



**Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales**

**Regeneración Urbana del Centro Histórico de la  
Ciudad de México:  
Un análisis de la Zona Sur de la Alameda.**

**Tesis presentada por  
Fernando Antonio Paredes Castillo  
Promoción 2003-2005**

**Para optar por el grado de  
Maestro en Estudios Urbanos**

**Directora de Tesis**

**Lectora**

**María Eugenia Negrete**

**Catherine Paquette**

**Noviembre de 2008**

## CONTENIDO

<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>PROBLEMÁTICA Y MARCO CONCEPTUAL .....</b>	<b>8</b>
1.1 Deterioro y reestructuración urbana .....	8
1.2 Cambio de las funciones de las áreas centrales.....	10
1.3 Oportunidades y principios para lograr la regeneración de los centros históricos .....	13
1.4 Formas de intervención para la reestructuración urbana.....	15
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>LA ZONA SUR DE LA ALAMEDA: DE LA TRADICIÓN AL DETERIORO .....</b>	<b>20</b>
2.1 La Alameda: la conformación de un área con alto valor histórico - cultural .....	22
2.2 Los sismos de 1985.....	24
2.3 Procesos de deterioro y declive de la ZSA.....	25
2.3.1 Pérdida de funcionalidad ante la aparición de nuevas centralidades .....	25
2.3.2 Cambios en el crecimiento poblacional y la vivienda.....	27
2.3.3 Estructura económica de la ZSA .....	32
2.3.4 Declive de la oferta y calidad de la infraestructura .....	36
<b>CAPÍTULO III</b>	
<b>ALCANCES Y LIMITACIONES DEL PROYECTO ALAMEDA.....</b>	<b>39</b>
3.1 El Proyecto Alameda: una iniciativa de regeneración planteada desde hace dos décadas .....	39
3.1.1 Recuperación ante los sismos de 1985.....	39
3.1.2 1990 – 1992: La gestación de un proyecto.....	41
3.1.3 Nace el Proyecto Alameda (1993-1996).....	46
3.1.4 La democratización del DF (1997-2000).....	49
3.1.5 2001 – 2002: La consolidación de un proyecto limitado .....	51
3.1.6 El contexto de la ZSA en la revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México (2002-2006).....	52
3.2 Las nuevas inversiones en la ZSA en el contexto de la revitalización del Centro Histórico .....	63
3.2.1 El Padrón de Predios e Inmuebles de 1998 .....	63
3.2.2 Los proyectos de inversión .....	66
3.2.3 El Padrón de Predios e Inmuebles frente a las inversiones realizadas .....	69
3.3 La realidad frente al Proyecto Alameda: viejas y nuevas posturas.....	72
<b>CONSIDERACIONES FINALES .....</b>	<b>77</b>
<b>ANEXO .....</b>	<b>86</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>90</b>

## Índice de cuadros

Cuadro 1.1 Tipología de políticas de intervención urbana y sus alcances .....	19
Cuadro 2.1 Superficie de la ZSA en el contexto urbano, 2000.....	20
Cuadro 2.2 Crecimiento poblacional, 1970-2005 .....	29
Cuadro 2.3 Evolución del parque habitacional, 1990-2005 .....	31
Cuadro 2.4 Población Económicamente Activa, condición en el empleo e ingresos de la ZSA, 2000.....	33
Cuadro 3.1 Colonias con mayor número de unidades de RHP- Fase II.....	40
Cuadro 3.2 Cronología del proyecto de regeneración de la ZSA .....	59
Cuadro 3.3 Resumen de Inversión Privada en el Distrito Federal, enero 2001 a abril de 2005 (pesos).....	68
Cuadro 3.4 Inversión privada en la Zona Sur de la Alameda, enero de 2001 a abril de 2005 (pesos).....	71

## Índice de figuras y gráficas

Figura 1.1 Manifestaciones del Deterioro Urbano .....	9
Figura 2.1 Zona Sur de la Alameda, Barrios y Ageb's.....	22
Figura 2.2 Intensidad de uso de suelo habitacional en la ZSA al 2003.....	30
Figura 2.3 Intensidad de uso de suelo comercial en la ZSA al 2003.....	35
Figura 3.1 Evolución territorial del Proyecto Alameda (manzanas).....	62
Gráfica 2.2 Población total de la ZSA 1990-2005.....	27
Gráfica 3.1 Padrón de Predios según estado, 1998.....	65

## Índice de mapas

Mapa 2.1 Centro Histórico de la Ciudad de México, perímetros A y B, Zona Sur de la Alameda, 2005.....	21
Mapa 3.1 Padrón de predios e inmuebles Proyecto Alameda, 1998.....	64
Mapa 3.2 Catálogo de Inmuebles según Estado, 1998.....	65
Mapa 3.3 Inversiones nuevas realizadas entre 2000 y 2005 .....	68
Mapa 3.4 Comparación de Padrón de Predios e Inmuebles vs Inversiones realizadas entre 2000 y 2005.....	70
Mapa 3.5 Inversiones del empresario Carlos Slim en la ZSA .....	70

## Agradecimientos

Esta investigación fue realizada gracias al apoyo que recibí por parte de varias personas e instituciones.

En primer lugar agradezco el apoyo de la Dra. María Eugenia Negrete Salas por tomarse el tiempo y dedicación para dirigir mi tesis y por los tantos comentarios que me condujeron a entender la problemática urbana. Extiendo un agradecimiento a la Dra. Catherine Paquette quien siempre me apoyó con materiales, comentarios y grandes aportaciones que fortalecieron mi investigación y mi interés en los temas de las ciudades, y sobretodo por otorgarme su confianza y amistad en este largo camino.

Gracias también, al Dr. Manuel Perló y al Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad de la UNAM, por haberme brindado la oportunidad de conocer a profundidad los temas urbanos y ser la base de mi desarrollo profesional. En especial quiero agradecer al Lic. Antonio Moya, amigo y compañero de muchas batallas, quien me orientó y apoyó con sugerencias, comentarios y horas dedicadas para que este proyecto saliera adelante. Gracias por el apoyo recibido, en lo personal y en lo profesional.

También extiendo un agradecimiento a las instituciones que me brindaron información, la Secretaría de Desarrollo Económico y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del D. F., al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología por el apoyo financiero y la confianza que deposita en los mexicanos para que con nuestra superación procuremos el desarrollo de nuestro país; a la Fundación Alberto y Dolores Andrade por creer en mi todos estos años y seguirme apoyando hasta el final.

No se puede olvidar la información que obtuve en las entrevistas realizadas en campo, particularmente al señor Jesús Gallegos Kakari y a la señora Griselda Bustamante quienes tuvieron la amabilidad de compartir conmigo la sala de sus casas y esas tardes de charla en las que me permitieron recrear lo sucedido años atrás en la Zona Sur de la Alameda, entre residentes, comerciantes, empresarios y políticos.

Finalmente, doy gracias a mi familia por acompañarme en esta etapa de mi vida, a mi madre quien siempre me ha apoyado en cada meta y proyecto que me proponga; a mi padre, mis hermanos, tíos, primos y sobrinos, quienes todos son parte fundamental en mi vida. Que decir del apoyo de los amigos, gracias Adrián, Claudia, Gaby, Julio, Mabel, Pablo, Polo, Raquel y muchos más, por los buenos ratos vividos.

## Introducción

Las áreas urbanas nunca son estáticas, se encuentran en un cambio constante debido a los ajustes espaciales y sectoriales de la actividad económica y poblacional. Los cambios espaciales generados por la oferta y demanda de edificaciones y de suelo conducen a la intensificación de uso en algunas áreas, a la reducción de la densidad en otras y en algunos casos a la reconstrucción y cambio del funcionamiento dentro del tejido urbano, que puede implicar el abandono o subutilización de edificios, infraestructura y, por ende, disminución de la actividad productiva.

En este marco, el presente estudio alude al caso de la Zona Sur de la Alameda (ZSA)<sup>1</sup> que presenta un deterioro urbano económico desde hace varias décadas, acentuándose con los sismos de septiembre de 1985. En esta zona se observan procesos de despoblamiento, de descapitalización y de deterioro urbano; afectando a los usuarios, residentes y propietarios. Por tanto, la zona se ha empobrecido y corre riesgos de abandono inmobiliario que van en detrimento de los principios de la regeneración urbana.

Para contrarrestar los diferentes tipos de deterioro en la zona, se formuló una estrategia deliberada para atender a la zona en el año de 1993 a través del *Proyecto Alameda* (PA). Dicho instrumento proponía un rescate integral de la zona para atraer nuevas actividades y darle un nuevo giro en el funcionamiento del Centro Histórico de la Ciudad de México. Sin embargo, el *Proyecto* sufrió grandes transformaciones a lo largo de su implementación, transformaciones que sin duda modificaron los objetivos originales en materia de repoblamiento, regeneración de la base económica y social, mejoramiento y ampliación de los servicios públicos.

Por lo anterior, se considera pertinente hacer un análisis de la ZSA y revisar su estado actual con relación a las políticas y acciones emprendidas en los últimos 20 años. El estudio ofrece una evaluación del Proyecto Alameda, de manera particular se hace énfasis en la regeneración urbana que se relaciona con aspectos

---

<sup>1</sup> La Zona Sur de la Alameda es también nombrada en este documento como Colonia Centro Alameda, Zona Centro Alameda, Zona Alameda, Centro Alameda, Zona de Estudio o simplemente zona.

de inversión económica en un área o polígono específico, complementado con acciones de rehabilitación, remodelación, renovación y mejoramiento, entre otras.

Entre los objetivos que persigue la investigación destacan los siguientes:

- Comprender la base económica y social del área de estudio,
- Identificar las causas y efectos del deterioro de la zona de estudio,
- Analizar los alcances del Proyecto Alameda a 20 años de su origen,
- Identificar los problemas sociales y políticos vinculados al desarrollo del *Proyecto Alameda*,
- Hacer sugerencias de instrumentos de gestión y desarrollo que apuntalen la formulación de proyectos de regeneración de los centros históricos.

Para alcanzar los objetivos señalados, se utilizó una metodología de análisis mixto que consistió en la revisión de fuentes secundarias y en la realización de entrevistas de tipo cualitativo a habitantes y comerciantes de la zona. Se definieron áreas de influencia a partir de la localización de zonas de mayor densidad poblacional y actividad comercial.

En el mes de julio de 2005 se aplicaron entrevistas directas a residentes y comerciantes/dueños de negocios de la zona. Se realizaron un total de veinte entrevistas y se tuvo la suerte de encontrar a personajes muy involucrados con el Proyecto Alameda como lo son exdirigentes vecinales, representantes de comerciantes y miembros de asociaciones civiles. Los formatos de los cuestionarios aplicados en las entrevistas se muestran en un anexo de este documento.

La presente investigación se desarrolla en cuatro capítulos ordenados de la siguiente manera. El primero constituye un marco teórico conceptual que sirvió de base para realizar el análisis del deterioro en la ZSA, así como el entendimiento de los procesos de reestructuración que atañen a los centros históricos, sus políticas y acciones y algunos conceptos y principios entorno a la regeneración urbana.

El segundo capítulo presenta un diagnóstico de la zona mostrando sus características más relevantes para entender así sus funciones y actividades como parte del Centro Histórico de la Ciudad de México. En él se identifican los procesos

de deterioro que propiciaron el declive de la ZSA, así como de los indicios para la formulación de un proyecto de regeneración como lo fue el Proyecto Alameda.

En el tercer capítulo se analizan las etapas de desarrollo del Proyecto Alameda identificando los principales problemas que postergaron su implementación, así como los actores involucrados y las acciones que se llevaron a cabo. Se hace referencia a los resultados obtenidos del Proyecto Alameda en sus últimas etapas, particularmente a aquellas que se detonaron a partir de la implementación del programa de revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México. También se ofrece un comparativo entre el Catálogo de Predios e Inmuebles que pudieron haber sido sujetos de reciclamiento y reutilización y las inversiones privadas realizadas en la zona entre los años 2001 y 2006.

Finalmente, se ofrece un apartado de consideraciones finales, haciendo una recapitulación de los puntos más importantes encontrados en la investigación.

## CAPÍTULO I

### Problemática y marco conceptual

Las áreas centrales de las ciudades son espacios complejos que presuponen una interacción continua entre las actividades urbanas, económicas, políticas y sociales, además de concentrar un amplio patrimonio histórico-cultural. Actualmente, las zonas centrales han recobrado importancia como lugares de oportunidad, ya que éstas poseen infraestructuras y equipamientos que en algún momento fueron plataforma del desarrollo de la ciudad en su conjunto. Sin embargo, son espacios que requieren de intervenciones urbanísticas complejas para refuncionalizarlos, a la luz de un nuevo modelo económico, de los cambios tecnológicos y de la aparición de nuevos polos de desarrollo que restan o aumentan competitividad a estos territorios.

Bajo este contexto, cabe cuestionarse si el Proyecto Alameda respondía a un proyecto de revalorización integral de la zona entendida como un proceso económico que incrementa lo que ha decrecido: el aumento de la inversión donde ha declinado, la generación de empleo donde se ha reducido, el incremento del consumo y de la población (Home, 1982); asimismo interesa saber si dicha estrategia fue flexible territorialmente, es decir, si promovió la mixtura del tejido urbano entre usos habitacionales, comerciales y de servicios. Hasta qué grado fue un proyecto participativo e incluyente, ya que las intervenciones urbanas de cualquier índole, demandan contar con la inclusión de los agentes sociales que intervienen en el proceso (empresarios, funcionarios de gobierno y sociedad civil) para fijar y alcanzar metas. A la luz de estas premisas interesa conocer los alcances y limitaciones del *Proyecto Alameda* y si éste cumplió con su cometido de regeneración urbana.

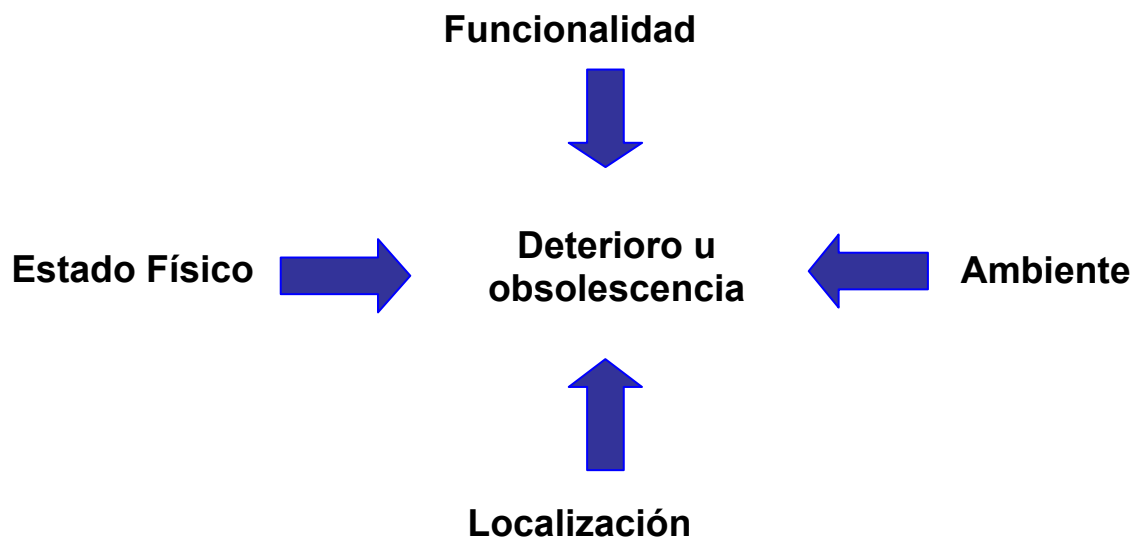
#### 1.1 Deterioro y reestructuración urbana

El deterioro u obsolescencia es parte del ciclo urbano pero se manifiesta en diferentes maneras. Entendiendo por éste el “estado terminal de un espacio, el cual esta conformado principalmente por cuatro características, a saber: de estado físico,



funcionalidad, localización y medio ambiente<sup>2</sup> (Lichfield, 1988) las cuales son variables independientes e interdependientes entre si y se pueden observar en el siguiente esquema:

**Figura 1.1 Manifestaciones del Deterioro Urbano**



Adicionalmente a los factores señalados encontramos la carencia de atención de los propietarios por sus inmuebles, la liquidación progresiva de la oferta de vivienda en renta, los cambios de uso del suelo (viviendas por comercios, bodegas y oficinas), así como el interés de los propios habitantes por conseguir una vivienda propia en otros sectores urbanos incluyendo a la periferia.

De esta manera el abandono en las áreas centrales de las ciudades es resultado de una combinación de una competencia intensa de la nueva renta suburbana, llamada "suburbanización de actividades", reforzada por las nuevas concentraciones de servicios y el mejoramiento de la accesibilidad por medio de la construcción de carreteras intraurbanas (Lord en Colin y Bromley, 2000: 1404).

<sup>2</sup> **Estado Físico.** Se considera que un espacio se encuentra en decadencia física en las construcciones y espacios urbanos, por el uso excesivo o inconveniente de estos, o bien por falta de acciones de mantenimiento y conservación. **Funcionalidad.** Las zonas construidas al entrar en un estado de deterioro ya no son utilizadas para lo que fueron construidas o diseñadas, o bien destinadas para cubrir parcialmente las necesidades actuales de sus ocupantes y/o usuarios. Cuando disminuye la calidad física de un espacio afecta a la funcionalidad de éste. **Localización.** Las áreas construidas están en función de lo que pasa a su alrededor, al haber un cambio de localización por el desarrollo de nuevos núcleos que se conforman en polos de crecimiento, llega el deterioro a los primeros. La baja funcionalidad, disminuye la calidad de localización del espacio, lo cual provoca que ciertas actividades se retiren del área. **Ambiente.** Al acentuarse los cambios ambientales generados por el hombre (contaminación ambiental) resulta menos agradable la ocupación de las áreas urbanas.

Vista así, la pérdida de funcionalidad de las áreas centrales no se limita a la salida de la población, sino a la pérdida de la capacidad funcional y competitiva del territorio. Los usos de suelo están restringidos. No hay flexibilidad para retener viejas actividades y/o atraer nuevas que se adecuen a las necesidades de la población y los flujos económicos actuales.

Los efectos de este fenómeno de desocupación y abandono urbano propician una diferenciación social, la entrada de familias de más bajos ingresos que se acomodan en los espacios liberados y que generalmente son población excluida de los procesos de acumulación dominantes. Todo lo anterior resultará en la proliferación de un amplio rango de problemas económicos y sociales, alterando radicalmente la imagen urbana (espacios invadidos, graffiti, vandalismo, basura, inseguridad, etc.).

En suma, los factores que deben ser abordados en cualquier iniciativa de regeneración urbana de las áreas centrales tienen que ver con lo siguiente: modos de aprovechamiento del suelo y su sistema de planificación, colocados en un contexto de expansión urbana y descentralización; mayor competitividad de otras zonas; composición demográfica; infraestructura y equipamientos; base fiscal; regulación y derechos de propiedad; vivienda; entre otros.

## 1.2 Cambio de las funciones de las áreas centrales

¿Por qué cambian las actividades y funciones de las áreas centrales? Aunque son múltiples las respuestas, encontramos que son tres factores que tienen que ver con la transformación de las áreas: 1) expansión de la mancha urbana que fomenta la creación de nuevas centralidades<sup>3</sup> que influyen en la reorganización del territorio; 2) cambios en las preferencias del consumidor y el cambio tecnológico basado en tecnologías de la información que demandan la flexibilización de los espacios y usos

---

<sup>3</sup> El principio de **Centralidad** indica que las relaciones de intercambio y las demás relaciones entre agentes económicos dan origen a un lugar central. Se entiende aquí el término centralidad a la vez en un sentido geográfico (el lugar es el centro geométrico de un espacio) y en el sentido de centralización (reagrupamiento) de la producción en un lugar. Se trata de definir el lugar de un conjunto de actividades económicas, principalmente comerciales, de servicios e industriales, en un espacio. La decisión será el resultado de dos fuerzas que pueden ser opuestas: los costos de transporte y las economías de escala. La minimización de los desplazamientos, es decir, de los costos de transporte de los particulares, se encuentra en la base del concepto de centralidad. El centro de una ciudad es, por definición, el "centro" de una región. En él cruzan las vías de comunicación y de transporte; es el punto en el que se minimizan los costos de acceso a los insumos.

de suelo (Castells, 1997 y Sassen, 2007); 3) los cambios en la renta del suelo y los precios relativos que propician la diferenciación de zonas en las ciudades.

Los fenómenos de degradación y deterioro de las áreas centrales tienen su origen en amplios procesos de reestructuración de las ciudades, particularmente en las fases de metropolización, tal y como sucedió en la Ciudad de México, en donde la salida de las inversiones en los centros hacia nuevos nichos de oportunidad y sitios dotados de nueva infraestructura, propició la creación de centros comerciales regionales, mientras que se alejaron los recursos del mantenimiento y reinversión en el centro (Gratz y Mintz, 1998).

Del mismo modo el rescate de las áreas centrales o centros históricos, atiende a las nuevas necesidades de localización de las actividades, toda vez que no son áreas cerradas, sino estructuras complejas donde se pueden articular una variedad de procesos (Sassen, 2001). Dichos procesos tiene que ver con:

- **Cambios en el crecimiento poblacional y en el perfil demográfico** que presuponen cambios en la demanda básica de servicios, recreación y vivienda, modificando la estructura del mercado;
- **Cambios culturales** que influyen en las preferencias de la población aumentando o disminuyendo la oferta y demanda de ciertos tipos de bienes y servicios;
- **Cambios en la accesibilidad.** La expansión de la mancha urbana y las mejoras en condiciones de movilidad harán que localizaciones que antes no eran atractivas para ciertas actividades, lo sean a partir de que cuenten con una mayor accesibilidad (Goodall, 1977: 381).
- **Cambios en la estructura económica.** Los ciclos económicos generarán cambios en las actividades urbanas, haciendo surgir nuevas funciones y ampliando o desapareciendo las antiguas, dando lugar a una reorganización interna de actividades.
- **Cambios en la inversión.** Este factor esta fuertemente relacionado con el anterior, pues una mayor actividad económica permitirá la inversión en nuevas actividades y dinamizará las ya existentes.

- ***Inserción en la economía globalizada.*** Proceso que transformó algunos de centros históricos urbanos en lugares atractivos para la relocalización de las actividades turísticas y comerciales<sup>4</sup>.

### *Procesos de sucesión y de gentrificación*

Para entender el proceso de *sucesión social* de los centros históricos existen explicaciones técnico financieras y de mercado (Skifter, 2003). La explicación técnico financiera se basa en el deterioro natural por el paso del tiempo de los inmuebles, lo que los conduce a un estado de deterioro y desvalorización. La explicación de mercado plantea una desvalorización de los inmuebles del centro por una nueva y alta valorización de los inmuebles de la periferia o de nuevos suburbios que atraen a la población de altos ingresos. En ambas visiones el resultado es la liberación de viviendas centrales a precios accesibles para población de menores ingresos, proceso reconocido como “sucesión”. Lo que eventualmente dará lugar al deterioro como consecuencia de una menor capacidad de mantenimiento y de un uso más intensivo (Skifter, 2003).

Por otro lado, el proceso de *gentrificación* es inverso al de sucesión, se trata del reemplazo de residentes en donde los de mayores ingresos sustituyen a los habitantes originales de menores ingresos. Algunos autores afirman que la gentrificación es un proceso exclusivo de los países desarrollados al alcanzar su fase postindustrial en la que cada vez un mayor número de empleos se transfieren a los servicios, lo que conduciría al surgimiento de una nueva clase social con nuevas preferencias y estilos de vida (Smith y Williams, 1986). Otros autores lo definen como un desarrollo inducido por el capital privado en áreas de ingreso bajo resultando un patrón de rentas más altas y valores de suelo y vivienda más altos. Este patrón de incremento de rentas y valores de la propiedad desplaza a muchos de los inquilinos y propietarios existentes de ingresos menores por hacer al área inalcanzable para ellos (Lang, 1988).

---

<sup>4</sup> Las oportunidades radican en proyectos de regeneración donde se localiza el patrimonio histórico para aprovechar las ventajas derivadas de las actividades comerciales y de servicios para el turismo nacional y extranjero.

En resumen, la gentrificación se ha visto como un mecanismo de regeneración de espacios centrales, sin embargo no hay claridad en cómo detonarlo y se debe reconocer, por un lado, su limitado alcance a escala espacial (Smith, 1986), mientras que por otro lado, que es relativamente temporal, ya que se ha identificado un nuevo fenómeno llamado de-gentrificación o desaburguesamiento que se refiere a un procesos de decadencia en vecindarios previamente gentrificados (Skifter, 2003).

### **1.3 Oportunidades y principios para lograr la regeneración de los centros históricos**

Para lograr una regeneración de las áreas centrales y en específico de los Centros Históricos, deben reconocerse las oportunidades existentes en su interior. Independientemente del patrimonio cultural, se presentan un conjunto de ventajas que significan oportunidades para ser utilizadas e incluidas en los proyectos de regeneración urbana.

En primer lugar debe reconocerse la concentración de una serie de equipamientos referentes a la educación, salud y cultura que son atractivos para ciertos grupos sociales y que sus usuarios constituyen gran parte de la demanda de nuevas viviendas en los centros de las ciudades. En segundo lugar se encuentra la amplia oferta de espacios públicos como plazas y jardines de las cuales las urbanizaciones periféricas carecen y que constituyen un capital social urbano sobre el cual deben apoyarse los nuevos proyectos de regeneración de los centros históricos de las ciudades.

Otra oportunidad es la heterogeneidad de actividades económicas, grupos sociales, usos y costumbres, entre otras, que poseen los centros de las ciudades, así como la pluralidad de las mismas, situación que es relativamente una ventaja en contraposición con otras zonas en donde ha sido impuestos usos de suelo rígidos. Hay que señalar que la diversidad de ofertas comerciales y culturales explican la atracción del Centro sobre el turismo local o foráneo y las oportunidades de empleo que éste genera (SEDESOL, 2006). En suma, la ubicación relativa del Centro Histórico en el contexto de la Ciudad de México es una oportunidad fundamental y se

considera una ventaja importante para el conjunto de actividades que en él se realizan, a pesar de que las dificultades de acceso le han restado funcionalidad.

Una vez que se han reconocido las oportunidades que el Centro brinda a la sociedad y al conjunto de la ciudad, deben tomarse en cuenta algunos principios para la formulación de programas y proyectos de regeneración<sup>5</sup>. A continuación se describen los más importantes:

- **Participación social.** La magnitud del universo de trabajo y la escasez de recursos llevan a inscribir el proceso en el mediano y largo plazo, mediante la planeación estratégica. La necesaria continuidad en los proyectos sólo podrá darse si éstos son productos de un proceso participativo e incluyente de los distintos actores e intereses.
- **Heterogeneidad.** El proceso de regeneración no puede ser generador de exclusión social. El futuro de “el Centro” de una ciudad debe sustentarse en primer lugar, aunque no exclusivamente, sobre el desarrollo económico y social de sus propios habitantes. La construcción de un espacio urbano heterogéneo es la base de la sustentabilidad de un proceso de regeneración y desarrollo económico, social y cultural que sea equitativo.
- **Respetar la historia: el Centro fue en el pasado la ciudad misma.** Esta consideración conlleva un doble principio de intervención, uno a nivel del conjunto del área central, y el otro en cuanto al diseño de las intervenciones arquitectónicas específicas mediante el reconocimiento de la diferenciación socio-espacial del Centro y el fomento de la mezcla de usos en los inmuebles.
- **Integralidad de las acciones.** La integralidad es un desafío, tanto para el diseño de programas y proyectos como para la acción gubernamental misma. La integralidad de la acción implica lograr que las políticas, programas y proyectos de desarrollo económico y social, se articulen con los de desarrollo urbano y vivienda, en el marco de la normatividad

---

<sup>5</sup> De acuerdo con SEDESOL, 2006.

establecida por la planeación territorial (usos del suelo, densidades, etc.) y medioambiental.

- **Asociación sector público - sector privado.** La corresponsabilidad entre los sectores público y privado es la única forma de actuar con éxito en la regeneración de los centros de ciudad, ya que se deben establecer mecanismos de financiamiento e inversión entre ambos sectores. Se requiere crear un ambiente de seguridad jurídica y certidumbre para los propietarios y los inversionistas. Se puede reducir el riesgo con una política integral, que acompañe las inversiones privadas en los inmuebles, con inversiones públicas en materia de imagen urbana, infraestructura, espacios verdes, vialidad y transporte, equipamientos, etc. Los gobiernos, tanto federales, estatales como municipales pueden también crear un ambiente favorable a la inversión privada, a través de incentivos fiscales.

#### 1.4 Formas de intervención para la reestructuración urbana

¿Qué es la reestructuración urbana? Es el *proceso de transformación de una trama urbana*; sin embargo puede ir más allá de una simple transformación morfológica, pues origina un cambio funcional, estructural, social y económico en una zona en particular. También se reconoce como un fenómeno de transformación integral que va más allá de un área específica (Goodall, 1977:352). Por lo general los procesos de reestructuración urbana se deben a acciones e inversiones específicas derivadas de intervenciones públicas y/o privadas. Sin embargo, existen una serie de modos de intervención que dan cuenta sobre los alcances de las acciones en los proyectos de reestructuración urbana de las áreas centrales. Esto es importante saberlo porque de alguna manera servirá como base para evaluar el tipo de política dominante detrás del Proyecto Alameda.

Dentro de las políticas de reestructuración urbana en México, la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL, 2006) reconoce las siguientes modalidades:

**A) Política de renovación.** Se refiere a una actuación en la que el objeto de intervención, que puede ser un inmueble, la infraestructura urbana, el mobiliario, etc. se pretende adopte características de “nuevo”, generalmente se asocia a actividades de mantenimiento exhaustivo. Es importante destacar que a diferencia de la restauración, en la renovación puede darse un alejamiento de la forma original. Las obras de renovación generalmente están vinculadas con la mejora de la imagen urbana, y si esto implica adoptar un nuevo diseño, la renovación estaría antecedida por un “rediseño” del objeto.

**B) Política de restauración.** Está fuertemente vinculada a los inmuebles y patrimonio histórico, lo que supone la existencia de un estado original, el cual procura restituirse o aproximarse en lo más posible. No obstante, en el tratamiento de los centros históricos, la restauración sin refuncionalización puede condenar a los inmuebles a un nuevo y acelerado proceso de deterioro por la incapacidad de sostener actividades que sean capaces de mantenerlo adecuadamente.

**C) Política de rehabilitación.** Recupera la integridad arquitectónica perdida, así como el uso y la práctica. Restituye un potencial todavía presente en la estructura espacial y constructiva de los lugares interiores y exteriores. En la rehabilitación, el énfasis se pone en el uso, la idea es que se refuncionalice o vuelva a funcionar un inmueble o un espacio urbano.

Aunque es vista como una política esencialmente vinculada a la vivienda, bajo la visión de economía competitiva, Porter (en Dymski en Boston y Ross, 1999: 52 y 53) visualiza la rehabilitación como un factor totalmente económico, donde argumenta que las organizaciones basadas en la comunidad y en los negocios (sea gobierno o asociaciones) al interior de la ciudad deben reconocer que su prosperidad depende de la intervención de firmas de "principales flujos" (flujos importantes) o firmas altamente reconocidas y suficientemente grandes, para así buscar al exterior relaciones e incitar a tales firmas a que se relocalicen al interior de la ciudad.



**D) Política de revitalización.** Este proceso es una acción inducida como respuesta a los procesos de deterioro. Significa regresar la vida a las áreas de la ciudad o metrópoli que la han perdido (Boston y Ross, 1999: 68).

La revitalización puede incluir la renovación (física), la restauración (física), la rehabilitación (funcional) para llegar a un cambio en las dinámicas de comportamiento, lo que a su vez implica aspectos económicos y sociales. Hay cierta coincidencia entre autores de que la revitalización se refiere a pequeñas áreas y que el proceso involucra un filtrado hacia arriba, es decir, la llegada de residentes de mayor estatus socioeconómico. En el proceso de revitalización puede darse un aumento en el estatus socioeconómico de la población, se conserva el tipo de familias, pueden reducirse las minorías, se mejoran las condiciones físicas, se presenta un rápido incremento de los valores inmobiliarios y se mantiene una mezcla de funciones, además de que hay una tendencia al redesarrollo que suele controlarse.

**E) Política de redesarrollo.** El desarrollo es el fenómeno de naturaleza económica en el cual un inmueble es demolido y reemplazado por uno nuevo. El redesarrollo depende de la viabilidad financiera de la nueva inversión, es decir, cuando los beneficios esperados de la explotación del nuevo edificio superan la suma de los beneficios derivados de la explotación del edificio actual, más los costos de demolición, construcción y operación del nuevo inmueble. Cuando se presenta esta situación, que siempre se debe a un aumento del valor del suelo que ofrece mejores expectativas de beneficios que la derivada de la explotación del edificio actual, se dice que concluyó la vida económica de este edificio y es viable el redesarrollo<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> También la localización de nuevas actividades que se da sobre el stock antiguo se conoce como "redesarrollo", el cual se induce cuando la vida económica del edificio ha terminado o se encuentra en la última fase, es entonces cuando conviene absorber los costos de demolición y construcción de un nuevo edificio para la realización de la nueva expectativa, que necesariamente deberá permitir mayores ganancias que la actividad actual. En la mayoría de los casos el redesarrollo o "redevelopment", significan una expansión vertical que permite un aprovechamiento de orden superior a la intensificación de los ya existentes y que traerá como consecuencia lógica el aumento de la renta y de los beneficios, sin embargo se debe reconocer "el proceso complejo de negociación que se debe dar entre propietarios, inversionistas, desarrolladores, prospectos de dueños, grupos sociales y gobierno local" (Bunting y Filion, 2000: 36).

El redesarrollo es deseable porque está asociado al aprovechamiento eficiente de la infraestructura y equipamiento urbano, pero también puede tener efectos indeseables, por lo que su promoción debe ir acompañada de programas de renovación de infraestructura y de adecuación de los nuevos espacios urbanos<sup>7</sup>.

**E) Política de regeneración.** Se refiere a una actuación integral sobre las distintas causas generales y los factores específicos que originan el deterioro urbano y habitacional, que contribuye al desarrollo de la vida pública y de las funciones urbanas. La regeneración es más amplia que los conceptos anteriores y es similar a la idea de revitalización, aunque de mayor escala espacial. Literalmente significa “volver a generar” un espacio urbano que ha sufrido los procesos de decadencia y degradación, por lo que engloba todas las dimensiones de las áreas centrales: la demográfica, la económica, la social, la cultural y la ambiental y por tanto, requiere de estrategias también integrales que aborden acciones en cada una de estas dimensiones.

Una definición mas compleja que enfoca todos esos ámbitos es citada por Roberts y Sykes donde consideran a la regeneración urbana como "una visión y acción comprensiva e integral, la cual conduce a la resolución de problemas urbanos y la cual busca atraer una mejora duradera en el ámbito económico, físico, social y ambiental de un área que a sido sujeto de cambio" (Roberts, 2000).

---

<sup>7</sup> El término redesarrollo es ampliamente reconocido a nivel internacional, sin embargo en México, se utiliza más el término de “reciclamiento” para describir el fenómeno. La propia Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal hace referencia a éste, en el párrafo LVIII del Artículo 7, pero la definición legal expresada ahí es incorrecta desde el punto de vista técnico, y parece más apoyada en ideas cotidianas y coloquiales de lo que es el fenómeno urbano que en un planteamiento medianamente serio (SEDESOL, 2005).

**Cuadro 1.1 Tipología de políticas de intervención urbana y sus alcances**

Alcances	Tipos de políticas					
	Renovación	Restauración	Rehabilitación	Revitalización	Redesarrollo	Regeneración
Imagen urbana						
Rescate de patrimonio histórico						
Recuperación de usos de suelo originales						
Aprovechamiento de equipamientos e infraestructura existente						
Mejoramiento de base económica						
Ampliación de base demográfica						
Incremento de los valores inmobiliarios						
Flexibilización y mezcla de usos de suelo						
Participación ciudadana para planteamiento de objetivos y metas						

Fuente: Elaboración propia con base la Guía metodológica de Proyectos estratégicos para las áreas Centrales de las Ciudades Mexicanas de la SEDESOL, 2006.

Nota: Este cuadro resumen es una interpretación personal de las políticas observadas en la regeneración de los centros históricos en México y se advierte que en algunas políticas pudieran existir alcances no mencionados u omitidos y que éstos pueden variar dependiendo del caso de estudio analizado.

En resumen, las políticas que se toman para combatir el deterioro urbano tienen diferentes consecuencias en el ámbito construido que se está tratando, por esto hay que tener presentes los elementos que han causado el deterioro y establecer la modalidad de intervención que generará los mejores resultados. Es decir, la adecuada definición del problema permitirá la adecuada formulación de política de intervención. Como puede observarse en el cuadro anterior, cualquier tipo de intervención urbana tiene un impacto sobre los valores inmobiliarios, sin embargo, la política que garantiza una intervención integral es la de regeneración. En este ámbito, veremos en los capítulos subsecuentes qué tipo de intervención (es) predominó en el *Proyecto Alameda*.

## CAPÍTULO II

### LA ZONA SUR DE LA ALAMEDA: DE LA TRADICIÓN AL DETERIORO

La Zona Sur de la Alameda<sup>8</sup> pertenece al perímetro B del Centro Histórico de la Ciudad de México<sup>9</sup>. Sus límites son; al norte, Avenida Juárez; al oriente, Eje Central Lázaro Cárdenas; al sur, Dr. Río de la Loza; y al poniente Bucareli. Tiene 110 has<sup>10</sup> las cuales se dividen en 72 manzanas catastrales y 892 predios, cinco plazas (Ciudadela, Carlos Pacheco, San Juan, Santos Degollado y Capitán Malpica), tres jardines (Tres Guerras, Tolsá y otro pequeño en la calle General Gabriel Hernández), y una pequeña manzana sin número catastral conocida como callejón del Sapo.

Existen 234 inmuebles catalogados como patrimonio histórico (15 de ellos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, 165 por el Instituto Nacional de Bellas Artes, y 54 por el Departamento del Distrito Federal). Esto representa que casi un tercio (29%) del total de predios de esta zona son considerados como patrimonio histórico, lo cual indica la necesidad de establecer un régimen de actuación específico y orientado hacia su protección.

**Cuadro 2.1 Superficie de la ZSA en el contexto urbano, 2000**

	Área (has.)	Número de Manzanas	Número de Predios
<b>Distrito Federal</b>	73,267	-	-
<b>Delegación Cuauhtémoc</b>	3,244	2,627	-
<b>Centro Histórico</b>	910	668	6,890
<b>Zona Sur de la Alameda</b>	110	72	892

Fuente: Elaboración con datos del INEGI y Programa Parcial Centro Alameda 2000.

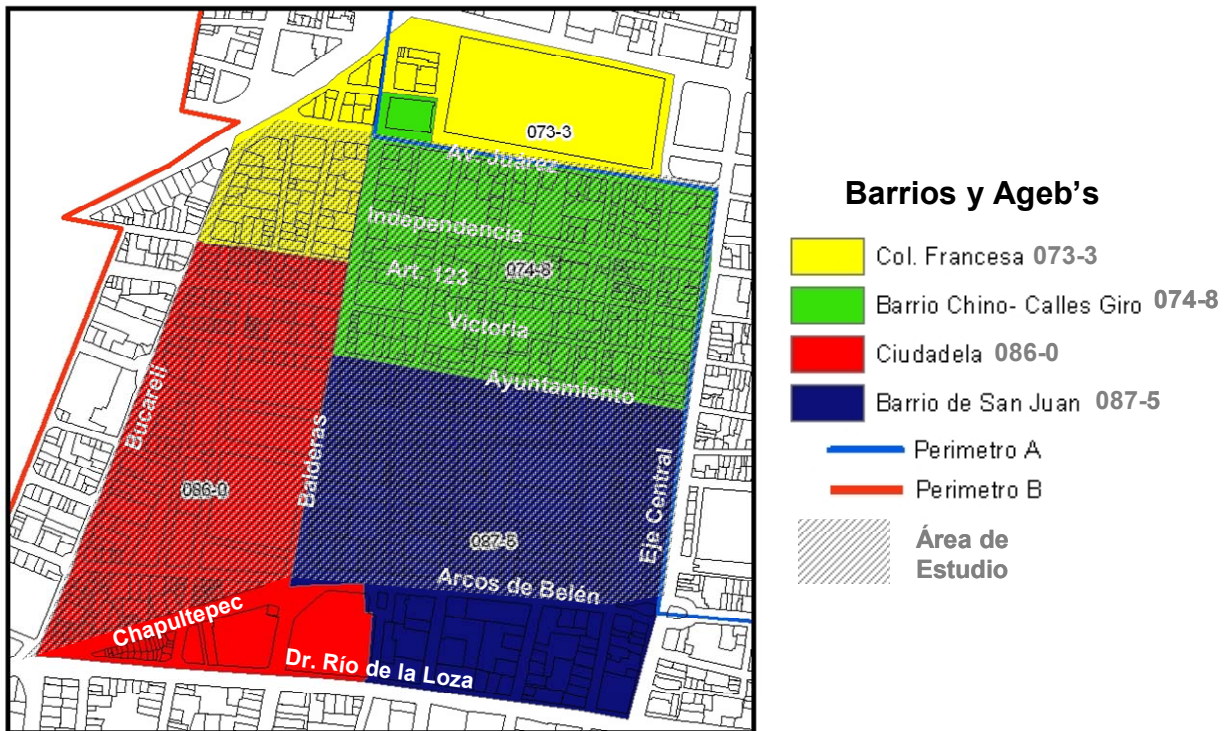
<sup>8</sup> Posiblemente, desde el siglo XV, las alamedas fueron un elemento importante en las ciudades, como lugares destinados a la recreación y esparcimiento de sus vecinos, y durante varios siglos como los únicos jardines de carácter público... importados en el siglo XVI a las colonias hispanas de América, el término alameda se empleó no sólo para designar los sitios plantados con álamos, sino a cualquier huerto de recreación sembrado con diversas flores, hierbas olorosas y árboles de sombra, con fuentes y cuadros repartidos con muchos lazos, mesas de arrayán y otras hermosas plantas (CONACULTA-INBA, 2001).

<sup>9</sup> El Centro Histórico de la Ciudad de México fue declarado, por decreto presidencial del 11/04/1980 "zona de monumentos históricos", subdividida en dos perímetros concéntricos, el perímetro "A" con una superficie aproximada de 3.2 km<sup>2</sup> con alrededor de 1,500 edificios catalogados, y el perímetro "B" con una superficie de 6.5 km<sup>2</sup>. El 11 de diciembre de 1987 fue inscrito por el Comité del Patrimonio Mundial de la UNESCO en la lista del patrimonio mundial. Ver mapa anexo del Centro Histórico de la Ciudad de México.

<sup>10</sup> Cabe señalar que el área real de la zona se ubica en 128 has. Sin embargo, a lo largo del diseño e implementación del Proyecto Alameda se excluyó al área comprendida entre el Palacio de Bellas Artes, el Parque Alameda y cinco manzanas entre éste y el Paseo de la Reforma.



**Figura 2.1 Zona Sur de la Alameda, Barrios y Ageb's**



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI

## 2.1 La Alameda: la conformación de un área con alto valor histórico - cultural

Más de cuatrocientos años de poblamiento en la zona dieron como resultado una estructura urbana muy consistente. Es considerada por ello como un testimonio histórico que debe preservarse. Una breve semblanza de sus antecedentes históricos indica que antes del siglo XVI, en la parte sureste de la Ciudad de México existieron los barrios indígenas de Huehuecalco, Tarasquillo, Tecpancaltitlan y Coaxomulco, pertenecientes a la parcialidad de San Juan Tenochtitlan o San Juan Moyotlán (INAH, 1995).

En 1593 con la finalidad de embellecer la ciudad se crea el paseo de La Alameda sobre los terrenos del "Tianguis de San Hipólito" frente a las iglesias de

Corpus Christi y San Juan de Dios, entre la plaza de Santa Isabel al oriente, que tomaba el nombre del convento adjunto, y la de San Diego al poniente junto al "quemadero" de la Santa Inquisición (CONACULTA-INBA, 2001). Durante los siglos XVI-XVII estuvo allí la parcialidad de San Juan Moyotlán, fuera de la capital de la Nueva España entre lo que hoy son las calles de Artículo 123, Eje Central Lázaro Cárdenas, Arcos de Belén y Balderas.

En 1778 se trazó el Paseo de Bucareli que comenzaba en el sitio donde posteriormente estuviera la escultura de Carlos IV (hoy Avenida Juárez, Bucareli y Paseo de la Reforma). A finales del siglo XVIII y principios del XIX (1793-1807) se llevó a cabo la construcción de la Real Fábrica de Tabacos de reconocida importancia histórica en la vida política, social y económica de la ciudad de México (PPDUCA, 2000).

En el siglo XIX, y después de consumada la Independencia fueron colocadas en La Alameda las rejas del Zócalo de la Plaza Mayor, en cuyo centro se encontraba la escultura de Carlos IV. Posteriormente las rejas fueron trasladadas a la entrada del Bosque de Chapultepec para que la visita a la Alameda pudiera realizarse a cualquier hora del día o de la noche. En 1848 se conforma la Colonia Francesa en el área del antiguo Barrio de Nuevo México fundado en el siglo XVIII. Para 1858 se inicia el poblamiento de la Colonia Guerrero en las inmediaciones de la Alameda, y en 1877 es abierto al público el Paseo del Emperador o Paseo de la Reforma y es fundada la Colonia Limantour, hoy parte de la Colonia Juárez. A principios del siglo XX es modificada la sección del Paseo de Bucareli y en 1919 se comunicó la Av. Juárez con la calle Independencia, ensanchando el antiguo Callejón de Corpus Christi y demoliendo el templo anexo.

En los años cuarenta, y a raíz del crecimiento y expansión de la ciudad, se inició en la zona una notable transformación que la impulsó a primer nivel en materia turística y comercial, con la construcción de una serie de hoteles y servicios comerciales, líderes en su época, como fue el caso de los Hoteles Del Prado, Regis, Alameda, Alfer y San Francisco. Este complejo hotelero convirtió a esta área en una de las principales zonas turísticas de la ciudad, hecho que propició el surgimiento de

una infraestructura urbana de primer nivel, así como instalaciones, centros de diversión, oficinas y locales comerciales (Villalpando, 1993). Su ubicación estratégica, es decir, la colindancia con el Centro Histórico, así como sus antecedentes, convirtieron a la zona de la Alameda en uno de los principales puntos de reunión de los habitantes de la ciudad y sus visitantes.

## **2.2 Los sismos de 1985**

En 1985, los sismos del 19 de septiembre sacuden a la ciudad causando fuertes estragos de diversa índole. Una de las zonas más afectadas fueron las áreas aledañas al Centro Histórico de la Ciudad de México, en particular la Zona Sur de la Alameda, la cual de ser una centralidad mayor en materia de turismo y de recreación para habitantes y extranjeros, la zona entra en un proceso permanente de deterioro y abandono. Los sismos destruyen el 40% de los inmuebles ubicados en la zona (Villalpando, 1993).

La principal zona hotelera de la ciudad se ve afectada por la destrucción total o parcial de hoteles como el Regis, Del Prado, Alameda y Alfer. Las actividades de mayor importancia salen del lugar, baja drásticamente la afluencia de visitantes, y se reduce la calidad de servicios públicos. Otros inmuebles, particularmente habitacionales, resintieron también los efectos de estos sismos. Por ello, aunado al fenómeno de descentralización de importantes actividades económicas de la zona centro, la ZSA cayó en un deterioro muy avanzado en todos los sentidos, aún cuando su actividad económica y social, haya sido tan importante en el contexto de toda la ciudad.

En suma, al cabo de los años, luego de los sismos de 1985, e incluso desde que comenzara su deterioro a finales de los sesenta, las situaciones de la Zona Sur de la Alameda y de la ciudad de México en general han venido cambiando. Los problemas viejos persistieron y se agregaron otros nuevos, no obstante las medidas emprendidas en los últimos años la ZSA no ha podido ser rescatada integralmente como se verá en el Capítulo III.



## **2.3 Procesos de deterioro y declive de la ZSA**

### *2.3.1 Pérdida de funcionalidad ante la aparición de nuevas centralidades*

En la misma medida en que fue creciendo la superficie urbana del Distrito Federal, la ZSA fue perdiendo dinamismo y funcionalidad como parte de un área central. De haber representado 4.0% de la superficie urbana del DF en 1900, pasó al 0.04% en 1950 y al 0.01% en 1998. Asimismo, su parque inmobiliario experimentó una disminución relativa muy importante con respecto al del DF. Para el año 2000, la zona conservaba poco más de 2 millones de metros cuadrados de construcción de los 3 millones que llegó a tener a mediados del siglo XX, la mitad de los cuales desde hace tres décadas han estado sometidos a factores de deterioro urbano y destrucción de fuerzas productivas que le han restado competitividad con respecto a otras áreas de la ciudad.

El ámbito metropolitano de la Zona Sur de la Alameda no es difícil delimitarlo. Su localización, base económica, equipamientos regionales y niveles de servicio en vialidad y transporte, por citar sólo algunos factores, le confieren una dimensión propiamente metropolitanas. Cabe destacar algunos aspectos que refuerzan esa condición: por una parte la posición de la zona entre el Centro Histórico y el eje Paseo de la Reforma y la creciente atracción que sobre esta zona ejerce el eje económico del Paseo de la Reforma proveniente de Santa Fe.

Asimismo, en los últimos años se observó un amplio crecimiento de nuevas centralidades, es decir, nuevos sitios que concentraron actividades comerciales y de servicios, que poco a poco fueron minando el atractivo y la productividad de la zona. Esta pérdida de funcionalidad de la ZSA con respecto a la transformación policéntrica de la Ciudad de México puede atribuirse a diversos procesos como la expansión simultánea y explosiva de todo el espacio urbano de la metrópoli, incluyendo sus

zonas populares, de las cadenas comerciales y los centros recreativos<sup>11</sup>. La amplia difusión espacial de las grandes superficies comerciales y las cadenas globalizadas de entretenimiento mostraron una distribución cada vez más homogénea en un territorio socialmente desigual.

Lo sucedido en el Centro Histórico de la Ciudad de México, y particularmente de la Zona Sur de la Alameda, fue una salida de actividades y su relocalización en las nuevas centralidades, mismas que se enuncian más adelante. Fue un momento en el ciclo de vida del Centro que requirió como contraparte un programa de revitalización del cual se hablará más adelante.

Aunque la pérdida de centralidad se puede dar por la salida de las funciones de representación política tal como lo fue la reubicación de las actividades de la Presidencia de la República fuera del Centro, los procesos que más afectaron a la zona fueron la reubicación de las matrices de grandes empresas a otros puntos de la ciudad y la precarización del comercio y los servicios por causa de la informalización de las actividades económicas. Otro proceso es la reducción de su accesibilidad, velocidad y articulación con la ciudad, por ejemplo, con el rezago tecnológico y con la ruptura de las redes sociales<sup>12</sup>.

De esta manera, los nuevos espacios concentradores de las actividades comerciales redimensionadas (grandes superficies) así como de ciertos servicios personales y ofertas recreativas (cines, teatros, parques, entre otros), se convirtieron en nuevas centralidades al interior de la ciudad, cristianizándose en el complemento indispensable para el mosaico de fragmentos residenciales o laborales especializados. Estas áreas se caracterizaron por su mayor y fácil accesibilidad motorizada, principalmente privada, situación ventajosa con respecto del Centro Histórico de la Ciudad de México. De esta manera, a lo largo de las últimas décadas se establecieron centralidades basadas en centros comerciales y áreas de

---

<sup>11</sup> Una explicación con sentido económico sobre la creación de las nuevas centralidades agrega también las prácticas de consumo diferenciadas en la localización residencial, el contexto urbano correspondiente, el nivel socioeconómico de los individuos y hogares y formas alternativas de movilidad (automóvil – transporte público) y estratos socio-espaciales.

<sup>12</sup> Pero los centros históricos no sólo pierden centralidad por estos procesos generales, sino también por las políticas urbanas incorrectas. Se vacían de sociedad por las políticas que tienden a privilegiar el patrimonio físico, poniendo como destino de la intervención el pasado y disminuyendo el rico capital social existente, y por las políticas desarrollistas que arrasan con el pasado e incrementan los precios del suelo.

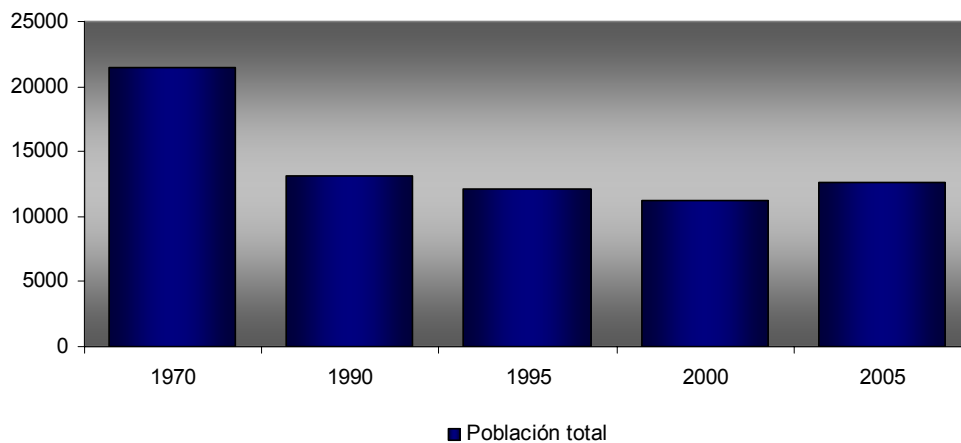
corporativos esparcidas en la metrópoli como Punta Norte, Los Atrios, Las Américas, Reforma 222, Parque Delta, Plaza Exhibimex, Plaza Patriotismo, Cumbres de Santa Fe, Bosque Real, Caña de las Lomas, Torre Águila, Torre Esmeralda III, Torre Libertad, entre otros.

### 2.3.2 Cambios en el crecimiento poblacional y la vivienda

Entre 1950 y el año 2005, el DF tuvo un incremento neto de 5 millones 670 mil 474 habitantes, mientras que la Delegación Cuauhtémoc perdió 532 mil 374 habitantes, (50.52% de la población que tuvo en 1950). Para este mismo periodo, la ZSA perdió cerca de 13 mil 100 habitantes (53.6 de sus residentes en 1950).

Si observamos la dinámica poblacional de la zona en las últimas tres décadas (1970-2000) encontramos una tasa de crecimiento promedio anual negativa (-1.49%), ligeramente inferior a la presentada por la Delegación Cuauhtémoc (-1.63), siendo que es la delegación que ha sufrido el proceso de pérdida de población más profunda con respecto a las 15 restantes.

**Gráfica 2.2 Población total de la ZSA 1990-2005**



Fuente: Elaboración propia con información de INEGI

A nivel de barrio, las Ageb's presentan tasas negativas de crecimiento demográfico entre 1970 y 2000. La más afectada es la Colonia Francesa (073-3) con una pérdida acelerada de población a tasas de -3.47% al año, seguida de las Barrio

Chino-Calles Giro<sup>13</sup> (074-8) con -2.58%, la Ciudadela (086-0) con -2.34 y el barrio de San Juan (087-5) con una pérdida de -0.50% al año. En términos absolutos, la colonia Francesa perdió 62.2% de su población en el periodo señalado, el Barrio Chino-Calles Giro perdió 52.4%, la ciudadela el 60% y el barrio de San Juan poco más de 35%.

Las causas del fenómeno de despoblamiento pueden atribuirse principalmente a los sismos de 1985, al deterioro físico de los inmuebles, la desaparición de un número importante de viviendas, los cambios en los usos de suelo que favorecen los usos más rentables (comercios y bodegas), la descentralización de actividades de la que se habló en el apartado anterior, así como a la inseguridad pública.

Sin embargo, para el año 2005, se observa un proceso inverso de crecimiento poblacional. En ese año y de acuerdo con el *II Censo de Población y Vivienda del INEGI*, en la ZSA se asentaban 12,688 habitantes, cifra superior al año 2000 cuando la zona servía de asiento a 11,300 residentes. Este hecho podría demostrar que se ha dado un vuelco a la tendencia de disminución de habitantes en la zona como venía ocurriendo décadas atrás (en 1990 habitaban 13,132 habitantes y de acuerdo con el *I Censo de población* de 1995 residían en ella 12,121 habitantes).

En dos de las cuatro Ageb's existió un crecimiento positivo. El barrio de San Juan fue el área que reportó el mayor crecimiento con una tasa de 0.77% en donde ahora radican 1,805 habitantes nuevos; por otro lado, a la Ciudadela llegaron 167 nuevos residentes. Sin embargo, la colonia Francesa y las calles giro continuaron el proceso de pérdida de habitantes (76 y 508 habitantes) teniendo una ganancia neta relativa de 1,388 residentes nuevos en la ZSA. Cabe señalar que la Delegación Cuauhtémoc ganó entre los años 2000 y 2005 un total de 32,848 nuevos habitantes. Este quinquenio es considerado como un punto de inflexión en el proceso de despoblamiento continuo.

---

<sup>13</sup> Se asigna el término de calles giro a las calles que ofrecen la comercialización y servicios especializados, por ejemplo, la calle de Victoria se especializa en artículos eléctricos de iluminación tanto industrial como residencial; en la calle Artículo 123 se comercializan productos electrodomésticos y sus refacciones, finalmente en Ayuntamiento se comercializan artículos de ferretería.

**Cuadro 2.2 Crecimiento poblacional, 1970-2005**

AGEB / Área	Población				
	1970	1990	1995	2000	2005
073-3 (Col. Francesa)	963	447	375	362	286
074-8 (Calles Giro)	7,172	3,894	3,576	3,412	2,904
086-0 (Ciudadela)	4,125	1,953	1,839	1,650	1,817
087-5 (San Juan)	9,151	6,838	6,340	5,876	7,681
ZSA	21,411	9,242	12,130	11,300	12,688
Delegación Cuauhtémoc	923,100	595,960	540,382	488,500	521,348
D. F.	6,874,165	8,235,744	8,489,007	8,567,000	8,720,916

AGEB / Área	Tasa de Crecimiento Anual				Variación			
	70-05	90-95	95-00	00-05	70-90	90-95	95-00	00-05
073-3 (Col. Francesa)	-3.47	-3.51	-0.71	-4.71	-516	-72	-13	-76
074-8 (Calles Giro)	-2.58	-1.70	-0.94	-3.22	-3,278	-318	-164	-508
086-0 (Ciudadela)	-2.34	-1.20	-2.17	1.93	-2,172	-114	-189	167
087-5 (San Juan)	-0.50	-1.51	-1.52	5.36	-2,313	-498	-464	1,805
ZSA	-1.49	-1.59	-1.42	2.32	-8,279	-1,002	-830	1,388
Delegación Cuauhtémoc	-1.63	-1.96	-2.02	1.30	-327,140	-55,578	-51,882	32,848
D. F.	0.68	0.61	0.18	0.36	1,361,579	253,263	77,993	153,916

Fuente: Elaborado propia con base en INEGI, *Censos Nacionales de Población y Vivienda* 1990 y 2000; y en los *Conteos Nacionales de Población y Vivienda* 1995, 2005.

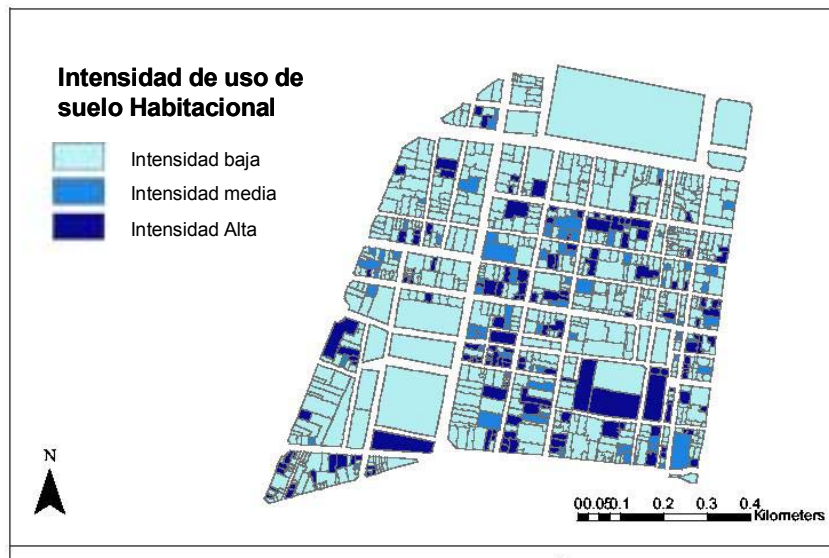
### *La vivienda*

Históricamente, la vivienda en la ZSA ha desempeñado un papel relevante como satisfactor social y función urbana; atributos que a principios del siglo XX propiciaron soluciones arquitectónicas muy eficientes, con valores plásticos que hoy forman parte del patrimonio histórico. En el presente, como resultado del deterioro iniciado hace tres décadas, agravado luego por los sismos de 1985, y después por las crisis económicas y la ausencia de programas habitacionales, la vivienda venía perdiendo dichos atributos en la zona.

Con relación al tipo de viviendas se identifican cuatro modelos: edificios de departamentos (incluyendo aquellos con valor patrimonial destinados a la vivienda), casas habitación, vecindades y conjuntos de interés social, mismos que se construyeron bajo los programas de Renovación Habitacional Popular (RHP) y de

Autoconstrucción implementados después de los sismos de 1985<sup>14</sup>. De acuerdo con la figura 2.2<sup>15</sup> se observa una densidad de vivienda media que se dispersa a lo largo y ancho de la zona de estudio.

**Figura 2.2 Intensidad de uso de suelo habitacional en la ZSA al 2003.**



Fuente: Anexo de la Propuesta de Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, 2003.

En cuanto a la vivienda particular habitada, entre 1990 y 2005 se observa lo siguiente: tanto el Distrito Federal como la Delegación Cuauhtémoc y la ZSA presentan tasas de crecimiento positivas del número de viviendas de 1.60, 0.02 y 1.30, por ciento, respectivamente al año. Al interior de la zona de estudio encontramos que en el mismo periodo, la Colonia Francesa y las Calles giro presentan tasas negativas de -1.12 y .1.56 por ciento respectivamente, sin embargo, al final del periodo muestran un saldo positivo de 10 viviendas en cada área, este saldo positivo se debe a un crecimiento positivo entre los años 2000 y 2005, en donde el número de viviendas aumentó en un 2.25% en la Colonia Francesa y 0.21%

<sup>14</sup> El programa Renovación Habitacional Popular (RHP) se aplicó principalmente en tres delegaciones del Distrito Federal (Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Gustavo A. Madero). Para tal efecto se expropiaron 4 mil 308 predios y se construyeron un total de 46 mil 358 viviendas (PUEC-UNAM, 2005).

<sup>15</sup> Dicha figura muestra la distribución territorial de las viviendas y comercios y sirvieron como base para identificar las zonas en donde se realizaron las entrevistas a habitantes y comerciantes.

en las calles giro. Por otro lado, la Ciudadela y San Juan presentan tasas de crecimiento positivas de 2.14 y 2.28 por ciento, respectivamente. Hay que señalar que este crecimiento positivo se acentúa entre los años 2000 y 2005, donde se presentan las mayores tasas de crecimiento (8.58 y 10.64 por ciento, respectivamente). Es así que en la Ciudadela se agregan 187 nuevas viviendas y en San Juan 1,188.

Podría inferirse que la ganancia de población y vivienda en San Juan y en la Ciudadela se debe a la rehabilitación y renovación de inmuebles destinados para vivienda en el marco de los programas generales de revitalización del Centro Histórico a partir del año 2000 y las acciones emprendidas en la zona a partir de 2002 como las impartidas por organismos gubernamentales (FIVIDESU; Casa Propia, FONAPO). Sin embargo, no se ha diseñado un programa o plan de rescate de vivienda específico para la zona, siendo esta una petición de los residentes de la ZSA.

**Cuadro 2.3 Evolución del parque habitacional, 1990-2005**

AGEB / Área	Viviendas			
	1990	1995	2000	2005
073-3 (Col. Francesa)	116	107	88	98
074-8 (Calles Giro)	1,209	1108	947	957
086-0 (Ciudadela)	389	477	349	536
087-5 (San Juan)	1,552	1784	1397	2,378
ZSA	3,266	3,476	2,781	3,969
Delegación Cuauhtémoc	159,712	149,904	150,188	160,309
D. F.	1,799,410	2,010,799	2,131,410	2,287,189

Continuación...

AGEB / Área	T. de C. Anual				Incremento			
	90-05	90-95	95-00	00-05	90-05	90-95	95-00	00-05
073-3 (Col. Francesa)	-1.12	-1.62	-3.91	2.15	-18	-9	-19	10
074-8 (Calles Giro)	-1.56	-1.74	-3.14	0.21	-252	-101	-161	10
086-0 (Ciudadela)	2.14	4.08	-6.25	8.58	147	88	-128	187
087-5 (San Juan)	2.84	2.79	-4.89	10.64	826	232	-387	981
ZSA	1.30	1.25	-4.46	7.11	703	210	-695	1,188
Delegación Cuauhtémoc	0.02	-1.27	0.04	1.30	597	-9,808	284	10,121
D. F.	1.60	2.22	1.17	1.41	487,779	211,389	120,611	155,779

Fuente: Elaborado propia con base en INEGI, *Censos Nacionales de Población y Vivienda* 1990 y 2000; y en los *Conteos Nacionales de Población y Vivienda* 1995, 2005.

### 2.3.3 Estructura económica de la ZSA<sup>16</sup>

La ZSA es soporte de un vasto universo de pequeños y medianos establecimientos de comercio de productos básicos mezclados con servicios locales, en torno a los cuales se mueve una población flotante de 500 mil personas, equivalente al 12% del total que transita diariamente por el Centro histórico de la Ciudad de México (PPDUCA, 2000).

#### *Participación en el Producto Interno Bruto de la Ciudad*

En la década de los sesenta, la aportación de la zona Centro Alameda a la economía del Distrito Federal era aproximadamente un 5% del PIB; a finales de los años 90's dicha aportación era prácticamente nula, ya que la generación del PIB tuvo lugar en otros emplazamientos de la ciudad (Mercado, 1992; Gamboa, 1994). A la fecha han desaparecido casi por completo ramos que fueron característicos de su

<sup>16</sup> Esta sección se refiere a datos anteriores al año 2000 debido a la no existencia de publicación de información por ageb del Censo Económico 2004 del INEGI.



estructura económica: oficinas privadas, gran turismo y determinadas actividades de recreación, cultura y deporte. No obstante, a pesar de la tendencia hacia la descapitalización de la zona, conserva una sólida base económica en comercio especializado de productos básicos, entre los que destaca la distribución y comercialización de carne de aves (pollo), así como los servicios personales diversos y de administración (PPDUCA, 2000).

### *Perfil socioeconómico y composición sectorial*

En el año 2000, de las 11,300 personas que radicaban en la zona, 4,390 pertenecían a la Población Económicamente Activa (PEA) y de éstas, sólo 12.9% laboraban en el sector industrial (560 personas), mientras que en el comercio y los servicios se encuentran el restante 87.09% (3,781 personas). Según la condición del empleo, la mayoría de las personas son empleados (73.3%), seguidos de trabajadores por cuenta propia (25.94%). Por otro lado, el grueso de la población (36.93%) percibe entre 2 y 5 salarios mínimos mensuales, seguido de la población que percibe entre uno y dos S. M. (34.19%).

**Cuadro 2.4 Población Económicamente Activa, condición en el empleo e ingresos de la ZSA, 2000.**

PEA y PO por sector			Condición en el empleo		
PEA	PO en el Sector Industrial	PO en el Sector Comercio y Servicios	Empleado u obrero	Jornalero o peón	Por cuenta propia
4390	560	3781	2992	8	1051
Percepción de ingresos al mes					
No recibe ingreso	Menos de un S. M.	Entre 1 y hasta 2 S.M.	Más de 2 y hasta 5 S.M.	Más de 5 S.M.	
58	352	1429	1544	797	

Fuente: Elaborado propia con base en INEGI, XII Censo Nacional de Población y Vivienda 2000.

En el año 2000 se localizaban 3,613 establecimientos económicos con 22,703 empleos formales que representan, respecto al DF, 1.2% y 1.3% respectivamente; y 6.1% con respecto a la Delegación Cuauhtémoc. Su participación económica en el contexto del Distrito Federal es casi nula, sin embargo, es significativa en la Delegación Cuauhtémoc. En el tamaño de las empresas, los valores son equivalentes a la delegación, 6.3 empleados por establecimiento en la zona.

La base económica formal de la ZSA se conforma de la siguiente manera: del total de establecimientos, el comercio representa el 55%, aunque sólo 34% en lo que a empleo se refiere; los servicios el 38.2% de los establecimientos y constituyen el 42.5% de los empleos. La industria, ya prácticamente extinguida en la zona, cuenta sólo con 6.2% de establecimientos, aunque genera 23.5% del empleo. Lo anterior indica la existencia de pocas empresas manufactureras que emplean a un amplio número de personas, principalmente en la reparación y ensamblado de aparatos electrodomésticos y componentes electrónicos, siendo que gran parte de ellos son vendidos en las inmediaciones del área de estudio.

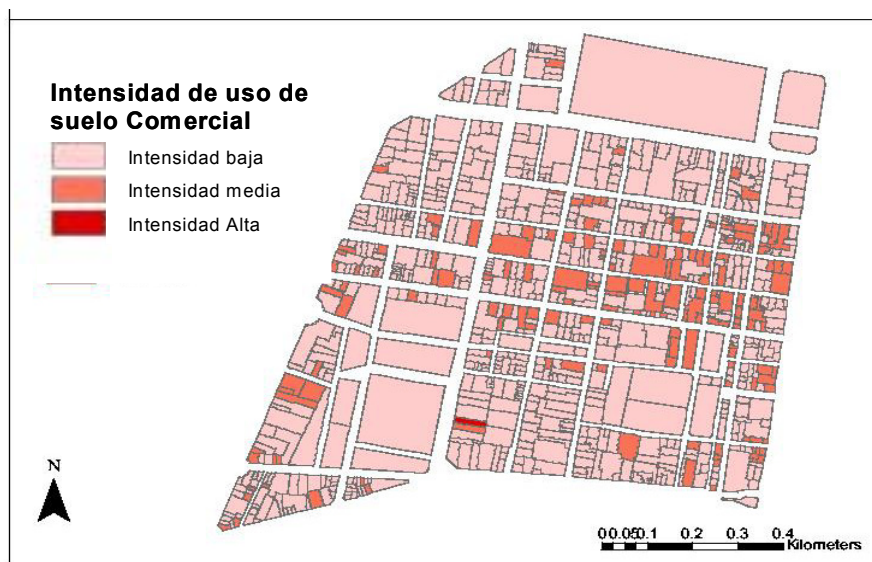
En general, las ramas económicas con mayor peso específico son la venta de materiales eléctricos y accesorios, venta de artesanías, comercio de aparatos eléctricos, venta de ropa, servicios de alimentos, servicios de bufetes jurídicos, oficinas de la administración pública y edición de periódicos y revistas.

Los barrios por su parte, representan una estructura económica que los especializa y los distingue entre sí.

- En la ex Colonia Francesa (073-3) es como sigue: 42.6% en la manufactura, 13.2% en el comercio y **44.2% en los servicios**.
- En el barrio Chino-Calles Giro (074-8): 9.3% en la manufactura, **45.5% en el comercio** y 45.2% en los servicios.
- En la Ciudadela (086-0): 37.7% en la manufactura, 20.1% en el comercio y **42.2% en los servicios**.
- En San Juan (087-5): 16.5% en la manufactura, **44.6% en el comercio** y 38.9% en los servicios.

Como se puede apreciar en la siguiente figura, la actividad comercial se concentra principalmente en las calles de Ayuntamiento, Artículo 123 y Victoria que se conocen como calles “giro” por su especialización en la venta de productos eléctricos, electrodomésticos, de iluminación, herramientas y mobiliario para baños. También, sobre la Avenida Juárez se localiza una alta actividad económica relacionada con los servicios.

**Figura 2.3 Intensidad de uso de suelo comercial en la ZSA al 2003.**



Fuente: Anexo de la Propuesta de Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, 2003.

### *El sector hotelero: agente económico dinamizador de la ZSA*

En la ZSA se tienen registrados 12 hoteles de calidad turística (28% de los 43 con que cuenta el Centro Histórico) y 7 con otras categorías. En total, la colonia cuenta con 19 hoteles y 1,793 cuartos que representan 44% de los hoteles y 45% de los cuartos del Centro Histórico, lo que confirma su importancia económica en esa rama (PPDUCA, 2000). No hay hoteles de una estrella, y sólo uno es de cinco

estrellas, el Sheraton<sup>17</sup> con 350 cuartos. El resto se distribuye como sigue: dos estrellas, cinco hoteles con 258 cuartos; tres estrellas, 6 hoteles con 353 cuartos; y cuatro estrellas, 6 hoteles con 832 cuartos<sup>18</sup>.

Una dificultad de la ZSA frente a los dos mercados hoteleros con que colinda, es la escasa diferenciación de su oferta, lo que redundaría en desventajas locacionales. También, la inseguridad hace que los niveles de ocupación en la colonia sean del 50%, esto es, abajo del promedio en el DF que muestra 59% en 2000, según la Asociación de Hoteles y Moteles de la Ciudad de México (PPDUCA, 2000). En general, la problemática que enfrenta la actividad económica hotelera aumenta a causa del comercio ambulante, las marchas, los polleros (comercios de carne de pollo), la basura y la insalubridad que en general afecta a la zona.

#### *2.3.4 Declive de la oferta y calidad de la infraestructura*

La estructura urbana presenta vacíos que le restan eficiencia. De las 110 hectáreas que la conforman, 33 están destinadas a vialidad y áreas verdes, y 77 a edificaciones diversas. De éstas últimas, se calcula que una tercera parte son predios baldíos o subutilizados (estacionamientos, inmuebles abandonados, construcciones ruinosas, usos incompatibles, etc.) suman 200 mil m<sup>2</sup>, muchos de los cuales son objeto de especulación, empobreciendo las previsiones financieras de la regeneración urbana. Cabe señalar que la presencia de baldíos e inmuebles subutilizados representan una gran oportunidad para la formulación de proyectos de regeneración que incluyan diversos tipos y mezclas de usos. Esta es una característica particular de la Zona Sur de la Alameda y que, a diferencia del resto del Centro Histórico, le permitió formular estrategias de regeneración urbana.

La ZSA carece de red primaria (excepto Av. Chapultepec-Arcos de Belén), aunque todas las vialidades que la limitan tienen esa clasificación sin contar la Av.

---

<sup>17</sup> Hotel cuya construcción se reconoce como acción precursora de las obras de regeneración de la Zona Sur de la Alameda en una de sus últimas etapas. De este y otros temas relacionados se hablará en el siguiente capítulo.

<sup>18</sup> Del total de hoteles de calidad turística que tenía el DF en 1994, 69% se localizaba en la Delegación Cuauhtémoc y 7.6% en el Centro Histórico de la Ciudad de México. La Oferta hotelera consistía en 565 hoteles de calidad turística y 42,065 cuartos en el DF; 390 hoteles y 27,885 cuartos en la Delegación y 43 hoteles con 3,963 cuartos en el Centro Histórico.

Juárez. Son éstas: Eje Central Lázaro Cárdenas, Av. Chapultepec-Arcos de Belén, Dr. Río de la Loza y bucareli-Eje 1 Poniente; próximas están Paseo de la Reforma y Avenida Hidalgo, cuyas cargas vehiculares gravitan sobre la zona.

La vialidad carece de jerarquización y de un programa para usarla racionalmente en lo que hace a semáforos, señalización, estacionamientos, horarios de carga y descarga. En aceras presenta desniveles, ambulantes, baches, basura, etc. que entorpecen el uso peatonal. El transporte de carga por otra parte, es desorganizado: son inapropiados los vehículos por su peso, tamaño, ruido, y contaminación; la carga y descarga entorpece permanentemente la circulación.

En el año 2000, 60 de los 892 predios fueron utilizados como estacionamiento. Ocupan 68,960 m<sup>2</sup> de suelo y 64,354 m<sup>2</sup> de construcción. Cincuenta y dos de ellos disponen únicamente del terreno en planta baja (baldíos en su mayoría) mismos que ofrecen 1,817 cajones de estacionamiento aproximadamente. Los ocho restantes prestan el servicio en edificaciones que van de 2 a 10 niveles.

La oferta de infraestructura en la zona es suficiente en agua potable, drenaje, teléfonos y energía eléctrica. Sin embargo, existen rezagos debido a la antigüedad de las instalaciones que incluso, las más recientes superan en promedio 30 años. De modo que cualquier incremento en la demanda requerirá de la ampliación de las redes existentes, lo cual se evidenció con testimonios de residentes y comerciantes que argumentaron el déficit en algunos servicios. De acuerdo con las entrevistas realizadas, los problemas se resumen en los siguientes aspectos:

- Falta de mantenimiento en equipamientos e infraestructura urbana causados por hundimientos, fugas, vandalismo y la destrucción de ductos por el paso de vehículos pesados;
- Azolve del drenaje debido a la basura, grasas y desechos enviados a las redes o arrastrados a éstas por lluvias;
- Obsolescencia de infraestructura de telecomunicaciones.

De acuerdo con este diagnóstico se puede observar que la zona efectivamente necesita de una política integral de regeneración que permita mejorar las condiciones generales de la zona y propiciar una nueva dinámica. Generar nuevas condiciones que le aseguren funcionalidad y por ende, se consolidara como un área capaz de competir con las existentes en el resto de la ciudad. Sin embargo, ¿hasta dónde ha permitido el Proyecto Alameda lograr estos objetivos? Aspectos que veremos en el capítulo siguiente.

## CAPÍTULO III

### ALCANCES Y LIMITACIONES DEL PROYECTO ALAMEDA

En el área que comprende la ZSA se implementaron entre 1985 y 2001, al menos 10 estrategias para impulsar la reconstrucción, el desarrollo y el empleo de la zona. Por este polígono pasaron entre otras, el Fondo Nacional de Reconstrucción, el Programa de Renovación Habitacional Popular (1985), el Fideicomiso Alameda (1991), el Proyecto Alameda (1993), el Plan Maestro Alameda (1996) y finalmente el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda (1998-2000) y junto con estos planes y programas, los sueños de asentar allí el gran centro financiero del país. Nunca una zona de la ciudad fue objeto de tantos planes e iniciativas de regeneración y nunca fracasó tantas veces como la parte sur de la Alameda central (Meléndez, 2005). Cabe señalar que los siguientes apartados se construyen con información recabada en campo, mediante las entrevistas aplicadas a residentes y comerciantes de la zona.

#### **3.1 El Proyecto Alameda: una iniciativa de regeneración planteada desde hace dos décadas<sup>19</sup>**

##### *3.1.1 Recuperación ante los sismos de 1985*

En septiembre de 1985, dos poderosos sismos sacudieron a la Ciudad de México matando a 4,500 personas y dejando a más de 14,000 lesionadas. Se destruyeron 412 edificios, y 5,725 sufrieron daños<sup>20</sup>. Las instalaciones de salud perdieron el 30% de sus servicios y las redes telefónicas sufrieron un fuerte golpe. Los daños más fuertes se concentraban en una zona de 50 Km.<sup>2</sup>, de los cuales 15

---

<sup>19</sup> Al final de este apartado se ofrece un cuadro resumen de las etapas, acciones y problemas en torno al Proyecto Alameda, así como un mapa que muestra la evolución territorial del mismo.

<sup>20</sup> 241 edificios públicos registraron daños, y aproximadamente 150 mil empleados gubernamentales tuvieron que desalojar sus lugares laborales.

Km.<sup>2</sup> pertenecían a al zona de desastre<sup>21</sup>, en las delegaciones Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Gustavo A. Madero. Las colonias más afectadas fueron Centro, Morelos, Valle Gómez, Guerrero, Doctores, Obrera y Roma<sup>22</sup>.

Un mes después de los sismos, el gobierno ya había desarrollado un marco general de trabajo para abarcar a los grupos de damnificados. Se establecieron cuatro programas:

- El Programa Emergente Fase I. Este ofreció soluciones a aquellos damnificados afiliados a un programa de seguridad social, a los inquilinos del multifamiliar Benito Juárez, e inicialmente a los de Tlatelolco.
- Programa de Reconstrucción Democrática Nonoalco-Tlatelolco.
- Programa de Renovación Habitacional Popular, originalmente limitado a las unidades expropiadas de las colonias populares del Centro Histórico.
- Programa Emergente Fase II, dirigido a las unidades habitacionales dañadas por los sismos pero excluidas del decreto de expropiación.

En particular, el programa RHP se creó con el compromiso de reparar, reconstruir y construir vivienda nueva para las familias afectadas que vivían en las zonas expropiadas. Las colonias en donde se realizaron el mayor número de acciones fueron cinco, como se muestra en el cuadro siguiente.

**Cuadro 3.1 Colonias con mayor número de unidades de RHP- Fase II.**

Colonias	Stock habitacional	Unidades de RHP- Fase II
Morelos	3,518	11,299
<b>Centro</b>	<b>23,415</b>	<b>9,563</b>
Doctores	15,298	4,133
Obrera	9,455	2,614
Peralvillo	5,481	1,676

Fuente: Memoria de la Reconstrucción Renovación Habitacional Popular. Agosto 1988. México.

<sup>21</sup> Geográficamente, la zona del programa abarcó la parte norcentral del Distrito Federal, en tres delegaciones, la Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Gustavo A. Madero, y abarcó 100 colonias. La zona de acciones del RHP representó el 8.6 % del área urbana del Distrito Federal, 13.5 % de su población y 12.3 % del stock habitacional. La zona se ubica en el corazón de la Ciudad de México y se caracteriza por una densidad de alta población, uso mixto de suelos y muchos edificios en malas condiciones. La relación más alta de unidades de rentas congeladas o bajas se encuentra en esta zona, y el nivel de ingresos de los residentes es de moderada a baja.

<sup>22</sup> Memoria de la Reconstrucción Renovación Habitacional Popular. Agosto 1988. México.



El Programa RHP pasó por varias etapas, superando los obstáculos que fueron apareciendo. Muchos de los cambios se hicieron para encontrar la fórmula aceptable para los movimientos de las colonias, el gobierno y Banco Mundial. El objetivo original era llevar a cabo 42,000 acciones de vivienda, además de las 2,437 construidas por organizaciones privadas, y todo necesitaba estar listo para febrero de 1987. Sin embargo, el número total aumentó a 48,800 y se incluyó a los damnificados de escasos recursos que originalmente pertenecían a otros programas de reconstrucción (RHP, 1987). La fecha de terminación también se amplió a abril de 1987. En menos de un año, entre septiembre de 1986 y abril de 1987, se construyeron, reconstruyeron o rehabilitaron más de 48,000 unidades<sup>23</sup>.

De esta manera, en la ZSA se realizaron acciones urgentes, como la demolición de edificios dañados, la construcción de vivienda para los damnificados y la creación de la Plaza de la Solidaridad. Sin embargo, se postergó la definición de lo que se quería realizar en términos urbanos y arquitectónicos en cuanto a la regeneración de la Alameda se refería, y sobre todo en el papel que debería tener en el contexto del Centro Histórico y de la Ciudad (Villalpando, 1993). Entre las acciones propuestas después de los sismos, se optó por la participación negociada de los propietarios, para que ellos mismos reconstruyeran los inmuebles de su propiedad en el marco de lineamientos y políticas que estableció el Gobierno Capitalino.

### *3.1.2 1990 – 1992: La gestación de un proyecto*

En el segundo semestre de 1990, se anunciaron las primeras ideas de lo que constituiría un anteproyecto de Regeneración Urbana para la Zona Sur de la Alameda. Estos son los inicios de lo que después se constituiría como Proyecto Alameda. Se comentaba que era necesaria la demolición total de las 13 manzanas que conforman dicho proyecto, para su reconstrucción integral, a

---

<sup>23</sup> La Fase II recibió un total de 6,478 solicitudes representando a 100,000 familias. Pero, los recursos se limitaron a construir unidades habitacionales para 12,000 familias (Fideicomiso Programa Emergente de Vivienda Fase II, 1988, México).

imagen y semejanza de programas de reconstrucción urbana en las ciudades de Nueva York, París y Londres (Villalpando, 1993).

Para finales de 1990, el gobierno de la ciudad anuncia el desarrollo del Proyecto Alameda. Uno de los principales objetivos era producir un instrumento mediante el cual fuera posible ordenar los usos del suelo de la Zona Sur de la Alameda de acuerdo a sus características históricas, además de dar los lineamientos para emprender a corto plazo un conjunto de acciones de vivienda, regeneración urbana y de desarrollo inmobiliario, de manera que éstas correspondan con los intereses de los diferentes actores.

De acuerdo con las metas originales, el Proyecto Alameda pretendía ser un proyecto de inversión inmobiliaria de alta rentabilidad en las 13 manzanas comentadas con anterioridad (174 mil metros cuadrados). La inversión principal estaría constituida por capital privado extranjero y se pretendía que para finales de 1991 se finiquitara el proyecto.

El primero de los problemas que se suscitaron fue el referido a la falta de información sobre las premisas del Proyecto Alameda así como de los impactos que pudiera causar a la zona. Automáticamente se comenzaron a generar temores entre los habitantes de la zona. En ese sentido, se constituyeron organizaciones y movilizaciones, siendo en su mayoría residentes y comerciantes los principales involucrados en el tema. En octubre de ese año se integró la primera agrupación nombrada *Asociación de Residentes, Comerciantes y Trabajadores de la Zona Alameda* (ARCTZA), la cual jugó un papel protagónico en el desarrollo e implementación del Proyecto, enarbolando demandas en contra de la destrucción de la zona y después condicionando la puesta en marcha del Proyecto.

El proceso negociador entablado por esta asociación con el gobierno de la ciudad en relación a la implementación del Proyecto Alameda, pasó de un total desconocimiento por parte del gobierno de la representatividad de la Mesa Directiva, hasta un reconocimiento político significativo no sólo en materia de negociación sino incluso como una instancia propositiva del tipo de proyectos que sería necesario implementar en la zona por parte de la Regencia de la Ciudad de

México<sup>24</sup>, debido a la capacidad que tuvo para articular demandas ciudadanas con acciones concretas de movilización popular.

### *Conservación del Centro Histórico y el Fideicomiso Alameda*

Para 1991, el Departamento del Distrito Federal (DDF) presentó el Programa para la Conservación de Centro Histórico de la Ciudad de México (PCCHCM) el cual permitió enmarcar y dar seguimiento a lo sucedido con el Proyecto Alameda. En dicho programa, se convocó a la sociedad en general, para que participara en la rehabilitación y conservación del Centro Histórico sin dejar de lado el desarrollo de las actividades económicas y comerciales presentes en esta área, así como el mejoramiento en la calidad de los servicios e infraestructura urbana. El manejo sobre la rehabilitación del Centro Histórico dio cabida a una política urbana en donde dicha acción sólo podía lograrse a partir de la participación ciudadana, combinada con la actividad empresarial. De ahí que el Programa fuera visto como un proyecto prioritario de integración de la ciudad y de participación social por las autoridades del DDF.

Podría decirse que, para la regeneración del Centro Histórico, se llegó a un relativo consenso sobre las distintas nociones del cómo conservar la zona. Las ideas, posturas y concepciones sobre la modernización de los espacios históricos se expresaron en términos de posibilitar la convivencia armónica y rentable entre la tradición (los inmuebles históricos) y lo moderno (las actividades empresariales, el comercio establecido, la prestación de servicios, etc.). Aunque el Programa de Conservación del Centro Histórico se enfocó básicamente al Perímetro A, las autoridades capitalinas empezaron a analizar la pertinencia del Proyecto Alameda, como el pivote capaz de desencadenar la revitalización económica de todo el primer cuadro de la ciudad, es decir, se le contempló como instrumento de aceleración económica e inversión inmobiliaria de toda el área central.

En este marco, se creó el Fideicomiso Alameda como uno de los primeros pasos para regular la transformación de la zona. Fue promovido por el DDF con la

---

<sup>24</sup> Cabe señalar que en esta etapa del Proyecto Alameda aún la Ciudad de México era gobernada por un regente (Manuel Camacho Solís) y hasta 1997 se eligió mediante un proceso democrático al primer Jefe de Gobierno Capitalino.

intención de constituirse como vínculo entre promotores y autoridades. Sus principales funciones eran las de coordinar e impulsar la promoción inmobiliaria de propietarios e inversionistas en las 13 manzanas mencionadas. Es en este momento cuando los miembros de la ARCTZA realizan una serie de declaraciones en torno al Proyecto Alameda y se empezó a condicionar la puesta en marcha del mismo a la firma de un convenio entre autoridades del DDF, residentes e inversionistas, con la finalidad de concertar un plan integral para toda el área y generar un tejido social participativo.

### *Entre el conflicto y la cooperación*

Debido a que en la presentación del Proyecto se planteó la destrucción total de algunas manzanas y ante el desconocimiento de las condiciones físicas sobre los inmuebles históricos, el INAH denunció que de no respetarse la legislación encargada de la protección de las zonas históricas, podría llegar a detener las obras si las nuevas edificaciones no se apegaban a la reglamentación existente. En realidad, el DDF no había realizado un estudio pormenorizado del tipo y número de inmuebles históricos localizados en la zona, así como de las condiciones en que estos se encontraban.

Las principales premisas del desplegado que lanzaron los miembros e integrantes del INAH así como del INBA, pregonaban que el Proyecto Alameda:

*“...No tomaba en cuenta que la ZSA forma parte integral de la Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de México... que la normatividad correspondiente a los usos, intensidad, alturas, densidades y estacionamientos, tal como se prefiguraba en el acuerdo, tendría un impacto negativo en la Zona de Monumentos Históricos...El desdén manifestado hacia la vivienda social expresada en el acuerdo, contradice la necesidad de atender, mejorar e impulsar esta antigua función en el Centro Histórico de la Ciudad de México como una actividad socialmente necesaria y técnicamente deseable, en la correcta planeación de la conservación de la Zona Federal de Monumentos...”* (PPDUCA).

De esta manera en 1992 se organizó un Foro de Análisis titulado Regeneración de la Zona Urbana Alameda. De este foro se derivaron algunas propuestas operativas que apuntaban a garantizar la permanencia de todos los inquilinos y trabajadores en la zona, así como la ampliación de acciones de reactivación y regeneración a las 64 manzanas que comprende todo el barrio sur de la Alameda y no solo a las 13 manzanas señaladas originariamente. La demanda de regenerar urbanísticamente la totalidad de la zona sur, se sustentó a partir de señalar límites barriales precisos, enfatizando que la dinámica del sur de la Alameda, se caracterizaba por la de ser un barrio urbano, habitado por sectores populares, donde al mismo tiempo confluyen un sin fin de compradores, trabajadores, paseantes y transeúntes.

El Foro de Análisis dio lugar a que en ese mismo año se firmara el Acuerdo de Criterios para el Inicio de los Trabajos de Mejoramiento Urbano de la Zona Sur de la Alameda entre las autoridades del DDF, la ARCTZA y cinco organizaciones vecinales (Frente de Lucha Urbana, Frente Unido, Campamentos Unidos, Consejo Formador del Centro Histórico y la Asociación de Residentes de la colonia Centro). En este acuerdo, según los residentes y comerciantes entrevistados, se estableció que no se iniciarían los trabajos de construcción (de hoteles y centros comerciales) en tanto no se propusieran alternativas de vivienda, así como créditos blandos a propietarios y comerciantes. Otro de los acuerdos comentados en las entrevistas fue que los residentes de la zona, tendrían preferencia de contratación cuando las obras estuvieran terminadas.

Un elemento clave fue el de la conformación, en febrero, de un Comité Técnico integrado por 10 organizaciones de vivienda, 3 institutos de protección de inmuebles y varios arquitectos y urbanistas. Dicho Comité tendría la función de realizar un diagnóstico global de toda el área, a partir del cual derivarían propuestas alternativas de regeneración.

El entonces regente capitalino Manuel Camacho Solís declaró que la intención de involucrar a diversos sectores en torno al Proyecto Alameda, se debía al hecho de no dejar que el Proyecto se resolviera exclusivamente por el mecanismo del mercado donde sólo algunos sectores salieran beneficiados, lo

cual suena como una paradoja. A partir de ese momento, el gobierno capitalino fungió únicamente como promotor y supervisor del Proyecto, reiterando que el financiamiento para la regeneración de la zona se llevaría a cabo sobre la base de la inversión privada y no pública.

### *3.1.3 Nace el Proyecto Alameda (1993-1996)*

Entre los principales resultados de las reuniones y foros realizados, se establecieron los posibles alcances que el Proyecto Alameda podría tener. Ángel Mercado (arquitecto involucrado en la rehabilitación en la zona de la Alameda) consideró la posibilidad de potenciar 40 hectáreas de construcción “hacia arriba” (verticalmente), la creación de mil viviendas nuevas para sectores populares, medios y también de altos ingresos, así como el mejoramiento de otras 500 viviendas. Sin embargo, la información sobre la resistencia del suelo, el impacto al medio ambiente, la saturación de vialidades, y los servicios en general que implicaría la realización de las propuestas, estaba aún por investigarse y sistematizarse.

En 1993-1994 se dio a conocer la nueva versión del entonces llamado Proyecto Alameda que planteaba que una empresa canadiense (Reichmann International) y el entonces Departamento del Distrito Federal deseaban construir en la zona de la Alameda afectada por los sismos de 1985, lo que suscitó inquietudes entre residentes, inquilinos, propietarios y comerciantes del área, así como en instituciones públicas y privadas abocadas a la conservación del patrimonio histórico cultural.

El 24 de noviembre de 1994 el DDF firmó el acuerdo que declara Zona Especial de Desarrollo Controlado, ZEDEC<sup>25</sup>, al área comprendida entre Av.

---

<sup>25</sup> La idea original de las ZEDEC's proviene del año 1987 cuando se crearon con el fin de ordenar los asentamientos irregulares que vulneraban la sustentabilidad ecológica de las áreas naturales. Con el mismo principio restrictivo, pero aplicado al suelo urbano, el concepto de la ZEDEC se instrumentó para ordenar los usos del suelo en colonias de áreas urbanas. En los noventa, las ZEDEC's se transformaron en instrumentos que contenían normatividad específica para el tratamiento de predios considerando la topografía, orografía, vocación de la zona, usos predominantes, servicios existentes, entre otros. Su característica más relevante era la de realizar planeación a mediano plazo, lo que evitaba las revisiones continuas, además de ordenar los usos de suelo y los desarrollos inmobiliarios de alto y mediano impacto. Cabe señalar

Juárez, Artículo 123, Balderas y Eje Central Lázaro Cárdenas, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 17 de enero de 1995.

El regente Camacho Solís y la empresa Reichmann Internacional planearon construir en 13 manzanas, seis con fachada a la Avenida Juárez, tres torres para oficinas de “alto nivel financiero”, comercios, departamentos y oficinas. La estrategia de Reichmann Internacional era reunir inversiones por mil millones de dólares, pero la oposición de los vecinos y de instituciones públicas a modificar el patrimonio histórico de la zona, así como la especulación de los inversionistas y una cláusula “leonina” del contrato firmado por el Departamento del Distrito Federal y la inmobiliaria significaron otro fracaso.

### *La politización del proyecto*

A pesar de la concertación, los diversos actores involucrados en la implementación del Proyecto Alameda, hasta finales de 1993 y durante los primeros meses de 1994 no se iniciaron obras de construcción o remodelación en ninguna de las manzanas de la zona sur de la Alameda. La única acción concreta fue la limpieza de la manzana delimitada por las calles de Avenida Juárez, José Azuela, Independencia y Revillagigedo, donde antes se localizaba el Hotel del Prado hasta antes de los sismos de 1985.

El principal motivo en el retraso del Proyecto Alameda en esta etapa, fue la salida del Regente capitalino Manuel Camacho Solís quien asumió el cargo de Secretario de Relaciones Exteriores en el mes de noviembre de ese 1993. Los cambios de funcionarios en el Departamento del Distrito Federal implicaron un retroceso en los acuerdos pactados con esta instancia, ya que se tuvo que renegociar todo el Proyecto de regeneración integral, con la nueva administración del gobierno capitalino.

De esta manera el conflicto sobre el Proyecto Alameda se volvió un problema político. Como se corroboró en las entrevistas, durante el período

---

que fueron los primeros ejercicios de planeación participativa que involucraba, a juntas de vecinos, asociaciones de residentes, promotores y a las autoridades capitalinas, principalmente a las delegaciones, quienes fungían como intermediarias organizando foros de discusión y mesas de trabajo.

electoral, los miembros de la ARCTZA apoyaron en gran medida a los candidatos de elección popular del PRD. Mientras tanto, el tema del Proyecto Alameda en lo referente a las acciones concretas de construcción o remodelación había pasado a un segundo plano. No obstante, tres días antes de las elecciones presidenciales, el 18 de agosto inició formalmente el Proyecto Alameda con la puesta en marcha del Proyecto de Mejoramiento del Barrio Chino. Este proyecto en específico se calificó como un “catalizador urbano” a partir del cual se podrían iniciar otros proyectos de redensificación o desarrollo integral (Leal 1996).

### *La crisis financiera*

Al final de esta etapa, el proyecto fue ampliado a 64 manzanas catastrales, cuatro plazas y dos jardines, ya bajo los escenarios macroeconómicos de la crisis, contó con el respaldo de la comunidad y diversos sectores de la opinión pública, y pudo, merced al apoyo del gobierno de la ciudad, documentar a detalle la problemática de la zona y apuntar las primeras recomendaciones de regeneración urbana integral<sup>26</sup>.

Sin embargo, la devaluación del peso frente al dólar a finales de 1994, obstaculizó el panorama de revitalización de la zona sur de la Alameda central. La crisis financiera dio un giro a las expectativas de edificación de grandes obras urbanas cuyo financiamiento se realizaría en dólares, independientemente de si los inversionistas eran extranjeros o mexicanos. A principios de 1995 parecía que el Proyecto Alameda entraría en un proceso de retroceso en el que solamente se continuaría con los escasos financiamientos para la compra de viviendas y con la culminación de la regeneración del Barrio Chino, pero al paso de los meses surgieron una serie de declaraciones que pusieron de nueva cuenta la implementación de este proyecto en el umbral del siglo XXI.

Los principales inversionistas privados que se manejaban en 1994 para el Proyecto Alameda eran Reichmann y Soros. Las inversiones que ambos habían

---

<sup>26</sup> Su formalización como Programa Parcial de Desarrollo Urbano debió esperar a que concluyera la nueva institucionalidad de la planeación urbana en la entidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en 1995, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en 1996 y los 16 Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano en 1997.



apostado al Proyecto Santa Fe, también incluirían importantes construcciones en la Zona Sur de la Alameda y en las cercanías a Chapultepec sobre la avenida Paseo de la Reforma. Sin embargo, la devaluación del peso frente al dólar hacia finales de ese año, obligó a dichos inversionistas a replantear los proyectos que tenían contemplados llevar a cabo y posponerlos hasta el año de 1996.

### *3.1.4 La democratización del DF (1997-2000)*

Esta etapa forma parte de los primeros programas parciales de desarrollo urbano<sup>27</sup> que emprendió en 1997 el Gobierno del Distrito Federal<sup>28</sup>. A las 64 manzanas mencionadas, se agregaron 8 manzanas al sur, entre Av. Chapultepec-Arcos de Belén, Eje Central Lázaro Cárdenas y Dr. Río de la Loza. El conjunto comprende ahora 72 manzanas en total. Se formula el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Centro-Alameda (PPCCA) reafirmando la importancia de la zona para el Centro Histórico, la Delegación Cuauhtémoc y para la ciudad en su conjunto. Se incluyeron una serie de propuestas que la población realizó en el seno de cuatro talleres impartidos en 1998. Los talleres confirmaban la vigencia de las demandas formuladas por la comunidad a principios de los noventa.

Sin embargo, algunos problemas heredados se hicieron presentes ante la formulación del PPCCA. Las primeras muestras de inconformidad denunciaban que al no contemplarse la participación de los vecinos y comerciantes de la zona sobre el decreto, se dejó fuera la posibilidad de consolidar una regeneración integral del lado sur de la Alameda abarcando las 64 manzanas.

---

<sup>27</sup> De acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, un programa parcial es un instrumento de planeación, ordenación, regulación y en general de actuación específica en un territorio delimitado por una problemática determinada. Los programas parciales cuyo ámbito espacial de validez esté comprendido dentro de una sola delegación se subordinan al programa delegacional correspondiente. Son esquemas de planeación de desarrollo urbano a nivel local y están dirigidos a establecer un conjunto de políticas de desarrollo integral en el territorio, incluyendo propuestas de desarrollo económico y social. El conjunto de acciones a realizar se acotará por el programa parcial, no existe una extensión espacial ni una cobertura temática rígidamente predeterminada; se construyen en función de criterios definidos conjuntamente por los grupos sociales involucrados y el gobierno de la ciudad.

<sup>28</sup> Hasta el año de 1997, el jefe ejecutivo del Distrito Federal era asignado por el Presidente de la República. La reforma de 1996 introdujo la elección directa del Jefe de Gobierno y de los titulares responsables de las Delegaciones para el año 2000, cabe señalar que éste derecho había sido suspendido desde 1928.

Por otro lado, en las 13 manzanas catastrales de la exZEDEC, que contemplaba 174 predios, 16 eran clasificados en el decreto como A y B, es decir, sujetos a una nueva normatividad distinta del entonces vigente Programa Parcial de Desarrollo de la Delegación Cuauhtémoc de 1987. La normatividad de los 158 predios restantes, dice el artículo segundo transitorio del decreto “será declarada conforme se tengan los análisis puntuales de cada manzana y/o predio, en tanto el uso del suelo será de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, versión 1987. Así, la normatividad del 91% de los predios comprendidos en la ZEDEC es la misma contemplada en el Programa Delegacional versión 1987, únicamente 9% de los predios recibieron una normatividad especial.

La situación era que el Programa Delegacional de Cuauhtémoc, versión 1997, incorporó el perímetro de la ZEDEC, sin aclarar cuál sería ahora la normatividad de esos 158 predios. En otros términos: ni la ZEDEC de 1995, ni el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 1997 establecían una normatividad a la que habrán de sujetarse estos predios<sup>29</sup>.

La falta de una estrategia definida al haber concentrado las bases normativas únicamente en las 13 manzanas y haber desplazado hacia Bucareli, impidió la posibilidad de dar paso a la regeneración urbana como proceso integral. La propuesta para la Alameda contenida en el Programa Delegacional dependía de las grandes inversiones inmobiliarias, sin reparar en las pequeñas y medianas cuya función, a modo de catalizadores, es reproducir la regeneración hacia otras esferas de la vida económica y social de la zona.

---

<sup>29</sup> Varios de esos predios contaban con inmuebles de valor patrimonial que se demolieron para liberar superficie destinada a los proyectos de Plaza Juárez.

### 3.1.5 2001 – 2002: *La consolidación de un proyecto limitado*

En enero de 2000<sup>30</sup> se realizó una consulta pública del proyecto de modificación del Programa Parcial Centro Alameda con el objetivo de lograr un equilibrio entre el desarrollo inmobiliario y la oferta de vivienda, sin que se encarezca el suelo.

La nueva versión del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda (PPDUCA) fue expedido en el 7 de septiembre del año 2000. Este programa procuraba una mezcla de planeación normativa con la participativa y la estratégica, a partir del esquema que originalmente organizaba el territorio a base de barrios, plazas públicas, callejones y funciones centrales. El objetivo general de este Programa Parcial, así como de esta nueva etapa del Proyecto Alameda, pretendía ser múltiple: atender las necesidades de mayor apremio en la comunidad y contribuir a la construcción de una nueva centralidad en la Ciudad de México; procurando el repoblamiento, la conservación de monumentos, la revitalización de la base económica y social, el mejoramiento de los servicios públicos y la participación de la comunidad en todos sus niveles de decisión.

En este contexto, el desarrollo inmobiliario en la zona siempre fue reconocido pero la inclusión de proyectos de vivienda que mantuviera una zona viva, siempre se dejó de lado. Es entonces cuando algunas autoridades entre estas, el director del Fideicomiso Alameda, Alfredo Gutiérrez Kirchner, anunció que se debía proponer como objetivo el desarrollar nuevos conjuntos inmobiliarios habitacionales hasta lograr construir mil 809 viviendas así como también la construcción de un corredor comercial llamado Ernesto Pugibet, el cual partiría desde la Ciudadela hasta el Colegio de las Vizcaínas.

Otra de las propuestas nuevas fue el uso de los parquímetros en las 72 manzanas que comprende el Plan Parcial de la Alameda que a final de cuentas quedó descartado, pues durante la consulta pública que se llevó a cabo entre los residentes no se aceptó su instalación por las desventajas que significan. En ese

---

<sup>30</sup> A partir del año 2000, el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, Andrés Manuel López Obrador, estableció una ordenanza administrativa conocida como Bando 2, el cual impedía la construcción de vivienda en 12 de las 16 delegaciones, sobre todo en aquellas donde existe suelo denominado de conservación.

sentido, los dueños y responsables de los comercios argumentaron que en la actualidad, la gente que visita la zona no encuentra lugar donde estacionarse y que los parquímetros ahuyentarían aún más a los visitantes.

Se intentaba integrar una cartera de proyectos específicos en una norma oficial como lo era el PPDUCA, mismo instrumento que fue determinante para que en 2002, más de 15 años después del sismo, se concretara el primer proyecto en el lado sur de la Alameda: el actual hotel Sheraton de la avenida Juárez.

El hotel Sheraton tuvo un costo de 90 millones de dólares, 70 millones invertidos por la empresa Interpress y el resto financiado con un crédito de Banco de Comercio Exterior (Bancomext). A esta inversión siguieron la nueva sede de la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE), el Tribunal Superior de Justicia del DF, el Archivo General de Notarías, la Plaza Juárez y la Puerta Alameda.

### *3.1.6 El contexto de la ZSA en la revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México (2002-2006).*

El 14 de agosto del año 2001 se creó el Consejo Consultivo para el Rescate del Centro Histórico (CCRCH), órgano destinado al rescate y preservación del Centro Histórico de la Ciudad de México cuyo presidente ejecutivo es el empresario Carlos Slim Helú<sup>31</sup>. En él participan el Gobierno Federal, el Gobierno del Distrito Federal (GDF) y la sociedad civil, esta última representada por miembros provenientes de los ámbitos empresarial y académico, incluidos profesionales de la arquitectura y la restauración.

El propósito del CCRCH fue y continúa siendo revertir su deterioro, crear condiciones para que recuperara las características que posee cualquier área urbana destinada a la vivienda, mejorar la calidad de vida de sus habitantes y atraer a nuevos pobladores.

---

<sup>31</sup> Carlos Slim Helú es el empresario mexicano dueño del corporativo Grupo Carso S. A. y es considerado el hombre más rico del mundo según la revista Forbes de febrero de 2007. Dirige la sociedad Centro Histórico de la Ciudad de México S. A. de C. V. cuyo objetivo ha sido la compra de inmuebles con una vocación o futuro comercial. Al mismo tiempo ocupa la presidencia del Consejo de la Fundación Centro Histórico, cuya labor altruista es la de contribuir a la conservación del Centro Histórico.

Para lograr un rescate integral de la demarcación se establecieron diversos instrumentos, cuyas principales acciones se realizaron a través del Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México que habría de transformarse hasta dar paso a la Autoridad del Centro Histórico, dependencia emergente a cargo de la actual administración del Gobierno del D. F. 2006-2012.

Dicho rescate ha estado conformado principalmente por los siguientes instrumentos:

1. Un paquete de incentivos fiscales, tanto del Gobierno Federal como del Gobierno del Distrito Federal, diseñados para estimular la inversión en la zona, impulsar la generación de empleo y la rehabilitación de los inmuebles. Estos incentivos permitieron que los proyectos de construcción, remodelación y rehabilitación de inmuebles en el Centro Histórico se beneficiaran de exenciones de hasta el 100% en las siguientes contribuciones:
  - Impuesto predial
  - Impuesto sobre adición de inmuebles
  - Impuesto sobre nómina
  - Impuesto por derechos de construcción, por expedición de licencias, por inscripción en el Registro Público de la Propiedad o en el Registro de Comercio.
2. Mejora de la infraestructura de la demarcación, renovación de calles y espacios públicos con el apoyo de la Compañía de Luz y Fuerza del Centro y de Telmex, con lo que en 40 manzanas del Centro Histórico se modernizó la infraestructura de cableado subterráneo para redes de telefonía y alumbrado público, así como el sistema de drenaje.
3. Una sociedad inmobiliaria, Centro Histórico, S.A. de C. V., con el fin de adquirir inmuebles que son restaurados, rehabilitados y convertidos de uso de oficina o bodega a uso habitacional.

Bajo este contexto, en el año de 2002 se echa a andar el Programa Integral de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México del Gobierno del

DF, a través del Fideicomiso del Centro Histórico. Este programa abarcó aproximadamente 40 manzanas de las 668 totales y alrededor de 50 predios delimitados por siguientes las calles: al sur con Venustiano Carranza, al norte con Donceles y San Idelfonso, al poniente con Balderas y al oriente con Correo Mayor, a este cuadro se le conoce como Zona Dorada del Centro Histórico). Dicho programa comprendió acciones en un plazo medio de 2002 a 2004, su premisa fundamental era el retorno de la centralidad al Centro Histórico y sus objetivos generales eran:

- Asegurar la rentabilidad de las inversiones
- Retomar las actividades de la economía terciaria para ofrecer mejores empleos en el área
- Generar empleo
- Garantizar las inversiones inmobiliarias
- Replantear el aprovechamiento de edificios

Dentro de los aspectos sociales se buscó la revitalización y recuperación de las condiciones de habitabilidad de la zona, fortalecimiento del arraigo de las familias que lo habitan y la solución de los problemas de comercio en la vía pública, inseguridad, pobreza y deterioro humano. En este programa se integraron acciones específicas para la ZSA así como para el mercado de la Merced.

#### *La materialización de los proyectos*

De esta manera, en agosto del año 2002, el jefe de gobierno canceló los acuerdos que tenía con la empresa Reichmann y compró los siete predios que eran propiedad de esta firma canadiense a un costo de 70 millones de pesos. Sobre ese convenio, las autoridades del gobierno de la ciudad lo definieron como una "negociación pactada, que así convenía a la ciudad". El cambio de planes en la Alameda central implicó que ya no se construiría un gran complejo hotelero, de restaurantes y oficinas, sino la plaza cívica "Juárez".

Con esas modificaciones del proyecto, cambió también su meta de inversión privada para la Alameda Central. La administración local tenía planeado lograr en el 2001 y 2002, una inversión privada de mil 314 millones de dólares, destinados a la edificación de grandes edificios, hoteles y plazas, sin embargo, la cifra se redujó en 200 millones de dólares, pues estos eran los recursos que Reichmann radicaría en la zona y se dio paso a la construcción de una Plaza que incluiría los edificios de la Secretaría de Relaciones Exteriores y del Tribunal Superior de Justicia del DF, así como la remodelación de los espacios abiertos incluyendo espejos de agua, esculturas y la ex iglesia de Corpus Christi.

Un total de 37 familias que vivían en la esquina de las calles Independencia y Marroquí, en la zona de la Alameda Central, en principio, serían reubicadas de sus viviendas para dar paso al proyecto de la Plaza Juárez, impulsado por el GDF. Se les reubicaría en un predio que está frente a sus casas, en la calle de Marroquí, donde se construirían para ellos departamentos más amplios de los que ahora ocupan sin ningún costo, según argumentó el GDF. Sin embargo, a decir de una de las afectadas, a los vecinos de la zona no se les dieron garantías para dejar sus viviendas y todo lo que se les informó fue sólo de palabra, nada por escrito.

La construcción de la Plaza Juárez se convirtió en un dolor de cabeza para los habitantes de Independencia 31, 33 y Callejón del Tarasquillo, porque el gobierno del Distrito Federal insistió en adquirir sus viviendas para continuar con el proyecto de mejoramiento del Centro Histórico.

La situación de éstas familias que ocupaban los predios en cuestión se tornó indefinida ya que no deseaban mudarse a lugares alejados del primer cuadro, pero las autoridades trataban de convencerlos al garantizarles "el pago inmediato de la operación de compraventa" pues el GDF decidió no expropiar los predios. Se les dio prácticamente un mes para aceptar la propuesta de compraventa de la administración capitalina contemplando que en caso de que los residentes de la zona se opusieran a vender sus departamentos, una de las opciones habría sido modificar el proyecto, pero hubiera sido costoso y difícil. Además, el proyecto de vivienda junto a la Plaza Juárez, sobre la calle de Dolores,

no se realizó porque la Contraloría General del Distrito Federal no lo autorizó. Como "no todas las personas querían la reubicación, la dependencia determinó que no se podía comprar a unos y reubicar a otros".

Públicamente se mencionó que no se ofrecerían más de 800 mil pesos a los propietarios de las viviendas de Independencia. Se habló de la existencia de un avalúo que fijaba el costo de las viviendas por alrededor de 320 mil pesos por cada departamento. Sin embargo, hubo quienes se resistieron hasta el final y obtuvieron un pago por arriba del millón de pesos según comentan los habitantes de la zona.

De esta manera, en agosto de 2002, se comenzaron los trabajos de demolición de 7 inmuebles, ahora propiedad del GDF y que se ubican en la manzana rodeada por las calles de Independencia, Luis Moya, Dolores y José María Marroquí. En total se habla de una superficie de 23 mil 798 metros cuadrados; esto equivale a 9 mil metros cúbicos de volumen de demolición. Se demolieron antiguas construcciones que quedaron derruidas por el sismo de 1985: el hotel Alameda, una pequeña unidad habitacional, el cine Alameda (excepto fachada), oficinas y un viejo estacionamiento de la empresa Copemsa. Sólo quedó en pie el hotel Balmer. Ahí se encontrará también el Archivo General de Notarías (Corpus Christi).

A una cuadra de distancia, la Inmobiliaria del Parque construyó departamentos, el proyecto se conoce como Puerta Alameda, tiene ocho torres con 640 departamentos en total; el valor de los inmuebles es de 2 mil dólares por metro cuadrado<sup>32</sup>, cifra muy por arriba del promedio en otras delegaciones y colonias de la ciudad central, por ejemplo, en la colonia Álamos de la delegación Benito Juárez se cotizaba en el año 2005 en mil cien dólares el metro cuadrado construido para el mismo tipo de vivienda.

Es un terreno de 7 mil m<sup>2</sup> cuadrados donde se encontraba el Hotel Alfer, dos estacionamientos y un edificio de la Secretaría de Marina que se dañaron en el terremoto de 1985. La inversión de ese proyecto se calcula en 50 millones de dólares y tendrá además de departamentos, un supermercado, salón de usos

---

<sup>32</sup> Cifra recabada en el año 2005.



múltiples, alberca, área de juegos, cine, gimnasio y una pista para trotar. También, Grupo Dhanos invirtió otros 50 millones de dólares en la construcción de vivienda en las calles de Revillagigedo y Artículo 123.

La zona de la Alameda Central nunca más estará abandonada y en ruinas, mencionan algunas de las autoridades del gobierno capitalino, y se estima que con la construcción de la torre de la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE), el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal (TSJDF), 800 departamentos y comercios albergarán a más de 6 mil 500 personas que generarán un mayor movimiento en la zona.

En resumen, se puede advertir que a lo largo de estas décadas se plantearon un gran número de tipos de intervención y de rescate de la zona. Sin embargo, la falta de una estrategia de regeneración clara por parte del gobierno de la ciudad, aunada a los cambios macroeconómicos del país, vieron frustrados los intentos por hacer de la Zona Sur de la Alameda un área de recuperación y de alta funcionalidad para el corazón de la ciudad y sus habitantes. Ante la falta de información y propuestas que incluyeran a la sociedad civil, ésta no tardó en agruparse y defender su patrimonio y sus fuentes de empleo, dado que rondaba la especulación sobre proyectos que despojarían a la gente de sus viviendas y negocios, cediendo el paso a los grandes inversionistas extranjeros, a quienes en realidad les importaba poco lograr una regeneración del área y conservar las actividades que por tradición e identidad son propias de la zona. De esta manera, las negociaciones entre los diversos actores se politizaron y las decisiones sobre cómo traer nueva vida a un área deprimida se tornaron cada vez más difíciles, retrasando las intervenciones y avanzando en el deterioro.

Aunado a lo anterior, la alternancia del gobierno de la ciudad hacia un partido distinto al que había gobernado décadas atrás, modificó los patrones de planeación de la ciudad y la toma de decisiones sobre cuáles proyectos urbanos eran más importantes. Es así que de nueva cuenta se favoreció a los intereses de los grandes inversionistas y se dio prioridad a otros proyectos como lo fue Santa Fe. Al final del día se entendió que el Centro Histórico era un área que debía

resurgir para consolidar un amplio corredor financiero, comercial, habitacional y con presencia gubernamental, por lo que se emprendieron acciones para revitalizarlo y reforzar las actividades del corredor Centro Histórico-Reforma-Santa Fe. Sin embargo, los resultados para la ZSA se vieron limitados, ya que los proyectos ejecutados se limitaron a la construcción de un conjunto de oficinas de gobierno, hoteles, plazas comerciales y la restauración de inmuebles con valor patrimonial ubicados todos al frente de la Av. Juárez. Aunque los proyectos mencionados constituyen un paquete de inversiones muy importantes para la zona y para el Centro Histórico en general, los resultados no alcanzan las propuestas originales de regeneración de un área deprimida, es decir, los efectos directos e indirectos se pueden observar en unas cuantas manzanas en las inmediaciones de Av. Juárez y no trajo consigo la regeneración de las 72 manzanas, tal como lo interpretan los residentes y comerciantes entrevistados. A continuación se ofrece un cuadro resumen con la cronología de sucesos más importantes ocurridos en las décadas de formulación y ejecución de acciones en torno al Proyecto Alameda, agrupadas de acuerdo a la evolución del perímetro de actuación y por tipo de políticas implementadas.

**Cuadro 3.2 Cronología del proyecto de regeneración de la ZSA**

Año	Cronología de sucesos y expectativas de inversión	Evolución del perímetro de actuación	Tipo de política y/o acción*
1985	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dos sismos sacudieron a la Ciudad de México.</li> <li>• Se instaura el Programa de Rehabilitación Popular en el centro de la Ciudad de México.</li> <li>• En la ZSA se realizaron acciones como la demolición de edificios dañados, la construcción de vivienda para los damnificados y la creación de la Plaza de la Solidaridad.</li> <li>• Se optó por la participación negociada de los propietarios, para que ellos mismos reconstruyeran los inmuebles de su propiedad en el marco de lineamientos y políticas que estableció el gobierno capitalino.</li> </ul>	Intervenciones aisladas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rehabilitación</li> <li>• Renovación</li> </ul>
1990	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se enunciaron las primeras ideas de lo que constituiría un anteproyecto de Regeneración Urbana para la Zona Sur de la Alameda sobre manzanas para su reconstrucción integral.</li> <li>• Entre otras organizaciones, se integró la Asociación de Residentes, Comerciantes y Trabajadores de la Zona Alameda (ARCTZA), enarbolando demandas en contra de la destrucción de la zona y después condicionando la puesta en marcha del Proyecto.</li> <li>• Para finales de 1990, el gobierno de la ciudad anuncia que implementaría el Proyecto Alameda.                     <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Entre sus objetivos se encuentran: ordenar los usos del suelo de la Zona Sur de la Alameda de acuerdo a sus características históricas y dar los lineamientos para emprender acciones de vivienda, regeneración urbana y de desarrollo inmobiliario.</li> </ul> </li> </ul>	13 manzanas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación</li> <li>• Restauración</li> </ul>
1991	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El Departamento del Distrito Federal (DDF) presentó el Programa para la Conservación de Centro Histórico de la Ciudad de México (PCCHCM) el cual permitió enmarcar y dar seguimiento a lo sucedido con el Proyecto Alameda.</li> <li>• Se crea el Fideicomiso Alameda como uno de los primeros pasos para regular la transformación de la zona. Fue promovido por el DDF con la intención de constituirse como vínculo entre promotores y autoridades.</li> <li>• Se anuncia la demolición de varias manzanas completas de las 13 que incluía el proyecto despertando inquietudes entre miembros del INBA e INHA dada la existencia de patrimonio histórico.</li> </ul>		
1992	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se organizó un Foro de Análisis titulado Regeneración de la Zona Urbana Alameda.</li> <li>• El Foro de Análisis dio lugar a que en ese mismo año se firmara el Acuerdo de Criterios para el Inicio de los Trabajos de Mejoramiento Urbano de la ZSA entre las autoridades del DDF y las organizaciones vecinales.</li> <li>• Se redefinieron los alcances del Proyecto Alameda a 64 manzanas, incluyendo la posibilidad de potenciar 40 hectáreas de construcción verticalmente, la creación de mil viviendas nuevas para sectores populares, medios y también de altos ingresos, así como el mejoramiento de otras 500 viviendas.</li> </ul>	64 manzanas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rehabilitación</li> <li>• Revitalización</li> <li>• Renovación</li> </ul>
1993	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se da a conocer la nueva versión del entonces llamado Proyecto Alameda que planteaba que la empresa canadiense Reichmann International y el DDF.</li> <li>• Se planeaba construir en 13 manzanas, seis con fachada a la Avenida Juárez, tres torres para oficinas de "alto nivel financiero", comercios, departamentos y oficinas.</li> <li>• El 18 de agosto inició formalmente el Proyecto Alameda con la puesta en marcha del Proyecto de Mejoramiento del Barrio Chino.</li> </ul>		

Continuación...

1994	<ul style="list-style-type: none"> <li>El 24 de noviembre de 1994 el DDF firma el acuerdo que declara Zona Especial de Desarrollo Controlado, ZEDEC, al área comprendida entre Av. Juárez, Artículo 123, Balderas y Eje Central Lázaro Cárdenas, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 17 de enero de 1995.</li> </ul>	64 manzanas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revitalización</li> <li>Redesarrollo</li> </ul>
1995	<ul style="list-style-type: none"> <li>Esta etapa correspondió a los proyectos inmobiliarios de gran tamaño sobre las 13 manzanas, enmarcados por un escenario macroeconómico con altas tasas de crecimiento sostenido y la expectativa de ingresar a los mercados inmobiliarios internacionales de Santa Fe - Paseo de la Reforma como parte del Tratado de Libre Comercio con Estados Unidos y Canadá.</li> <li>La crisis financiera dio un giro a las expectativas de edificación de grandes obras urbanas cuyo financiamiento se realizaría en dólares.</li> <li>La devaluación del peso frente al dólar obligó a los inversionistas a replantear los proyectos que tenían contemplados llevar a cabo y posponerlos hasta el año de 1996.</li> </ul>		
1997	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se desarrollan los primeros programas parciales de desarrollo urbano que emprendió en 1997 el Gobierno del Distrito Federal.</li> </ul>		
1998	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se formula el Programa Parcial de la colonia Centro-Alameda (PPCCA) reafirmando la importancia de la zona para el Centro Histórico, la Delegación Cuauhtémoc y para la ciudad en su conjunto.</li> <li>El PPCCA incluía ahora 72 manzanas catastrales.</li> <li>La falta de una estrategia definida al haber concentrado las bases normativas únicamente en las 13 manzanas y haber desplazado hacia Bucareli, impidió la posibilidad de dar paso a la regeneración urbana como proceso integral.</li> </ul>	72 manzanas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renovación</li> <li>Revitalización</li> <li>Redesarrollo</li> <li>Regeneración</li> </ul>
2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se realizó una consulta pública del proyecto de modificación del Programa Parcial Centro-Alameda con el objetivo de lograr un equilibrio entre el desarrollo inmobiliario y la oferta de vivienda, sin que se encarezca el suelo.</li> <li>Se constituye el Programa Parcial de desarrollo urbano del Centro histórico de la Ciudad de México que incluyó tres programas parciales: 1) Programa Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México, 2) Programa parcial Centro-Alameda, 3) Programa parcial Merced. Su finalidad era el rescate de la centralidad, la regeneración habitacional, el desarrollo económico y el desarrollo social.</li> <li>La nueva versión del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda fue expedido en el 7 de septiembre.</li> </ul>		
2001	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se crea el Consejo Consultivo para el Rescate del Centro Histórico (CCRCH) el cual propuso un conjunto de instrumentos para llevar a cabo la regeneración del Centro Histórico. Entre ellos se incluía un paquete de incentivos fiscales, mejoramiento de la infraestructura y la creación de una consultora inmobiliaria, entre otros.</li> </ul>		
2002	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comienzan las intervenciones en el Centro Histórico de la Ciudad de México, así como en la ZSA.</li> <li>En agosto, el jefe de gobierno canceló los acuerdos que tenía con la empresa Reichmann y compró los siete predios que eran propiedad de esta firma.</li> <li>El cambio de planes en la Alameda central implicó que ya no se construiría un gran complejo hotelero, de restaurantes y oficinas, sino la plaza cívica "Juárez".</li> <li>Se anuncia la construcción del hotel de gran turismo Sheraton con inversión de 90 Millones de USD.</li> </ul>		
2003	<ul style="list-style-type: none"> <li>En febrero, el Presidente Vicente Fox inauguró el Hotel Sheraton Centro Histórico.</li> </ul>		

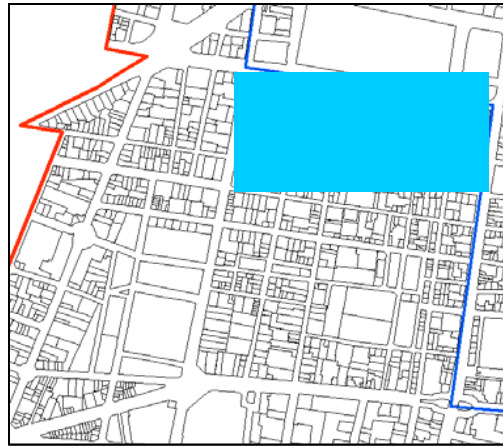
Continuación...

2005	<ul style="list-style-type: none"> <li>En marzo, Andrés Manuel López Obrador, jefe de gobierno capitalino, inauguró la primera etapa de la plaza Juárez, que incluye el mural La Velocidad, de David Alfaro Siqueiros, y el edificio del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.</li> </ul>	4 manzanas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Restauración</li> <li>Revitalización</li> <li>Regeneración</li> </ul>
2006	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las torres de la Secretaría de Relaciones exteriores y del Tribunal Superior de Justicia son inauguradas y entran en operación.</li> </ul>		

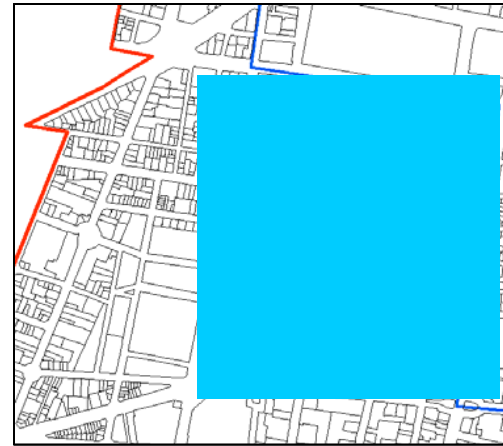
\* Nota: Las políticas y/o acciones que se enuncian en este cuadro con respecto a las etapas del Proyecto Alameda, corresponden a la tipología de políticas de intervención urbana y sus alcances establecidas en el Cuadro 1.1 de este documento.

**Figura 3.1 Evolución territorial del Proyecto Alameda (manzanas)**

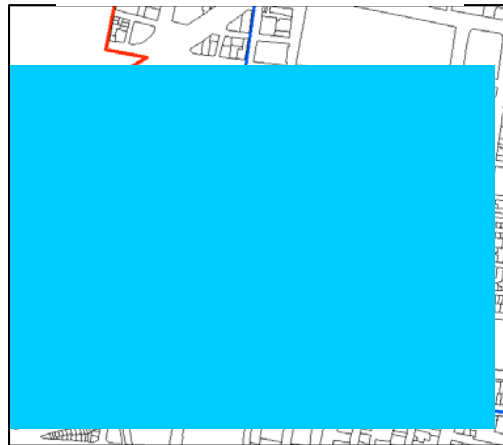
**1990 (13 manzanas)**



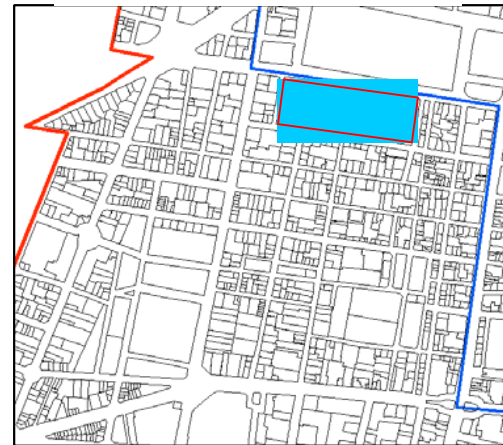
**1992 (64 manzanas)**



**1998 (72 manzanas)**



**Resultados a 2005**



## **3.2 Las nuevas inversiones en la ZSA en el contexto de la revitalización del Centro Histórico**

En la sección anterior se mostró a detalle la evolución del Proyecto Alameda, sus propuestas, sus logros y fracasos como una política integral de desarrollo urbano para una zona tan deteriorada como lo es la ZSA. En este apartado, se ofrece un balance de las acciones que se han llevado a cabo en materia regeneración en la Zona Sur de la Alameda en los últimos años.

Se presenta un comparativo entre las inversiones realizadas entre los años 2001 y 2005 y el *Padrón de Predios e Inmuebles* realizado por el Fideicomiso Alameda, la Delegación Cuauhtémoc y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en 1998 como parte de los predios contemplados para llevar a cabo la regeneración de la ZSA. El resultado permite hacer una evaluación en cuanto a lo que podría haberse regenerado en la zona y lo que se hizo en realidad, es decir, brinda una panorámica de la potencialidad que existía en la zona y que aún existe para llevar a cabo sobre proyectos de vivienda, comercio, oficinas, etc. y continuar con el proyecto de regeneración que en un principio planteó el Proyecto Alameda.

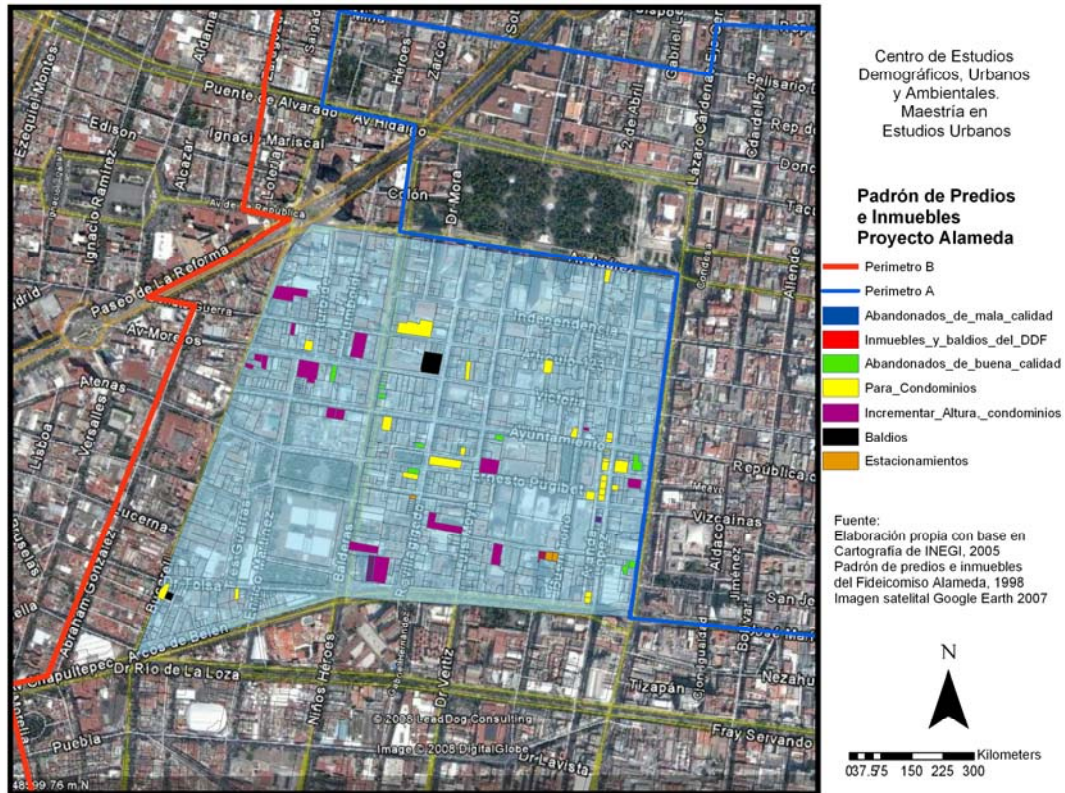
### **3.2.1 El Padrón de Predios e Inmuebles de 1998**

En 1998 se realizó un Padrón de Predios e Inmuebles que incluyó a 80 inmuebles que pretendían ser remodelados, demolidos, o reciclados dentro de los objetivos del Proyecto Alameda (ver mapa 3.1) y que sin embargo, y como veremos en los siguientes renglones, sólo algunos han sido partícipes de los proyectos materializados. El Padrón se dividió en:

1. Inmuebles y predios baldíos pertenecientes al entonces DDF;
2. Inmuebles abandonados de mala calidad;
3. Inmuebles abandonados de buena calidad;
4. Inmuebles de alquiler ocupados susceptibles de convertirse a condominio, mejorar su estado físico y diversificar los usos del suelo;

5. Inmuebles de uno o dos niveles susceptibles de incrementar su altura y convertirse en condominio;
6. Estacionamientos susceptibles de incrementar mismo uso, destinado cuando menos 15% del predio a vivienda y otros usos;
7. Predios baldíos.

**Mapa 3.1 Padrón de predios e inmuebles Proyecto Alameda, 1998**

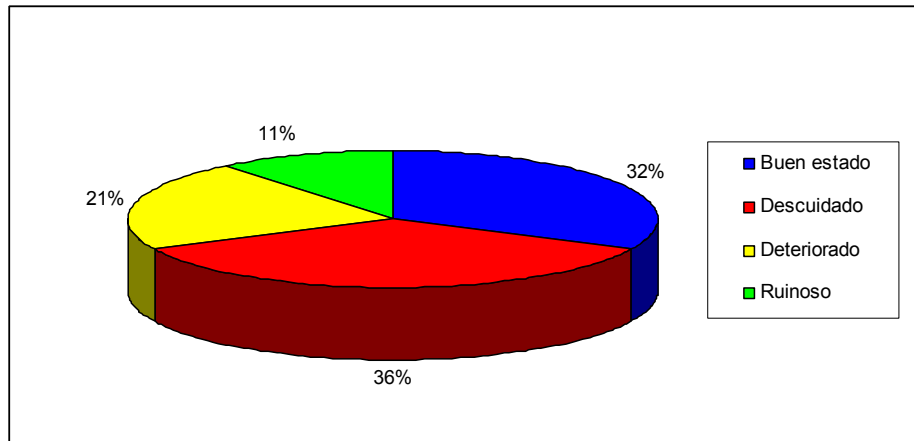


Para tener una categorización de los inmuebles se tomó la clasificación que el Padrón de Predios e Inmuebles del programa de Vivienda de la ZSA contiene y que es la siguiente: *inmuebles en buen estado, descuidados, deteriorados (es decir con fallas estructurales susceptibles a ser reparados) y ruinosos (en completo mal estado e inhabitables)*. La gráfica 3.1 nos muestra que son más los edificios que se encuentran en un estado descuidado siendo 36% del total, los que se encuentran en buen estado equivalen al 32%, mientras que los deteriorados son el 21% y en estado ruinoso se encuentran el restante 11%. En el mapa 4.2 se



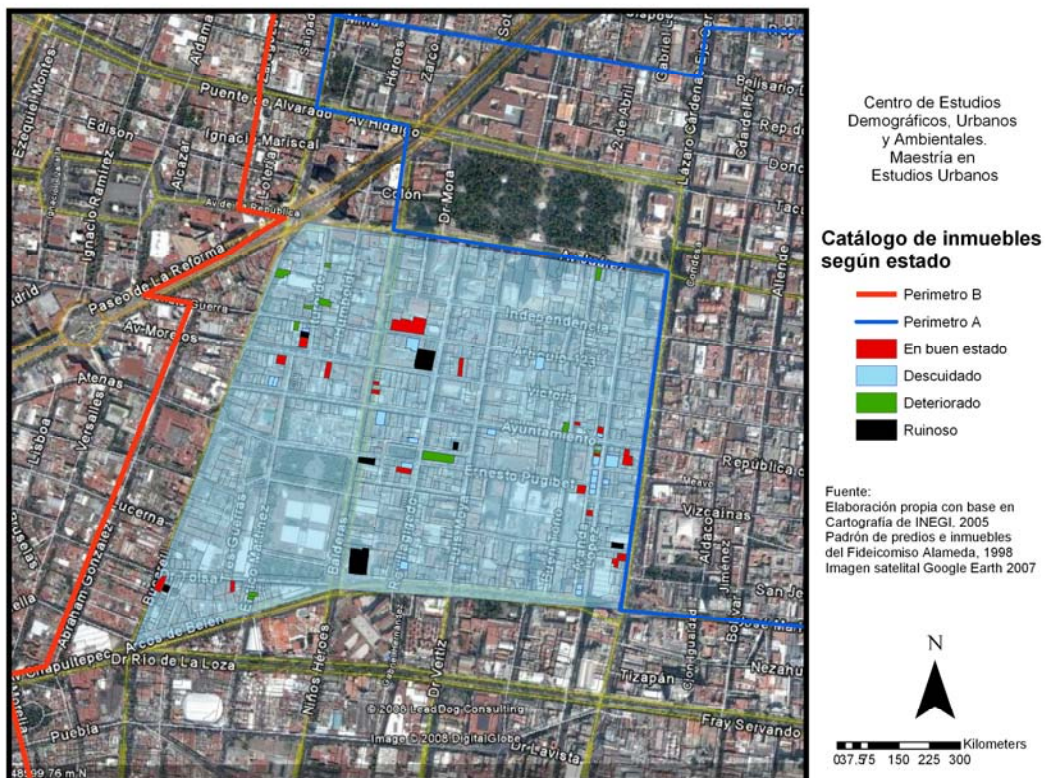
muestra la distribución espacial de los predios antes mencionados con la clasificación según estado y podemos observar que se encuentran distribuidos por todo el territorio sin una corresponsabilidad por área en específico.

**Gráfica 3.1 Padrón de Predios según estado, 1998**



Fuente: elaboración propia con datos del Padrón de Predios e Inmuebles del Programa de Vivienda Centro-Alameda.

**Mapa 3.2 Catálogo de Inmuebles según Estado, 1998**



### 3.2.2 *Los proyectos de inversión*

Las inversiones privadas en el Centro Histórico a raíz de su regeneración han sido significativas. Dicha información data en particular desde el año 2001 cuando comienzan las grandes acciones para rehabilitar el Centro Histórico de la Ciudad de México. Los montos y destinos de las inversiones realizadas fueron proporcionados por la Secretaría de Desarrollo Económico del Distrito Federal y corresponden al periodo de enero de 2001 a abril de 2005<sup>33</sup>. La información corresponde a ambos perímetros del Centro Histórico, sin embargo, se hace alusión únicamente a los referentes a la ZSA.

Si se comparan los montos realizados por perímetro, encontramos que hasta el año 2005, en el perímetro A se han invertido un total de \$1, 672, 922,625 pesos (30% del total en el Centro Histórico) contemplando una superficie de construcción de 402,710 m<sup>2</sup> y generando un total de 11,994 empleos. Por otro lado, en el perímetro B se han invertido un total de \$3, 897, 772,427 pesos (70% del total del Centro histórico) con 346,834 m<sup>2</sup> de construcción y generando un total de 27,942 empleos. Lo que se observa es un monto de inversión mayor en el perímetro B aunque con un alcance menor de metros cuadrados construidos con respecto al perímetro A.

Estos datos son de gran interés puesto que según la base consultada, en el perímetro A se han realizado un total de 112 proyectos de inversión en cuanto a remodelación, obra nueva, etc. de predios e inmuebles y en el perímetro B sólo 26, de los cuales 13 son proyectos realizados en la Zona Sur de la Alameda (ver mapa 3.3). Cabe señalar que los predios que se encuentran enmarcados con color rojo representan las inversiones de Carlos Slim en la Zona (5 predios, tres de ellos para uso comercial, y dos proyectos de remodelación sin especificidad en su uso, ver mapa 3.5).

En total se ha invertido hasta el momento en la ZSA \$2, 527, 676,372 pesos, es decir, el 65% de las inversiones en el perímetro B y el 45% del total de las inversiones en el Centro Histórico.

---

<sup>33</sup> Cabe señalar que no se obtuvieron datos para los años anteriores debido a que la SEDECO no los tiene registrados así como tampoco el Fideicomiso del Centro Histórico.

Si observamos el tipo de inversión, de las 13 intervenciones nueve son construcciones nuevas y sólo 4 fueron remodelaciones, entre estas últimas se encontró la remodelación de un edificio para oficinas de 11 niveles con servicio de helipuerto ubicado en la calle de Arcos de Belén #75 y 79; la remodelación de un edificio de la Suprema Corte de Justicia sobre la calle de Bucareli #22 y 24; la ampliación de oficinas y comercios en Arcos de Belén #79 y la remodelación y construcción de un edificio con comercio y oficinas de empresas chinas de alta tecnología en Humboldt #65.

Los inversionistas son prácticamente del sector privado, sólo la construcción de las torres de la nueva sede de la Secretaría de Relaciones Exteriores y el Tribunal Superior de justicia del D. F. corresponden a un esquema de inversión público-privado donde la figura del Gobierno del Distrito Federal es el actor más importante en su desarrollo. El resto se distribuye de la manera siguiente: Inmobiliaria Interpress construyó el Hotel Sheraton Centro Histórico con un área de 70 mil m<sup>2</sup>; Grupo Danhos invirtió en el Hotel Fiesta Inn y un desarrollo comercial en Av. Juárez #76, así como en vivienda con comercio en Luís Moya #101; Inmobiliaria del Parque construye Puerta Alameda, conjunto habitacional sobre Av. Juárez cuyas 1ª y 2da fases están totalmente construidas; Saleijh Ourfali Jasqui y Copropietarios en el desarrollo de oficinas en Arcos de Belén; el Grupo Ticonza Unión remodeló la Suprema Corte de Justicia como se mencionó líneas atrás, Xian Tian de México S. A. de C. V. los predios dedicados al comercio y oficinas en la calle de Humboldt #56 y 44, Estacionamientos Metropolitanos construyó un nuevo equipamiento en Bucareli #121. Como puede observarse por las empresas que realizaron los proyectos mencionados, el 70% de las inversiones corresponden prácticamente al capital extranjero.

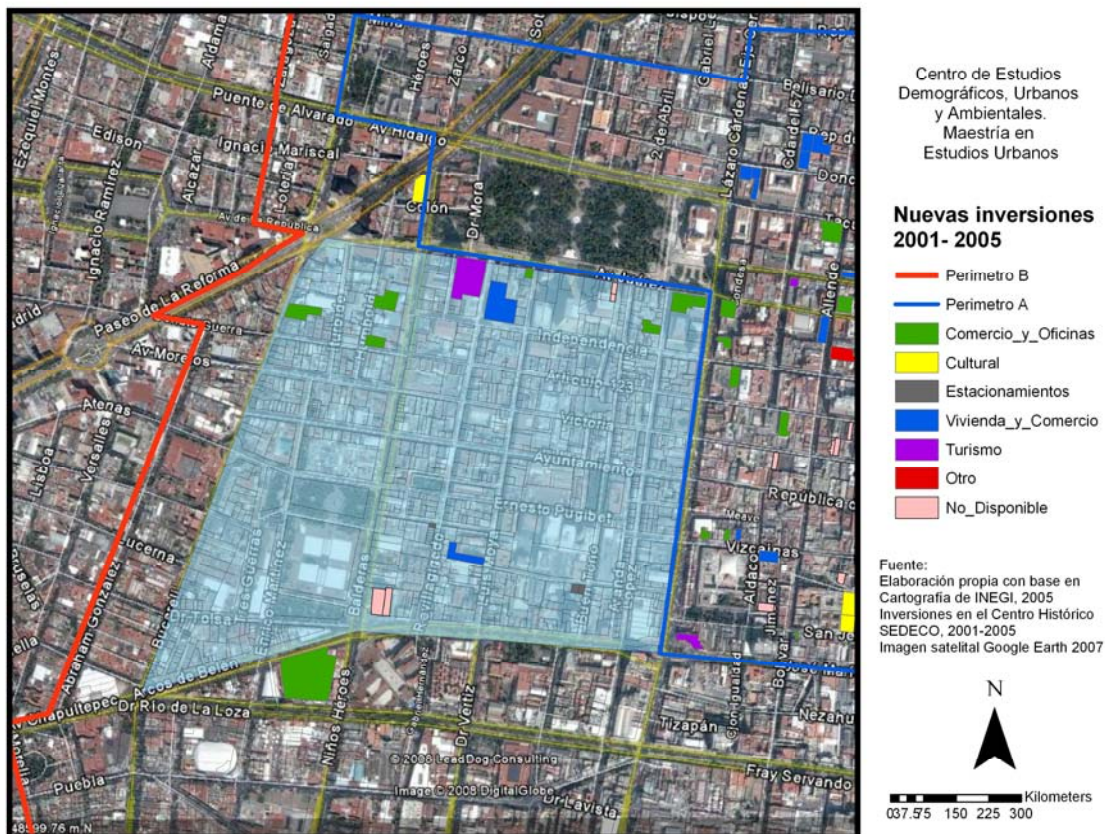
En total, la información otorgada por SEDECO indica que se construyeron tres oficinas de gobierno, tres inmuebles destinados a oficinas y comercio, un estacionamiento, dos hoteles de gran turismo, tres desarrollos de vivienda mezclada con comercio y un estacionamiento con comercio.

**Cuadro 3.3 Resumen de Inversión Privada en el Distrito Federal, enero 2001 a abril de 2005 (pesos)**

Ubicación del proyecto	Superficie de construcción (m <sup>2</sup> )	Inversión	Empleos generados
Centro histórico perímetro A	402,710	\$1,672,922,625	11,994
Centro histórico perímetro b	346,834	\$3,897,772,427	27,942
Total	749,544	\$5,570,695,052	39,936
Zona Sur de la Alameda	287,882	\$2,537,676,372	25,604

Fuente: Secretaría de Desarrollo Económico del D. F. 2005

**Mapa 3.3 Inversiones nuevas realizadas entre 2000 y 2005**



### *3.2.3 El Padrón de Predios e Inmuebles frente a las inversiones realizadas*

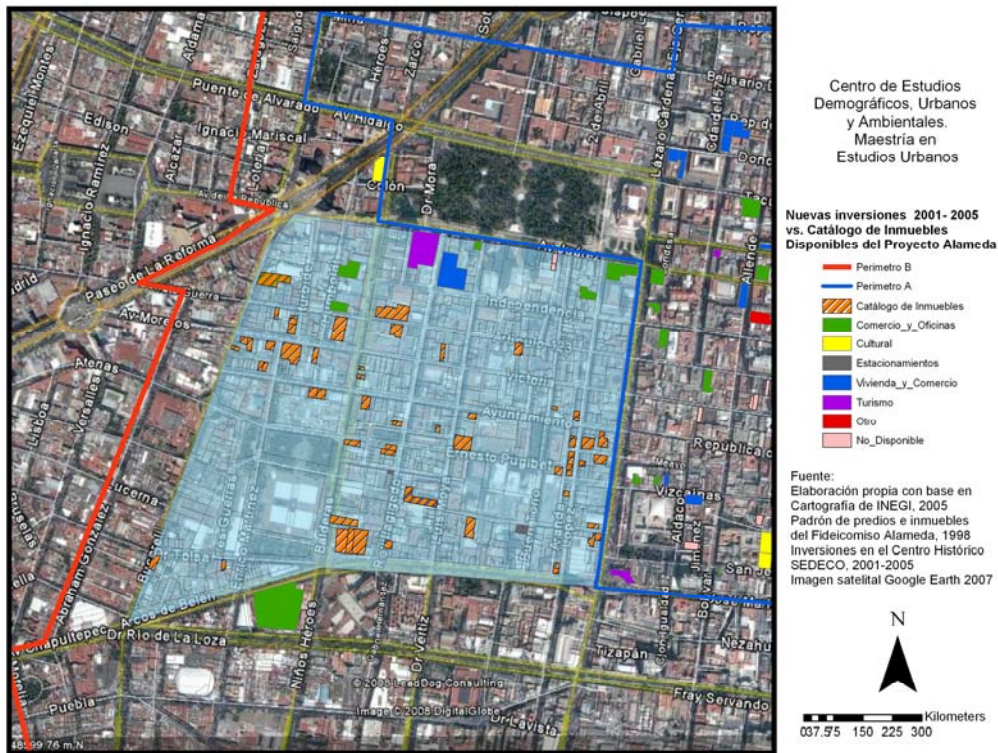
Lo interesante de éste análisis, es la comparación de los predios e inmuebles de aquel Padrón de 1998 que realmente fueron utilizados para llevar a cabo las transformaciones pretendidas por el Proyecto Alameda. A continuación se presenta el mapa 3.4 en donde se contrastan dichos inmuebles con los proyectos de inversión realizados en la zona a partir del año 2001.

En éste mapa, se puede observar que son sólo 4 los predios que se han tomado por inversionistas privados para llevar a cabo distintos proyectos, por ejemplo, el primero de ellos es el ubicado en la calle de Bucareli #22 el cual se remodeló por Grupo Ticonza para darle uso comercial y de oficinas; el siguiente predio ubicado en Luis moya #101, consistió en una obra nueva destinada a un uso mixto de vivienda y comercio por Grupo Danhos; el tercer y cuarto predios son los que se encuentran en Arcos de Belén #75 y 79 respectivamente, ambos dedicados al comercio.

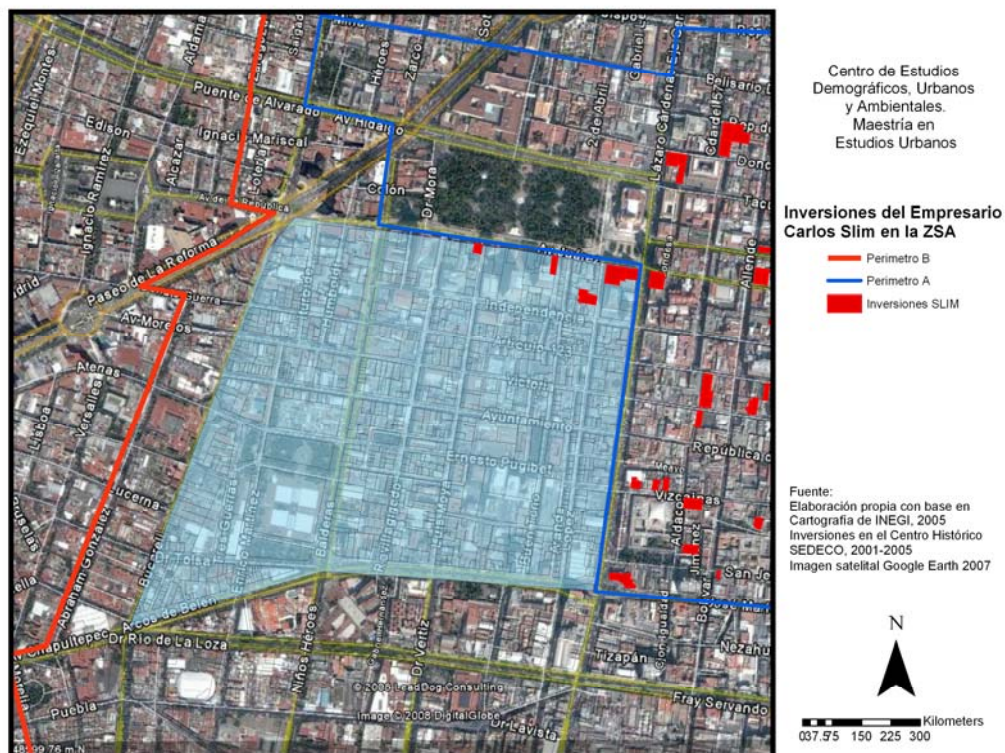
Con lo anterior, podemos constatar que las inversiones al interior de las más de 70 manzanas que llegaron a formar un plan de regeneración de una zona del Centro Histórico han sido en realidad mínimas de acuerdo con los planes originales. Además, se percibe el predominio de las inversiones de tipo comercial y para la prestación de servicios sobre lo habitacional, lo que advierte sobre un potencial de desarrollo de la zona principalmente en las manzanas cercanas a las avenidas principales como Av. Juárez, Bucareli, Arcos de Belén y Eje Central Lázaro Cárdenas, en detrimento de la vivienda.

En este sentido, es cuestionable la aplicación de estímulos fiscales para el desarrollo de la zona, ya que no han podido orientar las inversiones en un sentido más equitativo y homogéneo para la zona, es decir, la generación de nueva vivienda y el arraigo de sus habitantes, el retorno de la centralidad y la regeneración de un área con alto valor histórico. Además de que en realidad, cualquier tipo de desarrollo inducido por estos mecanismos y sus efectos, se observarán en el mediano y largo plazos.

### Mapa 3.4 Comparación de Padrón de Predios e Inmuebles vs Inversiones realizadas entre 2000 y 2005



### Mapa 3.5 Inversiones del empresario Carlos Slim en la ZSA



**Cuadro 3.4 Inversión privada en la Zona Sur de la Alameda, enero de 2001 a abril de 2005 (pesos)**

No.	Inversionista	Estado	Uso	Ubicación del Proyecto	m2 de Construcción	Inicio del Proyecto	Inversión Estimada
1	Sede Edificio de la Secretaría de Relaciones Exteriores	Construcción Nueva	Oficinas de gobierno	Plaza Juárez	50,000	2003	\$1,269,000,000.00
2	Inmobiliaria Interpress	Construcción Nueva	Hotel Sheraton	Av. Juárez # 70 Col. Centro Corredor Reforma-Alameda	70,000	1998	\$977,500,000.00
3	Grupo DANHNOS	Construcción Nueva	Hotel Fiesta Inn y Comercios	Av. Juárez # 76 Col. Centro	30,000	2000	\$345,000,000.00
4	Otro Privado	Construcción Nueva	Vivienda y Comercios	Revillagigedo # 8 y 18 e Independencia # 67 Col. Centro	52,943	2004	\$333,540,459.00
5	Sede del Tribunal Superior de Justicia D.F.	Construcción Nueva	Oficinas de gobierno	Plaza Juárez	30,000	2003	\$300,000,000.00
6	Salejih Ourfali Jasqui y Copropietarios	Remodelación	Oficinas y Comercio	Arcos de Belén # 75 y 79 Col. Centro	23,199	2003	\$136,603,000.00
7	Grupo Ticonza Unión, Suprema Corte de Justicia	Remodelación	Oficinas de gobierno	Bucareli #22 y 24 Col. Centro			\$92,980,168.00
8	Grupo DANHNOS	Construcción Nueva	Viviendas y Comercios	Luis Moya # 101 Col. Centro	12,000	2000	\$57,500,000.00
9	Otro Privado	Remodelación	Oficinas y Comercio	Arcos de Belén # 79 Col. Centro	4,029	2004	\$25,379,550.00
10	Xian Tian de México S.A. de C.V.	Remodelación y Construcción Nueva	Comercio, Oficinas y Estacionamiento	Humboldt # 56 Col. Centro	5,280	2003	\$22,864,897.00
11	Xian Tian de México S.A. de C.V.	Demolición y Construcción Nueva	Áreas comerciales y Estacionamiento	Humboldt # 44 Col. Centro	1,963	2003	\$10,273,298.00
12	Estacionamientos Metropolitanos S.A. de C.V.	Rehabilitación	Estacionamiento	Bucareli # 121 Col. Juárez	910	2002	\$1,000,000.00
13	Desarrolladora del Parque	Construcción Nueva	Viviendas y Comercios				
<b>Total</b>					<b>230,324</b>		<b>\$3,571,641,372.00</b>

Fuente: Elaboración Propia con base en SEDECO, 2005.

### ***3.3 La realidad frente al Proyecto Alameda: viejas y nuevas posturas***

Cuando se iniciaron las primeras declaraciones en torno a la implementación del Proyecto Alameda, uno de los sectores que más se inquietó ante la noticia fue el de los pequeños comerciantes. El pensar en la remota posibilidad de cambiar los actuales giros comerciales por la venta de otros productos a través de plazas comerciales, no sólo los afectaría a ellos como comerciantes y empleadores, sino también al público consumidor, acostumbrado a la venta del tipo de productos propios de la zona.

En los últimos años, los proyectos que se realizaron en torno a la Plaza Juárez adquirieron un carácter de “tabú”, en tanto que las autoridades no brindaron una información clara, abierta y específica sobre los planes para el área en el futuro.

La fuerte presión económica hacia el área (cambios en el uso del suelo, aumento en las rentas de accesorias y departamentos, desocupación paulatina de comercios y viviendas) constituye un indicador de que la zona cambiará.

Es así que a lucha de los locatarios en relación a sus lugares de trabajo se expresa de distintas formas, una de ellas lo constituye el establecimiento de códigos o formas de ayuda y cooperación entre los comerciantes, incidiendo de manera organizada en las instancias delegacionales y departamentales respectivas para la obtención de mejoras en general para el comercio establecido en los mercados. Un aspecto que cobra importancia en este contexto de lucha, es la preocupación de los comerciantes de documentar la historia de los distintos mercados, resaltando los años de trabajo que por generaciones se ha dado en los alrededores de la Plaza de San Juan, incluyendo personajes populares, estrategias de abasto y consumo en la zona, perfil de los consumidores, especialización de los productos a comercializar, años de crisis y auge económico, relación con los residentes, etc.

Otra actividad comercial que a últimas fechas se ha arraigado en el lugar, lo constituye la venta de libros y revistas, principalmente sobre Av. Juárez. En estas



aceras se ubican sucursales de la red de librerías más importantes de la ciudad de México como es el caso de la Ghandi y El Sótano, así como de la famosa editorial Porrúa.

La proliferación del comercio informal al sur de la Alameda se ha visto incrementado en forma abrumadora en los últimos años. Diseminados a todo lo largo de Avenida Juárez, Eje Central, Balderas, etc. los puestos ambulantes se han apropiado de las aceras dificultando el acceso a transeúntes potenciales consumidores. La presencia de organizaciones que agrupan a los comerciantes ambulantes ha fortalecido su permanencia en todas las aceras enunciadas. Sin embargo, durante el primer semestre del 2008, se iniciaron acciones en contra del ambulante en diversos puntos del Centro Histórico. Aunque sobre las avenidas de Lázaro Cárdenas y Juárez se pactaron negociaciones para que los ambulantes liberaran las aceras, se ha notado un incremento de los mismos sobre Av. Balderas y calles interiores de la ZSA. Lo cierto es que su incremento, incomoda sobremanera, sobre todo a los grandes inversionistas quienes han expresado su preocupación por su instalación arbitraria en las principales arterias de la Zona Sur de la Alameda y su rechazo a reubicarse en plazas comerciales establecidas.

El problema del acceso a la vivienda ya sea en renta o compra de inmuebles ha jugado un papel fundamental en el establecimiento de un nuevo perfil del Proyecto Alameda. La consigna de “respeto a la residencia en el barrio” ejemplifica que aún en medio de un creciente clima de inseguridad en algunos puntos del barrio, conjugado con los continuos cambios en el uso del suelo, los que aquí viven quieren permanecer en él. Razones, se vierte muchas: ubicación privilegiada, rutas de transporte, centros de abasto, cercanía del trabajo, múltiples servicios, agitada vida matutina, presencia de turistas y compradores, lugar histórico, centro cosmopolita, etc.

Las acciones de mejoramiento o construcción de viviendas se han llevado a cabo por medio de organismos gubernamentales (FIVIDESU; Casa Propia, FONAPO) y no por un programa exclusivo o predeterminado para la zona sur de la Alameda como lo vienen demandando las organizaciones de inquilinos, principalmente los de la ARCTZA.

El no involucramiento de los grandes inversionistas en este rubro y la poca inyección de recursos por parte de los organismos federales de vivienda, arrojan un panorama poco alentador para reconvertir el largo proceso de deterioro y despoblación por el que atraviesa la zona sur de la Alameda. Situación por demás paradójica, al ser los residentes uno de los sectores más combatientes e impugnadores de un proyecto de renovación que se proponga la exclusión tanto física como social de la zona sur de la Alameda central no sólo a ellos mismos como residentes, sino también a otros grupos urbanos (pequeños comerciantes, consumidores, trabajadores, visitantes, estudiantes, amas de casa, etc.).

La defensa del espacio urbano hacia el sur de la Alameda como ámbito público por excelencia, representa en síntesis el eje de la movilización e impugnación popular, en este caso abanderada principalmente por los grupos de residentes. La lucha por conservar plazas y jardines en beneficio tanto de la comunidad residente como de la población flotante y turistas, manifiestan el interés por preservar estos espacios para el dominio público y de ninguna manera destinarlos para uso exclusivo de tal o cual grupo inmobiliario.

Las autoridades capitalinas justificaron el Proyecto Alameda a partir de la problemática que representaba la gran cantidad de metros cuadrados desocupados a raíz de los sismos de 1985, considerando esta situación como una de las principales causas del despoblamiento del área. Se manifestaba que los pobladores además de ya no contar con estas fuentes de empleo, se enfrentaban a un clima de inseguridad constante, debido a que las zonas desocupadas eran utilizadas por delincuentes e indigentes para guarecerse de los policías o esconderse de las personas a las que asaltaban o agredían ya fueran éstos residentes o paseantes. Estas situaciones orillaban a los vecinos de los alrededores a mudarse hacia la periferia de la ciudad. Para el gobierno era más sencillo atribuir el despoblamiento de la zona a los efectos de los terremotos y no a un proceso de continua expulsión de la población que venía dándose desde antes de la década de los ochenta.

El argumento expresado por las autoridades enfatizando el despoblamiento del área como cuestión generalizada, quedó en entredicho cuando uno de los

grupos que más apoyó la propuesta de regeneración integral para la zona y al mismo tiempo, ejerció una fuerte presión política hacia las autoridades, estaba integrada por los residentes de gran parte de la Zona Sur de la Alameda.

Por otra parte, las autoridades capitalinas autorizaron y reglamentaron el funcionamiento de 41 estacionamientos en lotes baldíos con carácter público y 14 privados (ubicados en el perímetro de las 64 manzanas). El despoblamiento del área, motivó el establecimiento de servicios redituables tanto para los propietarios de estacionamientos y pensiones de autos, como hacia las finanzas de la ciudad, a través de la canalización de impuestos.

El declive de la rama hotelera, no sólo afectó la disponibilidad de cuartos de hotel para turistas, ya que también se cancelaron actividades de esparcimiento propias de los bares, discotecas, cantinas, restaurantes y cafeterías localizadas en estos hoteles, frecuentemente concurridas por paseantes y trasnochados ciudadanos que se acercaban a la zona sobre todo los fines de semana. Esto por supuesto al margen del impacto en el terreno laboral, debido al cierre o derrumbe de varios de los hoteles.

Los planes contemplados en el Proyecto Alameda hacia la rama hotelera, han sido de un valor incalculable para aumentar la competitividad e ingresos hacia la zona, apoyándose en novedosas propuestas arquitectónicas y consolidando la prestación de servicios en lo concerniente a la rama hotelera y actividades relacionadas con el turismo.

Para el caso de los comerciantes, las tareas de modernización planteadas en un inicio para el sur de la Alameda atentaban directamente contra la continuidad de sus negocios y por ende, en su calidad de empleadores.

Una de las actividades que no sólo complementa la zona hotelera, sino incluso fortalece la presencia de numerosos turistas, compradores y paseantes en general, son los establecimientos dedicados a la venta de comida, diseminada a lo largo y ancho de las 72 manzanas.

Una actividad relevante que depende de los turistas y paseantes es la venta de artesanías y arreglos florales, ambas actividades ubicadas en mercados específicos para su comercialización. El primero, localizado en la Plaza de San

Juan, sobre la calle de Ayuntamiento. Debido a la afluencia de compradores y ante la inseguridad de los alrededores de esta plaza, la dirigencia de la ARCTZA propuso que se regenerara la Plaza y el mercado de artesanías, incluyendo el mercado de comida de San Juan, bajo el concepto de un “barrio mexicano”, donde se autorizara la presencia de mariachis y se promoviera la apertura de locales donde se expendiera comida mexicana. Se argumentó que se podría evitar la expansión de giros negros, como las cantinas y prostíbulos, cercando así a los asaltantes y drogadictos que prácticamente se habían apoderado de la Plaza de San Juan.

Las actividades relacionadas con el turismo y la recreación en el sur de la Alameda han corrido paralelas a los altibajos sobre todo en la economía del lugar. El turismo y la infraestructura necesaria para impulsarlo adecuadamente, es quizá el caso más dramático de búsqueda de alternativas y soluciones para el afianzamiento de la vida social y recreativa directamente relacionados con estas actividades.

## Consideraciones finales

A la luz de los resultados de esta investigación, el Proyecto Alameda (PA) en sus distintas etapas, difícilmente puede ser considerado como un verdadero proyecto de regeneración urbana dentro del contexto del Centro Histórico de la Ciudad de México. Después de dos décadas de largas formulaciones y negociaciones, se observaron sólo intervenciones aisladas en un polígono de 72 manzanas que no condujeron a la regeneración integral de la Zona Sur de la Alameda (ZSA) y que más bien correspondieron a intervenciones limitadas e inconclusas de revitalización, rehabilitación y restauración de algunos inmuebles. Se afirma que no fue integral porque desde sus orígenes se perfiló como un proyecto que favorecería los intereses económicos de promotores inmobiliarios e inversionistas, dejando de lado la reestructuración urbana y la generación de oportunidades que condujeran al mejoramiento de la calidad de vida de sus residentes y comerciantes y su inserción en el resto de la ciudad.

Sin embargo, no se puede hablar de un fracaso rotundo, ya que el resultado al año 2005 – límite de tiempo en el que se basa esta investigación- muestra una ganancia neta de población en el último quinquenio (1,388 nuevos residentes<sup>34</sup>). Se reestructuraron cuatro manzanas que ahora albergan una mezcla de usos representadas por conjuntos habitacionales, oficinas gubernamentales (locales y federales), servicios turísticos, una plaza comercial y el espacio público llamado Plaza Juárez. También se llevaron a cabo obras de actualización de drenaje, cableado eléctrico e introducción de fibra óptica sobre las calles de Revillagigedo, Marroquí, Luis Moya, Ayuntamiento, Independencia y Av. Juárez, dando servicio principalmente a la Plaza Juárez que alberga a las torres de la Secretaría de Relaciones Exteriores y al Tribunal Superior de Justicia del D. F. (sólo dos de las 12 torres planeadas originalmente), así como a los hoteles Sheraton y Fiesta Inn y

---

<sup>34</sup> Sería tema de otra investigación revisar si estos habitantes provienen de un desdoblamiento de hogares ya existentes en el área de estudio o, si al contrario, se trata de personas provenientes desde el exterior de la zona, motivadas por las intervenciones en materia de rehabilitación y construcción de vivienda en este último periodo. Al respecto sería interesante analizar sus características en cuanto a niveles de ingresos y educación.

el centro comercial Plaza Alameda<sup>35</sup>. En general, puede apreciarse que la remodelación de Avenida Juárez y el nuevo aspecto que le dan las edificaciones de vanguardia, han mejorado la entrada al Centro Histórico, consolidándose como la avenida articuladora entre el corredor proveniente desde Santa Fe y Paseo de la Reforma hasta llegar al Zócalo. Es de esperarse que con ello y por su localización privilegiada, se potencien las posibilidades de desarrollo para la ZSA.

Las limitaciones de este proyecto consistieron básicamente en la ausencia de una planeación urbana estratégica. Por un lado, no se identificaron proyectos estratégicos a partir de procesos de participación ciudadana que incluyeran a residentes y comerciantes, y que tuvieran un impacto detonador en la ZSA, trayendo consigo nuevas inversiones para refuncionalizar el área en el contexto del Centro Histórico y de la metrópoli. Por otro lado, predominaron los intereses económicos de los agentes inmobiliarios e inversionistas privados, debido a la ausencia de un liderazgo rector gubernamental que condujera las acciones hacia un camino favorable y de oportunidades para los distintos actores. En este sentido, se identificaron tres etapas del Proyecto Alameda con alcances y limitaciones específicas y que a continuación se enuncian.

*1) Formulaciones e intentos fallidos de negociación entre los “viejos actores” (1990-1996)*

Una limitante en el proceso de planeación en este periodo fue la elaboración a principios de los noventa de un diagnóstico insuficiente de la zona, mismo que influyó para que no se diera una buena política de intervención. Éste centro su atención en el deterioro físico y en la elaboración de propuestas arquitectónicas, sin identificar claramente la integralidad de los procesos del deterioro ni el potencial de oportunidades a partir del resurgimiento de actividades económicas, gubernamentales y corporativas, así como de la actualización de la infraestructura y equipamientos, con la finalidad de atraer a nuevos pobladores y

---

<sup>35</sup> Las intervenciones en este rubro se limitaron a las calles mencionadas que circundan las cuatro manzanas en donde se llevaron a cabo los principales proyectos. Sin embargo, al interior de las restantes 68 manzanas no se llevaron a cabo inversiones de renovación y ampliación de infraestructura y equipamiento de la magnitud de las que se hicieron en el contexto de la construcción de la Plaza Juárez.

devolver las funciones que toda área central posee en un conjunto de ciudades globalizadas.

Asimismo, en el contexto de los actores, el PA no podía ser impulsado por un solo agente (la empresa Reichmann International), como lo había pactado el gobierno de la ciudad. La falta de una estrategia de coordinación y negociación por parte de la “vieja guardia política”, entre empresarios, habitantes y dueños de negocios, así como la falta de transparencia de las acciones y tipo de inversiones que tendrían lugar en el área, politizó el problema y desencadenó un ambiente de inestabilidad, desconfianza y especulación entre sus residentes y comerciantes, resultando en la oposición a cualquier tipo de intervención que vulnerara su patrimonio.

Otro aspecto de índole coyuntural que limitó fuertemente los intentos de regeneración en la ZSA en este periodo, fue el entorno económico adverso. La contracción de la economía nacional aunada a la devaluación del peso frente al dólar, derivada de la crisis de mediados de los noventa, trajo consigo la depresión del mercado inmobiliario y de la industria de la construcción, situación que obligó a autoridades y a inversionistas a replantear los proyectos del Centro Histórico y a posponerlos hasta que hubiera una recuperación económica.

En síntesis, en esta etapa se llevaron a cabo intervenciones someras que consistieron en acciones de remodelación de banquetas y fachadas, sin tomar en cuenta el mejoramiento de la infraestructura y los equipamientos urbanos.

## *2) La democratización del gobierno del Distrito Federal, emergencia de nuevos actores y transformación de los objetivos de rescate (1997-2000).*

El principal freno que se presentó para el proyecto PA en esta etapa tuvo que ver con la lógica del inversionista privado: desde su óptica, la variable financiera de largo plazo con una ganancia económica garantizada era el factor determinante para llevar a cabo inversiones en grandes proyectos urbanos. En este sentido, Reichmann había pactado con el anterior régimen de gobierno de la ciudad que éste último adquiriría el 40 % del producto final. Sin embargo, en 1997,

bajo el marco de la nueva realidad administrativa del gobierno de la entidad, donde se dio una alternancia de partidos en el poder, así como de formas de gobernar, se determinó inviable financiar la inversión, ya que entre otras cosas, se retiró a la ciudad la posibilidad de contratar deuda en moneda extranjera. La opción fue sustituir la compra de ese 40 % de la obra terminada por incentivos fiscales (como el predial), pero Reichmann no quiso seguir ya que el costo de inversión dejaba de ser garantizado, es decir, ya no resultaba un negocio para la empresa canadiense.

Finalmente, el PA fue reducido a un espectro espacial de cuatro manzanas y se realizó bajo inversiones encabezadas por los gobiernos del Distrito Federal y Federal. El primero recuperó los predios que Reichmann había comprado y pactó con el empresario Carlos Slim la creación del proyecto, el segundo financió parte de la construcción de la obra<sup>36</sup>.

De manera general, en este periodo se redefinieron los alcances del Proyecto Alameda y se generaron los instrumentos de desarrollo urbano que darían legitimación a las acciones. Sin embargo, aunque se realizó un proceso de participación ciudadana y se definieron nuevos alcances que beneficiarían a la población de las 72 manzanas, las acciones se limitaron nuevamente a intervenir las mismas cuatro manzanas de la etapa anterior. Sólo demolieron las edificaciones existentes y se realizaron algunas obras preparativas (de inducción) para la construcción de los nuevos proyectos arquitectónicos definidos por el nuevo Jefe de Gobierno y el inversionista privado.

### *3) Acciones emprendidas bajo los nuevos esquemas de planeación (2001-2005).*

Con la actualización de los planes de desarrollo urbano delegacionales y sus respectivos programas parciales, se llevaron a cabo intervenciones que vertieron sus efectos en un área muy limitada. Los proyectos ejecutados en la ZSA se sesgaron a la construcción de un conjunto de oficinas de gobierno, hoteles,

---

<sup>36</sup> Específicamente a la torre que alberga a las oficinas de la Secretaría de Relaciones Exteriores.



plazas comerciales y la restauración de inmuebles con valor patrimonial ubicados todos al frente de la Av. Juárez, es decir en el perímetro principal del polígono. En cuanto al interior del mismo, se observó la remodelación de un pequeño tramo de calle correspondiente al Barrio Chino y del antiguo Mercado de San Juan, así como la rehabilitación de un parque habitacional no mayor a diez inmuebles.

Se puede advertir que de manera contraria al proceso de revitalización del Perímetro A del Centro Histórico, en la ZSA existió un escaso empleo de instrumentos de financiamiento para el desarrollo. En esta nueva y última etapa, no se observó un uso intensivo de *incentivos fiscales* que bien pudieron haber sido una palanca de financiamiento para la zona, bajo las modalidades de *reducciones* o incluso *exenciones totales* de los impuestos locales, fundamentalmente al impuesto predial y al pago de derechos por permisos y licencias asociados a obras de rescate de los edificios. Asimismo, aunque la *transferencia de potencialidades de desarrollo* permitió construir el conjunto Plaza Juárez, mediante la venta de derechos para desarrollar volumen de construcción y mayor densidad en otro punto de la ciudad (Torre Mayor desarrollada por el promotor Reichmann I.), este esquema fue poco aprovechado, pues desde que se implantó el gobierno del D. F. ha privilegiado la modalidad de gestionar el cambio de densidades, mismo que si bien implica trámites largos, resulta en costos menores que la compra de derechos a altos precios.

A manera de conclusión y de acuerdo con lo observado, se puede decir que el Proyecto Alameda careció de una visión estratégica que incluyera acciones de corto, mediano y largo plazos. En la actualidad no se sabe qué es lo que va a pasar con las 68 manzanas restantes y si existen proyectos alternativos para compensar las deficiencias y/o cancelación de las acciones no realizadas. Nunca pudo constituirse un instrumento rector del Proyecto Alameda que propiciara una intervención virtuosa de una nueva gerencia institucional que vinculara a los distintos actores, manteniendo una corresponsabilidad con el desarrollo económico, social y ambiental, a fin de establecer mecanismos de mejoramiento sistemático y modernización de infraestructura y equipamientos indispensables

para el apuntalamiento de la competitividad y el aumento de la calidad de vida de la zona.

Finalmente y a partir de la experiencia observada en la Zona Sur de la Alameda, surge la necesidad de proponer una serie de recomendaciones para futuras intervenciones de regeneración urbana, no solo para el caso del Centro Histórico de la Ciudad de México, sino para otras áreas centrales de las ciudades del país, y por qué no, de las ciudades latinoamericanas.

- Todo proyecto de regeneración debe incluir un amplio proceso participativo e incluyente de diversos actores para el establecimiento acciones y proyectos estratégicos consensuados, sujetos a una temporalidad de mediano y largo plazos;
- Se trata de la redefinición de espacios urbanos, fomentando la heterogeneidad basada en el desarrollo económico, social y cultural del área en cuestión. Estas premisas se basan en el criterio de equidad urbana cuya finalidad es reducir las asimetrías territoriales y brindar las mismas oportunidades a toda la población de un área o ciudad;
- Los centros históricos pueden ser vistos desde una perspectiva dual: *arquitectónica*, por los inmuebles de valor histórico que los integran y su diversidad de usos; y en cuanto a su *centralidad*, por su carácter concentrador de actividades comerciales, habitacionales, culturales y políticas. Hay que enfatizar que se pueden aprovechar ambas características en beneficio de las áreas. Una opción es capitalizar el patrimonio histórico – cultural mediante el desarrollo de andadores y circuitos turísticos que vinculen las diversas áreas de los centros históricos y extiendan las oportunidades sobre todo su territorio;
- El carácter integral trata de propiciar el alineamiento de las políticas, programas y proyectos de desarrollo urbano y vivienda, con las de desarrollo económico y social, bajo un mismo marco normativo de planeación territorial que incluya usos de suelo, densidades habitacionales

y poblacionales, necesidades de infraestructura y equipamiento, entre otros, sin dejar de lado la visión de sustentabilidad ambiental;

- Es necesario, para llevar a cabo una verdadera estrategia de regeneración, establecer un ambiente de certidumbre y seguridad jurídica tanto para propietarios como para inversionistas, así como la definición de papeles de cada uno de los actores. Es básico que el sector gubernamental, ya sea federal, estatal o municipal – delegacional, propicien un ambiente de confiabilidad y favorable para la inversión privada;
- Para dar una mayor legitimidad a los proyectos definidos es pertinente fijar metas y proponer indicadores de seguimiento y evaluación, con la existencia de instancias supervisoras y evaluadoras de resultados que, por un lado, garanticen la ejecución de acciones, aun en escenarios de alternancia gubernamental y, por otro, promuevan una cultura de planeación urbana más sólida;
- Cabe señalar que el sector gubernamental juega un papel fundamental como rector a lo largo de todo el proceso de formulación y ejecución de cualquier proyecto, definiendo las acciones que hay que llevar a cabo bajo un conjunto de directrices, ya que su participación debería verse reflejada en la garantía de la ejecución del propio proyecto.
- Por último, una planeación integral también requiere de nuevos instrumentos de desarrollo para darle viabilidad a los proyectos. En este sentido se proponen los siguientes mecanismos de financiamiento y de gestión del desarrollo:
  - Se pueden establecer esquemas de financiamiento mediante *asociaciones público-privadas* para el desarrollo de proyectos de infraestructura básica y equipamientos urbanos de escala local y regional;
  - Las *contribuciones por mejoras* son aportaciones para solventar parcial o totalmente los costos generados por obras de

infraestructura que benefician particularmente a determinados predios;

- La *recuperación de plusvalías* constituye un instrumento que tiene como base gravable el aumento del valor del suelo e inmuebles como consecuencia de las inversiones públicas en infraestructura y equipamientos, así como de su mejor localización y ventajas adquiridas; permite también la recuperación de parte de la inversión pública para financiar luego otras acciones.
- En materia de *redensificación de áreas centrales*, se puede, activar los baldíos urbanos, viejos establecimientos industriales, equipamientos abandonados que ya no operan, actuando directamente contra la “no inversión” y “no enajenación” de inmuebles, a través de una sobre tasa impositiva a este tipo de predios;
- Los *polígonos de actuación concertada* son un sistema integrado de instrumentos de ejecución que tienen acción sobre un territorio definido para el desarrollo de proyectos urbanos integrales de diversa índole. En este sentido, se pueden formular PAC's para los centros históricos, ya sea incluyendo su totalidad o incluyendo únicamente algunas áreas en específico, con diversas propuestas desde la gestión y consolidación de la propiedad del suelo hasta desarrollos comerciales, turísticos, servicios y vivienda, siempre tomando en cuenta las características particulares de cada zona;
- Las *transferencias de potencialidades* consisten en la identificación de áreas con potencial de desarrollo, pero que por sus características histórico-culturales, ambientales o normativas no pueden ser desarrolladas en densidad e intensidad de uso. Este fenómeno sucede en los Centros Históricos, cuyo potencial puede ser intercambiado para el desarrollo de otras áreas de la ciudad, siempre y cuando la normatividad lo permita y la infraestructura no sea sobresaturada. De esta manera, los recursos obtenidos pueden

ser utilizados para la preservación, mejoramiento y aprovechamiento de los centros;

- Los *fideicomisos públicos y privados* pueden gestionar y promover la ejecución de obras de mejoramiento, conservación, restauración, mantenimiento de inmuebles y edificios, incluso catalogados como históricos, además de que pueden gestionar recursos privados y de asociaciones civiles internacionales. Por otro lado, los *patronatos privados* son conformados por figuras reconocidas del ámbito local, plantean proyectos de revitalización y fungen como vigilantes de la ejecución de acciones. Ambos son instrumentos adecuados y eficientes para lograr la conservación de los centros y más aun para consolidarlos y promoverlos como lugares turísticos, de comercio y para ser habitados bajo un conjunto de espacios públicos de calidad.

## Anexo

### Guía de entrevista para Habitantes de la Zona Sur de la Alameda.

Buenas tardes, mi nombre es Fernando, en esta ocasión estoy realizando un estudio sobre los impactos de las políticas urbanas aplicadas en la Zona Sur de la Alameda para la elaboración de mi tesis de maestría ¿me permitiría hacerle algunas preguntas? Nos tomaría alrededor de 15 minutos.

Pregunta Filtro: Confirmar que es habitante de la zona Si vive en la ZSA, realizar entrevista.

#### Apartado 1 Datos Generales:

Nombre:

Edad:

Sexo:

#### Apartado 2 Ocupación:

1. ¿Usted a qué se dedica?

2. ¿En dónde está su lugar de trabajo?

Si trabaja en ZSA: ¿Cuánto tiempo tiene trabajando en la Zona?

Si no trabaja en ZSA: ¿en dónde trabaja?

#### Apartado 3 Datos sobre la vivienda:

3. ¿Cuántos años tiene viviendo aquí?

En caso de que no sea originario de la zona preguntar:

¿En dónde vivía antes?

¿Por qué decidió venir a vivir aquí?

4. ¿Es usted propietario o paga renta?

Si paga renta:

¿Considera que lo que paga es caro o barato con respecto a otras zonas?

Si es propietario:

¿Le han ofrecido comprar su propiedad en los últimos cinco años?

Si contesta que si:

¿Quién le ha realizado este ofrecimiento? (Inmobiliarias, Particulares, Gobierno)

¿Le han comentado para qué tipo de proyecto?

5. ¿Le gusta vivir aquí?

Si / no ¿por qué?

6. ¿Le gustaría vivir en otro lugar?

Sí, ¿En dónde? y ¿Por qué?

No, ¿Por qué?

#### **Apartado 4 Políticas de Regeneración:**

7. ¿Usted fue informado de las acciones se llevarían a cabo en la ZSA para su revitalización?

Si, ¿Cómo se enteró?

8. ¿Conoce en qué consiste el Proyecto Alameda?

9. ¿En su opinión, las construcciones que se han desarrollado en la zona (de vivienda, de comercio, construcciones, etc. Mencionar Hotel Sheraton, Los nuevos edificios de Plaza Juárez) le han afectado?

Si, ¿en qué sentido?

No, ¿le han perjudicado? ¿Por qué?

10. ¿Considera que las nuevas inversiones (como la construcción del: Hotel Sheraton, Puerta Alameda, Plaza Juárez, etc.) contribuirán a que esta zona sea un mejor lugar para vivir?

Si, ¿en qué sentido?

No, ¿Por qué?

11. ¿además de las construcciones mencionadas conoce otros proyectos o planes para mejorar la zona?

#### **Apartado 5 Apoyos del gobierno:**

12. ¿Ha recibido alguna ayuda por parte del Gobierno para remodelar, ampliar o mejorar su vivienda?

Si, ¿Qué tipo de ayuda ha recibido?

No, ¿Qué tipo de ayuda le gustaría recibir?

13. ¿Usted considera que las acciones del Gobierno para mejorar las condiciones de la zona han sido **buenas, malas o regulares**? ¿Qué otras acciones propondría usted?

14. ¿Usted considera que las acciones del Gobierno han mejorado la calidad de vida de la zona?

Si / no: ¿Por qué?

15. ¿Usted sabe si los vecinos formar Organizaciones vecinales?

## Guía de entrevista para Comerciantes de la Zona Sur de la Alameda.

Buenas tardes, mi nombre es Fernando, en esta ocasión estoy realizando un estudio sobre los impactos de las políticas urbanas aplicadas en la Zona Sur de la Alameda para la elaboración de mi tesis de maestría ¿me permitiría hacerle algunas preguntas? Nos tomaría alrededor de 15 minutos.

Pregunta Filtro: ¿Es usted el propietario/encargado del establecimiento? Si es alguna de las dos anteriores realizar entrevista.

### Apartado 1 Datos Generales:

Nombre:

Edad:

Sexo:

### Apartado 2 Datos de Vivienda:

1. ¿En dónde vive?

Si vive en la ZSA: ¿Cuánto tiempo tiene viviendo en la Zona?

Si no vive en la ZSA: ¿le gustaría vivir por aquí?

Nota: Si vive en la ZSA realizar las preguntas del Apartado 3 de la Entrevista para Habitantes.
---

### Apartado 3 Datos sobre el comercio:

2. ¿Qué giro tiene su negocio?

3. ¿Desde cuándo tiene su negocio en esta zona?

4. ¿Cuáles son las ventajas y/o desventajas que usted encuentra de estar en esta zona?

5. ¿Es usted propietario o paga renta?

Si paga renta:

¿Considera que lo que paga es barato o caro con respecto a otras zonas?

Si es propietario:

¿Le han ofrecido comprar su negocio para desarrollar algún proyecto?

Si contesta que si:

¿Quién le ha realizado este ofrecimiento? (Inmobiliarias, Particulares, Gobierno)

¿Le han comentado para qué tipo de proyecto?

6. ¿le gusta trabajar aquí?

7. ¿Le interesaría tener su negocio en otro lugar?

Sí, ¿En dónde? y ¿Por qué?

No, ¿Por qué?

### Apartado 4 Políticas de Regeneración:

8. ¿Usted fue informado de las acciones que se llevarían a cabo en la ZSA?

Si, ¿Cómo se enteró?



9. ¿Conoce en qué consiste el Proyecto Alameda?

10. ¿En su opinión, los proyectos que se han desarrollado en la zona (de vivienda, de comercio, construcciones, etc. Como el Hotel Sheraton, Los edificios de Plaza Alameda, Puerta Alameda) le han afectado?

Si, ¿en qué sentido?

No, ¿le han perjudicado? ¿Por qué?

11. ¿Considera que las nuevas inversiones (como la construcción del: Hotel Sheraton, Puerta Alameda, Plaza Juárez, etc.) contribuirán al desarrollo de su negocio?

Si, ¿por qué?

No, ¿Por qué?

12. ¿Considera usted que la ZSA será un mejor lugar para ejercer su actividad comercial cuando terminen las obras que actualmente se están llevando a cabo?

Si / No ¿Por qué?

13. ¿además de las construcciones mencionadas conoce usted otros proyectos o planes para mejorar la zona?

#### **Apartado 5 Apoyos del gobierno:**

14. ¿Ha recibido alguna ayuda por parte del Gobierno para remodelar, ampliar o mejorar su negocio, créditos para mercancía, etc.?

Si, ¿Qué tipo de ayuda ha recibido?

No, ¿Qué tipo de ayuda le gustaría recibir?

15. ¿Usted considera que las acciones del Gobierno para mejorar las condiciones de la zona han sido **buenas, malas o regulares**? ¿Qué otras acciones propondría usted?

Si / no: ¿Por qué?

16. ¿Usted considera que las acciones del Gobierno para mejorar las condiciones de desarrollo comercial de la zona lo han logrado?

Si / no: ¿Por qué?

17. ¿Usted sabe si los vecinos y comerciantes formaron alguna Organización Vecinal? ¿En que consistía o cuales eran sus fines?

## Bibliografía

- Bounting, Trudi y Fillion, Pierre. (2000). *“Canadian Cities in Transition”* Oxford University Press, Canada.
- Boston, Thomas y Catherine Ross. (1999). *“The Inner City”*. Transaction Publishers, New Brunswick, E. U.
- Castells, Manuel. (1997) *“La galaxia Internet. Reflexiones sobre Internet, empresa y sociedad”*. Editorial Areté-Plaza Janes. España.
- Céspedes J. (1998) *“Ciudad de México: Enfrentar la Decadencia.”*
- Connolly, Priscilla (1991). "Implicaciones Sociales del Programa de Renovación Popular" en *Cambiar de Casa no de Barrio. Estudios sobre la Reconstrucción en la Ciudad de México*. CENVI- Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco México.
- CONACULTA – INBA (2001). *Alameda, Visión histórica y estética de la Alameda de la Ciudad de México*. Instituto Nacional de Bellas Artes, Landucci Editores. México.
- Coulomb, René. (2000) *“Evolución de la Política Habitacional: La acción habitacional del Distrito Federal en el Centro Histórico de la Ciudad de México 1998-1999”*, México.
- Couh, Chris. (1990) *“Urban renewal: Theory and practice”* Inglaterra, Macmillan.
- Delgado, Alfredo y Perló, Manuel (2000). *El estado del conocimiento sobre el mercado del suelo urbano en México*. Lincoln Institute of Land Policy Colegio Mexiquense, México.
- Departamento del Distrito Federal, Proyecto Alameda, Versión abreviada, DDF, Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda, Dirección General de Desarrollo Urbano, Fideicomiso Alameda, Arq. Mercado y Asociados, 1996.
- Díaz, Fernando, Lourés, María Luisa, Rodríguez, Carla, Devalle, Verónica (2003). *“Ciudad, territorio y exclusión social. Las políticas de recualificación urbana en la ciudad de Buenos Aires”*, Revista Española de Investigaciones Sociológicas. No. 103, 159-185.
- Donnison, D. (1987) *“Regenerating the inner city. Glasgow’s experience”* Inglaterra, T. J. Press.
- Escalante, Lyz y Serrano de la Paz, Rosalía (1998) *“¿Viejas piedras o protección al patrimonio cultural? La problemática de la restauración y el deterioro de la zona: perímetro “A”. Centro Histórico de la Ciudad de México”*. México.
- Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México (2000) Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México.
- Flores G. Sergio; Ricaño P. Edgar; Cuatlaloy F. Alfonso. (2001) *“Políticas para el desarrollo de los Centros Históricos de México”* Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.
- Flores, S. (2003) *“Procesos de transformación de las áreas urbanas centrales: Un enfoque desde la autoorganización”* (en prensa).
- Gaceta Oficial del Distrito Federal. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 7 de septiembre de 2000. Número 153. Décima época.
- Gamboa de Buen, Jorge (1992); *“La Ciudad de México: su política urbana”*. México D. F.
- ----- (1993); *“Acciones para romper un ciclo de deterioro”*. Artes de México. Tercera edición.
- Garza, Gustavo (1992), *“Desconcentración, Tecnología y localización industrial en México: Los parques y ciudades industriales, 1953-1988”* México, El Colegio de México.

- -----, et al. (2003c), "*Políticas urbanas e grandes metrópolis: Detroit, Monterrey y Toronto*" México, El colegio de México.
- ----- (2000) "La Ciudad de México en el fin del segundo milenio". México : El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano : Gobierno del Distrito Federal, ----- Normatividad urbanística virtual en la Ciudad de México. (301.36 S471/1994) ----- La concentración económica en la ciudad de México, 1876-1910 / Gustavo Garza Villarreal y Juan Javier Pescador. (312.05 E82/v.8/no.1)
- ----- El carácter metropolitano de la urbanización en México, 1900-1988. (338.972 B3221de) Grajales, G. 2000. "*Uso del Suelo y Contaminación Territorial*" en Garza, G. "La Ciudad de México en el Fin del Segundo Milenio". El Colegio de México.
- ----- La estructura espacial del sector servicios en la Ciudad de México [microtarjeta] / Gabriela Grajales Martínez. México : S. G. Grajales Martínez, 2001 3 microtarjetas ; 11 x 15 cm.(MT/2873)
- Goodall, Brian. (1997). "*La economía de las Zonas Urbanas*". Instituto de Estudios de Administración Local, No. Urbanismo 23, Madrid.
- Gómez R. Maricela (1998) "*Causas y Efectos del Deterioro Urbano en Zonas Patrimoniales: caso de Estudio: La colonia Roma*" Tesis de Licenciatura, Facultad de Arquitectura, UNAM.
- Gratz, Roberta y Mintz, Norman (1998) "*Cities back from the Edge*". New life for downtown. Preservation Press, John Wiley & sons, USA.
- Guillén, Tonatiuh (1995). "*Municipios en Transición, Actores Sociales y Nuevas Políticas de Gobierno*". México. Friedrich Ebert Stitung.
- Hardoy, Jorge Enrique. (1992) "*Impacto de la urbanización en los centros históricos de Iberoamérica: tendencias y perspectivas*" España, MAPFRE.
- Home, Robert. (1982). "*Inner city regeneration*" Inglaterra, Cambridge University Press.
- Kuklinski, A. R. (Comp.) (1977) "*Polos y centros de crecimiento en la planificación regional*", FCE México.
- Kunz, Ignacio. (1995) Apuntes del Diplomado en Servicios Inmobiliarios. Seminario de Economía Urbana y Mercados Inmobiliarios. Programa de Educación Continua del ITESM, Estado de México.
- Lang, Michael. (1988). "*Conterporary Urban Planning*". Edit. Prentice-Hall, New Jersey.
- Leal, Olivia. (1996) "*¿El barrio vs modernización urbana? Políticas urbanas y dinámicas barriales El Proyecto Alameda en el Centro Histórico de la Ciudad de México*". Tesis de Licenciatura. Escuela Nacional de Antropología e Historia. UNAM.
- Lichfield, Nathaniel (1988) "*Economics in urban conservation*" U.K. Cambridge University Press.
- Lynch, Kevin. (1984) "*De que tiempo es este lugar*", colección de Arquitectura/perspectiva, Gustavo Gili.
- ----- (1984) "*La imagen de la ciudad*", colección de Arquitectura/perspectiva, Gustavo Gili.
- ----- (1984) "*Planeación del sitio*", colección de Arquitectura/perspectiva, Gustavo Gili.
- Marshall, J, Neil y Meter Word (1995) "*Services and Space: Key Aspects of Urban and Regional Development*", Longman Scientific and Technical, Singapore.
- Melé, Patrice. (1995) "*La construcción jurídica de los centros históricos: Patrimonio y políticas urbanas en México*". Revista Mexicana de Sociología. Instituto de Investigaciones Sociales de la Universidad Nacional Autónoma de México. Año LVII. Número1.

- Meléndez, José González (2005). *"En cámara lenta"* La Jornada, 19 de septiembre de 2005. México.
- Mercado, Ángel. (1995) Proyecto Alameda en Boletín de Información y Análisis. Comisión de Desarrollo Urbano y Reservas Territoriales, México, Asamblea de Representantes del Distrito Federal.
- Mora, José Ángel. (2000) *"Regeneración Habitacional en el Centro Histórico de la Ciudad de México"*. Tesina de Licenciatura. Universidad Autónoma Metropolitana- A.
- Palen, Jhon t Bruce London. (s.a.) *Gentrification, displacement and neighborhood revitalization*. State university of New York Press.
- Paz Arellano, Pedro y Massolo, Alejandra (1988) *"El Centro de la Ciudad de México: definición, transformación y problemática, en La rehabilitación de la Vivienda, una alternativa para la conservación de los Centros Históricos"*. Instituto Nacional de Antropología. México.
- Paz Arellano, Pedro. (1988) *"La rehabilitación de la vivienda: una alternativa para la conservación de los centros históricos"* México, Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- Perló, Manuel (1994). "Housing policy impact in central Mexico City". *Methodology for land & housing market analysis*. Edited by. Gareth Jones, Peter M Ward, University Collage London.
- Pradilla Cobos, Emilio. (1997) *"Reconstrucción del Centro Histórico de la Ciudad de México"* en Revista Ciudades: análisis de la coyuntura, teoría e historia. Desastres y Protección Civil. Número 17.
- Pérez Franco, Rafael. (2000) *"Proyecto Integral de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México"*. Fundación de Estudios Urbanos y Metropolitanos.
- Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda (2000). Gaceta Oficial del Distrito Federal.
- PUEC-UNAM, (2005). *"20 Años después. Los sismos de 1985"* Universidad Nacional Autónoma de México, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, México.
- Renovación Habitacional Popular (1988) Síntesis de la Memoria de la Reconstrucción Renovación Habitacional Popular, octubre 1985 - marzo 1987. México.
- Roberts, Petery Hug Sykes (2000). *"Urban Regeneraron"*. Sage Publications, London.
- SAHOP, (1980) Glosario de términos sobre asentamientos humanos.
- Sassen, Saskia. (2007) *"Una sociología de la globalización"*. Katz editores. Buenos Aires.
- Skifter, Hans (2003). *Urban Sores. Urban and regional planning and development*. ASHGATE, USA.
- Smith, Neil y Williams, Peter (1988) *"Gentrification of the City"*. Unwin Iman, USA.
- Verdú, Vicente (2003). *"Sociedad Americana ¿Sociedad del futuro?"*, VVAA, Ciudad para la sociedad del siglo XXI. España. Universidad Politécnica de Valencia-Generalitat Valenciana.
- Villavicencio, Judith y Durán, Ana María (1993) *"La vivienda en la ZMCM", en Dinámica urbana y procesos sociopolíticos*. México, UAM-A-CENVI.
- Villalpando, Ricardo. (1993) "El Proyecto Alameda en el contexto del desarrollo de la Ciudad de México" en Ramírez Guillermo (comp.), *Proyector Urbanos Metropolitanos*, México, Cambio XXI/PRI.