



## ENCUENTRO LATINOAMERICANO SOBRE CENTROS HISTÓRICOS

San Salvador, 5-6 de mayo de 2009

### Regeneración urbana y habitabilidad en los centros de ciudad. Lo aprendido en ciudad de México.

Dr. René Coulomb<sup>1</sup>

#### 1.- Construyendo utopías desde “el centro”<sup>2</sup>

Es difícil hoy en día ignorar los debates en torno al llamado proceso de *gentrificación*<sup>3</sup> que podrían estar generando los procesos de “rescate”, “revalorización” o “renovación urbana” de los barrios y centros históricos, no sólo en Europa sino también en ciudades latinoamericanas<sup>4</sup>. Utilizando la tesis de uno de los autores que están impactando los debates en torno al tema, la interrogante es la saber ¿hasta qué punto las ciudades latinoamericanas no están entrando ya en una estrategia urbana global, la de la “*gentrificación* generalizada” (Smith, 2003: 59), encubierta detrás del eufemismo de la “regeneración urbana” de las áreas de más antigua urbanización; estrategia global que, según el mismo autor, consagra la victoria de las visiones neoliberales de la ciudad? (id.:69).

---

<sup>1</sup> Profesor investigador de la UAM-A, México. Investigador nacional (sistema SEP-CONACYT). Miembro fundador de Ciudad y Patrimonio A.C.

<sup>2</sup> Título del trabajo publicado por el proyecto *Producción social del hábitat en áreas céntricas antiguas de América Latina* de la Red XIV.B *Viviendo y Construyendo* del Programa CYTED (Coulomb, 2007).

<sup>3</sup> Se suele reconocer que fue Ruth Glass quien utilizó primero el término de “gentrification” en su obra ***London: Aspect of change*** (Centre for Urban Studies & MacGibbon and Kee, London, 1964) para definir el cambio de la estructura social del mercado habitacional en los barrios céntricos de renta baja de Londres. Sin embargo, el enfoque del análisis utilizado por Glass se inscribe en la línea de los trabajos de la llamada “Escuela de Chicago, cuatro décadas atrás, y la utilización de los conceptos de “succession”, “domination” e “invasión” para analizar el crecimiento de la ciudad (Ernest W. Burgués) o los cambios en la organización social de una determinada comunidades urbana (Roderick D. McKenzie).

<sup>4</sup> Véase los trabajos de Patrice Melé, Daniel Hiernaux y Hélène Rivière d’Arc en: Catherine Bidou-Zachariasen, 2003.

Nuestra intención en las páginas siguientes no es, sin embargo, la de debatir si efectivamente este proceso de *gentrificación* se está dando, en qué magnitud y qué habría que hacer para mitigarlo. Quisiéramos más bien preguntar – en particular a la luz de la experiencia de la ciudad de México - si es posible emprender un proceso de revitalización de las áreas centrales de una ciudad, y en particular de su centro histórico, sin que el proceso de revalorización generado signifique una “recuperación” económica, social y culturalmente que sea marcada de los signos de la segregación y de la exclusión.

Sin compartir la concepción que tiene Neil Smith del concepto, nos podríamos apoyar en su tesis para afirmar que, efectivamente, un proyecto de “regeneración urbana” de las áreas de más antigua urbanización implica el diseño de un proyecto alternativo para la ciudad en su conjunto; el cual pasa necesariamente por la creación de formas alternativas de hacer ciudad. Y sin embargo, poco se ha reflexionado todavía sobre el hecho de que la voluntad enunciada, por parte de un nuevo urbanismo crítico de la urbanización periférica, de regresar hacia la ciudad existente<sup>5</sup>, implica un cambio importante en las formas actuales de producción del espacio habitable. Es tal vez por ello que, en la mayoría de las ciudades latinoamericanas, el “regreso al centro” tenga dificultad en ir más allá de los textos programáticos de la política urbana y habitacional, o del éxito de algunos proyectos ampliamente mediatizados, sin impacto significativo.

Para Neil Smith, el proyecto de regeneración urbana, aplicado a una forma de urbanización regulada por la regla ordenadora del territorio que es la renta del suelo, no puede desembocar más que en la revalorización mercantil de los espacios en donde se aplica y en el consecuente cambio social en detrimento de la población residente de bajos ingresos.

En cierto sentido, podríamos coincidir con Smith en que un proyecto de regeneración urbana que pretende ser socialmente incluyente, haciendo de las comunidades de habitantes “*las destinatarias prioritarias de las acciones de preservación de los centros históricos*”. (IAPH, 1999: 13), es una utopía, una “*ou-topos*”, que no es estrictamente un “no lugar”, sino un lugar al que se aspira, “objeto de deseo” (Carrión, 2005).

En efecto, si reconocemos que una proporción importante de los barrios antiguos son habitados actualmente por una población que se encuentra sumida en la pobreza, a veces en la indigencia, parece utópico pensar que una revalorización de sus espacios pueda llevarse a cabo en su beneficio, en vez de provocar su desplazamiento por grupos sociales económicamente más acomodados, como lo hizo la “regeneración” o la “renovación” urbanas en las ciudades norteamericanas y europeas.

Y sin embargo, la formulación de utopías urbanísticas parece hoy en día una tarea imprescindible, para orientar el diseño de nuevas estrategias y la elaboración de nuevos instrumentos que permitan efectivamente “hacer ciudad” de forma alternativa. Es probable que sea desde el corazón de sus antiguos barrios que pueden ir surgiendo las

---

<sup>5</sup> Traducción del título del libro “*Retours en ville*” (Bidou-Zachariasen, C., 2003), que explora los procesos de revalorización (y de “*gentrification*”), de los centros urbanos de las ciudades de Bruxelles, Lyon, Barcelona, Napoli, Sao Paulo, México y otras ciudades mexicanas.

nuevas formas concretas de ir construyendo ciudades menos segregadas, más solidarias y abiertas a la pluralidad.

## **2.- 30 años de regeneración habitacional en la ciudad de México.**

¿Qué estrategias e instrumentos pueden apoyar un proyecto de regeneración habitacional de un centro histórico que sea socialmente incluyente? Esta pregunta se está discutiendo en varios seminarios y coloquios internacionales, desde la constitución en 1997 en la ciudad de Lima de la *Red de Ciudades en América Latina y el Caribe con centros históricos en proceso de recuperación*, hasta la creación en mayo del 2005 en Quito de la *Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos, OLACCHI*; y particularmente en los *Encuentros internacionales que desde 2002 organiza anualmente la Oficina del Historiador de Habana Vieja*.

Las páginas siguientes no tienen sin embargo la pretensión de presentar una síntesis de los muy ricos intercambios y evaluaciones de experiencias que tuvieron lugar a lo largo de estos coloquios, seminarios, encuentros y talleres, y de las múltiples publicaciones que de ellos se derivaron. Ofrecen, por así decirlo, una (re)lectura de los mismos desde la ciudad de México, a partir de un muy rico conjunto de prácticas colectivas que a lo largo de más de 30 años se propusieron llevar a cabo un proyecto de regeneración urbana que, en su dimensión habitacional, buscara responder al doble desafío de: a) asegurar la permanencia de la función habitacional de los antiguos barrios históricos, y b) que este propósito no signifique el desalojo, violento o discreto, de la población residente.

Estos treinta años de prácticas colectivas y de búsqueda de políticas públicas alternativas que se podrían sintetizar a través dos lemas de lucha de organizaciones vecinales: *¡Queremos morir en la Guerrero, pero no aplastados!* (por los techos de nuestras casas), y *¡Cambiar de casa pero no de barrio!* Me refiero, por una parte, a los proyectos que ONGs, universidades y organismos públicos llevaron a cabo en el centro de la ciudad de México desde los años 70: los estudios de regeneración urbana de COPEVI<sup>6</sup>, y los proyectos de ésta ONG con la Cooperativa Guerrero, en el barrio del mismo nombre; el programa alternativo de regeneración urbana que el Taller 5 de la entonces “escuela” nacional de arquitectura llevó a cabo en el barrio de Tepito (1979-1981); el Programa de Renovación Habitacional Popular, que está en el olvido a pesar de representar una muy valiosa experiencia de regeneración habitacional después de los sismos del 85; el Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la ciudad de México del Fideicomiso del Centro Histórico (1998) y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico que elaboró el CENVI<sup>7</sup> (2000); el Programa de Vivienda que el mismo Fideicomiso llevó a cabo, entre 1999 y 2001, en colaboración con el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI) en el Centro Histórico; y el programa de regeneración habitacional del mismo INVI en el centro histórico de la ciudad de México entre 2001 y 2007.

---

<sup>6</sup> Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento A.C.

<sup>7</sup> Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos A.C.

En total, fueron más de 25,000 acciones de vivienda, de rehabilitación o reconstrucción, en el centro histórico de la ciudad de México, lo que representa el 42% del parque habitacional existente en 1970. Es decir, lo que aquí se expone de forma por demás sintética refiere a una muy larga y amplia labor colectiva.

### **3.- Necesidad de definir el territorio de la regeneración habitacional**

Tenemos que reconocer que somos muy diversos. Cada una de nuestras ciudades tiene una historia propia, y su “centro” tiene una estructura y vive actualmente una dinámica específica. Por ello mismo, tenemos siempre que precisar, caracterizar, el espacio que llamamos “el centro”. Esto no significa que nuestra diversidad nos impide una reflexión común. Más que buscar en qué nuestros “centros” de ciudad se parecen, debemos celebrar su diversidad. Somos los mismos solamente en la muerte, nos parecemos todos en la tumba, pero mientras estamos vivos, vivimos en la diversidad.

Deberíamos poder aprovechar nuestra diversidad para intercambiar en torno a nuestra búsqueda de este objeto, que sería lo que nos uniría, el “objeto del deseo” del cual habla Carrión. Es decir, ¿qué es este centro que queremos “rescatar”, “revitalizar” o “regenerar”? Definir “el centro”, y ello incluye su delimitación física, implica una intencionalidad.

Definir el territorio sobre el cual se pretende intervenir no es una cuestión banal pues determina en gran parte las estrategias de regeneración urbana y habitacional que se pueden idear. Es probable, por ejemplo, que hoy en día sea más difícil actuar sobre la problemática habitacional de la ciudad histórica, que en el área del ensanche de esta ciudad originaria que se produjo en varias ciudades a finales del siglo XIX y principios del siglo XX.

El centro no existe en sí mismo. El centro del círculo es un punto virtual que permite trazar al círculo. Queremos decir con ello que “el centro” sólo existe en relación a la ciudad en su conjunto. En este sentido, definir al centro no es un acto gratuito, fijar sus límites es no pocas veces un acto jurídico. Por lo general, los límites de un “centro histórico” son productos de un Decreto. Pero también las herramientas de la planeación territorial, las leyes y programas de desarrollo urbano, o bien actos específicos de gobierno como en el caso del “Bando 2” en ciudad de México, permiten delimitar un área específica, y la segrega, la distingue y la hace diferente del resto de la ciudad; en el caso del citado “Bando 2”, con el propósito de repoblar las áreas centrales, y contener el crecimiento periférico de la metrópoli mexicana.

En este sentido, la acción consistente en definir lo que se entiende por “el centro” es una acción estratégica, cuando no se trata de un referente meramente geográfico, sino de dotar a este espacio llamado “centro” de ciertos atributos, de ciertas políticas y programas públicos, o de ventajas comparativas para las inversiones privadas (como puede ser la creación de incentivos fiscales para esa área).

Se trata de una acción estratégica que implica entonces, explicitar los objetivos que se persiguen para este espacio específico. Se pueden cometer errores. En el caso del Centro Histórico de la ciudad de México, por ejemplo, se definieron un Perímetro “A”

patrimonial, y un Perímetro “B” concebido como una especie de zona de protección, de amortiguamiento, del corazón patrimonial. Sin embargo, quedaron varias áreas, colonias y barrios patrimoniales fuera de la poligonal; excluidos por lo tanto de un conjunto de políticas, programas y beneficios fiscales, como también de una mayor protección hacia su patrimonio cultural urbano.

#### **4.- ¿Cuál es la visión del centro histórico que puede conducir al diseño de estrategias exitosas?**

Los centros de ciudad fueron perdiendo varias de las funciones centrales que concentraban espacialmente hasta no hace tanto tiempo. Es por lo tanto ineludible debatir en torno a cuáles de estas funciones de centralidad son las que deben conservarse, recuperarse o rehabilitarse, y las que tienen que ser desalentadas y progresivamente eliminadas: ¿la función de centralidad simbólica dada por los sitios de valor patrimonial y la concentración de actividades vinculadas a la creación cultural, al ocio y la recreación del espíritu? ¿las funciones relacionadas con el poder político y la administración pública? ¿la importante función comercial, sobre todo la del comercio popular para las mayorías de bajos ingresos?

La pregunta central es doble: debatir, por una parte, hasta donde es deseable, y posible, hacer convivir funciones tan distintas y por la otra, en qué medida es factible que estas distintas funciones propias de la centralidad pueden coexistir con la función habitacional que se quiere preservar, o rehabilitar, para el centro histórico.

Podríamos plantear de forma esquemática la tensión generada por esta voluntad ampliamente compartida de tener centros habitados:

- vivienda *versus* actividad económica,
- rentas habitacionales relativamente bajas *versus* las elevadas rentas generadas por la actividad económica,
- los intereses y necesidades de los habitantes *versus* los de los visitantes.

Es decir, se está dando una tensión entre un objetivo endógeno, mejorar las condiciones habitacionales de la población residente en el centro histórico, y un propósito exógeno: que este espacio siga guardando funciones de centralidad para el conjunto de los habitantes de la gran ciudad. Un centro histórico para sus habitantes, por un lado, y un centro histórico para la ciudad, por el otro.

Se puede pensar que se trata de una dicotomía excesiva. Creemos por nuestra parte que se trata de una real tensión que, aunque se desconoce a veces, las estrategias de actuación pueden difícilmente eludir. En lo cotidiano de las prácticas sociales presentes en el centro histórico, está vigente este conflicto, o esta tensión. Las viviendas comparten el mismo espacio, con el mercado establecido y los vendedores en vía pública, con el museo y sus visitantes, con la disco y sus sonidos hasta las tres de la mañana, con las manifestaciones y protestas políticas.. La cuestión es la de saber

bajo qué condiciones, con qué estrategias y normas<sup>8</sup> pueden convivir en un mismo espacio estas dos intencionalidades: el centro para sus habitantes y el centro para la ciudad.

En los procesos de revitalización de las áreas centrales se enfrentan objetivos distintos y en unos casos, antagónicos. La recuperación de los edificios de valor arquitectónico y de los sectores tradicionales puede hacerse con una perspectiva de recuperación de los valores culturales, de la identidad histórica y de la imagen de la ciudad, o por el contrario, las acciones de revitalización pueden enfocarse principalmente la salvaguardia de las condiciones sociales y económicas existentes.

Deberíamos empezar por reconocer que existen muy distintos objetivos, más o menos explícitos, para “el centro”; objetivos a veces confusos, cuando no son contradictorios. Podríamos empezar por explicitar con la mayor claridad posible, a nosotros mismos y hacia la opinión pública, lo que significa un conjunto de conceptos que nos hemos acostumbrado a utilizar para definir la intencionalidad que nos mueve a intervenir en “el centro”.

“Redensificar”. ¿Qué tanto se quiere redensificar al centro? Por lo general no se precisa; es decir, no se define un umbral de densidad más allá del cual dicha densificación provocaría efectos no deseables a nivel tanto de la calidad de vida de los habitantes, como de la infraestructura vial e hidráulica. Pocos planes “de manejo” o de desarrollo urbano establecen un umbral de la densidad deseada, para cada uno de los barrios del centro histórico. ¿Por qué extrañarse, entonces, que no pocas veces la población residente se oponga a dicha “densificación”?

“Reciclar”. ¿Qué es lo que se quiere reciclar? ¿Las estructuras edificadas con cierto grado de degradación física?, ¿las que tienen un uso no deseado, caduco u obsoleto? ¿Qué se entiende por “obsolescencia”?

“Revalorizar”. Varias áreas del centro histórico se encuentran desvalorizadas en relación con su potencial de intercambio mercantil. ¿Qué tanto lo son? ¿Y hasta donde se quiere “revalorizarlas”? Tampoco se explicita. ¿A menos que la intención sea que el mercado, y la lógica de las rentas diferenciales, conduzcan este proceso de revalorización?

“Rescatar” al centro, en particular al centro histórico. La pregunta obligada es: ¿quién quiere rescatar al centro, y para quién? Utilizando el símil del secuestro de personas, en donde también se habla de “rescate”, se debería de explicitar: ¿en manos de quién está el centro que debe ser rescatado? ¿y en beneficio de quién(es)?

Estos distintos objetivos se encuentran diseminados en leyes, reglamentos y programas, sin que esté claro si son compatibles entre sí, con qué estrategias e instrumentos. Sin embargo, es respondiendo las interrogantes arriba enlistadas, entre otras más, que podríamos plantear un proyecto coherente, una “visión” en el idioma de la planeación estratégica, para el centro histórico; y a partir de ahí diseñar las estrategias más adecuadas, es decir factibles, eficientes y sostenibles sobre el largo plazo.

---

<sup>8</sup> Ciertas técnicas y tecnologías pueden también ayudar como en el caso de materiales antirruido, sistema de circulación y estacionamiento preferentes para residentes, etc.

## **5.- El principio general de intervención: hacer ciudad, es decir, asegurar la heterogeneidad de usos y funciones urbanas, en particular la función habitacional**

En un momento de la historia urbana, lo que llamamos “el centro histórico” fue la ciudad toda. Si así lo entendemos, entonces la estrategia global consistiría en actuar de forma tal que el centro histórico no deje de ser ciudad, o vuelva a ser ciudad. Una primera característica de una ciudad es la heterogeneidad de usos, vinculados a las distintas funciones urbanas: habitacional, comercial y de servicios, administrativa, recreativa y de esparcimiento, simbólica, política y de encuentro entre sectores y grupos de edad, niveles socioeconómicos, expresiones culturales o políticas diferentes.

Pero, al mismo tiempo el centro histórico-que-fue-ciudad está estructurado sobre la base de una diferenciación espacial de las distintas funciones urbanas. En cuanto que ciudad histórica que fue, el actual centro histórico tiene un patrón de segregación socio espacial de sus usos del suelo y funciones urbanas. No (re)conocer este hecho puede llevarnos a cometer muchos errores y a generar conflictos socioeconómicos y sociopolíticos innecesarios.

La segunda característica de una ciudad es la pluralidad socioeconómica de sus habitantes, organizada - desde el inicio de su fundación - sobre la base de un principio de “ordenación” del territorio urbano, que es la división social del espacio (“segregación”).

De este imprescindible reconocimiento de la historia urbana del centro histórico, plasmada en sus estructuras físicas, se derivan un conjunto de estrategias concretas:

### **A] Detener la pérdida del uso habitacional, bien sea por deterioro, bien sea por cambio a usos más rentables.**

Como se dijo anteriormente, a lo largo de los últimos treinta años (1976-2006) se llevaron a cabo 25,000 acciones de vivienda en el centro histórico, mediante programas de rehabilitación de viviendas existentes, de sustitución de viviendas excesivamente deterioradas, o de adquisición de sus viviendas por parte de los inquilinos. Estas acciones contribuyeron a mantener una parte del parque habitacional en el centro histórico. Una parte solamente, pues el número total de viviendas del centro histórico de la ciudad de México ¡disminuyó en 14,920 unidades entre 1970 y el año 2000! La lección es contundente: la acción no puede consistir solamente en rehabilitar o construir viviendas, se tiene también que enfrentar con acciones concretas los procesos de cambio de uso habitacional a otros tipos de usos del suelo, por lo general más rentables.

### **B] Mezclar el uso habitacional con las actividades y los servicios de proximidad.**

Esta mezcla de usos del suelo puede darse, de hecho muchas veces se sigue dando, no sólo en un mismo barrio, sino incluso a nivel de las edificaciones. ¡No traigamos al centro las llamadas “ciudades dormitorio” de la periferia; que no son ciudades! No traslademos al centro lo que muy mal sabemos hacer en las periferias urbanas: puras

aglomeraciones de viviendas ¿Cómo no recuperar los patrones de uso del suelo de la ciudad histórica? Por ejemplo, la diferenciación de los usos del suelo a nivel vertical: las viviendas en las plantas altas de los inmuebles y, a nivel de las calle, las actividades económicas. O bien, horizontalmente, la actividad económica hacía la calle y hacia adentro del predio, la vivienda.

Se suele reconocer que, desde hace ya muchas décadas, el urbanismo, los urbanistas, arquitectos y planificadores, no están haciendo ciudad en las áreas de expansión urbana; que se está haciendo, en el mejor de los casos, viviendas “dignas” pero no ciudad. Todo parece indicar que, cuando regresa al centro, el urbanismo se propone también hacer vivienda para “repoblar” o “re-densificar”, pero no para hacer ciudad. En este camino, y con las mejores intenciones, se está negando la riqueza de la ciudad histórica, que es su heterogeneidad de usos y funciones urbanas.

Por otra parte, mezclar en una misma área o en un mismo inmueble las actividades y la vivienda puede también constituir una estrategia para la sostenibilidad financiera de la política habitacional. En efecto, sabemos muy bien que la acción habitacional en las áreas centrales requiere de subsidios, sobre todo si queremos que la población no solo de menores ingresos sino también la llamada “clase media” puedan habitar en “el centro”. El precio del suelo es elevado, sobre todo si estamos fomentando un progresivo proceso de revalorización. La incidencia que el costo del suelo tiene sobre el precio final de la vivienda lleva a plantear la necesidad del subsidio; cuestión difícil, dado los siempre escasos recursos públicos. El desafío consiste en encontrar formas de subsidio que no descasen exclusivamente sobre la hacienda pública.

#### C] Diseñar mecanismo que permitan el “subsidio cruzado” a la vivienda

Una primera estrategia consiste en lograr mecanismos de “subsidios cruzados”, es decir, que los usos más rentables, los de las actividades económicas (comercios, oficinas, servicios turísticos, etc.), subsidien el uso habitacional. Ello se puede lograr a través de la mezcla de usos dentro de un mismo inmueble. Esto implica por lo general una modificación en la normatividad urbana, y también una revisión de cómo aplicamos hasta ahora el impuesto predial, buscando aplicar dicho impuesto en forma diferencial según los distintos usos de un mismo inmueble. Pero, sobre todo, se puede lograr con una política fiscal adecuada a nivel del conjunto del centro histórico, ofreciendo importantes reducciones fiscales a los propietarios que invierten en vivienda, con el fin de volver más competitiva este tipo de inversión.

Esta estrategia implica también que los organismos públicos y privados que se dedican a la vivienda dejen de tener una visión meramente vivendista y acepten financiar, bien sea ellos mismos, bien sea en asociación con otro tipo de inversionistas, las actividades la planta baja de los inmuebles. Se demostró que ello es posible cuando el programa de Renovación Habitacional después de los sismos de 1985 en la ciudad de México financió la reconstrucción o rehabilitación de 3,616 locales artesanales y comerciales (“accesorias”), que compartían el uso habitacional en el 62% de los inmuebles intervenidos por el Programa.

En la actualidad, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, en sus programas de sustitución de inmuebles de alto riesgo y de rehabilitación de inmuebles patrimoniales, puede también financiar locales comerciales, aunque no siempre lo esté haciendo.



Esta estrategia de “subsidio cruzado” consiste también en reconocer que los habitantes de la vivienda rehabilitada encuentran en estos espacios de actividad económica una fuente de recursos para poder pagar las mensualidades de las nuevas viviendas.

#### D] Utilizar una zonificación flexible

La estrategia de mezcla de usos debe matizarse, pues enfrenta a veces fuertes obstáculos para llevarse a cabo y debe, en todo caso, complementarse con una estrategia espacial en la localización del uso habitacional dentro del centro histórico, definiendo zonas habitacionales y zonas (o corredores) comerciales y de servicios. Es aquí en donde la planificación territorial debe de usar la técnica del “*zoning*” con flexibilidad y algo de innovación.

Una importante innovación en el ejercicio de la planificación de los usos del suelo a través de la zonificación consiste en evaluar permanentemente los efectos que tiene la zonificación plasmada en los planos de uso del suelo sobre la dinámica del mercado inmobiliario. Aquí conviene tomar en serio lo que mucho se afirma, pero poco se práctica, a saber que la planificación es un proceso, y no un conjunto de documentos que no pocas veces terminan siendo letra muerta.

Es de constatar que muchos organismos de planificación urbana no tienen ni los instrumentos ni los recursos para monitorear los efectos que una determinada zonificación de usos del suelo tiene sobre la dinámica del mercado inmobiliario. En ciertos casos, son los propios habitantes de un barrio que perciben los efectos negativos de la normatividad urbana y protestan, por ejemplo, por que estiman que se está construyendo demasiado conjuntos habitacionales en su zona, con efectos negativos sobre la seguridad, la vialidad o la disponibilidad de agua potable..

Tenemos que innovar en la técnica del “*zoning*”, a) introduciendo la zonificación del uso del suelo por niveles de edificación de los inmuebles, b) creando “zonas de desarrollo concertado” para hacer concurrir en una misma zona la inversión pública y la inversión privada, y c) también para generar economías de escala y evitar acciones dispersas con poco impacto.

#### D] Una alternativa en desuso: la vivienda en arrendamiento

La aplicación al centro de la ciudad de la política equivocada del “¡Todos Propietarios!” está llegando al absurdo de proponer créditos hipotecarios a jefes de familia de la tercera edad, o jóvenes que empiezan a duras penas su vida activa y matrimonial, como se ha señalado en el caso de la ciudad de México (Magdaleno, 2001: 374-75). Sin negar el apego de la población a la propiedad de una vivienda, es necesario afirmar aquí que la política - por lo general no explicitada - de generalización de la propiedad de la vivienda en las áreas centrales se constituye no pocas veces en el primer obstáculo que superar. Una de las razones del poco éxito de los programas de vivienda en las áreas centrales se debe al hecho de que no se está actuando en cuanto a la vivienda en renta.

Garantizar una oferta de vivienda en arrendamiento en el centro histórico es una recomendación ya bastante difundida<sup>9</sup>. Lo que está sucediendo es que hemos excluido de nuestras estrategias al actor principal, sin aparentemente darnos cuenta de una evidencia: el espacio en donde queremos actuar está en manos de propietarios privados. En este sentido, es notable observar como son los inversionistas externos, y no los propietarios, los que se están convirtiendo en los interlocutores privilegiados del gobierno actual de la ciudad de México para la puesta en marcha de los grandes proyectos urbanos. La valoración positiva de la presencia de grandes inversionista en el centro histórico es ampliamente difundida por el gobierno local, interpretándola para consumo de la ciudadanía como un respaldo a la política urbana vigente. Los grandes ausentes son los propietarios.

E] Un actor clave pero marginado de las estrategias y de los programas: el propietario

Esta falta de toma de conciencia de la importancia estratégica de la propiedad privada en el centro histórico (Caraballo, 2001:335) coincide ciertamente con el viejo paradigma de la propiedad privada como obstáculo a la actuación del capital, pero lleva a no entender el estancamiento del proceso de rehabilitación de un centro histórico, fuera de algunos enclaves de renovación o “reciclaje”.

Una tarea innovadora y urgente es sin lugar a duda la de incorporar al proceso de diseño de estrategias y programas de regeneración urbana y habitacional al “actor social de gran importancia en los centros históricos” que está conformado por los propietarios de los inmuebles (Caraballo, 2001: 334). Un actor social mucho tiempo estigmatizado, con muy escasas o nulas evidencias empíricas, como “especulador” o latifundista urbano. En el mejor de los casos, se ignora, cuando – por otra parte – los diagnósticos suelen atribuir a este actor estratégico los procesos de abandono, deterioro físico o cambio de uso de los inmuebles.

Son los propietarios que deciden vender o no sus inmuebles, seguir rentándolos o no, darles o no otro uso. Y sin embargo, se conocen muy poco. Muchas veces el único contacto que se tiene con ellos es al momento de la expropiación, para negociar el precio de la misma. Hasta tenemos dificultades en actualizar el catastro y en conocer, siquiera burocráticamente, quién es dueño de qué propiedad en los barrios céntricos.

Es entonces evidente que, por una elemental razón de eficacia, el proceso de regeneración no puede llevarse a cabo sino es con la colaboración de los propietarios a los cuales – dicho sea de paso – la legislación mexicana responsabiliza de la protección de los inmuebles catalogados como patrimoniales<sup>10</sup>. La experiencia del Fideicomiso Centro Histórico de la ciudad de México, entre 1991 y 2001, ha demostrado que esta interlocución, a parte de ser totalmente factible, es altamente productiva. En sólo tres años (1998-2001) se pudo convencer a propietarios, inicialmente renuentes, de reciclar inmuebles para generar una nueva oferta de alrededor de 350 viviendas en renta.

---

<sup>9</sup> Véase, entre otros el importante trabajo que la Comisión de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Guadalajara llevó a cabo en el marco del programa URB-AL “Los Centros Históricos. Un patrimonio habitable” (en bibliografía: Ayuntamiento de Guadalajara, 2003).

<sup>10</sup> El 80% de los 1436 inmuebles catalogados del centro histórico de la ciudad de México son de propiedad privada

## 6.- De algunas estrategias para la permanencia del hábitat popular en los centros históricos

Una característica de una ciudad, y por lo tanto, de “el centro histórico-que-fue-ciudad”, es la pluralidad socioeconómica y cultural de sus habitantes, la cual se expresa en particular a través de sus distintos tipos de hábitat y de las diferentes localizaciones de los mismos dentro del espacio urbano. En el caso de la ciudad de México, en su refundación colonial: en el centro, el “primer cuadro” de los españoles y en las periferias, los arrabales de los indios; pero también una diferenciación ecológica, este/oeste: el este popular, artesano y comerciante, al oriente del zócalo, el poniente de “la ciudad de las Palacios”.

El querer asegurar un hábitat para distintos estratos socio - económicos dentro del centro histórico, lleva necesariamente a diseñar distintos programas habitacionales. Sin embargo, es bastante frecuente que la acción habitacional gubernamental se limite a programas de vivienda para un determinado sector social, por lo general de nivel socioeconómico medio. Se debería estar atento a la recomendación del grupo de trabajo del Programa URB-AL, en el sentido de que se establezcan porcentajes precisos para los distintos tipos de unidad residencial (económica, popular, media, etc.) en los volúmenes de acciones de vivienda autorizados para el centro histórico, con el fin de satisfacer las diversas necesidades de distintos sectores sociales en materia habitacional (Ayuntamiento de Guadalajara, 2003: 33)

En su investigación sobre la posibilidad de rehabilitar inmuebles con valores patrimoniales en el centro de Bogotá, Olga Ceballos concluye que “ *la rehabilitación del patrimonio arquitectónico modesto no es factible por fuera del marco de una rehabilitación urbanística que garantice la viabilidad y sostenibilidad de este tipo de intervención (..) y que “sería viable solamente si se modifican las políticas de vivienda, en cuanto al financiamiento y a la asignación de los subsidios dirigidos a la población de bajos ingresos residente en el centro de Bogotá.”* (Ceballos, 2006).

De esta necesidad de ir construyendo una política habitacional innovadora que asegure una mezcla social en la función habitacional del centro histórico, empezando por la permanencia en ese espacio de la población de bajos ingresos residente, se deriva el diseño de un conjunto de estrategias que se han utilizado, con distintos grados de profundidad y/o de permanencia a lo largo del tiempo, no solamente en ciudad de México, sino también en Quito, La Habana o Santiago de Chile, entre otras ciudades de la región. Desde la experiencia de ciudad de México, puede sintetizarse las siguientes:

### A] Respetar la diferenciación socio - espacial de los distintos tipos de hábitat.

Si el centro histórico fue ciudad, presenta una diferenciación espacial en su hábitat que debe ser respetada. De lo contrario la aplicación de los programas habitacionales, aún bien intencionados, se enfrentan a la poca sustentabilidad financiera de proyectos excesivamente voluntaristas, cuya realización implica niveles de subsidio excesivos y poco replicables. Mantener familias de muy bajos ingresos en una zona con un valor de suelo muy alto, puede obedecer a buenas intenciones en favor de los más pobres, podremos incluso lograrlo en uno o dos proyectos “ejemplares”, pero sin posibilidad de replicarlos en una escala significativa.

El éxito de una acción habitacional en el centro histórico, particularmente si se propone la permanencia de una población residente de bajos ingresos, tiene que diseñarse a partir de una estrategia espacial sobre la base de una planificación de la localización diferencial de los distintos programas de vivienda, para hogares de distintos niveles socio-económicos, en distintas zonas del centro histórico.

#### B] Diseñar distintas estrategias de subsidio

En nuestras ciudades, el poblamiento de las mayorías empobrecidas de la población ha encontrado en las periferias urbanas un costo del suelo accesible. En este sentido, el objetivo de lograr la permanencia de la vivienda popular en ciertas áreas del centro histórico no puede eludir la cuestión del costo del suelo. De hecho, parte del éxito del Programa de Renovación Habitacional Popular se debió a que el costo de la expropiación de los inmuebles no se cobró a la población beneficiaria. Esta decisión puede aparecer, en primera instancia, como una carga indebida al erario público. En realidad, corresponde a un correcto cálculo económico. En efecto, la permanencia de miles de familias en los barrios centrales representó un costo de oportunidad, comparativamente con las elevadas erogaciones públicas que hubiera implicado la introducción de servicios urbanos y de nuevos equipamientos en asentamientos periféricos de reciente creación.

Sin embargo, es cierto que este cálculo económico sólo tiene sentido si la acción habitacional en las áreas centrales se inscribe dentro de una política de vivienda comprendida a escala del conjunto de la aglomeración urbana. Esta afirmación reitera, dicho sea de paso, lo que se afirmó en un inicio, a saber que cualquier estrategia para el centro histórico debe de inscribir dentro de un proyecto para la ciudad en su conjunto.

Además de subsidiar el costo del suelo, los distintos programas de vivienda aplicados a lo largo del tiempo en el centro histórico de la ciudad de México han utilizado un amplio abanico de fórmulas de subsidio, no siempre justificados y por ende con poca durabilidad en el tiempo. En la actualidad, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, INVI, en su *“Programa de atención emergente a inmuebles en alto riesgo estructural en el centro histórico de la ciudad de México”* (1,960 viviendas), además del costo de adquisición del suelo (o del inmueble) subsidia también los costos de rehabilitación (o de construcción nueva) que rebasan los montos de crédito establecidos por el INVI<sup>11</sup>. El INVI proporciona una ayuda adicional a beneficiarios que son madres solteras, madres jefas de hogar, Indígenas, personas con discapacidad o, adultos mayores de 64 años. En este último caso, el Fondo de Ayuda Social del INVI puede llegar a financiar la vivienda, otorgándola en usufructo.

Esta forma de actuar se sostiene sobre la voluntad de que el programa de rehabilitación de viviendas en el centro histórico no desplace a ningún poblador, lo que implica altos niveles de subsidio. Se sostiene sobre el hecho de que el INVI opera con

---

<sup>11</sup> Es decir, los beneficiarios reciben un crédito cuyo techo financiero es de \$ 12,000 dólares, independientemente de si el costo de las obras es mayor.

fondos presupuestales (recursos fiscales) y se legitima a nombre de la conservación del patrimonio histórico, por una parte, y de la justa redistribución del ingreso, por la otra.

En todos los casos, los subsidios corresponden a determinadas estrategias en función de los objetivos trazados (mantener la población residente, rehabilitar prioritariamente los edificios patrimoniales)., o en apoyo a otras estrategias de actuación (priorizar el mejoramiento parcial o la rehabilitación progresiva).

C] Adaptar a las áreas centrales la **progresividad** de la vivienda popular de las periferias urbanas

Al lado del bajo costo del suelo, la “solución” que representa para los hogares de bajos ingresos la producción social del hábitat periférico es su carácter progresivo, que algunos programas públicos de vivienda han intentado apoyar (lotes con servicios, urbanización progresiva, “pie de casa”, etc.). ¿Se puede llevar la vivienda progresiva al centro histórico? Las experiencias en ciudad de México parecen indicar que no. Una de las razones de la dificultad radica en el hecho de que la progresividad en la producción de vivienda periférica se da en mayor medida, y en las primeras etapas del proceso, de forma horizontal, apareciendo la extensión vertical de la vivienda solamente hacia el final del proceso de consolidación-densificación de los predios.

Es cierto, sin embargo, que se ensayaron proyectos de viviendas progresivas en conjuntos multifamiliares en altura, como en el caso de algunos proyectos diseñados por universitarios y ONGs en los procesos de reconstrucción post sísmica en la ciudad de México; sin mucho éxito. Tampoco tuvieron un impacto significativo los pocos ensayos de autoconstrucción de vivienda en predios baldíos.

Otra forma de aplicar la progresividad es a través de la vivienda de doble altura, con la posibilidad de una extensión del espacio habitable mediante un mezanine (“tapanco”, en México). Esta solución arquitectónica encuentra múltiples obstáculos para su concreción: las normas constructivas, la escasa aceptación por parte de la población y la falta de progresividad en el otorgamiento del crédito. Es sin embargo necesario seguir buscando mecanismos factibles de vivienda progresiva, en pro de un mayor acceso de los hogares de bajos ingresos a los programas de vivienda en el centro histórico.

Una alternativa que parece presentar mayores perspectivas de replicabilidad es la **rehabilitación progresiva** de las viviendas. Esta acción se deriva de la prioridad que tiene la conservación del parque habitacional que todavía existe en las áreas centrales de la ciudad. (De lo contrario, mientras se logra con muchos esfuerzos producir algunos centenares de nuevas viviendas en las áreas centrales, éstas siguen perdiendo miles de casas habitación, por deterioro o cambio de uso del suelo). Es imprescindible entonces diseñar una acción habitacional que encare la situación de degradación del acervo habitacional existente de forma masiva y contundente; no a través de una lenta y limitada producción de nuevas viviendas.

En algunos casos, como lo estamos viendo en ciudad de México, se ha llegado a plantear con certeza la necesidad de actuar con un programa “emergente” de atención al conjunto de viviendas “de alto riesgo”. Sin embargo, por lo general esta estrategia no se lleva a la práctica, más que en momentos de emergencia, como pueden ser las temporadas de lluvia que humedecen paredes y techos.

La rehabilitación progresiva de inmuebles deteriorados es una herramienta que permite, a la vez, adecuar los costos de la rehabilitación a los ingresos de la población residente, y darle un mayor impacto a la aplicación de recursos financieros siempre insuficientes. Es también, obviamente, una estrategia para asegurar la salvaguardia física de los edificios considerados como de alto riesgo, mediante la rehabilitación estructural (en una primera etapa) de los mismos. El aseguramiento estructural de los inmuebles debería incluir la rehabilitación o sustitución de las redes de servicios básicos y del sistema de desalojo de aguas servidas y pluviales, así como del sistema de impermeabilización de azoteas; asimismo, es recomendable que esta primera intervención básica de los inmuebles se acompañe de la rehabilitación los espacios semi privados (patios, escaleras). Es decir, para que la rehabilitación progresiva sea aceptada por la población residente, es necesario acompañar la salvaguardia física de las construcciones con un mejoramiento significativo de las condiciones de habitabilidad y calidad de vida de los ocupantes.

La rehabilitación progresiva enfrenta distintos obstáculos. Por mencionar solamente tres: a) las reglas de operación de los organismos públicos de vivienda que no son, en principio, compatibles con la progresividad, b) los reglamentos de construcción que tampoco la contemplan, y c) la filosofía de la “tarea bien hecha y acabada” que anima las prácticas profesionales de la conservación y la restauración. Suele enfrentar también desacuerdos vecinales en torno a la rehabilitación de los espacios comunitarios (azoteas, patios y escaleras), para la cual las diferencias sociales, educativas y culturales pueden resultar hasta más importantes que las económicas.

#### D] La movilización social de la población residente

La dinámica reciente de la vivienda popular en la ciudad de México demuestra que su permanencia en el centro histórico depende en gran parte, no solo de estrategias institucionales sino, sobre todo, de la existencia de una importante movilización social. Las rentas congeladas tuvieron como efecto, no solo la no inversión privada en vivienda, y su progresivo deterioro, sino que significaron también cierta congelación del mercado inmobiliario y de los cambios del uso del suelo. Desaparecidas las rentas congeladas, la permanencia de la vivienda requiere de una movilización social por parte de la población residente, suficientemente fuerte y duradera para soportar una acción colectiva en defensa de la función habitacional del centro histórico. Sobre esta afirmación, la investigación de la Housing Internacional Coalition es de la más convincente (Audefroy, 1999; HIC, 1998).

Así sucedió después de los sismos de 1985, con el lema “Cambiar de casa pero no de barrio” y la oposición de 100,000 hogares damnificados, que habitaban barrios populares, a ser realojados en la periferia. Sin embargo, en la actualidad, la defensa del uso habitacional y la resistencia a los cambios de usos del suelo se expresa en mayor medida en los barrios centrales habitados por una población de ingresos medios; lo que no deja de ser preocupante en cuanto al futuro de la vivienda popular en “el centro”.

Sin embargo, es de preguntarse hasta que punto se está convencido de la necesidad de la movilización social, y - más aún - de fomentarla, a sabiendas de que,

por lo general, esta movilización – cuando se da – está fuertemente perneada por prácticas de manipulación política clientelar, a veces no exentas de corrupción..

La movilización social de los futuros beneficiarios constituye, más allá de sus evidentes desviaciones, una herramienta que ha mostrado sus amplias ventajas en cuanto a ampliar el acceso de los hogares de más bajos ingresos a los programas institucionales de vivienda. De las múltiples experiencias de promoción social del hábitat (cooperativismo, asociaciones de beneficiarios, etc.) que produjeron miles de viviendas en los antiguos barrios populares de la ciudad de México, podemos relevar de forma sintética cuales son las aportaciones de la gestión colectiva de proyectos habitacionales en áreas centrales de la ciudad de México (Herrasti, 1984; Mesías & Suárez Paredón, 2002):

- posibilidad de negociar mejores precios de adquisición de los inmuebles,
- disminución de los costos de promoción,
- menores indirectos de gestión y
- mejor adecuación de los proyectos arquitectónicos a las necesidades de los hogares beneficiarios. En este último punto, resalta la herramienta de los “talleres” participativos de rehabilitación habitacional, como en el caso del barrio San Isidro en Habana Vieja (Collado, 1998).

#### E] Formar recursos humanos especializados

La acción habitacional en “el centro” de la ciudad, y particularmente si se quiere beneficiar – entre otros sectores sociales – a la población de menores recursos, necesita de recursos humanos especialmente capacitados para ello. Puede parecer injusto decirlo, sin embargo la experiencia reciente (por ejemplo, de nueva cuenta, en el proceso de reconstrucción post sísmica en ciudad de México) indica que no pocos arquitectos, ingenieros, constructoras y promotoras, buscan aplicar a la producción habitacional en las áreas centrales los mismos conocimientos, herramientas y diseños que han aprendido a utilizar en las áreas de expansión urbana.

La investigación coordinada por Hans Harms hace unos diez años, en distintos barrios céntricos de las metrópolis de América Latina, puso en evidencia *“la ausencia de profesionistas y especialistas dedicados especialmente a la renovación urbana en materia de vivienda (..) hecho que contrasta con la existencia de importante tradición en la restauración monumental”* (Harms, 1996: 14). Sin embargo, es de reconocer que las escuelas de arquitectura ofrecen todavía muy poca oportunidad de especializarse en ese campo de la vivienda en áreas centrales; y particularmente en su rehabilitación y mejoramiento.

### **7.- El desafío de la integralidad**

La intervención en las áreas de más antigua urbanización y que presentan cierto grado de obsolescencia urbana debe tener un fuerte carácter de integralidad, pues concierne tanto el espacio construido como los espacios abiertos, la vivienda como las actividades

económicas, la vialidad y el transporte como la imagen urbana. El “viviendismo” en el centro histórico debe condenarse, tanto como el de las “ciudades dormitorios” en las periferia urbana. El desafío es grande: se trata de “re-urbanizar”, cuando todo parece indicar que nuestras sociedades han olvidado como “hacer ciudad”.

Hacer ciudad, implica una acción integral. Pero deberíamos utilizar este calificativo con más conciencia del grado de desafío que significa. En efecto, más hablamos de integralidad, menos existe. En el mejor de los casos la integralidad es un objetivo que debe perseguirse y que va en contra del carácter sectorial que caracteriza a la mayoría, tanto de las instituciones públicas y privadas como de las organizaciones sociales, que buscan llevar a cabo alguna acción en el centro histórico.

El mismo marco legal y reglamentario es también excesivamente sectorizado. No hay puentes, concurrencia y menos coordinación entre los distintos sectores. ¿Cómo entonces avanzar hacia esta integralidad de la acción, tantas veces invocada y tan poco practicada? Una estrategia consiste en territorializar el gasto público en torno a polígonos de actuación.

Cuando ha sido exitosa la acción en el centro de una ciudad, fue siempre a través de una estrategia institucional adecuada que permitió formas de gestión innovadoras, más integrales y eficaces. La llamada “ingeniería” institucional es también un campo estratégico de actuación en el proceso de regeneración integral de un centro de ciudad. La estrategia consiste en crear un organismo de gestión que asuma de forma unitaria las funciones de los distintos entes sectorizados de la administración pública. Sin embargo, en el caso de ciudades latinoamericanas y del Caribe es de reconocer que fuera de la Oficina del Historiador en la Habana Vieja, no existen todavía experiencias consistentes de una forma institucional de gestión que asegure una acción pública integral.

Tratándose del objetivo de asegurar la permanencia de la población de bajos ingresos en el centro histórico, la vinculación entre la acción en vivienda y el desarrollo económico y social de la población residente se vuelve una condicionante de la sostenibilidad de un proceso de regeneración urbana incluyente. En efecto, una de las causas principales del deterioro tanto físico como social del centro histórico es justamente la escasez de recursos, el desempleo y/o la precariedad del empleo que padece la población residente.

En el caso de la ciudad de México, se ha buscado, por parte de distintas instituciones públicas y privadas (Fundaciones), como por parte de ONGs, llevar a cabo una estrategia de creación de proyectos económicos que permitan la incorporación de los habitantes, sobre todo de bajos ingresos, al desarrollo económico del centro histórico, mediante el apoyo a la creación de empresas familiares o micro-empresas, de baja inversión pero generadoras de empleo intensivo. No creo sin embargo que estemos todavía a una clara estrategia, compartida entre todos los actores, para un desarrollo económico endógeno del centro histórico.

Las nuevas oportunidades de empleo, e ingresos, para la población residente pueden cubrir un amplio abanico de actividades vinculadas directa o indirectamente con distintos sectores de la economía del centro histórico, particularmente la “industria” turística. Por otra parte, el impulso a las inversiones aplicadas a la rehabilitación y/o restauración del patrimonio construido pueden ser fuente de empleo, en particular para



artesanos y oficios especializados. Otros campos de actividad favorables para el desarrollo de micro empresas se relacionan con la recuperación de las tradiciones culturales, gastronómicas, artísticas, festivas y religiosas.

En todos los casos, la puesta en marcha de una estrategia de desarrollo económico y social de la población residente en el centro histórico implica el diseño de una amplia gama de instrumentos, que van mucho más allá de los muy celebrados “micro-créditos”, tales como subsidios diferenciales para los patrones que emplean en prioridad la población residente, normatividad adecuada.

Como lo dijimos desde un inicio, la posibilidad de que el proceso de regeneración de un centro histórico sea en beneficio de sus actuales habitantes releva de la utopía, es decir que su concreción requiere de la creación de nuevas formas de producción del espacio habitable, tanto a nivel técnico como económico financiero y socio organizativo. Lo que caracteriza, y distingue, una política de regeneración urbana es su capacidad de incorporar a sus diagnósticos y a sus estrategias de intervención, las dimensiones económicas, sociales, políticas e incluso culturales del deterioro urbano y habitacional.

Está claro que los programas de regeneración urbana no pueden por sí mismos resolver una de las causas principales que originan el deterioro progresivo de amplias áreas de las ciudades: la escasez de recursos económicos que caracteriza a gran parte de sus habitantes (COPEVI, 1974:20). Pero al mismo tiempo no se puede ignorar que la regeneración de un centros antiguo, en particular de sus barrios populares, está ampliamente determinada por cómo se (re)define el papel que este espacio puede jugar en el futuro desarrollo económico, social y cultural del conjunto de una ciudad.

La mayoría de los centros históricos de la región han ido perdiendo varios atributos económicos de la centralidad en beneficios de nuevos desarrollos comerciales y del llamado “terciario superior” en áreas ex céntricas, y cada vez más periféricas. Si bien han guardado una importante función comercial, está se orienta cada vez hacia las masas urbanas empobrecidas, atrae una muy importante población flotante que congestiona los espacios públicos, impulsa el comercio popular callejero que busca las grandes aglomeraciones de peatones, favorece la invasión de bodegas que pueden pagar rentas inmobiliarias muy superiores a la vivienda, y desplaza, lenta pero inexorablemente, al uso habitacional.

Los cambios sufridos por la estructura económica de las áreas centrales de las ciudades de la región (desaparición del artesanado, desindustrialización, emigración de los servicios del terciario superior y de varios sectores de la administración pública, etc.) además de provocar el abandono de muchos inmuebles, generó una pérdida significativa de empleo, que no ha sido reemplazado por nuevas actividades, sino es la ampliación cada vez mayor de la economía informal. Las crisis económicas han convertido a los centros históricos en el último espacio de la sobrevivencia para decenas de miles de hogares, a través de las más diversas actividades económicas, en donde sobresale el comercio en vía pública, pero también la mendicidad disfrazada en servicios a la población flotante, la prostitución y otro tipo de prácticas más o menos vinculadas con la delincuencia organizada.

En este contexto, es indudable que ningún plan de regeneración de un centro histórico, incluyendo la rehabilitación de su función habitacional, no tiene visos de

viabilidad si no es dentro de una visión integral que incorpore el desarrollo económico y social de sus habitantes como uno de sus principales objetivos.

Sin embargo, con todo y las muchas declaraciones en sentido contrario, las acciones prioritarias siguen priorizando el “rescate” y conservación del patrimonio edilicio, sobre todo monumental. La poca atención que la problemática social de los centros históricos ha tenido hasta ahora se refleja en los escasos diagnósticos existentes, y sobre todo en su carácter ampliamente superficial. Los inventarios y catálogos de edificios, monumentos, mobiliarios y espacios públicos siguen teniendo el predominio sobre los mapeos sociales, e incluso económicos, de las ciudades históricas.

Los centros antiguos cumplen hoy en día la función de alojar a una población de escasos recursos, gracias a los bajos niveles de renta de dichas zonas, derivados a su vez del deterioro urbano y habitacional. Su regeneración habitacional y urbana integrales debe apoyarse entonces, en primer lugar y de forma prioritaria, sobre estrategias dirigidas a elevar el nivel y la calidad de vida de la población residente. Ello implica contraponer la utopía de la inclusión social, de la heterogeneidad y de la pluralidad a la pseudo fatalidad de la exclusión, de la creación de zonas homogéneas y segregadas, que parece imponer - como “orden” urbano - la ley del mercado inmobiliario y de la renta del suelo.

Ciudad de México, a 16 de abril de 2009

## Referencias bibliográficas

AUDEFROY, Joel (coord.), 1999, *Vivir en los Centros Históricos. Experiencias y luchas de los habitantes para permanecer en los Centros Históricos*, Habitat International Coalition, México, MOST, 188 p.

Ayuntamiento de Guadalajara, Comisión de Planeación Urbana, 2003, *Los centros históricos, un patrimonio habitable. Gestión municipal y habitabilidad de los centros históricos*, Guadalajara, Programa URB-AL, Red 2, La conservación de los contextos históricos urbanos, 72 p. + anexos.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (coord.), 2003, *Retours en ville. Des processus de ‘gentrification’ urbaine aux politiques de ‘revitalisation’ des centres*, Paris, Descartes & Cie.

CARABALLO PERICHI, Ciro, 2001, “Centro histórico y actores sociales. Sustentabilidad versus imaginarios”, en: Carrión, Fernando (ed.), *Centros Históricos de América Latina y el Caribe*, Quito, UNESCO/BID/FLACSO/Ministerio de Cultura de Francia, pp. 329-345.

CARRIÓN, Fernando, 2005, “El centro histórico como proyecto y objeto de deseo”, revista *EURE*, vol. XXXI, núm. 93, pp. 89-100, Santiago de Chile, agosto.

CEBALLOS RAMOS, O. L., 2006, “Rehabilitación de vivienda y recuperación del patrimonio construido. El caso de Bogotá”, *Scripta Nova. Revista electrónica de*

*geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2006, vol. X, núm. 218 (89). (<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-218-89.htm>).

COLLADO, Ramón *et al.*, 1998, *San Isidro, la nueva imagen. Proyecto social para la revitalización integral de un barrio habanero*, Ciudad City 3/98, La Habana, Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana / Ciudad City, 47 p.

CONNOLLY, Priscilla, DUHAU, Emilio & COULOMB, René, 1991, *Cambiar de casa pero no de barrio. Estudios sobre la reconstrucción en la ciudad de México*, México, CENVI / UAM-A, 465 p.

CONTRUCCI LIRA, Pablo, 2000, "Redoblamiento del casco central de Santiago de Chile: articulación del sector público y el sector privado", en Carrión, Fernando (ed.) *Desarrollo cultural y gestión en centros históricos*, Quito, FLACSO, pp.193-210.

COPEVI, Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento A.C., 1974, *Documento sobre Regeneración Urbana*, Dinámica Habitacional, Suplemento A.2, COPEVI, México D.F., 72 p.

COULOMB, René, 2007, "Construyendo utopías desde el centro", en Rosendo Mesías González *et alii Hábitat popular en los centros antiguos de Iberoamérica*, México, CYTED, CENVI, pp. 16-28.

-----, 2000a, "Gobernabilidad democrática y sostenibilidad financiera para el Centro Histórico de la ciudad de México", *L'Ordinaire Latinoaméricain*, Toulouse, Francia, núm. 181, juillet-septembre, pp.65-80.

-----, 2000b, "La acción habitacional del Gobierno del Distrito Federal en el Centro Histórico de la Ciudad de México. 1998-1999", *L'Ordinaire Latinoaméricain*, Toulouse, Francia, núm.180, abril-junio, pp. 79-87.

-----, 1991, "El impacto urbano del Programa "Renovación Habitacional Popular", en: Connolly, P., Coulomb, R. & Duhau, E. *Cambiar de casa pero no de barrio. Estudios sobre la reconstrucción en la ciudad de México*, México, D.F., CENVI & UAM-A, pp.18-178.

DELGADILLO POLANCO, Victor Manuel, 2005, *Centros históricos de América Latina, riqueza patrimonial y pobreza social: la rehabilitación de vivienda en Buenos Aires, ciudad de México y Quito, 1990-2003*, México, tesis de doctorado en urbanismo, UNAM, 384 p.

FIDEICOMISO CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, 2001, Programa de Regeneración habitacional para el Centro Histórico de la ciudad de México 2002-2006, México D.F., 6 carpetas, 49 p.

HARMS, Hans, LUDEÑA, W. & PFEIFFER, P. (editores), 1996, *Vivir en el "centro". Vivienda e inquilinato en los barrios céntricos de las metrópolis de América Latina*, Hamburgo, Technische Universität Hamburg-Harburg, 280 p.

HERRASTI AGUIRRE, María Emilia (coord.), 1998, *Taller de vivienda en el centro histórico de la ciudad de México*, México, Fideicomiso del Centro Histórico de la ciudad de México / CENVI A.C., mimeogr., 28 p.

-----, 1984, *Organización popular y cooperativa de vivienda en un barrio deteriorado de la ciudad de México*, tesis de licenciatura, Escuela de Trabajo Social Vasco de Quiroga, México, UNAM, junio, 216 p. + anexos.

HABITAT INTERNATIONAL COALITION, 1998, *Estrategias populares en los centros históricos*, Padova, HIC / Unione Inquilini, 190 p.

IAPH, Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico, 1999, *Indicadores para la evaluación del estado de conservación de Ciudades Históricas*, Junta de Andalucía & Comares Ed., Granada, España, 125 p.

MAGDALENO, Margarita, 2001, "Vivienda en centros históricos", en Carrión, Fernando (ed.) *La ciudad construida. Urbanismo en América Latina*, Quito, FLACSO, pp.367-375.

MESÍAS, Rosendo & SUÁREZ PAREYÓN, Alejandro, 2002, *Los Centros Vivos. Alternativas de hábitat en los Centros Antiguos de las ciudades de América Latina. La Habana, Lima, México, Montevideo*, Red XIVb Viviendo y Construyendo, CYTED, La Habana / Ciudad de México, 142 p.

MORENO GARCÍA, José Ramón, 2001, "La vivienda en los centros históricos", en Carrión, Fernando (ed.) *La ciudad construida. Urbanismo en América Latina*, Quito, FLACSO, pp.297-307.

SMITH, Neil, 1979, "La gentrification généralisée: d'une anomalie locale à la "regeneration" urbaine comme stratégie urbaine globale", en BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (coord.), 2003, *Retours en ville. Des processus de 'gentrification' urbaine aux politiques de 'revitalisation' des centres*, Paris, Descartes & Cie, pp. 45-72.