

EL COLEGIO DE MÉXICO, A. C.

**CENTRO DE ESTUDIOS DEMOGRÁFICOS, URBANOS Y
AMBIENTALES (CEDUA)**

Generación 2003 – 2005

**LA RENOVACIÓN HABITACIONAL EN LA COLONIA
NÁPOLES A PARTIR DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA
POLÍTICA DEL BANDO 2**

Tesis para obtener el grado de
MAESTRA EN DESARROLLO URBANO

PRESENTA
Mabel Yescas Sánchez

DIRECTORA DE TESIS:
Dra. Clara Salazar Cruz

LECTORA:
Dra. Catherine Paquette

Noviembre, 2005

INDICE

AGRADECIMIENTOS	8
INTRODUCCIÓN	10
Estrategia metodológica y fuentes de información	14
I. LA POLÍTICA URBANA EN EL DISTRITO FEDERAL	
1. La política de redensificación de la ciudad central del Distrito Federal	18
2. Redensificar la ciudad central del Distrito Federal: una estrategia urbana planteada desde los años ochenta	20
2. 1 Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 1982	20
2. 2 Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 1987	20
2. 3 Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 1996	23
2. 4 Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003	24
3. El contexto en el cual se establece la política	26
3.1 La dinámica sociodemográfica del Distrito Federal	26
3.2 La dinámica económica del Distrito Federal	30
II. ALGUNOS ASPECTOS CONCEPTUALES ACERCA DE LA REDENSIFICACIÓN	
1. Las formas que puede asumir la redensificación	33
1. 1 Renovación urbana	33
1. 2 Rehabilitación	34
1. 3 Revitalización	35
2. Algunas consecuencias sociales posibles	37
III. LA REDENSIFICACIÓN EN LA COLONIA NÁPOLES	
1. La colonia Nápoles: un espacio a intervenir	40

2. El impacto de la renovación habitacional en la colonia	46
2. 1 Características de los nuevos desarrollos	46
2. 1. 1 Volumen de viviendas en los nuevos desarrollos	48
2. 1. 2 Altura de los nuevos desarrollos	49
2. 1. 3 Tamaño de los nuevos desarrollos	50
2. 1. 4 Número de recámaras de los nuevos desarrollos	51
2. 1. 5 Equipamientos en los nuevos desarrollos	53
2. 1. 6 Precios de los nuevos desarrollos	54
2. 1. 7 Modalidades de compra para los nuevos desarrollos	58
2. 1. 8 Los productores de los nuevos desarrollos	60
2. 2 Las nuevas construcciones y los cambios en la colonia Nápoles	62
2. 2. 1 Antecedentes históricos de la colonia	62
2. 2. 2 Las afectaciones al valor artístico de la colonia	66
2. 2. 3 Las transformaciones de los usos de suelo en la colonia	68
2. 2. 4 Los cambios en la altura de las edificaciones debidos al proceso de renovación	72

CONCLUSIONES	79
---------------------	----

BIBLIOGRAFÍA	83
---------------------	----

ANEXO

Artículo 1. Bando informativo número 2

Artículo 2. Suspende la delegación Benito Juárez, trámites de construcciones y obras, uso de suelo y anuncios

Artículo 3. Pondrán freno a constructoras en la delegación Benito Juárez

Artículo 4. Cambia *Bando 2* a la Benito Juárez

Cuadro 1. Desarrollos habitacionales ubicados en la colonia, enero 2001- mayo 2005

Cuadro 2. Antecedentes de los proyectos que presentaron renovación, 1997

Cuadro 3. Cambios en la altura de los predios renovados, mayo 2005

Plano 1. Ubicación de cada manzana de la colonia Nápoles, 2005

Cuadro 4. Antecedentes de las manzanas que integran la colonia Nápoles, 1997

Cuadro 5. Situación de las manzanas que integran la colonia Nápoles, mayo 2005

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1. Población y tasas de crecimiento del Distrito Federal: según política de contención, 1980-2000	27
Cuadro 2. La vivienda en las delegaciones con estrategia de redensificación, 1990-2000	27
Cuadro 3. La vivienda en las delegaciones con estrategia de restricción, 1990-2000	28
Cuadro 4. La vivienda en las delegaciones sin estrategia específica, 1990-2000	29
Cuadro 5. Dinámica económica del Distrito Federal, 1988-1998	30
Cuadro 6. Dinámica económica de la colonia Nápoles por sector, 1993-1998	44
Cuadro 7. Precio y tamaño promedio por desarrollo inmobiliario en la colonia Nápoles, mayo 2005	57
Cuadro 8. Desarrolladores que se encuentran invirtiendo en la colonia Nápoles, hasta mayo 2005	61

ÍNDICE DE GRÁFICAS

Gráfica 1. Pirámide de población de la delegación Benito Juárez en 2000	41
Gráfica 2. Dinámica de los proyectos en la colonia Nápoles, mayo 2005	48
Gráfica 3. Número de pisos predominantes en los desarrollos, 2005	50
Gráfica 4. Antigüedad de las construcciones en predios que recibieron construcciones nuevas para viviendas, según catastro de 1997	63
Gráfica 5. Antigüedad promedio de los edificios por manzana de la colonia Nápoles, 1997	64
Gráfica 6. Antigüedad promedio de los edificios por manzana de la colonia Nápoles, mayo 2005	64
Gráfica 7. Usos de suelo predominantes en predios que presentaron renovación según catastro, 1997	70
Gráfica 8. Porcentaje de usos de suelo no habitacional en la colonia Nápoles, 1997	71
Gráfica 9. Porcentaje de usos de suelo no habitacionales en la colonia Nápoles, 2005	71
Gráfica 10. Número de pisos de las edificaciones antes de su renovación, 1997	72
Gráfica 11. Niveles promedio de los edificios por manzana de la colonia Nápoles, 1997	73

Gráfica 12. Número de pisos predominantes en los nuevos desarrollos habitacionales, 2005	74
Gráfica 13. Porcentaje de los predios que sí presentaron aumento en los niveles de construcción con la renovación, 2005	75
Gráfica 14. Niveles promedio de los edificios por manzana de la colonia Nápoles, mayo 2005	77

ÍNDICE DE FOTOS

Foto 1. Alabama # s/n, colonia Nápoles, julio de 2004	49
Foto 2. Texas # 87, colonia Nápoles, mayo 2005	51
Foto 3. Georgia # 13, colonia Nápoles, julio de 2004	52
Foto 4. Pennsylvania # 233, colonia Nápoles, mayo 2005	63
Foto 5. Lousiana # 17, colonia Nápoles, julio de 2004. Estilo californiano	66
Foto 6. Georgia # 177, colonia Nápoles, julio de 2004, ejemplo de estilo arquitectónico que predomina en las nuevas construcciones	68

ÍNDICE DE PLANOS

Plano 1. La política de contención al crecimiento expansivo del Distrito Federal, 2001	19
Plano 2. Localización de los desarrollos habitacionales nuevos, entre 2001 y mayo de 2005	40
Plano 3. Grado de marginación de la colonia Nápoles, 2000	43
Plano 4. Grado de marginación de la colonia Ampliación Nápoles, 2000	43
Plano 5. Localización de los desarrollos habitacionales nuevos, entre 2001 y mayo de 2005	47
Plano 6. Localización de los desarrollos habitacionales nuevos, según precios de 2001 a mayo de 2005	55
Plano 7. Antigüedad promedio de las construcciones por manzana de la colonia Nápoles, 1997	65
Plano 8. Antigüedad promedio de las construcciones por manzana de la colonia Nápoles, 2005	65
Plano 9. Zona catalogada con valor artístico de la colonia Nápoles, 2002	67
Plano 10. Uso de suelo no habitacional por manzana de la colonia Nápoles, 1997	69
Plano 11. Usos de suelo predominantes en predios que presentaron renovación según catastro, 1997	71

Plano 12. Altura máxima de los predios que presentaron renovación según catastro de 1997	72
Plano 13. Altura promedio por manzana de la colonia Nápoles, 1997	74
Plano 14. Transformación de la altura en predios que presentaron renovación	76
Plano 15. Altura promedio por manzana de la colonia Nápoles, 2005	77

La diferencia más sobresaliente entre los hombres de ciencia y los demás profesionales es que los primeros aceptan su ignorancia y parten de ella para realizar sus trabajos y observaciones, mientras que los segundos basan sus actividades en los conocimientos que ya poseen o creen poseer.

Ruy Pérez Tamayo (nacido en 1924), científico mexicano

AGRADECIMIENTOS

Esta investigación no hubiera sido posible sin toda la gente que me apoyó, algunos de ellos con información y otros más con su tiempo y dedicación.

Comienzo haciendo un reconocimiento especial a las investigadoras que siempre estuvieron junto a mí para cumplir con una de mis metas: entender uno de los tantos problemas urbanos. Mediante sus consejos y comentarios como el de la Dra. Clara Salazar, quién a lo largo de la tesis me orientó y me brindo su confianza y amistad; al igual que el de la Dra. Catherine Paquette, porque creyó en mí, al estar siempre al tanto desde que inicié la maestría, que se reafirmó al momento de construir la presente investigación, que sin ella, no hubiera llegado hasta donde estoy ahora, gracias!

A la licenciada Soledad Salcedo de la Coordinación de Planeación del Desarrollo Territorial del Gobierno del Distrito Federal, a quién le agradezco por haberme proporcionado datos sobre los grados de marginación, que junto con su equipo de trabajo, elaboraron para el Distrito Federal en el año 2000.

Además, sin olvidar que gran parte del desarrollo del trabajo, fue posible con la información que amablemente me proporcionaron: el personal de la delegación Benito Juárez; los del Instituto Nacional de Bellas Artes: aunque nunca se pudo concretar la entrega de información debido a que se encontraban en una etapa de actualización, les hago un reconocimiento a las señoritas que siempre estaban al tanto de darme una respuesta a los oficios que entregaba; asimismo a los distintos promotores inmobiliarios que en el momento del trabajo de campo, también me ayudaron, aunque ellos no lo supieran; y al personal del banco HSBC que atentamente me brindo asesoría para la adquisición de una vivienda bajo crédito hipotecario, sin darles una respuesta para que comenzarán a tramitarme mi crédito!

No puede faltar en esta lista de agradecimientos mi familia, mi mamá, Ing. Juana Sánchez, quién siempre ha estado cuando más la necesito. Este trabajo está dedicado a ella; a mi padre, Ing. Jaime Yescas Ramírez, por entrar a esta nueva a una etapa de mi vida, esperando que disfrute tanto como yo lo hice de

este trabajo, y que de alguna manera conozca brevemente a lo que he dedicado una parte de mi vida; mi hermano, Roberto Yescas Sánchez, por sus consejos y atenciones, que me han hecho saber que a pesar de que estamos distantes, siempre tendré su apoyo y cariño; a mis amigos, tanto los que acabo de hacer como a los que siempre han estado, y que ahora disfrutan conmigo el cumplimiento de otra de mis metas.

INTRODUCCIÓN

El crecimiento físico continuo, ha estado presente en todas las ciudades capitales europeas, norteamericanas, incluso en las de América Latina, como París, Londres, Madrid, New York, Los Ángeles, Sao Paulo, Ciudad de México, Montevideo, etc., hasta llegar algunas veces a formar grandes áreas metropolitanas. Generalmente, se atribuye este crecimiento urbano a dos factores y que a su vez que encuentran vinculados: el económico y el demográfico. Por ejemplo, autores como Ander (1982: 57) indican que el rápido crecimiento de las ciudades se debe a la explosión demográfica y el desarrollo industrial que actúan como factores concurrentes y combinados acelerando el proceso de concentración de la población en puntos determinados. Sin embargo, hay otros autores como Schteingart (1991) que además de estas dos variables, agrega que el crecimiento físico de las ciudades también se debe a la forma de actuar del gobierno local; cuando por medio de programas o incentivos como la dotación de infraestructura en áreas periféricas de la ciudad y la concentración de la inversión pública federal se da en un mismo territorio, provocando la atracción de un mayor número de población hacia ellas.

Si bien es cierto que el crecimiento demográfico genera a su vez el crecimiento físico de una ciudad, por la necesidad de darle cabida a los nuevos asentamientos, este proceso ha provocado la invasión de áreas de conservación (por localizarse en la periférica de la ciudad), lo cual pone en riesgos la sustentabilidad del territorio. Algunos estudios muestran que en las grandes ciudades la concentración de población en la periferia urbana se articula con problemas ambientales (Schteingart y Salazar, 2005); otros, indican que la expansión urbana afecta las áreas centrales, pues en ellas se ha desarrollado decadencia: económica, demográfica y social; degradación: ambiental y deterioro de la vivienda; y además desesperanza: sentimiento de desilusión y vulnerabilidad (Garrocho, 1993; Tomas y Delgado, 1991).

Enfrentar esta situación finalmente coincide con lo que señala la Agenda Habitat (1996: artículo 111) acerca de que las ciudades deberán fomentar pautas

de uso de la tierra que optimicen las infraestructuras existentes, minimicen la demanda de transporte, ahorren energía y protejan los espacios abiertos y las zonas verdes. El objetivo de proponer esta estrategia se debió a que en muchas ciudades del mundo se están utilizando indebidamente tierras periféricas para actividades humanas, mientras que tierras habilitadas y la infraestructura existentes no se desarrollan ni utilizan plenamente.

En el caso de la ciudad de México, es hasta el año 2000 cuando el gobierno del Distrito Federal enfrenta de manera abierta los problemas de expansión de la mancha urbana y despoblamiento de la parte central de la ciudad, mediante 2 estrategias: la restricción de edificaciones en las delegaciones con suelo de conservación y la redensificación de la ciudad central; el medio para cumplir con esta última, es la renovación habitacional.

Bajo esta lógica, lo que aquí nos interesa analizar, es en qué medida la estrategia de redensificación como parte de la política urbana ha cumplido sus objetivos desde que se implementó.

Las políticas urbanas se concretan entonces por medio de un marco institucional en el que se crean y aplican instrumentos de planeación: planes, programas y reglamentos que definen el uso de suelo urbano. Para Borja (1975:14), se refieren al planeamiento, legislación urbanística, actuaciones directas de la administración, concesiones y política de vivienda, entre otras. Montejo (2002) por otro lado, la política pública urbana está llamada a reflejar el consenso social que se deriva de la relación de neutralidad que, en teoría, se establece entre el Estado y los diversos grupos que conforman la sociedad civil. En la práctica, la política urbana se concreta cuando el Estado por medio de sus instituciones y legislación implementan mecanismos de ejecución para el cumplimiento de sus objetivos, es decir, supeditan las metas al manejo administrativo (Fornet: 1999).

Por su parte Schteingart (2001) menciona que la política urbana es el conjunto de instituciones, programas y mecanismos vinculados con la conformación,

consolidación y calidad del hábitat (mecanismos de control de usos del suelo, políticas y programas de regularización, programas de reservas territoriales, programas de vivienda, programas y mecanismos para la introducción y suministro de servicios y equipamientos básicos). Duhau (2000: 182-183) por su parte señala, que el campo de la política urbana finalmente remite a las prácticas sociales que tienen por objeto: a) las acciones y decisiones públicas relacionadas con la localización, producción, circulación y el consumo de los bienes públicos y la vivienda, b) las regulaciones referidas a la producción y utilización de dichos bienes y, c) las intervenciones y regulaciones orientadas a incidir en los efectos de las externalidades urbanas y en general, en la constitución y transformación de la estructura urbana (usos del suelo, reglamentos de construcción, planes de desarrollo urbano, etc.).

En este contexto conceptual nosotros entendemos por política urbana en el Distrito Federal, a los lineamientos del gobierno local dirigidos a transformar, mantener y/o crear entornos físicos particulares (usos de suelo, densidades, imagen urbana) en el territorio.

Para llevar a cabo este análisis, proponemos tres objetivos: primero, determinar el grado de redensificación habitacional que se ha dado en una colonia de la ciudad central desde que se implementó la política; segundo, caracterizar los nuevos desarrollos habitacionales que se ofertan en ella, para determinar a qué tipo de población están dirigidas; y por último, definir dentro de la colonia, las áreas que han recibido mayor transformación física con la producción de viviendas nuevas.

Para cumplir con nuestros propósitos, se seleccionó una colonia que contará con dos características básicas: 1) ubicarse en una delegación en donde se estuviera aplicando la estrategia de redensificación habitacional y 2) que esa colonia tuviera una gran dinámica de nuevas construcciones. Tal es el caso de la colonia Nápoles, localizada en el Distrito Federal, en la delegación Benito Juárez. Nuestro caso de estudio lo constituye entonces la colonia Nápoles y Ampliación Nápoles que se encuentran muy vinculadas.

Según cifras del periodo 2001-2003 proporcionados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) por motivos de un proyecto que se realizó en el Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales (CEDUA) de El Colegio de México¹, de todas las colonias que integran esta delegación Benito Juárez, la colonia Nápoles fue donde durante el periodo mencionado, se autorizaron el mayor número de licencias de construcción (452).

Organización del documento

El documento esta organizado en tres acápites, además de las conclusiones: en el primero, se define el contexto de la política urbana en el Distrito Federal y se pone de manifiesto que las estrategias planteadas no son nuevas y que lo novedoso en ellas, es la manera en que se han implementado. Por esta razón, es importante exponer sus objetivos, base jurídica, antecedentes y herramientas, pues han permitido en conjunto que la política, y particularmente la estrategia de redensificación se esté ejecutando a la fecha.

En el segundo acápite, contextualizaremos las formas que puede asumir la estrategia de redensificación desde un marco conceptual, donde identificamos que la renovación habitacional es la acción básica. Finalmente, en el último capítulo, nos enfocaremos a analizar el caso de estudio: la colonia Nápoles, bajo los objetivos anteriormente señalados.

La presentación del caso de estudio (la aplicación de la redensificación en la colonia Nápoles) está desarrollada en dos apartados: en el primero se define el contexto sobre el cual la colonia se desenvolvía antes de la renovación habitacional, desde sus ámbitos poblacionales, de vivienda y económicos. En tanto que en el siguiente apartado, describimos las transformaciones físicas, que han sido generadas a raíz de la redensificación. Para ello establecimos en un primer momento la producción de nuevas construcciones en la colonia desde que se implementó la política de redensificación y posteriormente las características de

¹ *Estudio urbano socioeconómico de los corredores de transporte en la Ciudad de México*. México, Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales, El Colegio de México, 2005. Informe el GDF, 3 tomos, 458 p.

los nuevos desarrollos habitacionales, describiendo su ubicación, tipo de construcción, altura, precio, etc. Como se podrá ver, el análisis de este último punto fue más a detalle, porque nos interesa a través de él, comenzar a dilucidar el tipo de población que podría llegar a la colonia; el costo de la vivienda y las características de las mismas pueden determinar el usuario al que va dirigida.

Posteriormente, se definieron los antecedentes de los predios en los cuales han aparecido nuevas construcciones para vivienda, con la finalidad de determinar sobre qué tipo de uso de suelo, de construcciones; se ha desarrollado la redensificación desde que comenzó a ejecutarse. Para ello, consideramos variables como: el uso de suelo que predominaba en cada uno de los predios, la antigüedad de las edificaciones previas a las nuevas construcciones y además de la altura de los mismos. En seguida pasamos al análisis donde se muestra el impacto de la redensificación a nivel colonia bajo las mismas características.

ESTRATEGIA METODOLÓGICA Y FUENTES DE INFORMACIÓN

La primera estrategia que se planteó fue realizar análisis en diferentes niveles de desagregación 1) a nivel de las delegaciones, 2) a nivel de la colonia y 3) a nivel de predios. Para realizar los análisis a nivel delegacional, se clasificaron las 16 delegaciones del Distrito Federal de acuerdo a su ubicación en la estrategia planteada en el Bando 2. Así tenemos tres grupos de delegaciones: las que entran en la dinámica de redensificación, las que tienen estrategia de restricción a nuevas construcciones y aquellas que no tienen explícita ninguna de las dos estrategias. Hacer esta clasificación, nos permitió observar el comportamiento de cada grupo de delegaciones y entender porqué era importante establecer una política como la que plantea dicho bando.

Para desarrollar el primer acápite y parte del tercero, que hacen referencia al contexto por el cual se establece la política de redensificación, presentamos primero el análisis de delegaciones por grupos y luego nos enfocamos a la colonia Nápoles. Fue indispensable analizar fuentes de información como los Censos de Población y Vivienda de 1990 y 2000. Sólo para el estudio de población,

analizamos la evolución de la población total desde 1970, donde calculamos las tasas de crecimiento que se han venido dando de forma general en el Distrito Federal. Observamos también si la colonia presentaba el mismo comportamiento. A nivel colonia, además analizamos otras variables, con la finalidad de describir y conocer en detalle el tipo de población que ha existido en ella, antes de la aplicación de la redensificación. Las variables que analizamos fueron: la población de 18 años y más con instrucción superior, la población económicamente activa ocupada y la población ocupada que recibe más de cinco salarios mínimos. Para cada variable se calculó el porcentaje del total. Para observar las evoluciones en materia de vivienda, fue necesario manejarlo de igual manera, en los dos niveles de análisis: delegaciones según estrategia que plantea la política de redensificación y colonia, utilizando para ello, la variable de viviendas particulares habitadas de 1990 y 2000, donde se calcularon los crecimientos porcentuales.

Sin embargo, conforme se fue construyendo el acápite, nos dimos cuenta que también era necesario investigar la dinámica que venía desarrollando la actividad económica, para comprender de mejor manera la situación que estaba viviendo la ciudad central. Para ello, fue indispensable consultar otra fuente de información: los censos económicos de 1988, 1993 y 1998. Para un caso tan desagregado como es la colonia, solo se tuvo información a partir del censo del año 1993. Las variables que se escogieron para el análisis fueron dos: el número de establecimientos y el personal ocupado. Sólo en el caso de la colonia, se determinó que era indispensable analizar el comportamiento de la actividad económica diferenciando los tres sectores económicos: industria, comercio y servicios.

Finalmente, la caracterización de la población, de las viviendas y de la actividad económica nos permitió definir en parte, la dinámica que se estaban desarrollando en los grupos de delegaciones (como fueron establecidos por la política) y en la colonia Nápoles antes de la renovación. Con base en lo anterior, pudimos identificar en qué grado se ha invertido la tendencia de cambio de uso de la ciudad central, y en especial el de la colonia Nápoles, en donde se ha venido observando un desplazamiento del uso habitacional por comercial y de servicios.

Dado que la estrategia de redensificación habitacional lleva poco tiempo de haber sido implementada en la ciudad de México, no encontramos estudios previos que muestren su evolución, por esta razón, el análisis para la ciudad de México requirió un trato especial para ello, fue necesario la utilización de fuentes de información novedosas, es decir, de poco uso en México por la dificultad que representa acceder a ellas.

En el acápite tres, para caracterizar la renovación urbana, se utilizaron como fuentes de información: las licencias de construcción, expedidas por la delegación Benito Juárez así como los Certificados Únicos de Uso de Suelo expedidos por la SEDUVI; en ambas fuentes se señala la dirección de los desarrollos habitacionales autorizados entre enero de 2001 y septiembre de 2003 y el año de autorización del permiso. Esta información nos facilitó identificar posteriormente en recorridos de campo por la colonia, la ubicación de los desarrollos habitacionales y verificar las características que tenía cada uno de ellos: la etapa de construcción en la que se encontraban (iniciada, en obra negra o terminado), el año en que se otorgó la licencia, el número de niveles de la edificación, el número de viviendas dentro del proyecto, el tamaño promedio de las viviendas, el número de recámaras, el número de cajones de estacionamiento y si el edificio cuenta con elevador o no. En el trabajo de campo observamos también el tipo de venta y promoción inmobiliaria (preventa o venta), el precio promedio de las viviendas por edificio y las empresas o propietarios responsables de la construcción y de la venta del inmueble. Gran parte de esa información se integró a una base de datos que construimos con el programa ArcView.

Dos recorridos de campo se realizaron para completar y actualizar la información obtenida en la SEDUVI y las delegaciones: uno en julio del año 2004, y otro en mayo del año 2005. Esta última visita a la colonia nos permitió verificar la tendencia de las transformaciones físicas que se habían estado presentando con los nuevos desarrollos y redimensionar los cambios morfológicos (en términos de altura, tamaño y diseño) de los nuevos desarrollos habitacionales.

Para caracterizar la morfología de la colonia Nápoles antes de la renovación fue indispensable utilizar y analizar fuentes de información como el catastro de 1997. A partir de éste se pudieron conocer algunas características de la edificación existente en el predio antes de la redensificación habitacional: el uso de suelo, el nivel máximo de pisos, la antigüedad de la construcción, etc. Como también nos interesaba identificar si alguno de los predios que tienen ahora nueva construcción, estaban catalogados como sitios con valor artístico, recurrimos al Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) para cubrir el objetivo. Debido a que esta institución se encontraba en un proceso de actualización de sus datos, no se pudo concretar la entrega de la información; como alternativa, se recurrió a buscar en Sistema de Información Geográfica desarrollado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) (de libre acceso en las paginas Internet de esta secretaria), cuyo propósito es dar a conocer al público en general, el uso de suelo permitido en el año de 1997 y su actualización al año 2004. Esta información se encuentra a nivel de predio para todo el Distrito Federal (con su normatividad y características de los lotes). Mediante esta búsqueda, se logró el mapeo de las edificaciones que estaban registradas y catalogadas con valor artístico por esta secretaría y que fueron afectadas por la aplicación de la redensificación. Además se analizaron los usos de suelo, el tipo de edificaciones (en cuanto a antigüedad), las alturas y el número de edificaciones con valor artístico que han sido impactados desde que se desarrolló la renovación (todo a nivel de predio).

Finalmente para dar cuenta del impacto que ha tenido la renovación habitacional en la colonia Nápoles, se decidió subir la información que teníamos por predio, a nivel de manzana (que son todos los proyectos: tanto la caracterización actual como anterior); de esta forma se pudo observar de manera general, la transformación experimentada en las manzanas que forman parte de la colonia a cuatro años de haber sido implementada la estrategia de redensificación. Para ello, fue necesaria la utilización nuevamente del programa ArcView, desde donde se elaboraron los mapas que aquí se presentan, mostrando la colonia a nivel manzana antes y después de los cambios, en usos de suelo (básicamente no habitacional), altura, antigüedad, etc.

LA POLÍTICA URBANA EN EL DISTRITO FEDERAL

1. LA POLÍTICA DE REDENSIFICACIÓN DE LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL

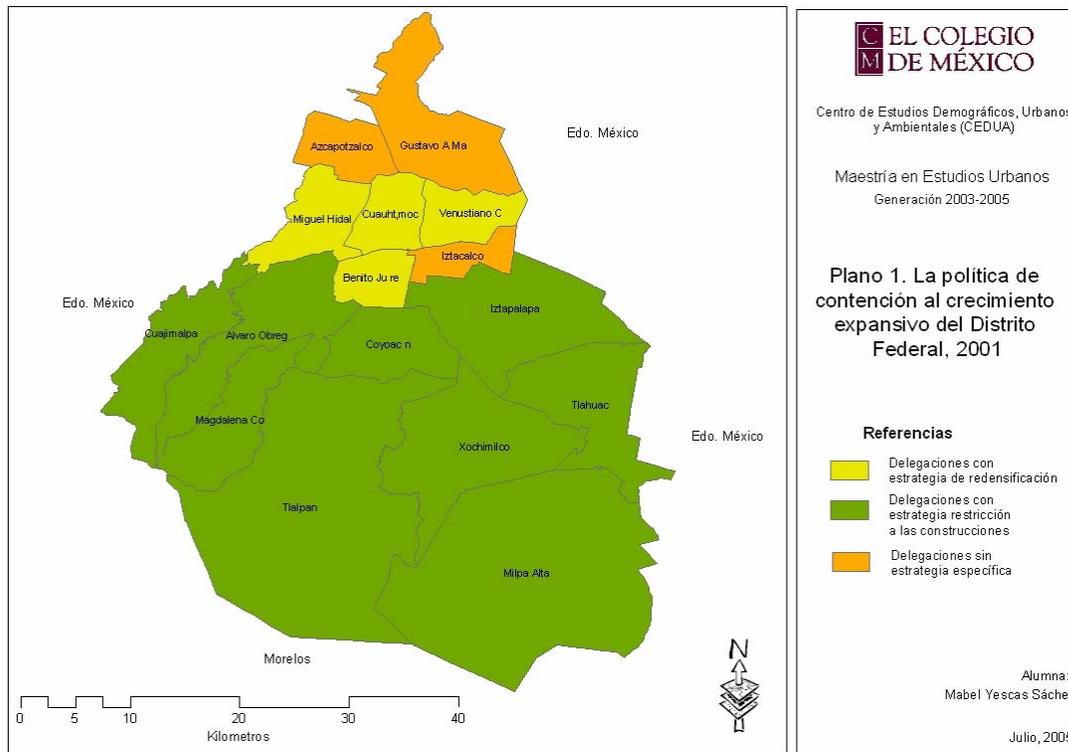
A diciembre de 2000, el nuevo Jefe de Gobierno del Distrito Federal electo (Andrés Manuel López Obrador) decretó el “Bando 2²” mismo que reiteró en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF) 2003. El objetivo de la política es la redensificación de la ciudad central, con el arraigo de la población que vive en las zonas centrales y su repoblamiento. Como lo muestra el plano 1, las delegaciones que conforman lo que se ha denominado la ciudad central son: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.

La política señala también una estrategia de contención de la mancha urbana para nueve delegaciones, que registran altas tasas de crecimiento y se ubican sobre suelo de conservación; estas son: Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco. Para las tres delegaciones restantes que son: Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztacalco, no se señala ninguna estrategia específica, en materia de poblamiento en el marco de la política urbana, sin embargo, en la actualidad estas delegaciones han adoptado también una estrategia de redensificación, como las centrales.

El Bando 2 como directiva de política pública carece de sustento legal, debido a que toda ley o mandato que tenga validez jurídica en el Distrito Federal debe primero pasar por la Asamblea Legislativa y ser aprobada. En el caso del Bando 2, no existió tal aprobación, lo que provocó que en septiembre de 2002, se llevara al pleno de dicha Asamblea un dictamen sobre el sustento legal de ese bando, y de los demás bandos emitidos por el Jefe de Gobierno de la ciudad de México que no habían cumplido con ninguno de los dos requisitos anteriores.

² Un bando sólo puede considerarse como un acto de información cuyas consecuencias no son imperativas para los demás órganos de la administración pública ni para los particulares por no estar estipulado en la Ley. Además, los bandos no pueden contener disposiciones o mandatos de obligatoriedad porque no cuentan con respaldo legal (ver Gaceta Oficial del Distrito Federal de 19 de septiembre de 2002).

Como respuesta, el gobierno de la ciudad incorporó la estrategia de desarrollo urbano planteada por el Bando 2 en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF) que fue aprobado por la Asamblea Legislativa y publicado en la Gaceta oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre de 2003.



El cuestionamiento del bando 2 no llegó sólo en las autoridades del Distrito Federal, sino también fue punto de debate por algunos estudiosos del tema y principalmente por los promotores de vivienda. Se señaló que el impacto que podría tener la política serían contrarios a los esperados: desincentivaría la construcción los nuevos desarrollos urbanos en el Distrito Federal provocando la migración de nuevas urbanizaciones hacia el Estado de México y agravando el crecimiento expansivo del área metropolitana. Sin embargo, no había datos empíricos que sustentaran tales afirmaciones y como veremos a lo largo de este trabajo si ha habido una respuesta positiva por parte del sector inmobiliario en el sentido de la redensificación.

2. REDENSIFICAR LA CIUDAD CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL: UNA ESTRATEGIA URBANA PLANTEADA DESDE LOS AÑOS OCHENTA

Es interesante ver que los objetivos de redensificación del Distrito Federal ya estaban presentes en los diagnósticos que fundamentaron las distintas versiones del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal desde 1982 y sus subsiguientes actualizaciones en los años: 1987, 1996 y 2003. En cada actualización, se establecieron distintas estrategias para contrarrestar la tendencia de despoblamiento de la ciudad central.

2.1 Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de 1982

Ya desde 1982 (es hasta esta versión del PGDUDF, que la Asamblea del Distrito Federal da su aprobación, por lo que en términos oficiales se puede indicar que fue el primero de su naturaleza) se señala que a consecuencia del rápido crecimiento demográfico (principalmente migración rural), se generó la invasión de áreas aledañas a la ciudad, por lo que se hacía necesario ponerle un freno. El Plan se propuso cubrir las necesidades de suelo utilizando preferentemente acciones de redensificación y la optimización del uso de suelo. La meta del PGDUDF de 1982 era redensificar (en el periodo de vigencia del plan) para 1984, el 20% de las 14,750 has destinadas a la población con ingresos menores a cinco veces el salario mínimo, e inducir la redensificación de 29,250 has para la población con ingresos mayores a cinco veces el salario mínimo. Una de las carencias de esta propuesta es que no fueron específicamente señalados en el territorio los lugares a redensificar ni tampoco se crearon mecanismos para lograr las densidades señaladas en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, por lo que solo se quedaron en propuestas.

2.2 Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de 1987

En la versión del PGDUDF de 1987, se reafirmó como objetivo la consolidación de los sectores más urbanizados de la ciudad, siendo el centro histórico uno de los principales. Esta confirmación se debe al sismo de 1985, que desde ese momento marcó la pauta de la planeación en la ciudad de México. En el PGDUDF de 1987

se menciona la importancia que habría que darle al centro histórico por ser el más afectado en términos de infraestructura, equipamiento, servicios y vivienda), y se plantean como objetivo acciones de renovación habitacional. Además se indica que el objetivo no sólo cubría esta parte de la ciudad, sino también se extendería sobre todas las delegaciones que presentaban los mismos daños que el centro histórico: Cuauhtémoc, Benito Juárez, Venustiano Carranza y Gustavo A. Madero.

El cumplimiento de la acción se dio mediante programas de renovación urbana, donde la parte habitacional fue la base. Dos fueron los programas que surgieron para contrarrestar los efectos del sismo: el "*Programa Emergente de Vivienda*", mismo que se desarrollo en dos fases, y el otro más importante, denominado "*Programa de Renovación Habitacional Popular*". La "fase uno" del primer programa fue creado para todos aquellos damnificados que cubrieran los requisitos que marcaban las instituciones públicas para el acceso a la vivienda. Se identificó que la población objetivo era de dos tipos: la que vivía en unidades habitacionales, como es el caso de las unidades Benito Juárez y Nonoalco-Tlatelolco, y la población abierta. El periodo de aplicación del programa fue de septiembre de 1985 hasta septiembre de 1986.

De acuerdo con Conolly (1987), 8,756 viviendas constituían una estimación inicial del número de unidades necesarias para alojar a los sectores antes mencionados; con el tiempo se observó que parte de la población objetivo no había sido beneficiada. Primero, porque parte de la vivienda que se ofrecía a los damnificados se ubicaba en las afueras de la ciudad y segundo, porque las nuevas viviendas no igualaban la calidad y el tamaño de los departamentos que la población damnificada y objeto del programa ocupaba antes del temblor.

La "segunda fase" del Programa Emergente de Vivienda surgió para cubrir las fallas e insuficiencias del Programa de Renovación Habitacional Popular (segundo programa), el cual pretendía ofrecer una solución a aquellos inquilinos cuyas viviendas habían sido afectadas por lo sismos pero que no se habían incluido en la expropiación. Lo que distinguía este programa del anterior fue que el nivel organizativo entre los beneficiarios era mejor; sin embargo, las condiciones financieras y crediticias ofrecidas eran peores, pues los beneficiarios a fin de

obtener una vivienda, debían pagar el costo del suelo y una cierta cantidad de dinero como parte del enganche por concepto del costo de la obra. Ante esta situación, no fue posible alcanzar la meta que tenía contemplado el programa; a noviembre de 1986: la construcción de 12,590 viviendas y la rehabilitación de otras 3,350 viviendas. Aunque del total, lograron construirse 6,000 viviendas en 283 predios de las tres delegaciones centrales: Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero y Venustiano Carranza. Nótese que la delegación Benito Juárez no aparece como un territorio objetivo para recibir población damnificada por lo menos a través de los programas mencionados.

Como puede concluirse, el Programa de Renovación Habitacional Popular tenía por objetivo reconstruir viviendas en beneficio de los habitantes originales, arraigando a la población de bajos recursos en la zona. Así, una solución que optó el gobierno en ese momento fue, por un lado, la expropiación de predios baldíos de colonias populares en tres delegaciones centrales del Distrito Federal: Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero y Venustiano Carranza (en la primera delegación se expropiaron 2,196 predios en la segunda 563 y en la última 1,132 predios). Por otro lado, las autoridades realizaron una clasificación de los damnificados con fin de tener un mejor control de las acciones que eran importantes emprender. Bajo estos nuevos parámetros, el gobierno se había propuesto alcanzar como meta para noviembre de 1986, construir 42,000 viviendas, de las cuales, llegado el momento sólo se concretaron 8,729 acciones, es decir, una quinta parte de la meta trazada. Es importante mencionar sin embargo que no es despreciable el número de viviendas construidas y que el programa ha sido hasta el momento, el mayor proyecto de renovación urbana realizado en la ciudad central.

Cabe mencionar que el programa en cuestión no era el primero que el gobierno del Distrito Federal había llevado a cabo para la renovación habitacional en la ciudad. En el año 1958 ya había realizado algunas acciones cuyo objetivo había sido la erradicación de tugurios; el programa al que hacemos referencia era denominado “renovación Buldózer”: mediante ese programa se eliminaron manzanas y barrios previamente declarados como insalubres, por constituir zonas

que ponían en riesgo la salud de la población. Su ejecución generó la sustitución de población de bajos recursos por otros de estrato económico más alto; en consecuencia trajo consigo un proceso de gentrificación o aburguesamiento (Coulomb, 1991).

Su aplicación provocó además la demolición de más de 15,000 vecindades que fueron sustituidas por vivienda de interés social más tarde. Las colonias que formaron parte de ese programa fueron: Guerrero, Lagunilla, Morelos, Penitenciaría, La Merced, Tránsito, Buenos Aires, Algarín y parte de la colonia Obrera.

2.3 Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 1996

En la versión del PGDUDF de 1996 se señalan cambios en la tendencia del crecimiento poblacional del Distrito Federal. Este crecimiento se identifica aquí como natural y se señala que la migración rural – urbano ya no se dirige al Distrito Federal, sino que prefiere asentarse en los municipios conurbados del Estado de México. En el PGDUDF se aclara que a pesar de que el Distrito Federal presenta solamente un crecimiento natural, éste se estaba desarrollando sobre suelo de conservación, por lo que se hacía indispensable el establecimiento de instrumentos que lo restringieran. Para ello se menciona de nuevo, que hay que darle prioridad a la redensificación y a la ocupación óptima de aquellas áreas que cuentan con infraestructura y servicios básicos cuyo aprovechamiento implica un ahorro considerable de recursos públicos, así como a la consolidación y diversificación del uso del suelo, el arraigo e integración de la población en esas zonas y la disminución de los recorridos del transporte (PGDUDF, 1996: 39). En esta versión del programa como en el anterior tampoco se especifican las estrategias de ejecución ni metas concretas, simplemente se propone la creación de programas que permitan vincular la política urbana con otras de carácter más social como el establecimiento de programas de planificación familiar en delegaciones con mayores índices de crecimiento natural, o de carácter fiscal como la creación de estímulos para el aprovechamiento de los predios baldíos,

con la finalidad de evitar la ocupación de áreas no aptas para nuevos asentamientos.

2.4 Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2003

En esta última versión del PGDUDF, es interesante observar que los objetivos que se trazan para el cumplimiento de la política urbana general son más concretos que en los anteriores programas, señalándose las líneas de acción y las estrategias. Como parte del primero, se generaron mecanismos que permitan redensificar, reciclar y aprovechar las áreas no saturadas, el arraigo de la población y el mejoramiento de las condiciones de la infraestructura básica y los servicios.

Se señala que la manera de lograr el objetivo que promueve la política de redensificación habitacional de la ciudad central del Distrito Federal, será mediante el fortalecimiento de programas que incentiven la producción de vivienda en las delegaciones donde esté permitida la construcción de vivienda nueva, mientras que en las delegaciones con restricción al crecimiento sólo se impulsará el mejoramiento y la ampliación de la vivienda en lote familiar. Como puede observarse se establece claramente que la vivienda nueva será apoyada en las delegaciones centrales, y en las otras se dará apoyo para la consolidación de las viviendas ya construidas.

En suma, observamos que la primera vez que se hace mención a la política de redensificación habitacional de la ciudad central del Distrito Federal es en el Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF) de 1982, pero en 20 años no se crearon o aplicaron estrategias concretas para ese fin, por lo que su cumplimiento no tuvo alcances observables. En el otro PGDUDF de 1987 el objetivo central de la política urbana fue más bien una renovación habitacional coyuntural y puntual como respuesta a los fenómenos ocurridos en 1985 y no se trataba de una política de largo plazo. Fueron principalmente programas para recuperar la vivienda derruida por los sismos los que se implementaron pero no una política urbana para todo el Distrito Federal como el caso que hoy nos ocupa.

En el PGDUDF de 1996, nuevamente se hizo mención de la necesidad de redirigir el crecimiento de la ciudad, sin embargo, no tuvo efectos la propuesta por las razones ya mencionadas. La declaratoria del Bando 2 en el año 2000 y su refrendo en el PGDUDF versión 2003 acompañada de la creación de instrumentos concretos y normatividad, son los que en mayor medida han permitido en conjunto la implementación de la política, como veremos a continuación.

¿Porqué sólo hasta 2001, se implementó la política de redensificación, a sabiendas que desde hace dos décadas la estrategia había sido planteada en los programas de desarrollo urbano anteriores? ¿Cuáles son las condiciones que permiten que finalmente la política a estas fechas se esté ejecutando? Estas sólo son algunas preguntas que nos planteamos al inicio, al comprobar que lo nuevo no es la propuesta, sino la manera de ser implementada.

Para llevar a cabo esta política y lograr recuperar la zona central de la ciudad, el gobierno del Distrito Federal creó algunas herramientas que permitieron facilitar y fomentar la redensificación. Una de ellas fue el establecimiento de la Ventanilla Única en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), donde se facilitó la expedición de un Certificado Único de uso de suelo. El otorgamiento de este certificado sólo se expedía para obras nuevas destinadas a viviendas a realizar en aquellas delegaciones hacia donde se estaba promoviendo la redensificación habitacional como ya hemos señalado. Además el gobierno local se apoyó en el uso de algunas herramientas fiscales para lograr la redensificación en la parte central como: beneficios fiscales, reducciones en pagos de predial, conexión a las redes hidráulicas y de drenaje. Igualmente, facilitó la tramitación de licencia y la manifestación de construcción.

En las delegaciones que están bajo restricción al crecimiento urbano, el Gobierno del Distrito Federal (GDF) ha otorgado créditos para la ampliación y mejoramiento de la vivienda, pero no ha promovido la construcción de vivienda nueva, por lo que se espera la consolidación de las áreas ya urbanizadas; las acciones dirigidas a una y otra zona de la ciudad finalmente (construcción de vivienda nueva y el mejoramiento de las existentes) se sustentan en el programa de vivienda del Gobierno del Distrito Federal.

Vemos entonces que la creación de estas herramientas, incluyendo los créditos para el mejoramiento de vivienda, demuestran, la existencia de una voluntad política por parte del Gobierno del Distrito Federal, por promover la redensificación hacia la ciudad central, voluntad que tal vez no existió en las anteriores gestiones.

3. EL CONTEXTO EN EL CUAL SE ESTABLECE LA POLÍTICA

El hecho de crear y finalmente de implementar una política de redensificación como es el caso del Distrito Federal, se debe a las dinámicas demográficas y espaciales que han venido desarrollándose en el área.

3.1 LA DINÁMICA SOCIODEMOGRÁFICA DEL DISTRITO FEDERAL

En 1950, el Distrito Federal contaba con 3,050,442 habitantes, de este total, las delegaciones que hoy son objeto de una estrategia de redensificación tenían el 73.26 por ciento (2,234,795 habitantes), mientras que las delegaciones con política de restricción al crecimiento albergaban sólo 12.75 por ciento (389,005 habitantes) y las delegaciones sin política tenían 13.99 por ciento (426,642). Para 1970, la distribución poblacional había cambiado, el Distrito Federal había duplicado su población, ya contaba con 6,874,165 personas, pero las delegaciones centrales habían perdido participación relativa al quedarse con 42.23% (2,902,969 habitantes); mientras el segundo se adjudicaba el 25.80% (1 773 204 habitantes) y el tercer grupo de delegaciones había aumentado, al quedarse con 31.97% (2,197,992 habitantes) (ver cuadro 1).

Esta dinámica demográfica nos indica que si bien los tres grupos de delegaciones mostraron crecimiento poblacional, no fue en iguales proporciones; las delegaciones con política de redensificación perdieron importancia en comparación a los otros dos grupos de delegaciones. Desde entonces las delegaciones que conforman la ciudad central han presentado un fuerte proceso de despoblamiento: de 1970 al año 2000 su población se redujo en 1.2 millones de habitantes, en este último año se ubicó en 1,692,179 habitantes, con lo que su

población neta baja y su participación en la población del Distrito Federal descendió hasta 20 por ciento.

Es interesante observar además que este descenso demográfico registrado en las delegaciones con estrategia de redensificación, se hizo acompañar de un descenso en el número de viviendas particulares habitadas en el transcurso de 10 años (ver cuadro 2). De tener 486,772 viviendas particulares habitadas en el año de 1990, las delegaciones pasaron para el año 2000 a 472,383, es decir, hubo una baja de 2.96%; se perdieron 14,389 viviendas habitadas, lo que tuvo que haber significado cambios también en el uso del suelo.

Cuadro 1. Población y tasas de crecimiento del Distrito Federal: según política de contención, 1980-2000

Demarcación	Población Total				Tasas de crecimiento		
	1970	1980	1990	2000	1970-1980	1980-1990	1990-2000
Distrito Federal	6.874.165	8.362.711	8.350.595	8.605.239	1,91	-0,01	0,30
Delegaciones con estrategia de redensificación	2.902.969	2.453.136	1.957.290	1.692.179	-1,62	-2,27	-1,45
Benito Juárez	605.962	514.404	413.520	360.478	-1,57	-2,21	-1,37
Cuauhtémoc	927.242	769.097	604.303	516.255	-1,79	-2,44	-1,57
Miguel Hidalgo	648.236	515.275	412.564	352.640	-2,19	-2,25	-1,57
Venustiano Carranza	721.529	654.360	526.903	462.806	-0,94	-2,19	-1,30
Colonia Nápoles	n.d	n.d	16.425	15.798	n.d	n.d	-0,78
Delegaciones con estrategia de contención	1.773.204	3.369.479	4.171.551	4.825.189	6,73	2,57	2,01
Alvaro Obregón	456.709	604.643	651.752	687.020	2,75	0,77	0,53
Cuajimalpa de Morelos	36.200	86.725	121.344	151.222	8,80	3,50	2,24
Coyoacán	339.446	566.252	649.027	640.423	5,07	1,41	-0,13
Iztapalapa	522.095	1.199.582	1.511.366	1.773.343	8,36	2,39	1,62
Magdalena Contreras	75.429	164.558	197.772	222.050	7,82	1,90	1,17
Milpa Alta	33.694	50.788	64.545	96.773	4,04	2,48	4,16
Tlahuac	62.419	139.595	209.594	302.790	8,08	4,25	3,77
Tlalpan	130.719	350.934	491.654	581.781	10,01	3,51	1,71
Xochimilco	116.493	206.402	274.497	369.787	5,68	2,98	3,05
Delegaciones sin estrategia específica	2.197.992	2.540.096	2.221.754	2.087.871	1,21	-1,50	-0,76
Azcapotzalco	534.554	568.701	481.334	441.008	0,60	-1,69	-0,88
Gustavo A. Madero	1.186.107	1.431.919	1.285.821	1.235.542	1,84	-1,09	-0,4
Iztacalco	477.331	539.476	454.599	411.321	1,19	-1,74	-1,00

Fuente: Elaboración propia con base a datos del Censos de Población y Vivienda INEGI, 1980, 1990 y 2000

Cuadro 2. La vivienda en las delegaciones con estrategia de redensificación

Demarcación	Viviendas particulares habitadas			
	Números absolutos		Diferencia	%
	1990	2000		
Distrito Federal	1.789.171	2.103.752	314.581	17,58
Delegaciones con estrategia de redensificación	486.772	472.383	-14.389	-2,96
Benito Juárez	114.002	113.741	-261	-0,23
Cuauhtémoc	157.079	147.181	-9.898	-6,30
Miguel Hidalgo	98.051	94.475	-3.576	-3,65
Venustiano Carranza	117.640	116.986	-654	-0,56
Colonia Nápoles	4.940	3.405	-1.535	-31,07

Fuente: Elaboración propia con base en datos de los censos de Población y Vivienda, 1990, 2000, INEGI, Aguascalientes, México

A diferencia de lo que sucede en las delegaciones con estrategia de redensificación en cuanto a la dinámica sociodemográfica, las delegaciones con estrategia de restricción a las construcciones, vemos que es destacable que continúan incrementando su población absoluta y tienen tasas de crecimiento positivas; sobresalen dentro de las más altas Milpa Alta y Tláhuac con tasas de crecimiento anual de 4.16% y 3.77% respectivamente, entre 1990 y 2000. Se dice entonces que de continuar con esta dinámica se pondría en riesgo la sustentabilidad de la ciudad de México, pues precisamente son zonas donde existen reservas forestales.

A esto hay que agregar que a diferencia de las delegaciones con estrategia de redensificación, en donde la vivienda habitada descendió en el lapso de 10 años, las delegaciones con estrategia de restricción de construcciones muestran un crecimiento del número de viviendas particulares habitadas durante 1990 y 2000. En el año de 1990 existían 842,549 viviendas habitadas, para el año 2000 la cantidad aumentó, a 1,128,573 viviendas habitadas, vemos entonces que se incrementó en un 33.95% (ver cuadro 3).

Cuadro 3. La vivienda en las delegaciones con estrategia de restricción de construcciones

Demarcación	Viviendas particulares habitadas			
	Números absolutos 1990	Números absolutos 2000	Diferencia	Crecimiento %
Delegaciones con estrategia de restricción de construcciones	842.549	1.128.573	286.024	33,95
Alvaro Obregón	133.937	163.481	29.544	22,06
Cuajimalpa de Morelos	23.422	33.163	9.741	41,59
Coyoacán	142.533	163.036	20.503	14,38
Iztapalapa	294.738	403.922	109.184	37,04
Magdalena Contreras	40.247	51.831	11.584	28,78
Milpa Alta	12.258	21.350	9.092	74,17
Tláhuac	39.311	69.564	30.253	76,96
Tlalpan	103.137	140.148	37.011	35,89
Xochimilco	52.966	82.078	29.112	54,96

Fuente: Elaboración propia con base en datos de los censos de Población y Vivienda, 1990, 2000, INEGI, Aguascalientes, México

Por otra parte, las delegaciones sin ninguna directriz específica en materia de poblamiento en el marco de la política urbana, muestran una dinámica demográfica similar al de las delegaciones con estrategia de redensificación: de tener entre los años 1970 y 1980 un crecimiento positivo, pasaron a registrar un descenso poblacional, que continúa hasta el año 2000 (ver cuadro 1). En 1970,

este conjunto de delegaciones tenían 2,197,992 habitantes, para 1980 crece en números absolutos, colocándose en 2,540,096 habitantes. Para el año 1990 pierde población al registrar 2,221,754 habitantes, confirmando la tendencia en 2000 con 2,087,871 habitantes. Se tiene entonces que de tener una tasa de crecimiento anual de 1.21% durante el periodo 1970-1980, pasa en el siguiente (1980-1990) al registrar una tasa negativa de -1.50% tendencia que continua para el transcurso de 1990-2000, pues la tasa tiene el mismo crecimiento negativo.

En lo que corresponde a la dinámica de la vivienda dentro de este mismo grupo de delegaciones sin estrategia específica, se observa un aumento en el número de viviendas habitadas que es inferior al del grupo de las delegaciones con restricción de construcciones. Las delegaciones sin estrategia específica registraron un incremento de 9.34% en el número de viviendas habitadas al pasar de 459,850 viviendas habitadas en 1990, a 502,796 en el año 2000 (ver cuadro 4).

Cuadro 4. La vivienda en las delegaciones sin estrategia específica

Demarcación	Viviendas particulares habitadas			Crecimiento %
	Números absolutos 1990	Números absolutos 2000	Diferencia	
Delegaciones sin estrategia específica	459.850	502.796	42.946	9,34
Azcapotzalco	103.130	109.233	6.103	5,92
Gustavo A. Madero	262.905	295.329	32.424	12,33
Iztacalco	93.815	98.234	4.419	4,71

Fuente: Elaboración propia con base en datos de los censos de Población y Vivienda, 1990, 2000, INEGI, Aguascalientes, México

Se concluye entonces que las delegaciones sin estrategia específica de redensificación, se encuentran en una situación distinta. Por un lado presenta un aumento en el número de viviendas habitadas, pero por otro lado, perdieron población. Esta situación nos lleva a preguntarnos ¿Por qué no se incluyó desde el inicio la política de redensificación a estas tres delegaciones, Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztacalco que también están perdiendo población? Finalmente, esto nos deja ver que el diagnóstico del despoblamiento en sus inicios, cuando se establecieron las delegaciones con estrategia de redensificación, tal vez no fue el adecuado.

En suma, vemos que mientras las delegaciones con estrategia de restricción de construcciones se encuentran creciendo en términos poblacionales y de vivienda, aquellas con estrategia de redensificación presentan hasta el año

2000 y de acuerdo a los datos del Censo de Población y Vivienda, un descenso bajo los mismos términos, es decir, de población y viviendas habitadas.

3.2 LA DINÁMICA ECONÓMICA DEL DISTRITO FEDERAL

El proceso de pérdida de habitantes y de viviendas particulares habitadas en la ciudad central se ve acompañado paralelamente de un crecimiento de las actividades económicas (incluso se dice que se le atribuye la pérdida de población y vivienda). Según los censos económicos, durante el periodo de 1988-1998, se presentó un crecimiento de la actividad económica en el Distrito Federal, considerando dos variables como indicadores: número de establecimientos fijos y el personal ocupado en ellos.

Vemos que en el caso de las delegaciones con estrategia de redensificación el número de establecimientos y el personal ocupado aumentaron en números absolutos, pero disminuyó en participación porcentual entre 1988-1998. De tener 107,147 establecimientos fijos en el año de 1988, aumentó a 134,943, pero este cambio significó pérdidas en su participación al pasar de 46.70 al 39.8% entre el inicio y fin del periodo. El personal ocupado creció en números absolutos, pero mantuvo su participación relativa al pasar de 698,688 del total del Distrito Federal en el año de 1988, a 974,283 trabajadores ocupados, diez años después (ver cuadro 5).

Cuadro 5. Dinámica económica del Distrito Federal, 1988-1998

Demarcación	Totales generales											
	1988				1993				1998			
	Número de establecimientos	%	Personal ocupado	%	Número de establecimientos	%	Personal ocupado	%	Número de establecimientos	%	Personal ocupado	%
Distrito Federal	229.431	100,00	1.372.750	100,00	304.658	100,00	1.755.053	100,00	339.033	100,00	1.977.430	100,00
Delegaciones con estrategia de redensificación	107.147	46,70	698.688	50,90	131.853	43,28	888.771	50,64	134.943	39,80	974.283	49,27
Benito Juárez	18.043	7,86	149.832	10,91	22.398	7,35	190.115	10,83	23.916	7,05	219.096	11,08
Cuauhtémoc	48.506	21,14	298.855	21,77	59.578	19,56	373.149	21,26	60.159	17,74	373.711	18,90
Miguel Hidalgo	17.579	7,66	171.111	12,46	20.310	6,67	226.203	12,89	21.442	6,32	279.534	14,14
Venustiano Carranza	23.019	10,03	78.890	5,75	29.567	9,70	99.304	5,66	29.426	8,68	101.942	5,16
Colonia Nápoles	n.d		n.d		968	4,32	17.393	9,15	1.283	5,36	16.303	7,44
Delegaciones con estrategia de contención	72.821	31,74	370.910	27,02	106.421	34,93	495.889	28,25	133.345	39,33	622.477	31,48
Alvaro Obregón	9.381	4,09	64.235	4,68	12.762	4,19	89.307	5,09	15.922	4,70	116.740	5,90
Cuajimalpa de Morelos	1.620	0,71	7.621	0,56	2.521	0,83	15.116	0,86	3.828	1,13	21.984	1,11
Coyoacán	10.850	4,73	71.369	5,20	14.296	4,69	87.003	4,96	17.278	5,10	104.357	5,28
Iztapalapa	31.739	13,83	139.787	10,18	45.361	14,89	178.377	10,16	55.489	16,37	225.468	11,40
Magdalena Contreras	2.033	0,89	6.591	0,48	3.200	1,05	10.231	0,58	4.324	1,28	12.551	0,63
Milpa Alta	1.261	0,55	2.457	0,18	2.017	0,66	3.915	0,22	2.810	0,83	5.130	0,26
Tlahuac	3.814	1,66	13.821	1,01	6.305	2,07	19.617	1,12	8.591	2,53	23.097	1,17
Tlalpan	6.597	2,88	44.270	3,22	11.347	3,72	65.053	3,71	14.234	4,20	76.077	3,85
Xochimilco	5.526	2,41	20.759	1,51	8.612	2,83	27.270	1,55	10.869	3,21	37.073	1,87
Delegaciones sin estrategia	49.463	21,56	303.152	22,08	66.384	21,79	370.393	21,10	70.745	20,87	380.670	19,25
Azcapotzalco	11.031	4,81	123.225	8,98	14.697	4,82	137.661	7,84	15.868	4,68	139.084	7,03
Gustavo A. Madero	27.528	12,00	115.073	8,38	37.267	12,23	150.929	8,60	40.072	11,82	151.343	7,65
Iztacalco	10.904	4,75	64.854	4,72	14.420	4,73	81.803	4,66	14.805	4,37	90.243	4,56

n.d = Datos no disponibles tanto por colonia y ageb

Fuente: Elaboración propia con datos de los censos económicos de 1988, 1993 y 1998, INEGI, Aguascalientes, México

Las delegaciones con estrategia de restricción de construcciones, por su parte, mostraron un mayor incremento en el número de establecimientos fijos y en el personal ocupado durante el periodo 1988-1998. En el año de 1988, sólo tenían 72,821 establecimientos fijos del Distrito Federal, es decir, 31.74% del total; para el año 1998 aumentó su participación porcentual a 39.33%, al colocarse en 133,345 establecimientos fijos. De igual forma vemos que el personal ocupado aumentó. De concentrar 370,910 (27.02%) trabajadores en el año de 1988, pasó a 622,477 (31.48%) en el año 1998.

Las delegaciones que no tienen estrategia establecida, registraron un crecimiento neto en el número de establecimientos fijos y en el personal ocupado. En el año de 1988, el número de establecimientos que registro este grupo de delegaciones fue 49,463 y en el año de 1998 alcanzaron 70,745 de ellos. El personal ocupado también aumentó; de tener 303,152 en el año de 1988, aumenta para el año 1998, pues ahora se coloca con 380,670. Sin embargo, es interesante notar que en términos porcentuales el total de establecimientos fijos y el personal ocupado prácticamente se mantuvo igual, alrededor del 21%.

En conclusión podemos ver que el número de establecimientos fijos creció en el Distrito Federal, durante el periodo 1988-1998, pero en cada grupo de delegaciones mostró crecimientos desiguales. Si al inicio del periodo (en 1988), las delegaciones con estrategia de redensificación registraron el mayor número de establecimientos fijos que existía en el Distrito Federal, para el año de 1998 perdieron participación relativa, pues ahora las delegaciones que concentran el mayor número de ellos son las que tienen estrategia de restricción de construcciones. Esto no quiere decir que las delegaciones con estrategia de redensificación no tuvieron crecimientos absolutos, sin embargo, cabe destacar que el grupo de delegaciones que ha estado ganando terreno en esta materia son las que tiene estrategia de restricción de construcciones. Vemos justamente, en el caso de las delegaciones con estrategia de redensificación, entonces que el crecimiento mostrado por la actividad económica, ha provocado un cambio en el uso de suelo, para lograr su desarrollo.

La dinámica desarrollada por el personal ocupado también fue muy superior en las delegaciones con estrategia de redensificación, estas aumentaron más en el personal ocupado durante el periodo (1988-1998), en comparación a los otros dos grupos de delegaciones: con restricción de construcciones y sin estrategia establecida.

ALGUNOS ASPECTOS CONCEPTUALES ACERCA DE LA REDENSIFICACIÓN

1. LAS FORMAS QUE PUEDE ASUMIR LA REDENSIFICACIÓN

Antes de adentrarnos más en la estrategia de redensificación que aquí hemos venido desarrollando, sería importante determinar y presentar algunos aspectos conceptuales de la misma. En la literatura, se observa que hay tres formas sobre las cuales puede llevarse a la práctica la redensificación: mediante acciones de renovación urbana, de rehabilitación y acciones de revitalización.

1.1 La renovación urbana

Una de las formas mediante la cual la redensificación puede cumplir con su objetivo de regresar a la población o arraigarla, es con la renovación urbana. Este término es originario de la literatura Americana (Gibson, 1982) y se liga a la construcción de viviendas nuevas en zonas donde se ha ido perdiendo la función habitacional y su aplicación puede darse mediante la demolición de edificaciones existentes o la ocupación de predios baldíos. Cuando la renovación habitacional ésta vinculada a las acciones de demolición se define como la devastación de construcciones antiguas por la construcción de otras nuevas. En cambio, cuando la renovación está relacionada a la segunda acción se concreta a la construcción de edificaciones en predios vacantes donde antes no existían construcciones (Perloff, 1978; Elander, 1997 y Montejo, 2002). Cabe mencionar que estos procesos de renovación urbana se dan sobre todo en los espacios más antiguos de la ciudad. Como antecedente podemos mencionar a Montejo (2002) que al analizar la renovación urbana de los centros históricos de Guadalajara y Puebla, realizados por el gobierno mediante programas, observó que las acciones estuvieron asociadas a la demolición, es decir hubo devastación de edificios, que generaron transformaciones a sus entornos físicos y es lógico. En general las áreas de los centros históricos no disponen de predios baldíos a no ser que haya habido un desastre natural o social como una guerra que afectó las edificaciones existentes.

Elander (1997), al realizar tres estudios de caso de renovación urbana en un centro histórico de una ciudad sueca a mediados de los años setenta, identificó que la renovación urbana en la postguerra se aproximaba a acciones de vivienda en barrios humildes al interior de la ciudad con despeje y demolición de edificaciones antiguas. Más tarde, a partir de la implementación de un programa denominado “un millón de moradas (1965-1974)” a nivel nacional, la renovación habitacional se asoció a la reconstrucción de edificios e inversión en los barrios antiguos de los centros históricos, es decir, la renovación posteriormente se asoció a acciones de recuperación de edificaciones, mientras que en los inicios de su aplicación en dicho centro, se encaminó a acciones de demolición de edificaciones que posiblemente habían sido afectadas en la guerra.

Al evaluar el programa de “ciudad central” que incluyó varios programas (el de renovación urbana de 1949, el programa de viviendas subvencionadas, iniciados en los treinta, los programas afines de asistencia a la vivienda y el programa de ciudades modelo de 1966) que se implementaron en la década de los sesenta y principios de los setenta en la mayoría de las ciudades de Estados Unidos, Perloff (1978) encontró que la renovación se dio principalmente mediante la demolición.

1. 2 La rehabilitación

Las acciones de rehabilitación por su parte no son muy distintas, son entendidas como la reestructuración de edificios existentes, incluyendo generalmente su división en departamentos para adaptarlos a las exigencias de los propietarios, y la modernización del edificio como por ejemplo con la instalación de un elevador, la reparación de tejados, el rescate de una fachada que se encuentra en mal estado, etc., pero sin que en su lugar sea ocupado por otro edificio nuevo. Como vemos, la renovación urbana en momentos se logra con acciones de rehabilitación porque integra elementos de recuperación y restauración en su aplicación.

Sim (1985), en un estudio detallado de todas aquellas investigaciones que se encargaron de analizar la renovación urbana, identifica diversas formas de entender las acciones de renovación en varias ciudades de Europa y de Estados

Unidos. Para el caso de Glasgow, la renovación urbana hasta los setenta era entendida como la demolición y el redesarrollo del distrito central de negocios que se caracterizaba por tener construcciones obsoletas y poco atractivas para la economía. Posteriormente la aplicación del concepto cambia, cuando el gobierno comenzó a redesarrollar el distrito central mediante la ejecución de proyectos específicos. A partir de cambios menores se comenzaron a realizar acciones que iban desde las fachadas de las construcciones hasta cambios en los usos del suelo, extensión horizontal y extensión vertical, reconstrucción interna (detrás de la fachada), e incluso la demolición completa y el redesarrollo. La adaptación de la renovación en este lugar fue en ambas modalidades: demolición y regeneración: rehabilitación.

Además vemos que tanto la aplicación de la renovación urbana y de rehabilitación se pueden dar de dos maneras: con política o sin ella. Cuando es apoyada en una política, el gobierno es el que dictamina su aplicación y define los actores sociales que intervendrán en ella. Cuando la renovación urbana se desarrolla sin un lineamiento de acción, son los actores privados ajenos a la gestión, quienes determinan las formas que asume la ciudad.

1. 3 La revitalización

A diferencia de la renovación que se concreta a la construcción de edificaciones nuevas y la rehabilitación a la reestructuración de un edificio, el concepto de revitalización, se ha utilizado para indicar la articulación de acciones que van más allá de la transformación física observable, es decir, integra más elementos. Para Bourne por ejemplo (1996), hablar de revitalización implica referirse al incremento de la inversión tanto pública como privada para mejorar no sólo las construcciones existentes, sino también la infraestructura pública, los equipamientos y los servicios. Nelson (2004) incluye también en el análisis de los lugares donde la revitalización ha sido promovida, el contexto de las acciones destinadas a la preservación de bienes públicos, la minimización de externalidades negativas y de costos en la dotación de servicios públicos, así como la maximización de la igualdad social, y la elevación de la calidad de vida.

Es así que cuando se utiliza el concepto de revitalización, se hace referencia a las circunstancias más cualitativas a través de las cuales ciertas zonas de la ciudad recuperan su dinámica a través de la inversión con participación del Estado, el sector inmobiliario y la industria de la construcción, mediante la permanencia de los residentes originarios y la llegada de nuevos pobladores, y también con la regulación gubernamental. Además, se habla de revitalización cuando los objetivos de la intervención urbana contemplan acciones de mejoramiento de las condiciones económicas y sociales de la población.

En la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de la ciudad de México establecido en 2000, puede ser considerado como un buen ejemplo de estrategia de revitalización, al tener por objetivo la recuperación de su centralidad mediante 1) la rehabilitación de edificios que se encuentran en mal estado, 2) la construcción de vivienda nueva en lotes baldíos y edificios ruinosos, 3) la consolidación de la diversidad de usos, 4) la revitalización del Centro Histórico en términos económicos y sociales. El objetivo económico, fue desarrollar la generación de empleos para la población residente, la recuperación y aprovechamiento de espacios comerciales, el aprovechamiento del patrimonio histórico para el desarrollo de actividades económicas compatibles y el fomento de la micro y media empresa compatible con el entorno urbano y de nuevas actividades económicas vinculadas al turismo. El objetivo social fue la regeneración del tejido social y comunitario, el mejoramiento de las condiciones del equipamiento social y de servicios existentes, y 5) la integración del transporte público.

Para el caso que nos interesa, el de la estrategia de redensificación de las áreas centrales del Distrito Federal, la gestión pública ha contemplado elementos de inversión pública y/o privada para renovar las construcciones existentes, la infraestructura básica, los equipamientos y los servicios en el Centro Histórico, pero en las otras áreas de la ciudad central la gestión implementada parece sólo enfocarse a fomentar y promover la renovación habitacional. El mejoramiento de

los servicios, equipamientos y espacio público en estas áreas no ha sido una prioridad.

2. ALGUNAS CONSECUENCIAS SOCIALES POSIBLES

Al estar analizando la literatura que nos habla sobre las acciones de renovación urbana, de rehabilitación o de revitalización, observamos que varios autores han identificado que las transformaciones no se limitan al espacio físico sin que su aplicación pueda tener consecuencias sociales; una de ellas es la gentrificación. Este proceso está asociado con la rehabilitación de viejas áreas centrales de vivienda que culmina en un cambio de la población habitual. En este contexto, el espacio transformado, de estar habitado por una población de estrato socioeconómico bajo, pasa a ser ocupado por una población de estrato medio y/o medio-alto, después de cualquier acción de renovación, rehabilitación o revitalización. Con frecuencia además, el estatus de la vivienda cambia, ésta de ser principalmente en renta, con la aplicación de cualquiera de las tres acciones anteriores (renovación, rehabilitación o revitalización) pasa a ser mayoritariamente vivienda propia.

Uno de los mayores exponentes de este proceso social en las áreas intervenidas es Neil Smith. El autor observa que desde la década de los setenta la gentrificación aparece como una nueva dimensión del proceso urbano. Para el caso de Londres mostró cómo, uno a uno los cuartos de la clase trabajadora estaban siendo invadidos por los sectores medios; así, los pobres que habitaban casas modestas estaban siendo desplazados cuando su contrato de arrendamiento terminaba, y sus lugares de habitación estaban siendo reemplazados por residencias elegantes y costosas (Smith, 2002). En un estudio realizado por Bennett (1990), en cuatro ciudades centrales en Estados Unidos en la década de los ochenta: Brooklyn Heights y Park Slope en Nueva York, Society Hill en Filadelfia y Lincoln Park en Chicago, también señala el desarrollo de un proceso de gentrificación cuando mediante acciones de rehabilitación de viejos barrios deteriorados en donde habitaba población de escasos recursos se

presentó un reemplazo de esa población por jóvenes profesionales y empresarios de mayores ingresos quienes compraron en efectivo las propiedades e invirtieron en su mejoramiento.

Otros autores por ejemplo como Hackworth (2002) al hacer un estudio del proceso de gentrificación en tres barrios de Nueva York: Clinton, Long island city y DUMBO (Down Under the Manhattan Bridge Overpass) observó que ésta dinámica se desarrolló durante las décadas de 1970 y 1980. El autor conjetura que la implementación de las acciones de renovación o rehabilitación de edificaciones fue algunas veces individual, porque se dio mediante la llegada de inversores individuales a los barrios antiguos, pero otras veces el proceso llegó a ser más corporativo con firmas desarrolladoras introduciendo en el mercado de venta de condominios y residencias a compradores menos aventureros (Hackworth, 2002: 818).

Carpenter y Lees (1998) por su parte al realizar un estudio comparativo en Nueva York, Londres y Paris, observaron que en Barnsbury, (al interior de Londres municipio de Islington), le Marais (en el centro de Paris) y Park Slope (en Brookling, municipio de New York), la gentrificación comenzó a finales de los cincuenta con un desarrollo lento y que se intensificó en toda la década de los setenta hasta estabilizarse en los ochenta. En Barnsbury, Londres, la dinámica también comenzó en los cincuenta, se aceleró en los sesenta y setenta, y se fijó en los ochenta. Finalmente, en le Marais en el centro de Paris, se inició en los setenta, acelerándose en los ochenta y continuando en los noventa. En estos contextos, las autoras identifican que la gentrificación se dio por medio de programas federales y locales, pues en cada caso el gobierno promovió en distintos momentos la reinversión por parte del sector privado apoyándolos en ocasiones con financiamiento o mejoramiento de infraestructura y equipamiento.

Veremos a continuación que en la ciudad de México y en especial en la colonia Nápoles que es de nuestro interés, se presenta un proceso de redensificación vinculado a una acción de renovación urbana que no contempla elementos de rehabilitación de edificaciones antiguas. Esto debido a que las construcciones no estaban deterioradas a diferencia del Centro Histórico de la

ciudad en donde ha sido necesaria la recuperación de edificaciones antiguas y la aplicación de mecanismos de revitalización. En lo que corresponde a procesos de gentrificación, es difícil determinar si en la colonia Nápoles se están generando, ya que es todavía muy temprano para medir este tipo de consecuencias y además, no existe información estadística sobre la nueva población³.

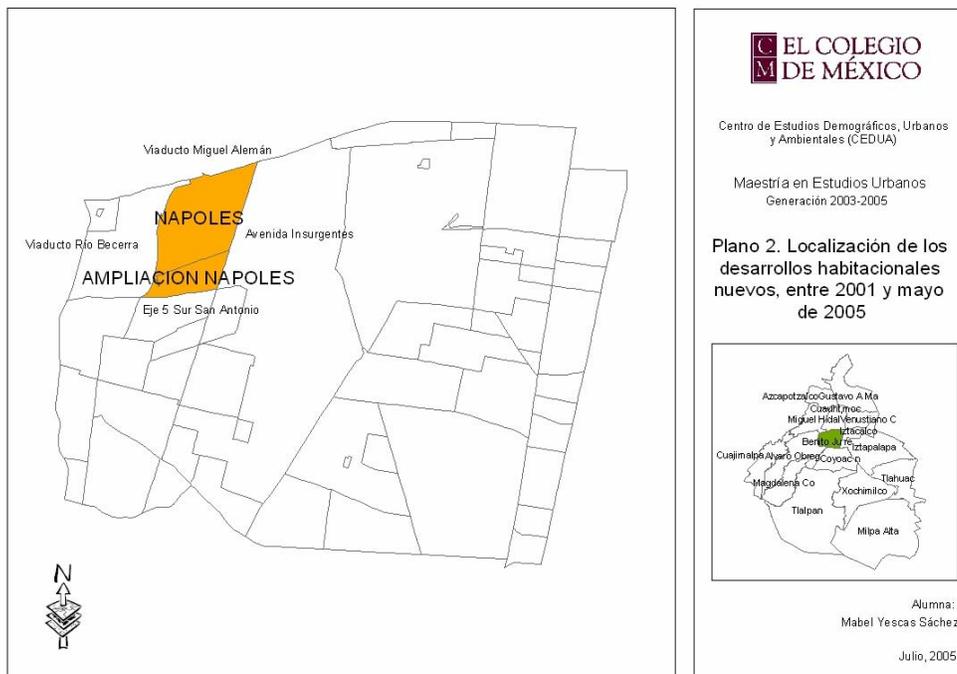
Sin embargo, para tratar de acercarnos a esa posible dinámica, nos hemos planteado una serie de preguntas para la colonia: ¿Cuáles son las características de las nuevas viviendas que se insertan a raíz de la renovación en la colonia Nápoles? ¿Podrían generar cambios sustanciales en el tipo de población?

³ Por ejemplo el Censo 2005, el cual nos lo permitiría verificar.

LA REDENSIFICACIÓN EN LA COLONIA NÁPOLES

1. LA COLONIA NÁPOLES: UN ESPACIO A INTERVENIR

La colonia Nápoles, al igual que 48 colonias más, pertenece a la delegación Benito Juárez. Desde el año 2001, se encuentra dentro de la estrategia de redensificación habitacional implementada por el gobierno local. Como podemos ver en el plano 2, la colonia colinda al norte con la colonia Escandón (que pertenece a la delegación Cuauhtémoc), al sur con Ciudad de los Deportes, al poniente con la colonia San Pedro de los Pinos y al oriente con la colonia del Valle. Está limitada por avenidas de acceso controlado como son: por el norte Viaducto Miguel Alemán, al sur el Eje 5 sur San Antonio y al poniente el Viaducto Río Becerra; al oriente lo esta por la avenida Insurgentes que es la más importante de la ciudad. En suma, tenemos que, la colonia tiene muy buenas vías de acceso, que hacen de ella punto importante para la localización de actividades económicas, de recreación y habitacionales.

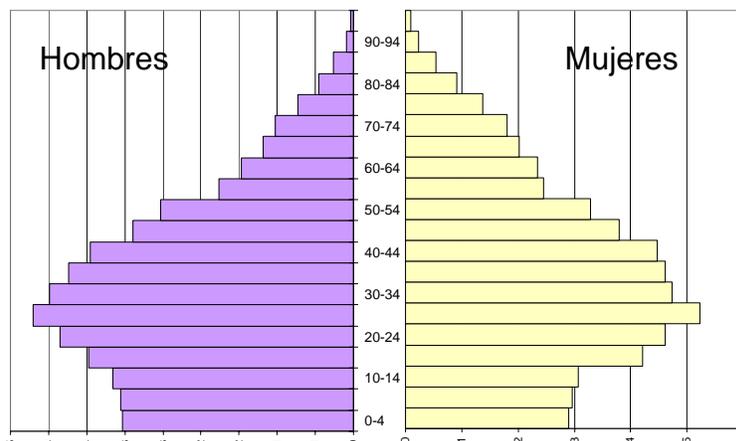


La colonia Nápoles, según datos de los censos de población y vivienda, en el lapso de diez años, registró pérdida de población, similar a la desarrollada por la delegación Benito Juárez, a la que pertenece.

Como pudimos observar en el cuadro 1 (en el primer acápite), la colonia Nápoles en el año 1990 contaba con 16,425 habitantes y desciende para el año 2000 a 15,798 habitantes; en consecuencia, presenta una tasa de crecimiento negativa (-0.78%). Sin embargo, la pérdida de población es menos intensa que en la delegación Benito Juárez en general; ésta mostró desde hace tres décadas un crecimiento negativo: de tener durante el periodo 1960-1970 un crecimiento positivo (1.26%) cambió a (-1.57%) entre 1970 y 1980 que continuó descendiendo, hasta colocarse en el año 2000 con -1.37%.

Respecto a la población de la delegación para el año 2000, la composición poblacional nos muestra que la población entre 15 a 49 años concentraba el 57.25 por ciento del total, seguido por la población entre los 50 años y más con 24.58%; la población entre 0 a 14 años sólo representaba el 18.17 por ciento. Como nos deja ver la pirámide de edades, la estructura poblacional de la delegación Benito Juárez, está entrando en una etapa de envejecimiento, donde los grupos de las primeras edades están perdiendo importancia relativa en comparación a las adultas. El no considerar a la colonia bajo estos términos se debe en gran parte a que los datos de los cuales disponemos no se encuentran tan desagregados para construir una pirámide poblacional.

Gráfica 1. Pirámide de población de la delegación Benito Juárez en 2000



Fuente: Censo General de población y Vivienda INEGI, 2000

Al observar en detalle las características sociodemográficas en la colonia Nápoles, se ve también que el 67.54% de las personas mayores de 18 años, cuenta con la instrucción superior, lo que indica que su nivel educativo es alto (ver cuadro 2) al igual que en toda la delegación Benito Juárez, misma que se adjudica la proporción más alta de población de 18 años con instrucción superior en el grupo de delegaciones con estrategia de redensificación.

En lo que respecta a la Población Económicamente Activa (PEA), la colonia Nápoles indica tener 5,789 personas en edad laboral en el año 2000, de las cuales 5,726 (98.91%) son trabajadores; al comparar esta cifra con la de la delegación vemos que tiene la misma proporción, en número de personal contratado, al igual que todas las delegaciones con estrategia de redensificación.

De la población ocupada total en la colonia en 2000, el porcentaje que recibe más de cinco salarios mínimos es el 62.64 por ciento. Esto se corresponde con los datos de marginación manejados por el Gobierno del Distrito Federal, que muestran que la marginalidad en la colonia y en la delegación, es baja. Según estos datos de la Coordinación de Planeación del Desarrollo Territorial del Distrito Federal, la delegación con más bajo nivel de marginación dentro de las delegaciones con estrategia de redensificación es Benito Juárez; al ubicarse el 75% de la población en unidades territoriales en el año 2000, con muy baja marginación. La colonia no escapa a esta tendencia, pues el cien por ciento de sus unidades territoriales tienen muy baja marginación (ver cuadro 4 y planos 3 y 4: estos últimos nos muestran por unidad territorial la distribución de la marginación en la colonia⁴).

El parque habitacional por su parte (como lo observamos en el cuadro 5) indica que el número de viviendas particulares habitadas disminuyó entre 1990 y 2000. De las 4,940 que había en 1990, sólo se registraron 3,405 en el año 2000. Esto significa que perdió alrededor de un 30% de viviendas particulares habitadas en sólo una década; nada parecido al comportamiento presentado por la delegación Benito Juárez, donde se mantuvo la cifra, pues sólo un 0.23 por ciento

⁴ En cuanto a la presentación, ésta obedece a la forma en que el gobierno del Distrito Federal maneja la información para la demarcación (que es por unidad territorial).

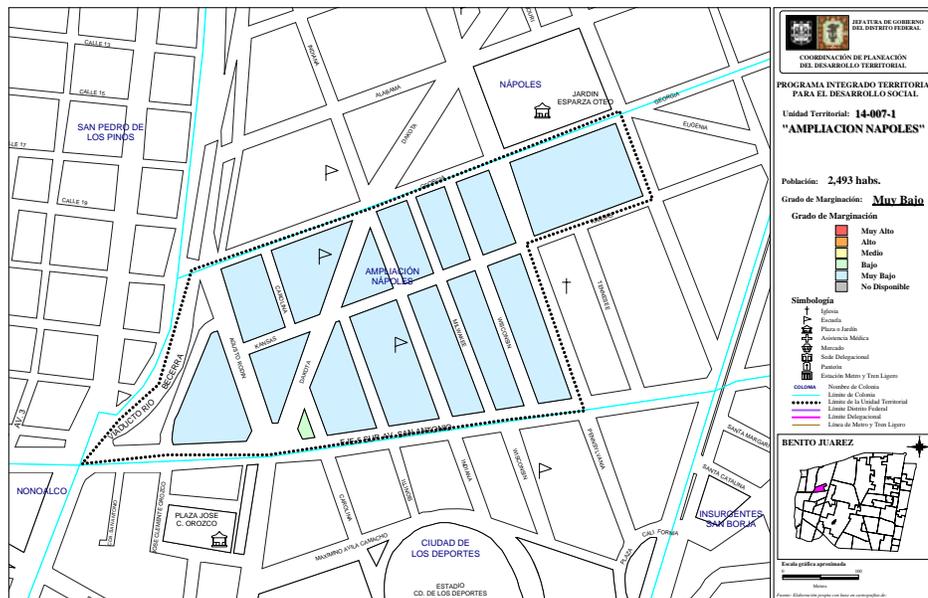
de las viviendas particulares habitadas fueron desocupadas o cambiaron de uso de suelo (261 viviendas particulares habitadas menos).

Plano 3. Grado de Marginación de la colonia Nápoles, 2000



Fuente: Coordinación de Planeación del Desarrollo Territorial del Distrito Federal, gobierno del Distrito Federal, 2000.

Plano 4. Grado de Marginación de la colonia Ampliación Nápoles, 2000



Fuente: Coordinación de Planeación del Desarrollo Territorial del Distrito Federal, gobierno del Distrito Federal, 2000.

En suma, vemos que en la última década, la colonia se encontraba perdiendo población y viviendas particulares habitadas. Sin embargo, la población que sigue viviendo en la colonia se caracteriza por altos niveles educativos y bajos niveles de marginación (al indicar que más de la mitad de la población percibe más de cinco salarios mínimos). La pérdida que registran las viviendas habitadas por su parte, nos hace pensar que su uso ha sido ganando por otras actividades distintas al habitacional.

En el año de 1993, según el censo económico, la colonia Nápoles registraba 968 establecimientos y 17,393 trabajadores ocupados lo que representaba 4.32% y 9.15% del total de la delegación respectivamente. En 1998 la situación cambió, al aumentar el número de establecimientos fijos a 1,283 (que es el 5.36% del total de la colonia) y al disminuir a 16,303 en personal ocupado (7.44 por ciento), (ver cuadro 5). De continuar incrementándose el número de establecimientos fijos en la colonia, provocaría que sus predios cambien de destino: de uno habitacional a alguna actividad económica, sea industria, comercio o servicios. Veremos qué está sucediendo a detalle con los cambios de uso de suelo para los nuevos conjuntos habitacionales a partir de 2001.

El proceso que marca la industria por ejemplo, según datos de los censos económicos, nos permite ver que no aumentaron el número de los establecimientos en la colonia, pero sí el personal ocupado. De 1993 al año 1998 los establecimientos fijos fueron 57. En cambio, de registrar 462 personas ocupadas en este sector en la colonia en el año de 1993, para el año 1998 ya había 888 personas ocupadas en este sector, es decir, se duplicó el personal ocupado en establecimientos fijos en el sector industrial (ver cuadro 6).

Cuadro 6: Dinámica económica de la colonia Nápoles por sector, 1993-1998

Sector económico	1993		1998		1993		1998	
	Número de establecimientos	%	Número de establecimientos	%	Personal ocupado	%	Personal ocupado	%
Industria establecida	57	5.89	57	4.44	462	2.66	888	5.45
Comercio establecido	257	26.55	335	26.11	2549	14.66	2390	14.66
Servicios	654	67.56	891	69.45	14.382	82.69	13.025	79.89

Fuente: Elaboración propia con datos de los censos económicos de 1993 y 1998, INEGI, Aguascalientes, México

Por su parte, la dinámica que tiene el sector comercio, es contraria a la establecida por el sector industrial: crece el número de establecimientos fijos, pero desciende el personal ocupado. De haber 257 (26.55%) establecimientos registrados en la colonia en el año de 1993, para el año 1998 aumenta, al ubicarse con 335 (que es el 26,11 por ciento) establecimientos fijos. En tanto, el comportamiento que marca el personal ocupado nos muestra que de tener 2,549 (14.66%) en el año de 1993, para 1998 desciende al indicar que solo hay 2,390 personas ocupadas dentro de este sector.

El sector servicios en la colonia Nápoles, tiene la característica de crecer en número de establecimientos pero baja en su personal ocupado: vemos que en el año de 1993 el total de los establecimientos fijos dedicados a los servicios son 654 (que constituyen el 67.56% del total de la actividad), que incrementan en el año de 1998, al tener 891 (colocándose con el 69.45%). El personal empleado por su parte, muestra que en este sector existen 14,382 (que es el 82.69%) personas contratadas en el año 1993, que para el año de 1998 baja, al tener ahora 13,025 de ellos (ubicándose con 79.89%). Si recordamos, esta baja que registra el personal empleado en este sector es compensado por el aumento desarrollado en el sector industrial. Hay entonces un reacomodo de trabajadores dentro de los sectores.

En suma, vemos que en la colonia Nápoles el número de establecimientos fijos del sector comercio y servicios crece, mientras que los registrados en el sector industrial desciende, durante el periodo 1993-1998. El personal ocupado por su parte, muestra descensos en el sector comercio y servicios, en cambio en el sector industrial aumenta. Este descenso en el personal probablemente se debe a que las actividades que se desarrollan son cada vez más especializadas por lo que no requieren de mayor número de trabajadores, sin embargo no tenemos por el momento datos para comprobarlo.

2. EL IMPACTO DE LA RENOVACIÓN HABITACIONAL EN LA COLONIA

Desde hace cuatro años que se implementó la política de redensificación, la colonia Nápoles al igual que las demás colonias que forman parte de la ciudad central (pertenecientes a delegaciones como Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza), han presentando transformaciones físicas.

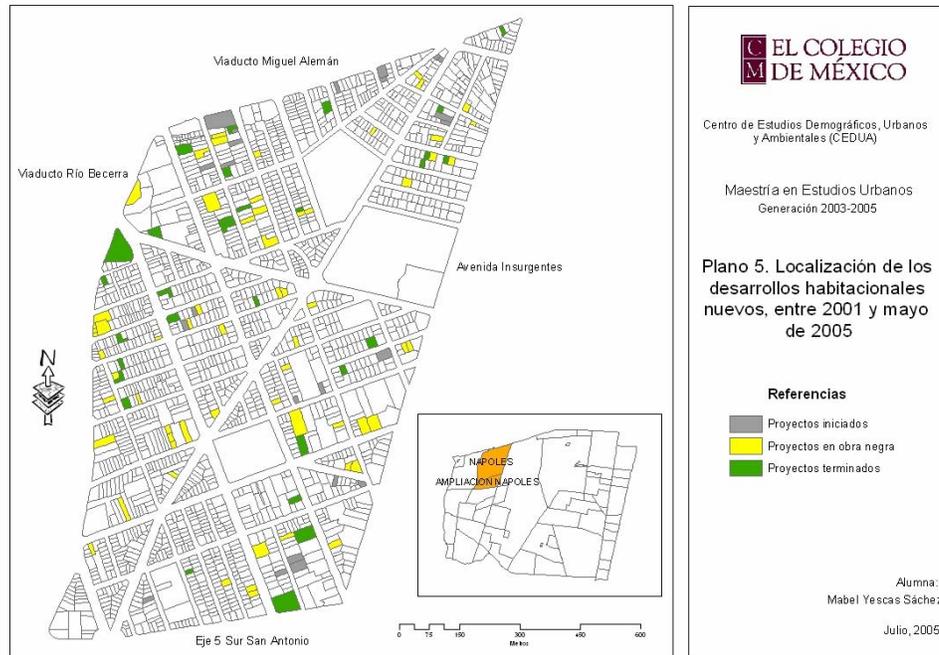
Es mediante la renovación habitacional como se ha buscado cumplir con el objetivo que señala la estrategia de redensificación de la ciudad central principalmente: construcción de vivienda nueva, con la creación de suelo mediante la demolición, el aumento en el número de pisos y en menor medida utilización de predios baldíos, que son básicamente la manera de intervenir en el espacio. Como lo podremos ver a continuación.

2.1 Características de los nuevos desarrollos

En la colonia Nápoles, entre 2001 y mayo de 2005, se han llevado acabo un total de 106 nuevos proyectos habitacionales (ver anexo: cuadro 1), que ocupan un total de 118 lotes. Esta diferencia en la relación de número de proyectos y número de predios se debe a que algunas veces los responsables de la edificación fusionaron estos para obtener una mayor área construida y poder así tener mejores ganancias (fue el caso de 7 proyectos).

Estas nuevas construcciones se encuentran en su mayoría cerca o sobre calles principales, y sólo una pequeña cantidad en lugares internos de la colonia (ver plano 5). En los alrededores o sobre el viaducto Río Becerra se han construido el mayor número de desarrollos, seguido por los creados en las proximidades del viaducto Miguel Alemán, o contiguos a la avenida Insurgentes y finalmente cerca del eje 5 sur San Antonio, (que relativamente son muy pocos). En suma, podemos decir que las nuevas construcciones tienen una ubicación privilegiada, por que en su mayoría se encuentran cerca o en principales puntos de la colonia⁵.

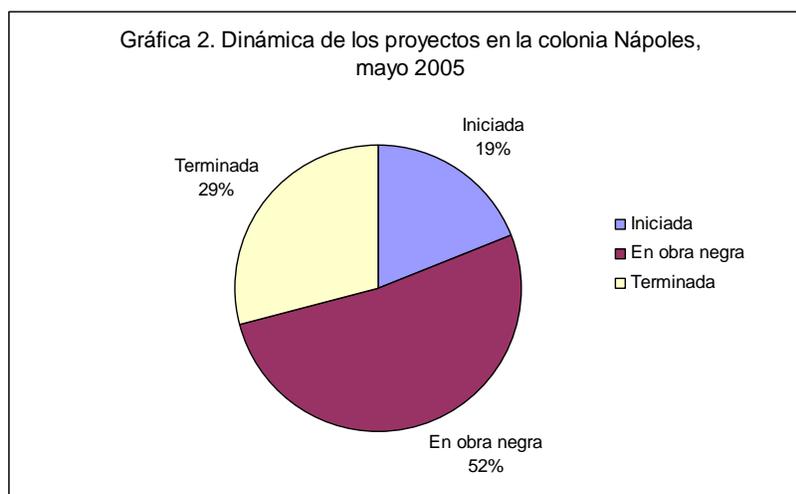
⁵ Zonas con accesibilidad al segundo piso del periférico, acceso a una zona de capital financiero importante como el World Trade Center y recientemente acceso al metrobús, etc.



Para mayo de 2005, última fecha en que se hizo el recorrido de campo, de los 106 proyectos de vivienda nueva que se registraron, 31 de ellos estaban terminados, 20 se encontraban en sus inicios, es decir, la obra se encontraba en la etapa de cimentación y otros 55 proyectos estaban en obra negra. En esta última categoría incluimos todas aquellas edificaciones que tenían más que los cimientos, en algunos casos ya estaba la estructura, los muros, las instalaciones eléctricas, sanitarios y sólo hacía falta colocar los acabados en pisos, paredes y baños. De los 31 proyectos que estaban terminados, algunos de ellos se registraron como vendidos y otros incluso ocupados. Puede ser que no todos los departamentos hayan estado ocupados, pues se observó que en varios de los desarrollos se anunciaban su renta o venta, pero ahora mediante una inmobiliaria ajena a la que construyó el edificio.

Como podemos ver en la gráfica 2, la renovación habitacional en la colonia se encuentra en pleno desarrollo. Sólo un proyecto se inició en 2001; 17 en 2002; 27 en 2003; 58 en 2004 y otro en 2005. El hecho de que sólo un proyecto haya obtenido una licencia de construcción en 2005, se debe a que en la delegación Benito Juárez a partir del 11 de enero del presente año, el delegado Fadlala

Akabani H. emitió un aviso donde indicaba la suspensión de trámites sobre las construcciones en su demarcación hasta que la Asamblea Legislativa del Distrito Federal aprobara el nuevo Plan de Desarrollo Urbano de la misma, donde se indican las nuevas densidades que se manejaran para el área.



La decisión del delegado se debió en gran medida a las quejas de los vecinos del lugar desde que se implementó la política. Estos realizaron varias denuncias ante la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal (PAOT) y también en los medios de comunicación de prensa y televisivos, indicando que se han visto afectados por la ejecución de nuevas viviendas; expresando que los nuevos desarrollos habitacionales de grandes alturas, traen como consecuencia problemas físicos y de dotación de servicios (como agua, energía eléctrica) a sus viviendas. Para entender un poco más sobre esta polémica sólo basta ver los distintos comunicados de prensa que se han lanzado de enero de 2002 hasta la fecha.

2. 1. 1 Volumen de viviendas en los nuevos desarrollos

Vemos además que el número de departamentos con que cuenta cada desarrollo inmobiliario es variado, porque hay desde los que tienen sólo tres viviendas, hasta los que poseen 95, pero en promedio existen 14 departamentos por desarrollo. En conjunto los diferentes desarrollos suman un total de 1,457 viviendas nuevas en tan sólo cuatro años de haberse iniciado la renovación habitacional en la colonia.

Esto, sin contar el número de departamentos que tienen los demás desarrollos inmobiliarios nuevos, de los cuales no tenemos información para sacar una mejor estimación. Ahora, sí comparamos este dato con el número total de viviendas habitadas en el año 2000 (3,405), vemos que la redensificación habitacional ha sido muy exitosa, pues la oferta de viviendas nuevas equivale a alrededor de 42% de las viviendas habitadas registrado en el censo del año 2000.

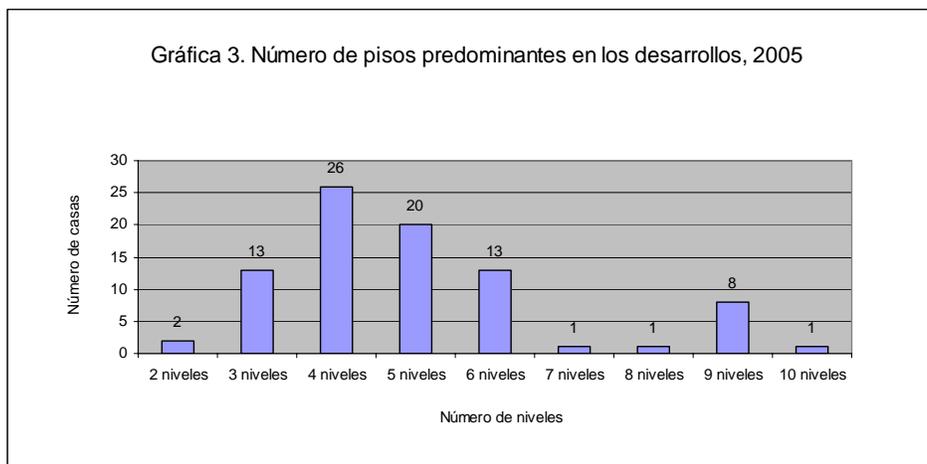
Foto 1. Alabama s/n, colonia Nápoles, julio de 2004



2. 1. 2 Altura de los nuevos desarrollos

La altura promedio de las nuevas edificaciones es de 5 niveles: dos de los 85 desarrollos habitacionales (de los cuales tenemos información) son de dos pisos; 13 cuentan con 3 niveles, 26 con 4; 20 con 5; 13 con 6, 7, 8; ocho con nueve y sólo un edificio con diez pisos.

Como vemos en la gráfica 3, la mayoría de los desarrollos son los de 4 niveles, que en conjunto suman 26 propiedades registradas, le siguen 20 inmuebles con cinco pisos, trece edificios más se caracterizan por tener cada uno entre seis y tres niveles, otros 8 desarrollos tienen nueve pisos, hay otros dos más con 2 niveles, y tres edificios más con siete, ocho y diez niveles respectivamente.



2. 1. 3 Tamaño de los nuevos desarrollos

El tamaño promedio de los departamentos nuevos, hasta mayo de 2005 es de 117,97 metros cuadrados. Especificamos fechas por que en el transcurso de los cuatro años que lleva la renovación en la colonia, vimos que (apoyándonos con los dos recorridos hechos por la colonia) la superficie de los productos habitacionales ofrecidos comenzó a evolucionar; los conjuntos más recientes incluyen menos viviendas pero hay un mayor tamaño de ellas, en metros cuadrados, que los construidos antes del año 2003. Por ejemplo, los departamentos del único proyecto registrado en el año 2001 presentan un tamaño promedio de 100 m²; en el año 2002 el tamaño promedio fue de 115 m², en el año 2003 el área construida promedio por departamento fue de 118 m², para ubicarse en 2004 con un tamaño aproximado de 120 m². Para este último año, cuando la vivienda era ofrecida por los promotores, indicaban que el edificio incluía además un roof garden que tenían derecho a utilizar los propietarios y que no estaba incluido en los metros cuadrados de la vivienda. Esto puede significar que la demanda sobre la vivienda ha ido cambiando hacia unidades más amplias.

Foto 2. Texas # 87, colonia Nápoles, mayo 2005



Los nuevos inmuebles además dejan ver que en 2001, se construyeron 80 viviendas en una sola propiedad, en cambio en el siguiente año (2002) se edificaron 271 viviendas pero en 17 desarrollos, en tanto en el próximo año (2003) se constituyeron 415 departamentos, en 26 inmuebles y otros 661 se crearon en 2004 pero ahora en 38 proyectos. Se tiene entonces que de construir y promover muchas viviendas en un mismo predio (de pequeño tamaño), con el paso del tiempo se fue modificando la modalidad y ahora se construyen conjuntos con menos viviendas, pero de mayor número de metros cuadrados por departamento en cada uno de los predios. Esta nueva dinámica en el tamaño de las viviendas podría indicar dos cosas: una está relacionada con su oferta, que va dirigida a familias con presencia de niños u otra, que son hogares con mayores recursos.

2. 1. 4 Número de recámaras de los nuevos desarrollos

Además se observó que 26 de los proyectos que tenemos información detallada, fueron diseñados con dos recámaras y 16 con tres recámaras. En 37 conjuntos más se ofrecieron dos recámaras con la opción de una tercera, en lugar del cuarto de estudio, dejando a las necesidades del cliente la elección. Si en un principio se ofrecía departamentos para una sola persona o hasta tres, ahora se modifica la tendencia, pues con la ampliación de la vivienda y la construcción de otra

recámara nos muestra que se podrían esperar hogares hasta con cuatro a cinco integrantes. En 2001 por ejemplo, sólo se construyeron viviendas con dos recámaras, en tanto que en el siguiente año (2002), 13 de los 17 proyectos tienen la opción de una tercera recámara. Para el año 2003 de los 24 proyectos que se construyeron 11 proyectos registran también la opción de la otra recámara y otros dos ofertan las tres recámaras. Hasta el año 2004 se ve más clara esa tendencia; 13 de los 37 proyectos de ese periodo ofrecen la opción de una tercera recámara y 13 ofertan tres recámaras. Vemos entonces que las viviendas ofrecidas por los desarrollos son de tipo familiar por tener 2 o 3 recámaras y no son viviendas muy chicas como suelen suceder muchas veces en los casos de renovación de áreas centrales.

Foto 3. Georgia # 13, colonia Nápoles, julio de 2004



Si comparamos esta nueva propensión con la que venía dándose en la colonia Nápoles hasta 2000, vemos que según el censo, el número de viviendas particulares habitadas con un dormitorio creció en el lapso de diez años (1990-2000). De haber 1,364 viviendas particulares habitadas con un dormitorio en el año 1990, para 2000 se registraron 1,550, hay entonces un aumento del número de viviendas particulares habitadas con un solo dormitorio. A diferencia, el número

de viviendas particulares habitadas con dos a cuatro dormitorios descendió: de registrarse 3,399 viviendas particulares con 2 a 4 dormitorios en el año 1990, para 2000 sólo había 1,812, se presentó entonces un descenso del 46.69%. Tenemos entonces que el aumento de viviendas particulares habitadas con un dormitorio que se registra en el censo se reproduce como tendencia al inicio de la renovación, es decir, se ofrecen viviendas nuevas con una o dos recámaras. En los dos últimos años esta oferta se ve modificada, como lo acabamos de señalar, pues ahora se promueven viviendas con tres recámaras.

2. 1. 5 Equipamientos en los nuevos desarrollos

Los nuevos desarrollos que se encuentran produciendo en la colonia Nápoles, tienen la característica de que su construcción se ve acompañada con la promoción de equipamientos fundamentales como son los cajones de estacionamiento y el elevador.

Respecto de los estacionamientos, los desarrolladores están incluyendo dentro del precio del departamento uno o dos cajones de estacionamiento como una forma de promoción. Del total de desarrollos inmobiliarios analizados, sólo en cinco se ofrecían los departamentos con un solo cajón de estacionamiento, mientras que en 58 proyectos se entregaban dos cajones de estacionamiento por departamento y en 20 edificios más se ofreció la posibilidad de comprar otro lugar de estacionamiento. Este tipo de oferta tiene que ver con las características de la población a quien va dirigida la vivienda, que son sectores de estratos medio-altos que usan vehículo particular.

Entre los elementos que los desarrolladores habitacionales ofrecen a los clientes, está también el de vender edificios desde los tres pisos con elevador. Cabe aclarar que aunque la normatividad señala que sólo será obligatorio un elevador cuando el número de niveles rebase los 6 pisos. En 65 de los 79 proyectos de los que se tiene información detallada había elevador, sólo en 15 de ellos no lo hubo: dos de esos conjuntos son edificios de dos pisos, 7 de tres pisos y 6 de cuatro pisos. Una particularidad que saltó a la vista fue que en algunos

edificios, el promotor ofrecía al cliente el elevador con acceso directo al departamento⁶.

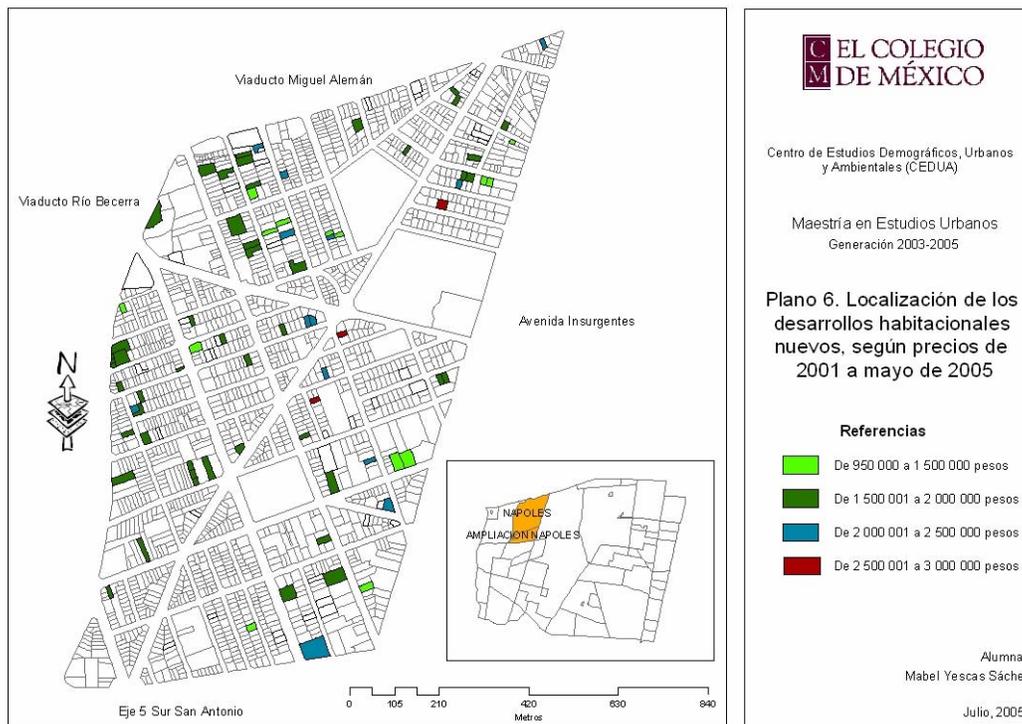
2. 1. 6 Precios de los nuevos desarrollos

En lo que se refiere a los precios de las viviendas en los proyectos, cabe destacar que estos variaban en primer término en función de su ubicación en la colonia, luego de otras consideraciones como el momento en que se compraba el departamento, es decir, si se adquiría en preventa o venta, incluso renta. Igualmente la variación, dependió del tamaño, el nivel del piso en que se deseaba vivir, si el edificio contaba con elevador, en el número de cajones de estacionamiento y en el tipo de acabados (piso, tipo de cocina, número de baños, etc.).

Como podemos ver en el plano 6, los precios de los desarrollos en la colonia variaron según su ubicación, aunque puede considerarse que todos los desarrollos tiene una ubicación privilegiada por estar cerca de avenidas principales (como ya lo señalamos). Por ejemplo, los desarrollos más costosos se encuentran sobre o cerca de avenida Insurgentes, seguido por los desarrollos que se encuentran cerca de Viaducto Miguel Alemán; los que están sobre Viaducto Río Becerra y finalmente los que se ubican cerca del Eje 5 Sur San Antonio.

El precio varió también según el momento de compra por preventa, venta o renta. En el caso de la preventa (se daba cuando la construcción se encontraba en una etapa inicial o hasta con un gran avance) por ejemplo, había 58 desarrollos habitacionales que mostraban tenerlo, mientras que 18 estaban en venta, 3 en renta y sólo uno tenía ambas modalidades venta y renta. En esta última, fue interesante ver que la renta estaba determinada por la venta de los departamentos, es decir, mientras se lograba la venta de todos los departamentos, se ponían en la modalidad de renta, pues sólo así se iba recuperando la inversión hecha por la constructora en el edificio.

⁶ Como ejemplo tenemos los desarrollos inmobiliarios de Maricopa # 43 y Tennessee # 49 dentro de la colonia.



De los 57 desarrollos inmobiliarios que estaban en preventa, cinco de ellos se construyeron en el año 2002; 17 en 2003 y 35 en 2004. De este total, vimos que el precio promedio era de 1,747,835.56 pesos pues había desarrollos que iban desde 1,200,000.00 pesos hasta los que estaban en 2,875,000.00 pesos, que significa alrededor de 14,500.00 pesos (ver cuadro 7). Cabe aclarar que cuando los departamentos se venden en preventa normalmente se conoce que sus precios son más bajos, pues todavía no están terminados y la constructora usa el dinero del cliente para funcionar la construcción, sin embargo, consideramos interesante conocer la diferencia de los precios de los departamentos que identificados durante el recorrido, en dos momentos: cuando estaban en preventa antes de comenzarse el proyecto y cuando estaban en venta un año después: cuando la obra se encontraba ya en proceso. Observamos que los precios varían considerablemente. Por ejemplo en un inmueble ubicado en Arkansas #14, un departamento en el piso 10, fue vendido en octubre de 2003, en preventa por un

valor de 1,685,000.00 pesos; para mayo de 2005, otro departamento en el mismo piso era ofertado por la inmobiliaria en 2,100,000.00 pesos. Hasta el momento de la investigación el edificio no había sido terminado y los departamentos se entregarán hasta noviembre del año 2005. Esto nos deja ver finalmente que la especulación sobre el valor del suelo es muy alta.

De los 13 desarrollos de vivienda cuyos departamentos estaban en venta en el momento en que realizamos el trabajo de campo, seis se construyeron en el año 2002; seis en el 2003 y uno en 2004. Tenemos así que durante los recorridos de campo, el precio promedio de los departamentos era de 1,663,461.53 pesos, registrándose precios por departamento desde 950,000.00 pesos hasta los más altos que son 2,175,000.00 pesos, donde el precio por metro cuadrado andaba alrededor de 15,500.00 pesos. Sacar esta estimación implicó primero obtener los precios promedio por metro cuadrado de cada proyecto, puesto que dentro de estos también el costo variaba (según las características anteriormente señaladas), para posteriormente obtener el del total de los proyectos.

Por su parte, de los 4 desarrollos que ofrecían departamentos en renta, uno se construyó en el año 2002; dos en 2003 y uno en 2004. Estos desarrollos finalmente dejan ver que la renta promedio andaba en 14,000.00 pesos, al haber departamentos que eran ofrecidos en renta desde 13,500.00 pesos hasta los que se ofrecían en 15,000.00 pesos mensuales.

Cuadro 7. Precio y tamaño promedio por desarrollo inmobiliario en la colonia Nápoles, mayo 2005

PROYECTO	NUMERO	CALLE	AÑO	TAM. DE VIV PROM	TIPO DE VENTA	PRECIO PROMEDIO
	1	61 INDIANAPOLIS	2004	125	Preventa	1.600.000,00
	2	199 NEBRASKA	2004	120	Preventa	2.075.000,00
	3	52 ROCHESTER	2004	101	Preventa	1.800.000,00
	4	135 TEXAS	2004	104	Preventa	1.600.000,00
	5	9 TEXAS	2004	144	Preventa	2.045.667,00
	6	55 WISCONSIN	2004	77	Preventa	1.225.000,00
	7	S/N ALABAMA	2004	100	Preventa	1.778.000,00
		S/N ALABAMA				
		161 ALABAMA				
	8	151 ALABAMA	2004	97	Preventa	1.702.500,00
	9	14 ARKANSAS	2003	90	Preventa	1.650.000,00
		16 ARKANSAS				
	10	162 CHICAGO	2004	99	Preventa	1.550.000,00
	11	22 CHICAGO	2004	131	Preventa	1.640.000,00
	12	321 DAKOTA	2003			
	13	177 GEORGIA	2003	157	Preventa	1.550.000,00
	14	15 GEORGIA	2004	86	Preventa	1.486.000,00
	15	13 GEORGIA	2004	98	Preventa	1.489.200,00
	16	10 IDAHO	2004	165	Preventa	2.700.000,00
	17	14 INDIANA	2003	136	Preventa	2.227.500,00
	18	75 LOUISIANA	2003	145	Preventa	2.100.000,00
	19	15 MIAMI	2003	140	Preventa	2.260.000,00
	20	S/N NEBRASKA	2003	104	Preventa	2.047.500,00
	21	144 NEBRASKA	2003	109	Preventa	1.749.000,00
	22	200 NUEVA YORK	2004	138	Preventa	1.670.000,00
	23	294 NUEVA YORK	2004	87	Preventa	1.362.500,00
	24	45 ROCHESTER	2003	93	Preventa	1.750.000,00
		S/N ROCHESTER				
		132B V. RIO BECERRA				
		132 V. RIO BECERRA				
		126 V. RIO BECERRA				
	25	52 TEXAS	2004	119	Preventa	1.875.000,00
	26	7 TEXAS	2004	153	Preventa	2.228.178,00
	27	12 VERMONT	2002	120	Preventa	1.200.000,00
	28	283 V. RIO BECERRA	2004	140	Preventa	1.900.000,00
	29	137 V. RIO BECERRA	2004	119	Preventa	1.825.000,00
	30	68 YOSEMITE	2003	108	Preventa	1.575.000,00
	31	30 YOSEMITE	2004	175	Preventa	1.873.000,00
	32	16 YOSEMITE	2004	153	Preventa	1.407.000,00
	33	80 INDIANAPOLIS	2002	134	Preventa	1.672.100,00
	34	45 MARICOPA	2003	160	Preventa	2.875.000,00
	35	12 TENNESSE	2003	100	Renta	13.500,00
	36	77 COLORADO	2004	145	Preventa	1.800.000,00
	37	28 AV. DEL PARQUE	2004	100	Preventa	1.432.750,00
	38	34 EUGENIA	2004	130	Renta	13.500,00
	39	42 EUGENIA	2004	112	Preventa	2.100.000,00
	40	200 GEORGIA	2004	88	Preventa	1.700.000,00
	41	25 INDIANA	2004	110	Preventa	1.900.000,00
	42	81 INDIANAPOLIS	2004	104	Preventa	1.621.050,00
		81 INDIANAPOLIS				
		81 INDIANAPOLIS				
	43	175 LOUISIANA	2004			
	44	174 NEBRASKA	2004	84	Preventa	1.200.000,00
	45	42 NEBRASKA	2004	136	Preventa	2.264.000,00
	46	113 NEBRASKA	2004	140	Preventa	2.542.396,42
	47	17 NUEVA JERSEY	2004	114	Preventa	1.750.000,00
	48	75 PENNSYLVANIA	2004	117	Preventa	1.700.000,00
	49	222 PENNSYLVANIA	2004	100	Preventa	1.600.000,00
	50	49 VERMONT	2004	100	Venta	1.750.000,00
	51	17 VERMONT	2004	120	Preventa	1.857.000,00
	52	112 ALTADENA	2003	102	Preventa	1.680.120,00
	53	31 INDIANAPOLIS	2003	95	Preventa	1.370.000,00
	54	S/N MIAMI	2003	107	Preventa	1.433.333,00
	55	157 OKLAHOMA	2003	110	Preventa	1.733.333,00
	56	68 PENNSYLVANIA	2004	85	Preventa	1.400.000,00
	57	29 TEXAS	2003	115	Preventa	1.560.000,00
	58	31 ALTADENA	2003	164	Preventa	2.425.500,00
	59	S/N ARIZONA	2002	90	Venta	1.650.000,00
	60	S/N FILADELFIA	2002	113	Renta	14.000,00
	61	71 GEORGIA	2002	92	Venta	1.550.000,00
	62	30 INDIANAPOLIS	2002	144	Preventa	1.900.000,00
	63	24 INDIANAPOLIS	2002	144	Preventa	1.900.000,00
	64	55 INDIANAPOLIS	2003	90	Venta	1.300.000,00
	65	26 KENTUCKY	2003	68	Venta	950.000,00
	66	185 LOUISIANA	2002	120	Preventa	2.000.000,00
	67	222 NEBRASKA	2003	135	Preventa	2.069.000,00
	68	30 NUEVA YORK	2002	86	Venta	1.550.000,00
	69	259 NUEVA YORK	2003	85	Venta	1.600.000,00
	70	281 NUEVA YORK	2002	130	Venta	2.000.000,00
	71	49 TENNESSE	2003	132	Venta	2.100.000,00
	72	122 TEXAS	2002	95	Venta	1.750.000,00
	73	20 V. MIGUEL ALEMAN	2003	147	Venta y Renta	2.175.000,00
	74	36 YOSEMITE	2003	131	Venta	1.750.000,00
	75	22 YOSEMITE	2002	153	Venta	1.500.000,00

Fuente: Elaboración propia con base a los recorridos de campo, julio 2004 y mayo 2005

2. 1. 7 Modalidades de compra para los nuevos desarrollos

El precio promedio al que se ofrecen los departamentos en mayo de 2005, es alrededor de 1,650,000.00 pesos. Esto significa que el sector de la población para el que está dirigida la vivienda requiere de unos ingresos medio-altos. Por ello vemos que las inmobiliarias crean modalidades o mecanismos de compra para que el cliente los adquiera. Son tres las maneras que se observaron (durante el recorrido de campo) para conseguir una vivienda: pago de contado, pago diferido y por financiamiento. Cuando el cliente opta por la primera opción, existen las posibilidades que se le otorgue al comprador un descuento por esta forma de pago, que en promedio anda en un 10 y 15 por ciento del valor comercial del departamento. Con el pago diferido puede o no haber descuento (esta modalidad se desarrolla principalmente en preventa), lo importante aquí es que a la entrega del departamento o de la vivienda, los clientes tienen que liquidar el departamento al cien por ciento a la empresa. A la firma del contrato, los nuevos propietarios tienen que cancelar el 30% del costo total del mismo, y a su entrega deben cancelar el 70% faltante.

Cuando el cliente opta por un financiamiento, las reglas son distintas, esto se debe a que el banco es quién selecciona al cliente y no al revés: pues si el cliente cubre con el requisito que establece, como es el comprobar que sus ingresos sean tres veces más de lo que el banco le presta mensualmente por concepto del costo de la vivienda, podrá adquirirlo. Bajo esta modalidad, se observo que existen dos pasos consecutivos que el cliente debe cubrir para comprar la vivienda: uno es que el usuario debe pagar a la inmobiliaria entre el 30 o 40 por ciento del valor total del inmueble, como enganche: este porcentaje cubre la reservación del mismo, el costo del contrato y la firma de este. El siguiente paso, es que el 60 o 70 por ciento restante del valor del departamento se pagará al banco por medio de un crédito hipotecario bancario. El nuevo propietario tiene que cancelar el 100% del departamento a la constructora en el momento de la entrega del mismo. La constructora le ayuda a gestionar el crédito hipotecario con un banco y la deuda queda establecida entre el nuevo propietario y el banco. Que

está determinado por ciertas cantidades mensuales que el adquirente deberá pagarle al banco, por haberle otorgado un préstamo.

Además es el banco quien establece los rangos crediticios y cada uno tiene su manera de ofrecerlos. Algunos bancos proporcionan créditos de hasta un setenta por ciento del costo de la vivienda, mientras hay otros que solo prestan el cincuenta por ciento por el mismo concepto. Las inmobiliarias lo único que hacen, cuando el cliente está interesado en comprar bajo esta modalidad, es indicarle de los distintos requisitos económicos que debe cubrir para que pueda adquirir una vivienda: el primero de ellos es reservar el departamento que les interesó, después dar el enganche, firmar el contrato y finalmente que sea sujeto a crédito por parte de los bancos (las inmobiliarias tienen información de algunos bancos o también existe la posibilidad de que se encuentran en asociación con ellos).

A modo de ejemplo, en uno de los desarrollos de la colonia Nápoles, se promovía una vivienda con una superficie de 140 m² (incluyendo el roof garden), con dos cajones de estacionamiento de 9 m², y ubicada en el primer piso; el precio del departamento, a agosto de 2004, era de 1,938,000.00 pesos. Para adquirirlo, el interesado debía pagar a la inmobiliaria un enganche de 688,000.00 pesos, que es el 35.50% del valor del inmueble en el momento en que se firmó la promesa de compra-venta. Dentro de este monto se incluía la reservación (de 20,000.00), la firma del contrato (que son otros 350,000.00 pesos) y 5 mensualidades de 63,600.00 pesos. El financiamiento con el banco HSBC (para adquirir ese departamento) era que el crédito tenía un plazo para ser cubierto a 15 años, con un monto total de 1,250,000.00 pesos (que representaba el otro 64.50% del costo de la vivienda). Para ello, el cliente debe pagar mensualmente 16,562.50 (por lo que el interesado debía comprobar ingresos mayores o iguales a 47,203.13 pesos, es decir, alrededor de 35 salarios mínimos⁷) con una tasa de interés de 11.80% anual, que al final de los 15 años el cliente terminaría pagando 2,981,250 pesos, que es 1,731,250 pesos más por concepto del préstamo (esto significa que es 2.4 veces más de lo que el banco le entrega al cliente en el momento del

⁷ Esta estimación resulta, si consideramos que el salario mínimo en agosto de 2004 andaba aproximadamente en 45 pesos, tenemos que al mes son 1,350 pesos.

contrato). Otra opción bancaria para comprar el mismo departamento era INVERLAT, aquí el plazo para liquidar el crédito otorgado por el banco era de 20 años, con mensualidades de 13,625.00 pesos, comprobando para ello ingresos superiores a 45,371.25 pesos (aproximadamente 33 salarios mínimos) y con una tasa de interés anual de 11%. Al término del plazo, el cliente estaría pagando 3,270,000.00 pesos por el préstamo que le otorgaron, por ser 2,020,000.00 pesos más los que deberá pagar, esto finalmente hace una diferencia de 2.6 veces del monto que le prestan, al ser 1,250,000 pesos.

En suma, vemos que el ingreso es el factor determinante en la inserción de población en la colonia, pues en cualquiera de las tres modalidades anteriormente señaladas (de compra de contado, diferido o por financiamiento), el cliente o interesado en comprar deberá comprobar o recibir ingresos superiores a 35 salarios mínimos. Esto nos permite observar que la población que se está insertando en la colonia debe ser de altos ingresos.

2. 1. 8 Los productores de los nuevos desarrollos

Un número importante de desarrolladores inmobiliarios han invertido en la zona, y algunos de ellos han producido viviendas en varios predios. Es el caso de 11 constructoras. Por ejemplo, Alberto Marcos Chaman y Llave llevan construido hasta la fecha (mayo de 2005) 4 desarrollos habitacionales; Bienes y Raíces Class ha promovido edificios en tres ocasiones; Der residencial SA de CV dos veces; Fernando Gutiérrez y Constructora Bicor SA de CV y Grupo Constructor Grumitsa e inmobiliaria Asbum en tres ocasiones cada uno, a diferencia del Grupo Constructor Rouz SA de CV y Diseño inmobiliario llevaban hasta mayo de 2005, siete desarrollos producidos en la colonia; Grupo Constructor Centauro, Grupo Elipse, Grupo Inmobiliario Navel, Sr. Javier Aguilar y Maxplus Inmobiliaria SA de CV habían promovido cada uno desarrollos en dos ocasiones. El desarrollador que más ha invertido en la colonia a la fecha es el Grupo Constructor Rouz SA de CV y Diseño inmobiliario (ver cuadro 8). Este no sólo se encuentra invirtiendo en la zona (hasta Julio de 2004), sino que también en otras colonias cercanas como: Álamos, Santa María La Rivera, Escandón, Narvarte, General P. Anaya y la propia colonia

Nápoles. Es interesante ver que los asesores de ventas, cuentan con toda una estrategia de venta, al brindar informes de todos los bancos y de instituciones que se encargan de otorgar créditos hipotecarios para la vivienda.

Cuadro 8. Desarrolladores que se encuentran invirtiendo en la colonia Nápoles, hasta mayo 2005

NÚMERO DE PROYECTO	NÚMERO	CALLE	AÑO	PROPIETARIO
1	51	COLORADO	2004	Gpo Constructor Armásk Arquitectos
	24	COLORADO		
2	222A	NEBRASKA	2003	Bienes y Raíces Class
3	33	TENNESSE	2004	Fernando Gtz y Const. Bicor SA de CV
4	32A	TENNESSE	2004	Fernando Gtz y Const. Bicor SA de CV
	32A	TENNESSE		
5	22	ARKANSAS	2004	Gpo Const. Rouz SA de CV y Dis. Inm
6	9	TEXAS	2004	Gpo Inm. Navel
7	55	WISCONSIN	2004	Javier Aguilar
8	S/N	ALABAMA	2004	Vallejo y Asociados
	S/N	ALABAMA		
	161	ALABAMA		
9	151	ALABAMA	2004	Gpo Inmobiliario K-SA
11	14	ARKANSAS	2003	Gpo Const. Rouz SA de CV y Dis. Inm
	16	ARKANSAS		
12	162	CHICAGO	2004	Des-Comercializador SARE, B. Inm.
13	22	CHICAGO	2004	Gpo Constructor Centauro
14	177	GEORGIA	2003	Angel Fuente Carral
15	13	GEORGIA	2004	Gpo Constructor Conday y Kuam
16	10	IDAHO	2004	Roberto Alejandro Hernández Téllez
17	14	INDIANA	2003	Der Residencial SA de CV
18	75	LOUISIANA	2003	Jesús Mendoza
19	15	MIAMI	2003	Rodrigo Ramírez Valencia
20	S/N	NEBRASKA	2003	Corona Arquitectos SA de CV
21	144	NEBRASKA	2003	Gpo Constructor Novaera
22	200	NUEVA YORK	2004	Sergio Talavera Farias
23	294	NUEVA YORK	2004	Gpo Elipse
24	45	ROCHESTER	2003	R.B. Nápoles SA de CV y Proimn.
	S/N	ROCHESTER		
	132B	VIADUCTO RIO BECERRA		
	132	VIADUCTO RIO BECERRA		
	126	VIADUCTO RIO BECERRA		
25	52	TEXAS	2004	Francisco Huidobro
26	7	TEXAS	2004	Gpo Elipse
27	12	VERMONT	2002	Fields Promotora y Const. SA de CV
28	283	VIADUCTO RIO BECERRA	2004	Gpo Const. Rouz SA de CV y Dis. Inm
29	137	VIADUCTO RIO BECERRA	2004	Gpo Const. Rouz SA de CV y Dis. Inm
30	68	YOSEMITE	2003	Javier Aguilar
31	30	YOSEMITE	2004	Inmobiliaria Ritsa Realcenter
32	16	YOSEMITE	2004	Maxplus Inmobiliaria, SA De CV
33	80	INDIANAPOLIS	2002	Ana Maria Lara Valls
34	45	MARICOPA	2003	Inmobiliaria Kirsá SA de CV
35	12	TENNESSE	2003	Madrigal Sta. Goode, serv. Inm.
36	77	COLORADO	2004	Alberto Marcos Chaman y Llave
37	200	GEORGIA	2004	Delta grupo desarrollador
38	81	INDIANAPOLIS	2004	Bienes y Raíces Class
	81	INDIANAPOLIS		
	81	INDIANAPOLIS		
39	174	NEBRASKA	2004	Innovación Bienes y Raíces S.A de C.V
40	75	PENNSYLVANIA	2004	Vivenza inmobiliaria
41	222	PENNSYLVANIA	2004	Lomeli const. y Fusión gpo. Des.
42	17	VERMONT	2004	Gpo Const. Armásk Arqs.
43	31	INDIANAPOLIS	2003	Gpo Const Grumitsa e inm. Asbum
44	S/N	MIAMI	2003	Verchy Inmobiliaria
45	157	OKLAHOMA	2003	Der Residencial SA de CV
46	68	PENNSYLVANIA	2004	Gpo Const. Rouz SA de CV y Dis. Inm
47	29	TEXAS	2003	Gpo Const Grumitsa e inm. Asbum
48	31	ALTADENA	2003	Gpo Inm. Navel
49	S/N	ARIZONA	2002	Alberto Marcos Chaman y Llave
50	23	ARKANSAS	2002	Gpo Const. Rouz SA de CV y Dis. Inm
51	S/N	FILADELFIA	2002	Haro Bienes y Raíces
52	71	GEORGIA	2002	Alberto Marcos Chaman y Llave
53	30	INDIANAPOLIS	2002	Ma.Laura Bravo Sandoval
54	24	INDIANAPOLIS	2002	Alejandro D. Ruiz Rodriguez
55	55	INDIANAPOLIS	2003	Gpo Const Grumitsa e inm. Asbum
56	26	KENTUCKY	2003	Exxea SA de CV
57	185	LOUISIANA	2002	Arturo Mateos Bay
58	222	NEBRASKA	2003	Bienes y Raíces Class
59	30	NUEVA YORK	2002	Gpo Const. Rouz SA de CV y Dis. Inm
60	259	NUEVA YORK	2003	Sr. Padierna
61	281	NUEVA YORK	2002	David Gutierrez Zoriana y Coop.
62	50	PENNSYLVANIA	2002	Alberto Marcos Chaman y Llave
63	104	ROCHESTER	2002	Ángel García Tapia
64	49	TENNESSE	2003	Fernando Gtz y Const. Bicor SA de CV
65	122	TEXAS	2002	Gpo Ing., Arq. y Des., SA de CV
66	30	VERMONT	2002	José Álvaro Villarba Valdez y Coops.
67	20	VIADUCTO MIGUEL ALEMAN	2003	Gpo Arq&dis SA de CV
68	36	YOSEMITE	2003	Gpo Constructor Centauro
69	22	YOSEMITE	2002	Maxplus Inmobiliaria, SA de CV

Fuente: Elaboración propia con base en los recorridos de campo, julio 2004 y mayo 2005

Lo interesante de esto además es que no sólo están presentes constructoras que se encuentran produciendo nuevos desarrollos en la colonia, sino además hay propietarios de terrenos que también lo están haciendo, o incluso hay asociación de constructoras con propietarios. De esta última modalidad, se registraron 17 proyectos donde había asociación o convenio de persona física con una persona moral (es decir, constructora).

2. 2 Las nuevas construcciones y los cambios en la colonia Nápoles

Con la llegada de nuevas construcciones a la colonia, se presenta transformaciones en su entorno y básicamente en su morfología urbana. Determinar sobre qué zonas y cuáles son las características de estas nuevas transformaciones es ahora lo importante.

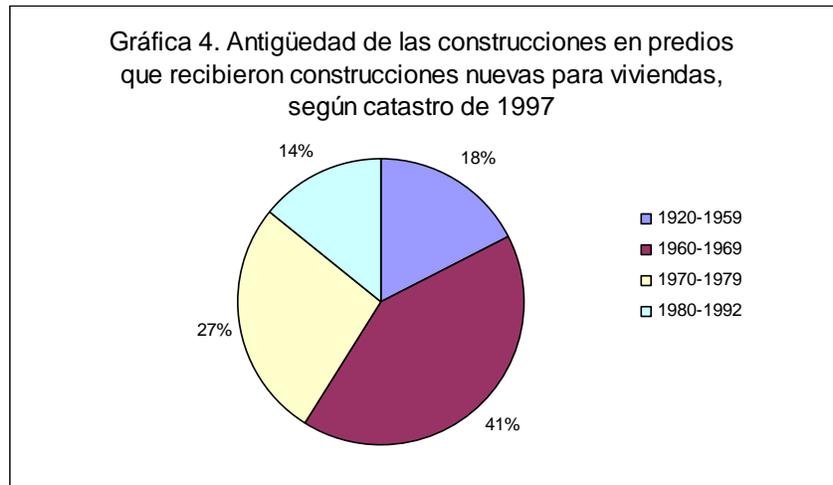
2. 2. 1 Antecedentes históricos de la colonia

La colonia Nápoles se caracterizó desde sus inicios por albergar población de estratos medios y altos (Gobierno de la ciudad de México: 1996) y se comenzó a constituir a partir de 1927, cuando la familia de la Lama compro el rancho Nápoles. Pero fue hasta 1929 cuando el propietario vendió una parte del terreno a una compañía fraccionadora con la finalidad de crear una colonia de tipo residencial que conservó el nombre del viejo rancho. Para 1935 se fraccionó la otra parte del rancho, denominándolo El Reservado, y fue hasta 1940 cuando ambos fraccionamientos se unieron con el nombre común de “colonia Nápoles” (Centro de servicios y atención ciudadana: 1999).

Al presente, con la llegada de nuevas construcciones a la colonia, las edificaciones reemplazadas por los nuevos desarrollos inmobiliarios datan de la década de los veinte hasta los más recientes, de los noventa⁸. Sin embargo, como lo vemos en la gráfica cuatro, los edificios que más se perdieron con las nuevas intervenciones fueron los construidos en la década de los sesenta; éstas representan 41 por ciento del total de predios renovados, seguidos por los

⁸ Cabe señalar que los datos ofrecidos por el catastro tiene la limitante de proporcionar datos de la última modificación hecha a algún inmueble, y sobre ésta es la que trabajamos para determinar la antigüedad de las construcciones.

construidos en la década de los setenta con 27 por ciento. Los terrenos en donde se encontraban con edificios producidos entre los años 1920 y 1959 participan sólo con 18 por ciento y aquellos los construidos de 1980 a 1992 sólo representan el 14 por ciento del total.

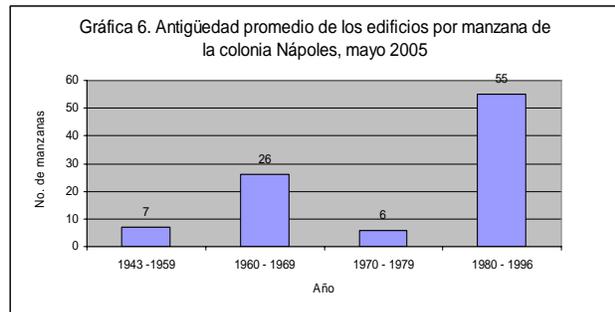
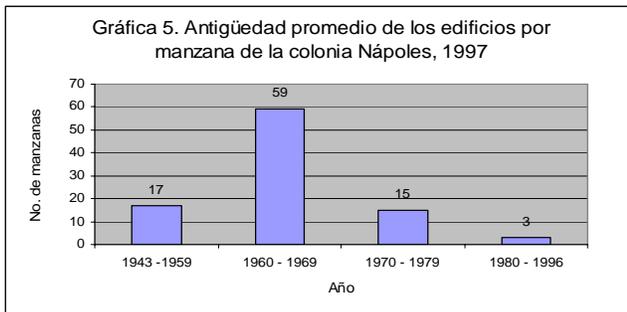


Tenemos así que a cuatro años que lleva la aplicación de la redensificación en la colonia, la regeneración urbana se ha presentando principalmente sobre construcciones modernas, y no precisamente en el tejido urbano más antiguo, pues las edificaciones más afectadas por la acción de redensificación son las que se construyeron durante la década de los sesenta y las anteriores a esta fecha, lo son en menor medida: como las que se registran en el periodo de 1920-1959.

Foto 4. Pennsylvania # 233, colonia Nápoles, mayo de 2005.



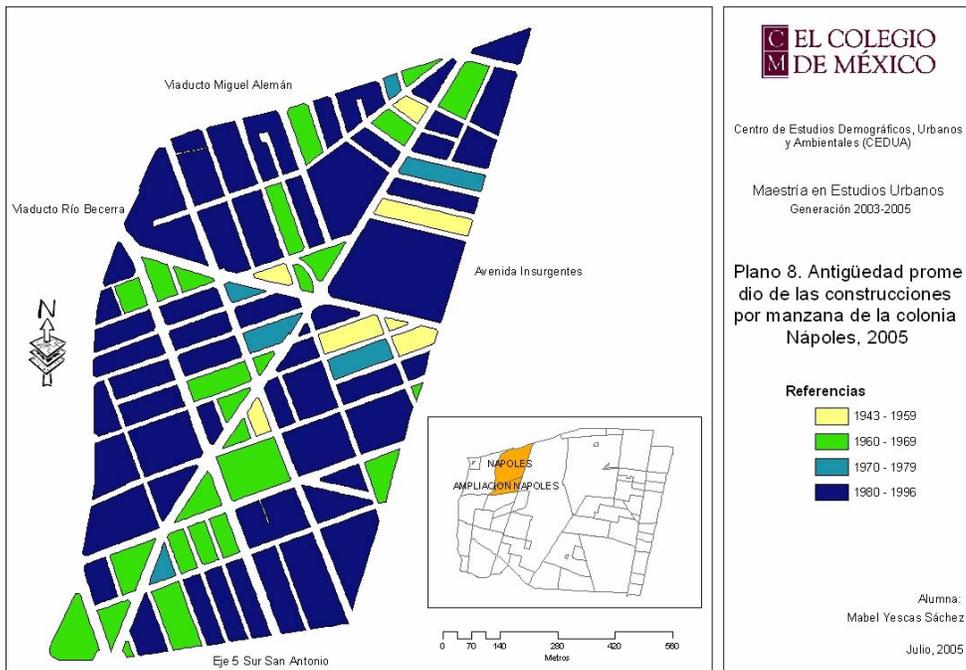
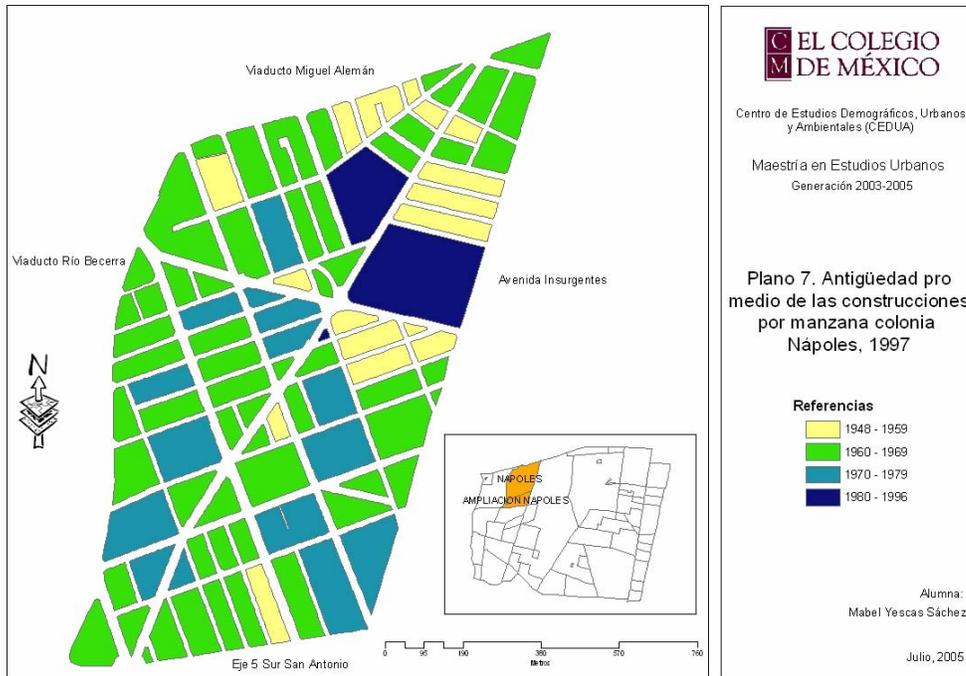
El impacto de la redensificación habitacional ha sido tal, que la edad promedio de las edificaciones que integran la colonia, también se ha visto modificada. Hasta 1997, según datos del catastro, de las 94 manzanas que integran la colonia sólo dos tenían edificios construidos predominantemente en la década de los cuarenta; en 15 predominaban edificaciones de la década de los cincuenta; en 59 manzanas prevalecieron construcciones de los sesenta; en 15 más, de los años setenta, sólo en una manzana, la edad promedio de las edificaciones data de la década de los ochenta, y en dos más de los noventa, como lo muestra la gráfica 5.



En 2005, se observa entonces una sustitución física, al desplazarse la antigüedad promedio que registran las manzanas en la colonia que repercute finalmente en su morfología. A la fecha, 55 de las 94 manzanas de la colonia predominaban edificaciones con una edad promedio menor a 20 años, en 26 más las edificaciones no pasan de los 40 años, sólo hay 7 manzanas que albergan viviendas que fueron construidas hace más de 60 años y otras 6 que fueron construidas hace más de 30 años (ver gráfica 6: números absolutos).

Esta dinámica de reemplazo de construcciones en la que entra la colonia, al verse desplazada la edad promedio de sus edificios, puede ser observada en los planos 7 y 8. En el primero de ellos se muestra que en el año de 1997, había 59 manzanas en que predominaban edificios con una antigüedad menor a 40 años (según datos del catastro). En el plano 8 en cambio, puede observarse que con la llegada de la renovación habitacional en la colonia en la mayoría de las manzanas que predominaba ahora una edad promedio de 20 años y sólo en algunas de ellas

se mantienen con la misma edad promedio que registraban antes de la intervención.



2. 2. 2 Las afectaciones al valor artístico de la colonia.

Como hemos adelantado, la colonia se caracteriza por tener construcciones con un estilo arquitectónico particular y muy apreciado que data de la primera mitad del siglo veinte, se tratan de los estilos tipo californiano, colonial californiano y quinta norteamericana⁹.

Foto 5. Lousiana # 17, colonia Nápoles, julio de 2004. Estilo Californiano



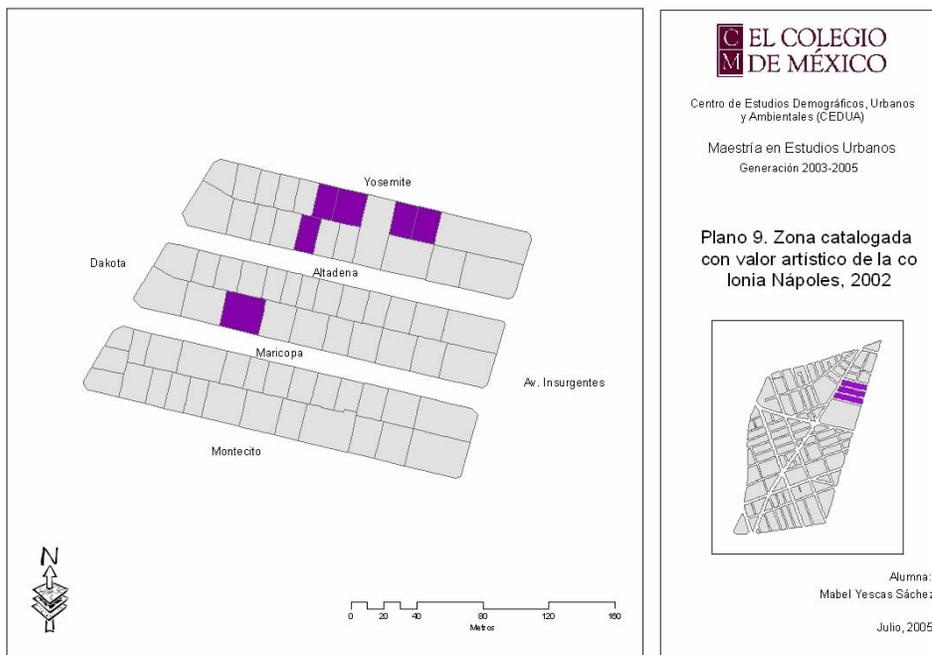
Según el programa parcial “Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes 2002”, la zona con mayor valor artístico en la colonia corresponde a tres manzanas, con 70 lotes (ver plano 9), donde se ubican las edificaciones que

⁹ De los tres, estilo californiano es el más sencillo se trata de casas que fueron construidas para hogares de clase media con techos de teja, rejas de hierro forjado y paredes planas. En cambio el colonial californiano que se caracteriza por estar más al tono con el gusto de la gente de mayores recursos, es recargado, con una gran ornamentación hecha en piedra, rodeando puertas y ventanas. El estilo quinta norteamericana por su parte sólo estuvo al alcance de la población más adinerada, por requerir de un terreno más amplio, se caracterizaba porque las casas estaban rodeadas de jardines que las separaban de las viviendas contiguas, aunque sus fachadas eran bastante sencillas y solían cubrirse al igual que sus bardas, con enredaderas.

requieren de un permiso de construcción especial, para ser intervenidos mediante modificaciones o ampliaciones, por contar con protección¹⁰.

Según nuestros análisis, solo seis de los 118 predios en los cuales se han construido nuevas viviendas se ubican en esas manzanas y además estaban registrados ante la SEDUVI como edificios con valor artístico.

Esto nos remite a preguntarnos ¿Cómo lograron las inmobiliarias que compraron esos terrenos o viviendas conseguir un permiso, primero de demolición y segundo de construcción, a sabiendas que estaban en una zona con valor artístico? ¿Cómo pudieron ignorar que la edificación que estaban transformando tenía protección? Contestar ésta pregunta nos lleva a pensar y verificar que las distintas instancias de gobierno que se encargan de catalogar o registrar ese tipo de edificios no lleva un control estricto sobre ellos, esto permite finalmente que el propietario tome cualquier decisión sobre su destino.



En suma, el proceso de redensificación sí ha tenido impacto sobre edificaciones con valor artístico. No sólo porque ha afectado edificaciones catalogadas sino

¹⁰ Esta protección significa que el inmueble que se desea intervenir requiere del permiso de la Dirección de Sitios Patrimoniales de la SEDUVI, porque el trámite y ejecución de la obra es distinta a los edificios que no cuentan con un estilo arquitectónico particular.

también porque ha cambiado y está cambiando la morfología de la colonia: Las nuevas construcciones se caracterizan por un estilo arquitectónico “minimalista”. Esta tendencia que se observa al interior y exterior de las edificaciones con trazos libres y limpios y utiliza los mínimos elementos arquitectónicos posibles; surge en la década de los años 80 en Italia, país que siempre ha sido punto de referencia en el diseño de muebles y ambientes, y nace como respuesta a la excesiva sobrecarga de adornos y diseños que existían en la época. También en él se muestra la influencia de la estética oriental y, más concretamente, de la japonesa.

Foto 6. Georgia 177, colonia Nápoles, julio de 2004, ejemplo de estilo arquitectónico que predomina en las nuevas construcciones.



2. 2. 3 Las transformaciones de los usos de suelo en la colonia

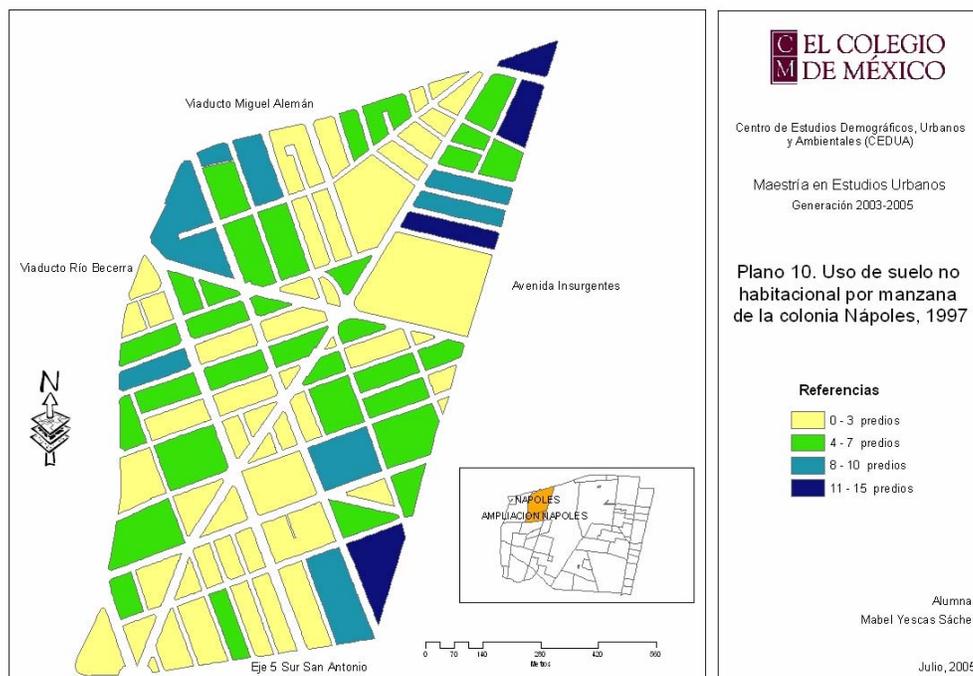
Hasta 1997, según datos del catastro, la colonia Nápoles contaba con 1,875 lotes¹¹, distribuidos en 94 manzanas. El 81% tenía un uso habitacional (1,497 lotes) y el resto 19% (362 predios) se distribuían en otros usos: comercio (2.74%), actividades deportivas (0.32%), abastos (0.32%), 29 a culturales (1.56%), industria

¹¹ De los cuales solo tenemos información de 1,859.

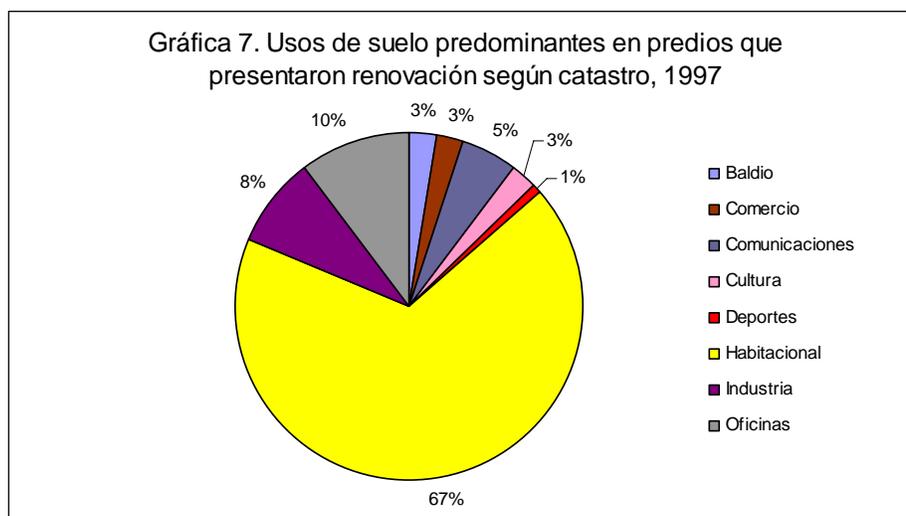
(2.47%), comunicaciones (1.29%), hoteles (0.16%), oficinas (9.20%) y 26 eran baldíos (1.40%). Como vemos, otras actividades distintas al habitacional habían estado ganando terreno a lo largo del tiempo, dado que cuando la colonia se formó era exclusivamente habitacional. Sin embargo, el hecho de que en la colonia haya habido un desplazamiento de la vivienda por otros usos de suelo y principalmente por usos dedicados a actividades económicas no es exclusivo de ella ni de su delegación sino de la propia ciudad central, como vimos.

En la colonia, podemos ver entonces que el aumento del número de establecimientos del sector servicios se encuentra ligada con el incremento al número de oficinas, que ha estado adquiriendo mayor importancia en la zona, provocando con ello la sustitución del uso habitacional por esta actividad.

Las manzanas que más han visto transformado el destino de sus edificaciones con el proceso de renovación, son las que se ubican sobre avenidas principales: todas aquellas que están sobre Avenida Insurgentes, Viaducto Miguel Alemán, Viaducto Río Becerra y Eje 5 sur San Antonio y que son a su vez las que limitan a la colonia con otras, pues son sobre estas zonas es donde existe un mayor intercambio comercial y de bienes entre las colonias (ver plano 10).

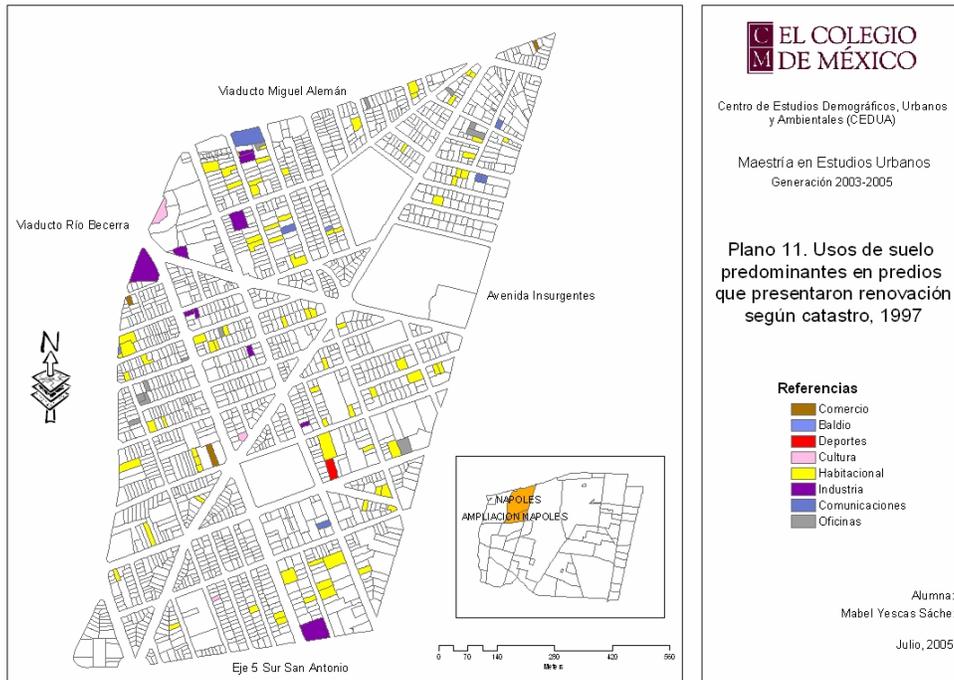


Con el proceso de renovación, sus usos de suelo se han visto modificados. Como se observa en la gráfica 7, los usos de suelo ocupados por actividades deportivas, culturales, comerciales y baldíos, comunicaciones, el uso industrial y las oficinas concentraban el 33 por ciento de los predios renovados; el 67 por ciento de los predios restante continuó con uso de suelo habitacional¹², sólo que se redensificaron.

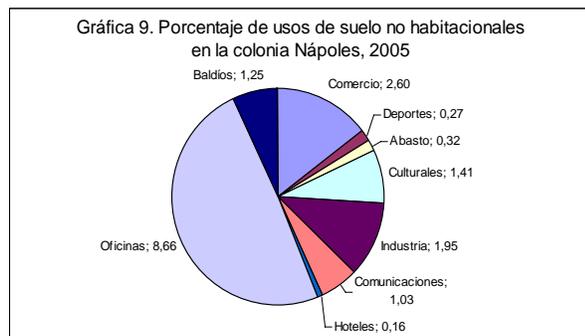
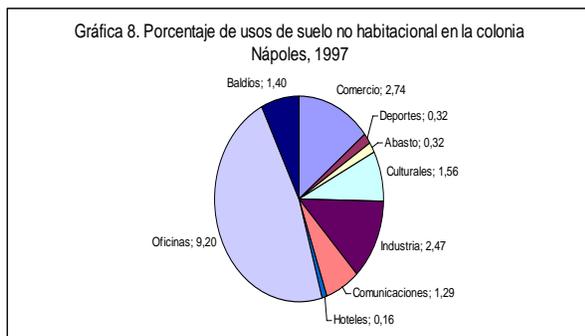


Es interesante notar que la redensificación habitacional ha permitido una recuperación importante del uso habitacional si consideramos que la zona tiene una gran presencia de actividades comerciales y de servicios, así como de predios baldíos, aunque estos sólo hayan sido pocos. Pero además, si lo que queremos es entender la localización que tiene los usos predominantes, vemos que los predios que sufrieron una transformación de uso de suelo, es decir de tener otro uso pasaron a habitacional, son los que se ubican sobre avenidas principales. En tanto que en los predios que no están sobre las avenidas predominaba un uso de suelo habitacional (ver plano 11).

¹² Sólo uno de los 118 predios donde se produjeron nuevos desarrollos habitacionales, tenía antes de la redensificación como destino el deporte, tres eran baldíos, otros tres tenían una actividad comercial y otros tres más se utilizaba para fines culturales. En cambio seis predios se destinaban a comunicaciones, diez lotes a actividades industriales, otros doce más a oficinas y 80 del total de lotes tenían un uso habitacional.

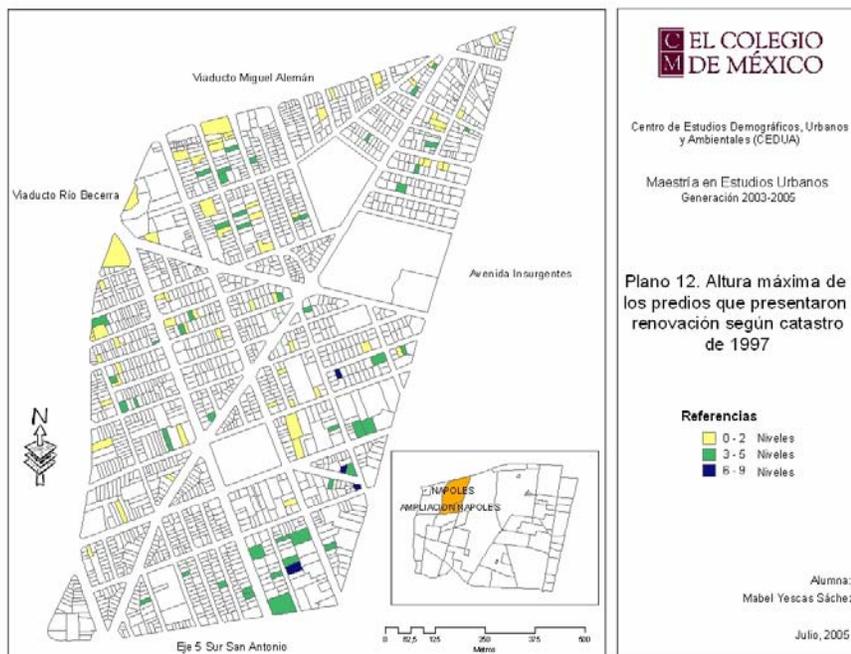
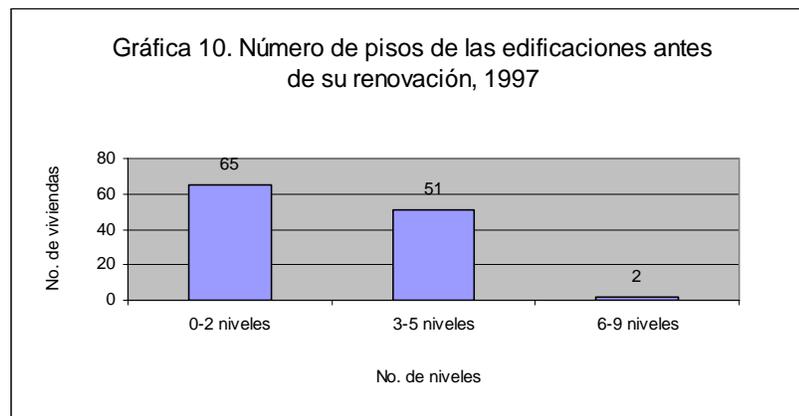


En conclusión vemos que con la llegada de la redensificación habitacional a la colonia, se comienza a revertir la tendencia: desplazamiento de actividades económicas, especialmente de servicios por habitacionales. Para mayo de 2005, los lotes que registran tener un uso comercial ahora ya son 48, los destinados al deporte son 5, el abasto ya tiene 6, las actividades culturales 26, la industria 36, las comunicaciones 19, los hoteles se quedan con 3, los predios con oficinas ahora son 160, los baldíos 23 y los lotes habitacionales 1,521 (ver gráficas 8 y 9).



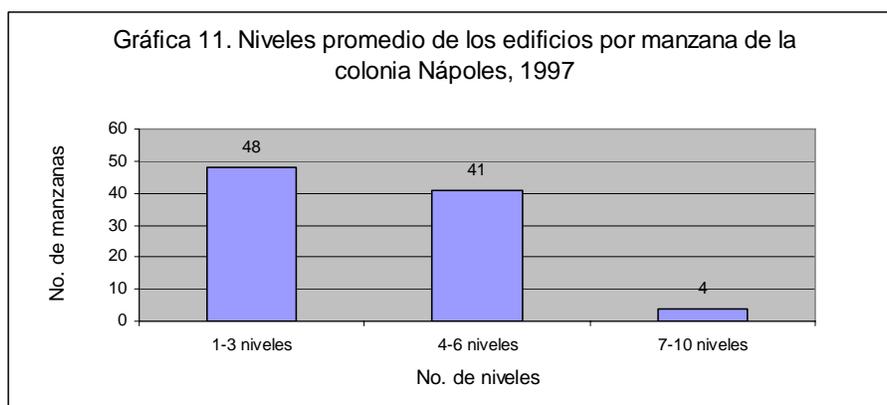
2. 2. 4 Los cambios en la altura de las edificaciones debidos al proceso de renovación.

Respecto a la altura de las edificaciones, podemos ver que de los 118 predios que tienen ahora construcciones nuevas, más de la mitad tenían en 1997 (según datos del catastro) como máximo 2 niveles, 51 de ellos estaban en el rango de 3 a 5 niveles, y sólo dos predios entre 6 y 9 niveles (ver gráfica 10). La localización de estas edificaciones nos muestra que sobre la avenida Insurgentes se encontraban los edificios más altos (de mayor número de niveles) y en menor medida sobre el Viaducto Río Becerra, el Eje Sur 5 San Antonio y el Viaducto Miguel Alemán. A diferencia, la mayoría de los edificios con niveles bajos (entre 3 y 4 pisos) se localizaban al interior de la colonia (ver plano 12).

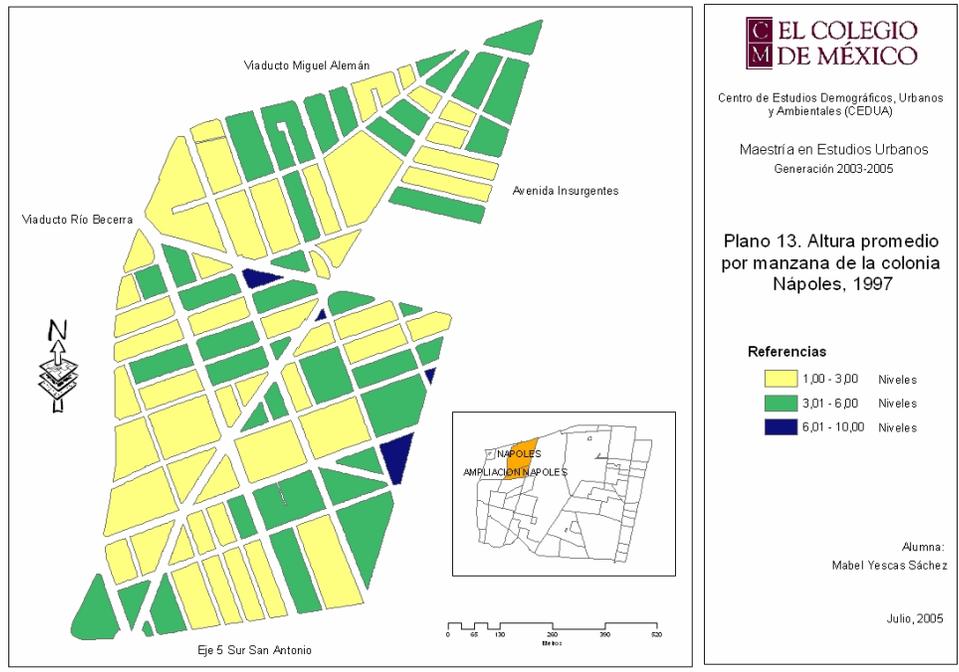


La morfología que venía desarrollando la altura de las edificaciones en la colonia, pero a nivel manzana en el año 1997, nos indica que sólo una manzana registraba un nivel promedio de un piso, 4 manzanas de dos pisos, 43 eran predominantemente de tres pisos, 32 de 4, 9 de cinco, dos de siete, una de ocho, una de diez y una de 32 pisos. El World Trade Center es el único edificio que sobrepasa la altura promedio de la colonia.

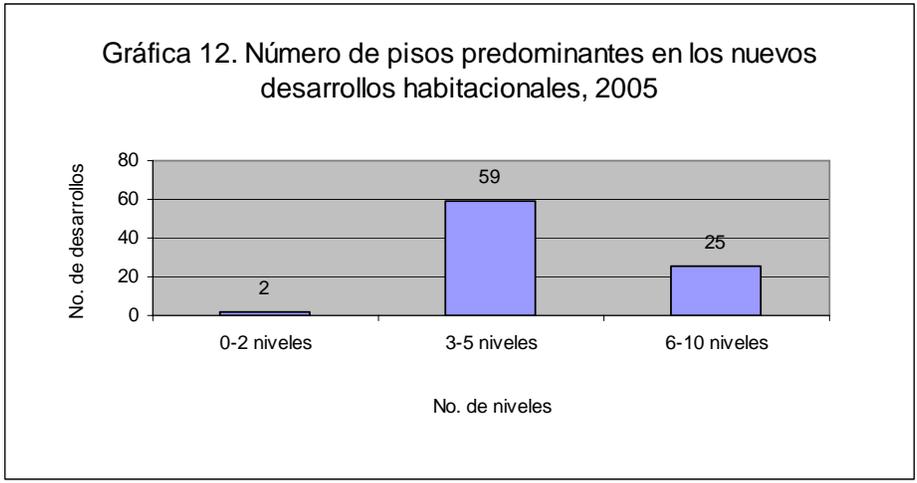
Sin considerar este último caso y colocando el número de pisos por rangos tenemos que 48 manzanas tenían edificaciones con 1 a 3 pisos promedio; 41 manzanas se caracterizaban por una altura promedio de 4 y 6 niveles como máximo y finalmente sólo cuatro manzanas concentraban edificios con un nivel promedio de 7 a 10 pisos (ver gráfica 11).



Si observamos la localización de las edificaciones en el plano 13, podemos darnos cuenta que los niveles más altos se encontraban en primera instancia, sobre la avenida Insurgentes, seguido por Viaducto Miguel Alemán y Filadelfia, donde la altura predominante era de 3 a 6 niveles y solo unos cuantos rebasaban los 7 niveles (que en es el caso de cuatro manzanas) mientras que las de menor altura se ubicaron al interior de la colonia y sobre el Viaducto Río Becerra, en ellos la altura promedio que sobresalía era de uno a tres niveles como máximo.



Con la llegada de la redensificación habitacional a la colonia, la altura que sobresale ahora en los edificios es la que se posiciona entre los tres y cinco niveles, al concentrar 59 edificios con esa altura, seguido por la categoría de 6 edificios con una altura de 6 a 10 niveles con 25 lotes, quedando sólo con 2 predios, los que están entre cero y dos niveles (ver gráfica 12).

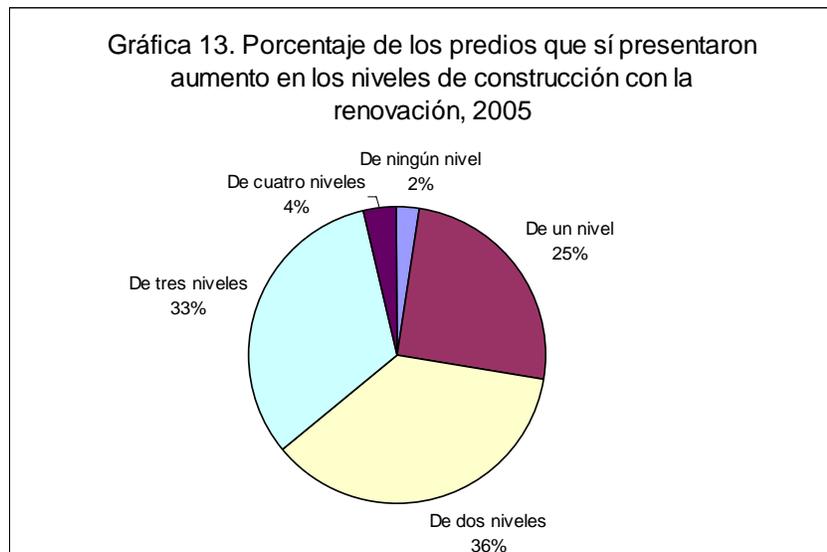


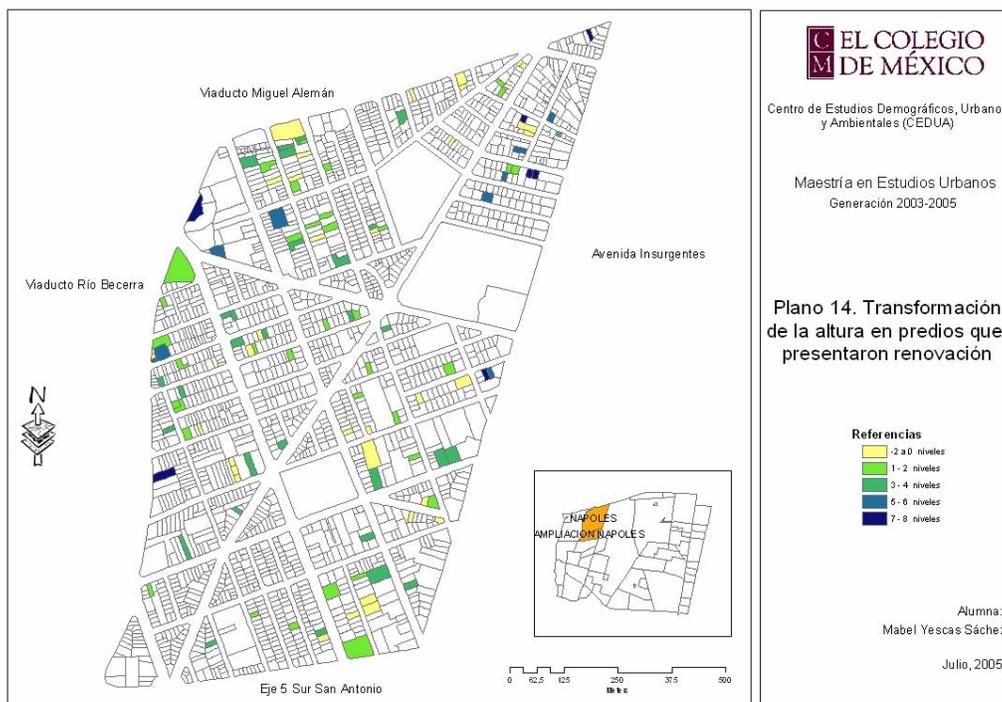
La nueva configuración espacial en la que entra la colonia, con la redensificación, da como resultado cambios en la altura, que pueden ser clasificados de tres

formas: los predios que presenciaron un descenso, los que se quedaron con el mismo número de pisos y los que sí registraron un aumento.

Sólo tres edificaciones descendieron en el número de niveles de construcción. De estos, uno pasó de tener en 1997 cinco pisos a tres pisos en 2004, los otros dos, pasaron de 4 y 3 niveles, a tres y 2 niveles respectivamente. Seis edificaciones no presentaron cambios en su altura, mientras 83 aumentaron el número de niveles (90.21%). Como se observa en los gráficos, sí se presenta una tendencia al cambio de la morfología de la zona.

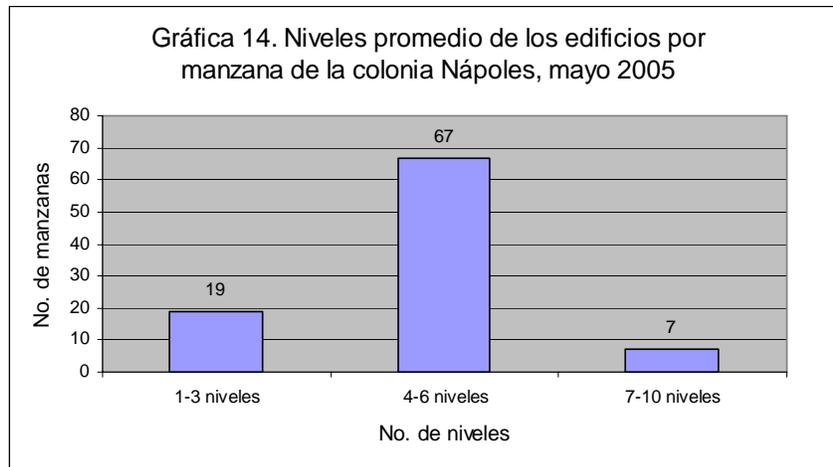
De este último grupo, los lotes que mayor transformación registraron en términos de altura, fueron los que tienen dos niveles pues son el 36% del total, le siguen los de tres niveles con 33%, los de un nivel con 25% y los de cuatro y de ningún nivel (que son tres baldíos y un lote con uso industrial) que se quedan con 4 y 2 por ciento respectivamente (ver gráfica 13). Esto lo podemos corroborar con el plano 14, donde se indica la distribución de estos aumentos en todos los predios. En él plano se observa que los predios con mayor número de niveles se encuentran sobre las avenidas principales que rodean la colonia, mientras en que los niveles que van de uno a cuatro están los ubicamos al interior de la colonia y solo algunos sobre calles principales.





De esta manera, podemos afirmar que la transformación física en cada uno de los predios que tienen ahora construcciones nuevas se ve reflejada también en la altura promedio de la colonia. Actualmente sólo una manzana registra edificaciones con un promedio de un piso de altura; dos manzanas más registran edificaciones en promedio con 2 niveles; 16 manzanas de tres niveles; 42 manzanas de cuatro; 19 de cinco; 6 de seis, 5 de siete; 1 de ocho y una de 10.

En suma, el nivel promedio que tenía la colonia antes del 2000 se desplaza a otro rango, como vemos en la gráfica 14. De ubicarse entre uno y tres pisos en promedio, ahora se posiciona en el rango de cuatro a seis niveles. Son el caso de 67 manzanas que se encuentran en el rango más significativo de esta variable, mientras que 19 más se quedan en el rango de uno a tres niveles y ahora son 7 las manzanas que tienen un nivel promedio de entre 7 a 10 niveles.



Para mayo de 2005, vemos que las manzanas que indican tener predominantemente edificaciones con alturas mayores a los seis pisos se encuentran sobre Avenida Insurgentes y Filadelfia, en tanto las manzanas que tienen nivel intermedio (y que son a su vez las que predominan), o sea de 3 a seis pisos, se encuentran al interior y sobre vías principales de la colonia; y sólo algunas manzanas muestran tener inmuebles de niveles bajos: su localización nos deja ver que a pesar de que existe una política de redensificación habitacional, aún existen manzanas que tienen edificios de pocos pisos sobre avenidas principales como son las que se ubican sobre Dakota, algunos sobre Filadelfia y Viaducto Río Becerra (ver plano 15).



Una conclusión que podríamos sacar de esta nueva dinámica en la que entra la colonia, en términos de altura, es la selección hecha al momento de la compra de predios o de edificios por parte de las empresas inmobiliarias. Parece ser que la adquisición de terreno se encontró supeditada a los beneficios que podían sacar de la normatividad que impera en la colonia. En el momento en que el gobierno de la ciudad indicó mediante los programas de desarrollo, las zonas donde estaba permitido construir en más altura, las empresas aprovecharon para obtener las máximas ganancias (ver anexo: artículo 3) ¹³.

Sólo basta ver el Programa de Desarrollo Urbano de la delegación Benito Juárez, versión 1997, donde se menciona que sólo sobre las avenidas principales se autorizaba construir edificios de mayor nivel al promedio de la colonia. Por ejemplo, sobre el viaducto Río Becerra y el eje 5 sur San Antonio (según este programa), la altura máxima permitida era de 6 pisos; sobre viaducto Miguel Alemán, el número de niveles permitidos era de 8 pisos, y sólo sobre la avenida Insurgentes se permitían edificios de 10 y más pisos. Al interior de la colonia el nivel máximo permitido era 4 pisos. Bajo esta lógica podemos asumir entonces que las constructoras compraron principalmente predios donde se permitían las mayores densidades, pues de esta forma podrían construir mayores niveles y obtener mayores plusvalías.

En suma, con la aplicación de la redensificación habitacional en la colonia, mediante la renovación, las construcciones más afectadas se crearon en la década de los sesenta, seguido por los sesenta, provocando con ello una regeneración de la colonia, donde el tejido urbano antiguo se ha visto de alguna forma afectado, al detectarse la sustitución de algunos de ellos por nuevas construcciones; que hubo una recuperación de usos de suelo comercial y de servicios hacia el habitacional; que la altura también ha recibido cambios pues de estar en un rango de cero a dos pisos, con la renovación ahora el rango cambia, posicionándose entre los tres y cinco respectivamente.

¹³ Ver el artículo del 18 de marzo de 2005, en la Jornada. Donde se hace explícita la necesidad, por parte de las autoridades, de tener un mejor control de las inmobiliarias que se encuentran invirtiendo en la delegación Benito Juárez.

CONCLUSIONES

La política de redensificación llevada a cabo en el Distrito Federal ha tenido éxito. A cuatro años de estarse ejecutando en la colonia Nápoles, se han construido 106 nuevos desarrollos habitacionales, los cuales albergan un total de 1,457 viviendas nuevas. Este total de viviendas construidas representa nada menos que el 42% del parque habitacional habitado que existía hasta el año 2000, al tener en esa fecha 3,405 viviendas habitadas.

Son los desarrolladores inmobiliarios los que han hecho de la aplicación de la política un éxito en la colonia. Contabilizarlos, es complicado porque son varios los promotores que invierten, sin embargo sólo unos cuantos destacan porque han construido en más de una ocasión, siendo el más importante de ellos el Grupo Constructor Rouz SA de CV y Diseño inmobiliario que llevaban hasta mayo de 2005, siete desarrollos producidos en la colonia. No podemos dejar de mencionar que llegada la renovación, los propietarios de los predios entraron en la dinámica de construcción al asociarse con las constructoras que también estaban invirtiendo en la zona.

La renovación habitacional en la colonia Nápoles ha permitido la recuperación de usos de suelo que estaban dedicados en otras actividades distintas a la habitacional. De los 118 predios que fueron transformados por la construcción de vivienda nueva en la colonia, el 33% tenían otra función. Es importante entonces ver que se ha logrado, aunque sean pocos predios, el regreso de la colonia a su función residencial.

Sin embargo, comenzar a medir consecuencias sobre el repoblamiento que ha acarreado la aplicación de la política de redensificación en la colonia, es difícil porque carecemos de los datos sobre cambio residencial. Sólo hemos podido constatar que la renovación habitacional ha introducido transformaciones sustanciales en la morfología de la colonia. Muestra de ello son los cambios producidos en la antigüedad promedio. De un predominio de edificios producidos en la década de los sesenta, ahora con la renovación sobresalen las edificaciones construidas durante la década de los ochenta. Este hecho, a su vez ha generado

imágenes arquitectónicas que contrastan con los inmuebles que tiene valor artístico en la colonia, no tanto por las demoliciones que genera la renovación, sino por la llegada de un nuevo estilo arquitectónico distinto a los estilos tradicionales de la colonia: el californiano, el colonial californiano y la quinta norteamericana. Otro cambio que se produjo a raíz de la renovación es en las alturas de las nuevas edificaciones. Sí antes de la renovación, la altura promedio predominante en la colonia iba de uno a tres niveles, con su llegada el patrón cambia, pues ésta va de cuatro a seis niveles.

La situación observada a lo largo del trabajo finalmente, sólo nos deja ver que por un lado, que se trata de una renovación que se refleja en cambios en la altura que existe en los nuevos desarrollos; en la cantidad de viviendas que se establece en los predios (al fusionar predios: lo cual permite la construcción de muchas viviendas en poca superficie); en el número de cajones que ofrecen los nuevos desarrollos al interesado; en la construcción de nuevos desarrollos sobre edificaciones con valor artístico. Por otro lado, nos permite observar que a pesar de que existe una normatividad donde señala, la altura permitida; la cantidad de superficie permitida para construir; y el número de cajones de estacionamiento reglamentarios para cada vivienda, no se han respetado. Esto ha provocado finalmente que la colonia a la fecha, parezca aún más heterogénea que como venía siendo, que se expresa en la inexistencia de una línea directriz a seguir por parte de las autoridades y los constructores de los nuevos desarrollos habitacionales.

Vemos entonces que la aplicación de la estrategia de redensificación carece de comunicación y responsabilidad mutua entre instituciones encargadas de su ejecución, y los desarrolladores inmobiliarios que son quienes sacan provecho de su existencia. Para permitir una regeneración equilibrada y sostenible, lo viable sería aplicar acciones de revitalización, porque ésta se presta para que intervengan el sector público y privado en el trazo de metas, al integrar más elementos que la renovación. En efecto, no solo es importante la construcción de vivienda nueva, sino también la mejora de infraestructura, equipamiento y servicios dentro del conjunto de la colonia.

Si bien aquí se analizó la forma en que ha actuado la política a cuatro años de estar ejecutándose desde la parte de redensificación, abordándola mediante los impactos físicos que se han desarrollado en la colonia Nápoles, habría que analizarla ahora desde la parte poblacional, pues sería interesante ver si la estrategia de redensificación habitacional además de cubrir la parte de construcción de vivienda nueva, ha logrado finalmente atraer y arraigar gran parte de la población que esperaría recuperar. El desarrollo de esta incógnita queda pendiente, dejando al lector o a los interesados del tema, abordar esta perspectiva que permitirá en conjunto aportes significativos a la dinámica urbana de la ciudad de México. El hecho de no analizar este punto en el presente trabajo, se debe a la falta de datos sobre la población que ahora vive en la colonia Nápoles.

En el año 2003, en un publicado de prensa (ver anexo: artículo 4)¹⁴, las autoridades de la delegación Benito Juárez afirmaron que la política de redensificación había tenido éxito en materia de poblamiento, al mostrar que la delegación Benito Juárez había crecido en un 11% en términos poblacionales, pues en ella se sumaban un total de 12 mil viviendas construidas desde que se inició la política, a las 120 mil que ya existían. Sin embargo, esta afirmación puede considerarse errónea. En primer lugar, porque no todas las viviendas nuevas que se han producido se encuentran habitadas, ejemplo de ello, es lo que pasa en la colonia. Vemos ahí que la gente que compra la vivienda puede tener distintas metas para ella (al observarse que el uso que le da a la vivienda una vez adquirida): o la habita, la renta o aún más la vuelven a vender o simplemente la conserva como inversión.

Además, dentro de esta estimación que hacen autoridades de la delegación, no considera a la población que se encuentra saliendo de la colonia, a raíz de que se produce la renovación. Es precisamente también lo que sucede en la colonia Nápoles, donde la mayoría de las nuevas edificaciones fueron construidas en predios ocupados por viviendas que se demolieron. Muy pocos predios baldíos fueron utilizados. Por último, el calcular el número de nuevos habitantes, utilizando el promedio de ocupantes de vivienda del año 2000, puede

¹⁴ Cambia Bando 2 a la delegación Benito Juárez.

conducir a sacar conclusiones equivocadas. Tal como lo hemos mostrado, en los inicios de la renovación, una proporción importante de las nuevas construcciones se caracterizaban por tener sólo dos recámaras. Además se ha mostrado en la literatura que en el marco de los procesos de renovación habitacional de sectores centrales de las ciudades, se atraen ante todo a hogares pequeños, incluso unifamiliares (Seo: 2002).

Otro tema importante que queda pendiente y el cual sería interesante analizar, es el impacto en materia de composición de la población, es decir, qué tipo de población está llegando a la colonia. Como lo vimos, los nuevos desarrollos por sus costos y sus características, están destinados a grupos de población con ingresos altos. Sin embargo, la colonia ya se caracterizaba antes del 2000 por este tipo de población. Lo cual hace difícil, por el momento y en ausencia de un trabajo más detallado y específico al respecto, determinar si la colonia está tendiendo a ser más exclusiva de lo que ya era, con la renovación habitacional.

BIBLIOGRAFIA

- Ander Egg, Ezequiel (1962), *La explosión demográfica y el proceso urbano*, Humanitas, Buenos Aires, Argentina.
- Asamblea legislativa del Distrito Federal (1982), *Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*, Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, 17 de mayo.
- _____, (1987) *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*, Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, 15 de julio.
- _____, (1996), *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*, Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, 31 de enero.
- _____, (2002), *Punto de acuerdo en relación con los bandos que ha expedido el Jefe de Gobierno del Distrito Federal*, Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, 19 de septiembre.
- _____, (2003), Decreto por el que se aprueba el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, 31 de diciembre.
- Azuela de la C., Antonio (1989), "La política urbana y el papel del Estado y la relación Estado-sociedad" en Duhau, Emilio y René Coulomb, *Políticas urbanas y urbanización de la política*, UAM-A, México, D. F.
- Bennett, Larry (1990), *Fragments of cities: The new American downtowns and neighborhoods*, Ohio State University Press, Columbus, U. S. A.
- Carpenter, Juliet y Loretta Lees (1998), *Gentrification in New York, London and Paris: An international comparison*.
- Carrión, Fernando (coord.), (1992), *Ciudades y políticas urbanas en América Latina*, Quito, Red Ciudades.
- Centro de servicios y atención ciudadana (1999), *Monografía de las colonias en la delegación Benito Juárez de la ciudad de México*, Delegación Benito Juárez/ Gobierno de la ciudad de México, Distrito Federal.
- Connolly, Priscilla (1987), "La política habitacional después de los sismos", en Estudios Demográficos y Urbanos, El Colegio de México, Distrito Federal, México, Vol. 2, núm. 1, enero-abril, Pág. 75-99.
- Coraggio, José Luis (1999), *Las políticas sociales urbanas en el inicio del nuevo siglo*. Documento Base. Seminario Internacional-Montevideo. Intendencia de Montevideo- Comisión de las comunidades Europeas.
- Coulomb, René y Emilio Duhau (coord.), (1989), *Políticas urbanas y urbanización de la política*, México, UAM-Azcapotzalco.
- De Gortari, Hira y Regina Hernández (1988), *La ciudad de México y el Distrito Federal: una historia compartida*, Departamento del Distrito Federal/ Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora.
- Delegación Benito Juárez (2005) Suspende la delegación Benito Juárez trámites de construcciones y obras, uso de suelo y anuncios, (D. E. 25 de septiembre: http://www.delegacionbenitojuarez.gob.mx/artman/publish/article_3763.shtml)
- Duhau, Emilio (1987), "La formación de una política social: el caso del Programa de Renovación Habitacional Popular en la ciudad de México" en Estudios Demográficos y Urbanos, El Colegio de México, Distrito Federal, México, Vol. 2, núm. 1, enero-abril, Pág. 75-99.
- _____, (2000), "Doctrinas de Planeación y gestión urbanas del desarrollo urbano" en Iracheta, C. Alfonso X. Y Martín o. Smolka (coord.), *Los pobres de la ciudad y de la tierra*. Lincoln Institute y El Colegio Mexiquense, Zinacantepec, México.

- Fornet, Pablo (1999), *El centro en la encrucijada: transformaciones socioeconómicas y políticas urbanas en la delegación Cuauhtémoc*, México D. F. Tesis de maestría.
- Garrocho, Carlos (1993), "El centro de la zona metropolitana de la ciudad de México: ¿Auge o decadencia?" En Simposio Internacional sobre sistemas metropolitanos: nuevos enfoques y prospectiva, Carlos Garrocho/ Jaime Sobrino (coords.) El Colegio Mexiquense/ Secretaría de Desarrollo Social.
- Gobierno de la ciudad de México (1996), *Monografía de la delegación Benito Juárez de la ciudad de México*, Gobierno del Distrito Federal, México.
- González, María José (2000), *Políticas y estrategias urbanas: la distribución del espacio privado y público en la ciudad*, España, Madrid, Ed. Puvill Libros.
- Hackworth, Jason (2002), Postrecession gentrification in New York, *Urban Affairs Review* Vol. 37 No. 6 July, pp. 815-843.
- Hiernaux-Nicolas, Daniel (2000), "Historia de la planeación de la ciudad de México" en La ciudad de México en el fin del segundo milenio, Gustavo Garza (coord.), El Colegio de México, México.
- INEGI (1990), *Censo de Población y Vivienda del Distrito Federal*, Aguascalientes, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. Lederlin, Allen Francois (1972), *Renovación y evoluciones urbanas*, México, Universidad Nacional Autónoma de México.
- _____, (1995), *Conteo del Distrito Federal*, Aguascalientes, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
- _____, (2000), *Censo de Población y Vivienda del Distrito Federal*, Aguascalientes, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
- _____, (1988) *Censo económico del Distrito Federal*, Aguascalientes, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
- _____, (1993) *Censo económico del Distrito Federal*, Aguascalientes, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
- _____, (1998) *Censo económico del Distrito Federal*, Aguascalientes, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
- Källtorp, O., I. Elander, O. Ericsson, M. Franzén (1997), *Cities in transformation – transformation in cities: social and symbolic change of urban space*, Antony Rowe Ltd, Chippenham, Wiltshire, Great Britain.
- Le Got, Pierre (2005), *Renovación habitacional de Santiago centro de 1990 a 2004: las transformaciones del proceso y sus causas*, Universidad de Rennes II, Francia, Corporación para el desarrollo de Santiago/ Instituto Francés de Investigación para el Desarrollo (IRD).
- Lodjine, Jean (1981), *El marxismo, el estado y la cuestión urbana*, Siglo veintiuno editores, México, D. F.
- Massiah, Gustave y Jean Francios Tribillion (1993), *Ciudades en desarrollo*, siglo veintiuno editores, México.
- Montejo Pantoja, Carlos (2002), *La renovación urbana: Puebla y Guadalajara un estudio comparado*, Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades, BUAP, Puebla, México.
- Nelson, C. Arthur (coord.) (2004), *Urban containment and central-city revitalization*, *Journal of the American Planning Association*, Chicago, Vol. 70, Iss. 4; pg. 411-425.
- Ourednicek, Martin (?) "New suburban development in the Post-socialist city: the case of Prague", Praga, (D. E. 29 de diciembre de 2004: <http://www.natur.cuni.cz/~slamak/gacr/weimar.html>), Pag. 14.
- Perloff, Harvey (1978), *La ciudad central y su desarrollo. New towns in towns*, Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid, España.

- Real Estate (2005) Minimalismo, sencillez en su máxima expresión, (D. E. 27 de septiembre: <http://mx.realestate.yahoo.com/031009/42/13ozc.html>)
- Rosenthal, Donald B. (1980), Urban Revitalization, Urban Affairs Annual Reviews, Sage publications, Beverly Hills, London, Vol. 18.
- Rubalcava, Rosa María (1985), "Diferenciación socio-espacial intraurbana en el Área Metropolitana de la ciudad de México", *Estudios Sociológicos*, vol. 1, núm. 9, pp. 481-514.
- Schteingart, Martha (1979), "Sector Inmobiliario capitalista y formas de apropiación del suelo urbano: el caso de México", *Demografía y Economía*, vol. 13, núm. 4, pp. 449-466.
- _____, (Coord.) (1991), Espacio y vivienda en la ciudad de México, El Colegio de México/ Primera Asamblea de Representantes del Distrito Federal, Distrito Federal.
- _____, y Marlene Solís (1994), *Vivienda y familia en México: un enfoque socio espacial*, Aguascalientes, Instituto Nacional de Estadística.
- _____, (2001), "La división social del espacio en las ciudades", en revista Perfiles Latinoamericanos, número 19, Diciembre.
- _____, y Clara Salazar (2005), *Expansión urbana, sociedad y ambiente: el caso de la ciudad de México*, El Colegio de México, Distrito Federal, México.
- Secretaría de Desarrollo Social (1994), *Palabra de ciudad renovación urbana de los centros de las ciudades, una visión de sus cronistas*, México, Sedesol.
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (2004), *Política de vivienda*, (D. E. 16 de diciembre: <http://www.seduvi.df.gob.mx/programas/polvivienda.html>).
- _____, (2004), *Bando 2*, (D. E. 16 de diciembre: <http://www.seduvi.df.gob.mx/programas/bando2.html>).
- _____, (2004), *Programa de vivienda en conjunto*, (D. E. 16 de diciembre: <http://www.seduvi.df.gob.mx/programas/vivconjunto.html>).
- _____, (2004), *Programa de vivienda en lote familiar*, (D. E. 16 de diciembre: <http://www.seduvi.df.gob.mx/programas/vivfamiliar.html>).
- Sim, Duncan (1985), Change in the city centre, Ed. Gower, Antony Rowe Ltd, Chippenham, Wilts. Great Britain.
- Smith, Neal (2002), *Gentrification generalized: from local anomaly to urban regeneration as global urban strategy*. Ponencia para la conferencia < Upward neighbourhood trajectories: Gentrification in a new century >, 26 – 27 de septiembre de 2002, Glasgow., 14 p.
- Vinuesa, Julio y María Jesús Vidal (1991), *Los procesos de urbanización*, Ed. Síntesis, Madrid, España.

ANEXO

BANDO No. 2

En mi carácter de Jefe de Gobierno del Distrito Federal, con fundamento en las facultades que me confiere la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Estatuto de Gobierno, las Leyes de Desarrollo Urbano del Medio Ambiente y del Transporte Público, a los Habitantes del Distrito Federal hago saber:

Que la conducción de la planeación del desarrollo urbano es responsabilidad del Gobierno

Que debe revertirse el crecimiento desordenado de la ciudad.

Que es vital preservar el suelo de conservación del Distrito Federal impidiendo que la mancha urbana siga creciendo hacia las zonas de recarga de mantos acuíferos y donde se produce la mayor parte del oxígeno para la ciudad.

Que en los últimos treinta años las cuatro Delegaciones del Centro, Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, han disminuido en un millón doscientos mil habitantes, en tanto que en las Delegaciones del Sur y del Oriente la población ha crecido en forma desproporcionada.

Que en la ciudad de México, existe escasa disponibilidad de agua y de redes de tuberías para satisfacer las demandas del desarrollo inmobiliario.

Por tales motivos, he decidido la aplicación de las siguientes políticas y lineamientos:

1. Con fundamento en las leyes, se restringirá el crecimiento de la mancha urbana hacia las Delegaciones Alvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco.
2. En estas delegaciones se restringirá la construcción de unidades habitacionales y desarrollo comerciales que demanden un gran consumo de agua, e infraestructura urbana, en perjuicio de los habitantes de la zona y de los intereses generales de la ciudad.
3. Se promoverá el crecimiento poblacional hacia las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza para aprovechar la infraestructura y servicios que actualmente se encuentran sub-utilizados.
4. Se impulsará en estas Delegaciones el programa de construcción de vivienda para la gente humilde de la ciudad.
5. A partir del próximo 2 de enero, empezará a funcionar la Ventanilla Única para el ingreso de Solicitudes de Uso del Suelo Específico y de Factibilidad de Servicios, en obras de impacto urbano y ambiental, en el marco de las atribuciones que por ley le competen a cada una de las Secretarías del Gobierno Central.

6. La Ventanilla Única se instalará en la Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda; específicamente en el Registro de los Planes y Programas, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano.
7. Esta Ventanilla expedirá, sin tanto trámite y en un término no mayor de treinta días hábiles, un Certificado Único que definirá, para conjuntos habitacionales menores de 200 viviendas, la factibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y de desagüe pluvial, de vialidad, de impacto urbano, de impacto ambiental y de uso del suelo.

Pido la confianza, colaboración y respaldo de los ciudadanos, en el entendido que por encima de los intereses personales o de grupo, está la preservación del medio ambiente y la viabilidad de la ciudad.

Política de Vivienda

Este gobierno se propuso desde los primeros días de gestión aplicar una política habitacional como factor de desarrollo social, económico y productivo. Pero sobre todo, planteó con claridad la promoción de la vivienda como estructurador determinante de ordenación territorial de los asentamientos humanos, en una entidad que ha rebasado los límites del crecimiento.

El Programa de Vivienda da continuidad y concreta lo definido en esta materia en el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2000-2006, el Bando Dos y el Acuerdo sobre Vivienda, emitidos por el Jefe de Gobierno. Instrumentos que plantearon la realización de 25 mil acciones de vivienda al año, para atender prioritariamente la demanda de un sector de la población que no había podido acceder a esta garantía social, debido a la escasez de suelo, a su alto costo y a la imposibilidad para ser sujeto de crédito en las modalidades que impone el mercado.

Para cumplir con este compromiso asumido, se han tomado medidas concretas: otorgar un incremento sin precedentes al presupuesto destinado a los programas de vivienda; territorializar una parte del presupuesto hacia las zonas de mayor marginalidad urbana; simplificar los trámites y procedimientos para la obtención de permisos y licencias, así como instrumentar una serie de cambios administrativos y de estructura orgánica de los organismos productores.

Acuerdo No. 3

Acuerdo del Jefe de Gobierno sobre la Política Habitacional

Jefatura del Gobierno del Distrito Federal
Ciudad de México
17 de enero de 2001

Considerandos.

Que la vivienda es un derecho de todos los habitantes de la ciudad.

Que todos los habitantes del Distrito Federal, independientemente de su condición económica, social, origen étnico, edad, género, creencia religiosa o militancia política, tienen derecho a una vivienda digna y decorosa.

Que los programas de vivienda promovidos por el gobierno ayudan a reorientar el crecimiento urbano y a la preservación de las zonas de la reserva ecológica.

Que el Gobierno del Distrito Federal tiene como objetivo prioritario, en materia de vivienda, atender la necesidad de los sectores más pobres de la población.

Por estas y otras consideraciones se toma el siguiente:

Acuerdo

El Gobierno del Distrito Federal promoverá, durante el presente año, la ejecución de 15 mil acciones de vivienda con el propósito de hacer frente al rezago y demanda de vivienda digna en la ciudad.

Se otorgarán 15 mil créditos para la ampliación de vivienda en lotes familiares de las Delegaciones Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac y Xochimilco, con el propósito de optimizar el uso del suelo e impedir que siga creciendo la mancha urbana en las delegaciones donde se recargan los mantos acuíferos y se produce el oxígeno para la ciudad.

Se promoverá la construcción de 10 mil viviendas nuevas en unidades habitacionales en las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, para aprovechar la infraestructura y los servicios que actualmente se encuentran subutilizados por el despoblamiento que han registrado en las últimas tres décadas.

La política habitacional estará dirigida a la población de escasos ingresos: a los que están ubicados en campamentos, asentamientos irregulares y en zonas de alto riesgo.

El presupuesto autorizado para el 2001 contempla 663 millones de pesos para 15 mil créditos de ampliación de vivienda en lote familiar, y 1 mil 454 millones de pesos para la construcción de 10 mil viviendas en unidades habitacionales.

Acciones del Delegado Akabani

SUSPENDE LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ TRÁMITES DE CONSTRUCCIONES Y OBRAS, USO DE SUELO Y ANUNCIOS

Enero 5, 2005

El Jefe Delegacional en Benito Juárez decidió suspender temporalmente los trámites ante la ventanilla única en esta demarcación relacionados con construcciones y obras, uso de suelo y anuncios, en tanto no se apruebe el nuevo plan de Desarrollo Urbano que permita terminar con la especulación inmobiliaria.

Esta decisión representa atender la legítima inquietud de los vecinos por poner orden en el incremento de las construcciones. El acuerdo fue suscrito en conjunto con la Oficialía Mayor del Gobierno del Distrito Federal y permitirá equilibrio y armonía en el desarrollo urbano delegacional hasta que la Asamblea Legislativa apruebe nuevas normas al respecto.

Mientras tanto, el acuerdo permitirá analizar los sistemas, infraestructura, operación, personal y demás elementos que participan en el proceso de trámites que se realizan ante la ventanilla única.

Los siguientes son los trámites que quedan suspendidos:

ANUNCIOS.- a) autorización temporal para la fijación, instalación, distribución, ubicación, modificación o colocación de anuncios o avisos de revalidación y b) licencia para la fijación, instalación, distribución, ubicación, modificación, retiro o colocación de anuncios o avisos de revalidación.

CONSTRUCCIONES Y OBRAS.- a) licencia de construcción especial y b) registro de manifestación de construcción tipo B y C.

USO DE SUELO.- a) Cambio de uso de suelo, artículo 74 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; b) licencia de relotificación en superficies mayores a 10 veces lote tipo, c) licencias de subdivisión, fusión, y relotificación de predios en superficies menores a 10 veces lote tipo y d) modificación a los Programas de Desarrollo Urbano artículo 26 fracción III, apartado C, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

El acuerdo también establece la suspensión temporal del cómputo de términos, así como la realización de trámites que se efectúen ante la Ventanilla Única de la Delegación Benito Juárez que han quedado precisados en el anterior párrafo.

Al momento de signar el acuerdo, los dos funcionarios consideraron que se ha registrado creciente demanda en la ventanilla única delegacional sobre los

trámites y servicios señalados por lo que resulta necesario emprender la reestructura administrativa a partir de un análisis previo.

Dicho ejercicio se llevará a cabo en uno de los Órganos Político Administrativos que ha recibido mayor demanda de servicios y trámites en los meses recientes, esto es, la Delegación Benito Juárez.

El acuerdo tiene sustento legal en lo que establecen el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, todas ellas en diversos artículos.

El acuerdo fue publicado este lunes 10 de enero en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y entra en vigor el día de hoy.

Viernes 18 de marzo de 2005, La Jornada

Raúl Llanos y Gabriela Romero

Pondrán freno a constructoras en la delegación Benito Juárez

La Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF) pondrá freno a las empresas inmobiliarias en la delegación Benito Juárez, que con el argumento de construir viviendas de interés social se beneficiaron de las exenciones fiscales y saturan la demarcación con condominios de tipos residencial y medio.

Así lo afirmó ayer la presidenta de la Comisión de Desarrollo Urbano, María Elena Torres Baltasar, quien mencionó que la próxima semana aprobarán el programa de desarrollo urbano de esa delegación, en el que se elimina la aplicación de la norma 26, la cual permitía a las inmobiliarias beneficios fiscales, reducciones en pagos de predial, conexión a las redes hidráulica y de drenaje, tramitación de licencia y manifestación de construcción, entre otros.

Esas constructoras, dijo abusan de la norma 26, pues dicen que van a construir casas de interés social, cuyo precio es de aproximadamente 500 mil pesos, pero ya construidas las venden hasta en un millón 400 mil pesos.

De ahora en adelante, sentenció la legisladora del PRD, si quieren construir vivienda de interés social tendrá que ser vía el Instituto de Vivienda del DF, sujetándose a los lineamientos y mecanismos de esa dependencia. Además, la edificación de casas de interés social estará restringida a ocho colonias.

En entrevista, la legisladora agregó que los nuevos inmuebles tendrán como límite de tres a cuatro niveles de altura. Solamente en cuatro avenidas primarias: Insurgentes, Periférico, Eje Central y Tlalpan, podrán ser de ocho pisos; en esta última el tope será de 10 pisos.

Respecto de las escuelas privadas, únicamente se les permitirá operar sobre las vialidades principales, y tendrán que resolver el problema de las bahías de ascenso y descenso de estudiantes.

En cuanto a los hoteles y moteles, que han generado muchas quejas vecinales por su proliferación, la diputada Torres Baltasar señaló que sólo podrán construirse en zonas de alta vocación comercial, localizadas en las avenidas principales de la delegación.

Cambia **Bando 2** a la Benito Juárez

Por Érika Hernández
REFORMA

(26 Abril 2004).-

Crece 11% la población en tres años. Suman a delegación 12 mil viviendas desde que el GDF inició la política de repoblamiento

En tres años, llegaron a la Delegación Benito Juárez cerca de 39 mil habitantes más, como consecuencia de la política de repoblamiento de la región central del DF que impulsa el Gobierno capitalino, estimaron autoridades de la delegación.

Esta cifra de crecimiento poblacional en la delegación representa un incremento de 11 por ciento, un promedio anual de 3.6, lo que contrasta con el alza de 1.9 por ciento de habitantes en el País que reporta el INEGI.

De los años 70 al 2000, unas 216 mil personas dejaron la Delegación Benito Juárez y sus viviendas se convirtieron en oficinas, escuelas o negocios, de acuerdo con el INEGI.

Pero con el **Bando 2**, decretado por el Jefe de Gobierno el 7 de diciembre del 2000, las cosas comenzaron a cambiar y se desató un boom de construcción de viviendas en las delegaciones centrales de la capital (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza).

En los tres últimos años se han autorizado tan sólo en la Delegación Benito Juárez la construcción de 12 mil 817 viviendas nuevas, que se suman a las casi 120 mil que ya había en la demarcación.

El año pasado se otorgaron 388 licencias de construcción, lo que representa 5 mil 988 departamentos nuevos, y para este año se espera una cifra similar de edificaciones, destacó Everardo Padilla, director de obras de la Delegación Benito Juárez.

A la fecha, de las 12 mil 817 viviendas autorizadas, 3 mil están en el proceso de construcción.

Las colonias Álamos, Acacias, Moderna, Nápoles y Del Valle (Norte, Centro y Sur) son las que más construcciones reportan, señaló Padilla.

Cifras del INEGI revelan que del total de viviendas en la delegación, el 80 por ciento son departamentos y estos, 40 por ciento están en renta, cuyo costo oscila entre los 7 mil y 15 mil pesos.

Padilla reconoció que la calidad de vida de los vecinos de la delegación, disminuirá.

Para este año el Gobierno capitalino facilitó los trámites a los desarrolladores de viviendas y eliminó las tradicionales licencias de construcción que llevaban varias semanas en tramitar.

Ahora sólo basta con entregar una manifestación del proyecto, con sus diferentes estudios de impacto y garantía de servicios básicos, para obtener el folio de autorización.

Revierten tendencia

En tres años, la Delegación Benito Juárez recibió casi 40 mil nuevos habitantes, lo que representó un freno al despoblamiento.

Año	Habitantes
1970	576 mil
1980	480 mil
1990	407 mil
2000	360 mil
2003	400 mil

Fuente: INEGI y Delegación Benito Juárez

12 mil 817 nuevas viviendas se han autorizado en la demarcación del año 2000 a la fecha.

Nuevos vecinos

El año pasado se construyeron cientos de viviendas tan sólo en cuatro colonias.

Colonia	Viviendas nuevas en el 2003
Nápoles	559
Del Valle Centro	355
Del Valle Sur	286
Del Valle Norte	139

Crece 11% la población en tres años

Cambia Bando 2 a la Benito Juárez

Suman a delegación 12 mil viviendas desde que el GDF inició la política de repoblamiento

POR ÉRIKA HERNÁNDEZ

EN TRES AÑOS, LLEGARON A LA DELEGACIÓN Benito Juárez cerca de 39 mil habitantes más, como consecuencia de la política de repoblamiento de la región central del DF que impulsa el Gobierno capitalino, estimaron autoridades de la delegación.

Esta cifra de crecimiento poblacional en la delegación representa un incremento de 11 por ciento, un promedio anual de 3.6, lo que contrasta con el alza de 1.9 por ciento de habitantes en el País que reporta el INEGI.

De los años 70 al 2000, unas 216 mil personas dejaron la Delegación Benito Juárez y sus viviendas se convirtieron en oficinas, escuelas o negocios, de acuerdo con el INEGI.

Pero con el Bando 2, decretado por el Jefe de Gobierno el 7 de diciembre del 2000, las cosas comenzaron a cambiar y se desató un boom de construcción de viviendas en las delegaciones centrales de la capital (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza).

En los tres últimos años se han autorizado tan sólo en la Delegación Benito Juárez la construcción de 12 mil 817 viviendas nuevas, que se suman a las casi 120 mil que ya había en la demarcación.

El año pasado se otorgaron 388 licencias de construcción, lo que representa 5 mil 988 departamentos nuevos, y para este año se espera una cifra similar de edificaciones, destacó Everardo Padilla, director de obras de la Delegación Benito Juárez.

A la fecha, de las 12 mil 817 viviendas autorizadas, 3 mil están en el proceso de construcción.

Las colonias Álamos, Acacias, Moderna, Nápoles y Del Valle (Norte, Centro y Sur) son las que más construcciones reportan, señaló Padilla.

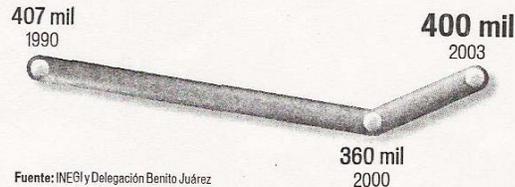
Cifras del INEGI revelan que del total de viviendas en la delegación, el 80 por ciento son departamentos y estos, 40 por ciento están en renta, cuyo costo oscila entre los 7 mil y 15 mil pesos.

Padilla reconoció que la calidad de vida de los vecinos de la delegación, disminuirá.

REVIERTEN tendencia

En tres años, la Delegación Benito Juárez recibió casi 40 mil nuevos habitantes, lo que representó un freno al despoblamiento.

Año	Habitantes
1970	576 mil
1980	480 mil



12 mil 817

NUEVAS VIVIENDAS

se han autorizado en la demarcación del año 2000 a la fecha.

Nuevos vecinos

El año pasado se construyeron cientos de viviendas tan sólo en cuatro colonias.

Colonia	Viviendas nuevas en el 2003
Nápoles	559
Del Valle Centro	355
Del Valle Sur	286
Del Valle Norte	139

En la Colonia Del Valle se construyen decenas de edificios como este de la avenida Nicolás San Juan.

Resienten colonos efectos de obras

POR ÉRIKA HERNÁNDEZ

LA MANZANA QUE FORMAN LAS CALLES de Amores, Mier y Pesado, Morena y Obrero Mundial refleja los efectos del Bando dos: ahí se construyen 4 edificios condominiales hasta con 24 departamentos cada uno.

Hace 15 años, recordó Rosa María Reyes, integrante del Comité Vecinal de la Colonia Del Valle Norte, donde está esa manzana, la situación era



Cuadro 1a. Desarrollos habitacionales ubicados en la colonia Nápoles, enero 2001-mayo 2005

PROYECTO	NUMERO	CALLE	DINAMICA	AÑO	TIPO	No. NIVELES	SUP TOT PROM	No. VIV	TAM. DE VIV PROM
1	51	COLORADO	Iniciada	2004					
	24	COLORADO							
2	53	GALVESTON	Iniciada	2004					
3	51	KANSAS	Iniciada	2004					
4	222A	NEBRASKA	Iniciada	2003	Departamentos	4		12	
5	214	NEBRASKA	Iniciada	2004					
6	56	ROCHESTER	Iniciada	2004					
7	33	TENNESSE	Iniciada	2004					
8	32A	TENNESSE	Iniciada	2004					
9	89 V.	MIGUEL ALEMAN	Iniciada	2004					
10	77	ALABAMA	Iniciada	2005					
11	22	ARKANSAS	Iniciada	2004					
12	10	CHICAGO	Iniciada	2004					
	21	DAKOTA							
13	27	EUGENIA	Iniciada	2004					
14	59	GALVESTON	Iniciada	2004					
15	21	ILLINOIS	Iniciada	2005	Dpto y Pent H	6		10	
16	77	TEXAS	Iniciada	2004					
17	924 V.	MIGUEL ALEMAN	Iniciada	2004					
18	66	INDIANAPOLIS	Iniciada	2004	Departamentos	3	910	7	125
19	61	INDIANAPOLIS	Iniciada	2004	Departamentos	4		8	
20	57	ALABAMA	Iniciada	2005	Departamentos	5	900	6	120
21	199	NEBRASKA	En obra negra	2004	Dpto y Pent H	5	1985,5	19	101
22	52	ROCHESTER	En obra negra	2004	Dpto y Pent H	5	1080	10	104
23	135	TEXAS	En obra negra	2004	Departamentos	6	1770	12	144
24	9	TEXAS	En obra negra	2004	Departamentos	5	1155	15	77
25	55	WISCONSIN	En obra negra	2004	Departamentos	3	624	6	100
26	S/N	ALABAMA	En obra negra	2004	Dpto y Pent H				
	S/N	ALABAMA							
27	161	ALABAMA	En obra negra	2004	Departamentos	5	3040	30	97
28	151	ALABAMA	En obra negra	2003	Departamentos				
29	84	ALABAMA	En obra negra	2003	Departamentos	9	3384	36	90
	14	ARKANSAS							
	16	ARKANSAS							
30	162	CHICAGO	En obra negra	2004	Departamentos	6	5525,25	53	99
31	22	CHICAGO	En obra negra	2004	Dpto y Pent H	3	809,76	6	131
32	321	DAKOTA	En obra negra	2003	Departamentos	4		7	
33	177	GEORGIA	En obra negra	2003	Departamentos	5	2707,25	17	157

34	15 GEORGIA	En obra negra	2004 Departamentos	6	4296	48	86
35	13 GEORGIA	En obra negra	2004 Dpto y Pent H	6	2306,9	23	98
36	10 IDAHO	En obra negra	2004 Departamentos	4	676	4	165
37	14 INDIANA	En obra negra	2003 Departamentos	4	2314,05	16	136
38	75 LOUISIANA	En obra negra	2003 Departamentos	4	1043	7	145
39	15 MIAMI	En obra negra	2003 Departamentos	3	500	3	140
40	S/N NEBRASKA	En obra negra	2003 Departamentos	3	2287,08	12	104
41	144 NEBRASKA	En obra negra	2003 Departamentos	5	3376,62	30	109
42	200 NUEVA YORK	En obra negra	2004 Departamentos	2	749,2	5	138
43	294 NUEVA YORK	En obra negra	2004 Departamentos	6	2768	22	87
44	45 ROCHESTER	En obra negra	2003 Departamentos	6	9500	95	93
	S/N ROCHESTER						
	132B V. RIO BECERRA						
	132 V. RIO BECERRA						
	126 V. RIO BECERRA						
45	52 TEXAS	En obra negra	2004 Departamentos	3	861	7	119
46	7 TEXAS	En obra negra	2004 Departamentos	5	1408,5	9	153
47	12 VERMONT	En obra negra	2002 Departamentos	7	868	7	120
48	283 V. RIO BECERRA	En obra negra	2004 Departamentos	9	5328	36	140
49	137 V. RIO BECERRA	En obra negra	2004 Departamentos	8	5648	48	119
50	68 YOSEMITE	En obra negra	2003 Departamentos	2	448	4	108
51	30 YOSEMITE	En obra negra	2004 Departamentos	3	1611	9	175
52	16 YOSEMITE	En obra negra	2004 Departamentos	9	2800	18	153
53	80 INDIANAPOLIS	En obra negra	2002 Departamentos	3	1653	12	134
54	45 MARICOPA	En obra negra	2003 Departamentos	9	2988	18	160
55	12 TENNESSE	En obra negra	2003 Dpto y Pent H	4	832	8	100
56	77 COLORADO	En obra negra	2004 Departamentos	9	2853,78	18	145
57	23 INDIANAPOLIS	En obra negra	2002 Departamentos	6		6	123
58	28 AV. DEL PARQUE	En obra negra	2004 Dpto y Pent H	5	1248	12	100
59	34 EUGENIA	En obra negra	2004 Departamentos	3	1608	12	130
60	42 EUGENIA	En obra negra	2004 Departamentos	5	2320	20	112
61	200 GEORGIA	En obra negra	2004 Dpto y Pent H	4	828	9	88
62	25 INDIANA	En obra negra	2004 Departamentos	6	3990	35	110
63	81 INDIANAPOLIS	En obra negra	2004 Departamentos	5	2052	19	104
	81 INDIANAPOLIS						
64	175 LOUISIANA	En obra negra	2004				
65	174 NEBRASKA	En obra negra	2004 Departamentos	4	1344	16	84
66	42 NEBRASKA	En obra negra	2004 Departamentos	5	1367	10	136
67	113 NEBRASKA	En obra negra	2004 Dpto y Pent H	6	1008	7	140
68	17 NUEVA JERSEY	En obra negra	2004 Departamentos	6	1404	12	114
69	75 PENNSYLVANIA	En obra negra	2004 Departamentos	4	480	4	117
70	245 PENNSYLVANIA	En obra negra	2004 Departamentos	6		12	
71	249 PENNSYLVANIA	En obra negra	2004				

72	222 PENNSYLVANIA	En obra negra	2004 Dpto y Pent H	5	4600	46	100
73	73 TEXAS	En obra negra	2004 Departamentos	4			
74	49 VERMONT	En obra negra	2004 Dpto y Pent H	4	832	8	100
75	17 VERMONT	En obra negra	2004 Departamentos	6	1488	12	120
76	112 ALTADENA	Terminado	2003 Departamentos	5	2004,5	19	102
77	31 INDIANAPOLIS	Terminado	2003 Dpto y Pent H	4	891	9	95
78	S/N MIAMI	Terminado	2003 Dpto y Pent H	3	555	5	107
79	157 OKLAHOMA	Terminado	2003 Dpto y Pent H	4	2232	18	110
80	68 PENNSYLVANIA	Terminado	2004 Departamentos	5	1424	16	85
81	29 TEXAS	Terminado	2003 Departamentos	4	833	7	115
82	31 ALTADENA	Terminado	2003 Departamentos	9	1700	9	164
83	S/N ARIZONA	Terminado	2002 Departamentos	4	1880	20	90
84	23 ARKANSAS	Terminado	2002 Departamentos	4		8	
85	48 ARKANSAS	Terminado	2003 Departamentos				
86	S/N FILADELFIA	Terminado	2002 Departamentos	5	2330	20	113
87	71 GEORGIA	Terminado	2002 Departamentos	5	3636,06	40	92
88	30 INDIANAPOLIS	Terminado	2002 Dpto y Pent H	4	1533	8	144
89	24 INDIANAPOLIS	Terminado	2002 Dpto y Pent H	5	1462	10	144
90	55 INDIANAPOLIS	Terminado	2003 Departamentos	4	1410	15	90
91	26 KENTUCKY	Terminado	2003 Departamentos	3	648	9	68
92	185 LOUISIANA	Terminado	2002 Departamentos	4	1973,53	20	120
93	222 NEBRASKA	Terminado	2003 Departamentos	4	2240	16	135
94	30 NUEVA YORK	Terminado	2002 Departamentos	4	2160	24	86
95	259 NUEVA YORK	Terminado	2003 Departamentos	4	1352	16	85
96	281 NUEVA YORK	Terminado	2002 Departamentos	6	6241,47	12	130
97	15 PENNSYLVANIA	Terminado	2001 Departamentos	4	9809	80	100
98	50 PENNSYLVANIA	Terminado	2002 Departamentos	4	3182,75	8	
99	104 ROCHESTER	Terminado	2002 Departamentos	3	1075	16	68
100	49 TENNESSE	Terminado	2003 Departamentos	5	2317,66	17	132
101	122 TEXAS	Terminado	2002 Departamentos	4	2271	24	95
102	30 VERMONT	Terminado	2002 Pent House	9		18	
103	20 V. MIGUEL ALEMAN	Terminado	2003 Dpto y Pent H	10	2416	16	147
104	36 YOSEMITE	Terminado	2003 Dpto y Pent H	3	809,76	6	131
105	22 YOSEMITE	Terminado	2002 Departamentos	9	2750	18	153
106	160 INDIANA	Terminado	2004 Departamentos	5			

Fuente: Elaboración propia con base en los recorridos de campo, julio 2004 y mayo 2005

Cuadro 1b. Desarrollos habitacionales ubicados en la colonia Nápoles, enero 2001-mayo 2005

PROYECTO	NUMERO	CALLE	No. DE RECAMARAS			CAJONES EST		ELEVADOR	TIPO DE VENTA	PRECIO PROMEDIO
			DOS	TRES	1	2				
1	51	COLORADO								
2	24	COLORADO								
3	53	GALVESTON								
4	51	KANSAS								
5	222A	NEBRASKA				1				
6	214	NEBRASKA								
7	56	ROCHESTER								
8	33	TENNESSE								
9	32A	TENNESSE								
10	32A	TENNESSE								
11	89 V.	MIGUEL ALEMAN								
12	77	ALABAMA								
13	22	ARKANSAS								
14	10	CHICAGO								
15	21	DAKOTA								
16	27	EUGENIA								
17	59	GALVESTON								
18	21	ILLINOIS				1	si			
19	77	TEXAS								
20	924 V.	MIGUEL ALEMAN								
21	66	INDIANAPOLIS								
22	61	INDIANAPOLIS	1			1	no	Preventa	1.600.000,00	
23	57	ALABAMA				1				
24	199	NEBRASKA	1			1	si	Preventa	2.075.000,00	
25	52	ROCHESTER	0			1	si	Preventa	1.800.000,00	
26	135	TEXAS	0			1	si	Preventa	1.600.000,00	
27	9	TEXAS	0			1	si	Preventa	2.045.667,00	
28	55	WISCONSIN	0			1	si	Preventa	1.225.000,00	
29	S/N	ALABAMA			0	1	si	Preventa	1.778.000,00	
30	S/N	ALABAMA								
31	161	ALABAMA				1	si	Preventa	1.702.500,00	
32	151	ALABAMA				1	si	Preventa	1.650.000,00	
33	84	ALABAMA								
34	14	ARKANSAS	0	1		1	si	Preventa	1.650.000,00	
35	16	ARKANSAS								
36	162	CHICAGO	0		0	1	si	Preventa	1.550.000,00	
37	22	CHICAGO	0			1	no	Preventa	1.640.000,00	
38	321	DAKOTA				1				
39	177	GEORGIA	0	1	0	1	si	Preventa	1.550.000,00	

34	15 GEORGIA	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	1.486.000,00
35	13 GEORGIA	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	1.489.200,00
36	10 IDAHO	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	2.700.000,00
37	14 INDIANA	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	2.227.500,00
38	75 LOUISIANA	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	2.100.000,00
39	15 MIAMI	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	2.260.000,00
40	S/N NEBRASKA	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	2.047.500,00
41	144 NEBRASKA	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	1.749.000,00
42	200 NUEVA YORK	0	1	0	1	1	0	no	no	Preventa	1.670.000,00
43	294 NUEVA YORK	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	1.362.500,00
44	45 ROCHESTER	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	1.750.000,00
	S/N ROCHESTER										
	132B V. RIO BECERRA										
	132 V. RIO BECERRA										
	126 V. RIO BECERRA										
45	52 TEXAS	0	1	0	1	1	0	1	no	Preventa	1.875.000,00
46	7 TEXAS	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	2.228.178,00
47	12 VERMONT	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	1.200.000,00
48	283 V. RIO BECERRA	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	1.900.000,00
49	137 V. RIO BECERRA	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	1.825.000,00
50	68 YOSEMITE	0	1	0	1	1	0	1	no	Preventa	1.575.000,00
51	30 YOSEMITE	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	1.873.000,00
52	16 YOSEMITE	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	1.407.000,00
53	80 INDIANAPOLIS	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	1.672.100,00
54	45 MARICOPA	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	2.875.000,00
55	12 TENNESSE	0	1	0	1	1	0	1	si	Renta	13.500,00
56	77 COLORADO	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	1.800.000,00
57	23 INDIANAPOLIS	0	1	0	1	1	0	1	no	Preventa	1.432.750,00
58	28 AV. DEL PARQUE	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	13.500,00
59	34 EUGENIA	0	1	0	1	1	0	1	si	Renta	13.500,00
60	42 EUGENIA	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	2.100.000,00
61	200 GEORGIA	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	1.700.000,00
62	25 INDIANA	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	1.900.000,00
63	81 INDIANAPOLIS	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	1.621.050,00
	81 INDIANAPOLIS										
	81 INDIANAPOLIS										
64	175 LOUISIANA	0	1	0	1	1	0	1	no	Preventa	1.200.000,00
65	174 NEBRASKA	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	2.264.000,00
66	42 NEBRASKA	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	2.542.396,42
67	113 NEBRASKA	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	1.750.000,00
68	17 NUEVA JERSEY	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	1.700.000,00
69	75 PENNSYLVANIA	0	1	0	1	1	0	1	no	Preventa	1.700.000,00
70	245 PENNSYLVANIA	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	
71	249 PENNSYLVANIA	0	1	0	1	1	0	1	si	Preventa	

72	222	PENNSYLVANIA	0	0	1	1	si	Preventa	1.600.000,00
73	73	TEXAS							
74	49	VERMONT	1	0	1	1	si	Venta	1.750.000,00
75	17	VERMONT	1	0	1	1	si	Preventa	1.857.000,00
76	112	ALTADENA	0	0	1	1	si	Preventa	1.680.120,00
77	31	INDIANAPOLIS	0	0	1	1	no	Preventa	1.370.000,00
78	S/N	MIAMI	0	0	1	1	si	Preventa	1.433.333,00
79	157	OKLAHOMA	0	0	1	1	si	Preventa	1.733.333,00
80	68	PENNSYLVANIA	0	0	1	1	si	Preventa	1.400.000,00
81	29	TEXAS	0	0	1	1	no	Preventa	1.560.000,00
82	31	ALTADENA	0	0	1	1	si	Preventa	2.425.500,00
83	S/N	ARIZONA	0	0	1	1	si	Venta	1.650.000,00
84	23	ARKANSAS	0	0	1	1	si	Venta	
85	48	ARKANSAS	0	0	1	1	si	Venta	
86	S/N	FILADELFIA	0	0	1	1	si	Venta	
87	71	GEORGIA	0	0	1	1	si	Renta	14.000,00
88	30	INDIANAPOLIS	0	0	1	1	si	Venta	1.550.000,00
89	24	INDIANAPOLIS	0	0	1	1	si	Preventa	1.900.000,00
90	55	INDIANAPOLIS	0	0	1	1	si	Preventa	1.900.000,00
91	26	KENTUCKY	0	0	1	1	si	Venta	1.300.000,00
92	185	LOUISIANA	0	0	1	1	no	Venta	950.000,00
93	222	NEBRASKA	0	0	1	1	no	Preventa	2.000.000,00
94	30	NUEVA YORK	0	0	1	1	si	Preventa	2.069.000,00
95	259	NUEVA YORK	0	0	1	1	si	Venta	1.550.000,00
96	281	NUEVA YORK	0	0	1	1	si	Venta	1.600.000,00
97	15	PENNSYLVANIA	0	0	1	1	si	Venta	2.000.000,00
98	50	PENNSYLVANIA	0	0	1	1	si	Venta	
99	104	ROCHESTER	0	0	1	1	no	Venta	
100	49	TENNESSE	0	0	1	1	si	Venta	2.100.000,00
101	122	TEXAS	0	0	1	1	no	Venta	1.750.000,00
102	30	VERMONT	0	0	1	1	si	Venta	
103	20	V. MIGUEL ALEMAN	0	0	1	1	si	Venta y Renta	2.175.000,00
104	36	YOSEMITE	0	0	1	1	no	Venta	1.750.000,00
105	22	YOSEMITE	0	0	1	1	si	Venta	1.500.000,00
106	160	INDIANA							

Fuente: Elaboración propia con base en los recorridos de campo, julio 2004 y mayo 2005

Cuadro 2. Antecedentes de los proyectos que presentaron renovación, 1997

PROYECTO NÚMERO	CALLE	USO	ANTIGÜEDAD	NIVELES MÁXIMOS	VALOR ARTÍSTICO
			CONSTRUCCIÓN		
1	51 COLORADO	Oficinas	1960	2	Sin protección
	24 COLORADO	Habitacional	1960	2	Sin protección
2	53 GALVESTON	Habitacional	1950	2	Sin protección
3	51 KANSAS	Habitacional	1965	5	Sin protección
4	222A NEBRASKA	Habitacional	1970	2	Sin protección
5	214 NEBRASKA	Habitacional	1960	3	Sin protección
6	56 ROCHESTER	Oficinas	1980	3	Sin protección
7	33 TENNESSE	Habitacional	1960	3	Sin protección
8	32A TENNESSE	Habitacional	1969	4	Sin protección
	32A TENNESSE	Habitacional	1979	9	Sin protección
9	89 V. MIGUEL ALEMAN	Comunicaciones	1960	1	Sin protección
10	77 ALABAMA	Habitacional	1960	2	Sin protección
11	22 ARKANSAS	Habitacional	1964	3	Sin protección
12	10 CHICAGO	Habitacional	1960	1	Sin protección
	21 DAKOTA	Habitacional	1960	3	Sin protección
13	27 EUGENIA	Habitacional	1975	3	Sin protección
14	59 GALVESTON	Habitacional	1950	1	Sin protección
15	21 ILLINOIS	Habitacional	1955	3	Sin protección
16	77 TEXAS	Habitacional	1971	3	Sin protección
17	924 V. MIGUEL ALEMAN	Oficinas	1960	2	Sin protección
18	66 INDIANAPOLIS	Habitacional	1940	3	Sin protección
19	61 INDIANAPOLIS	Habitacional	1952	3	Sin protección
20	57 ALABAMA	Habitacional	1965	2	Sin protección
21	199 NEBRASKA	Habitacional	1960	3	Sin protección
22	52 ROCHESTER	Habitacional	1965	2	Sin protección
23	135 TEXAS	Habitacional	1971	2	Sin protección
24	9 TEXAS	Habitacional	1970	2	Sin protección
25	55 WISCONSIN	Habitacional	1967	3	Sin protección
26	S/N ALABAMA	Habitacional	1978	3	Sin protección
	S/N ALABAMA	Habitacional	1978	3	Sin protección
	161 ALABAMA	Habitacional	1990	3	Sin protección
27	151 ALABAMA	Comercio	1970	2	Sin protección
28	84 ALABAMA	Habitacional	1960	2	Sin protección
29	14 ARKANSAS	Habitacional	1980	2	Sin protección
	16 ARKANSAS	Habitacional	1950	3	Sin protección
30	162 CHICAGO	Industria	1960	1	Sin protección
31	22 CHICAGO	Oficinas	1955	2	Sin protección
32	321 DAKOTA	Habitacional	1969	1	Sin protección
33	177 GEORGIA	Habitacional	1985	1	Sin protección
34	15 GEORGIA	Habitacional	1925	3	Sin protección
35	13 GEORGIA	Oficinas	1992	3	Sin protección
36	10 IDAHO	Habitacional	1975	2	Sin protección
37	14 INDIANA	Oficinas	1967	3	Sin protección
38	75 LOUISIANA	Habitacional	1965	2	Sin protección
39	15 MIAMI	Habitacional	1970	4	Sin protección
40	S/N NEBRASKA	Comunicaciones	1970	1	Sin protección
41	144 NEBRASKA	Habitacional	1990	2	Sin protección
42	200 NUEVA YORK	Industria	1980	2	Sin protección
43	294 NUEVA YORK	Habitacional	1950	3	Sin protección
44	45 ROCHESTER	Habitacional	1960	1	Sin protección
	S/N ROCHESTER	Habitacional	1970	1	Sin protección
	132B V. RÍO BECERRA	Baldío			Sin protección
	132 V. RÍO BECERRA	Baldío			Sin protección
	126 V. RÍO BECERRA	Habitacional	1969	4	Sin protección
45	52 TEXAS	Industria	1984	1	Sin protección
46	7 TEXAS	Habitacional	1970	3	Sin protección
47	12 VERMONT	Habitacional	1960	4	Sin protección
48	283 V. RÍO BECERRA	Habitacional	1970	1	Sin protección

49	137 V. RÍO BECERRA	Cultura	1980	1	Sin protección
50	68 YOSEMITE	Habitacional	1955	3	Sin protección
51	30 YOSEMITE	Habitacional	1960	2	Con Protección
52	16 YOSEMITE	Comunicaciones	1960	1	Con Protección
53	80 INDIANAPOLIS	Habitacional	1945	2	Sin protección
54	45 MARICOPA	Habitacional	1938	3	Con Protección
55	12 TENNESSE	Habitacional	1967	3	Sin protección
56	77 COLORADO	Habitacional	1960	4	Sin protección
57	23 INDIANAPOLIS	Habitacional	1960	3	Sin protección
58	28 AV. DEL PARQUE	Habitacional	1954	3	Sin protección
59	34 EUGENIA	Habitacional	1970	5	Sin protección
60	42 EUGENIA	Habitacional	1968	3	Sin protección
61	200 GEORGIA	Habitacional	1967	2	Sin protección
62	25 INDIANA	Oficinas	1970	2	Sin protección
63	81 INDIANAPOLIS	Habitacional	1960	1	Sin protección
	81 INDIANAPOLIS	Industria	1967	2	Sin protección
	81 INDIANAPOLIS	Industria	1967	1	Sin protección
64	175 LOUISIANA	Habitacional	1963	3	Sin protección
65	174 NEBRASKA	Habitacional	1990	2	Sin protección
66	42 NEBRASKA	Habitacional	1975	3	Sin protección
67	113 NEBRASKA	Habitacional	1945	3	Sin protección
68	17 NUEVA JERSEY	Cultura	1960	3	Sin protección
69	75 PENNSYLVANIA	Oficinas	1976	4	Sin protección
70	245 PENNSYLVANIA	Habitacional	1962	3	Sin protección
71	249 PENNSYLVANIA	Habitacional	1942	3	Sin protección
72	222 PENNSYLVANIA	Habitacional	1956	3	Sin protección
73	73 TEXAS	Habitacional	1950	2	Sin protección
74	49 VERMONT	Habitacional	1970	3	Sin protección
75	17 VERMONT	Comunicaciones	1980	1	Sin protección
76	112 ALTADENA	Habitacional	1965	2	Sin protección
77	31 INDIANAPOLIS	Habitacional	1968	3	Sin protección
78	S/N MIAMI	Baldío			Sin protección
79	157 OKLAHOMA	Oficinas	1978	2	Sin protección
80	68 PENNSYLVANIA	Habitacional	1960	2	Sin protección
81	29 TEXAS	Habitacional	1970	2	Sin protección
82	31 ALTADENA	Habitacional	1930	3	Con Protección
83	S/N ARIZONA	Industria	1974	1	Sin protección
84	23 ARKANSAS	Habitacional	1960	2	Sin protección
85	48 ARKANSAS	Habitacional	1990	9	Sin protección
86	S/N FILADELFIA	Industria			Sin protección
87	71 GEORGIA	Deportes	1987	2	Sin protección
88	30 INDIANAPOLIS	Habitacional	1962	3	Sin protección
89	24 INDIANAPOLIS	Habitacional	1970	2	Sin protección
90	55 INDIANAPOLIS	Habitacional	1963	3	Sin protección
91	26 KENTUCKY	Comercio	1946	1	Sin protección
92	185 LOUISIANA	Habitacional	1979	3	Sin protección
93	222 NEBRASKA	Oficinas	1978	1	Sin protección
94	30 NUEVA YORK	Habitacional	1960	1	Sin protección
95	259 NUEVA YORK	Comunicaciones	1990	1	Sin protección
96	281 NUEVA YORK	Habitacional	1964	3	Sin protección
97	15 PENNSYLVANIA	Industria	1978	2	Sin protección
98	50 PENNSYLVANIA	Industria	1977	1	Sin protección
99	104 ROCHESTER	Habitacional	1975	2	Sin protección
100	49 TENNESSE	Industria	1986	3	Sin protección
101	122 TEXAS	Oficinas	1975	1	Sin protección
102	30 VERMONT	Oficinas	1940	2	Sin protección
103	20 V. MIGUEL ALEMAN	Comercio	1980	2	Sin protección
104	36 YOSEMITE	Habitacional	1960	2	Con Protección
105	22 YOSEMITE	Comunicaciones	1960	1	Con Protección
106	160 INDIANA	Cultura	1975	3	Sin protección

Fuente: Elaboración propia con base en los recorridos de campo, julio 2004 y mayo 2005

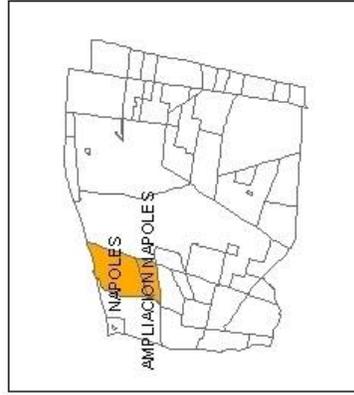
Cuadro 3. Cambios en la altura de los predios renovados, mayo 2005

PROYECTO	NÚMERO	CALLE	No. NIVELES EN 1997	No. NIVELES EN 2005	CAMBIOS
1	51	COLORADO	2		
	24	COLORADO	2		
2	53	GALVESTON	2		
3	51	KANSAS	5		
4	222A	NEBRASKA	2	4	2
5	214	NEBRASKA	3		
6	56	ROCHESTER	3		
7	33	TENNESSE	3		
8	32A	TENNESSE	4		
	32A	TENNESSE	9		
9	89 V.	MIGUEL ALEMAN	1		
10	77	ALABAMA	2		
11	22	ARKANSAS	3		
12	10	CHICAGO	1		
	21	DAKOTA	3		
13	27	EUGENIA	3		
14	59	GALVESTON	1		
15	21	ILLINOIS	3	6	3
16	77	TEXAS	3		
17	924 V.	MIGUEL ALEMAN	2		
18	66	INDIANAPOLIS	3		
19	61	INDIANAPOLIS	3	3	0
20	57	ALABAMA	2	4	2
21	199	NEBRASKA	3	5	2
22	52	ROCHESTER	2	5	3
23	135	TEXAS	2	5	3
24	9	TEXAS	2	6	4
25	55	WISCONSIN	3	5	2
26	S/N	ALABAMA	3	3	0
	S/N	ALABAMA	3	3	0
	161	ALABAMA	3	3	0
27	151	ALABAMA	2	5	3
28	84	ALABAMA	2		
29	14	ARKANSAS	2	9	7
	16	ARKANSAS	3	9	6
30	162	CHICAGO	1	6	5
31	22	CHICAGO	2	3	1
32	321	DAKOTA	1	4	3
33	177	GEORGIA	1	5	4
34	15	GEORGIA	3	6	3
35	13	GEORGIA	3	6	3
36	10	IDAHO	2	4	2
37	14	INDIANA	3	4	1
38	75	LOUSIANA	2	4	2
39	15	MIAMI	4	3	-1
40	S/N	NEBRASKA	1	3	2
41	144	NEBRASKA	2	5	3
42	200	NUEVA YORK	2	2	0
43	294	NUEVA YORK	3	6	3
44	45	ROCHESTER	1	6	5
	S/N	ROCHESTER	1	6	5
	132B V.	RÍO BECERRA		6	
	132 V.	RÍO BECERRA		6	
	126 V.	RÍO BECERRA	4	6	2
45	52	TEXAS	1	3	2
46	7	TEXAS	3	5	2
47	12	VERMONT	4	7	3
48	283 V.	RÍO BECERRA	1	9	8

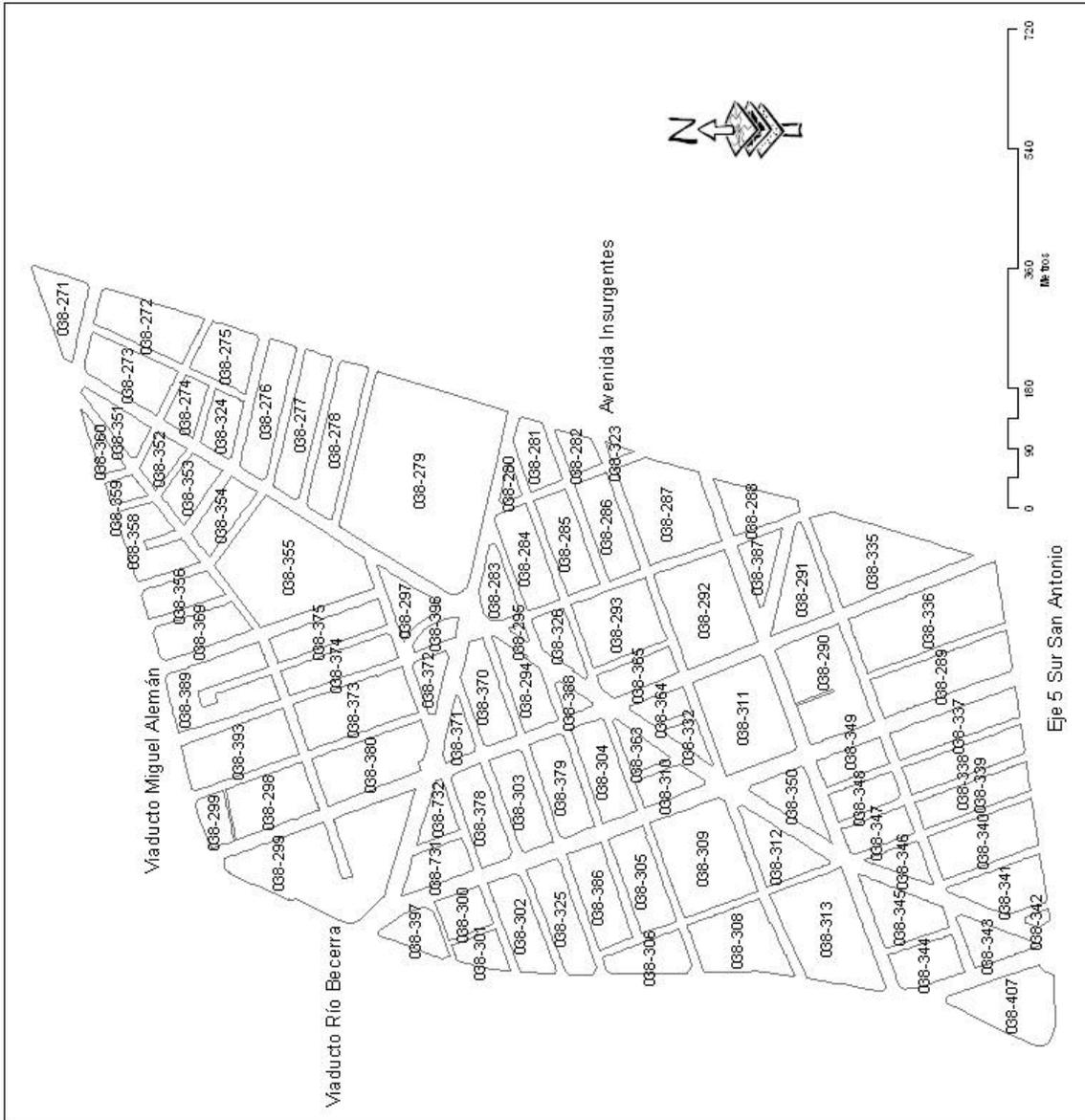
49	137 V. RÍO BECERRA	1	8	7
50	68 YOSEMITE	3	2	-1
51	30 YOSEMITE	2	3	1
52	16 YOSEMITE	1	9	8
53	80 INDIANAPOLIS	2	3	1
54	45 MARICOPA	3	9	6
55	12 TENNESSE	3	4	1
56	77 COLORADO	4	9	5
57	23 INDIANAPOLIS	3		
58	28 AV. DEL PARQUE	3	5	2
59	34 EUGENIA	5	3	-2
60	42 EUGENIA	3	5	2
61	200 GEORGIA	2	4	2
62	25 INDIANA	2	6	4
63	81 INDIANAPOLIS	1	5	4
	81 INDIANAPOLIS	2	5	3
	81 INDIANAPOLIS	1	5	4
64	175 LOUISIANA	3		
65	174 NEBRASKA	2	4	2
66	42 NEBRASKA	3	5	2
67	113 NEBRASKA	3	6	3
68	17 NUEVA JERSEY	3	6	3
69	75 PENNSYLVANIA	4	4	0
70	245 PENNSYLVANIA	3	6	3
71	249 PENNSYLVANIA	3		
72	222 PENNSYLVANIA	3	5	2
73	73 TEXAS	2	4	2
74	49 VERMONT	3	4	1
75	17 VERMONT	1	6	5
76	112 ALTADENA	2	5	3
77	31 INDIANAPOLIS	3	4	1
78	S/N MIAMI		3	3
79	157 OKLAHOMA	2	4	2
80	68 PENNSYLVANIA	2	5	3
81	29 TEXAS	2	4	2
82	31 ALTADENA	3	9	6
83	S/N ARIZONA	1	4	3
84	23 ARKANSAS	2	4	2
85	48 ARKANSAS	9		
86	S/N FILADELFIA		5	5
87	71 GEORGIA	2	5	3
88	30 INDIANAPOLIS	3	4	1
89	24 INDIANAPOLIS	2	5	3
90	55 INDIANAPOLIS	3	4	1
91	26 KENTUCKY	1	3	2
92	185 LOUISIANA	3	4	1
93	222 NEBRASKA	1	4	3
94	30 NUEVA YORK	1	4	3
95	259 NUEVA YORK	1	4	3
96	281 NUEVA YORK	3	6	3
97	15 PENNSYLVANIA	2	4	2
98	50 PENNSYLVANIA	1	4	3
99	104 ROCHESTER	2	3	1
100	49 TENNESSE	3	5	2
101	122 TEXAS	1	4	3
102	30 VERMONT	2	9	7
103	20 V. MIGUEL ALEMAN	2	10	8
104	36 YOSEMITE	2	3	1
105	22 YOSEMITE	1	9	8
106	160 INDIANA	3	5	2

Fuente: Elaboración propia con base en los recorridos de campo, julio 2004 y mayo 2005

**Plano 1. Ubicación de
cada manzana de la
colonia Nápoles, 2005**



Alumna:
Mabel Yescas Sánchez
Julio, 2005



Cuadro 4. Antecedentes de las manzanas que integran la colonia Nápoles, 1997

MANZANA	# LOTES POR MZNA	NIVELES PROMEDIO	ANTIGÜEDAD PROMEDIO	ACTIVIDADES PREDOMINANTES POR MANZANA														TOT NO HABITACIONAL
				COMER CIO	DEPOR TES	ABAST O	CULTUR ALES	INDUS TRIA	COMUN ICACIO NES	HOTE LES	OFICI NAS	BALD IOS	HABITACIONAL					
038-271	22	4,00	1965	5	0	0	0	0	0	0	1	0	0	5	3	14	8	
038-272	27	4,00	1969	2	0	0	0	0	1	6	0	0	0	6	0	15	12	
038-273	26	4,00	1961	0	0	0	0	0	1	1	1	1	2	0	5	21	6	
038-274	10	3,00	1956	0	0	0	0	0	1	0	0	0	3	0	4	6	13	
038-275	19	4,00	1966	2	0	1	0	0	0	0	0	0	3	0	9	12	12	
038-276	21	3,00	1954	3	0	0	0	0	0	2	0	0	4	0	10	12	11	
038-277	22	3,00	1956	1	0	0	2	0	0	0	0	0	7	0	13	11	0	
038-278	24	4,00	1956	2	0	0	0	0	0	2	0	0	8	1	2	0	0	
038-279	2	32,00	1994	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	2	0	3	
038-280	4	4,00	1950	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	3	5	
038-281	12	3,00	1955	3	0	0	0	0	0	0	1	0	3	0	7	3	9	
038-282	5	5,00	1960	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2	5	9	
038-283	14	4,00	1957	1	0	0	0	0	0	2	0	0	0	2	5	9	9	
038-284	11	3,00	1948	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	9	20	
038-285	24	3,00	1949	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	4	17	8	
038-286	21	4,00	1969	1	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	4	4	7	
038-287	12	5,00	1965	1	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	5	3	19	
038-288	12	7,00	1966	0	1	0	0	0	0	0	0	0	3	1	4	8	7	
038-289	22	4,00	1967	0	0	0	2	1	0	0	1	0	0	0	3	3	23	
038-290	26	4,00	1974	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	4	18	19	
038-291	22	5,00	1968	2	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	9	12	13	
038-292	28	3,00	1971	3	1	0	0	0	2	0	0	0	3	0	6	12	13	
038-293	18	4,00	1975	0	0	1	0	0	0	0	0	0	5	0	7	13	0	
038-294	20	3,00	1974	1	0	0	1	0	0	0	1	0	3	1	1	0	16	
038-295	1	8,00	1980	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	5	6	24	
038-297	21	3,00	1964	1	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	10	23	15	
038-298	30	3,00	1957	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	6	24	23	
038-299	33	3,00	1961	2	0	0	1	2	1	0	0	0	2	2	10	15	11	
038-300	18	4,00	1965	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	3	2	26	
038-301	13	2,00	1967	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	2	5	24	
038-302	31	3,00	1968	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1	2	0	2	19	
038-303	26	3,00	1967	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	2	24	
038-304	21	5,00	1969	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	2	19	

Cuadro 5. Situación de las manzanas que integran la colonia Nápoles, mayo 2005

MANZANA	# LOTES POR MAZANA	# DE DESARROLLOS	NIVELES PROMEDIO	ANTIGÜEDAD AD PROMEDIO	ACTIVIDADES PREDOMINANTES POR MANZANA												TOT NO HABITACIONAL
					COMER CIO	DEPOR TES	ABAS TO	CULTUR ALES	INDUS TRIA	COMUNI CACION ES	HOTE LES	OFICI NAS	BALDI OS	HABITACIONAL			
038-271	22	1	7	1984	4	0	0	0	0	0	0	1	0	5	3	13	9
038-272	27	1	5	1987	2	0	0	0	0	1	5	0	6	0	0	14	13
038-273	26	0	4	1961	0	0	0	0	0	1	1	1	1	2	0	5	21
038-274	9	3	6	1980	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	2	7
038-275	19	1	6	1984	2	0	1	0	0	0	0	0	0	3	0	6	13
038-276	21	5	5	1979	3	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	7	14
038-277	22	1	6	1980	1	0	0	2	0	0	0	0	7	0	10	12	12
038-278	24	0	4	1956	2	0	0	0	0	0	2	0	8	1	13	11	11
038-279	2	0	32	1994	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	2	0	0
038-280	4	0	4	1943	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	3	3
038-281	12	0	3	1955	3	0	0	0	0	0	1	0	3	0	7	5	2
038-282	4	2	7	1982	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2	2	2
038-283	14	1	5	1981	1	0	0	0	0	0	2	0	0	0	5	9	9
038-284	11	0	3	1948	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	9	9
038-285	24	1	4	1976	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	4	20	20
038-286	21	2	7	1986	1	0	0	0	0	0	0	0	3	0	4	17	17
038-287	12	2	6	1985	1	0	0	0	0	0	0	0	2	0	3	9	9
038-288	12	0	7	1966	0	1	0	0	0	0	0	0	3	1	5	7	7
038-289	22	3	5	1986	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2	20	20
038-290	26	1	4	1989	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	24	24
038-291	22	2	5	1986	2	0	0	1	0	0	0	0	1	0	4	18	18
038-292	28	3	4	1987	3	0	0	0	0	2	0	0	3	0	8	20	20
038-293	18	3	4	1990	0	0	1	0	0	0	0	0	5	0	6	12	12
038-294	20	0	3	1974	1	0	0	1	0	1	0	1	3	1	7	13	13
038-295	1	0	8	1980	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0
038-297	21	0	3	1964	1	0	0	0	0	0	0	1	3	0	5	16	16
038-298	30	3	4	1980	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	6	24	24
038-299	33	2	5	1982	2	0	0	0	1	1	0	2	2	2	8	25	25
038-300	18	0	4	1965	1	0	0	0	0	0	0	0	2	0	3	15	15
038-301	13	1	3	1985	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	12	12
038-302	27	5	5	1986	1	0	0	1	0	1	0	1	0	3	24	24	24
038-303	26	5	4	1986	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	25	25
038-304	21	0	5	1969	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	2	19	19
038-305	32	2	4	1985	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32	32
038-306	23	1	5	1985	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	4	19	19
038-308	29	1	6	1985	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	27	27
038-309	33	4	4	1988	0	0	0	0	1	0	0	0	2	0	3	30	30

