

**Universidad Nacional Autónoma de México  
Coordinación de Humanidades  
Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad**

**Seminario Permanente  
"Centro Histórico de la Ciudad de México"  
Segunda Sesión**

**"La función habitacional  
del centro histórico y el desafío  
de su regeneración"**

**Ponente**  
*Mtro. Alejandro Suárez Pareyón*



Calle Moneda núm. 2,  
esq. Plaza Seminario,  
Centro Histórico, 06060 México, DF  
Tels.: 5522 2361 y 23-26 Fax: 5522 5441

## Comentario inicial

Esta ponencia es resultado de la sistematización de una práctica profesional, de investigación y de docencia ligada al desarrollo urbano y la vivienda en el Centro Histórico de la Ciudad de México, y se inscribe en una de las líneas de investigación que tengo bajo mi dirección en la UNAM.

Mi primer trabajo referido al tema lo realice tres décadas atrás en el Barrio de La Merced formando parte del Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento COPEVI A.C., explorando la posibilidad de poner en marcha un Programa de Regeneración Urbana del área central de la ciudad, a pedido de la Oficina del Plan Director del Departamento del Distrito Federal DDF. Unos años después y dirigiendo el Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos CENVI A.C., junto con René Coulomb regresamos a trabajar de nuevo el Barrio de la Merced cuando todo el comercio de productos perecederos había sido trasladado a la Central de Abastos y era necesario encontrar alguna solución al enorme vacío social y urbano que dejaba el desalojo y la Dirección de Planificación del DDF no tenía respuesta para ese problema. Los trabajos de consultoría en planificación urbana se alternaban con la asesoría a cooperativas de vivienda y organizaciones sociales que reivindicaban su derecho a seguir viviendo en la ciudad central y en el centro histórico en particular.

Después los sismos de 1985 y la reconstrucción, y diez años después a trabajar de nuevo asesorando a las organizaciones del Movimiento Urbano Popular MUP y a las organizaciones vecinales que surgieron en el centro histórico; en particular a la Asociación de Vecinos que nació en cumplimiento de la Ley de Participación Ciudadana del Distrito Federal para impulsar la propuesta del Programa Parcial del Centro Histórico.

Finalmente entre 1998 y 2000, desde CENVI A.C., en convenio con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda SEDUVI, la coordinación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico que hoy está vigente. Durante la última década he tenido la oportunidad de dirigir varios proyectos habitacionales en edificios históricos, el más reciente, y todavía en proceso, a dos calles de aquí.

La docencia y la investigación nunca han estado alejadas de ese ejercicio de la profesión y gracias a la UNAM he tenido la oportunidad de trabajar junto con alumnos y colegas en el espacio central de la ciudad, siguiendo uno de los postulados fundamentales del proyecto académico *Arquitectura –Autogobierno*, que en 1972 transformó el modelo de enseñanza–aprendizaje de la arquitectura y el urbanismo, al acercar la práctica académica y de investigación a las demandas de la sociedad.

El trabajo que a continuación expongo en este Seminario es parte del estado del conocimiento hasta hoy alcanzado en el proyecto de investigación sobre la situación habitacional del centro histórico, por ese motivo existen algunos aspectos del estudio que se encuentran en proceso y datos que todavía no están actualizados.

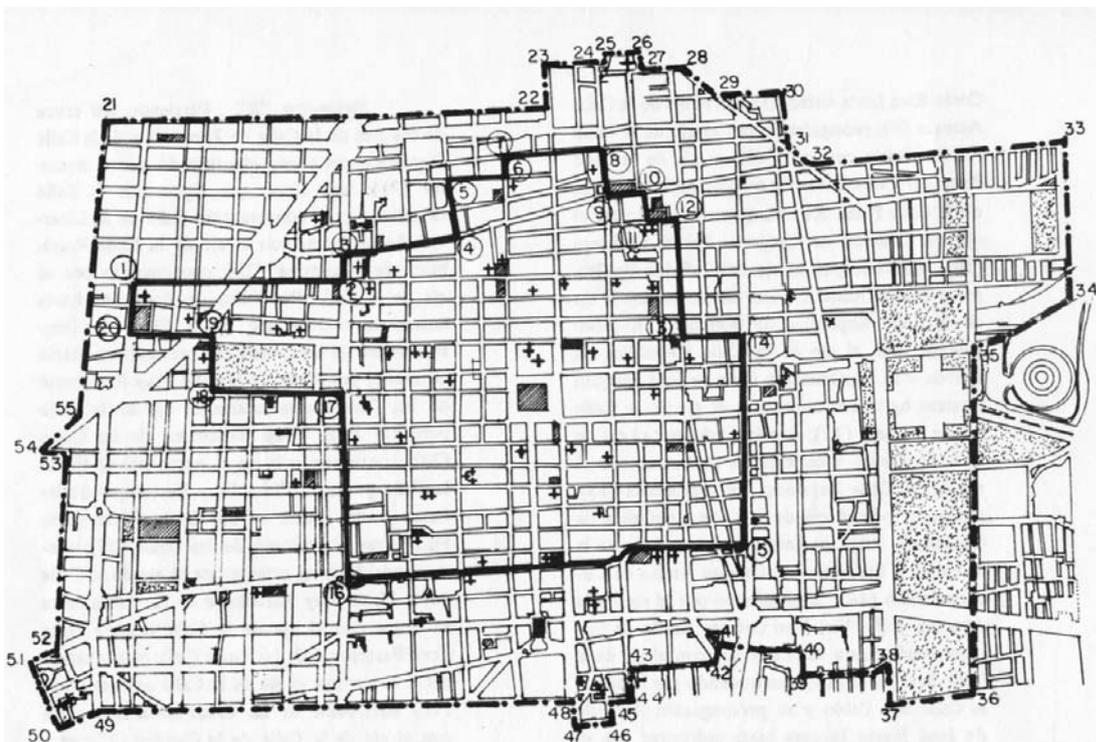
### **La delimitación del Centro Histórico y las instituciones encargadas de su cuidado**

El 11 de abril de 1980, por decreto presidencial, se declara la existencia de una zona de concentración de monumentos históricos al que se le llamó Centro Histórico de la Ciudad de México, ocupando un área de 9.1 kilómetros cuadrados<sup>1</sup> que coincide en términos generales con el espacio ocupado por la Ciudad de México en la mitad del siglo XIX. El espacio urbano del Centro Histórico está subdividido en dos perímetros identificados con las letras “A” y “B”; el denominado perímetro “B” es el límite exterior del Centro Histórico, el perímetro “A” define los límites de una fracción interior en donde se localiza el mayor número de edificios y espacios públicos reconocidos por su valor histórico y cultural (Ver Plano 1). En 1987 la UNESCO declaró al Centro Histórico de la Ciudad de México (Perímetro A) Patrimonio Cultural de la Humanidad.

---

<sup>1</sup> Durante la elaboración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico se realizaron mediciones sobre varias cartografías, incluyendo la cartografía catastral y se pudo determinar que el perímetro B del Centro Histórico tiene una superficie de 9.7 km<sup>2</sup>.

## Plano 1 Perímetros A y B del Centro Histórico



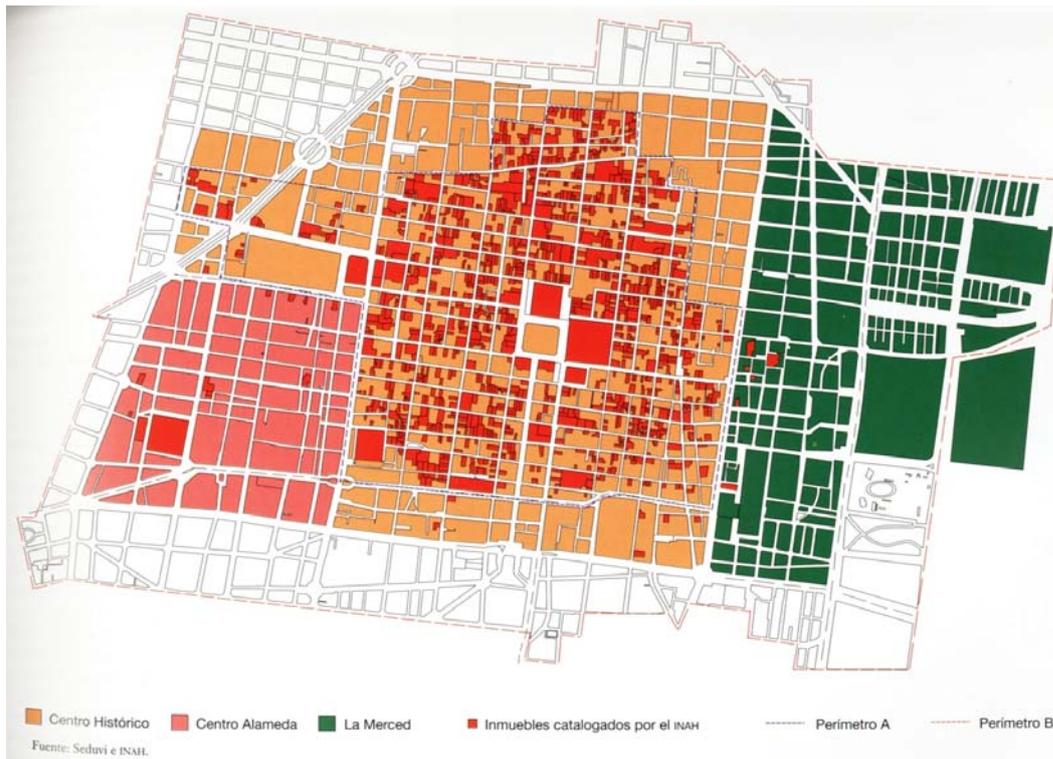
**Fuente:** Instituto Nacional de Antropología e Historia INAH.

Desde el punto de vista de la administración política y de gobierno del Distrito Federal, el Centro Histórico (Perímetro B) ocupa el territorio de dos delegaciones; el 75 % del Centro Histórico se encuentra dentro de los límites de la Delegación Cuauhtémoc y el 25 % en la Delegación Venustiano Carranza; el Perímetro A en su totalidad se localiza en el territorio de la Delegación Cuauhtémoc. En cuanto al ordenamiento del territorio, en 1997 se aprobaron los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, y fue entre 1998 y 2000 cuando se realizaron y aprobaron tres Programas Parciales de Desarrollo Urbano para tres fracciones del territorio del Centro Histórico:

- Centro Histórico en la Delegación Cuauhtémoc.
- Centro Histórico Alameda en la Delegación Cuauhtémoc.
- Centro Histórico La Merced en la Delegación Venustiano Carranza.

Siendo notable observar que el ámbito de actuación de los tres programas en conjunto no alcanza la totalidad del territorio comprendido dentro del Perímetro B del Centro Histórico (Ver Plano 2).

Plano 2  
Tres Programas Parciales:



**Fuente:** Coulomb, René, en Garza, Gustavo, La Ciudad de México en el fin del segundo milenio.

Por otra parte, las instituciones de gobierno involucradas en la protección del patrimonio son también una muestra interesante de observar en cuanto al traslape de áreas de actuación del gobierno federal y del gobierno local, ya que conforme al decreto que dio origen al Centro Histórico, es el Instituto Nacional de Antropología e Historia la institución responsable de su preservación con el auxilio del Instituto Nacional de Bellas Artes, pero es el Gobierno del Distrito Federal la entidad responsable del gobierno, ordenamiento y administración del territorio. En 2000 la Asamblea Legislativa del Distrito Federal emitió la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico del Distrito Federal que da sustento a la actuación del Gobierno del Distrito Federal en materia de protección y conservación del patrimonio. Al inicio de la

actual administración de gobierno de la ciudad fue creada la instancia llamada Autoridad del Centro Histórico y se dotó al Fideicomiso del Centro Histórico de atribuciones legales para ampliar su intervención en la promoción de acciones públicas y privadas en el centro histórico.

### **Un poco de historia sobre los procesos de poblamiento y despoblamiento del Centro Histórico**

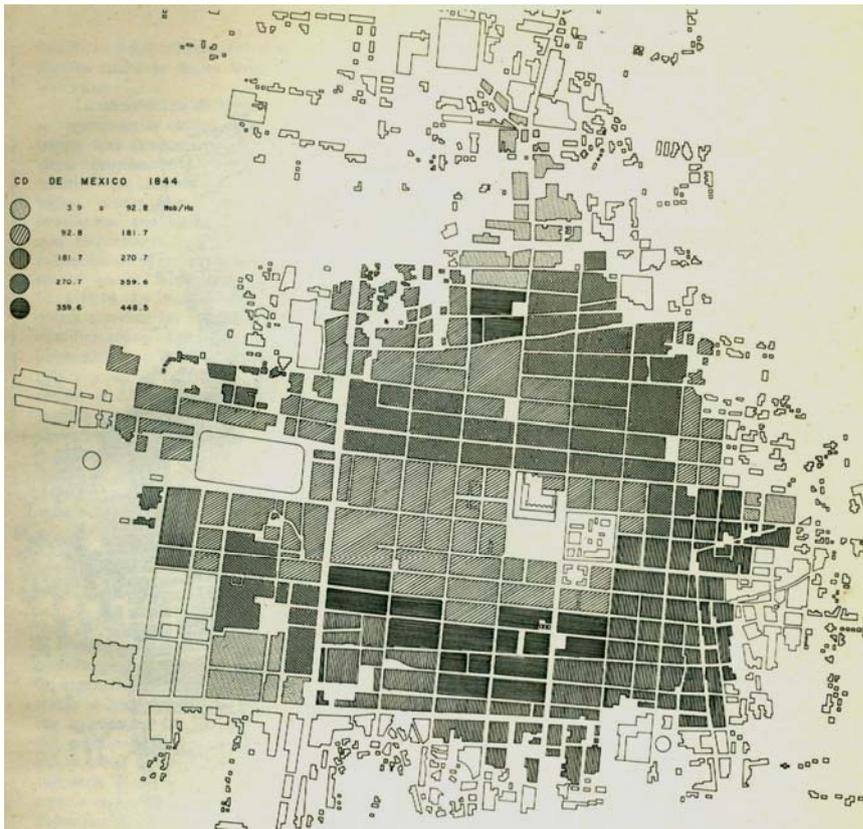
Desde que en 1524 los españoles fundaron la ciudad sobre las ruinas de México Tenochtitlan, la conformación del espacio central de la ciudad se ha construido sobre una traza ortogonal que tuvo como punto de origen el cruce de los ejes norte-sur y este-oeste (actuales calles de Seminario-República de Argentina y Tacuba-República de Guatemala). A partir de la Plaza Mayor con su entorno definido por la Catedral, el Palacio Virreinal, el Ayuntamiento de la Ciudad y otros edificios públicos y privados de especial significado, se desprende una trama de calles y plazas que van delimitando las manzanas ocupadas por una variedad de edificios religiosos y edificios de arquitectura civil con dos y tres niveles de altura donde ocurre una abigarrada mezcla de habitación, comercio, producción y prestación de servicios diversos.

Todos esos edificios tuvieron el mismo esquema arquitectónico, consistente en uno o más patios cuadrangulares delimitados por corredores y pórticos que daban acceso a los distintos espacios de habitación, trabajo y servicios.

Durante el siglo XVIII y la primera mitad del siglo XIX la ciudad no tuvo un crecimiento urbano significativo, sin embargo la población sí creció considerablemente; en 1772 la ciudad tenía 112 mil habitantes y en 1852 la población prácticamente se duplicó llegando a 200 mil habitantes. Debido a que diferentes organizaciones religiosas habían llegado a concentrar más del 60% de la propiedad urbana y de terrenos adyacentes a la ciudad impidiendo un mercado de suelo más abierto, la densidad de población se fue incrementando progresivamente y abarcando zonas más amplias en el entorno norte, oriente y sur de la Plaza Mayor. En el Plano 3 se puede observar que las manzanas con densidades de población en el rango 270 a 359 hab/ha se

localizan al norte de la calle de Tacaba; las manzanas con densidades en el rango 181 a 270 hab/ha se localizan al oriente del Palacio Nacional y las manzanas con densidades en el rango 359 a 448 hab/ha se ubican al sur de la actual calle de República de Uruguay.

Plano 3  
Densidades de población en 1844



**Fuente:** Moreno Toscano, Alejandra, Ciudad de México. Ensayo de Construcción de una Historia.

La puesta en vigor de las llamadas Leyes de Reforma marcó la diferencia al secularizarse y nacionalizarse los bienes eclesiásticos; como consecuencia muchos edificios fueron demolidos para abrir nuevas calles, otros más fueron puestos en subasta y se convirtieron en viviendas multifamiliares para alquiler de bajo costo. Adicionalmente, en la segunda mitad del siglo XIX y gracias a la Reforma y los efectos de la intervención francesa, así como el inicio de la “paz porfiriana” se presentó la oportunidad del ensanche urbano y varios inversionistas iniciaron su exitosa carrera como fraccionadores, sin embargo la densidad no

disminuyó, por el contrario los rangos de mayor densidad se extendieron sobre un mayor número de manzanas conservando el patrón observado en períodos históricos anteriores, es decir en un arco que en forma de herradura rodeaba a la Plaza Mayor por el norte, oriente y sur. En el Plano 4 correspondiente al año 1882, se puede observar que en la franja norte dos zonas de alta densidad, una con rango 181 a 270 hab/ha y otra con rango 270 a 359 hab/ha; la franja oriente tiene tres zonas con tres rangos que abarcan desde 92 hab/ha, hasta 448 hab/ha; en cambio la franja sur está conformada por dos zonas con densidades que van desde 92 hab/ha, hasta 359 hab/ha. Se puede observar también que al sur oriente de la Plaza Mayor un conjunto de manzanas pertenecientes al Barrio de La Merced tiene densidades en el rango 448 a 537 hab/ha.

Plano 4  
Densidades de población en 1882



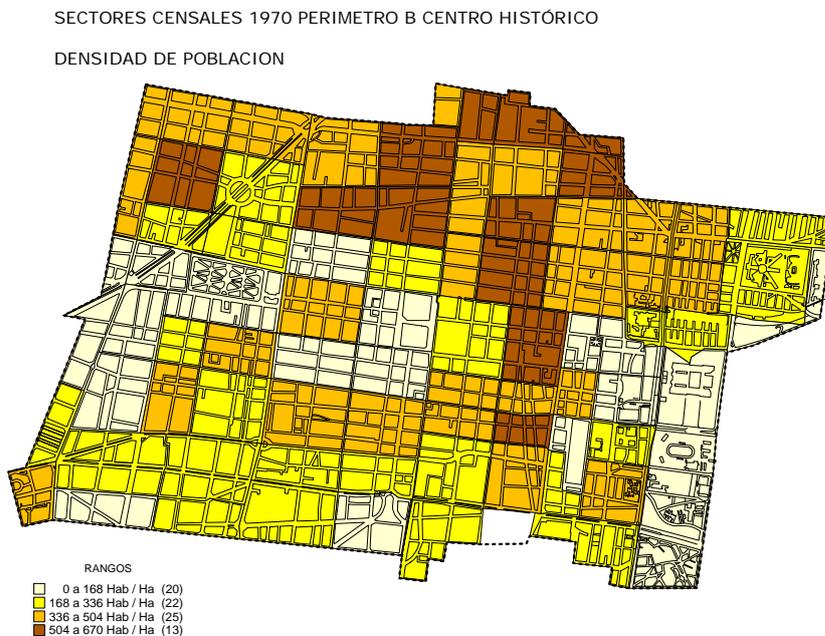
**Fuente:** Moreno Toscano, Alejandra, Ciudad de México. Ensayo de Construcción de una Historia.

Con el estudio histórico de las densidades de población y vivienda que se han realizado, se puede afirmar que fue durante la primera

mitad del siglo XX cuando se alcanzaron las mayores densidades de población y vivienda en el área central de la ciudad, coincidiendo con el espacio que hoy identificamos como Centro Histórico. Baste decir que en 1950 el territorio de la actual Delegación Cuauhtémoc dio alojamiento en vecindades y edificios de departamentos a 925 mil habitantes, de entonces a la fecha la población y la vivienda ocupada han disminuido considerablemente.

En 1970 en el Perímetro B había 355 mil habitantes en poco más de 72 mil viviendas, para 2000 se habían ido cerca de 200 mil habitantes y se habían perdido más de 36 mil viviendas. No obstante la pérdida de población, en 1970 todavía se podían observar zonas en el entorno de la Plaza de la Constitución con rangos de densidad de población entre 168 y 504 hab/ha, existiendo en el norte y oriente algunas concentraciones de alta densidad con rangos comprendidos entre 504 y 670 hab/ha, localizados en los Barrios La Lagunilla, Tepito, Atzacocalco y La Merced (Ver Plano 5). También se puede mencionar que en 1970 la densidad general de vivienda en el Centro Histórico alcanzaba 94 viv/ha.

### Plano 5 Densidades de población en 1970



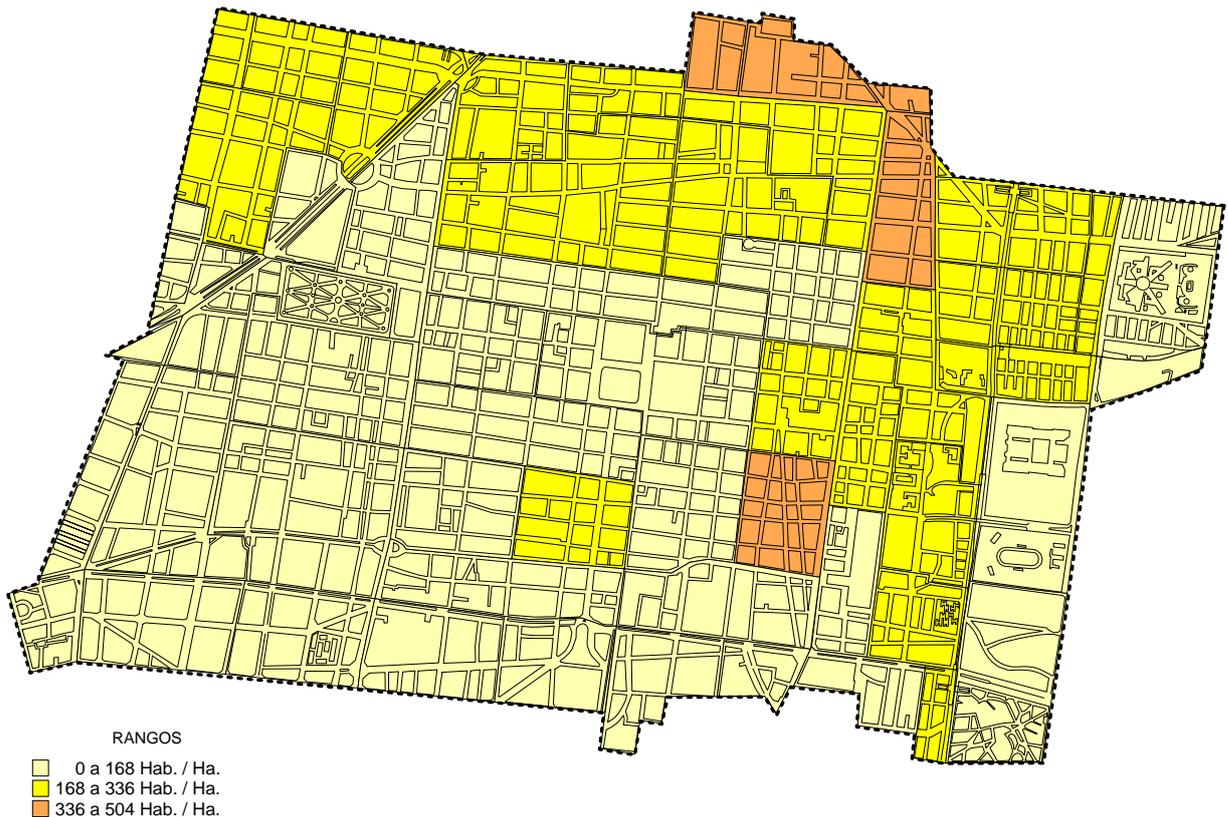
Fuente: Suárez Pareyón, Alejandro, Proyecto de Investigación Centro Histórico

En 2000, la población se redujo a la mitad (165 mil habitantes) y en consecuencia las densidades de población se redujeron considerablemente. La herradura en torno a la Plaza de la Constitución siguió conservando densidades más altas respecto al resto del Centro Histórico, sin embargo los rangos disminuyeron en el norte y el sur quedando entre 168 y 336 hab/ha y únicamente dos zonas mantuvieron rangos superiores, entre 336 y 504 hab/ha en sitios bien localizados; uno al nor oriente, entre los Barrios de Tepito y Atzacualco y otro al oriente, en el Barrio de La Merced (Ver Plano 6). En ese mismo año, la densidad general de vivienda se había reducido a 42 viv/ha, es decir más de la mitad de la densidad de vivienda existente en 1970.

### Plano 6 Densidades de Población en 2000

AGEB'S 2000 PERIMETRO "B" CENTRO HISTÓRICO

DENSIDAD DE POBLACIÓN



**Fuente:** Suárez Pareyón, Alejandro, Proyecto de Investigación Centro Histórico.

Es notable observar que hasta 1970 más de 90 % de las viviendas existentes en el Centro Histórico Perímetro B eran alquiladas, para

2000 la proporción había cambiado y únicamente el 32% de las viviendas eran alquiladas. Evidentemente la carencia de una oferta de alquiler barato en el Centro Histórico tiene mucho que ver con la expulsión de la población residente.

Por otra parte, la evolución demográfica que vive la ciudad y el Centro Histórico en particular implica una tendencia a la disminución en el número de ocupantes por vivienda, así hace 3 décadas (1970) una vivienda era ocupada por 4.9 personas, en cambio en 2000 el número de ocupantes de cada vivienda había disminuido a 3.8 personas.

En 2005 la población del Centro Histórico se redujo a 145 mil habitantes, ocupando 45 mil viviendas. Siguiendo el patrón histórico de distribución de población y vivienda observado en la ciudad virreinal y decimonónica, las zonas más densamente pobladas siguieron ocupando la herradura en torno a la Plaza de la Constitución, particularmente al norte y oriente, en rangos de densidad comprendidos entre 101 y 250 hab/ha; existiendo las concentraciones ya observadas en los períodos anteriores en los Barrios de Tepito, Atzacolco y La Merced con rangos de densidades mayores comprendidas entre 250 y 380 hab/ha, que en este caso se extienden hacia los bordes del Perímetro B, sobre la Colonia Morelos al oriente y Colonia Guerrero al poniente; lo que en principio se puede interpretar como un proceso de repoblamiento de la periferia del Centro Histórico.

### **El Centro Histórico, un espacio en deterioro**

El Centro Histórico durante el siglo XX pasó del esplendor porfiriano de la ciudad que celebra el centenario de la Independencia, la modernización urbana producto del desarrollo económico del período posrevolucionario, al deterioro más agudo, provocado entre otras causas por el decreto de “congelamiento de rentas”, los cambios de usos de suelo por desplazamiento de importantes actividades económicas, la salida de las escuelas y facultades de la UNAM hacia su nueva localización en la Ciudad Universitaria, las obras de vialidad y renovación urbana que expulsaron a la población residente, los sismos de 1985, etc.

Desde 1981 en que se declaró la existencia de la Zona Patrimonial y hasta 1997, todas las intervenciones en el Centro Histórico se

concentraron fundamentalmente en el sector comprendido entre el Zócalo y la Alameda y a lo largo del eje de articulación entre el Zócalo y el Palacio Legislativo, sin que la vivienda halla sido objeto de una acción sustantiva, a excepción de los edificios atendidos por los programas de reconstrucción de los sismos de 1985, lo que ocurrió en el norte y oriente del Centro Histórico.

### **Un cambio en la política de desarrollo urbano, el Centro Histórico como lugar estratégico para la ciudad.**

A partir de 1998, el Gobierno del Distrito Federal reconoció el valor estratégico del Centro Histórico y le asignó un papel importante en su política de desarrollo. En un esfuerzo coordinado las áreas de gobierno de la ciudad, las organizaciones representativas de los habitantes y empresarios residentes, organizaciones no gubernamentales y universidades trabajaron en la recuperación del Centro Histórico, teniendo como meta su regeneración integral.

Entre 1998 y 2000 el Fideicomiso del Centro Histórico, además de impulsar y gestionar inversiones para el desarrollo económico y social, dedicó todo su esfuerzo a elaborar el Programa Estratégico para la Regeneración y Desarrollo Integral del Centro Histórico.

Simultáneamente, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal teniendo como marco de referencia el Acuerdo del Jefe de Gobierno del Distrito Federal para coordinar esfuerzos en beneficio de la ciudad en conjunto con Universidades y Organizaciones no Gubernamentales, encargó al Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos Asociación Civil, CENVI, la elaboración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico (Perímetro A ampliado).

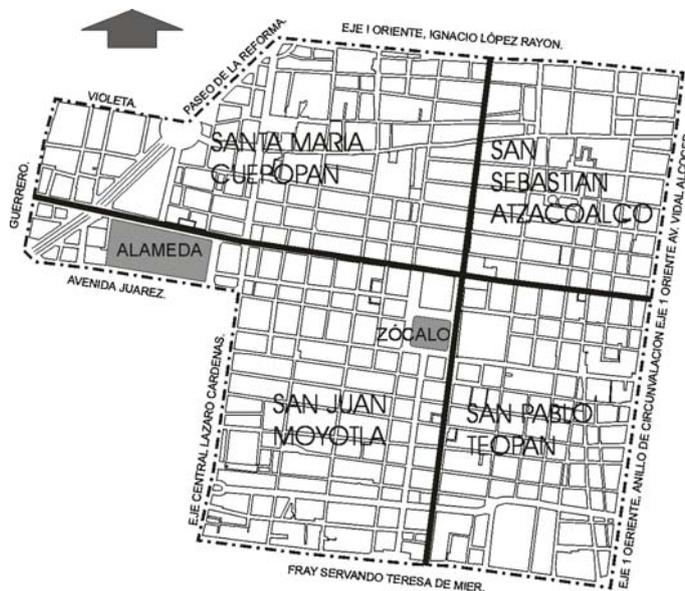
En paralelo, la Secretaría de Desarrollo Social del Distrito Federal y la Cooperación Holandesa para el Desarrollo Internacional NOVIB, dentro del Programa de Coinversión para el Desarrollo Social GDF-NOVIB, apoyaron a CENVI para la realización del proyecto “La Regeneración Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México. Aplicando el método de planeación urbana participativa”.

Esa suma de esfuerzos, aunada a la contribución intelectual y material de muchos otros actores sociales, dio como resultado el planteamiento del proyecto que los gobiernos posteriores continuaron impulsando para la recuperación de la primera centralidad de la ciudad y del país.

## El Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico<sup>2</sup>

En 1998, el diagnóstico del Perímetro A señalaba la existencia de 4,527 predios, una población de poco más de 75 mil habitantes ocupando cerca de 20 mil viviendas y 1,681 inmuebles de valor patrimonial. 37.4% de los predios tenían uso habitacional, cerca de la mitad de los edificios de vivienda estaba en buen estado, una cuarta parte se encontraba en mal estado y la cuarta parte restante tenía una condición regular. 575 edificios catalogados tenían uso habitacional, 37% de los cuales se encontraba en mal estado de conservación (Ver Plano 7).

Plano 7  
El territorio del Programa Parcial del Centro Histórico



Cuatro sectores urbanos.

<sup>2</sup> Suárez Pareyón, Alejandro, El Centro Histórico de la Ciudad de México al inicio del siglo XXI

Las áreas de mayor deterioro se identificaron con la ya mencionada herradura en torno a la Plaza de la Constitución, donde se localizaban los edificios habitacionales en mal estado y en donde se concentraba el comercio en la vía pública (Ver Plano 8).

Plano 8  
Áreas de mayor deterioro en el territorio del Programa Parcial



**Fuente:** Planos 8 y 9, Suárez Pareyón, Alejandro, El Centro Histórico al inicio del siglo XXI

### Los objetivos para el desarrollo futuro del Centro Histórico

- Redefinir el papel del Centro Histórico en la ciudad, la Zona Metropolitana y el país, a partir del reconocimiento de su significado como patrimonio de todos los mexicanos y de la humanidad.
- Construir instrumentos normativos que permitan el aprovechamiento racional del patrimonio construido, incluyendo el uso del espacio público y las edificaciones.

- Consolidar la función habitacional del Centro Histórico apoyando la generación de una oferta diversificada acorde con las necesidades y capacidades de la población demandante.
- Promover actividades económicas compatibles con el proyecto estratégico de regeneración integral, así como las inversiones públicas, privadas y mixtas que coadyuven a fortalecerlo.
- Realizar acciones que tiendan a mejorar, en el corto y mediano plazo, la calidad de vida en el Centro Histórico.

### **La estrategia general del Programa Parcial**

La estructura urbana y las normas de desarrollo propuestas en el Programa Parcial están dirigidas a recuperar el papel del Centro Histórico como *Centro* de la ciudad, de la metrópoli y de la nación.

Para conseguir esa meta la Estrategia General del Programa Parcial propone revitalizar los distintos sectores urbanos del Centro a través de acciones y proyectos tendientes a fortalecer las unidades barriales tradicionales y promover los cambios necesarios para la transformación de los espacios que ofrecen mejores oportunidades para la inversión.

### **Las líneas que guían las acciones estratégicas propuestas son:**

#### **La recuperación del patrimonio histórico y cultural**

Se busca recuperar el espacio patrimonial y la tradición cultural del Centro Histórico creando las condiciones normativas necesarias que permitan realizar inversiones públicas, privadas, sociales o mixtas destinadas a la protección, conservación, adecuación y/o construcción de espacios arquitectónicos y urbanos en beneficio de la población residente y usuaria de *El Centro*. Para ello se requiere crear un espacio de coordinación para la acción conjunta de la autoridad federal responsable de la protección y conservación del patrimonio y las autoridades del Distrito Federal, que le de a la población residente y usuaria certidumbre en sus proyectos e inversiones.

## **El fortalecimiento de la función habitacional**

Se busca recuperar, en lo posible, la importante función habitacional que *El Centro* ha tenido a lo largo de su historia, para lograrlo es necesario poner en marcha un programa de vivienda para el Centro Histórico que considere el necesario mejoramiento del inventario de vivienda existente, la recuperación del uso habitacional en edificios de valor patrimonial y la construcción de nuevos edificios de vivienda; todas estas acciones pensando en crear una oferta diversificada para distintos estratos económicos de población.

El mejoramiento de la calidad de vida en los edificios habitacionales existentes y la producción de nueva vivienda permitirá reducir, en el corto plazo, la expulsión de la población residente y en el mediano y largo plazo arraigar a la población en las unidades barriales existentes y atraer nuevos habitantes en aquellas áreas que resulte conveniente y factible repoblar.

Las proyecciones de población y requerimientos de vivienda elaboradas para el Programa Parcial, consideraban que, de no modificarse la tendencia al despoblamiento, para 2010 la población del Centro Histórico (Perímetro A, en los límites definidos por el Programa) se reduciría a 68 mil habitantes. Y debido al deterioro del inventario habitacional existente sería necesario actuar rehabilitando o sustituyendo 9 mil viviendas.

## **La promoción y/o consolidación de actividades económicas diversificadas**

Esta línea de acciones estratégicas pretende: apoyar el desarrollo y fortalecimiento de las micro y pequeñas empresas, particularmente de aquellas que son compatibles con el uso habitacional; apoyar el desarrollo de actividades económicas relacionadas con el turismo; promover la creación y desarrollo de unidades de servicios de apoyo para el funcionamiento eficiente del sistema propuesto, y reordenar el comercio en la vía pública.

## **El reordenamiento del espacio público y su uso**

Las acciones estratégicas propuestas pretenden: rehabilitar la imagen urbana intentando restituir la calidad de vida en calles, plazas, parques, jardines y recintos de uso público. Reordenar la

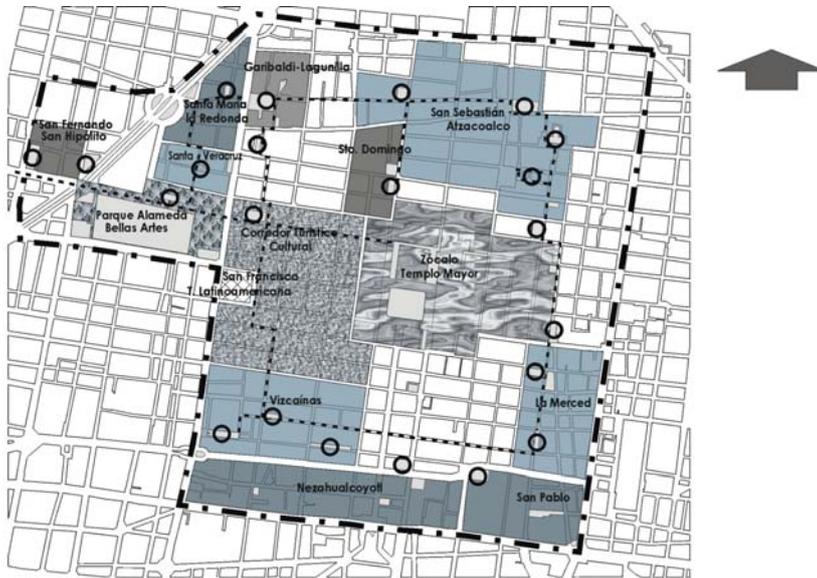
vialidad y el transporte buscando crear un transporte para el servicio propio del Centro Histórico. Reordenar y producir nuevas ofertas de estacionamiento.

### **Las estrategias específicas**

- La zonificación y las normas de orden para los usos del suelo, las alturas de edificios, la intensidad de ocupación del suelo, el grado de protección de los edificios de carácter patrimonial.
- La estructura vial propone: reordenar las vialidades de funcionamiento regional; fortalecer la operación de las vialidades perimetrales y crear un sistema de acceso y salida del Centro Histórico y crear un circuito interior de circulación.
- Para el transporte público se propone: reordenar el sistema de transporte público; reubicar las bases terminales de microbuses en la periferia exterior del Centro Histórico en donde se puedan localizar estaciones de transferencia de transporte ligadas a las estaciones de Metro y se propone un sistema de transporte del Centro Histórico no contaminante.
- Tanto las propuestas de vialidad como las de transporte implican la prohibición de comercio en vía pública, el estacionamiento en la vía pública y las maniobras de carga y descarga, para cuyo ordenamiento se requerirá de reglamentos particulares. Para el transporte privado se propone el reordenamiento de la oferta de estacionamientos públicos y la promoción de estacionamientos en las franjas periféricas ligando su ubicación con el circuito de transporte público interno del Centro Histórico.
- Ordenamiento de los espacios públicos: vialidades primarias y calles con circulación vehicular reducida y ampliación de banquetas para favorecer la circulación peatonal, posibilitando en ellas la autorización de establecimientos con venta de alimentos y bebidas.
- Calles locales con circulación vehicular de acceso controlado a vehículos de los residentes y de servicio. Espacios públicos de carácter monumental que son objeto de proyectos específicos:

- Proyecto de regeneración urbana del sistema de plazas del Centro Histórico y de los ejes articuladores de dicho sistema que serán objeto además de un programa de mejoramiento de imagen urbana.
- Propuesta de 14 proyectos urbanos específicos: regeneración de barrios, plazas, calles y edificios específicos.
- Propuesta de instrumentos de ejecución: se propone la creación de una Entidad Coordinadora de las acciones que realicen las diversas instituciones de la administración pública del Centro Histórico
- Instrumentos Fiscales: programa de regularización de la propiedad de los predios en el Centro Histórico; redefinición de zonas y valores catastrales para incrementar la captación de impuestos.
- Estímulos fiscales: para incentivar el mercado inmobiliario en el Centro Histórico; para estimular el arrendamiento inmobiliario; para favorecer la restauración, rehabilitación, remodelación y obra nueva en el Centro Histórico
- Instrumentos Jurídicos: estableciendo las bases para el reglamento de imagen urbana del Centro Histórico; definiendo las normas regulatorias para la transferencia de potencialidad.
- Instrumentos financieros: constitución de fideicomisos; financiamientos especializados; asignaciones presupuestales directas.
- Instrumentos administrativos: agilización de trámites en el Centro Histórico y creación de la ventanilla única de trámite.

Plano 9  
13 territorios o Áreas de Actuación Prioritaria



Áreas de Atención Prioritaria



**Fuente:** Planos No. 8 y 9, Suárez Pareyón, Alejandro, El Centro Histórico al inicio del siglo XXI.

## Los resultados

Las áreas de atención Prioritaria y algunos de los proyectos estratégicos descritos en el Programa Parcial del Centro Histórico han sido objeto de atención del Gobierno del Distrito Federal. La rehabilitación de calles y su infraestructura en el corredor turístico Zócalo-Alameda y en el entorno oriente del Palacio Nacional; el sector “Viscaínas” y el “Corredor del Entretenimiento” en Garibaldi han tenido inversiones importantes para impulsar proyectos públicos y privados y tienden a consolidarse, dando ejemplo de lo que se puede hacer en el resto del Centro Histórico.

## El gran desafío

La vivienda social, que es el factor fundamental para detonar el cambio no ha tenido igual suerte. Siguiendo las líneas estratégicas del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, en 2003 el Gobierno del Distrito Federal expropió selectivamente 108 edificios en riesgo de derrumbe y puso en marcha el Programa de Vivienda en Alto Riesgo bajo la responsabilidad del Instituto de Vivienda del Distrito Federal que otorga financiamiento de vivienda social a los habitantes de los edificios expropiados, elabora los proyectos arquitectónicos para la rehabilitación y en caso necesario para la sustitución de los edificios. De esos 108 edificios 50 se encuentran dentro de los dos perímetros del Centro Histórico y la mayoría están considerados de valor patrimonial, el objetivo del Programa de Vivienda en Alto Riesgo es rehabilitar o construir 1,435 viviendas en predios expropiados. Adicionalmente en el período 2001 a 2003 el Instituto de Vivienda construyó 1,769 viviendas nuevas dentro de los límites del Centro Histórico (*Perímetro B*).<sup>3</sup>

En 2009 el INVI en su sitio de Internet informa que hasta la fecha (octubre 2009), se han expropiado 834 predios de los cuales más del 50% se encuentran en la Delegación Cuauhtémoc. No se tienen datos de cuantos se localizan dentro de los Perímetros A y B del Centro Histórico, cuantas viviendas han sido construidas o rehabilitadas y cual es la población beneficiada<sup>4</sup>.

Las 9 mil viviendas nuevas o rehabilitadas que señalaba el Programa Parcial del Centro Histórico como mínimo a cumplir en 2010, año de celebración del Bicentenario de la Independencia y Centenario de la Revolución, parecen lejanas, más aún con la amenaza de recortes presupuestales. A menos que un pacto social amplio entre distintos sectores de la sociedad y del gobierno del Distrito Federal logren concertar una acción conjunta para sumar recursos financieros y sortear los obstáculos propios de la producción habitacional en el principal sitio del patrimonio vivo del país.

---

<sup>3</sup> Tercer Informe de Trabajo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Octubre 2003.

<sup>4</sup> <http://www.invi.df.gob.mx/portal/inicio.aspx>

## **Bibliografía**

Asamblea Legislativa del Distrito Federal, Decreto por el que se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, Gaceta Oficial del Distrito Federal, Décima Epoca, No. 153, 7 de septiembre de 2000.

Coulomb, René, El Centro Histórico de la Ciudad de México, en Garza, Gustavo (Coordinador), La Ciudad de México al final del segundo milenio, Colegio de México y Gobierno del Distrito Federal, México 2000.

Instituto de Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, Sitio Internet, <http://www.invi.df.gob.mx/portal/inicio.aspx>

Moreno Toscano, Alejandra (Coordinadora), Ciudad de México. Ensayo de construcción de una historia, Serie Colección Científica. Historia No. 61, SEP-INAH, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Departamento de Investigaciones Históricas, México 1978.

Suárez Pareyón, Alejandro, El Centro Histórico de la Ciudad de México al inicio del segundo milenio, en INVI Revista del Instituto de Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo No. 51, Universidad de Chile, Santiago de Chile, agosto de 2004.