



CIUDAD DE MÉXICO

GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Organo del Gobierno del Distrito Federal

DECIMA EPOCA

15 DE SEPTIEMBRE DE 2000

No. 163

I N D I C E

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

**DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL
PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
CENTRO ALAMEDA DEL PROGRAMA
DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO
PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC**

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO ALAMEDA DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC

(Al margen superior izquierdo un escudo que dice: CIUDAD DE MÉXICO.- JEFE DE GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL)

DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO ALAMEDA DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC

Rosario Robles Berlanga, Jefa de Gobierno del Distrito Federal, a sus habitantes sabed:

Que la Honorable Asamblea legislativa del Distrito Federal, I Legislatura, se ha servido dirigirme el siguiente:

DECRETO

(al margen superior izquierdo el escudo nacional que dice: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL.- I LEGISLATURA)

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, I LEGISLATURA

DECRETA

DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO ALAMEDA DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC.

PRIMERO.- Se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como sus planos, para quedar como sigue:

ÍNDICE

I FUNDAMENTACIÓN, MOTIVACIÓN Y DIAGNÓSTICO

- 1.1 Fundamentación Jurídica
- 1.2 Definición del Área de Estudio
- 1.3 Antecedentes Históricos
- 1.4 Ambito Urbano y/o Metropolitano
- 1.5 Medio Natural
 - 1.5.1 Elementos del Medio Natural
 - 1.5.2 Problemática Ambiental
- 1.6 Análisis Demográfico y Socioeconómico
 - 1.6.1 Aspectos Demográficos
 - 1.6.2 Aspectos Económicos
 - 1.6.3 Aspectos Sociales
- 1.7 Estructura Urbana
- 1.8 Usos del Suelo
- 1.9 Estructura Vial
- 1.10 Transporte Público
- 1.11 Estacionamientos
- 1.12 Infraestructura
- 1.13 Equipamiento y Servicios

- 1.14 Vivienda
- 1.15 Asentamientos Irregulares
- 1.16 Tenencia de la Tierra
- 1.17 Reserva Territorial y Baldíos Urbanos
- 1.18 Sitios Patrimoniales
- 1.19 Fisionomía Urbana
- 1.20 Espacio Público
- 1.21 Riesgos y Vulnerabilidad
- 1.22 Evaluación del Programa Delegacional 1997
 - 1.22.1 Normatividad
 - 1.22.2 Operatividad
- 1.23 Otras Disposiciones Normativas y Operativas que Inciden en la Delegación y en el Polígono de Aplicación del Programa Parcial
- 1.24 Síntesis de la Situación actual
 - 1.24.1 Aspectos Ambientales
 - 1.24.2 Aspectos Socioeconómicos
 - 1.24.3 Aspectos Urbanos
 - 1.24.4 Pronóstico

II IMAGEN OBJETIVO

III ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

- 3.1 Estrategia de Integración al Ámbito Metropolitano
- 3.2 Estrategia Físico Natural
- 3.3 Estrategia Demográfica
- 3.4 Estructura Urbana
 - 3.4.1 Usos del suelo
- 3.5 Estructura Vial
- 3.6 Transporte
- 3.7 Estacionamientos
- 3.8 Infraestructura
- 3.9 Equipamiento y Servicios
- 3.10 Vivienda
- 3.11 Asentamientos Irregulares
- 3.12 Sitios Patrimoniales
- 3.13 Fisionomía Urbana
- 3.14 Espacio Público

IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- 4.1 Definición del Polígono de Aplicación del Programa Parcial
- 4.2 Zonificación
- 4.3 Normas de Ordenación
 - 4.3.1 Normas de Ordenación que Aplican en Áreas de Actuación Señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano
 - 4.3.2 Normas Generales de Ordenación del Programa General de Desarrollo Urbano
 - 4.3.3 Normas de Ordenación Particulares
- 4.4 Polígonos de Actuación

V ESTRATEGIA ECONÓMICA

VI ACCIONES ESTRATÉGICAS

- 6.1 Acciones Inmediatas
- 6.2 Programas de Desarrollo Urbano
- 6.3 Programas de Medio Ambiente

6.4 Proyectos Urbanos Específicos

VII ESTRATEGIA DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO

7.1 Administración Urbana

7.2 Participación Ciudadana

7.3 Estrategia Financiera

VIII INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

8.1 Instrumentos Generales de Desarrollo Urbano

8.1.1 Instrumentos Jurídicos

8.1.2 Instrumentos Administrativos

8.1.3 Instrumentos Financieros

8.2 Instrumentos Particulares para la Conservación del Patrimonio

Histórico

8.2.1 Instrumentos Jurídicos

8.2.2 Instrumentos Financieros

ANEXO GRÁFICO

I FUNDAMENTACIÓN, MOTIVACIÓN Y DIAGNÓSTICO

El Gobierno del Distrito Federal, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se ha dado a la tarea de elaborar 30 Programas Parciales en respuesta a lo dispuesto en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en donde se establece la necesidad de adecuar los instrumentos de planeación, a la situación que se vive actualmente en el Distrito Federal, tomando como base las nuevas disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Conforme a estas disposiciones, se plantea en primera instancia el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, instrumento clave para el desarrollo urbano, cuyo objetivo principal es "...mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural del Distrito Federal, en el marco de una integración nacional y regional armónica y equilibrada, mediante la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, y la concreción de las acciones temporales y espaciales que lo conforman...", el cual se constituye en un marco de referencia para los Programas Delegacionales, que tienen la tarea de precisar las políticas, estrategias y áreas de actuación del Programa General en cada Delegación, considerando las características particulares de cada una de éstas.

El crecimiento alcanzado durante las últimas décadas, las condiciones físicas del territorio y el proceso de transformación económica, política y social que se presenta actualmente, hacen necesaria la realización de Programas Parciales de Desarrollo Urbano, que constituyen un instrumento puntual que permite la realización de los objetivos y estrategias de los otros niveles de planeación, con el propósito de lograr el desarrollo armónico de la ciudad.

Los 30 Programas Parciales se definieron estratégicamente, conforme a los lineamientos, estrategias y áreas de actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como por sus características y problemática específica, siendo acordados conjuntamente con la Delegación Política correspondiente, considerando no sólo el suelo urbano, sino el suelo de conservación.

Dentro de esta estrategia, 13 Programas Parciales tienen como objetivo preservar y utilizar adecuadamente las áreas y recursos naturales, para lograr un desarrollo sustentable; 5 Programas Parciales buscan frenar el desdoblamiento y se ubican en áreas con potencial de reciclamiento; 3 se encuentran en áreas con potencialidad de desarrollo, 3 en áreas de integración metropolitana y 6 tienen por objeto la conservación patrimonial.

El método de elaboración e instrumentación del Programa Parcial se fundamenta en un proceso de planeación participativa, entendido como la toma de decisiones entre la sociedad y su gobierno, para definir la problemática específica, y establecer las propuestas en donde ambos sectores deberán concertar, promover y ejecutar las acciones derivadas del Programa Parcial. De esta manera, la opinión de la comunidad expresada durante los talleres de planeación participativa y el proceso de consulta pública, contribuye a lograr el objetivo principal, es decir, mejorar el nivel y condiciones de vida de la población.

Las zonas centrales, patrimoniales e históricas son testimonio vivo de la historia de la ciudad; su traza, sus espacios abiertos y su edificación, conjuntamente con el tejido social, conforman estructuras ambientales y un patrimonio cultural de riqueza invaluable, mismos que como patrimonio de la comunidad, constituyen además, un recurso material fundamental para el desarrollo económico.

En la ciudad de México, muchas de estas zonas han visto afectada su singularidad, las características patrimoniales de su traza, de su edificación, de sus espacios abiertos y consecuentemente de su imagen, tal es el caso de la zona denominada Centro Alameda.

Asimismo, en las últimas cinco décadas la zona ha experimentado cambios en el uso del suelo que han ido en aumento en épocas recientes, especialmente después de los sismos de 1985. Los usos mixtos del suelo se han acentuado y presentan ahora una marcada combinación de usos habitacionales, comerciales y de servicios, lo que ha modificado la composición espacial de las actividades sociales. Aunque estructuralmente la zona conserva sus características principales, las modificaciones sustanciales, surgidas como consecuencia de los cambios en el uso del suelo, ponen en riesgo el equilibrio entre los factores demográficos, sociales y económicos, que pueden derivar en una mayor emigración de quienes la habitan.

El 17 de enero de 1995 se decreta la Zona Especial de Desarrollo Controlado para el Mejoramiento y Rescate de la Zona de la Alameda (ZEDEC) y en julio de 1997 se ratifica como Programa Parcial. Misma que comprende 13 manzanas y cuya finalidad es aprovechar los servicios existentes impulsando la regeneración y desarrollo de la zona a través de normas técnicas para predios específicos.

De esta manera, ante la posibilidad de que el Programa Parcial (ExZedec) pudiera ejercer un impacto negativo sobre el resto de la zona sur, específicamente en la desarticulación de las funciones urbanas, surge la necesidad de ampliar el Programa Parcial, con la finalidad de mejorar las condiciones de vida de la población que la habita y la utiliza, adecuando los instrumentos de planeación a la dinámica social y económica de este territorio.

1.1 Fundamentación Jurídica

En los términos del artículo 27, tercer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponde a la Nación el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, dispone que se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Por su parte, el artículo 73 constitucional, fracción XXIX-C, prescribe que el Congreso de la Unión está facultado para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución.

En ejercicio de dicha atribución, el Congreso de la Unión expidió la Ley General de Asentamientos Humanos que establece la concurrencia de los tres ámbitos de gobierno en materia de asentamientos humanos. De acuerdo al artículo 8º de la Ley mencionada, corresponde a las entidades federativas, entre las que se encuentra el Distrito Federal, entre otras funciones; legislar en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población.

La misma Ley General de Asentamientos Humanos dispone en su artículo 27, que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión, o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, usos, reservas y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

El artículo 28 del mismo ordenamiento dispone que las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 122, contiene las bases de organización del Distrito Federal y señala que son autoridades locales la Asamblea Legislativa, el Jefe de Gobierno del Distrito Federal y el Tribunal Superior de Justicia. El mismo artículo, en su apartado C, base primera, fracción V, inciso j. faculta a la Asamblea Legislativa para legislar en materia de planeación del desarrollo, desarrollo urbano y particularmente uso del suelo. El propio artículo 122 remite la regulación específica de sus disposiciones al Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.

Este último ordenamiento, prescribe en su artículo 119, que los programas de desarrollo urbano serán formulados por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal y sometidos a la aprobación de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, de acuerdo con los procedimientos y requisitos establecidos en la ley de la materia.

En ejercicio de las facultades conferidas por la Constitución Federal y el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, la Asamblea Legislativa expidió la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, sujetándose a lo dispuesto por el artículo 27 constitucional y la Ley General de Asentamientos Humanos.

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, determina que sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto, entre otros aspectos, fijar las normas básicas para planear la fundación, el desarrollo, mejoramiento, crecimiento y conservación del territorio del Distrito Federal, así como determinar los usos del suelo, su clasificación y zonificación.

El artículo 16 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se concretará a través del Programa General, los Programas Delegacionales y los Programas Parciales, que en conjunto, constituyen el instrumento rector de la planeación en esta materia y es el sustento territorial para la planeación económica y social para el Distrito Federal.

La misma Ley regula el contenido, procedimiento de elaboración y aprobación de los Programas Parciales, en sus artículos 6º, 7º fracción XXXII, 13 a 17, 20, 22, 23 y 24. Establece regulaciones en materia de ordenamiento territorial, especialmente por lo que se refiere a clasificación del suelo, zonificación y normas de ordenación, en los artículos 29 a 36.

El artículo 22, fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas, y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.

Con relación a las autoridades competentes para la elaboración, expedición y aplicación del Programa Parcial, la Ley de Desarrollo Urbano faculta a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, para aprobar los programas y sus modificaciones, así como para remitirlos a la autoridad competente para su promulgación, publicación e inscripción, lo anterior en los términos del artículo 9, fracciones I y II.

El artículo 10 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, faculta al Jefe de Gobierno del Distrito Federal para aplicar las modalidades y restricciones al dominio de propiedad previstas en esta Ley y las demás disposiciones legales relativas; y aplicar y hacer cumplir la presente Ley, los programas y demás disposiciones que regulen la materia, y proveer en la esfera administrativa a su exacta observancia y según lo dispuesto en las fracciones I y IX del artículo mencionado. Así mismo, este funcionario tiene a su cargo remitir los proyectos de programas parciales que elabore la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a la Asamblea Legislativa, como iniciativas.

Finalmente, el artículo 11 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, faculta a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para vigilar la congruencia de los programas entre sí; realizar los estudios previos y los proyectos de programas; efectuar la consulta pública prevista en el procedimiento de elaboración de los programas y remitir los anteproyectos de Programas de Desarrollo Urbano al Jefe de Gobierno del Distrito Federal.

1.2 Definición del Área de Estudio

El Programa Parcial Centro Alameda pertenece al perímetro B del Centro Histórico. Cuenta con 110.0 ha, 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 anexa a la manzana 40 (Callejón del Sapo).

Sus límites son: al norte, Avenida Juárez; al oriente, Eje Central Lázaro Cárdenas; al sur, Dr. Río de la Loza; y al

poniente, Bucareli. La base documental del programa la conforman cuatro áreas geoestadísticas básicas (073-3, 074-8, 086-0, 087-5) con 128.0 ha. La comunidad se refiere a esta zona como *Colonia Centro Alameda*, aunque su denominación no es oficial, ya que forma parte de las colonias Centro y Doctores de la Delegación Cuauhtémoc. En el presente Programa Parcial se le va a nombrar como: "zona Centro Alameda", "Zona Alameda", "Centro Alameda", "zona de estudio" o simplemente "zona".

Cuadro 1. Superficie urbana

	Distrito Federal (hectáreas)	Delegación Cuauhtémoc (hectáreas)	Centro Histórico (hectáreas)	Zona Centro Alameda (hectáreas)		
				Total*	ExZedec**	Resto de la zona***
1900	2,714	(3,244)	(910)	(110)	-	-
1950	22,989	(3,244)	(910)	(110)	-	-
1970	46,772	3,244	(910)	(110)	-	-
1990	64,499	3,244	910	110	16	94
1995	68,883	3,244	910	110	16	94
1998	69,775	3,244	910	110	16	94
2000	73.267	3,244	910	110	16	94
Número de manzanas	-	2,627	668	72	13	59
Número de predios	-	-	6,890	892	170	722

Los paréntesis indican que aunque no existían como tal las unidades territoriales mencionadas, ocupaban la misma superficie que asumirían después de 1990.

* Comprende cuatro ageb's: 073-3, 074-8, 086-0 y 087-5, restándole a la primera el Palacio de Bellas Artes, el Parque de la Alameda y 5 manzanas entre éste y el Paseo de la Reforma. Así, la superficie de la zona es 128 ha-18 ha = 110.0 ha.

** El 17 de enero de 1995 fue decretada una Zona Especial de Desarrollo Controlado (después llamada Programa Parcial Alameda) en 13 manzanas comprendidas entre Av. Juárez, Eje Central Lázaro Cárdenas, Artículo 123 y Balderas. Aquí se le menciona como ExZedec para evitar confusiones con el presente Programa Parcial. El número de predios de la ExZedec tiende a disminuir debido a la fusión que ha venido ocurriendo en la década de los noventa, especialmente sobre la Avenida Juárez.

*** Resto de la zona: equivale al total de la zona Centro Alameda menos la ExZedec.

Fuentes: DDF, 1996. Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; DDF, 1997. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc; INEGI, años respectivos; DDF, 1995 y GDF, 1998, Tesorería del Distrito Federal, Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial; y ARDF/AMM, 1997. Proyecto Centro Histórico de la Ciudad de México.

Las cifras de 1998 y año 2000 son proyecciones con base en Mercado, A., 1998. Escenario programático de vivienda en la ciudad de México 1998-2020. MS Editores.

A su vez la zona Centro Alameda, está dividida en dos: de un lado lo que fuera la ZEDEC (D.O., 17/01/95) después denominada Programa Parcial Alameda (DDF, 1997) con 13 manzanas, 16.4 ha (incluida la vialidad) y 170 predios, entre Avenida Juárez, Eje Central Lázaro Cárdenas, Artículo 123 y Balderas (en adelante "ExZedec" o antigua Zedec para evitar confusión con el presente Programa Parcial); por otra parte, el resto de la zona con 59 manzanas catastrales, 94.0 ha (incluida la vialidad) y 722 predios. Aunque catastralmente el número de predios asciende a 892, la cifra tiende a variar debido a los procesos de fusión que viene experimentando la zona en la década de los noventa, sobre todo en las manzanas con frente a la Av. Juárez y Balderas, aunque también en predios convertidos a estacionamiento. Comprende lo que fueron la Colonia Francesa y el barrio de Nuevo México (hoy San Juan) en el siglo XIX, las calles giro (Artículo 123, Victoria, Ayuntamiento) en el costado sur de Corpus Christi y el barrio de la Ciudadela. De igual forma, estas unidades se corresponden más o menos con las áreas geoestadísticas mencionadas: 073-3, 087-5, 074-8 y 086-0, respectivamente. En adelante a estas ageb's también se les denominará "barrios" o viceversa, que así es como los reconoce la comunidad.

En la misma medida que fue creciendo la superficie urbana del Distrito Federal, la zona Centro Alameda fue perdiendo masa crítica relativa y con ello los aspectos físicos de la centralidad. 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. Más importante que esto, tal vez, fue la pérdida relativa de su parque inmobiliario con respecto al del Distrito Federal y la ciudad de México, y con ello las funciones que albergaban. En el presente (año 2000), por ejemplo, la zona conserva poco más de 2 millones de metros cuadrados de los 3 millones que llegó a tener a mediados del siglo XX, la mitad de los cuales, como se verá en el diagnóstico, desde hace tres décadas está sometido a diversos factores de deterioro urbano y destrucción de fuerzas productivas que le restan la otra componente de la centralidad: sus funciones urbanas. La otra mitad de estos 2 millones de metros cuadrados, en el centro-oriente de la colonia, conserva un dinamismo económico y social muy importante a pesar del deterioro al que también está expuesto.

Zona de influencia

Con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano podrá restituirse parte de la centralidad funcional que alguna vez tuvo la zona Centro Alameda y, construirle otra acorde con las nuevas circunstancias. La centralidad física, sin embargo, por obvias razones no podrá recuperarse; en su lugar podrá ampliarse la masa crítica, mediante una zona de influencia hacia las colonias Tabacalera y Juárez en el norponiente y la colonia Doctores en el sur; a fin de internalizar otras funciones básicas como la vivienda, los equipamientos sociales y los desarrollos inmobiliarios de tamaño medio (sin las cuales no se alcanzarían los objetivos del programa), ya que el costo de la tierra y su escasez las hacen inviables en escala suficiente. Lo anterior, incluso resultaría incompleto si el Programa Parcial de Desarrollo Urbano no es contemplado en el marco de una estrategia común para el Centro Histórico de la Ciudad de México (ARDF/AMM, 1997). La parte sur de esta zona de influencia, por cierto, se corresponde con lo que fuera el Paseo de Azanza que buscaba darle continuidad al Paseo de Bucareli en lo que hoy es Avenida Cuauhtémoc, entre Avenida Chapultepec y Viaducto Miguel Alemán, que diseñara y construyera Ignacio Castera hace doscientos años a solicitud del Virrey del mismo nombre.

Aunque estrechamente relacionada con la zona, esta área de influencia no está sujeta a las determinaciones jurídicas del presente Programa Parcial. Su normatividad requerirá Programas Parciales específicos o la ampliación del presente. Entre tanto, se regirá por lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc.

1.3 Antecedentes Históricos

Más de cuatrocientos años de poblamiento en la zona dieron como resultado una estructura urbana muy consistente. Se le considera por ello un testimonio histórico que debe preservarse. Una breve semblanza de sus antecedentes históricos (INAH, 1995) indica que antes del siglo XVI, en la parte sureste de la Ciudad de México existieron los barrios indígenas de Huehuecalco, Tarasquillo, Tecpancaltitlán y Coaxomulco, pertenecientes a la parcialidad de San Juan Tenochtitlan o San Juan Moyotlan. Parte de la antigua acequia principal con dirección norte-sureste hasta las Atarazanas (por la antigua garita de San Lorenzo), lo que sería después uno de los tramos de Luis Moya; en tanto que una antigua frontera natural entre el lago y las "playas" o bordes de la tierra firme de las faldas del Cerro *Chapulteque*, sería después la calle de Balderas (como lo prueban los restos encontrados en 1999, durante las excavaciones en la manzana 16 donde se construye el nuevo Hotel del Prado). El Eje Central Lázaro Cárdenas, por otra parte, antigua calle del Colegio de San Juan de Letrán, marcó la división natural y social entre el islote de Tenochtitlan y las faldas del Cerro del Chapulín; y entre la ciudad de los conquistadores y el asentamiento de los barrios indios en terrenos recién desecados y lodosos del viejo lago. Así, el subsuelo arqueológico de la zona, pese a las intervenciones practicadas en casi cinco siglos de poblamiento, entraña una reserva cultural importante debido a las huellas de antiguas civilizaciones y asentamientos prehispánicos que contiene, y por los vestigios de elementos naturales (promontorios, acequias, corrientes de agua, límites del lago, islotes) que fueron determinando el trazo de calles, callejones, plazas, manzanas, predios, entrantes, salientes, anchuras, etc.

En reunión de Cabildo del 11 de enero de 1592, el Virrey Luis de Velasco solicitó a la ciudad la creación de un paseo para embellecimiento de México y recreo de sus habitantes, recibiendo el nombre de La Alameda por alusión a los álamos sembrados allí en un principio. El hecho se concretó en 1593 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. Durante los siglos XVI-XVII estuvo allí la parcialidad de San Juan Moyotlan, por 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. Hacia 1611, sobre lo que actualmente es la Avenida Juárez, se ubicaban las estaciones franciscanas del Vía Crucis, denominadas también Ermitas o Capillas del Calvario.

Los límites históricos de esta área, conservados casi sin alteración durante los siglos XVII y XVIII, fueron: al norte, la Alameda y las Capillas del Calvario; al sur, la Arquería del Acueducto de Chapultepec que llegaba a la fuente del Salto del Agua; al oriente, la capital de la Nueva España; y al poniente El Paseo Nuevo. Durante el siglo XVIII el primer tramo de la Avenida Juárez se llamó Puente de San Francisco, por encontrarse allí el puente que comunicaba el convento de San Francisco con el poniente de la ciudad; el segundo y tercer tramos correspondían a la Calle Real de la Alameda; el cuarto, a la calle de Corpus Christi y el quinto y último tramo a la Calle del Calvario. A lo largo del siglo se conservó el callejón que comunicaba a la Alameda con los terrenos despoblados de atrás (sur del convento de Corpus Christi), bajo el nombre de Callejón de Corpus Christi.

El 12 de septiembre de 1720 se inició la construcción del convento para las religiosas indias capuchinas de Corpus Christi, obra del Arq. Pedro de Arrieta, reedificado en 1750 por Fray Juan de Dios Rivera. El fundador fue el Virrey

Baltazar de Zúñiga Guzmán Sotomayor, Marqués de Valero y duque de Arión. La primera piedra fue colocada por Fray José de Lanciego y Eguilaz, Arzobispo de México. El convento estuvo destinado a las monjas franciscanas hijas de caciques indios y a numerosos usos después. El 5 de marzo de 1724 el monarca Luis I expidió en Madrid la Real Cédula para la fundación del convento de Corpus Christi. A mediados del siglo XVIII (1750-52) todavía se encontraba en pie la Capilla de la Santísima Virgen de los Dolores, construida por los naturales en lo que hoy es el segundo tramo de la calle de Independencia que dió nombre a la calle de los Dolores.

En noviembre de 1778, durante el gobierno del Virrey Bucareli y Ursúa, se llevó a cabo el trazo del Paseo de Bucareli con el nombre del propio Virrey, quien mandó plantar árboles y patrocinó las obras de embellecimiento. El trazo comenzaba en el sitio donde posteriormente estuviera la escultura de Carlos IV (hoy Avenida Juárez, Bucareli y Paseo de la Reforma). Desde el paseo, hacia el surponiente, podían verse Tacubaya y las colinas del Ajusco y, al oriente, el perfil quebrado del Iztaccihuatl y el Popocatepetl. Alrededor de 1790, en el cuarto tramo de lo que hoy es la calle de Independencia, estuvo el Callejón de Borbón que desembocaba en la Plazuela de Tarasquillo. Allí también, en un callejón destinado al juego de pelota, estaban La Calle y Casa de la Pelota donde después se edificaría la casa del maestro mayor y arquitecto Ignacio Castera. 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.

En el siglo XIX, el quinto tramo de la Avenida Juárez, antiguamente denominado Calle del Calvario, cambió su nombre al de Calle de Patoni. 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, sin temor a quedarse encerrado. En 1848 se conforma la Colonia Francesa en el área del antiguo Barrio de Nuevo México fundado en el siglo XVIII. En un plano fechado en 1853 y otros de 1867, 1879 y 1884, el primer tramo de la calle de Luis Moya se nombra Calle Nueva de Santa Ana; y el segundo, calle de Huacalco, por evocación al barrio indígena de Huehualco, nombres que mantuvieron hasta 1903. En 1867 se mantenía el Callejón de Coaxomulco en lo que hoy es el primer tramo de la calle José María Marroquí, por allí pasaba una acequia menor en el siglo XVI que separaba virtualmente los barrios indígenas de Coajomulco y Tarasquillo. En 1858 se inicia el poblamiento de la Colonia Guerrero en las inmediaciones de la Alameda, en 1877 es abierto al público el Paseo del Emperador o Paseo de la Reforma, y en 1884-1889 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 pretende comunicar la Av. Juárez con la calle Independencia, ensanchando el antiguo Callejón de Corpus Christi y demoliendo el templo anexo. Varias veces el mismo propósito fue negado por la Inspección de Monumentos Artísticos e Históricos (antecedente del INAH), hasta que el 21 de enero de 1941 es declarado Zona Típica el Callejón de Corpus Christi. En 1950 se inicia la construcción del conjunto de oficinas Inmuebles América sin el permiso del INAH (creado en 1939), a lo que se opusieron Manuel Toussaint y Jorge Enciso, quienes consideraban esto un atentado contra el templo y el callejón. Las obras, no obstante, se realizaron y el Callejón de Corpus Christi cambió su nombre al de Callejón Federico García Lorca.

En 1980 la antigua ciudad de México es declarada Zona de Monumentos Históricos (D.O, 11/04/80). En 1985, a las 7.20 a.m. del 19 de septiembre, un fuerte temblor sacude a la ciudad causando fuertes estragos en la zona Centro Alameda, particularmente en el área de los barrios indígenas que estuvieran sobre terrenos desecados del lago. En 1993-1994 se da a conocer el entonces llamado Proyecto Alameda 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 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.

1.3.1 Etapas recientes

Desde entonces lo que se conoció como Proyecto Alameda siguió tres etapas (Mercado, 1995). La primera, sobre 13 manzanas, correspondiente a los proyectos inmobiliarios de gran tamaño, 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. Esta concluyó a mediados de 1994 con la presentación pública de los proyectos en el Museo de la Ciudad de México y la que parecía ser su inminente realización a corto plazo. La segunda, ampliada a 64 manzanas catastrales, 4 plazas y dos jardines, ya bajo

los escenarios macroeconómicos de la crisis, que 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. Terminó a finales de 1995, pero 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. La tercera etapa forma parte de los primeros programas parciales de desarrollo urbano que emprendió en 1998 el Gobierno del Distrito Federal. A las 64 manzanas mencionadas, se agregan 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.

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 Centro Alameda y de la ciudad de México en general han venido cambiando, al igual que sus expectativas. Los problemas viejos persisten y se agregan nuevos, no obstante las medidas emprendidas en los últimos años, entre tanto arrecia la crisis y aunque el entorno macroeconómico apunta mejorías, las previsiones se mantienen inciertas. Con todo, en el presente se tiene mayor claridad acerca de las bondades que ofrece el reciclamiento urbano a base de proyectos catalizadores, en lugar de las grandes operaciones de renovación urbana convencional, considerándose también el papel de la sociedad civil en la gestión de los procesos territoriales.

1.3.2 Ignacio de Castera

La figura de Ignacio Castera (o de Castera 1750-1811) está muy ligada a lo que hoy se conoce como zona Centro Alameda. Quien ostentara numerosos oficios (agrimensor, maestro de arquitectura, inspector, maestro mayor de la ciudad, maestro mayor del Real Desagüe, maestro mayor del Real Palacio y académico de mérito de la Real Academia de San Carlos), vivió los cambios generados por las ideas ilustradas que racionalizaban el pensamiento, modificando modos y costumbres dogmáticos (Hernández Franyuti, 1997). De quehacer prolífico, Castera destacó como arquitecto y urbanista. Se vio inmerso en las reformas que durante las últimas décadas del siglo XVIII buscaban mejorar el funcionamiento de la ciudad. Concebía la ciudad, por influencia de los ilustrados, como un organismo enfermo al que era necesario sanar aplicando los principios de las corrientes mecanicista y circulacionista (Dávalos, 1989, citado por Hernández Franyuti, *op.cit.*), mismos que otorgaban al aire y a la fluidez de las aguas el papel fundamental en la prevención y curación de las enfermedades, y establecían que lo “contrario de lo insalubre es el movimiento”. (Corbin, 1987, citado por Hernández Franyuti, *op.cit.*).

La aplicación de estas ideas en Nueva España por el gobierno borbónico, tuvo como base tres factores que marcarían la labor de Castera como urbanista: A) El descubrimiento de la relación entre morbilidad, mortalidad y medio ambiente; B) El resurgimiento de las ideas clásicas como herramienta para ordenar este espacio, convirtiéndolo en un lugar cómodo, limpio, funcional y útil, por medio del cegamiento de las acequias, la construcción de banquetas, atarjeas, empedrados y fuentes, y la alineación y apertura de nuevas calles; y C) El interés de los administradores borbónicos (en especial Revillagigedo 1789-1794), por aplicar también medidas que normaran la conducta de sus habitantes y coadyuvaran a esa reorganización (Hernández Franyuti, *op.cit.*). Estas razones hicieron que se revaloraran las funciones del maestro mayor de la ciudad, que a la postre beneficiarían la obra de Ignacio Castera.

Por sus tareas como arquitecto, supo Castera que en la zona surponiente de la ciudad (hoy zona Centro Alameda), cambiaría el uso del suelo a causa del Paseo Nuevo (Bucareli) y la construcción de nuevos edificios. Adquirió allí varias propiedades, construyó casas y realizó como maestro mayor de la ciudad varias obras de urbanización (Hernández Franyuti, *op.cit.*). La zona quedaba fuera de la traza española, por lo tanto era un espacio de calles retorcidas y sucio que comprendía barrios y terrenos pertenecientes a la parcialidad de San Juan. En 1778, por remate de los bienes del capitán Antonio de Arteaga, adquirió un solar con casa ubicado en la calle de la Victoria del barrio de la Candelaria Atlampa, donde construyó una gran casa conocida como la “Casa de Castera”, un pequeño palacio neoclásico que abarcaba toda la calle de Revillagigedo hasta el Paseo Nuevo (Toussaint, 1962, citado por Hernández Franyuti, *op.cit.*).

Como urbanista, la obra de Castera también está relacionada con lo que es hoy la zona Centro Alameda. A raíz de sus trabajos de alineación de calles, en 1874 presentó su proyecto “Alineamiento de calles y circulación de aguas”, considerado “un verdadero plano regulador, que parece ser el primero que se pensó en México” (de la Maza, 1964, citado por Hernández Franyuti, *op.cit.*), y que el propio Castera consideraba “tan hermoso, tan cómodo, tan útil, tan económico, tan grande y perfecto en todas sus partes, que estaba por creer, no se puede mejorar” (AGN, Obras Públicas, citado por Hernández Franyuti, *op.cit.*). La propuesta reflejaba las ideas del urbanismo neoclásico, tomando como base la rectitud y la simetría, buscando hacer una ciudad cómoda, útil y funcional donde el espacio quedara regido

por la traza cuadrada y, cuyo centro sería la catedral (*ibid*). La simetría se lograba haciendo confluir las calles en cuatro grandes plazas, situadas en los ángulos, mismas que podían utilizarse “para la disciplina de las tropas, suplicios militares, maestranzas, carreras y otra infinidad de usos utilísimos que puede hacerse de ellas y frecuentemente ocurren en una ciudad grande” (de la Maza, citado por Hernández Franyuti, *op.cit.*). Una de estas plazas se localizaba al sur de lo que es hoy la zona Centro Alameda, entre Arcos de Belén, Eje Central Lázaro Cárdenas, Dr. Liceaga y Niños Héroes.

Otro proyecto precursor fue el Paseo de Azanza llamado así por el Virrey del mismo nombre (1798-1800), quien encargó a Ignacio Castera el proyecto de prolongación del Paseo Nuevo hasta el Santuario de la Piedad (lo que es hoy Av. Cuauhtémoc, entre Av. Chapultepec y Viaducto Miguel Alemán), con el fin de crear espacios abiertos y confortables para mejorar la salud de los habitantes de la ciudad, cuyas obras, luego de numerosas circunstancias, fue terminada durante el gobierno del Virrey Marquina (1800-1803). (*Ibid*).

1.4 Ámbito Urbano y/o Metropolitano

El ámbito metropolitano de la zona Centro Alameda no es difícil determinarlo. Su localización, tradición histórica, base económica, equipamientos regionales y niveles de servicio en vialidad y transporte, para citar sólo algunos factores, le confieren una dimensión propiamente metropolitana. Cabe destacar dos aspectos recientes que refuerzan esa condición: por una parte la posición de la zona entre el Centro Histórico y el eje Paseo de la Reforma-Santa Fe; y por la otra las disposiciones contenidas en los demás niveles de planeación.

1.4.1 Centro Histórico y eje Paseo de la Reforma-Santa Fe

En los años ochenta dieron comienzo en el Centro Histórico de la Ciudad de México una serie de acciones para revitalizar su base económica, y rescatar el parque inmobiliario patrimonial que continúa hasta la fecha. Los resultados son variados, discutibles en algunos casos y exitosos en otros, el hecho es que estas acciones y las circunstancias presentes de la dinámica urbana, colocaron nuevamente al Centro Histórico en una posición relevante para el conjunto de la ciudad (ARDF/AMM, 1997).

Actualmente el Gobierno del Distrito Federal emprende un plan estratégico para la regeneración y el desarrollo integral del Centro Histórico de la Ciudad de México (Fideicomiso del Centro Histórico, 1998), y tres Programas Parciales de Desarrollo Urbano (uno en el perímetro A y dos en el B, La Merced y Centro Alameda), que apuntan en esa dirección. Acorde con esto, la zona de la Alameda forma parte de una estrategia metropolitana de vital importancia. Por otra parte, está la creciente atracción que sobre la zona Centro Alameda ejerce el eje económico del Paseo de la Reforma proveniente de Santa Fe. Así, entre el sitio más antiguo de la ciudad y los modernos desarrollos inmobiliarios de corte internacional se ubica la zona Centro Alameda. Allí, como hace doscientos años a propósito de Ignacio Castera, tiene lugar el encuentro de dos dinámicas urbanas tan distintas como necesarias entre sí, que da lugar a situaciones específicas distintas de las otras dos y no únicamente a su suma.

1.4.2 Programas General y Delegacional de Desarrollo Urbano

Al referirse el Programa General de Desarrollo Urbano a las áreas de actuación con potencial de reciclamiento como: “aquellas que cuentan con infraestructura vial y de transporte y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles, con grados importantes de deterioro las cuales podrían captar población adicional, un uso más densificado del suelo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad; y a las zonas industriales deterioradas o abandonadas donde los procesos deben reconvertirse para hacer más competitivos y para evitar impactos ecológicos negativos”, menciona la Ciudad Interior de la cual forma parte la zona Centro Alameda.

El mismo Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al hablar de la Ciudad Central (Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez), de la cual también forma parte la zona Centro Alameda, señala que es aquí “donde cobra su mayor significado el esfuerzo por arraigar a la población local, que tiende a ser expulsada hacia la periferia urbana. El propósito de retenerla - dice -, además de la fundamentación pragmática de evitar los desplazamientos de la población a grandes distancias y de aprovechar la inversión social acumulada en la zona, tiene que ver con la necesidad de mantener la diversidad de usos del suelo y estimular la presencia de diversos estratos sociales, lo que implica propiciar la diversidad y el enriquecimiento cultural, mediante la interacción social resultante de las diversas formas de apropiación del espacio urbano”.

Por su parte el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc establece como imagen objetivo que: “el Centro Histórico deberá proseguir su proceso de revitalización, mediante la continua restauración y conveniente utilización de sus monumentos históricos y artísticos, y la adecuada mezcla de los usos habitacionales y de servicios, con el propósito de rescatar su función social”.

En estos tres enunciados (Ciudad Interior, Ciudad Central, Centro Histórico) se resumen las relaciones que está llamada a cumplir la zona Centro Alameda en los ámbitos metropolitano, delegacional y local del desarrollo urbano.

1.5 Medio Natural

El relieve de la Delegación Cuauhtémoc, cita el programa delegacional de desarrollo urbano (DDF, 1997): es sensiblemente plano, menor al 5%; el clima es templado con temperatura media anual de 17.2°C y presenta una precipitación pluvial promedio anual de 618 mililitros. La altitud promedio es de 2,240 metros sobre el nivel del mar. Se asienta en una superficie antiguamente ocupada por lagos, por lo que predominan suelos arcillosos. La totalidad del territorio se encuentra en la zona III, lacustre, según la clasificación del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

1.5.1 Elementos del medio natural

La misma fuente indica que el medio ambiente de la Delegación Cuauhtémoc está conformado por aire, agua, suelo, subsuelo y áreas verdes como sus principales elementos (DDF, 1996; Programa para Mejorar la Calidad del Aire en el Valle de México 1995-2000; Programa Integral contra la Contaminación Atmosférica de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México 1990), y que presenta tres grupos de problemas:

1. *Contaminación atmosférica*; proveniente de fuentes móviles, debido a la afluencia vehicular de aproximadamente 200 mil unidades (7.5% de los 2.5 millones del Distrito Federal) y la planta industrial, que en la demarcación asciende a 8,664 establecimientos, agudizada a su vez por una marcada reducción de la velocidad de los vientos en la ciudad y una reducción, también muy marcada, de la humedad relativa del aire que desde 1997 dificultan aún más la dispersión de contaminantes (Provencio, 1999);
2. *Contaminación del agua*; que consumen cotidianamente habitantes y actividades económicas en porcentajes que alcanzan 97% del volumen total;
3. *Contaminación por residuos sólidos*; cuyo crecimiento es de casi 7 veces en las tres últimas décadas, tiempo en el que han cambiado de biodegradables a elementos de lenta y difícil degradación.

En la Delegación Cuauhtémoc se producen 1,452 toneladas diarias de residuos sólidos, a razón de 2.7 kilogramos por habitante o casi 500 kilogramos por hectárea, correspondientes al 13.2% del total del Distrito Federal (Plan Hidráulico Delegacional, 1996). El 65% corresponde a basura doméstica, el resto no está especificado. Para el manejo de estos desechos la Delegación Cuauhtémoc cuenta con una estación de transferencia, cuya capacidad es de 700 toneladas al día (50% de lo producido) y 135 vehículos en funcionamiento. No existen tiraderos oficiales en el centro de la ciudad, pero sí tiraderos clandestinos a cielo abierto que contaminan el aire, los suelos y los mantos acuíferos, y dan lugar a la proliferación de fauna nociva. Como se verá, esto se relaciona estrechamente con los problemas de infraestructura, vialidad y transporte. Por ese motivo, en las propuestas se pretende que la modernización de infraestructuras contemple técnicas de manejo ambiental adecuadas para el reciclado de fluidos y desechos sólidos, ahorro de energía, etcétera. Ver GDF/FA/MyA, 1998, Memoria de los Talleres de Planeación Participativa en la zona Centro Alameda.

A la fecha, se cuenta con un censo de árboles por tipo, antigüedad, resistencia, enfermedades, floración, etc., realizado en 1994 por la Delegación Cuauhtémoc y actualizado en 1996 por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Allí se consigna que en la zona Centro Alameda se localizan las plazas de San Juan, Carlos Pacheco, Santos Degollado y Capitán Malpica con 0.20, 0.20, 0.53 y 0.51 hectáreas respectivamente, y el parque de la Ciudadela con 1.12 hectáreas. Muy cerca están las plazas de la Solidaridad y las Vizcaínas con 0.45 y 0.60 hectáreas respectivamente; y desde luego el parque de la Alameda Central con 8.72 hectáreas. La suma de estas áreas arroja lo siguiente: 2.56 ha al interior de la zona Centro Alameda (cifra que asciende a 3.31 ha tomando en cuenta los jardines Tolsá y Tres Guerras próximos a la Ciudadela) y 9.77 ha en su entorno inmediato. Entre ambas suman 13.08 hectáreas que representan 11.9% del total de 109.26 hectáreas de parques, plazas y jardines públicos con que cuenta la Delegación Cuauhtémoc.

1.5.2. Problemática ambiental

La problemática ambiental de la zona Centro Alameda es parte de un contexto sumamente complejo, determinado por la

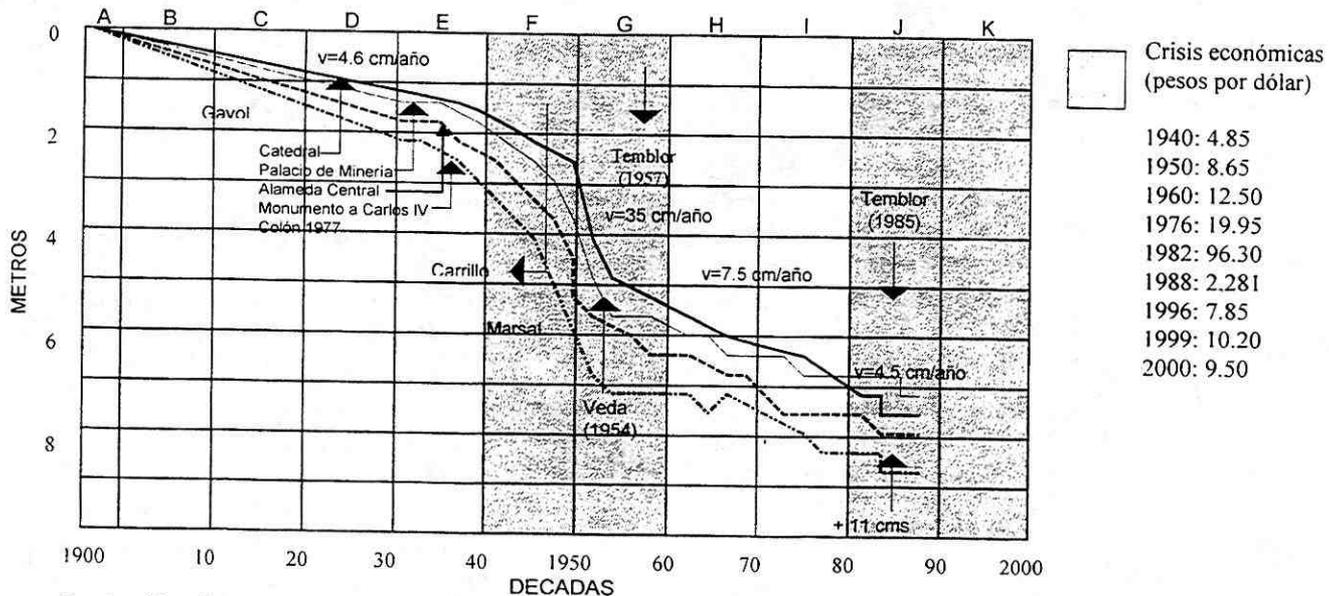
conurrencia de factores como: características naturales del sitio, hundimiento del subsuelo, contaminación (aire, agua, residuos sólidos), pérdida de atributos en áreas verdes, usos del suelo incompatibles (venta de pollo, comercio ambulante, concentración de solventes, grasas residuales), intensidad del poblamiento, crisis económicas recurrentes que han venido afectando la inversión pública y privada en la zona, situación obsoleta de las estructuras e infraestructuras materiales y las prácticas sociales cotidianas. A ello se suman los efectos directos e indirectos ocasionados por los sismos, entre los que destacan el de 1957 y el de 1985.

El suelo de origen lacustre presenta fallas geológicas en la parte norponiente (Avenida Juárez y Paseo de la Reforma) al igual que la Delegación Cuauhtémoc, clasificada como zona sísmica III, la zona está expuesta a diversos riesgos, entre los que destacan precisamente los sismos y la fragilidad del subsuelo a causa de un hundimiento sistemático que a lo largo del siglo XX suma alrededor de 8 metros.

La concurrencia de los factores mencionados se acentuó en la segunda mitad del siglo XX, cuando por ejemplo en 1950 el hundimiento de la Alameda Central era ya de 2.5 metros aproximadamente, y de 4 metros en el cruce de Avenida Juárez con Paseo de la Reforma donde se localizaba el monumento a Carlos IV (El Caballito), en tanto que la paridad indicaba 8.65 pesos por dólar (el doble de una década atrás, cuando era de 4.85 pesos por dólar) y el PIB per cápita en el país era de 24,202 pesos a precios corrientes de 1980, 28% más de lo alcanzado en 1940 (Banxico, 1998). Quiere decir que aunque el PIB per cápita crecía era sobre bases inflacionarias (crecía más la devaluación que el PIB/habitante), de modo que la diferencia era compensada por la disminución relativa del salario y una mayor intensidad de uso en la estructura urbana.

En otros términos: el subsuelo se volvía más frágil a causa de los hundimientos que avanzaban a razón de 35 cm. por año, la máxima alcanzada en el siglo XX (Mazari y Alberro, 1990), al mismo tiempo que la estructura urbana era utilizada más intensamente y se pauperizaba el proceso de poblamiento, debido a la disminución relativa del salario y una inversión pública insuficiente. En esa década (1954), fue decretada una veda de pozos con resultados calificados en su momento como sorprendentes, que hicieron disminuir la velocidad de hundimiento a 7.5 cm/año, no obstante el efecto en sentido opuesto causado por el sismo de 1957. Para entonces el parque vehicular de la ciudad de México no conformaba una fuente importante de contaminación comparada con la industria.

Cuadro 2. Concurrencia de factores ambientales en el centro de la ciudad de México



Fuentes: Mazari, Marcos y Jesús Alberro, 1990; y Banxico, años respectivos.

Medio siglo después, para 1990 el hundimiento en la Alameda Central fue de 8 metros y de casi 10 en el cruce de Avenida Juárez y Paseo de la Reforma (donde estuviera el monumento a Carlos IV), con una velocidad promedio, sin embargo, de 4.5 cm/año que es casi la misma de principios del siglo XX, a pesar del efecto contrario ocasionado por los

sismos de 1985 (11 centímetros de hundimiento).

En el presente sigue creciendo el producto interno bruto por habitante (en 1994 fue de 65,334 pesos a precios corrientes de 1980, el segundo nivel más alto del siglo XX luego de 1982 que fue de 66,217 pesos por habitante; en 1996 fue de 62,134 pesos) y también los salarios mínimos pero ambos por debajo de la inflación. Así, persisten la pauperización del poblamiento y las crisis económicas, aunque cambió la intensidad con que es ahora utilizada la estructura urbana: menos población residente, vivienda y establecimientos industriales por hectárea a causa del despoblamiento y la terciarización de la economía, pero más usuarios por hectárea a causa de la población flotante vinculada con actividades formales e informales, y como se verá más adelante, un parque vehicular varias veces mayor al de hace cincuenta años, que ahora es con mucho la principal fuente de contaminación atmosférica. Al respecto, mediciones recientes en la ciudad de México muestran que sumados los diversos contaminantes, 85 de cada 100 toneladas de emisiones provienen del transporte, 8 de los servicios y 5 de fuentes naturales (Provencio, 1999). Un dato adicional es que ahora el transporte aporta mucho más que al principio de los noventa, sobre todo en lo que a partículas suspendidas PM-10 se refiere.

En la zona Centro Alameda estas condiciones ambientales de la ciudad se manifiestan con mayor intensidad incluso que el resto de la Delegación Cuauhtémoc, a excepción de las vías primarias y sitios cercanos de elevada concentración como el perímetro A del Centro Histórico. Se sabe, por ejemplo, que en el cruce de la Avenida Juárez con el Eje Central Lázaro Cárdenas y de éste con Arcos de Belén, los niveles de ruido, olores, calor y contaminación atmosférica se ubican permanentemente por encima de las normas permitidas.

La problemática ambiental de la zona es mayor, aún en el barrio de San Juan, a causa de los mercados de comestibles, especialmente de pollo. Con la comercialización de 150 mil pollos diarios se le considera el mercado de este giro más importante del país (Fideicomiso Alameda, 1998). A la fecha, el Gobierno del Distrito Federal reconoce diversos ordenamientos referentes a vialidad, uso de la vía pública y manejo de productos perecederos que no han sido aplicados en la zona (Fondecó, 1998). A través de los talleres de planeación participativa promovidos por este Programa Parcial; vecinos, comerciantes, trabajadores y empresarios con presencia en el barrio consideran esto como un asunto vital, que se debe resolver antes que cualquier otra medida, para terminar entre otras cosas, con los daños ambientales y sociales colaterales (destrucción de infraestructura, contaminación, basura, fauna nociva, ruido, indigencia, inseguridad, desvalorización y uso inadecuado de inmuebles, desaliento de actividades económicas establecidas, comercio ambulante, etcétera). Sólo así podrán sentarse las bases de una verdadera regeneración del barrio de San Juan.

1.6 Análisis Demográfico y Socioeconómico

1.6.1 Aspectos demográficos

La zona Centro Alameda comprende casi completas cuatro áreas geoestadísticas básicas del INEGI: 073-3, 074-8, 086-0 y 087-5 que coinciden con cuatro unidades barriales aquí denominadas ExColonia Francesa, Barrio Chino-Calles Giro, Ciudadela y Barrio de San Juan, respectivamente. En el año 2000 la zona sirve de asiento a 11,300 residentes, con tendencias a disminuir según el Censo de 1990 en el que se registraron 13,132 habitantes, el Conteo de 1995 con 12,121 habitantes y la estimación de 11,584 habitantes efectuada en campo por este Programa Parcial en 1998; y también a un vasto universo de pequeños y medianos comercios mezclados con servicios y centros de abasto en torno a los cuales se mueve una población flotante que llega a ser de 400,000 personas, equivalente al 10% de los 4.2 millones que transitan diariamente por el Centro Histórico de la Ciudad de México, aunque no sea ése su destino principal, (Gobierno de la Ciudad de México, 1996) o, según otra fuente (DDF, 1997), 11.4% de los 3.5 millones diarios que acuden diariamente a la Delegación Cuauhtémoc.

Hace 100 años aproximadamente, contaba con 19,102 habitantes (la mitad de la población del cuartel 6), equivalentes al 8.1% de la población que tenía lo que es hoy la Delegación Cuauhtémoc (234,800 hab.) y al 10.1% de lo que hoy se conoce como Centro Histórico de la Ciudad de México (188,200 habitantes). Un siglo después, mientras la población del Distrito Federal pasó de 344,721 habitantes en 1900 a 8,567,000 habitantes en el año 2000, y la zona Centro Alameda lo hizo de 19,102 a 11,300 respectivamente, en el área se perdió peso específico a causa del despoblamiento.

Entre 1900 y 1950 la población del Distrito Federal crece en parte por el poblamiento que aún experimentaba la Delegación Cuauhtémoc y lo que ahora se conoce como Ciudad Central (Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Benito Juárez); y también, en menor medida, por el crecimiento del Centro Histórico y la zona Centro Alameda. En cambio entre 1950 y el año 2000 continúa el crecimiento del Distrito Federal - con menor velocidad cada vez, como se verá - pero las otras unidades territoriales pierden población. En efecto, durante la primera mitad del siglo

XX el DF creció 8.8 veces, en tanto la Delegación Cuauhtémoc lo hizo 4.5 veces, el Centro Histórico 2.1 veces y la zona Centro Alameda 1.3 veces. En la segunda mitad del siglo el Distrito Federal creció 2.8 veces; pero la Delegación, el Centro Histórico y la zona Centro Alameda disminuyeron notoriamente su población.

Con excepción del DF, las demás unidades territoriales alcanzaron en 1950 el tamaño de población más alto que tuvieron en el siglo XX. A partir de entonces comenzó su despoblamiento. Entre 1950 y el año 2000 el DF tuvo un incremento neto de 5 millones 516 mil 600 habitantes; en cambio la Delegación Cuauhtémoc perdió 565 mil 200 habitantes (53.6% de la población que tuvo en 1950), el Centro Histórico perdió 257 mil 600 habitantes (64.6% de su población en 1950) y la zona Centro Alameda perdió 13,100 habitantes (53.6% de su población en 1950).

Cuadro 3. Proceso de poblamiento en el siglo XX

(Miles de habitantes, excepto Centro Alameda que está en número de habitantes)

	1900		1950		1990		1995		2000		2010		Incremento Pob. 50-2000 2000-2010		Incr. hab/ha 50-2000 2000-2010	
	Pob.	Hab/ha	Pob.	Hab/ha	Pob.	Hab/ha	Pob.	Hab/ha	Pob.	Hab/ha	Pob.	Hab/ha	Pob.	Pob.	Índice 50=100	Índice 2000=100
1 DF	344.7	127.0	3,050.4	132.7	8,235.7	127.7	8,489.0	123.2	8,567.0	116.9	8,757.4	-	5,516.6	190.4	0.88	-
2. CC	-	-	2,234.8	-	1,930.2	138.9	1,760.4	126.6	1,740.8	125.3	1,738.3	125.1	-494.0	-2.5	-	0.99
3. DC	234.8	72.4	1,053.7	324.8	595.9	183.7	540.4	166.6	488.5	150.6	393.1	121.2	-565.2	-95.4	0.46	0.80
4. CH	188.2*	206.8	398.3	437.7	189.9	208.7	163.1	179.2	140.7	154.6	103.3	113.5	-257.6	-37.4	0.35	0.73
5. CA	19,102**	173.6	24,400	221.8	13,132	119.4	12,121	110.2	11,300	102.7	9,900	90.0	-13,100.0	-1,400.0	0.46	0.87
2/1	-	-	73.3	-	23.4	-	20.7	-	20.3	-	19.8	-	-	-	-	-
3/2	-	-	47.1	-	30.9	-	30.7	-	28.0	-	22.6	-	-	-	-	-
4/3	80.1	-	37.8	-	31.9	-	30.2	-	28.8	-	26.3	-	-	-	-	-
5/3	8.1	-	2.3	-	2.2	-	2.2	-	2.3	-	2.5	-	-	-	-	-
5/4	10.1	-	6.1	-	6.9	-	7.4	-	8.0	-	9.6	-	-	-	-	-

*Equivale a la población registrada en el Censo del Distrito Federal de 1895 para los cuarteles 3, 4, 5, 6 citado por Gortari y Hernández, 1998, vol. III, p. 282. (En rigor incluye también parte de los cuarteles I y II con lo que la población de lo que aquí se denomina "Centro Histórico" sería casi la misma de "Cuauhtémoc"). Ver Plano General de la Ciudad de México 1900 firmado por Luis L. de la Barra (Herrera Moreno e Ita Martínez, 1982, p. 308).

** El cuartel 6 contaba entonces con 38,205 habitantes (Gortari y Hernández, op.cit.); aquí, sólo para fines ilustrativos, se considera que la mitad pertenecía a lo que es hoy la zona Centro Alameda. Ver Herrera Moreno e Ita Martínez, op.cit.

Fuentes: INEGI, Censo General de Población y Vivienda, años respectivos y Censo de Población y Vivienda 1995; DDF, 1996, Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Mercado, A., 1998, Escenario programático de vivienda en la ciudad de México 1998-2020; y GDF/FA/MyA, 2000, Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la zona Centro Alameda, Anexo estadístico. Las cifras de los años 2000 y 2010 provienen del escenario núm 1 denominado *Despoblamiento tendencial*, ver "pronóstico" en apartado 24.4 de este capítulo I.

DF: Distrito Federal; CC: Ciudad Central (Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Benito Juárez); DC: Delegación Cuauhtémoc; CH: Centro Histórico de la Ciudad de México (ARDF/AMM, 1997). Comprende los perímetros A y B conforme a las siguientes AGEB's: Perímetro A (12 ageb's): 064-5, 065-9, 066-3, 075-2, 076-7, 077-1, 078-6, 081-8, 088-A, 089-4, 090-7 y 091-1; Perímetro B (30 ageb's): 053-0, 054-0, 058-9, 062-5, 063-A, 074-8, 087-5, 096-4, 097-9, 056-A, 057-4, 061-0, 073-3, 086-0, 036-7, 048-A, 057-9, 058-3, 068-7, 069-1, 089-9, 090-13, 037-1, 039-0, 040-3, 049-4, 050-7, 059-8, 070-4 y 091-6.

CA: Centro Alameda: 073-3, 074-8, 086-0, 087-5. En el cálculo de densidades de población fueron utilizadas las superficies anotadas en el cuadro 1.

El poblamiento también perdió intensidad en la segunda mitad del siglo XX incluso en el Distrito Federal, cuya densidad de población en el año 2000 fue 0.88 con respecto a 1950 (índice=100), fecha en que las densidades alcanzaron los más altos valores del siglo. En las demás unidades territoriales la caída fue más pronunciada: 0.46 en la Delegación Cuauhtémoc, 0.35 en el Centro Histórico y 0.46 en la zona Centro Alameda. La tasa anual de crecimiento entre 1950 y el año 2000, por lo consiguiente, fue de 2.09% en el DF, de -1.53% en la Delegación Cuauhtémoc, de -2.06% en el CH y de -1.53% en la zona Centro Alameda.

Visto lo anterior, en el último tercio del siglo XX 1970-2000, se aprecia que es en este período donde el despoblamiento alcanzó magnitudes significativas. La Delegación Cuauhtémoc perdió 434,600 habitantes (47.1% de la población que tuvo en 1970) y la zona Centro Alameda 10,111 habitantes (47.2% de la población que tenía en 1970). Cabe suponer que al igual que en la Delegación el despoblamiento de la zona Centro Alameda obedeció al crecimiento negativo de las tasas naturales, pero también en mayor grado, a las tasas migratorias.

Es de resaltar, por ejemplo, que los valores en la densidad de población no sólo se mantengan por debajo de la Delegación, sino que disminuyan con mayor rapidez que ésta, acercándose al promedio del Distrito Federal, que por su parte en el año 2000 presenta una densidad de 0.80 con respecto a la de 1970. Y también, por contraste, que la población flotante siga en ascenso, no por el despliegue interno o endógeno de su base económica, sino al arribo de determinadas actividades formales e informales que ya no tienen cabida en el perímetro A del Centro Histórico (ARDF/AMM, 1997) o, como se dijo en los talleres de planeación participativa en voz de los propios comerciantes ambulantes, al

desdoblamiento de éstos cuyos hijos se incorporan a esta actividad a edades cada vez más tempranas, dando lugar a nuevos puestos sobre la vía pública y también a familias muy jóvenes que demandan servicios complementarios.

Cuadro 4. Población total en el último tercio del siglo XX

Año	Población			Participación		Densidad media bruta		
	Distrito Federal 1	Delegación Cuauhtémoc 2	Centro Alameda 3	2/1	3/2	Distrito Federal	Delegación Cuauhtémoc	Centro Alameda**
1970	6,874,165	923,100	21,411*	13.4	2.3	146.9	284.6	194.6
1990	8,235,744	595,960	13,132	7.2	2.2	127.7	183.7	119.4
1995	8,489,007	540,382	12,121	6.4	2.2	123.2	166.6	110.2
2000	8,567,000	488,500	11,300	5.7	2.3	116.9	150.6	102.7
Incremento 1970-2000	1,692,835	-434,600	-10,111	0.43 (1970=100)	1.00 (1970=100)	0.80 (1970=100)	0.53 (1970=100)	0.53 (1970=100)

Fuente: INEGI, años respectivos. Las cifras para el año 1998 son elaboración propia; provienen del escenario núm 1 denominado *Despoblamiento tendencial*, ver "pronóstico" en apartado 24.4 de este capítulo I.

* Estimado con base en DDF/Colmex, 1976 y DDF/Copevi, 1976.

** Sobre la base de 110.0 ha. Ver cuadro 1.

Otro dato relevante en este período, es que la participación de la zona Centro Alameda se mantuvo igual respecto a la Delegación Cuauhtémoc (2.3% en 1970 y el año 2000), en tanto la Delegación respecto al DF la redujo a 0.43. Quiere decir, que aunque el despoblamiento de la zona se explica por sí mismo, los hechos indican que en primera instancia está determinado por el despoblamiento de la Delegación. Se trata del mismo fenómeno, cuyas causas sin embargo son estructurales. De continuar estas tendencias (ver cuadro 3 y "escenario tendencial" en Pronóstico, apartado 1.24.4 de este capítulo I), hacia el año 2010 la población del DF alcanzaría la cifra de 8 millones 757 mil 400 habitantes, con un incremento de apenas 190 mil 400 habitantes entre al año 2000 y el 2010; los otros perderían población en las siguientes magnitudes: 95 mil 400 la Delegación, 37 mil 400 el Centro Histórico y 1,400 la zona Centro Alameda.

En suma, el despoblamiento de la zona Centro Alameda en las últimas tres décadas (1970-2000) fue de -2.2%, es decir mayor a la Delegación Cuauhtémoc (-2.0%) que es la que afronta más este proceso respecto a las demás. El propio Distrito Federal muestra tasas anuales de crecimiento poblacional cercanas a cero en los últimos años: 0.9% entre 1970-1990, 0.8% entre 1970-1995 y 0.7% entre 1970-2000. De modo que mientras en el Distrito Federal hubo un incremento neto de 1,692,835 habitantes entre 1970 y 2000, la Delegación Cuauhtémoc perdió 434,600 (47.0% de su población en 1970) y 10,111 la zona Centro Alameda (47.2% de su población en 1970).

Cuadro 5. Tasas de crecimiento delegacionales

Periodo	Cuauhtémoc	Tasa natural	Tasa migratoria	DF %
1970-80	-2.21	-2.16	-4.37	1.50
1980-90	-2.13	-1.85	-3.98	0.26
1990-95	-1.93	-1.85	-3.78	0.60
1970-95	-2.1	-	-	-
1970-2000	-2.0	-	-	-

Fuente: DDF, 1997, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, con datos de INEGI, y elaboración propia con datos del cuadro núm. 4.

A nivel de barrio estas tendencias se comportan de manera diferenciada. Todas las AGEB'S presentan tasas negativas de crecimiento demográfico entre 1970 y 2000. Sólo la 087-5, correspondiente al barrio de San Juan, presenta una tasa cercana a uno (-1.5); las otras tres presentan tasas claramente negativas: 073-3 (Colonia Francesa), -3.2%; 074-8 (Barrio Chino-Calles Giro), -2.4%; y 086-0 (Ciudadela), -3.0%. En los cuatro casos, sin embargo, el despoblamiento fue más rápido entre 1970 y 1995, excepto el barrio de San Juan el cual mantuvo la misma tasa de -1.5%. Así, los barrios también perdieron población entre 1970 y 2000 aunque de manera desigual. La Colonia Francesa (073-3) perdió 62.4%, el Barrio Chino-Calles Giro (074-8) perdió 52.4%, la Ciudadela (086-0) perdió 60.0% y 35.8% el barrio de San Juan (087-5).

Cuadro 6. Perfil demográfico, último tercio del siglo XX (1970-2000)

AGEB	Población				Tasa de crecimiento anual			Incremento		
	1970	1990	1995	2000*	1970-90	1970-95	70-2000	1970-90	1970-95	70-2000
073-3	963	447	375	362	-3.8	-3.7	-3.2	-516	-588	-601
074-8	7,172	3,894	3,567	3,412	-3.0	-2.8	-2.4	-3,278	-3,605	-3,760
086-0	4,125	1,953	1,839	1,650	-3.8	-3.2	-3.0	-2,172	-2,286	-2,475
087-5	9,151	6,838	6,340	5,876	-1.4	-1.5	-1.5	-2,313	-2,811	-3,275
CA	21,411	13,132	12,121	11,300	-2.4	-2.3	-2.2	-8,279	-9,290	-10,111
DC	923,100	595,960	540,382	488,500	-2.2	-2.1	-2.0	-327,140	-382,718	-434,600
DF	6,874,165	8,235,744	8,489,007	8,567,000	0.9	0.8	0.7	1,361,579	1,614,842	1,692,835

* Escenario tendencial. Ver cuadro 4 "Escenarios demográficos". Cifras redondeadas en DF y DC.

AGEB: Área geostatística básica; CA: Centro Alameda; DC: Delegación Cuauhtémoc; DF: Distrito Federal.

Fuentes: Mercado y Asociados, 1999, con datos de INEGI, años respectivos; DDF-Colmex, 1976; DDF, 1996 y 1997 (Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc); y GDF/FIDALAMEDA/MyA, 1998, Encuesta de empleo, vivienda y transporte en la zona Centro Alameda.

En cuanto a género, en la zona se observa una estructura similar a la Delegación Cuauhtémoc y al Distrito Federal. Más de la mitad (51.9%) son mujeres en la zona Centro Alameda, en la Delegación representan 52.9% y en el DF 51.9%. Tres de los cuatro barrios (074-8, 086-0, 087-5) manifiestan la tendencia hacia la feminización que caracteriza al Centro Histórico (Monnet, 1995; ARDF/AMM, 1997); no así la AGEB 073-3 (ExColonia Francesa) donde el género predominante es el masculino con 52.8%.

Cuadro 7. Población por género 1995

Unidades	Población			%	
	Total	Hombres	Mujeres	masculina	femenina
073-3	375	198	177	52.80	47.20
074-8	3,567	1,729	1,838	48.47	51.53
086-0	1,839	906	933	49.27	50.73
087-5	6,340	2,993	3,347	47.21	52.79
Centro Alameda	12,121	5,826	6,295	48.07	51.93
Cuauhtémoc	540,382	254,142	286,240	47.03	52.97
Distrito Federal	8,489,007	4,075,572	4,413,435	48.01	51.99

Fuente: INEGI, 1995, Censo de Población y Vivienda. Verificado en campo mediante inferencias, GDF/FA/MyA, 1998, Encuesta de empleo, vivienda y transporte.

La estructura por edades tampoco es demasiado diferente respecto a la Delegación. Es de resaltar, sin embargo, que contra lo afirmado usualmente, la zona Centro Alameda presenta un porcentaje mayor en el grupo que tiene entre 21 y 30 años, es decir, quienes están formando pareja y demandan una vivienda a corto plazo; existe también un porcentaje menor en el grupo con edad mayor a los 50 años. En síntesis: en la zona una tercera parte de la población (31.8%) son menores de 20 años y sus demandas, por tanto, están vinculadas con los equipamientos de educación y deporte; la mitad (50.4%) tiene edades entre 21 y 50 años, con demandas de tipo familiar (vivienda, salud, abasto, empleo, seguridad, etcétera), y el resto, casi una quinta parte (17.8%), presenta edades de 50 años y más con demandas de vivienda (como se verá, la mayoría son inquilinos), salud con atención especializada, empleo de ciertas características, etcétera.

Cuadro 8. Población por edades 1995-1998

Edades	Delegación Cuauhtémoc 1995		Centro Alameda 1998	
	Población	%	Población	%
0-10	85,819	15.9	1,738	15.0
11-20	93,289	17.2	1,946	16.8
21-30	104,855	19.5	2,653	22.9
31-40	90,473	16.8	1,807	15.6
41-50	62,598	11.5	1,378	11.9
51 o más	103,348	19.1	2,062	17.8
Total	540,382	100.0	11,584	100.0

FUENTE: DDF, 1997, Programa Delegacional de Cuauhtémoc con base en el Censo de Población y Vivienda, INEGI, 1995. Verificado en campo mediante inferencias. GDF/FA/MyA, 1998. Encuesta de empleo, vivienda y transporte.

Por su origen, la mayor parte de la población residente es local, en virtud de que dos terceras partes del total (64.83%) nacieron dentro de la zona. Esto valida el arraigo como demanda social muy sentida entre los pobladores. Siendo elevada esta proporción, sin embargo, es menor a la observada en la Delegación Cuauhtémoc (70%) y el Distrito Federal (75.32%). Igual ocurre con los cuatro barrios, en los que, por ejemplo, en el Barrio Chino-Calles Giro (074-8), la cifra

de "nacidos fuera de la zona" asciende a casi 40%. No obstante la tendencia secular hacia el despoblamiento (salida hacia otros sitios de quienes nacieron en la zona), una tercera parte de los residentes de la zona Centro Alameda (33.87%) proviene de otras partes de la ciudad, o incluso de otras entidades federativas. Aunque a ritmos pausados, sigue habiendo inmigración hacia la zona.

Cuadro 9. Origen de la población 1995

AGEB	Población total	Nacidos en la zona	Nacidos fuera de la zona	Nacidos en la zona %	Nacidos fuera de la zona %
073-3	375	233	139	62.19	37.14
074-8	3,567	2,130	1,390	59.73	38.96
086-0	1,839	1,167	645	63.44	35.07
087-5	6,340	4,330	1,929	68.29	30.43
Total	12,121	7,858	4,105	64.83	33.87
DC	540.4	378.3	155.3	70.00	28.74
DF	8,489.0	6,394	2,089	75.32	24.61

Fuente: INEGI, 1995. La información de Centro Alameda es estimada con base en la participación observada en 1990 respecto a la Delegación Cuauhtémoc. Verificada en campo mediante inferencias. GDF/FA/MyA, 1998. Encuesta de empleo, vivienda y transporte.

1.6.1.1 Resultados de la encuesta de empleo, vivienda y transporte 1998

Como parte de los trabajos para este Programa Parcial de Desarrollo Urbano, en los últimos meses de 1998 se levantó una encuesta de empleo, vivienda y transporte sobre un universo de 700 familias residentes (22% del total), distribuidas en cuatro zonas a solicitud de la comunidad. La 1 correspondiente a la AGEB 074-8 (Barrio Chino-Calles Giro), la 2 y 3 a la AGEB 087-5 (San Juan) y la 4 a las AGEB'S 086-0 (Ciudadela) y 073-3 (ExColonia Francesa). Los resultados completos se muestran en el anexo documental al final del texto. Aquí se seleccionaron tres indicadores relacionados con la demografía: edades, género y escolaridad.

Las edades registradas en la encuesta indican que un primer grupo está conformado por la población en edad escolar básico (de 0 a 10 años) con 15%, la de nivel medio y medio superior (11 a 20 años) con 17% y, la de nivel superior y/o los que ingresan por vez primera al mercado de trabajo y que comienzan a formar una familia (21 a 30 años) con 23%. Suman 55% del total. Un segundo grupo que va de 30 a 41 años y de 41 a 50 años, por lo general ya consolidado en educación, empleo y familia, con 28%. Y un tercero, de 51 años y más, con el que da comienzo la transición hacia la tercera edad, con 17%. Como se vió, en la Delegación Cuauhtémoc estos grupos de población representan 52.6%, 28.3% y 19.1% respectivamente.

Cuadro 10. Centro Alameda. Estructura por edades 1998

10.1 Números absolutos							
ZONAS	De 0 a 10 años	De 11 a 20 años	De 21 a 30 años	De 31 a 40 años	De 41 a 50 años	51 o más	Total
Zona 1	159	165	245	155	111	168	1003
Zona 2	146	134	175	148	105	159	867
Zona 3	11	44	43	42	32	58	230
Zona 4	42	59	84	29	37	41	292
Total	358	402	547	374	285	426	2,392
10.2 Números relativos							
ZONAS	De 0 a 10 años	De 11 a 20 años	De 21 a 30 años	De 31 a 40 años	De 41 a 50 años	51 o más	Total
Zona 1	6.65	6.90	10.24	6.48	4.64	7.02	41.93
Zona 2	6.10	5.60	7.32	6.19	4.39	6.65	36.25
Zona 3	0.46	1.84	1.80	1.76	1.34	2.42	9.62
Zona 4	1.76	2.47	3.51	1.21	1.55	1.71	12.21
Total	14.97	16.81	22.87	15.64	11.91	17.81	100

Fuente: GDF/Fideicomiso Alameda/Mercado y Asociados, 1998. Encuesta de empleo, vivienda y transporte. Ver anexo documental.

La zona 1 corresponde a la AGEB 074-8 (Barrio Chino-Calles Giro), la 2 y la 3 a la AGEB 087-5 (San Juan) y la 4 a las AGEB'S 086-0 (Ciudadela) y 073-3 (ExColonia Francesa).

Con respecto a la Delegación, entonces, la zona Centro Alameda es ligeramente superior en el primer grupo (de 0 a 30 años) y en el segundo (de 31 a 50 años), en cambio es inferior en el tercer grupo (51 años y más). A nivel de zonas, sin embargo, estas proporciones varían.

En el primer grupo, de 0 a 30 años, prevalece la zona 4 con representación de 63.4% (en Centro Alameda es 55%); en el segundo grupo, de 31 a 50 años, prevalece la zona 3 con 39.1% (en Centro Alameda es 28%) y en el tercero, de 51 años y más, prevalece también la zona 3 con 25.2% (en Centro Alameda es 17%). Comparativamente respecto al promedio de la zona Centro Alameda, la zona 4 (Ciudadela-ExColonia Francesa) presenta una estructura por edades más joven, en tanto la zona 3 (San Juan-Carlos Pacheco) es mayor en los grupos de mediana y avanzada edad.

Cuadro 11. Centro Alameda. Estructura por género 1998

11.1 Números absolutos			
ZONAS	Masculino	Femenino	Total
Zona 1	495	543	1038
Zona 2	406	446	852
Zona 3	127	121	248
Zona 4	156	148	304
Total	1,184	1,258	2,442
11.2 Números relativos			
ZONAS	Masculino	Femenino	Total
Zona 1	20.3	22.3	42.5
Zona 2	16.7	18.3	34.9
Zona 3	5.2	5.0	10.1
Zona 4	6.4	6.1	12.5
Total	48.5	51.5	100.0

Fuente: GDF/Fideicomiso Alameda/Mercado y Asociados, 1998. Encuesta de empleo, vivienda y transporte. Ver anexo documental.

La zona 1 corresponde a la AGEB 074-8 (Barrio Chino-Calles Giro), la 2 y la 3 a la AGEB 087-5 (San Juan) y la 4 a las AGEB'S 086-0 (Ciudadela) y 073-3 (ExColonia Francesa).

La estructura de la población por género, acorde con la encuesta, indica que 48.5% son hombres y 51.5% mujeres, confirmando aún más la tendencia observada en la información censal. En cuanto a escolaridad, la encuesta deja ver que únicamente 2.86% no tiene escolaridad alguna, en tanto 18.75% cuenta con licenciatura. Por contraste, se observa que el 78.39% se encuentra estudiando en niveles que van desde la preprimaria hasta el bachillerato o educación técnica.

Cuadro 12. Centro Alameda. Escolaridad 1998

12.1 Números absolutos						
ZONAS	Preprimaria y Primaria	Secundaria	Bachillerato y/o Técnica	Licenciatura	Sin escolaridad	Total
Zona 1	294	196	244	194	21	949
Zona 2	271	191	203	126	23	814
Zona 3	65	45	68	59	8	245
Zona 4	76	61	92	53	14	296
Total	706	493	607	432	66	2304
12.2 Números relativos						
Zonas	Kinder y Primaria	Secundaria	Bachillerato y / o Técnica	Licenciatura	Sin escolaridad	Total
Zona 1	12.76	8.51	10.59	8.42	0.91	41.19
Zona 2	11.76	8.29	8.81	5.47	1.00	35.33
Zona 3	2.82	1.95	2.95	2.56	0.35	10.63
Zona 4	3.30	2.65	3.99	2.30	0.61	12.85
Total	30.64	21.40	26.35	18.75	2.86	100.00

Fuente: GDF/Fideicomiso Alameda/Mercado y Asociados, 1998. Encuesta de empleo, vivienda y transporte. Ver anexo documental.

La zona 1 corresponde a la AGEB 074-8 (Barrio Chino-Calles Giro), la 2 y la 3 a la AGEB 087-5 (San Juan) y la 4 a las AGEB'S 086-0 (Ciudadela) y 073-3 (ExColonia Francesa).

1.6.2 Aspectos económicos

1.6.2.1 Población económicamente activa

En el DF la población con 12 años y más representa tres cuartas partes de la población total (75.5%), 77.9% en la Delegación Cuauhtémoc y 85.0% en la zona Alameda. En estos universos, la población inactiva representa la mitad en un caso (50.9%), 47.2% en otro y 35.6% en el último; y de éstas la que mayor peso relativo tiene son las personas dedicadas al hogar, con 47.9% en el DF, 47.4% en la Delegación Cuauhtémoc y 55.5% en la zona.

Cuadro 13. Población Económicamente Inactiva 1990

Tipo de actividad	Distrito Federal		Deleg. Cuauhtémoc		Centro Alameda		2/1	3/2
	1		2		3			
	Num.	%	Num.	%	Num.	%		
Pob. de 12 años y más	6,217,435	75.5*	464,569	77.9*	11,162	85.0*	7.5	2.4
Estudiantes	1,256,990	39.7	80,844	36.8	1,655	41.3	6.4	2.0
Dedicados al hogar	1,518,298	47.9	104,020	47.4	2,227	55.5	6.8	2.10
Otros**	392,030	12.4	34,626	15.8	127	3.2	8.8	0.36
Total PEA Inactiva	3,167,318	100.0	219,490	100.0	4,009	100.0	6.9	1.82

* Porcentajes con relación a la población total respectiva.

** Comprende jubilados, pensionados, incapacitados permanentes y otros tipos de inactividad.

Fuente: INEGI, 1990. Censo General de Población y Vivienda.

La población económicamente activa, por otra parte, dividida en ocupada y desocupada (datos de 1990), en el DF asciende a 2,884,807 personas y 76,463 personas respectivamente; en la Delegación Cuauhtémoc a 233,676 personas ocupadas y 5,329 desocupadas; y en la zona Centro Alameda a 5,504 ocupadas y 127 desocupadas. Lo que indica una tasa de desocupación del 2.65 en el DF, 2.23 en la Delegación Cuauhtémoc y 2.25 en la zona de estudio.

Cuadro 14. Centro Alameda. Población Económicamente Activa 1990

Unidades	Población total	PEA		Población Inactiva	% PEA Ocup.	% PEA Desocup.	% Pob Inact.
		Ocupada	Desocupada				
073-3	447	194	0	s/d	43.4	0.00	0.0
074-8	3,894	1,685	45	s/d	43.2	1.16	0.0
086-0	1,953	855	26	s/d	43.8	1.33	0.0
087-5	6,838	2,770	56	s/d	40.5	0.82	0.0
Centro Alameda	13,132	5,504	127	4,009	41.91	0.96	30.5
Cuauhtémoc	595,960	233,676	5,329	219,490	39.21	0.89	36.83
Distrito Federal	8,235,744	2,884,807	76,463	3,167,318	35.03	0.93	38.46

Fuente: INEGI, 1990. Censo General de Población y Vivienda.

Cuadro 15. Tasa de subempleo 1990

Unidad territorial	PEA Total	PEA ocupada	PEA desocupada	Tasa desocupación %	Población ocupada que trabajó menos de 32 horas	Población desocupada y subocupada	Tasa de pob. desocupada y subocupada %
1. Centro Alameda	5,631	5,504	127	2.25	1,111	1,238	22.49
2. Cuauhtémoc	239,005	233,676	5,329	2.23	35,113	40,442	16.9
3. DF	2,961,270	2,884,807	76,463	2.65	400,188	476,651	16.1
1/2	2.35	2.36	2.38	-	3.16	3.06	-
2/3	8.0	8.10	6.97	-	8.77	8.48	-

PEA total = PEA ocupada + PEA desocupada.

*La tasa de desocupación total y parcial es una aproximación a la tasa que produce la Encuesta Nacional de Empleo Urbano, que define a este indicador como la proporción de personas desocupadas y ocupadas que laboran menos de 35 horas a la semana, con respecto a la población económicamente activa (DDF, 1997, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc).

Fuente: INEGI, 1990. Censo General de Población y Vivienda.

La distribución de la PEA por actividad económica indica en los tres casos una clara inclinación hacia el sector terciario, si bien, como es de esperarse, con valores decrecientes del centro hacia la periferia: Alameda, 80.3%, Delegación Cuauhtémoc, 76.8% y DF, 68.4%. Con todo, el sector secundario sigue teniendo un peso específico importante (15.8% en la zona de estudio, 19% en la Delegación y 27.0% en el DF); muestra, sin embargo, una tendencia hacia la desindustrialización de la zona respecto a la Delegación, ya que mientras ésta representa 5.7% de la PEA industrial con respecto al DF, la zona por su parte representa apenas 1.96% respecto a la Delegación.

Cuadro 16. Población económicamente activa por actividad económica 1990

Unidad territorial	PEA Ocupada	Sector Secundario		Sector Terciario	
		No.	%	No.	%
1. Centro Alameda	5,504	870	15.8	4,419	80.3
2. Cuauhtémoc	233,676	44,392	19.0	179,510	76.8
3. DF	2,884,807	778,444	27.0	1,971,646	68.4
1/2	2.36	1.96		2.46	
2/3	8.10	5.70		9.10	

DF: Distrito Federal.

Fuente: INEGI, 1990. Censo General de Población y Vivienda.

Un aspecto que resulta congruente con la estructura ocupacional de la PEA, es el nivel educativo de la población. En términos generales, la zona muestra proporciones menores a la Delegación Cuauhtémoc y el Distrito Federal, en lo que hace a la población analfabeta y, la que cuenta con primaria terminada y secundaria terminada (sobre todo en ésta); en cambio, es notoriamente mayor en lo referente a preparatoria terminada y nivel superior. Se confirma que el perfil educativo de la población es de una mayor calificación relativa. Lo anterior, se aprecia comparando la participación porcentual de la Delegación Cuauhtémoc respecto al Distrito Federal, con la participación de la zona Alameda respecto a la Delegación Cuauhtémoc. Los valores de la zona son notoriamente menores a la Delegación, excepto en el nivel superior de educación, cuya participación respecto a ésta es de 22.79%, en tanto que en la Delegación es de apenas 9.20% respecto al DF.

Cuadro 17. Nivel educativo de la población 1990

Nivel educativo	Distrito Federal 1		Delegación Cuauhtémoc 2		Centro Alameda 3		Participación %	
	Pob	%	Pob	%	Pob	%	2/1	3/2
Analfabeta	227,608	3.06	11,969	1.94	374	2.50	5.26	3.12
Primaria terminada	3,919,155	52.72	316,108	51.15	6859	45.93	8.07	2.17
Secundaria terminada	2,259,242	30.39	194,960	31.55	1506	10.06	8.63	0.77
Preparatoria terminada	943,194	12.69	887,090	14.09	4412	29.54	9.23	5.07
Nivel superior	85,125	1.15	7,828	1.27	1784	11.95	9.20	22.79
Total	7,434,324	100.0	617,955	100.00	14,935	100.00	8.31	2.42

Fuente: INEGI, 1990. Censo General de Población y Vivienda.

En cambio, en el ingreso la congruencia es otra: dentro de la zona Centro Alameda comparativamente es mayor la población que gana por debajo de 5 veces el salario mínimo. Así, quienes reciben ingresos de 1 a 2 veces el salario mínimo suman 62.43% en la zona, 55.44% en la Delegación y 59.42% en el DF. Por otra parte, las personas que ganan

hasta 5 veces el salario mínimo representan 91.55%, 84.80% y 79.54% respectivamente. A la inversa, quienes ganan más de 5 veces el salario mínimo representan en la zona 8.45%, 11.07% en la Delegación y 10.14% en el Distrito Federal.

Cuadro 18. Población económicamente activa ocupada por grupo de ingresos 1990

	Distrito Federal		Deleg. Cuauhtémoc		Centro Alameda		2/1	3/2
	1		2		3			
	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%		
Pob. Ocupada	2,884,807	100.00	233,676	100.00	5,504	100.00	8.10	2.36
No reciben ingresos	30,424	1.05	2,564	1.10	-	-	8.43	-
Hasta 1 vsm	567,520	19.68	44,485	19.04	1,134	20.60	7.84	2.55
Hasta 2 vsm	1,146,519	39.74	85,045	36.40	2,302	41.83	7.42	2.71
Hasta 3 vsm	443,807	15.38	37,884	16.21	-	-	8.54	-
Hasta 5 vsm*	136,737	4.74	30,733	13.15	1,603	29.12	22.48	5.22
Hasta 10 vsm**	191,714	6.66	18,068	7.73	465	8.45	9.42	2.57
Más de 10 vsm	100,556	3.48	7,813	3.34	-	-	7.77	-
No especificado	87,530	3.03	7,084	3.03	-	-	8.09	-
Resto	180,000	6.24	0.0		0.0			

*Para Centro Alameda entre 2 y 5 vsm.

** Para Centro Alameda más de 5 vsm.

Fuente: INEGI, 1990. Censo General de Población y Vivienda.

Es de notar, sin embargo, como se verá en los resultados de la encuesta de empleo, vivienda y transporte aplicada en la zona a finales de 1998, que a juicio de la propia población residente, el grupo que gana más de 5 veces el salario mínimo asciende a 27.0% (incluido el ingreso de todos los miembros de la familia). Evidentemente hay en esto una sobrerrepresentación, motivada por el deseo de ingresar al padrón de solicitantes de vivienda, lo que no le resta importancia y veracidad.

Cuadro 19. Distribución territorial de los ingresos, 1990

Unidad territorial	PEA ocupada	Nivel socioeconómico bajo		Nivel socioeconómico medio		Participación			
		Hasta 1 vsm	De 1 a 2 vsm	De 2 a 5 vsm	Más de 5 vsm y no especificados	% Hasta 1 vsm	% De 1 a 2 vsm	% De 2 a 5 vsm	% Más de 5 vsm y n.e.
073-3	194	44	85	53	12	22.68	43.81	27.32	6.19
074-8	1,685	367	639	526	153	21.78	37.92	31.22	9.08
086-0	855	177	344	238	96	20.70	40.23	27.84	11.23
087-5	2,770	546	1,234	786	204	19.71	44.55	28.38	7.36
Centro Alameda	5,504	1,134	2,302	1,603	465	20.60	41.83	29.12	8.45
Cuauhtémoc	233,676	44,485	85,045	68,617	32,965	19.04	36.39	29.36	14.11
Distrito Federal	2,884,807	575,865	1,256,128	760,544	292,270	19.96	43.54	26.36	10.13

Fuente: INEGI, 1990. Censo General de Población y Vivienda.

Territorialmente la distribución de los ingresos varía poco entre los barrios de la zona. No obstante, hay diferencias que acentúan la pauperización relativa de la zona Centro Alameda. El barrio más favorecido es la Ciudadela (086-0) con 11.23% de población que gana más de 5 veces el salario mínimo (superior al DF que en ese grupo presenta 10.13%, aunque inferior al 14.11% de la Delegación); el más desfavorecido, en cambio, es la ExColonia Francesa (073-3) con 22.68% de población que gana hasta una vez el salario mínimo (superior al DF y la Delegación que en ese grupo muestran 19.96% y 19.04% respectivamente).

1.6.2.2 Base económica

Hace treinta años, en la década de los sesenta, la aportación de la zona Centro Alameda a la economía de la ciudad era

aproximadamente un 5% del PIB; en la actualidad dicha aportación es prácticamente nula, debido a su declinación y a que en treinta años el crecimiento del PIB tuvo lugar en otros emplazamientos de la ciudad, debilitando su centralidad (Mercado, 1992; Gamboa, 1994). A la fecha, han desaparecido casi por completo ramos que fueron característicos de su estructura económica: oficinas privadas, gran turismo y determinadas actividades de recreación, cultura y deporte. No obstante, a pesar de que la tendencia hacia la descapitalización de la zona es acumulativa (ARDF/AMM, 1997), conserva una sólida base económica en cuatro ramas: abasto, comercio especializado, administración y servicios diversos ubicadas en el corazón de la zona.

Las ramas económicas con mayor peso específico son: venta de material eléctrico y accesorios, venta de artesanías, comercio de aparatos eléctricos y electrónicos, venta de ropa, servicios de alimentos, servicios de bufetes jurídicos, oficinas de la administración pública y edición de periódicos y revistas.

Lo que hasta 1970 fue el Cuartel VI, que abarcaba lo que es hoy la zona Centro Alameda y la Colonia Doctores (393 hectáreas, 97,675 habitantes, 240 hab/ha, 36,053 PEA) reunía 6,147 establecimientos económicos y 46,370 empleados, a través de los cuales se alcanzaba una producción total equivalente a 384,882 dólares (a razón de 12.5 pesos/dólar, paridad vigente entonces). A su vez estos indicadores representaban 9.3% del total de establecimientos en la Delegación Cuauhtémoc y 13.5% del personal ocupado (65,491 y 344,729 respectivamente); en producción total el Cuartel VI representaba 8.4% del total, en la Delegación Cuauhtémoc (4,577,915 dólares). Por su parte, el Distrito Federal en 1970 contaba con 205,659 establecimientos, 1,030,776 personas ocupadas y una producción total valuada en 11,953,805 dólares. Significa que el Cuartel VI, con respecto al DF, representaba 3.0% en establecimientos, 5.0% en personal ocupado y 3.3% en valor de la producción total, (DDF/Copevi, 1976).

Actualmente, en la zona Centro Alameda se localizan 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. Puede verse, en efecto que su participación económica en el DF es casi nula, en cambio todavía es significativa en la Delegación Cuauhtémoc, al menos en estos rubros. En el tamaño de las empresas, los valores son equivalentes (6.2 empleados por establecimiento en la Delegación y 6.3 empleados por establecimiento en la zona); en cambio por sectores económicos destaca la diferencia en el manufacturero, cuyo tamaño en la zona es el doble de la Delegación (23.6 y 12.2 respectivamente) y 1.3 veces al de DF (17.8 empleados industriales por establecimiento).

Del total de establecimientos, por otra parte, en la zona Centro Alameda el comercio representa 55.6%, pero sólo 34.0% en lo que a empleo se refiere (sin contar el comercio en vía pública); los servicios, por el contrario, disponen de 38.2% de establecimientos y concentran 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. La base económica formal de la zona Centro Alameda en cuanto a establecimientos está orientada hacia el comercio con más del 50%; y hacia los servicios con más del 40% del empleo.

Cuadro 20. Base económica por sectores 1993

Sector	Unidades económicas					Personal Ocupado					Tamaño de empresas	
	DF	DC	CA	% respecto al DF	% respecto a DC	DF	DC	CA	% respecto al DF	% respecto al DC	DC	CA
Manufacturero	28,059	5,128	226	0.08	4.4	500,472	62,773	5,333	1.0	8.5	12.2	23.6
Comercio	168,001	31,177	2,008	1.2	6.4	567,855	129,595	7,722	1.3	6.0	4.1	3.8
Servicios	108,598	23,273	1,379	1.3	5.9	686,456	180,781	9,648	1.4	5.3	7.8	7.0
Total	304,658	59,578	3,613	1.2	6.1	1,754,783	373,149	22,703	1.3	6.1	6.2	6.3

Fuente: INEGI, 1994, Censos Económicos; y DDF, 1997, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc

DF: Distrito Federal; DC: Delegación Cuauhtémoc; CA: Centro Alameda.

Tamaño de empresas = personal ocupado ÷ unidades económicas.

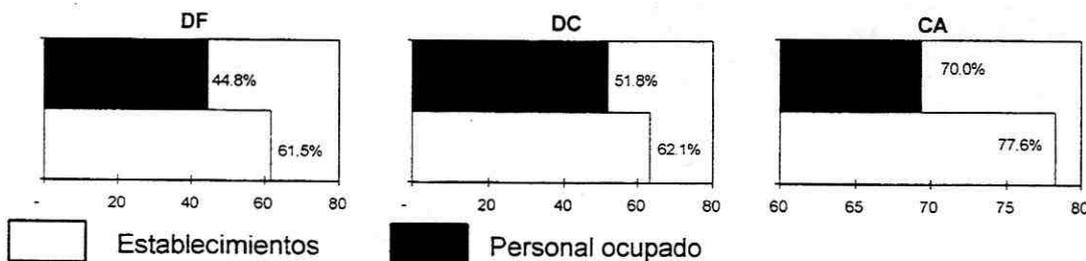
En la Delegación Cuauhtémoc la estructura es muy distinta. Comercio: 52.3% en establecimientos, 34.7% en personal ocupado; servicios: 39.0% en establecimientos, 48.4% en personal ocupado; industria: 8.6% en establecimientos, 16.8% en personal ocupado. En establecimientos el comercio es superior al 50%, en tanto los servicios son casi el 50% en personal ocupado. También aquí la industria es más generadora de empleos que los otros sectores. Desagregado lo anterior por subsectores, se aprecia el peso específico de algunos, y con ello la concentración económica al interior de cada sector.

En el sector manufacturero de la zona Centro Alameda, los subsectores 32 (textiles) y 34 (papel) suman 124 establecimientos (55% del sector) y 4,869 empleados (91.3% del sector); en el sector comercio, el subsector 62 (comercio al por menor) reúne 1,799 establecimientos (89.6% del sector) y 6,092 empleados (78.9% del sector); y en el sector servicios, los subsectores 93 (restaurantes y hoteles) y 95 (servicios profesionales) suman 882 establecimientos (64.0% del sector) y 4,883 empleados (50.6% del sector).

En conjunto, estos subsectores (32, 34, 62, 93, 95) reúnen 2,805 establecimientos (77.6% del total en la zona) y 15,844 empleados (70.0% del total en la colonia). Representando una concentración económica mayor que en el Distrito Federal que presenta 44.8% y 61.5% y, la Delegación Cuauhtémoc con 51.8% y 62.1%, respectivamente.

Cuadro 21. Concentración económica de la zona Centro Alameda 1993

Participación de los subsectores 32, 34, 62, 93 y 95 en la base económica total, comparada con el Distrito Federal y la Delegación Cuauhtémoc.



Fuente: Cuadros 20 y 22 con base en INEGI, 1994. Censos Económicos.
DF: Distrito Federal; DC: Delegación Cuauhtémoc; CA: Centro Alameda.

Territorialmente la base económica presenta una distribución menos diferenciada que por subsectores. El sector manufacturero se localiza predominantemente en el barrio de la Ciudadela (086-0) con 35.4% de establecimientos y 38.2% del personal ocupado en dicho sector; el sector comercio se concentra en el barrio de San Juan (087-5) con 50.8% de establecimientos y 38.0% del personal ocupado en el sector; y el sector servicios se concentra en el Barrio Chino-Calles Giro con 36.2% de establecimientos y 33.2% del personal ocupado en el sector.

Cuadro 22. Distribución sectorial de las unidades económicas censadas por subsector 1993

Sector/subsector	Unidades económicas	% con respecto a Cuauhtémoc	Personal ocupado	% con respecto a Cuauhtémoc	Personal ocupado ÷ Unidades económicas	
					Centro Alameda	Cuauhtémoc
Sector manufacturero						
Subsector 31. Productos alimenticios, bebidas y tabaco.	32	4.9%	190	1.8%	5.9	16.0
Subsector 32. Textiles, prendas de vestir e industria del cuero.	64	4.3%	1,095	5.9%	17.1	12.4
Subsector 33. Industria de la madera y productos de madera.	4	1.8%	20	2.3%	5.0	4.0
Subsector 34. Papel y productos de papel, imprentas y editoriales.	60	3.7%	3,774	19.4%	62.9	12.0
Subsector 35. Substancias químicas y productos derivados del petróleo.	4	2.2%	18	0.4%	4.5	24.2
Subsector 36. Productos minerales no metálicos (excluye los derivados del petróleo y del carbón).	13	37.1%	50	8.6%	3.8	16.7
Subsector 37. Industria metálica básica.	0	0.0%	0	0.0%	0.0	21.0

Continúa Cuadro 22. Distribución sectorial de las unidades económicas censadas por subsector 1993

Sector/subsector	Unidades económicas	% con respecto a Cuauhtémoc	Personal ocupado	% con respecto a Cuauhtémoc	Personal ocupado ÷ Unidades económicas	
					Centro Alameda	Cuauhtémoc
Subsector 38. Productos metálicos, maquinaria y equipo, incluye instrumentos quirúrgicos y de precisión.	29	4.9%	98	1.6%	3.4	10.4
Subsector 39. Otras industrias manufactureras.	20	6.2%	88	3.7%	4.4	7.4
Subtotal	226	4.4%	5,333	8.5%	23.6	10.3
Sector comercio						
Subsector 61. Comercio al por mayor.	209	6.7%	1,630	4.1%	7.8	12.9
Subsector 62. Comercio al por menor.	1,799	6.4%	6,092	6.8%	3.4	3.2
Subtotal	2,008	6.4%	7,722	6.0%	3.8	4.1
Sector servicios						
Subsector 82. Servicio de alquiler y administración de bienes muebles.	27	3.8%	99	2.5%	3.7	5.6
Subsector 83. Servicio de alquiler de bienes inmuebles.	6	3.4%	23	1.5%	3.8	8.4
Subsector 92. Servicios educativos, de investigación, médicos, de asistencia social y de asociaciones civiles y religiosas.	148	4.1%	1,525	5.0%	10.3	8.5
Subsector 93. Restaurantes y hoteles.	498	7.3%	3,362	7.4%	6.8	6.6
Subsector 94. Servicios de esparcimiento culturales y recreativos.	92	18.0%	2,179	1.6%	23.7	266.2
Sector servicios						
Subsector 95. Servicios profesionales, técnicos especializados y personales (incluye los prestados a las empresas).	384	6.5%	1,521	2.3%	4.0	11.2
Subsector 96. Servicios de reparación y mantenimiento.	136	3.3%	332	2.9%	2.4	2.8
Subsector 97. Servicios relacionados con la agricultura, ganadería, construcción, transportes, financieros y comercio.	88	6.1%	607	6.0%	6.9	7.0
Subtotal	1,379	5.93%	9,648	5.34%	7.0	7.8
Total	3,613	6.1%	22,703	6.1%	6.3	6.2

Fuente: INEGI, 1994, Censos Económicos.

Los barrios, por su parte, presentan una estructura económica que los especializa y los distingue entre sí, por ejemplo en el empleo. En la ExColonia 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. Ya se vio que en la zona Centro Alameda la estructura del empleo es como sigue: 23.5% en la manufactura, 34.0% en el comercio y 42.5% en los servicios.

Cuadro 23. Distribución territorial de las unidades económicas censadas por sector y AGEBS 1993

AGEB'S	Sector Manufacturero		Sector Comercio		Sector Servicios		Total	
	Unidad económica	Personal ocupado	Unidad económica	Personal ocupado	Unidad económica	Personal ocupado	Unidad económica	Personal ocupado
073-3	17	1,552	75	482	180	1,605	272	3,639
074-8	60	661	683	3,219	500	3,201	1,243	7,081
086-0	80	2,037	231	1,087	263	2,282	574	5,406
087-5	69	1,083	1,019	2,934	436	2,560	1,524	6,577
Total	226	5,333	2,008	7,722	1,379	9,648	3,613	22,703

Fuente: INEGI, 1994, Censos Económicos.

Cuadro 24. Empleo por rama 1993

Porcentajes horizontales

AGEB	Total empleados	Industria	Comercio	Servicios	% Industria	% Comercio	% Servicios
073-3	3,639	1,552	482	1,605	42.6	13.2	44.2
074-8	7,081	661	3,219	3,201	9.3	45.5	45.2
086-0	5,406	2,037	1,087	2,282	37.7	20.1	42.2
087-5	6,577	1,083	2,934	2,560	16.5	44.6	38.9
Total	22,703	5,333	7,722	9,648	23.5	34.0	42.5

Fuente: INEGI, 1994, Censos Económicos.

En suma, la planta laboral de la zona con 22,703 empleados, está distribuida casi equitativamente en tres de los cuatro barrios: un poco más en el Barrio Chino-Calles Giro (074-8), seguida del barrio de San Juan (087-5) y luego la Ciudadela (086-0). No así en la ExColonia Francesa (073-3), cuya planta laboral es la mitad de la que tiene el Barrio Chino-Calles Giro.

1.6.2.3 Tecnología, productividad y eficiencia de la base económica

En la Delegación Cuauhtémoc no parece haber una regla única entre tamaño de las empresas y productividad. A nivel general, con un tamaño de 6.2 empleados por establecimiento se logra una productividad media de 1 millón 123 mil 200 pesos por establecimiento (23,158 dólares, a razón de 5.32 pesos por dólar según paridad vigente entonces) y de 182 mil 200 pesos por empleado (34,248 dólares). Por sectores, lo que se observa es que los servicios son los que presentan valores más bajos (921 mil 800 pesos por establecimiento y 118 mil 700 por persona ocupada; 173, 271 dólares y 22,312 dólares, respectivamente); mientras que el manufacturero es el más alto en productividad por establecimiento y el comercio el más alto en productividad por empleado.

A través de un índice de eficiencia (Mercado, 1998), se aprecian mejor las diferencias según la fórmula $peM \div pemM / peDC \div pemDC$, donde peM es la productividad por establecimiento en un sector determinado, por ejemplo el manufacturero; $pemM$ es la productividad por empleado en el mismo sector, por ejemplo el manufacturero; $peDC$ es la productividad por establecimiento en la Delegación Cuauhtémoc; y $pemM$ es la productividad por empleado en la Delegación Cuauhtémoc. Valores superiores a 1.0 indican mayor eficiencia de un sector respecto al promedio de la Delegación, valores inferiores a 1.0 indican lo contrario. El resultado es el siguiente: el sector manufacturero presenta un índice de eficiencia igual a 1.97, el sector comercio de 0.67 y el sector servicios de 1.26. En otros términos: acorde con este índice, el sector manufacturero es 97% más eficiente que el promedio de la Delegación, el sector comercio es 33% menos eficiente que el promedio de la Delegación y el sector servicios es 26% más eficiente que el promedio de la Delegación.

Cuadro 25. Delegación Cuauhtémoc. Tamaño y productividad de la base económica 1993

Sector	Unidad económica	Personal ocupado	Tamaño	Productividad media			
			Per ÷ est	Producción (o ingreso)	Produc/esta b.	Produc/empl	Indice eficiencia
Manufacturero	5,071	62,773	12.37	8,666,253	1,708.98	138.05	1.97
Comercio	31,177	129,595	4.15	37,860,108	1,214.36	292.14	0.67
Servicios	23,273	180,781	7.76	21,454,213	921.84	118.67	1.26
Total DC	59,521	373,149	6.26	67,980,574	1,142.12	182.18	1.0
Porcentaje respecto al DF							
Manufacturero	18.07%	12.54%					
Comercio	18.56%	22.82%					
Servicios	21.43%	26.34%					

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 1994, Censos Económicos; y DDF, 1997, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc.

Índice de eficiencia: $peM \div pemM / peDC \div pemDC$, donde peM es la productividad por establecimiento en un sector determinado, por ejemplo el manufacturero; $pemM$ es la productividad por empleado en el mismo sector, por ejemplo el manufacturero; $peDC$ es la productividad por establecimiento en la Delegación Cuauhtémoc; y $pemM$ es la productividad por empleado en la Delegación Cuauhtémoc. (Mercado, 1998).

Se vio anteriormente que en conjunto los subsectores 32, 34, 62, 93 y 95 reúnen 2,805 establecimientos (77.6% del total en la zona) y 15,844 empleados (70.0% del total en la zona). En la Delegación Cuauhtémoc estos mismos subsectores concentran 62.1% de establecimientos y 51.8% de personal ocupado, es decir, en proporción menor a la zona Centro

Alameda pero igualmente con valores superiores al 50%. En la delegación este conjunto, a su vez, concentra 51.0% de las remuneraciones, 34.8% de los activos fijos y 44.5% del valor agregado censal bruto. Las cifras indican un peso mayor en las remuneraciones (semejante al porcentaje del personal ocupado) y también, que con una tercera parte de los activos fijos (34.8%) de la Delegación se produce casi la mitad del valor agregado (44.5%) de toda la Delegación.

Se trata pues, de un conjunto de subsectores que concentran la base económica de la Delegación, sobre una base tecnológica relativamente eficiente en términos de empleo y productividad.

Cuadro 26. Delegación Cuauhtémoc. Concentración económica y tecnología 1993

Porcentajes

Subsectores de mayor concentración	Unidades económicas	Personal ocupado	Remuneraciones al personal	Activos fijos netos	Valor agregado censal bruto
1. Delegación (32, 34, 62, 93, 95)	62.1%	51.8%	51.0%	34.8%	44.5%
2. DF (32, 34, 62, 93, 95)	61.5%	44.8%	39.4%	35.7%	35.5%
1/2	1.00	1.15	1.29	0.97	1.25

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 1994, Censos Económicos.

32: Textiles, prendas de vestir e industria del cuero; 34: Papel y productos de papel, imprentas y editoriales; 62: Comercio al por menor; 93: Restaurantes y hoteles; 95: Servicios profesionales, técnicos especializados y personales (incluye los prestados a las empresas).

En efecto, comparando el comportamiento de estos subsectores (32, 34, 62, 93, 95) entre la Delegación y el Distrito Federal, se observa una eficiencia relativamente mayor en la primera: igual en número de establecimientos, superior en personal ocupado, superior en remuneraciones al personal, inferior en activos fijos netos y superior en valor agregado censal bruto. Se concluye que: 1. Estos subsectores en la Delegación alcanzan resultados relativamente mejores que en el DF (con menos activos fijos netos se mejoran todos los demás indicadores); 2. No obstante, una baja composición orgánica de esta naturaleza (más personal ocupado que activos fijos), indica también atraso tecnológico, por el escaso avance de la mecanización.

Esto se comprueba a través de la relación entre activos fijos y valor agregado de estos cinco subsectores: en el caso del DF equivale a 0.71, es decir que por cada millón de pesos obtenido como valor agregado se invierten 710 mil en activos fijos; en la Delegación equivale a 0.59, es decir que por cada millón de pesos obtenido como valor agregado se invierten 590 mil pesos en activos fijos. A cambio, la productividad en estos subsectores (valor agregado por trabajador) en el DF es de 53 mil 182 pesos, mientras que en la Delegación de 45 mil 913 pesos. Así, en las mismas ramas la productividad del DF es 16.0% mayor que en la Delegación; en esa misma proporción, por tanto, pierde competitividad.

1.6.2.4 Intensidad territorial de las variables socioeconómicas

Una forma de apreciar las características de la base económica, es por la centralidad de sus variables, a través de los índices de intensidad territorial en el tiempo. (ARDF/AMM, 1997). En 1970 el número de establecimientos por hectárea en el Centro Histórico fue de 23.1 y de 42.8 en 1993, casi el doble. La Delegación también elevó su intensidad, pero en menor proporción: 20.2 en 1970 y 18.4 en 1993. En cambio, el DF conservó la misma intensidad: 4.4 establecimientos por hectárea en 1970 y 1993.

Es de resaltar, sin embargo, que el Centro Histórico y la Delegación Cuauhtémoc perdieron intensidad en tres variables fundamentales (habitantes, viviendas y número de establecimientos industriales), que ilustran los cambios de su base económica hacia el despoblamiento y la descapitalización en las últimas décadas, es decir hacia la destrucción de unas fuerzas productivas en favor de otras o su desaparición. El Centro Histórico alcanzó en 1970 una intensidad de 383.5 habitantes por hectárea, 68.8 viviendas por hectárea y 6.4 establecimientos industriales por hectárea; para el año 2000: 154.6 hab/ha, 41.2 viv/ha y 2.9 establecimientos industriales/hectárea (dato de 1993) respectivamente. La Delegación Cuauhtémoc, por su parte, alcanzó en 1970 una intensidad de 284.6 hab/ha, 56.1 viv/ha y 2.4 estab.ind./ha; y la cambió a 150.6 hab/ha en el año 2000 y 41.6 viv/ha y 1.6 estab.ind./ha en 1993. En el Distrito Federal también disminuyó la densidad de la población (de 147.0 a 116.9 hab/ha), no así la densidad territorial de la vivienda que creció de 26.1 a 27.7 viv/ha, pero sí en los establecimientos industriales, cuya densidad territorial disminuyó de 0.6 en 1970 a 0.4 en 1993 estab.ind./ha. Quiere decir que la destrucción de fuerzas productivas (en este caso población, vivienda e industria) tiene lugar en los tres ámbitos territoriales, más en el Centro Histórico donde pese a todo, siguen participando de manera

significativa en la formación de capitales para el conjunto de la ciudad. (ARDF/AMM, 1997). La zona Centro Alameda no es ajena a estos comportamientos, también disminuyó durante el mismo periodo (1970-2000) la densidad de población (de 194.6 hab/ha a 102.7 hab/ha) y la de vivienda (de 30.0 viv/ha a 29.1 viv/ha). En 1993 la intensidad de las demás variables es menor a la del Centro Histórico en establecimientos comerciales (15.7 y 34.0 respectivamente) y establecimientos industriales (1.8 y 2.9 respectivamente); y mayor en establecimientos de servicios con 10.8 y 10.3 respectivamente.

Cuadro 27. Intensidad territorial de las variables socioeconómicas

Centro Alameda comprende cuatro AGEB'S: 073-3, 074-8, 086-0 y 087-5, restándole a la primera el Palacio de Bellas Artes, el Parque de la Alameda y 5 manzanas entre éste y el Paseo de la Reforma. Así, la superficie de la zona es 128 ha-18 ha= 110 ha.

Centro Alameda	Índice *
Número de habitantes por hectárea, 1970: 194.6 hab/ha; 2000: 102.7 hab/ha	0.53
Número de viviendas por hectárea, 1970: 30.0 viv/ha; 2000: 29.1 viv/ha.	0.97
Número de establecimientos comerciales por hectárea, 1965: 15.6; 1993: 15.7	1.00
Número de establecimientos industriales por hectárea, 1965: 3.3; 1993: 1.8	0.54
Número de establecimientos de servicios por hectárea, 1965: 4.9; 1993: 10.8	2.20
Número total de establecimientos por hectárea, 1965: 15.6; 1993: 32.8	1.80
Número de empleados por hectárea, 1970: 118.0; 1993: 206.4 empleados/ha.	1.50

Centro Histórico	Índice *
Número de habitantes por hectárea, 1970: 383.5 hab/ha; 2000: 154.6 hab/ha.	0.40
Número de viviendas por hectárea, 1970: 68.8 viv/ha; 2000: 41.2 viv/ha.	0.60
Número de establecimientos comerciales por hectárea, 1970: 11.5; 1993: 34.0	2.95
Número de establecimientos industriales por hectárea, 1970: 6.4; 1993: 2.9	0.45
Número de establecimientos de servicios por hectárea, 1970: 5.1; 1993: 10.3	2.01
Número total de establecimientos por hectárea, 1970: 23.1; 1993: 42.8	1.85
Número de empleados por hectárea, 1970: 127.1; 1993: 203.5 empleados/ha.	1.60

Delegación Cuauhtémoc	Índice *
Número de habitantes por hectárea, 1970: 284.6 hab/ha; 2000: 150.6 hab/ha.	0.52
Número de viviendas por hectárea, 1970: 56.1 viv/ha; 2000: 41.6 viv/ha.	0.74
Número de establecimientos comerciales por hectárea, 1970: 10.2; 1993: 9.6	0.94
Número de establecimientos industriales por hectárea, 1970: 2.4; 1993: 1.6	0.66
Número de establecimientos de servicios por hectárea, 1970: 7.5; 1993: 7.1	0.94
Número total de establecimientos por hectárea, 1970: 20.2; 1993: 18.4	0.91
Número de empleados por hectárea, 1970: 106.3; 1994: 115.0 empleados/ha.	1.08

Distrito Federal	Índice *
Número de habitantes por hectárea, 1970: 147.0 hab/ha; 2000: 116.9 hab/ha.	0.79
Número de viviendas por hectárea, 1970: 26.1 viv/ha; 2000: 27.7 viv/ha.	1.06
Número de establecimientos comerciales por hectárea, 1970: 2.5; 1993: 2.4	0.96
Número de establecimientos industriales por hectárea, 1970: 0.6; 1993: 0.4	0.66
Número de establecimientos de servicios por hectárea, 1970: 1.3; 1993: 1.6	1.23
Número total de establecimientos por hectárea, 1970: 4.4; 1993: 4.4	1.00
Número de empleados por hectárea, 1970: 22.0; 1993: 25.5 empleados/ha.	1.15

Fuentes: Elaboración propia con base en ARDF/AMM, 1997; DDF/Copevi, 1976; Mercado, A., 1999; INEGI, 1994, 1995.

Las cifras de la zona Centro Alameda de 1965 corresponden al Cuartel VI con 393.0 ha de superficie; en 1993 son las correspondientes a

las AGEB'S mencionadas con 110.0 ha de superficie. La superficie del CH y Cuauhtémoc son las mismas en ambos años (910 ha y 3,244 ha, respectivamente). La superficie urbana del DF en 1970 es 46,772 ha, 68,883 ha en 1995 y 73,267 ha en el año 2000. (Mercado, A., 1999).

*El índice 1993/1970 (o en su caso 2000/1970) muestra el número de veces que una variable se desplaza hacia arriba (mayor a 1.0) o hacia abajo (menor de 1.0) durante el período observado. Indica cambios en la intensidad territorial de las variables y, por tanto en la centralidad que éstas conforman sobre el espacio: valores menores a 1.0 indica pérdida de centralidad al cabo de 25 años; valores mayores a 1.0 indica incremento de centralidad (ARDF/AMM, 1997).

El índice 1993/1970 (o en su caso 2000/1970), confirma lo anterior. Las variables con valor claramente inferior a 1.0 en la zona Centro Alameda, el Centro Histórico y la Delegación Cuauhtémoc son: habitantes por hectárea, viviendas por hectárea y establecimientos industriales por hectárea; las variables con valor igual o superior a 1.0 son: establecimientos comerciales por hectárea y establecimientos de servicios por hectárea. En el Centro Histórico, sin embargo, los valores numéricos son más acentuados que en la Delegación Cuauhtémoc y la zona Centro Alameda: proporcionalmente se pierde mayor centralidad en el primer grupo de variables y se gana más en el segundo grupo. En el DF, por su parte, tres variables registran pérdida de centralidad: habitantes por hectárea, establecimientos comerciales por hectárea y establecimientos industriales por hectárea; la vivienda por hectárea, aunque poco, sigue creciendo (AMM, 1998).

Es de resaltar que la mayor centralidad (con índices superiores a 2.0) tiene lugar únicamente en dos variables del Centro Histórico (establecimientos comerciales por hectárea con 2.95, y establecimientos de servicios por hectárea con 2.01); y en una variable de la zona Centro Alameda (establecimientos de servicios por hectárea con 2.20). Otra, con un valor cercano a 2.0, es el número total de establecimientos por hectárea con 1.8.

1.6.2.5 Resultados de la encuesta de empleo, vivienda y transporte 1998

Como se apuntó antes (1.6.1.1), a finales de 1998 se levantó una encuesta de empleo, vivienda y transporte sobre un universo de 700 familias residentes (22% del total) distribuidas en cuatro zonas. La 1 correspondiente a la AGEB 074-8 (Barrio Chino-Calles Giro), la 2 y la 3 a la AGEB 087-5 (San Juan) y la 4 a las AGEB'S 086-0 (Ciudadela) y 073-3 (ExColonia Francesa). Los resultados completos se muestran en el anexo documental. Aquí se seleccionaron cuatro indicadores relacionados con la actividad económica: ocupación, ingreso mensual consolidado, antigüedad en el empleo y actividad económica dentro de la vivienda.

Se observó que tres cuartas partes de las familias se ocupan en tres actividades (empleado y/o comerciante con 33.10%, estudiante con 25.11% y hogar con 17.29%); la mitad de dichas familias (49.86%) recibe ingresos entre 1 y 5 veces el salario mínimo; 44.51% cuenta con cinco años o más de antigüedad en su empleo actual; y únicamente 6.68% realiza una actividad económica dentro de su vivienda.

Cuadro 28. Ocupación

28.1 Números absolutos								
ZONAS	Hogar	Estudiante	Obreros	Empleado y/o Comerciante	Oficios	Profesionistas	Jubilado y/o Desocupado	Total
Zona 1	190	269	7	298	55	88	32	939
Zona 2	158	235	7	310	39	62	31	842
Zona 3	46	62	0	104	3	8	13	236
Zona 4	4	12	100	50	82	14	23	285
Total	398	578	114	762	179	172	99	2302
28.2 Números relativos								
ZONAS	Hogar	Estudiante	Obreros	Empleado y/o Comerciante	Oficios	Profesionistas	Jubilado y/o Desocupado	Total
Zona 1	8.25	11.69	0.30	12.95	2.39	3.82	1.39	40.79
Zona 2	6.86	10.21	0.30	13.47	1.69	2.69	1.35	36.58
Zona 3	2.00	2.69	0.00	4.52	0.13	0.35	0.56	10.25
Zona 4	0.17	0.52	4.34	2.17	3.56	0.61	1.00	12.38
Total	17.29	25.11	4.95	33.10	7.78	7.47	4.30	100.00

Fuente: GDF/Fideicomiso Alameda/Mercado y Asociados, 1998. Encuesta de empleo, vivienda y transporte. Ver anexo documental.

La zona 1 corresponde a la AGEB 074-8 (Barrio Chino-Calles Giro), la 2 y la 3 a la AGEB 087-5 (San Juan) y la 4 a las AGEB'S 086-0 (Ciudadela) y 073-3 (ExColonia Francesa).

Cuadro 29. Ingreso mensual consolidado (familiar)

29.1 Números absolutos						
ZONAS	Hasta 1 s.m.	Más de 1 a 3 s.m.	Más de 3 a 5 s.m.	Más de 5 s.m.	No recibe o no especificado	Total
Zona 1	9	80	76	69	52	286
Zona 2	6	79	50	67	17	219
Zona 3	8	17	13	26	24	88
Zona 4	7	17	4	20	33	81
Total	30	193	143	182	126	674

29.2 Números relativos						
Zonas	Hasta 1 s.m.	Más de 1 a 3 s.m.	Más de 3 a 5 s.m.	Más de 5 s.m.	No recibe o no especificado	Total
Zona 1	1.34	11.87	11.28	10.24	7.72	42.43
Zona 2	0.89	11.72	7.42	9.94	2.52	32.49
Zona 3	1.19	2.52	1.93	3.86	3.56	13.06
Zona 4	1.04	2.52	0.59	2.97	4.90	12.02
Total	4.45	28.64	21.22	27.00	18.69	100.00

Fuente: GDF/Fideicomiso Alameda/Mercado y Asociados, 1998. Encuesta de empleo, vivienda y transporte. Ver anexo documental.

La zona 1 corresponde a la AGEB 074-8 (Barrio Chino-Calles Giro), la 2 y la 3 a la AGEB 087-5 (San Juan) y la 4 a las AGEB'S 086-0 (Ciudadela) y 073-3 (ExColonia Francesa).

A decir de los encuestados, las condiciones ocupacionales de las familias están claramente orientadas a los servicios; se trata de actividades relativamente estables por su antigüedad, y más o menos bien remuneradas (por ejemplo, sólo 4.45% gana menos de 1 vez el salario mínimo). Además, a diferencia de otros sitios del centro de la ciudad donde la vivienda es también un lugar de trabajo, aquí esa situación prácticamente no existe.

Cuadro 30. Antigüedad en el empleo

30.1 Números absolutos							
ZONAS	De 0 a 1 año	de 2 a 5 años	6 a 10 años	11 a 15 años	16 o más	No especificado	Total
Zona 1	24	53	35	23	53	98	286
Zona 2	10	25	37	26	55	66	219
Zona 3	5	14	13	7	14	35	88
Zona 4	3	17	7	10	20	14	81
Total	42	109	92	66	142	213	674

Cuadro 30.2 Números relativos							
ZONAS	De 0 a 1 año	de 2 a 5 años	6 a 10 años	11 a 15 años	16 o más	No especificado	Total
Zona 1	3.56	7.86	5.19	3.41	7.86	14.54	42.43
Zona 2	1.48	3.71	5.49	3.86	8.16	9.79	32.49
Zona 3	0.74	2.08	1.93	1.04	2.08	5.19	13.06
Zona 4	0.45	2.52	1.04	1.48	2.97	2.08	12.02
Total	6.23	16.17	13.65	9.79	21.07	31.60	100.00

Fuente: GDF/Fideicomiso Alameda/Mercado y Asociados, 1998. Encuesta de empleo, vivienda y transporte. Ver anexo documental.

La zona 1 corresponde a la AGEB 074-8 (Barrio Chino-Calles Giro), la 2 y la 3 a la AGEB 087-5 (San Juan) y la 4 a las AGEB'S 086-0 (Ciudadela) y 073-3 (ExColonia Francesa).

Cuadro 31. Actividad económica dentro de la vivienda

31.1 Números absolutos						
ZONAS	Si	No	Industria	Servicios	No especificado	Total
Zona 1	20	266	6	14	19	286
Zona 2	13	206	4	9	0	219
Zona 3	4	84	1	3	0	88
Zona 4	8	73	0	8	0	81
Total	45	629	11	34	19	674

31.2 Números relativos						
ZONAS	Si	No	Industria	Servicios	No especificado	Total
Zona 1	2.97	39.47	0.89	2.08	2.82	45.25
Zona 2	1.93	30.56	0.59	1.34	0.00	32.49
Zona 3	0.59	12.46	0.15	0.45	0.00	13.06
Zona 4	1.19	10.83	0.00	1.19	0.00	12.02
Total	6.68	93.32	1.63	5.04	2.82	102.82

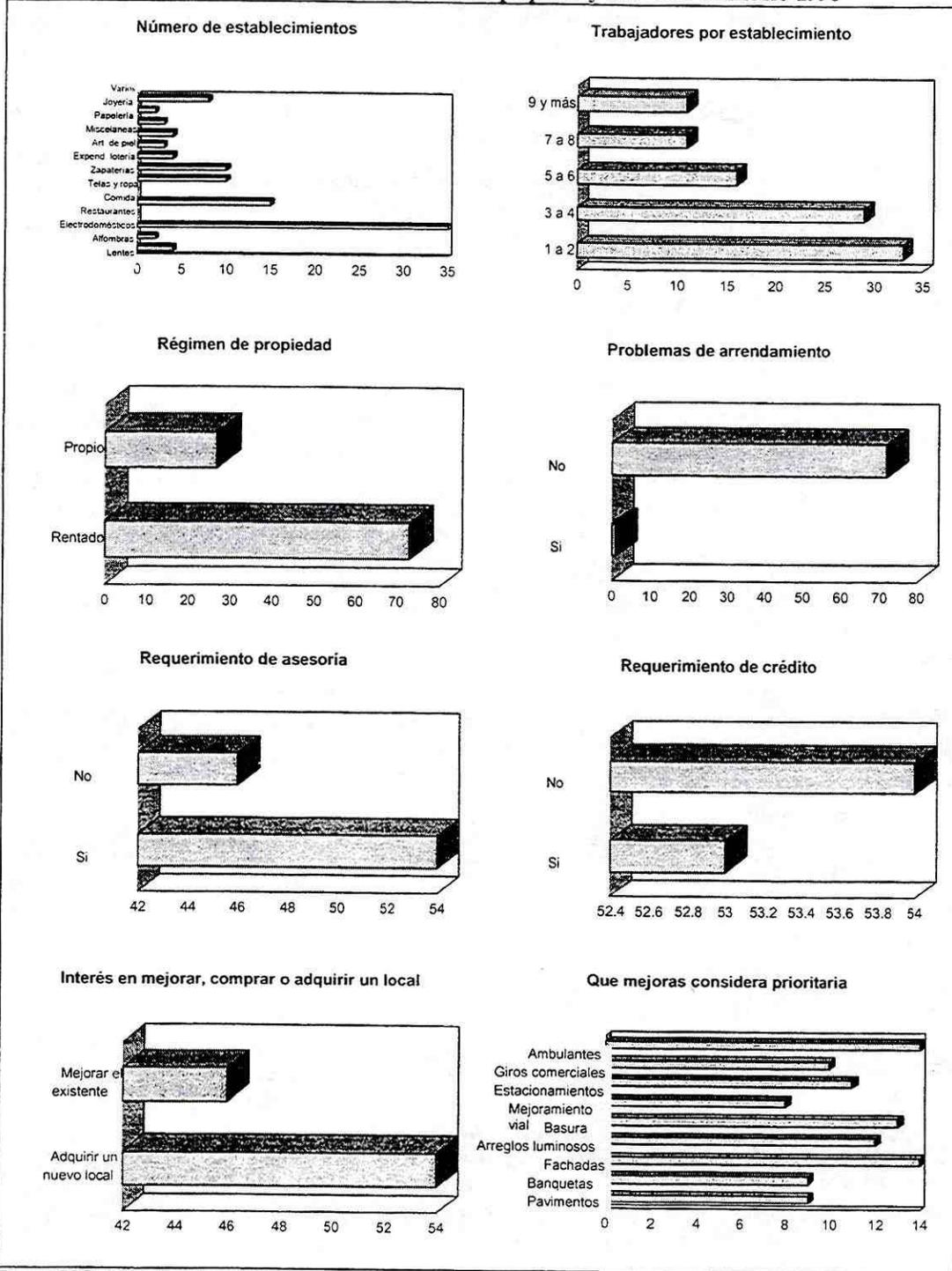
Fuente: GDF/Fideicomiso Alameda/Mercado y Asociados, 1998. Encuesta de empleo, vivienda y transporte. Ver anexo documental. La zona 1 corresponde a la AGEB 074-8 (Barrio Chino-Calles Giro), la 2 y la 3 a la AGEB 087-5 (San Juan) y la 4 a las AGEB'S 086-0 (Ciudadela) y 073-3 (ExColonia Francesa).

1.6.2.6 Resultados de la encuesta del pequeño y mediano comercio 1998

También, como parte del Programa Parcial se actualizó en 1998 una encuesta del pequeño y mediano comercio realizada

en 1996, sobre un universo de 100 establecimientos que representan 5% del total de establecimientos comerciales en la zona Centro Alameda. Fueron seleccionados diez indicadores vinculados con esta modalidad empresarial, cubriendo los siguientes 12 giros: lentes (4), tapices y alfombras (2), electrodomésticos y material eléctrico (35), bares y restaurantes (15), telas y ropa (10), zapaterías (10), expendios de lotería (4), artículos de piel (3), misceláneas (4), papelería (3), joyería (2) y varios (8).

Cuadro 32. Centro Alameda. Características del pequeño y mediano comercio 1998



Fuente: GDF/Fideicomiso Alameda/Mercado y Asociados, 1998. Encuesta del pequeño y mediano comercio. Ver anexo estadístico.

Las respuestas indican que los establecimientos dedicados a electrodomésticos y material eléctrico representan 35%,

seguidos por bares y restaurantes con 15%, telas y ropa con 10% y zapaterías con 10%. El conjunto de estos giros concentra el 70% de establecimientos encuestados, lo que resulta congruente con la concentración económica de los grupos 32 (textiles, prendas de vestir e industria del cuero), 34 (papel y productos de papel, imprentas y editoriales), 62 (comercio al por menor), 93 (restaurantes y hoteles); y 95 (servicios profesionales, técnicos especializados y personales).

Predominan los establecimientos que ocupan entre 1 y 4 empleados (62%), los que rentan el local (73%) y los que tienen su contrato de arrendamiento vigente sin problemas (72%). En otros indicadores, en cambio, el predominio de respuestas casi no existe, por ejemplo sólo la mitad de los establecimientos encuestados dice requerir un crédito (53%), una asesoría profesional para mejorar su desempeño económico (54%), o deseos de comprar un nuevo local comercial o adquirir en propiedad el que renta actualmente (54%). Se infiere que predominantemente se trata de negocios muy pequeños, posiblemente con empleados familiares, que pagan renta por el uso del local y que, pese a las dificultades económicas y de especulación inmobiliaria, mantiene su contrato de arrendamiento en regla y sin problemas mayores.

Por otra parte, parecen satisfechos con su forma de operar pues la mitad no desea créditos (entendible bajo las actuales circunstancias), ni asesoría profesional; tampoco adquirir su local o comprar uno nuevo.

Acerca de las recomendaciones expresadas por los empresarios encuestados para mejorar el entorno urbano de los establecimientos, destacan el arreglo de fachadas (14%), la recolección de basura (13%), el retiro de comerciantes ambulantes (13%), el alumbrado público (11%), más y mejor servicio de estacionamiento a clientes (11%) y nuevos giros comerciales que enriquezcan la oferta actual (10%).

1.6.2.7 Hotelería

Del total de hoteles de calidad turística que tenía el Distrito Federal 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 Cuauhtémoc; y 43 hoteles con 3,963 cuartos en el Centro Histórico de la Ciudad de México (Valenzuela Shelley., 1997). A la fecha la oferta ascendió a 623 hoteles en el Distrito Federal (Asociación de Hoteles y Moteles de la Ciudad de México, 1999); más o menos creció en la misma proporción en la Delegación Cuauhtémoc y se mantuvo casi la misma en el Centro Histórico.

En la zona Centro Alameda se tienen registrados 12 hoteles de calidad turística (28% de los 43 con que cuenta el Centro Histórico) y 7 con otras categorías (GDF/MyA, 1998). 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 (Valenzuela Sh., op.cit.), lo que confirma su importancia económica en esta rama. No hay hoteles de una estrella y sólo uno, actualmente en construcción sobre la Avenida Juárez, es de cinco estrellas 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.

Su localización es relativamente concentrada en dos calles: a lo largo de Luis Moya o muy cerca de ésta y en Independencia o sus inmediaciones. Actualmente sólo el hotel Bamer, de cuatro estrellas, 111 cuartos y 11 niveles de construcción, se localiza en la Avenida Juárez; pronto también estará allí el nuevo Hotel del Prado de cinco estrellas, 350 cuartos y 20 niveles de construcción.

Al igual que en el Centro Histórico, la oferta hotelera de la zona Centro Alameda es insuficiente en número pero también en categorías. Su tendencia a especializarse en las categorías de tres y cuatro estrellas (63% en ambos casos frente a 21% en la Delegación Cuauhtémoc y 22% en el Distrito Federal), los ponen en posición competitiva frente a otros sitios de la ciudad y la propia Delegación Cuauhtémoc (Valenzuela, Sh., 1997).

La insuficiencia, así, es mayor si se toma en cuenta el potencial no utilizado en ambos casos. La oferta debería elevarse cuando menos al doble si no desean verse desplazados del mercado, aprovechando las ventajas muy particulares que el reciclamiento urbano en zonas históricas ofrece a los establecimientos de tres y cuatro estrellas para hacerse de un segmento sin competencia, incluso a nivel internacional (Valenzuela Shelley., op.cit.). Estos hoteles, por otra parte, como es ya el caso del nuevo Hotel del Prado, podrán dar inicio a un nuevo género de edificios con mezcla de usos a partir de los cuales construir una oferta nueva de servicios integrados, para usuarios externos donde la escasez de suelo, la inseguridad, las limitaciones del patrimonio histórico y el uso habitacional que debe incrementarse, no permiten destinarles un inmueble a cada uno. Así, los hoteles deberán incorporar a sus funciones la actividad cultural y deportiva con instalaciones para museos, galerías de arte, convenciones, viveros, cine, teatro, gimnasios, etcétera, y no únicamente bares y discotecas cuyo mercado, muy volátil, se satura rápidamente (Valenzuela Sh., op.cit.). En estos términos, como se verá en la estrategia económica, la potencialidad de los servicios hoteleros resulta muy conveniente para apoyar la

regeneración urbana que postula este Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

Cuadro 33. Oferta hotelera en la zona Centro Alameda

Hoteles de Calidad Turística							Precio habitación doble	
Num.	Mnz. catastral	Nombre y dirección	Teléfono	Categoría	Niveles	No. de cuartos	Dólares (dic1998)	Respecto a categoría similar en CH
1	14	Hotel Ambador Humbolt No. 38	518-0110	****	11	151	37.3	↑
2	18	Hotel San Francisco Luis Moya No. 11	521- 8964	****	16	142	43.0	↑
3	19	Hotel Metropol Luis Moya No. 39.	521-4901	****	7	155	42.0	↑
4	20	Hotel del Valle Independencia No. 35	521-8062	**	6	50	11.7	↔
5	32	Hotel Fleming Revillagigedo No. 35	510-4530	***	6	75	27.5	↑
6	52	Hotel Pánuco Ayuntamiento No. 148	512-6055	**	5	65	12.7	↑
7	60	Hotel San Diego Luis Moya No. 98	521-6010	***	6	87	11.8	↓
8	67	Hotel Estoril Luis Moya No. 93	585-1933	****	9	125	58.8	↑
9	24	Hotel Marlowe Independencia No. 17	518-6862	***	10	104	-	-
10	20	Hotel Bamer Av. Juárez No. 52	521-9060	****	17	111	37.3	↑
11	17	Hotel Monte Real Revillagigedo No. 23	518 11 49	****	10	148	42.9	↑
12	16	Hotel del Prado (en construcción) Av. Juárez	-	*****	20	350	-	-
OTROS HOTELES							Precio habitación doble	
Num.	Mnz. catastral	Nombre y dirección	Teléfono	Categoría	Niveles	No. de cuartos	Dólares (dic1998)	Respecto a categoría similar en CH
13	48	Hotel Conde Pescaditos No. 15	521 10 84	**	4	74	17.6	↑
14	67	Hotel Manolo No. 1 Luis Moya No. 111	521 31 49	***	5	52	10.8	↓
15	27	Hotel Toledo López No. 22	521 32 49	***	7	35	10.8	↓
16	48	Hotel Sevillano Callejón de Pescaditos No. 78	512 67 15	**	2	40	6.9	↓
17	59	Hotel Pugibet Ernesto Pugibet	-	***	5	-	-	-
18	15	Hotel Calvin José Azueta No. 33	521-13 61	**	5	29	25.5	↑
19	20	Hotel Prince (abandonado)	-	s/d	7	-	-	-
20		Hotel	578-30 22	***	6	60	13.7	↑
Total						1,793		

	*	**	***	****	*****	s/d	Total
Hoteles	-	5	7	6	1	1	19
Cuartos	-	258	413	832	350	-	1853

Fuente: INEGI, 1995, Anuario estadístico del Distrito Federal; Valenzuela Shelley, M.A.F., 1997, Reciclamiento de inmuebles para uso hotelero en el Centro Histórico de la Ciudad de México; y GDF/FA/MyA, 1998, Levantamiento en campo. Tipo de cambio a febrero 1999: 10.2 pesos por dólar; junio 16, 1999: 9.58 pesos por dólar.

Una dificultad de la zona Centro Alameda frente a los dos mercados hoteleros con que colinda, es la escasa diferenciación de su oferta, lo que redundará en desventajas comparativas. Frente a los hoteles modernos, con excepción del nuevo Hotel del Prado actualmente en obra, la oferta de la zona es siempre rezagada en tamaño, diseño, servicios y confort; y frente a

los hoteles antiguos del Centro Histórico la oferta es incompleta, tanto al interior de los inmuebles como por el contexto. Lo que se aprecia, entonces, es una tendencia a "modernizar" los hoteles de la zona Centro Alameda para homologar su oferta con los hoteles de la Colonia Juárez, o "rescatar" los inmuebles antiguos para igualarse con los del Centro Histórico. El resultado en ambos casos es erróneo, sobre todo cuando la zona Alameda cuenta con una larga tradición arquitectónica (por ejemplo el art decó y el funcionalismo temprano), que la distingue de las otras con méritos propios.

Otra característica o incluso dificultad de la zona frente al Centro Histórico son las tarifas hoteleras. De los 19 hoteles, sólo uno con categoría de dos estrellas ofrece la misma tarifa respecto a hoteles similares en el perímetro A, y únicamente cuatro (tres de tres estrellas y uno de dos estrellas) ofrece tarifas inferiores a sus similares en el perímetro A. El resto opera con tarifas superiores a la que ofrecen hoteles similares en el perímetro A del Centro Histórico. Esto y otros factores como la inseguridad hace que los niveles de ocupación en la colonia sean del 50%, esto es, abajo del promedio en el Distrito Federal que muestra 74% en 1994, 59% en 1995, 73% en 1996, 61% en 1997 y 59% en 1998 (Asociación de Hoteles y Moteles de la Ciudad de México, 1999).

Respecto a la inseguridad, por cierto, desde 1998 se cobra en el Distrito Federal un impuesto al hospedaje equivalente al 2% de los ingresos cuyo fin es combatir este problema, pero el programa, a juicio de quienes prestan estos servicios (Concanaco, Canaco del Distrito Federal, Agencias de Viajes, Asociación de Hoteles y Moteles de la Ciudad de México) no cumple sus propósitos plenamente, lo que los obliga a destinar recursos adicionales por su cuenta y perder competitividad. Los mismos informantes dijeron en los talleres de planeación participativa (ver *acciones estratégicas*, 6.1, capítulo VI) que la problemática que enfrenta la actividad hotelera aumenta a causa del comercio ambulante, las marchas, los polleros, la basura y la insalubridad que en general priva en la zona.

1.6.2.8 Venta de pollos al mayoreo

En 1995 fue levantada una encuesta a iniciativa del entonces Departamento del Distrito Federal (SEDUVI/Fideicomiso Alameda/Mercado y Asociados, 1995). Estuvo pensada para la totalidad del universo a modo de censo, sin embargo, diversas razones entre otras la desconfianza y preocupación de los informantes por medidas que los pudiera afectar sin consultarlos, por ejemplo la reubicación, impidieron que así fuera. Otras razones tuvieron que ver con el impedimento, por parte de los propietarios, hacia sus empleos para opinar, y otras más porque el principal horario de su trabajo es durante la madrugada. Algunos, luego de insistirles, decidieron participar pero sus respuestas fueron demasiado cautelosas o francamente minimizando los problemas. Con todo, del universo de 35 establecimientos que había entonces se encuestaron 25, es decir un 72%. Vistas en conjunto, el nivel de respuestas se consideró aceptable.

Un resumen de los resultados indica que el universo comprendido por los establecimientos es relativamente pequeño, de más o menos reciente formación y reducida la superficie urbana que ocupan. Los establecimientos son pequeños por su tamaño y número de empleados; no así, en cambio, por el volumen de ventas que realizan a la semana aunque es muy diferenciada la participación de unos y otros. Casi en su totalidad se trata de establecimientos sujetos al régimen de renta. Los pocos que poseen sus locales en propiedad son también los que concentran el mayor volumen de ventas y los que tienen más tiempo de establecidos.

El suministro de pollos a los establecimientos es de tipo oligopólico, ya que sólo dos empresas, una mexicana (Bachoco) y otra extranjera (Pilgrims Pride), concentran dos terceras partes del total. Una parte del resto es revendido dentro de la zona a pequeños comerciantes. La venta al público se efectúa a través de dos modalidades: la del pequeño comercio que opera en condiciones desfavorables, y la del gran comercio organizado -en ocasiones con vínculos familiares entre sí- cuyo número es reducido, aunque concentra el mayor volumen de ventas no únicamente al público sino también a otros expendedores. En materia de precios, esta situación tiene implicaciones, ya que los precios son establecidos por las grandes empresas casi siempre por debajo de lo que pueden ofrecer en promedio los pequeños comercios, sin que por ello redunde en beneficio al consumidor. El nivel de precios, común a este tipo de mercado, es establecido todos los días en cada operación de compra-venta al mayoreo.

La estructura urbana de la zona, por su disposición a la informalidad, está siendo sometida a usos y presiones que tienden a destruirla, sin por ello compensarla con una cierta derrama de recursos. Por la misma razón están destruyéndose elementos importantes; como la Plaza de San Juan y los edificios que la delimitan, con la consiguiente pérdida de funciones en la estructuración (social, económica, simbólica) del barrio.

Con relación al equipamiento urbano, lo que se aprecia es una destrucción paulatina del existente sin que la actividad de los pollos haya producido otro para sustituirlo. Por lo que se ve, ni siquiera las empresas más prósperas, las que con mucho concentran el mercado, reinvierten su capital en instalaciones y equipos más apropiados. Las actividades de

distribución, almacenamiento y venta de pollos que tienen lugar allí, son de naturaleza precaria en todos sentidos. La formación de capital es aún, a base de prácticas laborales muy atrasadas, que no benefician sino a los pocos que concentran el mercado. No se refleja en mejores precios al consumidor, ni tampoco en la derrama de ingresos. Acaso por tratarse de un trabajo que no exige sino fuerza bruta, la contratación es eventual y, por lo mismo, con una rotación elevada del personal. Por lo general se trata de jóvenes sin preparación alguna que se emplean en ello mientras consiguen otro trabajo. En los servicios públicos los problemas son aún mayores, todos presentan insuficiencias y dificultades.

A la fecha, 2000, ese diagnóstico ha variado poco. El Gobierno de la Ciudad reconoce que hasta ahora se ha tolerado la operación de bodegas que comercializan aves en la vía pública, provocando problemas viales y sanitarios, así como conflictos con los vecinos. Con base en ello ofreció apoyo para reubicar a los distribuidores mayoristas bajo las siguientes bases (Fondecó, oct. 1998):

1. Condiciones de reubicación.- Que las nuevas bodegas se localicen fuera del circuito interior del Distrito Federal; que el uso del suelo permita el giro comercial en cuestión; que las bodegas se encuentren en buen estado, con áreas de estacionamiento y maniobras para proveedores y clientes dentro de la misma instalación, es decir, que la operación de compra-venta y el manejo del producto pueda llevarse a cabo en forma interna y por ningún motivo en la vía pública.
2. Opciones de apoyo.- El Gobierno del Distrito Federal ofrece dos tipos de apoyos. A). *Adquisición de la bodega* que comprende: 1. Compra de contado con apoyo financiero proporcionado por el GDF. 2. Enganche del 50% de la bodega y financiamiento del restante 50% a 18 meses sin intereses, ni ajuste financiero. 3. Enganche de 50% del precio de la bodega y financiamiento del restante 50% a 60 meses, que se ajustarán anualmente a la inflación sin intereses. B). *Arrendamiento con opción a compra*, mediante contrato de arrendamiento con una renta preferencial a 3 años y opción de compra durante la vigencia del mismo, al precio de adquisición más la inflación observada en el período (Fondecó, *op.cit.*).

Sin embargo, dice Fondecó, la Asociación de los 20 mayoristas del Mercado de San Juan, los cuales plantean las condiciones que dificultan el traslado, como es que incluyan en el mismo programa a los 62 detallistas que operan en la zona y, el que se les reubique en una zona cercana al Centro Histórico. No obstante algunos mayoristas han manifestado su interés de trasladarse a la Central de Abasto (CEDA), dicen estar dispuestos a comprometerse independientemente de la Asociación, si se les formaliza el apoyo financiero del Gobierno del Distrito Federal. Por otra parte, la empresa promotora del Mercado de Aves y Cárnicos de CEDA, propuso que se le otorgara un financiamiento por la cantidad de 15 millones de pesos a cambio del compromiso de construir la segunda etapa del mercado en los primeros meses de 1999 y, reservar 20 bodegas para los mayoristas de San Juan, las cuales quedarían como garantía del préstamo. Los 15 millones de pesos equivalen al 30% del precio de las 20 bodegas mencionadas.

Las respuestas presentadas a los mayoristas para su traslado a la Central de Abasto son las siguientes (Fondecó, junio 1998):

A.) Para adquisición de bodegas. El GDF financiará el enganche de las bodegas (30% del valor), los mayoristas aportarían el 10% del precio y el 60% restante lo financiaría la empresa promotora con plazos de 12 a 36 meses; B.) Para renta con opción a compra, el GDF aportaría 30% del valor de la bodega (enganche condicionado), el mayorista ocuparía la bodega sin ninguna aportación, a través de la firma de un contrato de arrendamiento con un pago mensual del 1% sobre el precio de la bodega y, la opción de compra que podría ejercer hasta 36 meses después de haber iniciado operaciones. En el caso de ejercer la operación de compra, liquidaría el 70% en un plazo de 18 meses a partir de su decisión y, posteriormente liquidaría al GDF el 30% que se le financió (enganche condicionado) a un plazo de 12 meses; en el supuesto que el mayorista no ejerza la opción, sería el precio actual más la inflación del caso, en tanto que el precio base para ejercer la opción sería el precio actual por la inflación que se presentará hasta la fecha del contrato de compra venta.

Agrega el GDF que podrían buscarse otras alternativas de reubicación, aunque considera que la Central de Abasto cumple con la estrategia general de desarrollo urbano de la ciudad y, que es conveniente que estos comerciantes se ubiquen donde se lleva a cabo la mayor parte de la comercialización de alimentos al mayoreo, donde además cuenta con la infraestructura vial y de servicios necesarios. Considera, sin embargo, que será difícil llegar a un acuerdo con los mayoristas del Mercado de San Juan, por lo que podrían celebrarse convenios individuales de apoyo financiero.

1.6.3 Aspectos sociales

En la encuesta de empleo, vivienda y transporte (GDF/Fideicomiso Alameda/Mercado y Asociados, 1998) se incluyó una

pregunta acerca de la participación de los pobladores en una organización social o política que promueve la vivienda en la zona. El resultado indica que una tercera parte de la población residente pertenece a una organización, y dos terceras partes a ninguna, pero participa en tareas que benefician a la comunidad.

Cuadro 34. Se pertenece a una organización social o política que promueve la vivienda

34.1 Números absolutos			
ZONAS	Sí	No	Total
Zona 1	75	211	286
Zona 2	133	86	219
Zona 3	26	62	88
Zona 4	12	69	81
Total	246	428	674
34.2 Números relativos			
ZONAS	Sí	No	Total
Zona 1	11.13	31.31	42.43
Zona 2	19.73	12.76	32.49
Zona 3	3.86	9.20	13.06
Zona 4	1.78	10.24	12.02
Total	36.50	63.50	100.00

Fuente: GDF/Fideicomiso Alameda/Mercado y Asociados, 1998. Encuesta de empleo, vivienda y transporte. Ver anexo documental.

La zona 1 corresponde a la AGEB 074-8 (Barrio Chino-Calles Giro), la 2 y la 3 a la AGEB 087-5 (San Juan) y la 4 a las AGEB'S 086-0 (Ciudadela) y 073-3 (ExColonia Francesa).

Sin embargo, en los talleres de planeación participativa la proporción fue la inversa. Un 55.0% de los asistentes manifestó pertenecer a una de las siguientes organizaciones sociales: Asociación de Residentes, Comerciantes y Trabajadores de la Zona Sur de la Alameda (ARCTZA), FUERZA (Frente Unido en Representación Zona Alameda), MUZA (Movimiento Unificado de la Zona Alameda), Comisión de Seguimiento de las diputaciones federal y local en los distritos respectivos y Alameda Florida. Otros (10.0%) dijeron pertenecer a alguna de las siguientes organizaciones de comerciantes en vía pública: Unión de Comerciantes Ricardo Flores Magón, Asociación de Comerciantes Democráticos, Asociación del Comercio Popular, A.C., AECNE (Asociación de Empleados y Comerciantes No Establecidos), COCA (Coordinadora del Comercio Ambulante) y CEPRODES. El resto, una tercera parte (35.0%), dijo asistir a título individual, denominándose a sí mismos ciudadanos independientes. Posteriormente, en las reuniones semanales de la Mesa de Trabajo fueron citadas otras organizaciones, incluso con varios años trabajando en la zona, pero con reducida representatividad.

Desde que diera comienzo el entonces llamado Proyecto Alameda, varios son los trabajos de investigación que han estudiado el sistema de actores en la colonia (Mercado, 1995, DDF/Fideicomiso Alameda, 1995; Garnica Sosa, 1995; Melé, 1996; Fouchard, 1997). Los trabajos coinciden en que, si bien se registra una cierta movilización en 1985 a raíz de los sismos e incluso antes, en el caso de algunos vecinos que se han distinguido por su trabajo social en favor de la colonia desde hace varias décadas, fue realmente hasta principios de los noventa con motivo del llamado Proyecto Alameda cuando se conjuntaron los elementos que hicieron posible el surgimiento de la organización social propiamente dicha con estructura, programa y liderazgo. Desde entonces, el espectro de la organización social ha variado mucho en presencia y tamaño por diversos factores (cambios de gobierno, crisis económica, inseguridad, retraso de obras, procesos electorales, desánimo de la población, divisiones internas, suspicacia hacia las instituciones y los partidos políticos, etcétera). No obstante, permanece un núcleo de personas y organizaciones que conforman el sistema básico de actores, en torno al cual se suman otros dependiendo de las circunstancias y el motivo de la convocatoria.

El conjunto de estos actores conforma un sistema consolidado. Vistas por separado, sin embargo, las organizaciones sociales presentan grados diversos de consolidación, unas más que otras en función de su antigüedad, representación ante las autoridades y efectividad de sus gestiones, más por el número de miembros activos que suele ser reducido, salvo en determinadas circunstancias. La potencialidad de actuación mostrada por organizaciones, pero también por individuos que sirven a la comunidad en forma independiente, es elevada en asuntos locales importantes (basura, seguridad, problemas inquilinarios, deporte infantil, convivencia, cultura, etc.) y también, muy señaladamente, en los medios de comunicación social. Las organizaciones más antiguas y las que ofrecen mayor efectividad en sus gestiones están conformadas como Asociaciones Civiles, su estructura organizativa es a base de comisiones y comités ejecutivos; con una Asamblea General como máximo órgano de decisión. Tienen en común casi todas, que cuentan con una dirección o presidencia personalizada muy fuerte.

Los estudios coinciden también en que un actor determinante, pero con poca presencia hasta ahora, es el representado por

el INAH y el INBA; asimismo durante el presente, después de una década, se ha carecido de un sistema real de actores institucionales -no ha sido suficiente un Fideicomiso cuyas atribuciones no son claras- que conduzca el proyecto, como es la norma en proyectos de esta naturaleza (Berry *et al*, 1993). La posición del primero quedó claramente expresada en un desplegado público, con motivo del acuerdo por el que se declaraba Zona Especial de Desarrollo Controlado a 13 manzanas de la zona Centro Alameda, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de enero de 1995. Decía el desplegado en voz de la Directora General del INAH:

“1. No se toma en cuenta que la zona de la Alameda forma parte integral de la Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de México, decterada el día 11 de abril de 1980 por el Ejecutivo Federal y considerada por la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad. 2. La normatividad correspondiente a los usos, intensidad, alturas, densidades y estacionamientos, tal como se prefigura en el acuerdo, tendría un impacto negativo en la Zona de Monumentos Históricos tutela por decreto federal y considerada una de las más significativas de América, además de tener un efecto excluyente de la protección y conservación del Patrimonio Cultural. 3. El desdén manifestado hacia la vivienda social expresada en el citado acuerdo, contradice la necesidad de mantener, 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 Históricos de la Ciudad de México. 4. El INAH, competente en la materia para las funciones que le confiere la Ley Federal de Zonas y Monumentos Arquitectónicos, Artísticos e Históricos, no participó en la configuración y determinación de esta normatividad, que es ajena y atentatoria a la conservación de las características patrimoniales de la Zona de Monumentos Históricos. 5. En consecuencia, el INAH, integrado por sus autoridades y trabajadores rechaza categóricamente el Acuerdo publicado el 17 de enero de 1995 y exhorta a las nuevas autoridades correspondientes del Departamento del Distrito Federal, que han expresado su voluntad de diálogo y su firme convicción de respetar la Ley, a que se rectifiquen estas disposiciones, con el fin de que se reelabore dicho Acuerdo de una forma más integral y concertada, que tome en cuenta la totalidad de variables económicas, históricas, sociales, urbanas y arquitectónicas que intervienen en la conservación y recuperación de la Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de México, patrimonio cultural de todos los mexicanos”.

Otro componente del sistema de actores es el sector privado. En la zona, a través de sus representados, tienen presencia la Cámara de Comercio de la Ciudad de México (CANACO), Asociación Mexicana de Hoteles y Moteles de la República Mexicana, A.C., Asociación de Desarrolladores de Hoteles y Moteles de la República Mexicana, A.C., Asociación Mexicana de Desarrolladores Inmobiliarios (AMPI) y muchos otros, entre los que se encuentran los grupos Reichmann International y Danhos, principales promotores inmobiliarios en la colonia. Otras formas de agrupación por giro (locatarios, artesanos, comerciantes, prestadores de servicios, etcétera) completan el espectro. Con cierta frecuencia, además, participan instituciones nacionales e internacionales de educación superior, realizando trabajos acotados al calendario escolar o tesis profesionales de licenciatura, maestría y doctorado. Debe añadirse que numerosas empresas públicas (entre las que se encuentra la SEDUVI) y privadas localizadas en la zona, que por su tamaño la impactan de diversas maneras, no forman parte del sistema de actores a juzgar por su escasa o nula participación.

1.7 Estructura Urbana

La antigüedad del poblamiento en la zona Centro Alameda, dio como resultado en el siglo XX una estructura urbana muy consistente. Por ello, como se dijo antes, además de las funciones básicas que presta a la ciudad se le considera un testimonio histórico que debe preservarse. Conserva huellas del poblamiento indígena a las orillas del lago y, de la incipiente urbanización de la época colonial. Su principal característica es la traza moderna, producida bajo las ideas de la Ilustración a finales del siglo XVIII (Morales, 1995; Hernández Franyuti, 1997) que habría de culminar prácticamente hasta mediados del siglo XX con las últimas modificaciones en Corpus Christi (INAH, 1995). Por ello, el valor histórico de la zona radica más en la estructura urbana que en los inmuebles que contiene (Mercado, 1997), si bien, como se verá más adelante (“Sitios patrimoniales”, apartado 1.18 de este cap. I), no son pocos los edificios que reúnen valores patrimoniales si se incluyen los producidos en la primera mitad del siglo XX.

Con 110.0 ha de superficie, la estructura urbana de la zona forma parte del Centro Histórico (910 ha), de cuyo perímetro B (590 ha) representa apenas 18.6% de superficie. No obstante, su localización le acerca funcional y simbólicamente más con la parte centro-poniente del perímetro A (320 ha), de la que fue una de sus primeras periferias (Jiménez, 1993).

La estructura urbana en la zona Centro Alameda es resultado de la sobreposición de una traza reticular sobre una de trazo orgánico o de “plato roto”, como también se le conoce, que a su vez estuvo condicionado por las condiciones naturales del lugar y la organización social indígena; y de la secularización de la propiedad urbana que en el siglo XIX fraccionó

grandes propiedades religiosas, para darle paso a nuevas calles que atravesaban conventos. De este largo proceso provienen los callejones y pasajes que caracterizan a la zona. Su orientación actual obedece a los cuatro puntos cardinales, en concordancia con las vías provenientes del perímetro A del Centro Histórico. La excepción es Bucareli, antes Paseo Nuevo y luego Paseo de Bucareli, cuyo trazo a partir de lo que fuera la glorieta del Ejido de la Acordada (hoy cruce con Paseo de la Reforma), hasta la Garita de Belén también llamada de la Piedad (Tovar de Teresa, 1992), hoy cruce con Av. Chapultepec, es ligeramente inclinado hacia el sureste; y también el tramo de la Av. Chapultepec entre Bucareli y Balderas, antes de convertirse en Arcos de Belén, cuyo trazo proveniente desde Chapultepec es surponiente-nororiente. En ambos casos, contaron más las condiciones naturales y técnicas y menos el deseo expreso de trazar una diagonal que diera lugar a una inclinación de la traza urbana en el poniente de la ciudad, como si fue el caso del Paseo de la Reforma, que ligaba las goteras de la ciudad con el Castillo de Chapultepec.

Por ello, la estructura urbana de la zona no obedece al esquema convencional de un centro urbano propiamente dicho, que cuenta con áreas subsidiarias (por lo general de vivienda y equipamientos básicos) y una red vial que las comunica entre sí y las sirve a modo de corredores de servicios. En su lugar, teniendo como fondo el Parque de la Alameda de un lado y de otro el perímetro A del Centro Histórico, la estructura de la zona está conformada por *cuatro barrios* con fronteras claras y homogeneidad relativa en su interior (ExColonia Francesa, Barrio Chino-Calles Giro, Ciudadela y San Juan, según la denominación establecida en este Programa Parcial), cada uno con espacios públicos, inmuebles de relevancia histórica y funciones urbanas que actúan como *subcentros* o espacios estructurantes (Sánchez de Carmona, 1995) complementarios entre sí; una *red vial* a base de avenidas, calles, callejones, pasajes comerciales y ahora también de estaciones subterráneas del Sistema de Transporte Colectivo-Metro; y un *emplazamiento territorial* casi generalizado de la actividad económica mezclada con vivienda, donde destacan determinadas áreas, calles y sitios de concentración económica especializada.

De forma trapezoidal, por otra parte, a la zona la dividen en cuatro partes iguales las calles de Ayuntamiento y Luis Moya, ambas con mezcla de usos muy acentuada. El cruce de estas calles marca el centro virtual de la zona que, como se dijo, carece de un centro urbano convencional.

Desde hace dos décadas, especialmente de 1985 al presente, se han venido acumulando problemas que afectan a la estructura urbana en sus aspectos fundamentales. Dos son los más importantes: subocupación y deterioro. Con relación al primero, los vacíos que presenta la estructura urbana le restan eficiencia, le exponen al deterioro y las invasiones y, le devalúan socialmente. Todas las componentes de la estructura urbana (vialidad, áreas verdes, áreas edificadas) presentan grados de subocupación, que van desde el abandono parcial permanente y por horas o días (fines de semana), hasta el abandono total. De las edificaciones, se calcula que una tercera parte son predios baldíos o subutilizados en forma de estacionamientos, inmuebles abandonados, construcciones de mala calidad, usos incompatibles, etc. Suman más de 200,000 m² (ver "reserva territorial y baldíos urbanos", apartado 1.17 de este cap. I), muchos de los cuales, a falta de compradores, son objeto de una especulación más artificial que real, entorpeciendo las previsiones financieras de la regeneración urbana. Como quedó asentado, de haber alcanzado hace treinta años 3 millones de metros cuadrados de construcción, hoy cuenta con 2 millones aproximadamente en edificaciones envejecidas, los cuales promedian de 4 a 6 niveles, aunque también con construcciones cuyas alturas llegan a ser de 26 niveles.

El deterioro urbano por su parte, en tanto proceso que en mayor o menor grado afecta a toda la ciudad (Mercado, 1998), aquí presenta diversas modalidades. *Destrucción* sobre la Avenida Juárez a causa de los sismos de 1985; *pérdida de atributos* entre Balderas y Luis Moya y, entre Morelos y Ayuntamiento; *despoblamiento* casi completo entre Bucareli y Balderas y, entre Arcos de Belén y Río de la Loza, a causa entre otras, de la Secretaría de Gobernación, las instalaciones educativas del Instituto Politécnico Nacional, la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal y la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal; y *disfuncionalidades* (usos incompatibles) en la ExColonia Francesa a causa de las bodegas de periódicos, en San Juan debido a los *polleros*, y en Juárez, Independencia, Balderas, Ayuntamiento, Arcos de Belén, etcétera, por el comercio ambulante y la extensión del comercio establecido sobre la vía pública. Junto a esto, se han venido reproduciendo conductas antisociales (indigencia, alcoholismo, drogadicción, robo organizado, vandalismo, prostitución) y situaciones de inseguridad vinculadas con los llamados giros negros. Así como también, la invasión de inmuebles por la fuerza a manos de grupos ajenos a la zona, siendo este un fenómeno nuevo que va en aumento.

En la actualidad (año 2000), la estructura urbana sirve de asiento a 11,300 residentes con tendencias a disminuir según el Censo de 1990 y el Censo de 1995 con 13,132 y 12,121 habitantes respectivamente, y a un vasto universo de pequeños y medianos comercios mezclados con servicios y centros de abasto, en torno a los cuales se mueve una población flotante que llega a ser de 400,000 personas, equivalente al 10% de los 4.2 millones que transitan diariamente por el Centro

Histórico de la Ciudad de México, aunque no sea ese su destino principal (Gobierno de la Ciudad de México, 1996) o, según otra fuente (DDF, 1997), 11.4% de los 3.5 millones diarios que acuden diariamente a la Delegación Cuauhtémoc.

En lo que hace a población, por su número se concentra mayormente en los barrios de San Juan (087-5) con 5,876 habitantes, seguido del Barrio Chino-Calles Giro (074-8) con 3,412 habitantes, la Ciudadela (086-0) con 1,650 habitantes y la ExColonia Francesa (073-3) con 362 habitantes. Por la densidad de población, sigue siendo San Juan el barrio con más alto valor (133.5 hab/ha; 30% más que el promedio de la zona, 102.7 hab/ha), y dos veces y media la de Ciudadela que presenta 54.6 hab/ha, seguido por el Barrio Chino-Calles Giro con 121.8 hab/ha, también superior al promedio de la zona, y luego la Ciudadela y ExColonia Francesa con 54.6 hab/ha y 60.3 hab/ha respectivamente, la mitad del promedio en la zona.

Cuadro 35. Características de la estructura urbana por barrio

	Población 2000 1	Superficie Ha 2	Densidad Hab/ha	Establecim. económicos 3	Características físicas 4			
					Altura máxima niveles	Altura promedio niveles	Lote promedio m ²	Area libre %
073-3	362	6.0*	60.3	272	14	5	variable	20-25
074-8	3,412	28.0	121.8	1,243	26	8	variable	20-25
086-0	1,650	32.0	54.6	574	10	4	variable	20-25
087-5	5,876	44.0	133.5	1,524	18	6	variable	20-25
Total	11,300	110.0*	102.7	3,613	-	-	variable	20-25

Fuentes: 1. Estimaciones con base en INEGI, 1990, 1995.

2. GDF, 1998, Tesorería del Distrito Federal, Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial.

3. INEGI, 1994. Censo Económico.

4. GDF/Fideicomiso Alameda/Mercado y Asociados, 1998, Centro Alameda. Base de datos predio por predio.

* A la AGEB 073-3 de las cuatro que conforman la zona Centro Alameda (073-3, 074-8, 086-0 y 087-5) se restan el Palacio de Bellas Artes, el Parque de la Alameda y 5 manzanas entre éste y el Paseo de la Reforma (24-18= 6 ha). Así, la superficie de la zona es 128 ha-18 ha = 110.0 ha.

En cuanto a la actividad económica, medida a través del número de establecimientos, la concentración mayor se encuentra en el barrio de San Juan (087-5) con 1,524 unidades, seguido por el Barrio Chino-Calles Giro (074-8) con 1,243 unidades, luego la Ciudadela (086-0) con 574 unidades y al último la ExColonia Francesa (073-3) con 272 establecimientos. La zona reúne en total 3,613 unidades económicas, pero la mayor concentración se localiza entre Av. Juárez, Eje Central Lázaro Cárdenas, Arcos de Belén y Balderas. Por otra parte, medida la actividad por unidad de superficie, lo que se aprecia es que la intensidad económica del barrio de San Juan es de 34.6 establecimientos por hectárea, en tanto que en el Barrio Chino-Calles Giro es de 44.4 estab/ha, de 17.9 estab/ha en la Ciudadela y de 45.3 en la ExColonia Francesa. En promedio, la intensidad territorial de la zona Centro Alameda es de 32.8 estab/ha, o de 28.2 estab/ha si se consideran no 110 hectáreas sino las 128.0 hectáreas que en rigor mide la unidad estadística de la colonia. Según esta última, la intensidad territorial de la ExColonia Francesa serían 11.3 establecimientos por hectárea.

Sobre la estructura urbana, entonces, se dibuja una geografía económica esencialmente radicada en el centro-sur de la zona (barrio de San Juan) y en el centro-norte (Barrio Chino-Calles Giro). Señaladamente a lo largo de Ayuntamiento, Luis Moya y Eje Central Lázaro Cárdenas. Allí se localizan preferentemente los subsectores 32 (textiles, prendas de vestir e industria del cuero), 34 (papel y productos de papel, imprentas y editoriales), 62 (comercio al por menor), 93 (restaurantes y hoteles) y 95 (servicios profesionales, técnicos especializados y personales, incluidos los prestados a las empresas), que a su vez concentran el 77.6% de establecimientos y 70.0% de empleados en la zona (ver 1.6.2 "aspectos económicos", en este cap. I). Estas y otras actividades afines solían dirigirse funcionalmente hacia la Avenida Juárez y el perímetro A del Centro Histórico. Hoy sólo lo hacen hacia este último, a causa del deterioro de aquélla. También entre esas calles, acaso por la misma razón, se concentran las actividades informales.

Visto en volumen, sobre la base de que hoy la zona reúne aproximadamente 2 millones de metros cuadrados construidos, se concluye que para darle cabida a 11,584 habitantes y a 3,613 establecimientos se destinan 172.6 m² por habitante y 553.5 m² por establecimiento, sumados los demás componentes de la estructura urbana. En tanto, que hace tres décadas cuando la colonia contaba con 3 millones de metros cuadrados construidos, 21,411 habitantes (1970) y 6,147 establecimientos (1965), la relación era de 140.1 m²/hab y de 488.0 m² por establecimiento. En volumen, entonces, a pesar del despoblamiento y el cierre de establecimientos, la concentración por metro cuadrado construido es mayor ahora que hace tres décadas, en virtud de que durante ese periodo se perdió un millón de metros cuadrados edificados y, de que envejeció el parque inmobiliario remanente.

Así, la subocupación y el deterioro secular de la zona, pero al mismo tiempo la sobreutilización en algunas de sus partes

debido a la disminución y envejecimiento del parque inmobiliario, más el arribo de actividades informales, sumado a la menor competitividad respecto a otros sitios de la ciudad (ver 1.6.2 “aspectos económicos”, en este cap. I) y las prácticas especulativas del mercado inmobiliario, han terminado por restarle cualidades a la estructura urbana. En suma: como dispositivo necesario para servir a múltiples propósitos de la reproducción social, la estructura urbana de la zona Centro Alameda ha venido perdiendo atributos desde hace tres décadas, a causa de factores internos y externos agravados en 1985 por los sismos, y en los noventa por la crisis económica y la ausencia prácticamente total de estrategias y programas de regeneración urbana. Al finalizar el siglo XX conserva la vitalidad de sus trazos originales, pero su exposición creciente a factores destructivos (naturales y sociales) la hace muy vulnerable.

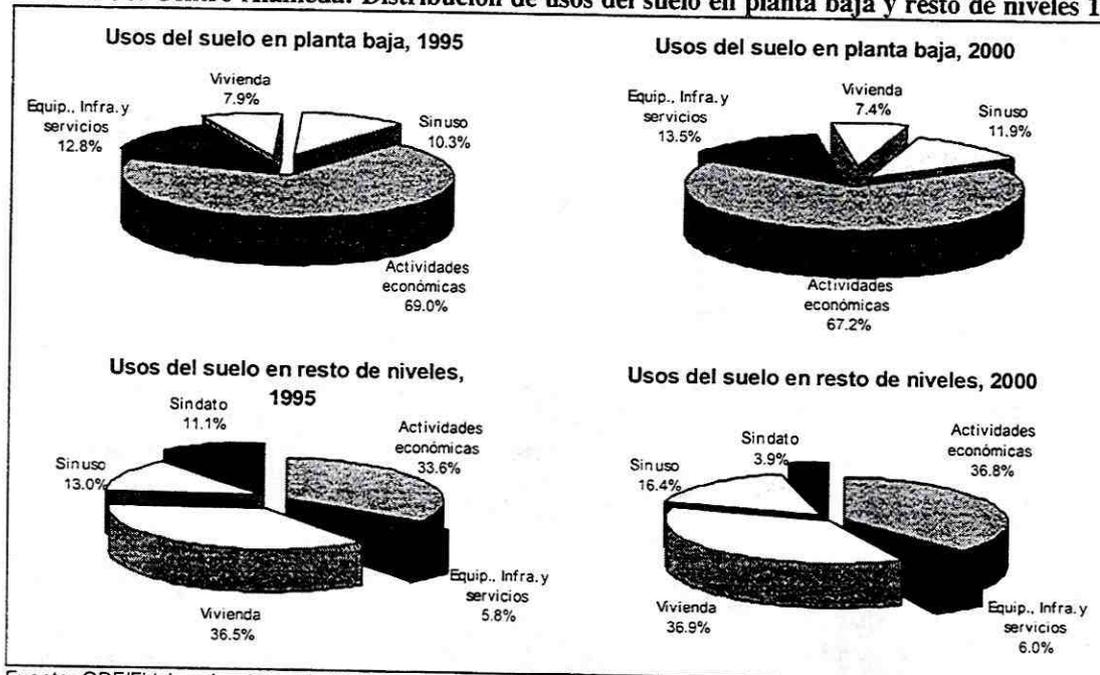
1.8 Usos del Suelo

1.8.1 Usos del suelo agregados

En 1995, 1999 y 2000 se efectuaron en la zona Centro Alameda levantamientos de usos del suelo, que dieron pie a una base de datos en volumen predio por predio (Mercado y Asociados, mismos años). En un caso, el universo arrojó 775 predios y en otro 892 predios. La diferencia obedece al número de manzanas (64 y 72 respectivamente), y también a que en 1995 no fue posible distinguir cuando el propietario utilizaba más de un predio con un sólo inmueble y mismo uso. La de ahora es una información catastral actualizada (ver DDF, 1995 y GDF, 1998, Tesorería del Distrito Federal). El número de predios, de cualquier manera, tiende a disminuir debido a fusiones en las manzanas que en 1995 formaban parte de lo que fuera la ZEDEC y, en sitios donde los estacionamientos públicos crecen sobre predios baldíos adyacentes o, inmuebles que son demolidos para ese fin.

En 1995 la distribución de usos del suelo en planta baja indicaba que 12.8% de los predios estaba destinado a diversos componentes urbanos (equipamientos, infraestructura y servicios), y que 69.0% se utilizaba para actividades económicas; a vivienda se destinaba 7.9% y el restante 10.3% a ningún uso. En planta alta, en cambio, la vivienda con 36.5% era superior a las actividades económicas que ocupaban 33.6%; el restante 29.9% lo compartían inmuebles sin uso (13.0%), sin dato (11.1%) y ciertos equipamientos (5.8%).

Cuadro 36. Centro Alameda. Distribución de usos del suelo en planta baja y resto de niveles 1995-2000



Fuente: GDF/Fideicomiso Alameda/Mercado y Asociados, 1999, 2000, Centro Alameda. Base de datos predio por predio.

En el año 2000, del total de 892 predios registrados catastralmente, se observan variaciones marginales con respecto a 1995. En planta baja, por ejemplo, los equipamientos urbanos, infraestructura y servicios ocupan 13.5% de la superficie (12.8% en 1995), la vivienda 7.4% (7.9% en 1995), 67.2% las actividades económicas (69.0% en 1995) y 11.9% sin uso y otros (10.3% en 1995). Lo relevante, no obstante ser marginal, es el crecimiento de los predios sin uso u otros. En planta alta las variaciones también marginales, muestran de igual forma cambios hacia la desocupación en detrimento de

la vivienda y las actividades económicas: vivienda con 36.9% (36.5% en 1995), actividades económicas con 36.8% (33.6% en 1995); entre los dos suman 73.7% (70.1% en 1995). El resto lo comparten ciertos equipamientos con 6.0% (5.8% en 1995) y, los inmuebles sin uso con 20.3% (24.1% en 1995).

Cabe aclarar, además, que los inmuebles "sin uso" aumentan considerablemente su número, si es tomada en cuenta la subocupación de los inmuebles que destinan sólo una parte a diversas actividades.

1.8.2 Usos del suelo desagregados

Vistos los usos del suelo desagregados, se observa que en 1995 la planta baja de los inmuebles estaba ocupada mayormente por comercio y servicios con 57.94%, seguidos por los "sin uso" (10.32%), la administración (7.87%), la vivienda (7.87%) y comunicaciones y transportes (6.45%). En suma 90.45% estaba ocupado por estas actividades.

Cuadro 37. Distribución de usos de suelo en planta baja por AGEB 1995

Número de predios y porcentajes

	Centro Alameda	%*	AGEB 073-3	%**	AGEB 074-8	%**	AGEB 086-0	%**	AGEB 087-5	%**	Total %
Administración	61	7.87	15	24.6	16	26.2	19	31.1	11	18.0	100.0
Alojamiento	16	2.06	1	6.3	9	56.3	3	18.8	3	18.8	100.0
C. de información	2	0.26	0	0.0	0	0.0	2	100.0	0	0.0	100.0
Comercio y serv.	449	57.94	18	4.0	208	46.3	78	17.4	145	32.3	100.0
Com. y transportes	50	6.45	4	8.0	18	36.0	12	24.0	16	32.0	100.0
Deporte y recreación	11	1.42	3	27.3	3	27.3	3	27.3	2	18.2	100.0
Educación	0	2.58	1	5.0	3	15.0	8	40.0	8	40.0	100.0
Industria	7	0.90	1	14.3	0	0.0	3	42.9	3	12.9	100.0
Infraestructura	1	0.13	0	0.0	1	100.0	0	0.0	0	0.0	100.0
Inst. Religiosas	7	0.90	2	28.6	1	14.3	3	42.9	1	14.3	100.0
Salud y asistencia	7	0.90	0	0.0	2	28.6	0	0.0	5	71.4	100.0
Servicios públicos	3	0.39	0	0.0	1	33.3	0	0.0	2	66.7	100.0
Vivienda	61	7.87	2	3.3	9	14.8	20	32.8	30	49.2	100.0
Sin uso	80	10.32	3	3.8	42	52.5	21	26.3	14	17.5	100.0
Total	775	100.0	50	6.5	313	40.4	172	22.1	240	31.0	100.0

Fuente: DDF/Mercado y Asociados, 1995.

073-3: ExColonia Francesa; 074-8: Barrio Chino-Calles Giro; 086-0: Ciudadela; 087-5: San Juan.

*Porcentajes verticales.

**Porcentajes horizontales.

En el año 2000, también en planta baja estos usos representaron: comercio y servicios 57.8% (prácticamente igual a 1995); "sin uso" 11.9% (mayor a 1995); administración 7.3% (ligeramente menor a 1995); vivienda 7.4% (también menor a 1995) y comunicaciones y transportes 1.0% (notoriamente menor que en 1995). Vistos por separado, los cambios no son significativos excepto el de comunicaciones y transporte (posiblemente por criterios de medición); en conjunto sin embargo, pasaron del 90.45% al 85.4%. Se confirman las tendencias hacia el incremento de los "sin uso", la estabilidad en comercio y servicios, así como la disminución en la vivienda.

Los cambios son mayores entre barrios. Basta tomar sólo tres de mayor peso relativo: comercio y servicios, vivienda y sin uso. En 1995 los primeros se localizaban preferentemente en el llamado Barrio Chino-Calles Giro (074-8) con 46.3% y el barrio de San Juan (087-5) con 32.3%; la vivienda en el barrio de San Juan (087-5) con 49.2% y la Ciudadela (086-0) con 32.8%; y los sin uso en el Barrio Chino-Calles Giro (074-8) con 52.5%. En otros términos: 78.6% de los inmuebles utilizados en planta baja para comercio y servicios se localizaban en dos barrios colindantes (en muchos sentidos se trata del mismo barrio): Barrio Chino-Calles Giro y San Juan; en tanto que 82.0% de lo inmuebles utilizados para vivienda en planta baja se encontraban en el barrio de San Juan y la Ciudadela; y más de la mitad de los sin uso (52.5%) en el Barrio Chino-Calles Giro.

Para el año 2000 el comercio y los servicios en planta baja disminuyeron marginalmente su participación en el Barrio Chino-Calles Giro, de 46.3% a 43.6% y la aumentaron también marginalmente de 32.4% a 34.1% en el de San Juan. La vivienda con 50.0% se mantuvo igual en el barrio de San Juan, mientras que aumentó de 32.8% a 34.8% en la Ciudadela. Seguramente los cambios de un uso motivaron los del otro. Los "sin uso" mantuvieron la predominancia en el Barrio Chino-Calles Giro, aunque en menor medida pasando de 52.5% a 42.5%. Se confirma que los cambios de uso del suelo en planta baja se dan preferentemente entre actividades y no ocupando los inmuebles desocupados.

Cuadro 38. Distribución de los usos del suelo en planta baja por AGEB 2000

Número de predios y porcentajes

Usos de suelo	Predios	%*	AGEB 073-3	%**	AGEB 074-8	%**	AGEB 086-0	%**	AGEB 087-5	%**	Total %
Administración	65	7.3	9	13.8	9	13.8	30	46.2	17	26.2	100.0
Alojamiento	17	1.9	1	5.9	8	47.1	1	5.9	7	41.2	100.0
C. de información	2	0.2	0	0.0	1	50.0	1	50.0	0	0.0	100.0
Comercio y serv.	516	57.8	21	4.1	225	43.6	94	18.2	176	34.1	100.0
Com. y transportes	9	1.0	1	11.1	1	11.1	3	33.3	4	44.4	100.0
Educación y recreación social	23	2.6	1	4.3	1	4.3	9	39.1	12	52.2	100.0
Industria	3	0.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	100.0	100.0
Salud y asistencia	3	0.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	100.0	100.0
Vivienda	66	7.4	2	3.0	8	12.1	23	34.8	33	50.0	100.0
Sin uso	106	11.9	5	4.7	45	42.5	30	28.3	26	24.5	100.0
Otros Usos:											
Deporte y recreación	12	1.3	3	25.0	4	33.3	2	16.7	3	25.0	100.0
Infraestructura	1	0.1	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	100.0	100.0
Inst. Religiosas	9	1.0	2	22.2	1	11.1	3	33.3	3	33.3	100.0
Servicios públicos	60	6.7	5	8.3	25	41.7	9	15.0	21	35.0	100.0
Total	892	100.0	50	5.6	328	36.8	205	23.0	309.0	34.6	100.0

Fuente: GDF/Fideicomiso Alameda/Mercado y Asociados, 1999, 2000, Centro Alameda. Base de datos predio por predio.

073-3: ExColonia Francesa; 074-8: Barrio Chino-Calles Giro; 086-0: Ciudadela; 087-5: San Juan.

*Porcentajes verticales.

**Porcentajes horizontales.

En planta alta los cambios de uso del suelo entre barrios también son representativos, por ejemplo en vivienda y los predios "sin uso", la concentración de la primera en el barrio de San Juan con 44.5% en 1995 creció a 46.7% en el año 2000; los "sin uso" cambiaron su localización principal en el Barrio Chino-Calles Giro de 64.4% a 52.7% en el mismo barrio y, la aumentaron en el barrio de San Juan del 16.8% al 17.8%. Lo mismo ocurre con los "sin dato" que pasa de 30.2% en 1995 a 32.3% en el 2000. Indica que el abandono de inmuebles pudiera estar produciendo en San Juan un tipo de poblamiento con características socioeconómicas inestables de bajo nivel.

Cuadro 39. Distribución de usos del suelo en resto de niveles por AGEB 1995

Número de predios y porcentajes

Usos del suelo	Predios	%*	AGEB 073-3	%**	AGEB 074-8	%**	AGEB 086-0	%**	AGEB 087-5	%**	Total %
Administración privada	90	11.61	16	17.8	30	33.3	26	28.9	18	20.0	100.0
Administración pública	17	2.19	2	11.8	10	58.8	3	17.6	2	11.8	100.0
Almacenamiento	74	9.55	2	2.7	52	70.3	4	5.4	16	21.6	100.0
Alojamiento	18	2.32	1	5.6	9	50.0	3	16.7	5	27.8	100.0
C. de información	1	0.13	0	0.0	0	0.0	1	100.0	0	0.0	100.0
Comercio y serv.	56	7.23	9	16.1	18	32.1	17	30.4	12	21.4	100.0
Com. y transportes	8	1.03	0	0.0	6	75.0	2	25.0	0	0.0	100.0
Educación	22	2.84	1	4.5	2	9.1	9	40.9	10	45.5	100.0
Industria	4	0.52	0	0.0	0	0.0	1	25.0	3	75.0	100.0
Ins. Religiosas	2	0.26	2	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	100.0
Recreación social	10	1.29	2	20.0	3	30.0	3	30.0	2	20.0	100.0
Salud y asistencia	3	0.39	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	100.0	100.0
Vivienda	283	36.52	6	2.1	87	30.7	64	22.6	126	44.5	100.0
Sin uso	101	13.03	3	3.0	65	64.4	16	15.8	17	16.8	100.0
Sin dato	86	11.10	6	7.0	31	36.0	23	26.7	26	30.2	100.0
Total	775	100.0	50	6.5	313	40.4	172	22.2	240	31.0	100.0

Fuente: DDF/Mercado y Asociados, 1995.

073-3: ExColonia Francesa; 074-8: Barrio Chino-Calles Giro; 086-0: Ciudadela; 087-5: San Juan.

*Porcentajes verticales.

**Porcentajes horizontales.

Cuadro 40. Distribución de los usos del suelo en resto de niveles por AGEB 2000

Número de predios y porcentajes

Usos del suelo	Predios	%*	AGEB 73-3	%**	AGEB 74-8	%**	AGEB 86-0	%**	AGEB 87-5	%**	Total %
Administración pública	22	2.8	2	9.1	6	27.3	6	27.3	8	36.4	100.0
Administración privada	79	10.0	7	8.9	24	30.4	32	40.5	16	20.3	100.0
Alojamiento	16	2.0	0	0.0	8	50.0	1	6.3	7	43.8	100.0
Comercio y serv.	140	17.8	13	9.3	69	49.3	27	19.3	31	22.1	100.0
Com. y transportes	5	0.6	1	20.0	0	0.0	1	20.0	3	60.0	100.0
Educación	27	3.4	1	3.7	4	14.8	9	33.3	13	48.1	100.0
Recreación social	8	1.0	2	25.0	3	37.5	0	0.0	3	37.5	100.0
Industria	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0.0
Vivienda	291	36.9	7	2.4	88	30.2	60	20.6	136	46.7	100.0
Salud y asistencia	2	0.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	100.0	100.0
Sin uso	129	16.4	6	4.7	68	52.7	32	24.8	23	17.8	100.0
Otros Usos:											
Almacenamiento	32	4.1	0	0.0	19	59.4	5	15.6	8	25.0	100.0
C. de información	1	0.1	0	0.0	0	0.0	1	100.0	0	0.0	100.0
Inst. Religiosas	5	0.6	2	40.0	0	0.0	2	40.0	1	20.0	100.0
Sin dato	31	3.9	0	0.0	11	35.5	10	32.3	10	32.3	100.0
Total	788	100.0	41	5.2	300	38.1	186	23.6	261	33.1	100.0

Fuente: GDF/Fideicomiso Alameda/Mercado y Asociados, 1999, 2000, Centro Alameda. Base de datos predio por predio.
073-3: ExColonia Francesa; 074-8: Barrio Chino-Calles Giro; 086-0: Ciudadela; 087-5: San Juan.

*Porcentajes verticales.

**Porcentajes horizontales.

1.9 Estructura Vial

La vialidad de la zona Centro Alameda, sobre una longitud aproximada de 20 kilómetros lineales, ocupa 29.3 ha que representan 26.6% de la superficie total del polígono. Carece de jerarquización y un programa para usarla adecuadamente en lo que hace a sentidos de circulación, semáforos, señalización, estacionamientos, horarios de carga y descarga, resistencia, niveles de contaminación, basura, mobiliario urbano, arborización, etc. Las banquetas (con desniveles, exceso de objetos públicos y privados, comercio ambulante y escasa iluminación) entorpecen el uso peatonal.

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano indica la red primaria, no la secundaria y otras modalidades que forman parte de los Programas Parciales. Acorde con esto, la zona Centro Alameda carece de red primaria (excepto Av. Chapultepec-Arcos de Belén), aunque todas las vialidades que la limitan tienen esa clasificación sin contar la Av. Juárez. Son éstas: Eje Central Lázaro Cárdenas, Av. Chapultepec-Arcos de Belén (mencionada), 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.

En los últimos quince años la red primaria cercana a la zona fue objeto de diversas medidas (de ampliación, sobre todo), para convertirla en ejes viales con resultados insuficientes, pues presenta niveles bajos de funcionamiento. La conversión terminó haciendo de ellas un obstáculo casi infranqueable para peatones, así como también una fractura en la conformación de espacios sociales y, economías externas de aglomeración de las que se beneficiaban las actividades de uno y otro lado de las vías. En la actualidad prácticamente toda la red primaria está ocupada por el comercio ambulante.

A ello se suma la circunstancia de que en algunas de ellas se localizan importantes instituciones gubernamentales, o sitios simbólicos que atraen (cada vez en mayor número y frecuencia) movilizaciones políticas: Secretaría de Gobernación en Bucareli, Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal en Avenida Chapultepec, Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal en Arcos de Belén, recientemente trasladada a Dr. Río de la Loza; Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en Eje Central Lázaro Cárdenas; y Hemiciclo a Juárez en la avenida del mismo nombre. Otras son paso obligado de estas movilizaciones: Avenida Juárez (del Monumento a la Revolución, Paseo de la Reforma o Insurgentes al Zócalo), Eje Central Lázaro Cárdenas (del Salto del Agua al Zócalo), etcétera. Las estaciones del Metro que motivan concentraciones muy variadas de usuarios, transporte de superficie y comercio ambulante completan el panorama de la vialidad primaria.

Con excepción del Paseo de la Reforma y en cierto modo el Eje Central Lázaro Cárdenas, las demás no sólo presentan dificultades por la intensidad de uso a las que han sido sometidas, sino también por las soluciones inacabadas o incluso inapropiadas de ingeniería de tránsito, señaladamente la Av. Juárez.

Cuadro 41. Estructura vial de la zona Centro Alameda

Red primaria	Red secundaria	Red local
Perimetrales	Oriente-poniente (horizontales)	Callejón Federico García Lorca
Eje Central Lázaro Cárdenas	Avenida Juárez	Callejón de Tarasquillo
Av. Chapultepec-Arcos de Belén	Independencia	Callejón del Sapo
Dr. Río de la Loza	Artículo 123 - Donato Guerra	Callejón de Pescaditos
Bucareli (Eje 1 Poniente)	Victoria - Av. Morelos	Callejón de las Damas
Avenida Hidalgo*	Ayuntamiento	Callejón de Dolores
Paseo de la Reforma*	Puente de Peredo	General Gabriel Hernández
	Pescaditos	
	Pacheco	
	Ernesto Pugibet-Emilio Dondé	
	Vizcainas	
	Márquez Sterling	
	General Prim	
	Delicias	
	Tolsá	
	Norte-sur (verticales)	
	Francisco de Garay	
	Tres Guerras	
	Enrico Martínez-Dr. Rafael Lucio	
	Dr. Manuel Gutiérrez Zavala	
	Iturbide	
	Humboldt	
	Balderas	
	José Azueta	
	Revillagigedo	
	Luis Moya- Dr. José Ma. Vértiz	
	Dr. Andrade	
	José Ma. Marroquí	
	Dolores-Buen Tono	
	Aranda	
	López-Dr. Valenzuela	

* Cercanas a la zona que gravitan sobre su estructura vial.

Fuente: DDF, 1997, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc; Guía Roji de la Ciudad de México, 1998; GDF/FA/MyA, 1998, Levantamiento de campo.

En contraste, salvo algunos tramos, la red secundaria no presenta mayores dificultades y más bien cierta subutilización. No por eso carece de problemas. En dos tipos cabe clasificar éstos: vialidades que al mismo tiempo que concentran actividades diversas son arterias de paso importantes, ubicadas en la parte centro-norte (Ayuntamiento a Avenida Juárez) y centro-oriente de la zona (Luis Moya a Eje Central Lázaro Cárdenas); y vialidades de tránsito local que son utilizadas como estacionamiento o incluso bodegas en trailers semifijos, ubicadas en la parte centro-sur (Ayuntamiento a Arcos de Belén) y centro-poniente (Luis Moya a Bucareli). Una dificultad adicional de la red secundaria es la reducida longitud de algunas calles que se saturan por el prolongado tiempo de los semáforos en el cruce con otras avenidas, impidiendo la circulación de calles transversales, las más se encuentran en la parte centro-oriente de la colonia (Luis Moya a Eje Central Lázaro Cárdenas).

Las mayores cargas vehiculares al interior de la zona las presentan seis vías secundarias: Balderas, Luis Moya y López en sentido norte-sur; y Artículo 123, Victoria y Ayuntamiento en sentido oriente-poniente, también conocidas como "calles giro". Aunque prohibido, en las seis vías uno de los arroyos y en ciertas horas ambos son utilizados como estacionamiento.

Una modalidad vial característica de la zona Centro Alameda son los callejones y pasajes comerciales, producto, como se dijo anteriormente (1.7), de un largo proceso de poblamiento y conformación de la estructura urbana. Entre los primeros cabe citar Federico García Lorca (antes Corpus Christi), Tarasquillo, del Sapo, Pescaditos, Damas, Dolores. También, de modo especial, están las "privadas" en edificios habitacionales muy representativos de la zona como el Gaona, Vizcaya, Mascota, Buen Tono y otros menos conocidos aunque semejantes en calidad arquitectónica. Entre los pasajes, persisten los de López-Eje Central Lázaro Cárdenas y Victoria-Ayuntamiento; otros que formaban parte de edificios complejos desaparecieron a causa de los sismos de 1985, están en desuso o son empleados para comunicar entre predios y

calles algunos estacionamientos públicos. En cierto modo los mercados tradicionales son también una modalidad de estos pasajes. Otra, conformada más por la necesidad y la costumbre que por diseño vial, son algunas calles vehiculares con uso peatonal intenso.

En general la zona presenta conflictos viales en todos los cruces importantes, señaladamente el de Av. Juárez y Eje Central Lázaro Cárdenas. El sitio interior de mayor conflicto se localiza en la plaza de San Juan, entre Ayuntamiento, Eje Central Lázaro Cárdenas, Delicias y Buen Tono. La causa son las actividades relacionadas con la comercialización y almacenamiento de pollo en vía pública, agravada por basura, ruido, fauna nociva y problemas sociales diversos que existen.

Toda la red está pavimentada con asfalto cuyas características técnicas son convenientes; se carece sin embargo, de estudios acerca de los desgastes a que es sometida la red, dadas las condiciones del suelo, y tampoco sobre sus efectos ambientales (hundimientos, permeabilidad, elevación de temperaturas, etc.). Su estado en general es bueno sobre las vías principales, no así en el resto donde suele haber baches, fugas, basura, alumbrado público insuficiente, carencia de señalización, geometrización inadecuada, etcétera, o abultamientos en cruceos próximos a la Av. Juárez. Las banquetas de concreto, con desniveles, la mayoría sin rampas ni guías para discapacitados. Una parte importante de las banquetas está ocupada por el comercio ambulante y la exhibición del comercio establecido en calles como Ayuntamiento, López, Dolores, etcétera, y a la salida de las estaciones del Metro; también por objetos que alguna vez fueron jardineras, postes, semáforos, casetas de teléfono, depósitos de basura, etcétera. La inclinación en los años recientes a mejorar la imagen de la vialidad con materiales de construcción, que pretenden ser "antiguos" o "coloniales", resultan inapropiados y/o insuficientes cuando se trata de campañas coyunturales.

Únicamente tres vías cuentan con camellón al centro del arroyo, aunque ambos lados con el mismo sentido de circulación sin vegetación ni mobiliario urbano importante: Balderas, Av-Chapultepec-Arcos de Belén y Dr. Río de la Loza. Cuando tuvo la condición de paseo desde su creación en el siglo XVIII, lo que es hoy la calle de Bucareli contaba con una sección muy generosa en dimensiones y vegetación, y también con valiosos elementos de arquitectura urbana ahora desaparecidos o trasladados a otros sitios de la ciudad (ver Tovar y Teresa, 1992).

1.10 Transporte Público

En la Delegación Cuauhtémoc el parque vehicular asciende a 226,644 unidades que representan 8.4% del Distrito Federal, con una estructura distinta a éste. Mientras en el DF los automóviles representan 91% del parque, en la Delegación es 84.2%; en camiones de carga un caso indica 6.8% y otro 13.0%; y en camiones de pasajeros: 0.5% y 0.8% respectivamente (DDF, 1997). En ambos predominan claramente los automóviles, en la Delegación, sin embargo, tienden a disminuir su participación en favor de las unidades de carga y pasajeros. Es así, por la mayor intensidad de actividades socioeconómicas en la Delegación y el servicio del Metro. Por inferencia, tomando en cuenta que en el DF por cada 3.2 habitantes se dispone de una unidad de transporte y, que en la Delegación Cuauhtémoc ese índice es de 2.4 hab/unidad de transporte, se calcula que en el Centro Alameda el parque vehicular asciende a unas 6,000 unidades (capacidad de servicio igual a 2.0 hab/unidad de transporte), y que la estructura sigue la tendencia de la Delegación Cuauhtémoc, es decir, que predomina el automóvil, pero su participación es menor en favor de las otras modalidades. Como es sabido, una proporción importante de las personas que viajan a la zona Alameda lo hacen por motivos de trabajo y lo realizan en alguna de las modalidades de transporte público y no en automóvil privado.

En el DF, con un parque vehicular de 2.7 millones de unidades, se efectúan 20 millones de viajes-persona-día (vpd); en el Centro Histórico, con un parque vehicular de 346,383 unidades se efectúa 1 millón 950 mil vpd (10% de aquél), ver ARDF/AMM, 1997, con datos de SETRAVI, 1995. Por inferencia también, se calcula que el volumen de viajes-persona-día en la Alameda es alrededor de 200,000, sin contar el Metro. El trabajo representa un 61%, es el principal motivo para viajar; le siguen las compras con 23%, la educación con 12% y "otros" con 4% (ARDF/AMM, 1997). Los vehículos de paso que en el Centro Histórico llegan a representar hasta un 70% de los viajes; en la Alameda, en cambio, por carecer de vías regionales (a excepción de Luis Moya, y otras no propiamente continuas como Balderas, Luis Moya, López, Victoria y Ayuntamiento), se calcula que suman 50%.

Cuadro 42. Delegación Cuauhtémoc. Parque vehicular 1997

Tipo y uso	D.F.	1 %	Cuauhtémoc	1 %	2 %
Automóviles	2,471,371	91.1	190,942	84.2	7.7
Públicos+oficiales	112,516	4.1	6,406	2.8	
Privados	2,358,855	86.9	184,526	81.4	
Camiones de carga	185,522	6.8	29,536	13.0	16.0
Públicos	19,357	0.7	1,371	0.6	
Privados	166,165	6.1	28,165	12.4	
Camiones de pasajeros	12,872	0.5	1,854	0.8	14.4
Públicos+oficiales	9,236	0.3	1,183	0.5	
Privados	3,636	0.2	671	0.3	
Total ³	2,713,080	100.0	226,644	100.0	8.4

1. Porcentajes verticales.

2. Porcentajes horizontales.

3 El total no incluye motocicletas por lo que la suma no arroja este total.

Fuente: INEGI, 1997, Cuaderno Estadístico Delegacional de Cuauhtémoc, con base en DDF, mismo año, Dirección General de Obras.

La zona está servida con cuatro estaciones del Sistema Colectivo-Metro (Balderas, Juárez, San Juan de Letrán y Salto del Agua), y dos muy próximas (Hidalgo y Bellas Artes). Con excepción de Juárez y Bellas Artes, que son estaciones de paso, las demás son de transferencia. Muestreos recientes (ARDF/AMM, 1997) indican que el punto máximo de aforo en casi todas las estaciones del Centro Histórico es de 100,000 personas al día y, que la variación entre el promedio y el máximo es de 30% a 50%, lo que da una idea del mercado que atrae al comercio ambulante y de diversos problemas asociados. Las líneas que vinculan a la zona con el resto de la ciudad son cuatro: línea 1 (Observatorio-Pantitlán), línea 2 (Cuatro Caminos-Taxqueña), línea 3 (Universidad-Indios Verdes) y línea 8 (Garibaldi-Constitución de 1917).

En proyecto a realizar en el año 2009 el Gobierno del Distrito Federal contempla una Línea 11 subterránea, proveniente del Paseo de la Reforma, cuya estación terminal "Bellas Artes" (posiblemente conectada con la actual estación Bellas Artes de las líneas 2 y 8) se localizaría en la Avenida Juárez, entre José María Marroquí y Dolores (SETRAVI/SCT-Metro, 1999).

Cuadro 43. Centro Alameda. Sistema de Transporte Colectivo Metro 1998

Línea	Estaciones	Tipo de servicio
Línea 1		
Observatorio - Pantitlán	Balderas Salto del Agua	Transferencia Transferencia
Línea 2		
Cuatro Caminos-Taxqueña	Hidalgo Bellas Artes	Transferencia Transferencia
Línea 3		
Universidad-Indios Verdes	Juárez	Estación de paso
Línea 8		
Garibaldi-Constitución de 1917	Salto del Agua San Juan de Letrán Bellas Artes	Transferencia Estación de paso Transferencia
Línea 11		
Origen indefinido - Bellas Artes	Bellas Artes	Terminal/Transferencia

Fuente: DDF, 1997, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc con base en el Sistema de Transporte Colectivo Metro; GDF/Fideicomiso Alameda/ Mercado y Asociados, 1998, Levantamiento de campo; y SETRAVI/SCT, 1999, Plan Maestro del metro y Trenes Ligeros.

Las estaciones Juárez y Salto del Agua cuentan con cuatro edificios producidos en los años setenta, los cuales, como se anotará en la estrategia, son susceptibles de reciclar a fin de ampliar los servicios que prestan a la zona Alameda y al propio Metro. La estación San Juan de Letrán cuenta con un edificio público construido a mediados de los noventa que hoy ocupa la SEDUVI, si bien no fue ése su destino original; carece del servicio de estacionamiento a empleados y usuarios. La estación Balderas, por su parte, podría dar lugar a uno o varios edificios nuevos en alguna de sus salidas y conectarse subterráneamente con la estación Juárez a modo de pasaje. Ver 6.6 "proyectos urbanos específicos", cap. VI.

Una línea de trolebús corre en ambos sentidos a lo largo del Eje Central Lázaro Cárdenas, con recorridos del Metro Terminal Autobuses del Norte a la Glorieta del Tío Sam. Presenta niveles decrecientes de servicio y dificultades de desplazamiento por el retiro del carril confinado en 1998. Los microbuses transitan por la Avenida Juárez, Victoria, Ayuntamiento, Arcos de Belén, Bucareli, Balderas, Luis Moya y Eje Central. Entre las principales rutas están la 2, con 25 unidades, de Avenida Juárez a Auditorio; la 79, con 201 unidades, del Salto del Agua a Villa Coapa, y la 80, con 70 unidades, con origen en el Metro Salto del Agua.

Cuadro 44. Centro Alameda. Principales rutas y áreas de transferencia de colectivos

Sector/ ruta	Origen	Destino	Bases y áreas de transferencia
2	Avenida Juárez	Auditorio	Centro
79	Salto del Agua	Villa Coapa	Doctores
80	Metro Salto del Agua		Centro

Fuente: DDF, 1998, Dirección General de Servicios de Transporte; Secretaría de Transporte y Vialidad; Rutas de Servicio Colectivo que circulan por la Delegación Cuauhtémoc; y s/a, 1997, Nuevo mapa guía de transportes públicos de la ciudad de México.

El sistema de transporte colectivo ExRuta 100 sirve a la zona Centro Alameda con once rutas que en conjunto, con 148 unidades, recorren 287 kilómetros. Son éstas: 23 (Reclusorio Norte-Obrero Mundial) sobre Bucareli y Balderas; 24 (Santa Martha-Metro Cuatro Caminos) sobre Avenida Hidalgo; 25 (Zacatenco-Hospital General) sobre Balderas; 26 (Hipódromo-Santa Cruz Meyehualco) sobre Avenida Juárez y Ayuntamiento; 27 (Reclusorio Norte-Espartaco) sobre Eje Central Lázaro Cárdenas; 30 (Santa Martha Acatitla-Kilómetro 15.5) sobre Arcos de Belén; 49B (Santa Cruz Meyehualco-Metro Balderas) sobre Arcos de Belén; 76 (Kilómetro 15.5-Zócalo) sobre Avenida Juárez e Independencia; 110A (Río de los Remedios-Metro Tlatelolco) sobre Balderas; 117B (Bellavista-Versalles) sobre Tolsá y Avenida Chapultepec; y 357A (Alameda Central-Metro Cuatro Caminos).

Cuadro 45. Delegación Cuauhtémoc. Rutas del sistema de transporte colectivo ExRuta 100

Ruta/ Origen/ Destino	Kilómetros en la ruta	No. de camiones en la ruta	Kilómetros en la Delegación
23 Reclusorio Norte - Obrero Mundial	32.3	10	7.6
24 Santa Martha - Metro Cuatro Caminos	38.0	27	4.8
25 Zacatenco - Hospital General	28.3	20	14
26 Hipódromo - Santa Cruz Meyehualco	s/d	s/d	s/d
27 Reclusorio Norte -Espartaco	s/d	s/d	s/d
30 Santa Martha Acatitla - Kilómetro 15.5	44.1	17	11.9
49B Santa Cruz Meyehualco - Metro Balderas	38.1	14	6.1
76 Kilómetro 15.5 - Zócalo	31.4	18	8.7
110A Río de los Remedios - Metro Tlatelolco	28.8	16	11.1
117B Bellavista - Versalles	19.5	6	10.7
357A Alameda Central - Metro Cuatro Caminos	26.5	20	8.9

Fuente: DDF, 1997, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, con base en: Dirección de Operaciones, Gerencia de Control y Desarrollo del Servicio de Autotransporte Urbano de Pasajeros Ex R 100, 1992; y s/a, 1997, Nuevo mapa guía de transportes públicos de la ciudad de México.

1.10.1 Emisiones contaminantes del sector transporte

Como se ve, la zona Centro Alameda no tiene mayores problemas en su sistema de transporte, dada la oferta regional múltiple con que está servida. La misma circunstancia, sin embargo, da lugar a impactos secundarios negativos entre los que destaca la contaminación atmosférica. Fue anotado en la "problemática ambiental" (apdo. 1.5.2 de este capítulo I) que sumados los diferentes contaminantes de la ciudad de México, 85 de cada 100 toneladas de emisiones provienen del transporte. De este monto, señala la Comisión Ambiental Metropolitana, tres de las modalidades del transporte (auto particular con 29.24%, camiones de carga con 19.58% y transporte federal con 19.71%) concentran el 68.53% del total.

Cuadro 46. Distribución de emisiones contaminantes del sector transporte en la ciudad de México

Fuentes contaminantes	%
Auto particular	29.24
Combis y micros	7.32
Taxis	7.06
Autobuses urbanos	0.14
Autobuses suburbanos	0.55
Autobuses particulares	0.52
Camiones de carga	19.58
Transporte federal	19.71
Motocicletas	0.62

Continúa Cuadro 46. Distribución de emisiones contaminantes del sector transporte en la ciudad de México

Fuentes contaminantes	%
Ferrocarriles foráneos	0.01
Locomotoras de patio	0.02
Aeropuerto	0.20
Subtotal	84.97
Otras fuentes contaminantes	15.03
Total emisiones	100.00

Fuente: Comisión Ambiental Metropolitana, 1999.

Otra fuente (ARDF/AMM, 1997), con base en los coeficientes observados en el Distrito Federal, señala que el parque vehicular del Centro Histórico (una mitad del cual transita por la zona Centro Alameda o sus inmediaciones), cuyo número asciende a 346,383 vehículos al día, emite diariamente 1,013 toneladas de monóxido de carbono y 338 toneladas de otros contaminantes, entre los que se encuentran el bióxido de azufre y determinadas emisiones tóxicas; y que, en efecto, la modalidad de transporte que mayor contaminación produce son los automóviles con las siguientes cifras: I). 318,672 automóviles producen 932 toneladas diarias de monóxido de carbono y 311 toneladas de otros contaminantes; II). 7,620 autobuses producen 22 toneladas diarias de monóxido de carbono y 7 toneladas de otros contaminantes; III). 14,132 taxis y microbuses producen 41 toneladas diarias de monóxido de carbono y 14 toneladas de otros contaminantes; y IV). 5,958 de otras modalidades de transporte producen 17 toneladas diarias de monóxido de carbono y 6 toneladas de otros contaminantes.

1.10.2 Resultados de la encuesta de empleo, vivienda y transporte 1998

La encuesta de empleo, vivienda y transporte (GDF/FA/MyA, 1998) ofrece datos acerca de las preferencias de los vecinos en materia de transporte. Casi la mitad de los encuestados (45.76%) utiliza un medio público: Metro, ExRuta 100, tren ligero, trolebús y suburbano; el resto lo hace a pie (16.70%), en su automóvil (2.76%) o en proporción de 34.78% a través de un medio privado de transporte colectivo (microbús, combi, taxi, bicitaxi, bicimoto).

Agrupados los resultados de otro modo, la encuesta indica que dos terceras partes (72.56%) se desplaza a través de un medio colectivo (Metro, ExRuta 100, tren ligero, trolebús, microbús, combi y suburbano), a pie (16.70%) o en proporción de 10.74% por medio de un transporte no masivo (taxi, bicitaxi, automóvil particular y bicimoto).

Cuadro 47. Medios de transporte

Cuadro 47.1 Medios de transporte													
ZONAS	Metro	ExRuta 100	Tren ligero	Trolebús	Microbús	Combi	Taxi	Bicitaxi	Automóvil Particular	Bici/moto	Suburbano	A pie	Total
Zona 1	467	82	4	70	306	77	105	3	51	6	11	249	1431
Zona 2	345	72	30	89	224	90	99	1	28	1	2	227	1208
Zona 3	59	7	1	16	41	3	21	12	0	0	1	28	189
Zona 4	255	9	1	4	137	16	17	0	13	1	1	53	507
Total	1126	170	36	179	708	186	242	16	92	8	15	557	3335

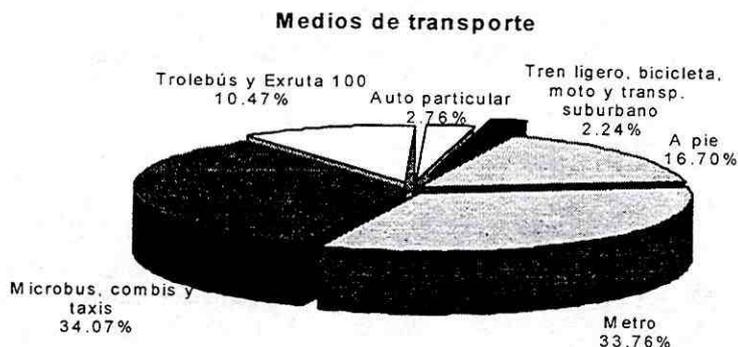
Cuadro 47.2. Medios de transporte													
ZONAS	Metro	ExRuta 100	Tren ligero	Trolebús	Microbús	Combi	Taxi	Bicitaxi	Automóvil Particular	Bici/moto	Suburbano	A pie	Total
Zona 1	14.00	2.46	0.12	2	9.18	2.31	3.15	0.09	1.53	0.18	0	7.47	42.91
Zona 2	10.34	2.16	0.90	3	6.72	3	2.97	0.03	0.84	0.03	0.06	6.81	36.22
Zona 3	1.77	0.21	0.03	0.48	1.23	0.09	0.63	0.36	0.00	0.0	0.03	0.84	5.67
Zona 4	7.65	0.27	0.03	0	4.11	0.48	0.51	0.00	0.39	0.03	0	1.59	15.20
Total	33.76	5.10	1.08	5.37	21.22	5.58	7.26	0.48	2.76	0.24	0.45	16.70	100.00

Fuente: GDF/Fideicomiso Alameda/Mercado y Asociados, 1998. Encuesta de empleo, vivienda y transporte. Ver anexo documental.

La zona 1 corresponde a la AGEB 074-8 (Barrio Chino-Calles Giro), la 2 y la 3 a la AGEB 087-5 (San Juan) y la 4 a las AGEB'S 086-0 (Ciudadela) y 073-3 (ExColonia Francesa).

En orden de importancia los dos primeros medios de transporte empleados son: Metro con 33.76% y microbús con 21.22%, cuya suma asciende a 54.98%; en tanto que los tres últimos son: bicimoto con 0.24%, suburbano con 0.45% y bicitaxi con 0.48%, cuya suma apenas representa 1.17%.

Cuadro 48. Medios de transporte



Fuente: GDF/Fideicomiso Alameda/Mercado y Asociados, 1998. Encuesta de empleo, vivienda y transporte. Ver anexo documental.

Los motivos que hacen que la población se desplace son fundamentalmente cuatro: trabajo (24.4%), estudio (13.6%), compras o trámites (13.2%), servicios médicos (10.2%) y regreso a casa (20.3%). Representan cuatro quintas partes (81.8%) del total. La otra quinta parte tiene que ver con actividades complementarias: recreación (8.8%) y visita a parientes (9.5%).

Cuadro 49. Motivo principal de traslado

49.1 Números absolutos								
ZONAS	Trabajo	Estudio	Compras / trámite	Recreación	Servicios médicos	Visita a parientes	Regreso a casa	Total
Zona 1	374	200	209	146	186	168	347	1630
Zona 2	329	183	195	136	143	133	265	1384
Zona 3	62	31	27	19	20	23	52	234
Zona 4	113	76	46	15	18	19	66	353
Total	878	490	477	316	367	343	730	3601

49.2 Números relativos								
ZONAS	Trabajo	Estudio	Compras / trámite	Recreación	Servicios médicos	Visita a parientes	Regreso a casa	Total
Zona 1	10.4	5.6	5.8	4.1	5.2	4.7	9.6	45.3
Zona 2	9.1	5.1	5.4	3.8	4.0	3.7	7.4	38.4
Zona 3	1.7	0.9	0.7	0.5	0.6	0.6	1.4	6.5
Zona 4	3.1	2.1	1.3	0.4	0.5	0.5	1.8	9.8
Total	24.4	13.6	13.2	8.8	10.2	9.5	20.3	100.0

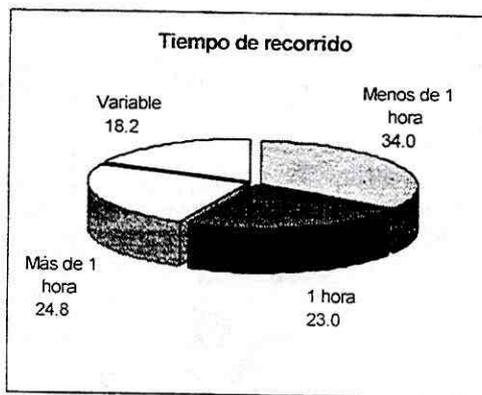
Fuente: GDF/Fideicomiso Alameda/Mercado y Asociados, 1998. Encuesta de empleo, vivienda y transporte. Ver anexo documental. La zona 1 corresponde a la AGEB 074-8 (Barrio Chino-Calles Giro), la 2 y la 3 a la AGEB 087-5 (San Juan) y la 4 a las AGEB'S 086-0 (Ciudadela) y 073-3 (ExColonia Francesa).

En tanto que los tiempos empleados en el transporte van de menos de 30 minutos (34%), una hora (23.1%) y más de una hora (24.8%). Un 18.2% declaró que es variable, dependiendo del motivo del viaje. Es decir, una tercera emplea menos de 30 minutos (porque su actividad está dentro de la colonia o relativamente próxima a ella), la mitad invierte una hora o más y el resto es variable.

Cuadro 50. Tiempo de recorrido

50.1 Números absolutos						
ZONAS	Menos de 10min.	Entre 10 y 30min.	De 31 a 60min.	Más de 60min.	Variable	Total
Zona 1	72	141	159	193	94	659
Zona 2	92	197	188	141	52	670
Zona 3	5	40	35	65	145	290
Zona 4	4	33	15	27	22	101
Total	173	411	397	426	313	1720

50.2. Números relativos						
ZONAS	Menos de 10min.	Entre 10 y 30min.	De 31 a 60min.	Más de 60min.	Variable	Total
Zona 1	4.2	8.2	9.2	11.2	5.5	38.3
Zona 2	5.3	11.5	10.9	8.2	3.0	39.0
Zona 3	0.3	2.3	2.0	3.8	8.4	16.9
Zona 4	0.2	1.9	0.9	1.6	1.3	5.9
Total	10.1	23.9	23.1	24.8	18.2	100.0



Fuente: GDF/Fideicomiso Alameda/Mercado y Asociados, 1998. Encuesta de empleo, vivienda y transporte. Ver anexo documental. La zona 1 corresponde a la AGEB 074-8 (Barrio Chino-Calles Giro), la 2 y la 3 a la AGEB 087-5 (San Juan) y la 4 a las AGEB'S 086-0 (Ciudadela) y 073-3 (ExColonia Francesa).

Se confirma que el patrón de transporte en la zona (con dos terceras partes) es a base de Metro, microbús, combis y taxis; y que las otras modalidades públicas como trolebús y ExRuta 100 apenas rebasan el 10%. También que otras modalidades como bicitaxi y bicimoto, que se creían alternativas, participan sólo marginalmente. Es de resaltar, por otro lado, que el automóvil particular represente apenas 2.76% y que, en contrapartida, el traslado a pie sea casi de 17%; este último, por cierto, es congruente con las actividades que realiza la población dentro de la zona Alameda o en sitios muy próximos.

1.11 Estacionamientos

En el presente año 2000; 60 de los 892 predios de la zona son utilizados como estacionamiento. Ocupan 68,960 metros cuadrados de suelo y 64,354 m² de construcción. Cincuenta y dos de ellos disponen únicamente del terreno en planta baja (baldíos en su mayoría) con 54,630 metros cuadrados, donde caben 1,817 cajones aproximadamente, a razón de 30 m² por cajón incluidas las circulaciones. Los ocho restantes prestan el servicio en edificaciones que van de 2 a 10 niveles, ocupan 14,330 metros cuadrados de terreno y 64,354 metros cuadrados de construcción, en los que caben 2,147 cajones.

La oferta total de cajones es de casi 4,000, en apariencia insuficiente para atender las necesidades, sin embargo, tomando en cuenta que no todos son automóviles, que un 50% son de paso, que la demanda se presenta a lo largo del día y que prácticamente todas las calles son utilizadas como estacionamiento, la oferta es más que suficiente. De hecho, al igual que en el Centro Histórico, esta capacidad instalada se caracteriza por lo inadecuado del servicio y la subutilización de sus instalaciones.

Cuadro 51. Centro Alameda. Oferta de estacionamientos públicos 1998-2000

	Subtotal en 1 nivel	Subtotal en 2 y más niveles	Total	073-3	074-8	086-0	087-5
Predios	52	8	60	5	25	9	21
Superficie de suelo	54,630	14,330	68,960	8,244	29,875	8,691	22,150
Superficie construida	-	64,354	64,354	18,288	25,792	-	20,274
Num. de cajones	1,817	2,147	3,964	808	1,566	289	1,301

073-3: ExColonia Francesa; 074-8: Barrio Chino-Calles Giro; 086-0: Ciudadela; 087-5: San Juan.

Los estacionamientos que prestan el servicio en 1 nivel son predios baldíos (20), o semitechados con estructuras de diverso tipo (27). Suman 47.

* La superficie construida de algunos de los inmuebles con 2 y más niveles es mayor a la consignada aquí, debido a que únicamente destinan a estacionamiento su planta baja.

Fuente: GDF/Fideicomiso Alameda/Mercado y Asociados, 1998, Levantamiento de campo verificado a principios del año 2000.

Los edificios de la zona Centro Alameda que disponen de estacionamiento son pocos y en número insuficiente incluso para su propia demanda. Su proyecto original, por lo general realizado durante las primeras décadas del siglo XX, no contemplaba este servicio.

La oferta de cajones se concentra en el Barrio Chino-Calles Giro (074-8) con 1,566 cajones que representan 40% del total. En la Ciudadela (086-0) los nueve estacionamientos que hay prestan el servicio en predios, los cuales cuentan con estructuras temporales de 1 nivel o francamente baldíos.

1.12 Infraestructura

La oferta de infraestructura en la zona es suficiente en agua potable, drenaje, teléfonos y energía eléctrica. Con 60% de la capacidad instalada se cubren satisfactoriamente las necesidades, de modo que los incrementos de la demanda podrán absorberse sin tener que ampliar las redes existentes. Sin embargo, debido a las características de los proyectos a emprender en el futuro próximo, las dependencias del ramo (TELMEX, SCT-Metro, Luz y Fuerza del Centro, DGCOH, Delegación Cuauhtémoc) estiman necesario realizar determinadas obras para asegurar el servicio en términos de oportunidad y eficiencia. Los problemas los resumen en tres aspectos: I). Falta de mantenimiento y daños causados por hundimientos, fugas, vandalismo, destrucción de ductos y bóvedas por el paso de vehículos pesados y azolve del drenaje, debido a basura, grasas y desechos enviados a las redes o arrastrados a éstas por las lluvias; II). Antigüedad de las instalaciones que incluso las más recientes superan en promedio los 30 años; III). Nuevos requerimientos en calidad y características tecnológicas, que surgirán del Programa Parcial de Desarrollo Urbano. Estas dependencias estiman indispensable dar comienzo a una modernización paulatina de las infraestructuras; al mismo tiempo que una acción de mejoramiento a su condición actual, entre otras razones por las situaciones de peligro que encierra. Una llamada de atención sin mayores consecuencias fue una explosión ocurrida el 17 de julio de 1995 en las redes que corren por debajo

de la calle Victoria, a causa de gases y solventes acumulados.

Una encuesta aplicada en 1995 a estas dependencias, verificada posteriormente en campo en 1998 indica que:

El agua potable que sirve a la zona ingresa a la ciudad de México por el poniente, la cual es depositada en 279 tanques de almacenamiento y regulación, cuya capacidad conjunta suma 1,700 millones de litros. La mitad (53%) proviene del acuífero del Valle de México, 30% del Sistema Cutzamala, 14% del Sistema Lerma y 3% restante de manantiales y el Río Magdalena. Ingres a la zona Centro Alameda a razón de 27 litros por segundo en tubería de concreto de 2.20 metros de diámetro, siguiendo dos líneas principales de alimentación: Ayuntamiento (entre Bucareli y Eje Central Lázaro Cárdenas) y Enrico Martínez-Morelos-Humboldt (entre Av. Chapultepec y Av. Juárez). Cerca, atravesando el Parque de la Alameda en dirección poniente-oriente pasa un colector central o túnel de agua potable, con 2.50 m. de diámetro también en tubería de concreto, al cual, a la altura de López, se une un ramal que por Independencia viene del Centro Histórico. El gasto diario promedio en la zona es 2'626,400 litros (200 litros por habitante), que multiplicado por un factor 2.0 (debido al gasto extraordinario que representan los usos especiales: hoteles, restaurantes, comercios, servicios, etc.) arroja un total de 5'252,800 litros diarios. En el presente, estas necesidades son cubiertas al 100% con 60% de la capacidad instalada. La antigüedad promedio de la red en la zona es de 30 años y, su estado físico bueno en términos generales. Dos problemas principales aquejan al sistema: la baja presión y el inconveniente estado de las instalaciones domiciliarias. A corto plazo no se prevén problemas mayores para atender la demanda actual y tampoco el incremento del consumo, derivado de nuevas actividades (DGCOH, 1995, 1998).

En el drenaje, la cobertura también es completa con 60% de la capacidad instalada, aunque su antigüedad que se remonta cuando menos a 30 años presenta problemas de mantenimiento. El gasto diario promedio asciende a 1'969,800 litros incluidos los escurrimientos, mismo que multiplicado por el factor 2.0 se eleva a 3'939,600 litros. El sistema cuenta con 312 coladeras colocadas entre 30 y 60 metros, y tuberías de concreto con diámetros de 1.52, 1.78 y 2.20 metros. Sigue los mismos recorridos del agua potable: Ayuntamiento en dirección poniente-oriente y Enrico Martínez-Morelos-Humboldt en dirección sur-norte. Hasta los años cincuenta prácticamente toda la zona era inundable, principalmente hacia Bucareli desde Balderas y Avenida Chapultepec. El estado de la red es regular. Un problema importante es el azolve continuo a causa de basura doméstica, desechos de hoteles, mercados y restaurantes, arrastres de la vía pública, grasas y solventes (Delegación Cuauhtémoc, 1995, 1998).

El servicio telefónico cableado cubre 90% de las necesidades con 70% de la capacidad instalada. El estado de la infraestructura es buena, aunque el vandalismo, las inundaciones motivadas por fugas en los sistemas de agua potable y drenaje, y los hundimientos diferenciales del suelo le restan calidad y eficiencia (TELMEX, 1995, 1998).

Las necesidades de energía eléctrica son cubiertas al 100% con 70% de la capacidad instalada. La red, de 5 circuitos, cuenta con 95 transformadores de 200, 300, 400, 500 y 750 KV para un total de 154,050 K.V. El cableado es triple con extensión de 60,500 metros lineales entre subterráneos y terrestres. La antigüedad de las instalaciones es aproximadamente de 20 años. El estado que guardan es regular, debido a incrementos abruptos de las cargas y a hundimientos diferenciales (Compañía de Luz y Fuerza del Centro, 1995, 1998).

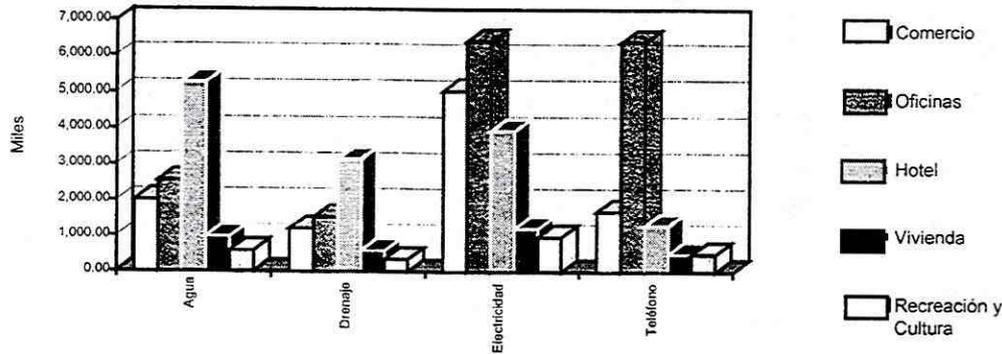
Datos proporcionados por el Fideicomiso Alameda (1998), por otra parte, indican que a futuro de alcanzarse los 611,760 metros cuadrados de construcción contemplados en diversos proyectos, la demanda de infraestructuras mostraría el siguiente perfil:

Cuadro 52. Perfil de la demanda de infraestructura motivada por diversos proyectos

En miles excepto la superficie construida

Uso	m ² construidos	Agua litros/día	Drenaje litros/día	Electricidad w	Teléfono líneas
Comercio	168,234	2,018.8	1,211.2	5,047.1	1.7
Oficinas	214,116	2,569.3	1,541.6	6,423.4	6.4
Hotel	131,528	5,261.1	3,156.6	3,945.8	1.3
Vivienda	48,941	978.8	587.2	1,223.5	0.5
Recreación y Cultura	48,941	587.2	352.3	978.8	0.5
TOTAL	613,778	11,415.2	6,881.9	17,608.6	10.4
Equivalencias	idem	0.13 m3/seg	.079 m3/seg	17.9 kw	10,400

Fuente: Fideicomiso Alameda, 1998.



Por último, el Sistema Colectivo-Metro, además de las líneas por las que corre el tren (Balderas, Av. Chapultepec-Arcos de Belén, Eje Central Lázaro Cárdenas), en la zona se cuenta con instalaciones eléctricas importantes ubicadas bajo la calle Dolores y, en menor cuantía bajo Delicias y López, cuya antigüedad es la misma del sistema (30 años). Se trata de lumbreras construidas a 11 metros de profundidad por las que corren conductores de alta tensión muy delicados a base de tubería conduit, pared gruesa galvanizada con rosca en los extremos y anclada a cada 20 metros. Con 80% de la capacidad instalada se atiende el 100% de las necesidades. Su estado es bueno, aunque enfrenta problemas cotidianos de inundaciones debido a las fugas de agua potable, drenaje, basura, hundimientos diferenciales y vandalismo de niños de la calle (SCT-Metro, 1995, 1998).

1.13 Equipamiento y Servicios

El equipamiento urbano es suficiente en tipo y tamaño, no así el de salud que es casi inexistente, a excepción de pequeños consultorios privados característicos en una época y ahora en descenso. Su localización en la estructura urbana presenta áreas de especialización: de abasto (A) alrededor de la plaza de San Juan; de cultura (C) alrededor de la Biblioteca México; de Educación (E) entre Bucareli y Balderas; y de turismo (T), aún cuando es reducido el que se ofrece en la zona alrededor del Barrio Chino. También hay recreación[®] en lo que fueran las instalaciones deportivas de la YWCA y los cines, y una clara tendencia locacional de los hoteles sobre Luis Moya y calles inmediatas.

Entre 1995 y el año 2000 el número de equipamientos (incluidos los hoteles y los estacionamientos por su relevancia en la zona) subió de 150 a 193, cambiando su estructura. En el primer año, durante dicho período, los equipamientos con mayor peso relativo eran los estacionamientos, seguidos de la administración y las instalaciones de educación y cultura con 20.7%, 19.4% y 19.4% respectivamente. Entre los tres sumaban casi el 60% del sistema. Estos mismos equipamientos en 1998 representaron 28.5%, 23.4% y 17.0% respectivamente, es decir, casi 70% del total.

Al agruparlos por afinidades se observa que los equipamientos sociales (salud, educación y abasto) representaban 33.3% en 1995 y 29.4% en el 2000; y que los equipamientos públicos de alcance delegacional o incluso metropolitano representaban 66.7% en 1995 y 70.6% en el 2000. A juzgar por estas cifras, la zona Centro Alameda dirige cada vez más sus equipamientos hacia los servicios que presta al exterior del área sin que medie una estrategia al respecto.

La competitividad de la zona en materia de equipamientos respecto al Centro Histórico y la Delegación Cuauhtémoc radica en la administración, el alojamiento y el comercio, pero no por su número y localización únicamente, sino también por la diferenciación cualitativa que alguna vez tuvo. Una tendencia hacia la homogeneización hace que se pierda esta característica, con el agravante de una sobreoferta inmobiliaria en el resto de la ciudad, lo cual coloca a la zona en desventaja.

Cuadro 53. Centro Alameda. Equipamiento urbano 1995-2000

Modalidad de equipamiento urbano	1995		2000	
	Número de predios	%	Número de predios	%
6. Administración; <i>Oficinas de gobierno, bancos, edificios corporativos y otros.</i>	29	19.9	36	18.6
2. Salud y asistencia; <i>Centros de salud, consultorios o clínicas, asistencia social</i>	10	6.8	13	6.7

Continúa Cuadro 53. Centro Alameda. Equipamiento urbano 1995-2000

Modalidad de equipamiento urbano	1995		2000	
	Número de predios	%	Número de predios	%
3. Educación y cultura; <i>Educación elemental, media, superior, inst. científicas, centros de información, museos.</i>	29	19.9	32	16.5
4. Deporte, entretenimiento y recreación social; <i>Auditorios, cines, teatros, etc.</i>	11	7.5	12	6.2
5. Alojamiento; <i>Hoteles .</i>	17	11.6	21	10.8
6. Comunicación social; <i>Central de teléfonos, estaciones de radio, oficinas y talleres de periódicos.</i>	12	8.3	13	6.7
7. Comercio y abasto; <i>Mercados públicos, centros comerciales, mercados de artesanías, etc.</i>	7	4.8	7	3.6
8. Estacionamientos públicos; <i>En predios baldíos (47) y edificios exprofeso (8).</i>	31	21.2	60	30.9
total	146	100.0	194	100.0

Fuente: DDF/Mercado y Asociados, 1995; GDF/Fideicomiso Alameda/Mercado y Asociados, 1998, actualizado en el año 2000.

La condición material de los equipamientos es relativamente aceptable. Las demandas futuras podrán absorberse con la capacidad subutilizada (50% en algunos casos), a condición de darle mantenimiento, modernizarla tecnológicamente y elevar la calidad en la prestación de los servicios.

En un círculo virtual alrededor de la zona Alameda se encuentra un sistema de equipamientos monumentales, o de gran tamaño, que interactúan con ésta y, poco o casi nada entre sí. Son éstos la Pinacoteca Virreinal, el Palacio de Bellas Artes, el Colegio de Vizcaínas y la Biblioteca México, esta última dentro de la zona.

La capacidad de los equipamientos a nivel local y metropolitano por UBS/hab que actualmente existe son:

Cuadro 54. Unidades básicas de servicio (UBS) 1998

Equipamiento	Demanda social 1998 (Población)	Unidad Básica de Servicio (UBS)	Capacidad Instalada 1998 (UBS)	Módulos actuales	Necesidad por norma 1998 (UBS)	Capacidad instalada vs. normatividad (UBS)	Déficit	Superavit
Salud y Asistencia Pública								
Clinica	10,426	consultorio	4?		6	2		X
Guardería IMSS***	42	cuna y/o silla	?	1	**	42		
Educación								
Jardín de niños	614	aula	10?		24	17	X	
Escuela Primaria	2,085	aula	80?	2	36	17*		X
Secundaria	475	aula	0	0	20	12	X	
Bachillerato	12	aula	?	6	**	**		X
Licenciatura	**	**	**	2 privados	**	**	**	**
Recreación								
Cines	10,426	butaca	?	4	280	104		X
Cultura								
Casa de la cultura	9846	m ² de área de servicios culturales	330	1	1410	167		X
Biblioteca	9846	silla en sala de lectura	?	1	**	**		X
Museo Victoria	10426	área total de exhibición	?	1	**	**		X
Teatro	10426	butaca	?	2	**	**		X
Comercio y Abasto								
Mercado	11584	puesto	289?	1	90	96		X
Tienda ISSSTE	11584	m ² de área de venta	5465?	1	50	38		X*

* UBS con dos turnos de operación.

** Por ser de cobertura regional este equipamiento presenta superávit, respecto a las necesidades de la zona.

*** Solo atiende derechohabientes.

En salud y asistencia pública, existe superávit, ya que de acuerdo a la población existente hay más UBS de lo que se necesita. En cuanto a educación, en general hay superávit, sin embargo hay déficit en jardín de niños y secundaria, ya

que estan por debajo de lo necesario. Y a lo que se refiere a recreación, cultura, y comercio y abasto, en general sobre pasa las UBS necesarias, por lo que existe superávit.

1.14 Vivienda

Históricamente la vivienda en la zona Centro Alameda ha desempeñado un papel relevante, como satisfactor social y función urbana; atributos ambos que a principios del siglo XX propiciaron soluciones arquitectónicas muy eficientes, con valores plásticos que hoy forman parte del patrimonio histórico (Gaona, Mascota, Vizcaya, Buen Tono, etcétera). En el presente, sin embargo, como resultado del deterioro iniciado hace tres décadas, potenciado luego por los sismos de 1985 y después por las crisis económicas y la ausencia de programas habitacionales, la vivienda está perdiendo dichos atributos. Cada vez se presta menos para enfrentar adecuadamente el problema habitacional y también menos, como función urbana que articula y proporciona direccionalidad a las demás. La centralidad, así, continúa debilitándose a causa también de la vivienda.

El cuadro 56 muestra que en la segunda mitad del siglo XX la zona Alameda experimentó un despoblamiento del 53.7%, similar fue el de la Delegación Cuauhtémoc (53.6%), en tanto que el del Centro Histórico fue de 64.6% (el más alto de la ciudad). De ese modo, la población de la primera pasó de 24 mil 400 habitantes en 1950 a 11 mil 300 en el año 2000; la segunda de 1 millón 53 mil 700 habitantes en 1950 a 488 mil 500 en el 2000; y el tercero de 398 mil 300 en 1950 a 140 mil 700 en el 2000. En 50 años la Delegación Cuauhtémoc y la zona Alameda perdieron poco más de la mitad de su población, en el mismo periodo el Centro Histórico perdió dos terceras partes (64.6%).

También disminuyó la densidad domiciliaria (número de ocupantes por vivienda). La zona Centro Alameda de 5.2 en 1950 a 3.5 en el 2000; la Delegación Cuauhtémoc de 5.2 en 1950 a 3.6 en el 2000; y el Centro Histórico de 5.2 a 3.7. Hace cincuenta años las tres unidades territoriales presentaban la misma densidad domiciliaria (5.2), la más alta de la ciudad, pues en el Distrito Federal era de 4.9 y de 4.8 en la Ciudad Central (Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Benito Juárez). En el 2000 en cambio, la situación se invirtió: 3.5 ocupantes por vivienda en la zona Centro Alameda, 3.6 en la Delegación Cuauhtémoc y 3.7 en el Centro Histórico; en tanto que en el DF es de 4.2 y de 3.7 en la Ciudad Central.

Cuadro 55. Procesos habitacionales y mercado de vivienda nueva 1950-2010

Miles de habitantes y viviendas

	1950			1995			2000*			2010**		Incremento* 50-2000		Incremento 2000-2010	
	Pob.	Viv.	Den.	Pob.	Viv.	Den.	Pob.	Viv.	Den.	Pob.	Viv.	Pob.	Viv.	Pob.	Viv.
1. DF	3,050.4	626.2	4.9	8,489.0	2,005.0	4.2	8,567.0	2,030.4	4.2	9,207.2	2,483.8	5,516.6	1,404.2	508.9	453.4
2. CC	2,234.8	465.1	4.8	1,760.4	474.9	3.7	1,740.8	469.5	3.7	1,855.5	517.4	-494.0	4.4	86.5	47.9
3. DC	1,053.7	200.9	5.2	540.4	149.2	3.6	488.5	134.9	3.6	572.4	166.7	-565.2	-66.0	29.2	31.8
4. CH	398.3	75.9	5.2	163.1	43.5	3.7	140.7	37.5	3.7	174.5	55.1	-257.6	-38.4	10.2	17.6
5. CA	24.4	4.7	5.2	12.1	3.5	3.5	11.3	3.2	3.5	16.1	4.5	-13.1	-1.5	4.2	1.3
2/1	73.3	74.3		20.7	23.7		20.3	23.1		19.8	20.8				
3/2	47.1	43.2		30.7	31.4		28.0	28.7		32.9	32.2				
4/3	37.8	37.8		30.2	29.2		28.8	27.8		37.3	33.1				
5/3	2.3	2.3		2.2	2.3		2.3	2.4		2.9	2.7				
5/4	6.1	6.1		7.4	8.0		8.0	8.5		7.7	8.2				

Fuente: INEGI, Censo General de Población y Vivienda, años respectivos y Censo de Población y Vivienda 1995; ARDF/AMM, 1997, Proyecto Centro Histórico de la Ciudad de México; Mercado, A. 1998, Escenario programático de vivienda en la ciudad de México 1998-2020; y GDF/FA/MyA, 1998, Centro Alameda. Programa de Vivienda.

CC: Ciudad Central (Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Benito Juárez).

DC: Delegación Cuauhtémoc.

CH: Centro Histórico de la ciudad de México (ARDF/AMM, 1997). Comprende los perímetros A y B conforme a los siguientes ageb's: 053-0, 054-0, 056-A, 057-4, 058-9, 061-0, 062-5, 063-A, 064-4, 065-9, 066-3, 073-3, 074-8, 075-2, 076-7, 077-1, 078-6, 081-8, 086-0, 087-5, 088-A, 089-4, 090-7, 091-1, 096-4, 097-9, 036-7, 037-1, 039-0, 040-3, 048-A, 049-4, 050-7, 057-9, 058-3, 059-8, 068-7, 069-1, 070-4, 089-9, 090-1, 091-6.

CA: Centro Alameda (GDF, 1998). Comprende las AGEB'S 073-3, 074-8, 086-0, 087-5.

Den: Densidad domiciliaria (ocupantes por vivienda).

Para el año 1950, en CH y CA se estimaron las cifras de acuerdo a la proporción observada en 1970.

* Estimaciones propias con base en las tendencias observadas entre 1990 y 1995. (PF= PI (1+Tasa)ⁿ). Equivale al escenario núm 1 "Despoblamiento tendencial". (Pronóstico, cap. I, 1.24.4).

** Corresponde al escenario 3 "Repoblamiento dirigido" (Pronóstico, cap. I, 1.24.4) y GDF/FA/MyA, 1998, Centro Alameda. Programa de Vivienda. Las cifras del DF y CC provienen del PGDUDF; DC: equivale al 62% de la población de la Delegación Cuauhtémoc en 1970 y a poco más de la mitad (54.3%) de la que tuvo en 1950; CH: equivale al 60% de la población del Centro Histórico en 1970 y a la mitad (52.5%) de la que tuvo en 1950; CA: equivale a tres cuartas partes (75.0%) de la población de la zona Centro Alameda en 1970 y a dos terceras partes (66.0%) de la que tuvo en 1950.

Durante el mismo periodo siguió creciendo la población del DF (de 3 millones 50 mil 400 habitantes en 1950 a 8 millones 567 mil habitantes en el 2000), dando como resultado un cambio en la participación de las otras unidades territoriales. El Centro Histórico, por ejemplo, de haber representado en 1950 el 37.8% de la población total de la Delegación Cuauhtémoc, pasó al 28.8% en el año 2000; en tanto que la zona Alameda mantuvo la misma con respecto a la Delegación Cuauhtémoc (2.3% y 2.3% respectivamente), pero aumentó con relación al Centro Histórico del 6.1% al 8.0%. Ello, así, en tanto la Delegación Cuauhtémoc (la de mayor despoblamiento en la ciudad), pasaba de representar 34.5% del DF en 1950 al 5.7% en el 2000; y la Ciudad Central del 73.3% al 20.3% en el mismo plazo.

En términos de mercado, entre 1950 y el año 2000 el parque habitacional del DF se incrementó en 1 millón 404 mil 200 viviendas, la mayor parte propias comercializadas de manera informal. En las otras unidades territoriales también hubo producción de vivienda nueva, particularmente a raíz de los sismos de 1985, pero no en cantidad suficiente como para contrarrestar la disminución tendencial. Hacia el 2000, por ejemplo, se habían perdido 66 mil viviendas en Cuauhtémoc (32.8% de su parque habitacional en 1950), 38 mil 400 en el Centro Histórico (50.6% de lo que tenía en 1950) y 1 mil 500 en la zona Centro Alameda (31.9% de su inventario en 1950).

Visto lo anterior a nivel de barrio y en un plazo menor, 30 años, se observa que la zona Centro Alameda perdió 9,827 habitantes (46.0% de su población en 1970) al pasar de 21,411 habitantes en 1970 a 11,300 habitantes en el 2000, y 595 viviendas (15.5% de su parque habitacional en 1970) al pasar de 3,823 en 1970 viviendas a 3,228 viviendas en el 2000. Es decir, porcentualmente se pierde más población que vivienda, lo que da idea de la subocupación del parque actual. Entre esos años el comportamiento a nivel de barrio es el siguiente: la ExColonia Francesa pierde 62.4% de su población y 29.3% de su vivienda; el Barrio Chino-Calles Giro pierde 52.4% de su población y 10.2% de su vivienda; la Ciudadela pierde 60.0% de su población y 14.7% de su vivienda; por su parte el barrio de San Juan, pierde 35.8% de su población y 15.6% de su vivienda. El barrio más afectado es la ExColonia Francesa (pierde dos terceras partes de su población y casi una tercera parte de su vivienda), en tanto que el menos afectado es el barrio de San Juan (pierde una tercera parte de su población y apenas una sexta parte de su vivienda). Los otros barrios, por su parte, pierden notoriamente más población que vivienda. En el caso de la Ciudadela debido principalmente al despoblamiento como tal, en el caso del Barrio Chino-Calles Giro la razón además del despoblamiento, se debe al cambio en los usos del suelo.

Cuadro 56. Procesos habitacionales y mercado de vivienda nueva por AGEB1970-2010

Habitantes y viviendas

	1970			1995			2000*			2010**			Incremento 70-2000	
	Pob.	Viv.	Den.	Pob.	Viv.									
1. 073-3	963	133	7.2	375	102	3.7	362	94	3.8	722	195	3.7	-601	-39
2. 074-8	7,172	1,225	5.9	3,567	1,104	3.2	3,412	1,100	3.1	5,379	1,661	3.2	-3,760	-125
3. 086-0	4,125	523	7.9	1,839	474	3.9	1,650	446	3.7	3,094	836	3.7	-2,475	-77
4. 087-5	9,151	1,942	4.7	6,340	1,780	3.6	5,876	1,588	3.7	6,863	1,855	3.6	-3,275	-354
Total CA	21,411	3,823	5.6	12,121	3,460	3.5	11,300	3,228	3.5	16,058	4,547	3.5	-	-595
													10,111	

* Escenario 1 "Despoblamiento tendencial". ** Escenario 3 "Repoblamiento dirigido".

Fuentes: Mismas del cuadro 56.

073-3: ExColonia Francesa; 074-8: Barrio Chino-Calles Giro; 086-0: Ciudadela; 087-5: San Juan.

El mercado de vivienda en treinta años; fue exclusivamente alquiler de vivienda usada para fines habitacionales y, cada vez más, para otros usos. El mercado de vivienda nueva prácticamente no existió, salvo pequeñas operaciones aisladas y la acción, también reducida y más bien fuera de mercado, del Programa de Renovación Habitacional después de los sismos de 1985. Un submercado adicional, igualmente reducido hasta ahora, fue el reciclamiento de vivienda de alquiler para su venta en condominio.

El resultado de esos procesos, es la siguiente situación que acusaba el parque habitacional en 1995.

1.14.1 Características de la vivienda

Cuadro 57. Características de la vivienda 1995

Unidades que se mencionan

Concepto	DF		CC		DC		CH		CA		DC/DF	CA/DC		
	Miles	%	Miles	%	Miles	%	Miles	%	Miles	%	%	%		
La vivienda como relación social	Total	4732.6	100.0	681.3	100.0	152.1	100.0	63.9	100.0	5.1	100.0	3.2	3.3	
	Ingreso < 1 v.s.m.	492.9	10.4	119.222	17.5	28.9	19.0	12.5	19.5	1.0	20.6	5.9	3.6	
	1 a 2	1.452.3	30.7	239.1	35.1	55.4	36.4	22.7	35.6	2.1	41.8	3.8	3.8	
	de 2 a 5	1.507.7	31.8	196.2	28.8	44.7	29.4	18.1	28.4	1.5	29.1	3.0	3.3	
	> 5	787.5	16.6	96.1	14.1	16.9	11.1	8.1	12.6	0.3	5.6	2.1	1.7	
	Otros*	492.2	10.4	30.7	4.5	6.2	4.1	2.5	3.9	0.1	2.8	1.3	2.3	
	Tenencia	Total	2,005.0	100.0	474.9	100.1	149.9	100.0	43.5	100.0	3.5	100.0	7.5	2.3
	Propias	1,299.2	64.8	236.5	49.8	68.2	45.5	19.9	45.7	0.9	24.9	5.2	1.3	
	Rentadas	511.3	25.5	192.8	40.6	65.8	43.9	18.8	43.2	2.3	65.7	12.9	3.5	
	Otras	194.5	9.7	45.6	9.7	15.9	10.6	4.8	11.1	0.3	9.4	8.2	2.1	
Modalidades (formas de producción)	Total	2,005.0	100.0	474.9	100.0	149.9	100.0	43.5	100.0	3.5	100.0	7.5	2.3	
Unifamiliar	1,054.6	52.6	116.4	24.5	18.9	12.6	4.5	10.4	0.3	7.2	1.8	1.3		
Plurifamiliar	918.3	45.8	347.6	73.2	126.5	84.4	39.0	89.6	3.2	92.8	13.8	2.6		
Otras**	32.1	1.6	10.9	2.3	4.5	3.0	sd	sd	sd	sd	14.0	sd		
La vivienda como objeto de uso	Hacinamiento	297.5	14.8	42.7	9.0	13.2	8.8	sd	sd	sd	sd	4.4	sd	
	Precariedad	374.9	18.7	39.4	8.3	8.2	5.5	3.5	8.1	0.2	6.5	2.2	2.4	
	Deterioro	623.5	31.1	192.3	40.5	65.8	43.9	18.8	43.2	2.3	65.7	10.6	3.5	
	Habitabilidad	Agua entubada	1,962.6	97.6	474.0	99.8	148.7	99.1	37.6	86.4	3.4	98.4	7.6	2.3
Drenaje	1,961.9	97.5	472.0	99.4	148.2	98.8	41.5	95.4	3.4	98.2	7.6	2.3		
Energía eléctrica	2,001.7	99.5	474.5	99.9	148.85	99.3	42.9	98.5	3.4	98.8	7.4	2.3		
La vivienda como mercancía	Terrenos	284.7		369.0		410.5		591.1		411.7				
	Casas	265.2		251.4		294.1		190.2		179.8				
	Inmobiliario ¹	Departamentos	441.4		472.3		537.4		257.0		349.3			
	(dols/m ²)	Oficinas	374.4		374.4		385.5		246.3		237.6			
	Locales comerciales	628.0		586.6		1163.3		645.7		581.3				

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 1995; ARDF/AMM, 1997, Proyecto Centro Histórico de la Ciudad de México; Mercado, A., 1998 Escenario programático de vivienda en la ciudad de México 1998-2020; Mercado, A., 1998 Monitoreo del mercado inmobiliario en la ciudad de México; y GDF/Fideicomiso Alameda/Mercado y Asociados, 1998, Centro Alameda. Programa de Vivienda.

Ingreso: veces el salario mínimo de la población económicamente activa (% observado en 1990, INEGI, aplicado al Censo de 1995).

Otros*: equivale a los que no reciben ingresos y los no especificados.

Unifamiliar: equivale a "casa sola" (INEGI, 1990, 1995).

Plurifamiliar: incluye departamento en edificio, casa en vecindad o cuarto de azotea (INEGI, 1990, 1995).

Otras**: Incluye vivienda móvil, refugio y no especificado (INEGI, 1990). No incluye vivienda colectiva.

Hacinamiento: viviendas con uno o más cuartos en los que habitan más de 2.5 personas.

Precariedad: viviendas con techo de materiales cuya calidad es insuficiente (cartón, palma, lámina, teja y no especificado).

Deterioro: para el DF, viviendas construidas hasta 1950. Indica el envejecimiento o deterioro acumulado por 45 o más años, es decir, la parte del parque habitacional que se encuentra cerca o que ya rebasó su vida útil. Para la Ciudad Central, Delegación Cuauhtémoc y Centro Alameda se utiliza el mismo porcentaje que representaban las viviendas de alquiler en 1995.

Mercado Inmobiliario¹: Datos de noviembre de 1998, a razón de 10.15 pesos por dólar. El precio de venta de departamentos, oficinas y (en algunos casos) locales comerciales incluye los indivisos. Ver Mercado, A., 1998, Monitoreo del mercado inmobiliario en la ciudad de México para comparar estos precios con los de 1995, cuando la paridad era de 7.64 pesos por dólar y la crisis repuntaba luego del boom inmobiliario de 1990-1993.

En el año 2000, con 3,228 viviendas en la zona, en el cuadro 58 se infiere que las siguientes son sus características. Como *relación social* (según ingreso, régimen de tenencia y formas de producción): 62.4% de la población percibe hasta 2 veces el salario mínimo (41.1% en el DF, 84.3% en la Delegación Cuauhtémoc, 55.2% en el Centro Histórico); 65.7% del parque habitacional se comercializa bajo el régimen de renta (25.5% en el DF, 43.9% en la Cuauhtémoc, 45.7% en el CH); y 92.8% es plurifamiliar en diversas modalidades (45.8% en el DF, 84.4% en la Cuauhtémoc, 89.6% en el CH). Como *objeto de uso* o habitabilidad: más del 98% cuenta con todos los servicios, pero 65.7% presenta subocupación y grados avanzados de deterioro, que propician vandalismo e invasión de inmuebles (31.1% en el DF, 43.9% en la Cuauhtémoc, 43.2% en el CH). Y como *mercancía*: el precio de venta por m² con respecto al promedio del DF es mayor en los terrenos (50%); en tanto que es menor en todos los demás mercados: vivienda unifamiliar (32%), departamentos (21%), oficinas (37%) y locales comerciales (8%). Por esta razón los propietarios tienden a convertir sus inmuebles en predios baldíos, es decir, a trasladarlos de un mercado subvaluado sin demanda efectiva, a otro escaso y caro, altamente demandado. En el *interin* los retiran del mercado o los cambian de uso.

En suma, en la zona Centro Alameda la función habitacional se reproduce bajo condiciones de mayor pauperización que las demás unidades territoriales (menor ingreso relativo, mayor deterioro del parque habitacional), y a través de modalidades muy variadas de vivienda multifamiliar en renta, cuya antigüedad es de 50 años o más.

Cuadro 58. Características de la vivienda por AGEB 1995

Unidades que se mencionan

		v.s.m.	CA		073-3		074-8		086-0		087-5		
			Unid.	%	Unid.	%	Unid.	%	Unid.	%	Unid.	%	
La vivienda como relación social	Ingreso	Total	5,073	100.0	163	100.0	1,541	100.0	804	100.0	2,568	100.0	
		< 1	1,046	20.6	37	22.7	336	21.8	166	20.7	505	19.7	
		1 a 2	2,122	41.8	71	43.8	584	37.9	324	40.2	1,145	44.6	
		de 2 a 5	1,478	29.1	44	27.3	480	31.2	223	27.8	729	28.4	
		> 5	284	5.6	7	4.3	82	5.3	48	5.9	130	5.1	
		Otros*	143	2.8	4	1.9	59	3.8	43	5.4	59	2.3	
		Tenencia	Total	3,460	100.0	102	100.0	1,104	100.0	474	100.0	1,780	100.0
			Propias	861	24.9	43	42.2	144	13.0	108	22.9	566	31.8
			Rentadas	2,272	65.7	52	50.9	862	78.1	295	62.2	1,063	59.7
			Otras	327	9.4	7	6.9	98	8.9	71	14.9	151	8.5
La vivienda como objeto de uso	Modalidades (forma de producción)	Total	3,460	100.0	102	100.0	1,104	100.0	474	100.0	1,780	100.0	
		Unifamiliar	249	7.2	14	13.6	39	3.5	64	13.6	162	9.1	
		Plurifamiliar	3,211	92.8	88	86.4	1,065	96.5	410	86.4	1,618	90.9	
		Otras**											
		Hacinamiento				ver cuadro 60							
La vivienda como objeto de uso	Habitabilidad	Precariedad	225	6.5	2	1.7	53	4.8	46	9.6	129	7.2	
		Deterioro	2,272	65.7	52	50.9	862	78.1	295	62.2	1,063	59.7	
		Agua entubada	3,405	98.4	78	76.5	948	85.9	444	93.7	1,674	94.0	
		Drenaje	3,398	98.2	102	100.0	1,056	95.7	465	98.1	1,775	99.7	
		Energía eléctrica	3,419	98.8	102	100.0	1,066	96.6	473	99.8	1,778	99.9	
La vivienda como mercancía	Mercado	Terrenos	411.7		sd		307.9		410.5		412.0		
		Casas	179.8		sd		sd		394.1		159.7		
	Inmobiliario ¹	Departamentos	349.3		230.6		351.9		456.1		263.9		
	(dols/m ²)*	Oficinas	237.6		sd		246.3		226.8		229.9		
		Locales comerciales	581.3		sd		556.9		889.4		611.8		

* La paridad promedio en la segunda mitad de 1999 en México oscila alrededor de 10 pesos por dólar.

Fuentes: Mismas del cuadro 58.

CA: Centro Alameda.

073-3: ExColonia Francesa; 074-8: Barrio Chino-Calles Giro; 086-0: Ciudadela; 087-5: San Juan.

Al interior de la zona Alameda estas características varían de un barrio a otro. Peores en la ExColonia Francesa (073-3) y el Barrio-Chino-Calles Giro (074-8); iguales en la Ciudadela (086-0) y mejores en el barrio de San Juan (087-5). Así, las condiciones relativamente mejores de vivienda donde habita más de la mitad de la población están en la mitad sur de la zona, entre Ayuntamiento y Avenida Chapultepec-Arcos de Belén. Destaca, por otra parte, que siendo mejores las condiciones habitacionales del barrio de San Juan, los precios de la vivienda sean más bajos que en el resto; la causa no es el mercado de vivienda, sino el entorno dominado por la comercialización de pollo y la inseguridad, es decir, factores externos a éste también llamados externalidades que lo afectan negativamente.

En general la vivienda cuenta con buenos materiales de construcción y todos los servicios (más del 95%), excepto agua entubada en el Barrio-Chino-Calles Giro cuya cobertura es 85.9%. Pero la calidad y cantidad de la vivienda continúa disminuyendo, debido a cuatro factores (no registrados en la estadística censal): deterioro físico, cambio de uso del suelo, destrucción parcial o demolición de los edificios y, retiro voluntario del mercado por parte de sus propietarios, estos afectan a más de la mitad del parque habitacional. El primer factor se refiere a las viviendas con materiales convenientes, cuyo deterioro material sin embargo presenta cifras mayores al 40%, las cuales es posible rehabilitar antes de que alcancen el 70 u 80% y el deterioro se vuelva irreversible. El segundo indica las viviendas que están siendo sustituidas parcial o totalmente por usos no habitacionales. El tercero señala las viviendas que están siendo destruidas en su totalidad o, que su deterioro ya irreversible (más del 75%) requiere demolición. El cuarto factor enumera las viviendas en buenas o regulares condiciones que están desocupadas, porque sus propietarios desean mantenerlas fuera del mercado inmobiliario. Por sus condiciones físicas, entonces, el parque habitacional es clasificado en dos categorías: aceptable y no aceptable (GDF/FA/MyA, 1998).

Cuadro 59. Relación de variables por AGEB 1995

AGEB	Población total	Ocupantes por vivienda	Total de cuartos	Factor de hacinamiento en cuartos	Total de dormitorios	Factor de hacinamiento en dormitorios
073-3	375	3.7	109	1.7	114	1.6
074-8	3,567	3.2	1,135	1.6	1,190	1.5
086-0	1,839	3.9	393	2.3	470	2.0
087-5	6,340	3.6	1,806	1.8	1,882	1.7
Total	12,121	3.5	3,443	1.8	3,656	1.7

Fuente: Elaboración con base en INEGI, XI Censo General de Población y Vivienda 1990. Resultados definitivos del Distrito Federal. Datos por AGEB urbana.

Factor de hacinamiento en cuartos: (Pob. total/2)/Total de cuartos. Valores mayores a 1.0 indican hacinamiento.

Factor de hacinamiento en dormitorios: (Pob. total/2)/Total de dormitorios. Valores mayores a 1.0 indican hacinamiento.

073-3: ExColonia Francesa; 074-8: Barrio Chino-Calles Giro; 086-0: Ciudadela; 087-5: San Juan.

En el año 2000, también por inferencia, las viviendas aceptables (con deterioro hasta el 40%) suman aproximadamente 2,000 unidades, poco más del 60% del total; las no aceptables suman casi 1,250, 40% del inventario. La densidad habitacional de la zona promedio 3.5 habitantes por vivienda, cifra inferior al promedio de la ciudad. Representándose así, en un parque habitacional que cuenta con viviendas relativamente grandes, producidas para otro tipo de necesidades familiares. Actualmente 84% del parque cuenta con dos a tres cuartos y 59% dispone de 2 a 4 dormitorios. El hacinamiento, no obstante, es significativo en ambos indicadores. El caso crítico es la AGEB 086-0 (Ciudadela) donde los dos factores alcanzan valores muy altos. A nivel de predios específicos la situación es aún más grave.

Las necesidades futuras de vivienda están condicionadas por diversos factores internos y externos a la zona. Aquí se muestra un orden de magnitud a largo plazo, bajo el supuesto de que se cumple uno de los escenarios demográficos, el num. 3 denominado "re poblamiento dirigido" (ver "pronóstico", 1.24.4 en este cap. I) cuyas cifras son mayores a las contenidas en los escenarios 1 y 2, es decir, en el que la demanda de vivienda nueva es mayor relativamente.

Cuadro 60. Programa de vivienda a largo plazo 2000-2010

Acciones a realizar en miles, excepto Centro Alameda que está en número de acciones de vivienda.

Concepto	1 DF	2 CC	3 DC	4 CH	5 CA	2/1 %	3/2 %	4/3 %	5/4 %	Promedio Anual	
										DC	CA
Viv. nueva (incremento demog)	339.3	57.7	19.5	6.8	1,319	17.0	33.8	34.8	19.3	2.0	132
Hacinamiento	152.4	21.5	6.6	sd	440*	14.1	30.7	s/d	s/d	660	44
Precariedad	196.8	19.7	4.1	1.8	112	10.0	20.8	44.0	5.6	410	10
Deterioro	176.2	95.9	32.7	9.4	1,137	54.4	34.1	28.7	11.7	3,270	114
Total	864.7	194.8	62.9	18.0	3,008	22.5	32.3	28.6	16.0	6,290	300
Redondeo	900.0	200.0	65.0	20.0	3,000	23.0	33.0	30.0	15.0	6,500	300

* Ver cuadros 60 y 62.

Fuente: GDF/Fideicomiso Alameda/MyA, 1998, Centro Alameda. Programa de Vivienda, con base en el escenario 3 "Re poblamiento dirigido"; y, 1998, Encuesta de empleo, vivienda y transporte en la zona Centro Alameda.

DF: Distrito Federal; CC: Ciudad Central; DC: Delegación Cuauhtémoc; CH: Centro Histórico; CA: Centro Alameda.

Incremento demográfico: POB 2010-POB 2000/1.5 (factor de producción observado por CONAPO y OCIM en las proyecciones de población y vivienda de la ciudad de México, para el horizonte 1995-2020), excepto Centro Alameda que se obtiene con la densidad domiciliar de 1995. Ver cuadro 57.

Hacinamiento: necesidades por hacinamiento en miles (viviendas 1995 x % hacinamiento)/2. Para CA ver cuadros 60 y 62.

Precariedad: necesidades por insuficiencia o precariedad de los procesos habitacionales en miles: (viviendas 1995 x % precariedad)/2. Indica que al menos la mitad de las viviendas con insuficiencia en los techos deberá ser atendido.

Deterioro: necesidades por deterioro del parque habitacional: (viviendas 1995 x % deterioradas)/2. Señala que al menos la mitad del parque habitacional construido hasta 1950 debe ser atendido para detener el deterioro acumulado o, en su caso, para reponer el parque cuyo deterioro es ya irreversible. Para Ciudad Central, Delegación Cuauhtémoc y Centro Alameda, mismo porcentaje de las viviendas de alquiler en 1995. Ambos indicadores dan cuenta del "envejecimiento" o deterioro acumulado por 45 años o más.

En la próxima década las necesidades de vivienda estarán conformadas por cuatro aspectos: incremento demográfico, hacinamiento, precariedad y deterioro; es decir, por el crecimiento neto de la población y el arribo de jóvenes a la edad de formar pareja, y por las condiciones del parque habitacional al finalizar el siglo XX. En total, las necesidades ascenderán a 3,000 acciones de vivienda, una mitad motivadas por el incremento demográfico y el hacinamiento, y otra mitad por las condiciones del parque habitacional (precariedad y deterioro). Las necesidades irán conformando una demanda anual de 300 acciones de vivienda.

Cuadro 61. Centro Alameda. Necesidades de vivienda a largo plazo por AGEB 2000-2010

Número de unidades

Concepto	1 CA	2 073-3	3 074-8	4 086-0	5 087-5	2/1 %	3/1 %	4/1 %	5/1 %	Promedio Anual				
										CA	073-3	074-8	086-0	087-5
Viv. nueva (incremento demog)	1,319	101	561	390	267	7.6	42.5	29.7	20.2	132	10	56	40	27
Hacinamiento	(440)	(33)	(187)	(130)	(90)	7.5	42.5	29.5	20.4	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d
Precariedad	112	2	25	22	63	1.8	22.3	19.6	56.3	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d
Deterioro	1,137	26	431	148	532	2.3	37.9	13.0	46.8	95	2	36	12	44
Total 1	2,568	129	1,017	560	862									
Total 2	3,008	162	1,204	690	952									
Redondeo	3,000	160	1,200	700	1,000	5.3	40.0	23.3	33.3	300	16	120	70	100

Fuente: Misma del cuadro 61.

El paréntesis indica que el hacinamiento equivale a una tercera parte de las necesidades por vivienda nueva. Se trata de un cálculo conservador, en virtud de las necesidades reales (ver cuadro 60).

Total 1: sin contar hacinamiento; total 2: con hacinamiento.

073-3: ExColonia Francesa; 074-8: Barrio Chino-Calles Giro; 086-0: Ciudadela; 087-5: San Juan.

Territorialmente las necesidades de vivienda se presentarán mayormente en el Barrio Chino-Calles Giro con 40.1% y, apenas con 5.4% en la ExColonia Francesa.

1.14.2 Resultados de la encuesta de empleo, vivienda y transporte 1998

Los resultados de la encuesta se muestran en el anexo documental. Aquí se seleccionaron cuatro indicadores de la vivienda: formas de acceso social a la vivienda, número de cuartos, tamaño de la vivienda y apreciación cualitativa de usuarios con respecto de su vivienda actual.

Cuadro 62. Acceso social a la vivienda

Cuadro 62.1. Números Absolutos							
ZONAS	Invasión	Compra	Crédito	Alquiler	Prestada	No especificado	Total
Zona 1	6	22	21	196	29	12	286
Zona 2	1	21	44	139	14	0	219
Zona 3	4	24	28	23	9	0	88
Zona 4	2	22	2	34	0	1	81
Total	13	89	115	392	52	13	674

Cuadro 62.2. Números Relativos							
ZONAS	Invasión	Compra	Crédito	Alquiler	Prestada	No especificado	Total
Zona 1	0.89	3.26	3.12	29.08	4.30	1.78	42.43
Zona 2	0.15	3.12	6.53	20.62	2.08	0.00	32.49
Zona 3	0.59	3.56	4.15	3.41	1.34	0.00	13.06
Zona 4	0.30	3.26	3.26	5.04	0.00	0.15	12.02
Total	1.93	13.20	17.06	58.16	7.72	1.93	100.00

Fuente. GDF/FA/Mercado y Asociados 1998; levantamiento en campo realizado en septiembre-octubre 1998.

Cuadro 63. Número de cuartos por vivienda

Cuadro 63.1. Números Absolutos							
ZONAS	1 cuarto	2 cuartos	3 cuartos	4 cuartos	5 o más cuartos	No especificado	Total
Zona 1	53	58	80	51	22	22	286
Zona 2	27	55	40	28	9	60	219
Zona 3	17	24	16	4	27	0	88
Zona 4	9	20	23	13	15	1	81
Total	106	157	159	96	73	83	674

Cuadro 63.2. Números Relativos							
ZONAS	1 cuarto	2 cuartos	3 cuartos	4 cuartos	5 o más cuartos	No especificado	Total
Zona 1	7.86	8.61	11.87	7.57	3.26	3.26	42.43
Zona 2	4.01	8.16	5.93	4.15	1.34	8.90	32.49
Zona 3	2.52	3.56	2.37	0.59	4.01	0.00	13.06
Zona 4	1.34	2.97	3.41	1.93	2.23	0.15	12.02
Total	15.73	23.29	23.59	14.24	10.83	12.83	100.00

Fuente. GDF/FA/Mercado y Asociados 1998; levantamiento en campo realizado en septiembre-octubre 1998.

Cuadro 64. Tamaño de la vivienda

Cuadro 64.1 Números Absolutos					
ZONAS	Hasta 40m ²	De 41m ² a 60	61 a 100 m ² o más	No especificado	Total
Zona 1	84	38	70	94	286
Zona 2	40	39	93	47	219
Zona 3	15	18	28	27	88
Zona 4	8	42	17	14	81
Total	147	137	208	182	674

Cuadro 64.2 Números Relativos					
ZONAS	Hasta 40m ²	De 41m ² a 60	61 a 100 m ² o más	No especificado	Total
Zona 1	12.46	5.64	10.39	13.95	42.43
Zona 2	5.93	5.79	13.80	6.97	32.49
Zona 3	2.23	2.67	4.15	4.01	13.06
Zona 4	1.19	6.23	2.52	2.08	12.02
Total	21.81	20.33	30.86	27.00	100.00

Fuente. GDF/FA/Mercado y Asociados 1998; levantamiento en campo realizado en septiembre-octubre 1998

Cuadro 65. Percepción de la vivienda

Cuadro 65.1 Números Absolutos					
ZONAS	Si me gusta	No me gusta	Prefiero otra aquí en la zona	Prefiero otra en otro sitio	Total
Zona 1	199	52	122	14	387
Zona 2	159	26	60	4	249
Zona 3	61	12	11	4	88
Zona 4	55	14	9	3	81
Total	474	104	202	25	805

Zona 1	24.72	6.46	15.16	1.74	48.07
Zona 2	19.75	3.23	7.45	0.50	30.93
Zona 3	7.58	1.49	1.37	0.50	10.93
Zona 4	6.83	1.74	1.12	0.37	10.06
Total	58.88	12.92	25.09	3.11	100.00

Fuente. GDF/FA/Mercado y Asociados 1998; levantamiento en campo realizado en septiembre-octubre 1998.

En suma, se observa que la forma predominante de acceso social a la vivienda es el alquiler con 58.16% (las cifras censales indican 65.7%, ver cuadro 59), casi la mitad de las viviendas (46.88%) cuenta con 2 y 3 cuartos (prácticamente no hay hacinamiento), una quinta parte del parque habitacional (21.81%) tiene dimensiones hasta 40 m² (por abajo de lo permitido), otra quinta parte (20.33%) es igual o casi igual al tamaño usual de las viviendas de interés social producidas por los organismos públicos (41 a 60 m²), y casi una tercera parte (30.86%) obedece a prototipos de vivienda media (entre 60 y 100 m²). A los vecinos de la zona les agrada su vivienda actual (58.88%), a pesar de no ser de su propiedad, pero seguramente de tamaño aceptable con más de dos cuartos; una cuarta parte (25.09%) desea cambiarla por otra pero dentro de la misma colonia; el resto, al que cabe ubicar como desdoblamiento potencial, no le gusta su vivienda actual (12.92%) o desea otra fuera de la zona (3.11%).

1.15 Asentamientos Irregulares

Una modalidad irregular que se suma a la subdivisión y subarriendo ilegales y a la ocupación de azoteas, patios, cubos de luz, zaguanes, etcétera, con que tradicionalmente tiene lugar la apropiación social del espacio urbano en el centro de la ciudad, es la invasión por la fuerza de predios e inmuebles desocupados, incluso también los ocupados, cuyos moradores son intimidados hasta ser expulsados. Ocurre por lo menos desde los años setenta, lo mismo individual que colectivamente, empujada por el mercado informal u organizaciones y partidos políticos; la escala masiva, sin embargo, comenzó en los ochenta a causa de las crisis que desde entonces se repiten cíclicamente y por los sismos de 1985, que aceleraron el abandono y la destrucción inmobiliaria como proceso social. Actualmente es un fenómeno común a

prácticamente todo el Centro Histórico, aunque su manifestación es más clara en zonas ubicadas hacia el nororiente y norponiente del mismo.

En un recorrido de campo efectuado en la zona Centro Alameda se registraron 8 inmuebles invadidos y 1 predio aunque, por la dificultad de acceder a ellos e identificarlos plenamente, su número podría ser más elevado. También forman parte del poblamiento informal los campamentos en espacios públicos, algunos como remanentes de los sismos y otros por cuestiones políticas que interfieren regularmente en la zona. Asimismo, las personas que duermen a la intemperie cuyo número va en ascenso.

Los inmuebles identificados se encuentran en Independencia número 20, 22 y 59 esquina con Luis Moya, Ayuntamiento 133, Bucareli 100-A y Enrico Martínez 14, 12 y 10. La superficie de éstos suma 2,625 m² aproximadamente. Bajo estas condiciones viven 17 familias con 3 a 15 años ocupando las viviendas y perciben de 1 a dos salarios mínimos. Algunas están afiliadas a MUZA (Movimiento Unificado de la zona Alameda), a la Asamblea de Barrios o a Democracia y Justicia Social.

Cuadro 66. Asentamientos irregulares

Número de predios

Colonia	Asentamientos irregulares	Inmuebles invadidos	Predios invadidos	Total
1. Centro Alameda	(50)	8	1	59
2. Centro	-	39	31	70
3. Delegación Cuauhtémoc	1	101	67	169
1/3	s/d	8.0 %	1.4 %	34.9%

Fuente: 1. GDF/Mercado y Asociados, 1998, Encuesta de empleo, vivienda y transporte; 2 y 3: DDF, 1997, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc.

El paréntesis hace referencia a un tipo de irregularidad especial, por ejemplo familias o locatarios que antes pagaban renta y ahora por diversos motivos, ya no lo hacen u ocupan áreas comunes. Indica que al menos uno de los establecimientos (vivienda o local comercial) del inmueble en cuestión presenta dicha irregularidad.

Se calcula que en la zona, además de los 9 inmuebles invadidos (8 edificios y 1 predio), al menos hay 50 casos con un tipo de irregularidad en la que han caído algunas familias y/o locatarios, que no hace mucho pagaban puntualmente su renta y que ahora por diversas razones (incluso ajenas a ellos) ya no lo hacen. Por lo general estos casos tienen lugar en edificios abandonados o subocupados cuyo número, como se verá en el siguiente apartado, asciende a 122.

1.16 Tenencia de la Tierra

La tenencia de la tierra en la zona Centro Alameda presenta tres regímenes de propiedad: privada, pública y social. Con mucho la prevaleciente es la primera, en tanto que la tercera se reduce a unos cuantos inmuebles pertenecientes a Instituciones de Asistencia Privada y algunas cooperativas o sindicatos (GDF, Tesorería del Distrito Federal, 1998). En proporción aún menor están los indeterminados.

Una muestra de 100 predios seleccionados para el programa de vivienda a corto plazo (ver capítulo III, apdo., 3.10), con información proporcionada por la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Tesorería del Distrito Federal, reveló que 92% de los predios son de tenencia privada, 6% indeterminados y 2% sociales. Ninguno es propiedad del sector público. Cabe aclarar, sin embargo, que esta información podría no estar actualizada con respecto al Registro Público de la Propiedad y que el universo seleccionado se ubica fundamentalmente en el barrio de San Juan y la ExColonia Francesa; es decir, por fuera de la ExZedec y la Ciudadela donde la propiedad pública es mayor en número y superficie.

Otra característica de la tenencia, a juzgar por la muestra, es la nula concentración de la propiedad. De los 100 predios estudiados, sólo tres personas aparecen como propietarios de dos inmuebles contiguos uno del otro o separados apenas unos predios entre sí. Se conoce la antigüedad aproximada de los inmuebles, no así la de los propietarios al frente de las mismas, pero es posible que ésta no sea reciente, es decir, que no hayan adquirido la propiedad en los últimos años sino décadas atrás incluso vía herencia, lo que, al menos en la muestra de 100 casos, indica que no hay un mercado de compradores significativo. Lo anterior parece confirmarlo el hecho de que en la lista de 100 propietarios (o más, dado que en edificios de condominio hay al menos un propietario por cada departamento), sólo ocho están a nombre de inmobiliarias al parecer pequeñas, de las cuales ninguna posee más de un predio.

La información recabada en campo indica que la situación de varios de estos inmuebles, cuyo propietario aparece en los registros de la Tesorería del Distrito Federal, podría tratarse de inmuebles intestados o incluso abandonados. Esta incertidumbre, sumada al deterioro de la zona, crea condiciones que propician la invasión de inmuebles.

Otra fuente (GDF/Oficialía Mayor, Dirección de Inventario Inmobiliario y Sistemas de Información, 1999), probablemente sin actualizar, pues parte de la información proviene de los decretos de expropiación de 1985, indica que el Gobierno del Distrito Federal es propietario de 70 inmuebles en la zona, que reúnen 95,483 metros cuadrados de terreno y 154,842 m² de construcción. Se les clasifica en *predios propiedad del GDF* según decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de octubre de 1985, un mes después de los sismos, comprende 20 inmuebles, 23,750 m² de terreno, 51,071 m² de construcción; *predios con soporte documental* (18 inmuebles, 24,946 m² de terreno, 69,633 m² de construcción) y *predios sin soporte documental* (32 inmuebles, 46,787 m² de terreno y 34,138 m² de construcción). La composición es muy variada, van desde equipamientos (Archivo General del GDF, Mercados), plazas públicas (San Juan), oficinas públicas (SEDUVI), instalaciones educativas (IPN), estaciones del Metro, empresas privadas, etc., hasta vivienda producida a mediados de los ochenta por el Programa de Renovación Habitacional Popular, asignada y habitada desde entonces por los beneficiarios. La mayor parte se localiza en el barrio de San Juan.

1.17 Reserva Territorial y Baldíos Urbanos

En el Centro Alameda no hay una reserva territorial propiamente dicha, en el sentido de materialmente se disponga de una superficie destinada a cubrir las necesidades futuras del crecimiento. No obstante, vista la reserva territorial no como residuos de suelo no urbanizado, que en el caso de las delegaciones centrales es inexistente, sino como el conjunto de predios baldíos, inmuebles deteriorados y estructuras subutilizadas (Mercado, 1997), se observa que hay una reserva potencial que en el año 2000 asciende a 205,998 m², es decir, unas 20 hectáreas.

En los últimos años, aunque marginalmente, ha disminuido el volumen de la reserva territorial acaso por los métodos empleados en la medición, pero también por la expectativa de las obras de regeneración urbana que lleva a los propietarios a reutilizar sus inmuebles, sin más propósito que la rentabilidad inmediata y también para protegerlos contra las invasiones. En pocos casos parece relacionarse este fenómeno con un incremento de la demanda efectiva.

Cuadro 67. Centro Alameda. Reserva territorial 1995, 2000

Inmuebles

Tipología	1995				2000			
	No. de inmuebles	%	Superficie m ²	%	No. de inmuebles	%	Superficie m ²	%
1. Inmuebles sin uso	153	53.7	182,734	70.0	164	100.0	205,998	100.0
Predio baldío	10		8,150		6		4,718	2.2
Lote en construcción	5		4,075		4		10,005	4.9
Local vacío	61		39,569		3		2,285	1.1
Edificio en remodelación	2		4,345		s/d		s/d	
Edificio abandonado o subocupado	44		95,855		175		167,835	81.5
Estacionamientos en predios baldíos	31		30,740		20		21,155	10.3
2. Inmuebles en uso	132	46.3	78,235	30.0	s/d	s/d	s/d	s/d
Deteriorado	98		66,187		s/d		s/d	
Ruinoso	34		12,048		s/d		s/d	
Total (1 + 2)	285	100.0	260,969	100.0	194	100.0	205,998	100.0

Fuente:DDF/ Mercado y Asociados, 1995 y GDF/FA/MyA, 1998, actualizado en el año 2000.

Deteriorado: hasta el 65%.

Ruinoso: más del 65%.

Confirmada por dos tipos de inmuebles, sin uso y en uso, la reserva territorial pasó de 260,969 m² en 1995 a 205,998 en el 2000. La razón principal no fue una mayor utilización, sino el mejoramiento de inmuebles en uso deteriorados y ruinosos. De hecho el número de inmuebles sin uso aumentó de 153 a 164 y de 182,734 m² a 205,998 m² de superficie.

Cuadro 68. Centro Alameda. Inmuebles sin uso por AGEB 2000

Inmuebles y metros cuadrados

	AGEB's								Total		
	073-3		074-8		086-0		087-5		Centro Alameda		
	Num.	m ²	Num.	m ²	%						
Predio baldío y estacionamientos en predios baldíos	8	10,463	8	6,509	1	317	9	8,584	26	25,873	12.5
Lote en construcción	0	0	3	7,115	0	0	1	2,890	4	10,005	4.9
Local vacío	0	0	0	0	0	0	3	2,285	3	2,285	1.1
Edificio en remodelación	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d	0	0	s/d	s/d	
Edificio abandonado o subocupado	21	13,980	80	106,275	12	9,227	62	38,353	175	167,835	81.5
Total por AGEB	29	24,443	91	119,899	13	9,544	75	52,112	164	205,998	100.0
		11.9%		58.2%		4.6%		25.3%			100.0

Fuente: GDF/FA/MyA, 1998. Levantamiento en campo, actualizado en el año 2000.

073-3: ExColonia Francesa; 074-8: Barrio Chino-Calles Giro; 086-0: Ciudadela; 087-5: San Juan.

La mayoría (81.5%) de los inmuebles sin uso son edificios abandonados o subocupados, les siguen los predios baldíos y estacionamientos en predios baldíos con 12.5% y el resto (lote en construcción, locales vacíos y edificios en remodelación) con 6.0%. Este último da una idea del volumen inmobiliario (a base de unidades relativamente pequeñas) que se moviliza regularmente en la zona.

Más de la mitad (58.2%) de los inmuebles sin uso se localizan en el Barrio Chino-Giro (074-8) y una cuarta parte (25.3%) en el barrio de San Juan (087-5), contiguo al primero. El resto (11.9+4.6%=16.5%) se distribuye entre la ExColonia Francesa (073-3) y la Ciudadela (086-0).

1.18 Sitios Patrimoniales

La zona reúne 230 inmuebles con valor histórico: 15 catalogados por el INAH, 152 por el INBA (2 con valor artístico monumental correspondiente al nivel 3 de intervención; 2 con valor ambiental correspondiente al nivel 2 de protección; y 148 con valor calidad correspondiente al nivel 1 de protección), 47 por el GDF y 16 por INAH/INBA/GDF, distribuidos prácticamente en toda la zona. Representan 26% del total de 892 predios con que contaba la zona antes de la fusión de algunos de ellos frente a la Avenida Juárez. Únicamente los quince primeros incluidos en el decreto de 1980 están protegidos, no así el resto, a pesar de que alguna vez formaron parte de los catálogos de trabajo de dichas dependencias.

Cuadro 69. Centro Alameda. Patrimonio histórico

Categoría	Clasificación según niveles de protección	Instituciones				Total
		INAH	INBA	GDF (Centro Alameda)	INAH INBA GDF	
Decretados 1/	Nivel 1	15				15
Registrados 2/	Nivel 1		2			2
	Nivel 2		2		12	14
	Nivel 3		148	47	4	199
Total		15	152	47	16	230

Fuentes: Decreto de la Zona de Monumentos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, Diario Oficial de la Federación 11 de abril de 1980; GDF/FA/MyA, 1998 y 1999, Levantamiento en campo; y SEDUVI (Sitios Patrimoniales y Centro Histórico, 1999). Normas de imagen urbana en zonas de conservación.

1/ Monumentos incluidos en el decreto del 11 de abril de 1980.

2/ Inmuebles con valores históricos (artístico-monumental, ambiental, calidad) que no han sido objeto de ningún procedimiento legal de protección patrimonial, pero que han sido considerados por el INBA en sus listados respectivos.

Nivel 1 de protección: Inmuebles de valor arquitectónico relevante que pueden tener o no algún tipo de alteraciones, cuyo valor individual y en el conjunto los hacen susceptibles de un nivel de protección máximo y, permiten establecer restricciones importantes a las acciones de transformación.

Nivel 2 de protección: Inmuebles de valor patrimonial ambiental que pertenecen al periodo o forman parte del conjunto y, que por su estado de conservación son susceptibles de transformaciones importantes con algunas restricciones.

Nivel 3 de protección: Inmuebles de valor patrimonial testimonial, que pertenecen al periodo o forman parte del conjunto urbano y, que por su estado de conservación y localización son susceptibles de transformaciones importantes.

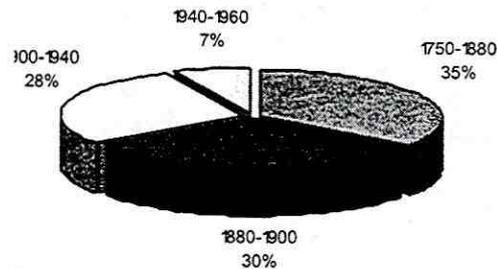
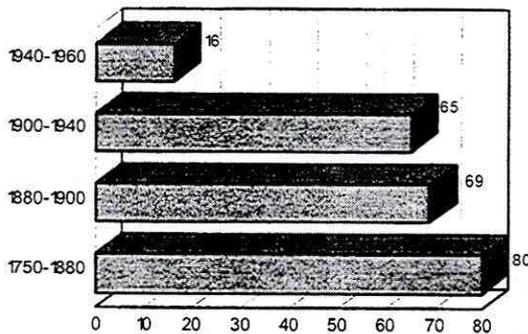
La construcción original de estos inmuebles se remonta a doscientos cincuenta años (mediados del siglo XVIII). No hay

vestigios de los inmuebles construidos antes de ese periodo. Modificaciones posteriores de distinta índole han terminado por alterar los valores de algunos de estos inmuebles ya de manera irreversible, haciendo imposible un rescate fiel de sus características. Con todo, muchos conservan lo fundamental de sus elementos, aunque no en todos los casos es posible apreciarlo, debido a los añadidos sobre las fachadas y a la clausura de vanos para ocultar las bodegas. Prevalcen los construidos entre 1750 y 1880 con el estilo neoclásico de la Ilustración; después los edificios durante el porfiriato entre 1880 y 1900; luego los de la primera mitad del siglo XX con estilos muy variados (neocolonial, art-decò, ecléctico) muy eficientes casi todos con gran calidad formal; y finalmente los de las décadas cuarenta y cincuenta con edificios funcionalistas a base de plantas libres y paredes de cristal. Algunos de éstos, tal vez los de mayor relevancia, fueron destruidos parcial o totalmente por los sismos de 1985.

Cuadro 70. Centro Alameda. Antigüedad del patrimonio histórico
Inmuebles

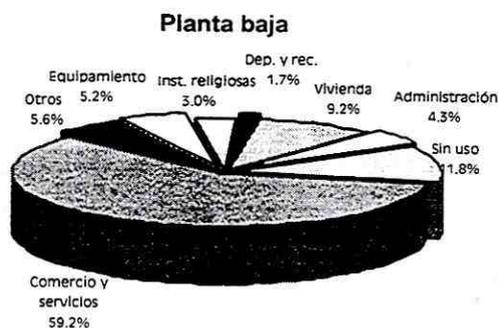
Período	No. de predios	%
1750-1880	80	34.8
1880-1900	69	30.0
1900-1940	65	28.2
1940-1960	16	7.0
Total	230	100.0

Fuente: GDF/FA/MyA, 1999, Levantamiento de campo realizado en 1995 verificado en 1998 y 1999.



En el universo de 230 inmuebles, 69.1% del uso del suelo en planta baja está destinado a actividades económicas (59.2% a comercio y servicios y 9.9% a administración y "otros": alojamiento, centros de información e industria), 9.9% a actividades sociales (5.2% equipamiento de educación y salud + 3% instituciones religiosas + 1.7% deporte y recreación), 9.2% a vivienda y 11.8% a inmuebles sin uso. Indica que en planta baja más de dos terceras partes del patrimonio histórico es utilizado para fines económicos, que una quinta parte se usa para fines sociales incluida la vivienda y que el resto (12%) está desocupado.

Cuadro 71. zona Centro Alameda. Usos del suelo en el patrimonio inmueble



En el resto de niveles el uso del suelo prevaeciente es la vivienda con 43.9%, seguida por las bodegas (almacenamiento y abasto) con 6.9%, administración con 9.6%, educación con 5.7%, "sin uso" con 16.5%, s/d 12.2% y "otros" con 5.2%. Quiere decir que en planta alta más de la mitad del patrimonio histórico (59.2%) es utilizado para propósitos sociales y económicos (43.9% vivienda + 5.7% educación + 9.6% de administración) y que las bodegas y el resto (sin uso, s/d y otros) ocupan la otra mitad (40.8%). Destaca el hecho de que la vivienda presente la misma participación de los desocupados; esto es, que por cada inmueble cuyas plantas altas son destinada a la vivienda, hay otro desocupado o utilizado como bodega.

Desde el punto de vista de la tenencia, se estima que tres cuartas partes del patrimonio inmueble se comercializa bajo el régimen de renta, en ocasiones de manera informal.

En mayor o menor grado todos presentan deterioro y están, por ello, expuestos a las invasiones o a su demolición por parte de los propietarios, quienes encuentran más rentable convertirlos a estacionamiento, venderlos como predios baldíos e incluso convertirlos en giros negros. Sólo 39.1% está en buenas condiciones.

Cuadro 72. Centro Alameda. Estado físico del patrimonio histórico

Inmuebles

Estado de conservación	Número	%
Bueno	90	39.1
Malo	80	34.8
Regular	42	18.3
Alto riesgo	18	7.8
Total	230	100.0

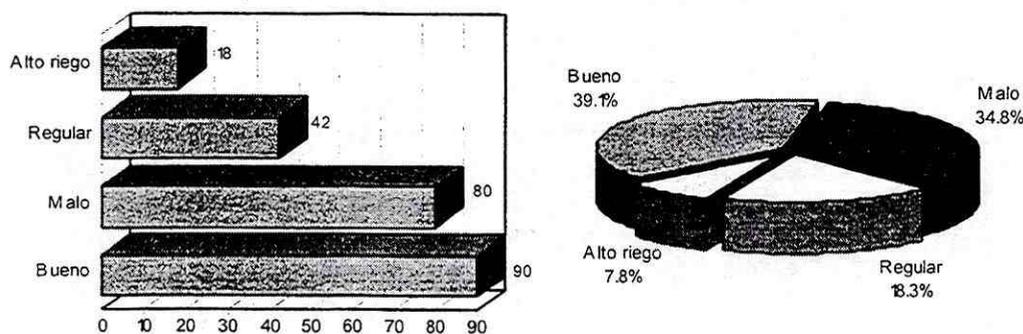
Fuente: GDF/FA/MyA, 1999, Levantamiento en campo; y SEDUVI/Sitios Patrimoniales y Monumentos, 1999.

Bueno: sin daños materiales.

Malo: daños menores por falta de mantenimiento.

Regular: daños diversos en estructura, instalaciones y acabados hasta un 75%.

Alto riesgo: daños mayores a un 75% en todos los componentes del inmueble.



Cuadro 73. Relación del patrimonio inmueble por calles

No.	Calle	No. Oficial	Catastro	Lote	No. de Niveles	Clasificó	Antigüedad	Uso Actual (P.B)	Uso (Resto Niveles)	Calidad
1	Art. 123	5	27	1	2	B1-C	1880-1900	Vivienda	Vivienda	Buen estado
2	Art. 123	9	27	6	5	B1-C	1880	Com. y Serv.	Almacenamiento y abasto	Descuidado
3	Art. 123	10	28	10	5	B1	1940	Com. y Serv.	Almacenamiento y abasto	Buen estado
4	Art. 123	12	28	9	5	B2	1940	Vivienda	Almacenamiento y abasto	Deteriorado
5	Art. 123	15	25	5	4	B1-C	1880-1900	Com. y Serv.	Vivienda	Descuidado
6	Art. 123	19	25	7	4	B1-C	1880-1900	Com. y Serv.	Sin uso	Descuidado
7	Art. 123	20	29	11	3	B2	1880-1900	Com. Y Serv.	Com. Y Serv.	Deteriorado
8	Art. 123	21	25	8	2	B2	1880	Com. Y Serv.	Sin uso	Descuidado
9	Art. 123	24	29	9	5	B2	1930-1940	Com. Y Serv.	Vivienda	Buen estado
10	Art. 123	32	30	25	1	B2	SD	Com. Y Serv.	Almacenamiento y abasto	Ruinoso

Cuadro 73. Relación del patrimonio inmueble por calles

No.	Calle	No. Oficial	Catastro	Lote	No. de Niveles	Clasificó	Antigüedad	Uso Actual (P.B)	Uso (Resto Niveles)	Calidad
11	Art. 123	35	29	1	5	C	1940-1950	Sin uso	Com. Y Serv.	Buen estado
12	Art. 123	37	21	33	12	B2	1940-1950	Com. Y Serv.	Vivienda	Descuidado
13	Art. 123	8	30	22	4	B2	1950	Com. Y Serv.	Vivienda	Descuidado
14	Art. 123	40	30	21	5	C	1940-1950	Com. Y Serv.	Vivienda	Descuidado
15	Art. 123	45-49	21	34	4	B2	1940	Com. Y Serv.	Vivienda	Descuidado
16	Art. 123	54	30	17	2	B2	1880	Com. Y Serv.	Com. Y Serv.	Deteriorado
17	Art. 123	81	17	5	2	C	1940-1950	Com. Y Serv.	Sin uso	Descuidado
18	Art. 123	85	17	7	2	C	1920	Com. Y Serv.	Vivienda	Buen estado
19	Art. 123	91	17	8	4	B1-C	1900	Sin uso	Sin uso	Ruinoso
20	Donato Guerra	114	33	5	5	B2	1940-1950	Dep. y Recrea.	Recreación Social	Descuidado
21	Donato Guerra	116	34	1	2	C	1920-1930	Sin uso	Sin uso	Buen estado
22	Donato Guerra	123	12	9	2	B2	1900	Com. Y Serv.	Vivienda	Buen estado
23	Donato Guerra	124	35	13	2	B2	1930	Com. Y Serv.	Vivienda	Deteriorado
24	Donato Guerra	125-127	12	10	3	B2	1920-1930	Vivienda	Vivienda	Buen estado
25	Donato Guerra	129	12	12	6	C	1940	Com. Y Serv.	Com. Y Serv.	Descuidado
26	Donato Guerra	133	12	13	2	B2	1850	Com. Y Serv.	Sin uso	Deteriorado
27	Donato Guerra	134	35	8	2	A	1900	Inst. Relig.	SD	Ruinoso
28	Ayuntamiento	5	43	10	3	B2	1940	Com. Y Serv.	Vivienda	Descuidado
29	Ayuntamiento	24	117	2	4	A	1900-1940	Inst. Relig.	SD	Buen estado
30	Ayuntamiento	52	47	12	4	B2	1900	Comun. Y Transp.	Adm. Privada	Buen estado
31	Ayuntamiento	s/n	47	2	1	B2	1900	Inst. Relig.	SD	Descuidado
32	Ayuntamiento	39	40	7	3	B2	1880	Com. Y Serv.	Com. Y Serv.	Deteriorado
33	Ayuntamiento	41	40	8	3	B2	1880	Com. Y Serv.	Com. Y Serv.	Descuidado
34	Ayuntamiento	64	47	9	2	B2	1880	Com. Y Serv.	Vivienda	Descuidado
35	Ayuntamiento	67	39	6	2	B2	1870	Com. Y Serv.	Almacenamiento y abasto	Buen estado
36	Ayuntamiento	70	48	13	4	B2	1860	Com. Y Serv.	Almacenamiento y abasto	Descuidado
37	Ayuntamiento	78	48	12	4	B2	1880	Alojamiento	Alojamiento	Buen estado
38	Ayuntamiento	80	48	11	9	B2	1860	Com. Y Serv.	Vivienda	Buen estado
39	Ayuntamiento	38	47	13	2	-	-	Com. Y Serv.	Com. Y Serv.	Sin dato
40	Ayuntamiento	91	38	3	5	B2	1940	Com. Y Serv.	Vivienda	Descuidado
41	Ayuntamiento	99	38	6	3	B2	1920-1930	Com. Y Serv.	Vivienda	Buen estado
42	Ayuntamiento	115	37	5	2	B2	1860	Sin Uso	Sin uso	Descuidado
43	Ayuntamiento	141	37	9	2	B2	1860	Com. Y Serv.	Vivienda	Buen estado
44	Ayuntamiento	148	52	4	5	B2	1900	Alojamiento	Alojamiento	Buen estado
45	Ayuntamiento	153	36	5	4	B2	1940-1950	Com. Y Serv.	Vivienda	Buen estado
46	Ayuntamiento	155	36	6	3	B2	1920-30	Vivienda	Vivienda	Ruinoso
47	Ayuntamiento	161-163	36	8-9	2	B2	1860	Com. Y Serv.	Com. Y Serv.	Buen estado
48	Ayuntamiento	162	53	9	2	C	1940-1950	Com. Y Serv.	Vivienda	Descuidado
49	Ayuntamiento	169	36	11	3	C	1880	Com. y Serv.	Vivienda	Buen estado
50	Balderas	39	14	4	2	-	-	Recreación	Recreación	Sin dato
51	Balderas	47	14	6	3	A	1880-1900	Inst. Relig.	SD	Buen estado
52	Balderas	50	17	13	3	B2	1930-1940	Com. y Serv.	Sin uso	Buen estado
53	Balderas	68	32	4	4	B2	1900	Comun. y Transp.	Comun. y Transp	Buen estado
54	Balderas	71	33	1	6	B2	1920-30	Sin uso	Sin uso	Buen estado
55	Balderas	76	38	16	3	B2	1880	Com. y Serv.	Sin uso	Ruinoso
56	Balderas	79	37	1	4	B2	1900	Administración	Adm. Privada	Buen estado
57	Balderas	89	37	3	5	B2	1930-1940	Com. y Serv.	Vivienda	Buen estado

Continúa Cuadro 73. Relación del patrimonio inmueble por calles

No.	Calle	No. Oficial	Catastro	Lote	No. de Niveles	Clasificó	Antigüedad	Uso Actual (P.B)	Uso (Resto Niveles)	Calidad
58	Balderas	91	37	4	2	B2	1900	Com. y Serv.	Vivienda	Buen estado
59	Balderas	94	51	8	1	A	1900	Administración	Adm. Pública	Buen estado
60	Balderas	108	57	4	2	C	1880	Vivienda	Vivienda	Descuidado
61	Balderas	137	69	1	1	A	1800	Centros de Inf.	SD	Buen estado
62	Balderas	126	68	24	11	C	1880	Com. y Serv.	Educación	Descuidado
63	Art. 123	137	12	14	2	-	-	Com. y Serv.	Abandonado	Sin dato
64	Carlos Pacheco	23	51	10	2	-	-	Administración	Administración	Sin dato
65	Bucareli	12	12	19	4	B2	1900	Dep. y Recrea.	Recreación social	Buen estado
66	Bucareli	36	35	7	2	B2	1880	Com. y Serv.	Sin uso	Ruinoso
67	Bucareli	38	35	6	2	A	1930-1940	Com. y Serv.	Adm. Privada	Descuidado
68	Bucareli	40	35	5	2	B2	1880	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Ruinoso
69	Bucareli	58	36	12	3	B2	1880	Com. y Serv.	Vivienda	Descuidado
70	Bucareli	94	54	13	3	C	1922	Com. y Serv.	Vivienda	Buen estado
71	Bucareli	128	71	13	6	A	1900-1920	Com. y Serv.	Vivienda	Descuidado
72	Bucareli	138-140	71	11	4	B2	1880	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Ruinoso
73	Bucareli	142	71	10	2	B2	1880	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Buen estado
74	Bucareli	144	71	9	2	B2	1880-1900	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Deteriorado
75	Bucareli	148	71	8	3	B2	1900	Com. y Serv.	Educación	Descuidado
76	Bucareli	152	72	18	2	B2	1930	Sin Uso	Vivienda	Deteriorado
77	Bucareli	154	72	17	2	B2	1900	Com. y Serv.	Vivienda	Deteriorado
78	Bucareli	158	72	16	2	A	1904-1905	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Descuidado
79	Bucareli	160	72	15	3	B2	1900	Sin Uso	Vivienda	Descuidado
80	Bucareli	174	72	12	6	A	1900	Com. y Serv.	Vivienda	Buen estado
81	Carlos Pacheco	15	51	6	3	C	1930	Vivienda	Vivienda	Buen estado
82	Carlos Pacheco	21	51	9	2	A	1780	Educación	Educación	Buen estado
83	Cjon Candelarita	4	58	8	4	C	1930	Administración	Vivienda	Buen estado
84	Cjon Candelarita	64	58	13	2	B2	1920-1930	Vivienda	Vivienda	Buen estado
85	Cjon Candelarita	66	58	6	2	B2	1930	Vivienda	Com. y Serv.	Buen estado
86	Chapultepec (Av.)	23	76	6	4	C	1930	Vivienda	Vivienda	Descuidado
87	Chapultepec (Av.)	29	76	8	2	B2	1900	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Descuidado
88	Chapultepec (Av.)	37	73	5	4	B2	1900-1920	Com. y Serv.	Vivienda	Descuidado
89	Chapultepec (Av.)	45	73	7	2	C	1930	Com. y Serv.	Vivienda	Descuidado
90	Chapultepec (Av.)	55	73	11	4	B2	1900	Com. y Serv.	Vivienda	Buen estado
91	Chapultepec (Av.)	51	73	10	4	B2	1900	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Buen estado
92	Chapultepec (Av.)	63	73	15	5	B2	1900	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Descuidado
93	Chapultepec (Av.)	69	73	16	3	B2	1900	Com. y Serv.	Vivienda	Descuidado
94	Chapultepec (Av.)	75	72	9	4	B2	1900	Vivienda	Vivienda	Descuidado
95	Chapultepec (Av.)	77	72	10	4	B2	1900	Educación	Educación	Buen estado
96	Chapultepec (Av.)	79	72	11	2	C	1900	Com. y Serv.	Sin uso	Descuidado
97	Delicias	13	62	8	3	B2	1900	Com. y Serv.	Vivienda	Descuidado
98	Delicias	11	62	21	11	B2	1930-1940	Com. y Serv.	Vivienda	Deteriorado
99	Delicias	72	66	23	2	C	1900	Vivienda	Vivienda	Buen estado
100	Dolores	12	24	11	2	B2	1900	Com. y Serv.	Sin uso	Deteriorado
101	Dolores	20	25	19	5	B	1901	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Buen estado
102	Dolores	22	25	18	3	B2	1900	Com. y Serv.	Almacenamiento y abasto	Buen estado
103	Dolores	24	25	16	3	B1-C	1880	Sin uso	Sin uso	Buen estado
104	Dolores	26	25	15	3	B1-C	1900-1902	Com. y Serv.	Sin uso	Buen estado

Continúa Cuadro 73. Relación del patrimonio inmueble por calles

No.	Calle	No. Oficial	Catastro	Lote	No. de Niveles	Clasificó	Antigüedad	Uso Actual (P.B)	Uso (Resto Niveles)	Calidad
105	Dolores	38	29	8	6	B2	1940-1950	Com. y Serv.	Vivienda	Buen estado
106	Dolores	40	29	7	3	B2	1880	Com. y Serv.	Sin uso	Deteriorado
107	Dolores	44	29	6	2	B2	1900	Com. y Serv.	Sin uso	Buen estado
108	Dolores	48	42	13	2	B2	1880	Com. y Serv.	Vivienda	Deteriorado
109	Dolores	50	42	11	3	B2	1900	Com. y Serv.	Sin uso	Descuidado
110	Dolores	52	42	10	3	B2	1900	Com. y Serv.	Almacenamiento y abasto	Descuidado
111	Dolores	54	42	9	6	B2	1900	Com. y Serv.	Vivienda	Descuidado
112	Eje Central	9	26	4	7	B1	1940	Sin Uso	Sin uso	Deteriorado
113	Eje Central	11	26	12	6	B2	1940	Com. y Serv.	Administración	Buen estado
114	Eje Central	51	43	2	2	B2	1960	Com. y Serv.	Almacenamiento y abasto	Descuidado
115	Eje Central	73	44	5	5	B2	1920-1930	Com. y Serv.	Vivienda	Buen estado
116	Eje Central	81	105	1	2	B2	1930-1940	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Descuidado
117	Eje Central	109	62	6	6	B2	1940	Dep. y Recrea.	Recreación Social	Buen estado
118	Eje Central	117	64	21	6	B2	1920-1930	Com. y Serv.	Sin uso	Deteriorado
119	Luis Moya	53	31	1	2	-	-	Sin uso	Sin uso	Buen estado
120	Luis Moya	102	60	03	-	-	-	Administración	Administración	Buen estado
121	Emilio Donde	7	53	3	2	A	1880	Com. y Serv.	Vivienda	Descuidado
122	Enrico Martínez	7	36	3	2	B2	1880	Inst. Relig.	SD	Buen estado
123	Enrico Martínez	8	37	16		B2	1880	Sin Uso	Sin uso	Ruinoso
124	Enrico Martínez	10	37	15	4	B2	1880	Vivienda	Vivienda	Ruinoso
125	Enrico Martínez	12	37	14	4	B2	1880	Vivienda	Vivienda	Buen estado
126	Enrico Martínez	14	37	13	3	B2	1880	Vivienda	Vivienda	Buen estado
127	Enrico Martínez	16	37	12	4	B2	1880	Sin uso	Sin uso	Buen estado
128	Enrico Martínez	25	70	1	1	A	1899	Educación	Educación	Descuidado
129	Enrico Martínez	30	76	14	3	B2	1930-1940	Vivienda	Vivienda	Deteriorado
130	Enrico Martínez	31	73	2	2	B2	1880	Com. y Serv.	Vivienda	Buen estado
131	Enrico Martínez	32	76	13	4	B2	1920-1930	Com. y Serv.	Vivienda	Deteriorado
132	Enrico Martínez	34	76	12	2	B2	1860	Vivienda	Vivienda	Deteriorado
133	Enrico Martínez	36	76	11		B2	1850	Com. y Serv.	Vivienda	Ruinoso
134	Fco. Garay	3	72	2	1	B2	1900	Sin Uso	Sin uso	Ruinoso
135	Fco. Garay	6	73	21	3	C	1900	Inst. Relig.	SD	Buen estado
136	Fco. Garay	10	73	20	3	C	1930-1940	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Ruinoso
137	Fco. Garay	9	72	5	3	C	1900	Vivienda	Vivienda	Deteriorado
138	Fco. Garay	12	73	18	2	C	1900	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Descuidado
139	Fco. Garay	13	72	8		C	1900	Vivienda	Sin uso	Deteriorado
140	General Prim	5	54	8	2	A	1900	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Deteriorado
141	General Prim	9	71	20	2	C	1880	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Buen estado
142	Independencia	16	25	1	4	B2	1900	Com. y Serv.	Vivienda	Deteriorado
143	Independencia	18	25	23	2	B2	1880	Com. y Serv.	Sin uso	Deteriorado
144	Independencia	19	24	8	3	B2	1900	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Deteriorado
145	Independencia	22	25	22	4	B2	1920	Com. y Serv.	Vivienda	Deteriorado
146	Independencia	26	25	20	2	B2	1880	Com. y Serv.	Sin uso	Buen estado
147	Independencia	40	21	17	2	B2	1880	Com. y Serv.	Vivienda	Buen estado
148	Independencia	72	19	12	9	B2	1880	Com. y Serv.	Vivienda	Buen estado
149	Independencia	90	17	14	4	B2	1940	Dep. y Recrea.	Recreación Social	Buen estado
150	Independencia	101	15	9	6	B2	1920-1930	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Buen estado
151	Juárez (Av.)	4	26	1	11	A-B2-C	1930-1932	Administración	Sin uso	Descuidado

Continúa Cuadro 73. Relación del patrimonio inmueble por calles

No.	Calle	No. Oficial	Catastro	Lote	No. de Niveles	Clasificó	Antigüedad	Uso Actual (P.B)	Uso (Resto Niveles)	Calidad
152	Juárez (Av.)	14	26	9	11	B2	1930-1940	Com. y Serv.	Adm. Privada	Descuidado
153	Juárez (Av.)	16	24	1	7	B2	1940-1950	Com. y Serv.	Administración	Deteriorado
154	Juárez (Av.)	18	24	18	3	A	1880	Com. y Serv.	Administración	Deteriorado
155	Juárez (Av.)	30	20	27	6	B2	1940-1950	Sin Uso	Sin uso	Deteriorado
156	Juárez (Av.)	34	20	26	6	B1-C	1900	Com. y Serv.	Adm. Privada	Ruinoso
157	Juárez (Av.)	36	20	25	2	A	1880	Sin uso	Sin uso	Ruinoso
158	Juárez (Av.)	44	20	15	1	A	1750	Educación	Educación	Descuidado
159	Juárez (Av.)	58	18	17	3	A	1880	Com. y Serv.	Sin Uso	Buen estado
160	Morelos	37	35	17	2	-	-	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Ruinoso
161	Juárez (Av.)	80	15	15	7	B2	1940-1950	Sin Uso	SD	Sin Dato
162	López	3	24	2	4	B2	1900	Com. y Serv.	Sin uso	Deteriorado
163	López	5	24	3	3	B2	1880	Com. y Serv.	Sin uso	Descuidado
164	López	7	24	4	3	B1-C	1880	Com. y Serv.	Sin uso	Deteriorado
165	López	9	24	5	6	C	1880	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Descuidado
166	López	15	24	7	9	B1-B2	1940	Com. y Serv.	Sin uso	Deteriorado
167	López	23	25	2	2	B2	1880	Vivienda	Vivienda	Descuidado
168	López	28	27	7	5	B1-C	1940	Com. y Serv.	Vivienda	Descuidado
169	López	34	28	8	5	C	1930	Com. y Serv.	Vivienda	Deteriorado
170	López	44	28	6	6	B2	1930-1940	Com. y Serv.	Vivienda	Deteriorado
171	López	61	106	24	5	B2	1930-1940	Com. y Serv.	Vivienda	Ruinoso
172	López	100	105	16	6	B2	1940	Com. y Serv.	Vivienda	Descuidado
173	Luis Moya	48	30	16	2	B2	1880	Com. y Serv.	Sin uso	Buen estado
174	Luis Moya	50	30	15	2	B2	1880	Com. y Serv.	Sin uso	Deteriorado
175	Luis Moya	52	30	14	2	B2	1880	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Buen estado
176	Luis Moya	54	30	13	3	B2	1880	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Buen estado
177	Luis Moya	57	39	1	7	C	1860	Com. y Serv.	Vivienda	Descuidado
178	Luis Moya	59	39	2	2	C	1860	Com. y Serv.	Vivienda	Descuidado
179	Luis Moya	72	47	8	2	B2	1850	Com. y Serv.	Vivienda	Descuidado
180	Luis Moya	73	48	2	4	C	1880	Com. y Serv.	Vivienda	Deteriorado
181	Luis Moya	74	47	7	2	B2	1850	Com. y Serv.	Vivienda	Descuidado
182	Luis Moya	88	60	8	3	B2	1860	Administración	Administración	Buen estado
183	Luis Moya	90	60	7	2	B2	1860	Com. y Serv.	Vivienda	Buen estado
184	Luis Moya	106	66	22	2	B2	1870	Vivienda	Vivienda	Buen estado
185	Luis Moya	107	67	6	2	B2	1860	Vivienda	Vivienda	Buen estado
186	Manuel Marquez	22	68	30	3	B2	1900	Com. y Serv.	Vivienda	Descuidado
187	Manuel Marquez	13	59	15	4	C	1940-1950	Com. y Serv.	Vivienda	Descuidado
188	Morelos	17	33	5	5	B2	1930-1940	Dep. y Recrea.	Recreación	Descuidado
189	Morelos	31	35	12	2	C	1940	Com. y Serv.	Adm. Privada	Descuidado
190	Pescaditos	18	49	1	2	C	1900	Com. y Serv..	Vivienda	Descuidado
191	Puguibet E.	21	47	21	1	B2	1900	Com. y Serv.	Vivienda	Descuidado
192	Puguibet E.	35	47	5	2	B2	1850	Comun. y Transp.	SD	Deteriorado
193	Revillagigedo	11	16	2	5	B2-C	1940	Sin Uso	Sin uso	Descuidado
194	Revillagigedo	22	19	11	1	B1-C	1750-1880	Sin Uso	Sin Uso	Descuidado
195	Revillagigedo	29	17	4	1	B2-C	1850	Com. y Serv.	Sin uso	Descuidado
196	Revillagigedo	44	39	9	2	B2	1900	Serv. Públicos	Adm. Pública	Buen estado
197	Revillagigedo	47	38	1	4	B2-C	1930-1940	Com. y Serv.	Vivienda	Descuidado
198	Revillagigedo	64	49	3	2	C	1880	Com. y Serv.	Vivienda	Buen estado
199	Revillagigedo	65	51	4	2	B2	1880	Com. y Serv.	Sin uso	Descuidado

Continúa Cuadro 73. Relación del patrimonio inmueble por calles

No.	Calle	No. Oficial	Catastro	Lote	No. de Niveles	Clasificó	Antigüedad	Uso Actual (P.B)	Uso (Resto Niveles)	Calidad
200	Revillagigedo	79	68	6	2	C	1900	Com. y Serv.	Vivienda	Descuidado
201	Revillagigedo	82	67	21	3	B2	1930-1940	Vivienda	Vivienda	Descuidado
202	Revillagigedo	83-87	68	8	4	B2	1940-1950	Educación	Educación	Descuidado
203	Revillagigedo	90	67	19	3	B2	1900	Educación	Vivienda	Descuidado
204	Manuél Tolsa	9	70	2	3	C	1930	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Buen estado
205	Manuél Tolsa	48	73	28	2	B2	1900	Administración	Adm. Pública	Buen estado
206	Manuél Tolsa	56	73	24	3	C	1900	Vivienda	Vivienda	Buen estado
207	Manuél Tolsa	58	73	23	2	C	1900	Sin Uso	Sin uso	Descuidado
208	Manuél Tolsa	59	71	5	2	B2	1930-1940	Com. y Serv.	Vivienda	Descuidado
209	Tres Guerras	13	54	3	2	C	1900	Vivienda	Vivienda	Buen estado
210	Tres Guerras	19	54	4	2	B2	1750-1880	Educación	Educación	Buen estado
211	Tres Guerras	21	54	5	2	B2	1750-1880	Vivienda	Com. y Serv.	Buen estado
212	Tres Guerras	23	54	6	2	B2	1750-1880	Vivienda	Vivienda	Ruinoso
213	Tres Guerras	27	53	1		B2	1930	Educación	Educación	Buen estado
214	Victoria	24-26	42	1	5	B2	1750-1880	Com. y Serv.	Almacenamiento y abasto	Descuidado
215	Victoria	25	29	12	6	B2	1930-1940	Com. y Serv.	SD	Deteriorado
216	Victoria	27	29	5	2	B2	1750-1860	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Buen estado
217	Victoria	28	42	12	3	B2	1880	Com. y Serv.	Vivienda	Deteriorado
218	Victoria	33	30	4	3	C	1900	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Buen estado
219	Victoria	35	30	5	3	C	1920-1930	Com. y Serv.	Sin uso	Deteriorado
220	Victoria	43	30	6	3	C	1900	Com. y Serv.	Sin uso	Descuidado
221	Victoria	45	30	7	2	C	1900	Com. y Serv.	Sin uso	Buen estado
222	Victoria	48	40	26	3	B2	1880	Sin uso	Sin uso	Deteriorado
223	Victoria	50	40	22	2	C	1750-1880	Sin uso	Sin uso	Deteriorado
224	Victoria	53	30	8	4	C	1930	Administración	Adm. Privada	Buen estado
225	Victoria	65	30	11	2	C	1880	Com. y Serv.	Com. y Serv.	Descuidado
226	Victoria	66	40	18	13	B2	1900	Administración	Adm. Pública	Buen estado
227	Arcos de Belén	s/n	78	1	6		1940-1960	Educación	Educación	Deteriorado
228	Arcos de Belén	44	81	25	1	A	XVIII	Com. y Serv.	Inst. Religiosa	Buen estado
229	Dr. Vértiz	12	81	28	4	B2	s/d	Educación	Educación	Buen estado
230	Dr. Vértiz	16	81	20	1	B2	s/d	Educación	Educación	Buen estado

Fuente: DDF/Mercado y Asociados, 1995; GDFFA/MyA, 1998; y Mercado y Asociados, 2000.

A: INAH.

B1: INBA/Valor ambiental.

B2: INBA/Valor calidad.

C: GDF.

1.19 Fisonomía Urbana

La fisonomía urbana de la zona obedece a las características de los cuatro barrios que la conforman. Éstos, sin embargo, claramente diferenciados por sus límites y características arquitectónicas, tienden a homogeneizar su imagen por el uso comercial de los inmuebles, la publicidad sobre las fachadas y una tendencia a estereotipar la imagen como "colonial". Los elementos de identificación más fuertes son los llamados hitos o puntos de referencia y los nodos o puntos de concentración.

En la ExColonia Francesa (073-3), por ejemplo, persiste la referencia de la escultura a Carlos IV de Manuel Tolsá conocida como El Caballito en el cruce de Paseo de la Reforma con Bucareli y Avenida Juárez, que estuviera en ese sitio entre 1852 y 1979, hasta su traslado a la Plaza Tolsá del perímetro A del Centro Histórico donde se encuentra actualmente. El tiempo provocará que se pierda dicha referencia, como ocurrió con el conjunto escultórico conocido como Indios Verdes, ubicado originalmente casi en el mismo sitio; al inicio del Paseo de la Reforma hacia el poniente, lo mismo sucedió con el propio Caballito cuando fue trasladado del Zócalo al cruce mencionado. La alusión que hace a esos

y otros antecedentes (griego y estrusco, según el propio autor), la escultura de Sebastian ubicada en un lugar cercano, a principios de los noventa, no alcanza el mismo significado de aquélla. Con los nodos o puntos de concentración ocurre algo parecido. Hasta hace unas décadas a este sitio también se le asociaba con el antiguo edificio de la Lotería Nacional y a los edificios de periódicos (especialmente el de Excelsior), los cuales aún cuando persisten, pierden su carga simbólica con el paso del tiempo. Ya la ampliación del Paseo de la Reforma efectuada en los cincuenta hacia el norte, había restado a este sitio su condición de "puerta" de acceso y salida del Centro Histórico hacia el poniente de la ciudad. La noción popular indicaba que ahí daba comienzo el norte de la ciudad.

El Barrio Chino-Calles Giro (074-8) cuenta con varios hitos o puntos de referencia, tres de naturaleza histórica (Capilla de Corpus Christi, Plaza Santos Degollado y Barrio Chino) y, tres de origen más o menos reciente (hoteles, cines y estaciones del Metro). La Capilla de Corpus Christi ha venido perdiendo carga simbólica en el siglo XX a causa de la modernización (ver 1.3 "Antecedentes históricos"), además del deterioro acumulado. Más importante que éste como referencia metropolitana (no así por sus valores patrimoniales), por ejemplo, es el Hemiciclo a Juárez ubicado justo frente de la capilla en el Parque de la Alameda. La Plaza Santos Degollado, por su parte, conserva la condición de referencia importante a escala de barrio; aunque muy disminuida a raíz de los sismos de 1985 que destruyeron los inmuebles inmediatos que le daban contexto (especialmente el conocido como "Casa de los Niños") y, a causa de los problemas sociales que desde entonces ahí se concentran. Las obras menores de remozamiento que se efectúan periódicamente no revierten el desgaste de la plaza como hito urbano.

Las referencias de La Ciudadela son más abundantes que en los otros barrios, pero sobre todo más importantes. Resalta en primer término la Biblioteca México o de México, en lo que fuera la Real Fábrica de Tabacos de la Nueva España construida entre 1797 y 1807 con un proyecto inicial del ingeniero Miguel Costansó, otro del ingeniero Manuel Agustín M., y uno más, definitivo, del arquitecto José González Velázquez; y edificada bajo la conducción de Miguel Costansó - autor del primer proyecto- y los arquitectos José Gutiérrez e Ignacio Castera. A pocos años de inaugurada, en 1816 fue destinada a fortaleza por el Virrey Calleja, y después en 1829 fueron instalados allí los talleres de maestranza y almacenes del parque general de la ciudad. En 1851 y 1877 fue cedida en usufructo a particulares, fue transformada en Hospicio de Pobres en 1855 y en Depósito de Armas del Palacio Nacional en 1871; se instaló allí en 1885 el Cuartel Norte de la ciudad, tomando desde entonces el nombre de Ciudadela. Durante la primera mitad del siglo XX fue Fábrica Nacional de Cartuchos (1900), Monumento Histórico (1931), Archivo General de la Nación (1944) y desde 1946 Biblioteca México. En la segunda mitad del siglo XX, al uso de Biblioteca, se le sumó el de Escuela de Diseño y Artesanías del INBA (1964). En 1990, antes de su reciclamiento como Biblioteca México con proyecto de Abraham Zabludovsky, contaba con los siguientes usos oficiales: Biblioteca Infantil, Cuartel Militar de la Defensa Nacional y Oficinas de Gobernación, Escuela de Diseño y Artesanías, Talleres de Restauración del INBA y Oficinas de Obras del mismo INBA. La última intervención, en 1993, una de las alas del edificio fue destinada al Centro de la Imagen.

Otros hitos o referencias de este barrio son la plaza del mismo nombre (en los ochenta su nombre oficial, no reconocido popularmente, es José María Morelos en alusión a su encarcelamiento en este lugar en 1815 antes de ser fusilado), el Reloj Chino donado a México por el Emperador de China en ocasión del Centenario de la Independencia (reconstruido en 1921 a causa de los daños durante la Decena Trágica) y, desde los setentas, la Estación Balderas del Sistema Colectivo-Metro, sin valor histórico alguno pero de gran impacto en la memoria colectiva.

En cuanto a los puntos de concentración o nodos, la Ciudadela dispone de varios relacionados con la educación (Instituto Politécnico Nacional y la propia Biblioteca México), la cultura (Mercado de Artesanías y librerías de la calle Balderas), el espectáculo (Televisa) y de gobierno (Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal y muy cerca la Secretaría de Gobernación). Todos ellos con efectos que fueron positivos hasta las últimas décadas y que ahora transformados en negativos, además de incrementar su tamaño suelen generar situaciones de conflicto muy graves para la comunidad y la actividad económica circundante.

Por último, en el barrio de San Juan algunos hitos o puntos de referencia son tan fuertes como los de la Ciudadela, por ejemplo las iglesias de Buen Tono y San José, el Templo de Belén de los Mercedarios y el Salto del Agua; en tanto que otros destacan por lo que fueron, como la XEW que conserva todavía una presencia importante, o por su dimensión como la Torre Telmex. Otros más, los de mayor consistencia urbana, son los espacios públicos: plazas (San Juan, Carlos Pacheco y Capitán Malpica), calles semipeatonales y pasajes comerciales (Ayuntamiento-Callejón del Sapo, López-Eje Central Lázaro Cárdenas). Los puntos de concentración o nodos de actividad tienen que ver con los hitos mencionados. Resalta el sistema formal de mercados (San Juan 1 y 2, Artesanías, Flores, ISSSTE-Tienda), el sistema informal de abasto (polleros, comercio ambulante), el comercio especializado (Ayuntamiento, Eje Central Lázaro Cárdenas), la

educación (Centro Escolar Revolución, Escuela Libre de Derecho) y el gobierno (Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal).

Por otra parte, en la zona Centro Alameda los elementos de la imagen urbana (hitos, bordes, nodos y sendas) tienen un complemento importante en la altura de los inmuebles. La tercera dimensión es una característica determinante de la fisonomía urbana en el Centro Alameda.

Las alturas máximas varían entre barrios y por género de edificio. En la ExColonia Francesa (073-3) un edificio de oficinas privadas en la esquina de Bucareli con Avenida Juárez tiene 13 pisos, tres más de los 10 permitidos por el Programa Delegacional en ese tramo de Avenida Juárez. En el Barrio Chino-Calles Giro (074-8) un edificio de oficinas privadas ubicado en la esquina de Independencia con Eje Central Lázaro Cárdenas cuenta con 20 niveles. En la Ciudadela (086-0) un edificio de oficinas públicas (Comisión Nacional de Derechos Humanos) presenta 7 niveles, uno por encima de los 6 permitidos en el Programa Delegacional. Y en San Juan (087-5) un edificio de oficinas públicas (Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal) en la esquina de Arcos de Belén con Buen Tono tiene 17 niveles, once más de los 6 contemplados en el Programa Delegacional; en tanto que la torre de telecomunicaciones de Telmex, ubicada en la esquina de Buen Tono y Ernesto Pugibet alcanza 18 niveles, 12 más de los permitidos en el Programa Delegacional. No son estos los edificios más altos en general, sino que de cada barrio en particular, en algunos de ellos hay edificios con menor altura a la señalada, pero más altos que la máxima de otro barrio.

Cuadro 74. Centro Alameda. Características de la fisonomía urbana

Elementos de la imagen urbana	Barrios			
	073-3 ExColonia Francesa	074-8 Barrio Chino/ Calles Giro	086-0 Ciudadela	087-5 San Juan
Altura máxima	13*	20**	7***	17****
Altura promedio	4	6 a 8	3 y 4	4 a 6
Puntos de referencia (hitos)	El Caballito (por mención al conjunto escultórico de Tolsá trasladado al perímetro A en los 80 y hoy, sin el significado de antes, a la escultura de Sebastián).	Corpus Christi, Barrio Chino, Hoteles, Cines (en desuso excepto Metropolitan), Plaza Santos Degollado, estaciones Metro (Juárez, San Juan de Letrán).	Reloj Chino, Biblioteca México, Plaza de la Ciudadela, Metro Balderas.	Plazas San Juan y Carlos Pacheco, Capitán Malpica, Torre TELMEX, XEW, iglesias Buen Tono, San José, Belén de los Mercedarios, Salto del Agua.
Límites entre barrios o zonas homogéneas (bordes)	Avenida Juárez/ Balderas/ Ayuntam./ Bucareli.	Avenida Juárez/ Eje Central/ Ayuntamiento/ Balderas.	Ayuntamiento/ Balderas/ Dr. Río de la Loza/ Bucareli.	Ayuntamiento/ Eje Central/ Dr. Río de la Loza/ Balderas.
Puntos de concentración de actividad (nodos)	Bucareli (casas editoras de periódicos y revistas) y Donato Guerra (bodegas del mismo giro). Ubicada en la acera poniente de Bucareli, la Secretaría de Gobernación es un punto de concentración determinante sobre la zona.	Calles Giro (Art. 123, Victoria, Ayuntamiento) SEDUVI.	IPN, Biblioteca México, Mercado Artesanías, Libreros en vía pública, CDHDF, Televisa.	Ayuntamiento, Mercados San Juan, Flores Artesanías, ISSSTE-Tienda, Polleros, PGJDF, Registro Civil, Centro Escolar Revolución, Escuela Libre de Derecho.
Rutas de circulación (sendas)	Preferentemente en dirección norte-sur: Bucareli, Balderas.	Oriente-poniente: Juárez y Ayuntamiento. Norte-sur: Luis Moya y Eje Central LC.	Balderas y Avenida Chapultepec. Resto indiferenciado.	Ayuntamiento, Eje Central. Resto uso peatonal intenso.
Perfil urbano en calles seleccionadas		Número de niveles		
Avenida Juárez	11-13	16-18	-	-
Eje Central Lázaro Cárdenas	-	6-20	-	6
Av. Chapultepec	-	-	4-7	-
Bucareli	4-10	-	2-4	-
Balderas	5-8	-	-	2-10
Avenida Morelos	6-10	-	-	-

Fuente: GDF/FA/MyA, 1998, Levantamiento de campo realizado en 1995 verificado en 1998.

073-3: ExColonia Francesa; 074-8: Barrio Chino-Calles Giro; 086-0: Ciudadela; 087-5: San Juan.

* Edificio privado de oficinas en Bucareli y Avenida Juárez.

** Edificio privado de oficinas en Eje Central Lázaro Cárdenas e Independencia.

*** Edificio público de oficinas (Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal) en Av. Chapultepec.

**** Edificio público de oficinas (Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal) en Arcos de Belén y Buen Tono.

La altura promedio entre barrios es de 4 en la ExColonia Francesa, 6 a 8 en las Calles Giro, 3 y 4 en la Ciudadela y 4 a 6

en San Juan. Las edificaciones con alturas menores a cuatro niveles suelen ser viviendas unifamiliares, ahora con otros usos en su mayoría, o vivienda colectiva con entresijos muy altos que han dado lugar a subdivisiones interiores tipo tapanco, o también grandes equipamientos. El uso original de las edificaciones mayores a cuatro niveles fue vivienda colectiva (ahora subocupadas o mezcladas con otros usos no siempre compatibles), u oficinas mezcladas en ocasiones muy convenientemente con comercio y vivienda.

El perfil que presentan algunas calles seleccionadas de cada barrio es como sigue (ver planos respectivos). En la ExColonia Francesa, la Avenida Juárez tiene un perfil de 11 a 13 niveles, Bucareli de 4 a 10, Balderas de 5 a 8 y Avenida Morelos de 6 a 10. En el Barrio Chino-Calles Giro la Av. Juárez presenta un perfil de 16 a 18 niveles y de 6 a 20 en el Eje Central Lázaro Cárdenas. En la Ciudadela el perfil es más homogéneo: de 4 a 7 en la Av. Chapultepec y de 2 a 4 en Bucareli. En San Juan, el perfil del Eje Central es de 6 niveles, y de 2 a 10 en Balderas.

1.20 Espacio Público

El espacio público de la zona Centro Alameda lo conforman tres estructuras superpuestas, una funcional a base de calles y pasajes comerciales donde se concentra la actividad económica formal, otra simbólica a partir de plazas, jardines y callejones, y una informal dibujada por el comercio ambulante.

1.20.1 Estructura funcional del espacio público

Como es una característica del Centro Histórico, las calles en el Centro Alameda son usadas intensamente en mayor o menor grado, dependiendo de los usos del suelo. En la zona centro-oriente de la colonia (Juárez, Eje Central, Arcos de Belén, Luis Moya), donde se concentran las actividades económicas, las calles son utilizadas por vehículos, personas y comercio ambulante; ocasionalmente también para festividades como el año nuevo chino o el santoral del barrio de San Juan. Algunas de estas calles, además, están conectadas entre sí por callejones y pasajes comerciales (Callejón del Sapo, López-Eje Central, Dolores, Damas, etcétera), o a través de edificios con dos frentes en manzanas muy angostas (por ejemplo entre López y Aranda). Otras calles, debido a su corta longitud (en ocasiones una o dos cuadras) son utilizadas como pequeños corredores comerciales de uso semipeatonal. Todo ello da al espacio público una gran versatilidad.

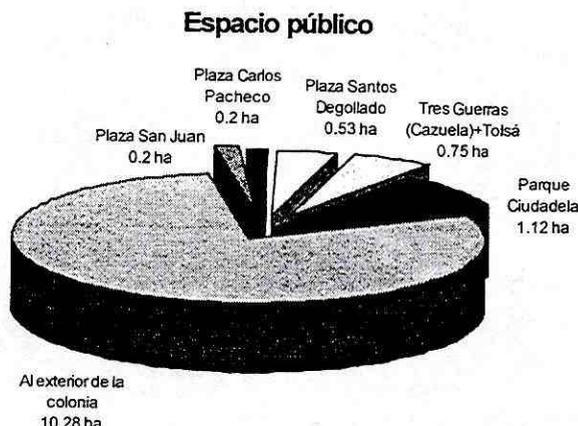
Esta, sin embargo, se corresponde poco con las características físicas de arroyos, banquetas, vegetación, alumbrado público, mobiliario urbano e imagen. Más bien resulta contraproducente. Esto se agudiza en algunas calles de tránsito intenso debido al estacionamiento en ambos lados, sobre todo en la parte sur donde el espacio público y semipúblico está dominado por la venta de pollo al mayoreo. Tres décadas atrás el espacio público de la zona reunía actividades culturales y deportivas de importancia regional, alrededor de sitios como la XEW, los cines y el jardín Tres Guerras junto a la Ciudadela (conocido hoy como La Cazuela).

1.20.2 Estructura simbólica del espacio público

Sobre la estructura anterior, incluso precediéndola históricamente, el espacio público presenta una estructura simbólica conformada por plazas, parques y jardines. En la zona Centro Alameda se localizan las plazas de San Juan, Carlos Pacheco y Santos Degollado con 0.20, 0.20 y 0.53 hectáreas respectivamente; los jardines Tres Guerras y Tolsá con 0.75 ha, y los parques la Ciudadela con 1.12 hectáreas y Capitán Malpica con 0.51 ha.

Cuadro 75. Espacio público

Clasificación según Programa Delegacional	Superficie
Nombre	(Ha)
Plazas	
Plaza San Juan	0.20
Plaza Carlos Pacheco	0.20
Plaza Santos Degollado	0.53
Jardines	
Tres Guerras (Cazuela) más Tolsá	0.75
Parques	
Parque Ciudadela	1.12
Capitán Malpica	0.51
Subtotal	3.31
Solidaridad	0.45
Vizcainas	0.60
Alameda Central	8.72
Subtotal	9.77
Total	13.08



Fuente: GDF/MyA, 1998, Levantamiento de campo realizado en 1995 y verificado en 1998.

Muy cerca están las plazas de la Solidaridad, de las Vizcainas con 0.45 y 0.60 hectáreas respectivamente; y el parque de la Alameda Central con 8.72 hectáreas. La suma de estas áreas arroja lo siguiente: 3.31 ha al interior de la zona y 9.77

ha en su entorno inmediato. Entre ambas suman 13.08 hectáreas que representan 11.9% del total de 109.26 hectáreas de parques, plazas y jardines públicos con que cuenta la Delegación Cuauhtémoc.

Los componentes de esta estructura han sido objeto de diversas intervenciones en los últimos años, que ha evitado siga adelante su deterioro. No obstante, se han limitado a obras menores de ornato que no restituyen plenamente sus atributos como plazas propiamente dichas, ni tampoco como estructura simbólica del espacio público.

Los usos del suelo alrededor de las plazas son otro factor de su deterioro, sea por debilitamiento o incluso desaparición, o por disfuncionalidad. En Santos Degollado, por ejemplo, el abandono de inmuebles y los llamados niños de la calle o indigentes en general; en San Juan, los polleros; en la Ciudadela, el despoblamiento (de habitantes y actividades) y el pandillerismo estudiantil; etcétera. Sólo la Plaza Carlos Pacheco conserva cierta congruencia entre usos del suelo y espacio público.

Las funciones originales de estos sitios persisten (descanso, convivencia, culturización, cierto tipo de deporte, recreación infantil, jardinería, climatización, ornato, civismo) y así son utilizadas por usuarios de distintas edades y características socioeconómicas. En los últimos años, sin embargo, otras actividades como delincuencia, pandillerismo, indigencia, comercio ambulante, puestos de comida, depósitos de basura, fauna nociva, etcétera, se han apoderado de estos espacios. A ello se suman (por ejemplo en la Ciudadela, Solidaridad y Alameda Central) los mítines y plantones políticos; y también la ausencia de una cultura cívica que preserve el patrimonio histórico cultural expresado en monumentos y determinadas especies vegetales. Con todo, conservan su vitalidad como estructura simbólica de la zona Centro Alameda, pero es un hecho que la pérdida acumulativa de sus atributos pone en riesgo la viabilidad social, cultural y ambiental de la zona, y también, consiguientemente, la de actividades económicas que necesitan de estos elementos para mejorar su posicionamiento respecto a otros sitios de la ciudad.

1.20.3 Estructura informal del espacio público

Cuadro 76. Ubicación del comercio en vía pública

Calles	Oferta
Dr. Mora.	Antojitos y artículos varios.
Balderas-Niños Héroes, especialmente de Arcos de Belén a la calle de Emilio Donde.	Libros, revistas, posters, etc. y artículos de papelería en general.
Balderas-Niños Héroes, de Ayuntamiento a Artículo 123.	Artículos varios.
Independencia entre Balderas-Niños Héroes y Eje Central Lázaro Cárdenas.	Caldos de pollo, comida, videocintas y Artículos varios.
José María Marroquí entre Independencia y Artículo 123.	Artículos varios.
Artículo 123, entre Dolores y Eje Central Lázaro Cárdenas.	Artículos varios.
Victoria, entre Dolores y Eje Central Lázaro Cárdenas.	Artículos varios.
Ayuntamiento, entre Dolores y Eje Central Lázaro Cárdenas.	Artículos varios.
López, de Ayuntamiento a Arcos de Belén.	Venta de pollo.
Delicias, entre López y Eje Central Lázaro Cárdenas.	Artículos varios.
Arcos de Belén, entre las calles de Buen Tono y el Metro Salto del Agua.	Artículos varios.

Fuente: GDF/FA/MyA, 1998, Levantamiento en campo.

1.21 Riesgos y Vulnerabilidad

Con seguridad, el riesgo mayor al que está expuesta la zona Centro Alameda son los sismos, pero también hay otros.

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc indica que en la demarcación corre una falla geológica de surponiente a nororiente, que pasa por el centro de la misma (norponiente de la zona Centro Alameda) atravesando las colonias Condesa, Cuauhtémoc, Guerrero, Hipódromo Condesa, Juárez, Maza, Morelos, Peralvillo, Roma Norte y Tabacalera. También consigna que la Colonia Centro (a la que pertenece la zona Centro Alameda) se le considera de alto riesgo, debido a la presencia de 2 gasolineras, 21 industrias químicas, 27 derrumbes, su condición de zona sísmica 3 (la de mayor vulnerabilidad; de acuerdo con el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal) y, una densidad de población que oscila entre 100 y 200 habitantes por hectárea. Aclara la fuente, que los niveles de riesgo son establecidos con base en la interacción de los factores respectivos al interior de cada colonia, tomando en cuenta la densidad de población y el tipo de zona sísmica a la que pertenece, de modo que la ocurrencia de algún siniestro en colonias de riesgo bajo es entre 0 y 10%, de 11 a 25% en las de riesgo medio y mayores a 25% en las de riesgo alto como la Colonia Centro y la propia zona Centro Alameda.

En total, los factores de riesgo y vulnerabilidad que acusa la Delegación Cuauhtémoc, cita la misma fuente, suman 274

incidencias (52 gasolineras, 160 industrias químicas, 2 zonas de inundación, 41 derrumbes, 10 fallas geológicas y 9 ductos). Por su parte, con sus propias definiciones, la Dirección de Protección Civil del Distrito Federal indica que el número ascendía a 77 en 1991 y a 87 en 1992, según la Comisión Metropolitana para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental en el Valle de México. Las cifras varían según la fuente, pero es un hecho que la tendencia es creciente en el número de factores de riesgo.

Cuadro 77. Factores de riesgo en la Delegación Cuauhtémoc

Delegación	Dirección de	Comisión	Programa Delegacional
	Protección Civil	Metropolitana	
	1991	1992	1997
Cuauhtémoc	77	87	274

Fuente: Rodríguez Velázquez, Daniel y Elizabeth Mansilla, 1998, "Desastres y vulnerabilidad en la Ciudad de México".

Cuadro 78. Riesgos urbanos en la Delegación Cuauhtémoc¹

Delegación	Tipo de suelo ²	Composición del suelo ³	Frecuencia oscilatoria ⁴	Sísmico ⁵	Por lluvias ⁶	Inundaciones pluviales	Colapso de suelos ⁷	Áreas industriales de alto riesgo
Cuauhtémoc	C	B	B	Alto	Medio	Alto	Bajo	SI

¹ Los niveles de riesgo se refieren a las magnitudes predominantes.

² C = Compresible (arcilloso); T = Transición; L = Lomerío.

³ B = Blando; SB = Semiblando; SD = Semiduro.

⁴ B = Baja; M = Mediana; A = Alta.

⁵ Se refiere a la probable ocurrencia de derrumbes de inmuebles.

⁶ Incluye: inundaciones, derrumbes de viviendas, deslaves y desgajamiento de cerros.

⁷ En este rubro quedan comprendidos hundimientos, derrumbes y zonas minadas.

Fuente: Rodríguez Velázquez, Daniel y Elizabeth Mansilla, 1998, "Desastres y vulnerabilidad en la Ciudad de México".

En suma, los niveles de riesgo en la Delegación Cuauhtémoc son los siguientes: suelo compresible (arcilloso) en zonas de transición y lomerío; de consistencia blanda; con frecuencias oscilatorias bajas; elevada probabilidad de derrumbes en caso de sismos; propensión hacia inundaciones, derrumbe de viviendas por lluvias y colapso de suelo; y áreas industriales de alto riesgo (Rodríguez y Mansilla, *op.cit.*). Con excepción de las áreas industriales de alto riesgo, la zona Centro Alameda presenta el mismo perfil de riesgos urbanos, no obstante que, como se vió en los aspectos económicos (apdo. 1.6.2 de este capítulo I), las ramas industriales 32 (textiles, prendas de vestir e industria del cuero) y 34 (papel y productos de papel, imprentas y editoriales) cuya concentración económica es elevada y bajo su desarrollo tecnológico, representan riesgos potenciales para la zona.

1.22 Evaluación del Programa Delegacional 1997

Zona Especial de Desarrollo Controlado

Una problemática adicional de los usos del suelo, es la representada por la ZEDEC del 17 de enero de 1995. En las 13 manzanas catastrales de la aquí nombrada exZEDEC se localizan 174 predios, 16 de los cuales son clasificados en el decreto como "A" y "B"; es decir, sujetos a una nueva normatividad distinta del entonces vigente Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc 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.

Cuadro 79. Zona Especial de Desarrollo Controlado Alameda

NORMATIVIDAD DE LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO DE LA ZONA ALAMEDA EN LA DELEGACION CUAUHTEMOC			
Diario Oficial martes 17 de enero de 1995			
Vigencia: Permanente, en tanto no se elabore otra declaratoria que la sustituya			
NORMAS GENERALES			
De Planeación Urbana.	De Imagen Urbana	De Construcción	De Medio Ambiente
Limites: Al norte Avenida Juárez, al oriente, Eje Central Lázaro Cárdenas; al sur, la calle del Artículo 123; y al poniente la calle de Balderas.		Dentro del polígono no se permite la aplicación de los acuerdos de incremento a la vivienda de interés social, tipo medio residencial, de fechas 19 de junio de 1987 y 6 de diciembre de 1989. Publicadas los días 16 de julio de 1987 y 21 de diciembre de 1989.	

Continúa Cuadro 79. Zona Especial de Desarrollo Controlado Alameda

NORMATIVIDAD DE LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO DE LA ZONA ALAMEDA EN LA DELEGACION CUAUHTEMOC			
Diario Oficial martes 17 de enero de 1995			
Vigencia: Permanente, en tanto no se elabore otra declaratoria que la sustituya			
NORMAS GENERALES			
De Planeación Urbana.	De Imagen Urbana	De Construcción	De Medio Ambiente
Uso del suelo habitacional plurifamiliar, y/o oficinas privadas o de gobierno y servicios turísticos con un máximo de 233 metros cuadrados construidos. Altura máxima sobre el nivel de banquetas; 31 niveles o 130 más. Usos permitidos: Vivienda, estacionamiento público, oficinas públicas o privadas, comercios, servicios, cinemas, casas de cambio, bancos, restaurantes, sin y con venta de bebidas alcohólicas; bares, hoteles, auditorio, educación elemental, consultorios médicos, veterinarias, instalaciones deportivas.	Predios tipo "A"	Uso del suelo habitacional plurifamiliar y/o comercios y/u oficinas privadas o de gobierno y servicios turísticos, con un máximo de 66,673 metros cuadrados construidos. Altura máxima de 115 metros sobre el nivel de banquetas. Usos permitidos: Comercio, tiendas departamentales, servicios, estacionamientos, restaurantes con y sin venta de bebidas alcohólicas, salones de eventos, hoteles, bares y oficinas.	Predios tipo "B"

Fuente: DDF, 1997, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc.

El caso es que el Programa Delegacional de Cuauhtémoc, versión 1997, incorporó en paquete 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 establecen la normatividad a la que habrán de sujetarse estos predios, y en tanto, que ya fue abrogada la versión 1987, carecen también de la normatividad anterior. Varios de estos predios, por otra parte, contaban con inmuebles de valor patrimonial que han venido demoliéndose para "liberar" superficie destinada a los proyectos inmobiliarios de gran tamaño (ARDF/AMM, 1997).

Programa Delegacional 1997.

El Programa Delegacional 1997 resume su contenido en ocho planos, dos de los cuales son de diagnóstico y seis de propuestas normativas. A continuación una evaluación de estas últimas.

1.22.1 Normatividad

El Programa General de Desarrollo Urbano señala que la zona Centro Alameda es parte del área de actuación, con potencial de reciclamiento A8 y del área de conservación patrimonial D3, la primera por pertenecer a la Ciudad Interior y, la segunda por formar parte del Centro Histórico Ampliado y desde luego, del perímetro B del Centro Histórico; de acuerdo con el decreto del 11 de abril de 1980. La aparente contradicción entre una medida que recomienda el reciclamiento de estructuras materiales existentes (deterioradas, disfuncionales, obsoletas, subutilizadas, abandonadas, con usos inapropiados o riesgosos), otra que procura su conservación como patrimonio histórico y, una más que promueve la construcción nueva, incluso contemporánea en lo que aquí se denomina reserva territorial (apdo. 1.17 de este cap. I), puede prestarse a confusiones de diversa índole. Aclarar esta contradicción tiene relevancia en la zona Centro Alameda, pues las tres situaciones son inherentes a su historia y potencialidad de desarrollo.

1.22.2 Operatividad

El Programa Delegacional contempla diversas medidas aplicables a la zona Centro Alameda, que no son observadas plenamente en la actualidad. Destacan las relacionadas con la prohibición del comercio en vía pública y los llamados giros negros, así como la protección de inmuebles con valor patrimonial.

1.23 Otras Disposiciones Normativas y Operativas que Inciden en la Delegación y en el Polígono de Aplicación del Programa Parcial

Las siguientes disposiciones, contenidas en el Programa Delegacional inciden en la zona Centro Alameda.

Programa Integral de Transporte y Vialidad

El Programa Integral de Transporte y Vialidad 1995-2000 establece para el Distrito Federal los lineamientos y estrategias

que se llevarán a cabo, contemplando cuatro objetivos fundamentales, orientados a dar una solución de fondo a los diversos problemas que aquejan a la ciudad en este sector. El primero consiste en establecer una normatividad moderna para el funcionamiento de transporte, la vialidad y, en determinar procesos de simplificación administrativa en los trámites que se realizan en la Secretaría de Transporte y Vialidad (SETRAVI). El segundo objetivo es garantizar la disponibilidad de un sistema de transporte público eficiente, que resulte productivo, rentable, de calidad y seguro. El tercer objetivo es dotar al Distrito Federal de vialidad suficiente y adecuada para soportar las necesidades de transporte urbano. El cuarto objetivo del Programa será el de coordinar estrategias con dependencias del Gobierno del Distrito Federal, del Gobierno del Estado de México y otras entidades.

Programa de la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica (DGCOH)

El Plan Hidráulico de la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica (DGCOH), de la Secretaría General de Obras del Gobierno del Distrito Federal, plantea que para contribuir a resolver la problemática respecto a los servicios de agua potable y drenaje, se han propuesto las siguientes políticas de carácter general: 1. Establecer los mecanismos que permitan controlar el desordenado crecimiento poblacional, la expansión desmedida de la mancha urbana y el desarrollo industrial, con base en la factibilidad de suministro de los servicios; 2. Impulsar los programas de desarrollo institucional; 3. Operar de manera continua con mayor eficiencia y eficacia los componentes del sistema hidráulico; 4. Crear la infraestructura que permita suministrar los servicios a los habitantes que carecen de ellos, jerarquizando su construcción, con base en diferentes parámetros de tipo económico social y técnico, dentro de los cuales la disponibilidad de recursos y el beneficio social son factores decisivos.

Programa de Fomento Económico

Este programa establece el marco normativo, con el objeto de instrumentar políticas que respondan a las demandas ciudadanas por crear mejores oportunidades de trabajo, equilibrando el crecimiento económico con la conservación de los recursos naturales. En consecuencia, en este programa desde el punto de vista del desarrollo urbano, se propone una distribución de usos del suelo que permita su vinculación con los programas de desarrollo económico. En el marco de la relación entre la Secretaría de Desarrollo Económico y las delegaciones, estas últimas estarán en condiciones de promover, fomentar y ejecutar proyectos que protejan e incentiven el empleo y, realizar acciones para la modernización de las micro y pequeñas empresas. También, apoyarán iniciativas de inversión en los sectores productivos de su zona de influencia, acorde con los usos del suelo establecidos en este Programa.

Desde el punto de vista de desarrollo económico, el Programa Delegacional está condicionado sectorialmente, por el Programa de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, que tiene como objetivo promover, orientar, conducir y regular el desarrollo económico, a través de la concentración con los diversos sectores productivos, tanto del gobierno como de las agrupaciones empresariales. También define los criterios que deben orientar, en esta materia, el desarrollo de la ciudad, así como las estrategias e instrumentos de promoción que sean acordes con la realidad económica metropolitana. El Programa también está dirigido a dar respuesta a la gran problemática por la que atraviesa la ciudad, ya que es una de las zonas más complejas del país, tanto en población y producción económica, como en extensión territorial; sin embargo, la calidad de vida de sus habitantes así como sus servicios están por debajo de otras ciudades.

Lo anterior se ve reflejado en las transformaciones que ha tenido el sector industrial, el cual en su momento fue el motor de la economía y hoy ha dado paso a otros sectores (comercio y servicios), los cuales se han reactivado con más posibilidades de desarrollo, para convertirse en un área importante para la economía nacional.

Es así, como el crecimiento económico de la Ciudad de México y la Zona Metropolitana está definido por la modernización e integración de las instalaciones industriales, comerciales y de servicios, y por la promoción selectiva de nuevas inversiones. Por este motivo es necesario replantear la base del desarrollo de la Ciudad, a partir de políticas de fomento y abasto, de empleo y de participación productiva. Se busca una organización más racional del espacio urbano, evitando que exista una marcada heterogeneidad en el grado de desarrollo y productividad de las delegaciones, por lo cual se hace urgente promover las inversiones productivas, tomando en cuenta la problemática, el grado de desarrollo y la potencialidad de cada una.

Con base en estas características se diferencian tres grupos delegacionales, que han sido divididos de acuerdo a su concentración económica, siendo la más importante la que conforma el área de la Ciudad Central, por ser de concentración económica alta (84% de los negocios existentes de la Ciudad), en la cual se encuentran las delegaciones Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza. En estas delegaciones la inversión productiva deberá orientarse a crear empleo bien remunerado, favoreciendo las actividades que promuevan el equilibrio entre los recursos

ambientales y las actividades económicas. También se deberán establecer políticas y programas de modernización del comercio y abasto, de acción inmediata para el empleo y el abasto familiar; de fomento y desarrollo, así como la creación de centros de servicios integrales, que amplíen los beneficios de la Ventanilla Unica. De esa forma, las políticas de fomento delegacional estarán encaminadas a iniciativas de inversión que se asocien a productores específicos, teniendo como acciones el desarrollar: portafolios de proyectos de inversión, la promoción para el establecimiento de centros de servicios integrales del sector productivo, fomentar la rehabilitación del centro histórico, continuar y reactivar el funcionamiento del Comité de Fomento Delegacional y, promover una intensa campaña de difusión de las posibilidades y apoyos con que cuentan la planta productiva local.

La propuesta del Programa define las Zonas de Fomento Económico en congruencia con el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como los Programas Parciales y Delegacionales de Desarrollo Urbano, estos permitirán ordenar el crecimiento económico en zonas específicas, las cuales dispondrán de la infraestructura, equipamiento y estímulos específicos para el desarrollo de actividades económicas sujetas a fomento. Con ello se incrementará la competitividad de las actividades productivas, al abatirse los costos de producción, tener un mejor aprovechamiento de la planta productiva, así como utilizar la mano de obra y las materias primas de la ciudad; de esta manera también se contribuye al fomento de las exportaciones, impulso a la micro y pequeña empresa, así como a la creación de nuevas fuentes de trabajo, sin perjudicar al medio ambiente. Estas acciones permitirán que la Delegación se constituya en la instancia central de la promoción y ejecución del fomento económico, creando el Comité de Desarrollo Económico Delegacional, vigilado por la Secretaría de Desarrollo Económico. (Art. 22, inciso XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal).

Con este fin, se establecerán objetivos específicos para el funcionamiento del Comité Delegacional, con el objetivo de que se cumpla con el propósito del Programa de Desarrollo Económico, que es fomentar la participación ciudadana, la inversión productiva y la competitividad de las empresas, y así lograr el crecimiento económico sostenido, que mejorará la distribución del ingreso y el bienestar de las familias.

El Programa Delegacional establece el marco que permite la modernización y reconversión de la industria, que es el mayor generador de valor agregado, empleo y recursos fiscales. Con este fin se requiere de un apoyo determinante para la micro y pequeña empresa, desregulación y facilidad de trámites en la aprobación del uso del suelo. La vocación económica de esta Delegación es principalmente de actividades comerciales y de prestación de servicios, además de contar con empresas industriales que desarrollan actividades definidas como prioritarias para el desarrollo económico de la ciudad, por lo que resulta necesario: 1. Establecer programas que abatan el comercio ambulante; 2. Modernizar la planta industrial; 3. Apoyar los programas de conservación de monumentos y sitios de valor histórico y turísticos.

Considerando la vocación económica de la Delegación, las áreas de actuación definidas en el Programa General de Desarrollo Urbano, la Ley de Fomento Económico y los proyectos de inversión, se establece que: 1. Se autorizan usos del suelo habitacional con comercio y servicios, lo cual permitirá regularizar los giros existentes y facilitar el desarrollo de nuevas empresas; 2. Promover la aplicación de programas de modernización en las empresas ubicadas en el Centro Histórico, particularmente, las ramas textil, editorial y en general las altamente generadoras de empleo.

1.24 Síntesis de la Situación Actual

1.24.1 Aspectos ambientales

El suelo de la zona Centro Alameda, de origen lacustre, presenta fallas geológicas en la parte norponiente (Avenida Juárez y Paseo de la Reforma) y al igual que la Delegación Cuauhtémoc, clasificada por el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal como zona sísmica III, está expuesta a diversos riesgos, entre los que destacan los sismos y la fragilidad del subsuelo, a causa de un hundimiento sistemático a partir de 1900. Este año 1990 el hundimiento en la Alameda Central era ya de 8 metros y de casi 10 en la Avenida Juárez, donde estuvo el monumento a Carlos IV ("El Caballito"), con una velocidad promedio de 4.5 cm/año que es casi la misma de principios del siglo XX (luego de haber alcanzado 35 cm/año en la década de los cincuenta).

La masa vegetal de la colonia suma 2.8 hectáreas (plazas de San Juan, Carlos Pacheco y Santos Degollado con 0.20, 0.20 y 0.53 hectáreas respectivamente, y parque de la Ciudadela con 1.87 hectáreas, incluidos los jardines próximos a ésta). Muy cerca están las plazas de la Solidaridad, Capitán Malpica y las Vizcaínas con 0.45, 0.51 y 0.60 hectáreas respectivamente; y también el parque de la Alameda Central con 8.72 hectáreas. La suma de las dos áreas arroja 13.08 hectáreas que representan 11.9% del total de 109.26 hectáreas de parques, plazas y jardines públicos con que cuenta la

Delegación Cuauhtémoc. En proporción su tamaño es suficiente, no lo es en cambio por su localización ya que, con excepción de la plaza de San Juan, el resto está fuera de los sitios donde se concentran la población, las actividades económicas y los movimientos del transporte. Las especies vegetales son inadecuadas, no por sí mismas, sino por su origen y forma en que se han venido mezclando; además la mayoría (62%) está poblada por numerosas familias de insectos que dañan sus atributos en número de árboles, propiedades fisiológicas, follaje, enfermedades y secreción de sustancias tóxicas, que afectan a personas y bienes materiales (López-Moreno, *et.al*, 1991).

La zona resiente contaminación por ruido, calor y atmosférica debido a su localización. No obstante en los primeros meses de 1999, con excepción del ozono, fueron registraron valores aceptables en el centro de la ciudad de México (GDF-Comisión Ambiental Metropolitana, 18/feb/99): 153 de ozono (O3), no satisfactorio; 27 de bióxido de nitrógeno (NO2), dentro de la norma; 14 de bióxido de azufre (SO2), dentro de la norma; 47 de monóxido de carbono (CO), dentro de la norma; y 68 fracción respirable (PM10), dentro de la norma. La colonia también presenta contaminación de agua debido a fracturas en las redes de distribución por falta de mantenimiento, hundimientos y peso excesivo de transportes de carga; y también por vandalismo, tomas clandestinas, desechos arrojados a las instalaciones y tinacos dañados. La basura, por otra parte, se concentra en calles y plazas, particularmente las cercanas a mercados, restaurantes y hoteles; sitios éstos donde se reproduce la fauna nociva. Las azoteas, por lo general en estado físico inadecuado y saturadas de objetos y desechos, conforman una superficie considerable, que por su exposición a los elementos naturales contribuyen a la elevación de temperaturas, polvos, olores, contaminación de redes por los arrastres de lluvia, etcétera.

En la zona Centro Alameda las condiciones ambientales adversas se manifiestan incluso con mayor intensidad que el resto de la Delegación Cuauhtémoc, con excepción, obviamente en vías primarias y sitios de elevada concentración como el perímetro A del Centro Histórico. La problemática ambiental mayor de la zona tiene lugar en el barrio de San Juan, a causa de los mercados de perecederos, pero sobre todo la comercialización mayoritariamente en vía pública de 150 mil pollos diarios. Vecinos, comerciantes, trabajadores y empresarios consideran que debe resolverse este asunto antes que cualquier otro, para terminar con los daños económicos, sociales y ambientales que trae consigo.

1.24.2 Aspectos socioeconómicos

El despoblamiento, las crisis económicas y la terciarización de la economía han venido modificando la intensidad con que es utilizada la estructura urbana de la zona Centro Alameda: ahora hay menos población residente, menos viviendas por unidad de superficie y menos establecimientos industriales por hectárea, pero más usuarios por unidad de superficie a causa de la población flotante asociada a actividades formales e informales, y más vehículos. En suma, el despoblamiento de la zona Centro Alameda en las últimas tres décadas (1970-2000) fue de -2.2%, es decir mayor a la Delegación Cuauhtémoc (-2.0%), que es la que acusa más este proceso respecto a las demás. El propio Distrito Federal muestra tasas anuales de crecimiento poblacional cercanas a cero en los últimos años: 0.9% entre 1970-1990, 0.8% entre 1970-1995 y 0.7% entre 1970-2000. De modo que mientras en el Distrito Federal hubo un incremento neto de 1,692,835 habitantes entre 1970 y 2000, la Delegación Cuauhtémoc perdió 434,600 (47.0% de su población en 1970) y 10,111 la zona Centro Alameda (47.2% de su población en 1970).

Una forma de apreciar las características de la base económica, es por la centralidad de sus variables a través de los índices de intensidad territorial en el tiempo, (ARDF/AMM, 1997). En 1970 el número de establecimientos por hectárea en el Centro Histórico fue de 23.1 y de 42.8 en 1993, casi el doble. La Delegación también elevó su intensidad pero en menor proporción: 20.2 en 1970 y 18.4 en 1993. En cambio el DF conservó la misma intensidad: 4.4 establecimientos por hectárea en 1970 y 1993.

Cuadro 80. Variables socioeconómicas

Centro Alameda comprende cuatro AGEBS: 073-3, 074-8, 086-0 y 087-5, restándole a la primera el Palacio de Bellas Artes, el Parque de la Alameda y 5 manzanas entre éste y el Paseo de la Reforma. Así, la superficie de la zona es 128 ha-18 ha = 110.0 ha.

Variables	Distrito Federal 1	Delegación Cuauhtémoc 2	Centro Alameda 3	2/1 %	3/2 %
Superficie (ha) 1970	46,772 68,883	3,244	110	6.9	3.4
1995	73,267	idem	idem	4.7	idem
2000		idem	idem	4.4	idem
Población total 1970	6,874,165	923,100	21,411	13.4	2.3
Población total 1995	8,489,007	540,382	12,121	6.4	2.2
Población total 2000	8,567,000	488,500	11,300	5.7	2.3
Tasa crecim. Demograf. 1970-1995 (%)	0.85	-2.12	-2.25	-	-

Continúa Cuadro 80. Variables socioeconómicas

Variables	Distrito Federal 1	Delegación Cuauhtémoc 2	Centro Alameda 3	2/1 %	3/2 %
Tasa de desocupación 1990 (%)	2.65	2.23	2.25	0.8	1.0
PEA total 1990	2,961,270	239,005	5,631	8.1	2.4
PEA ocupada (%)	97.42	97.77	97.74	-	-
PEA desocupada (%)	2.58	2.23	2.26	-	-
PEA ocupada en secundario y terciario 1990 (%)	95.4	95.8	96.1	1.0	1.0
PEA ocupada con ingresos hasta 2 vsm 1990 (%)	59.4	55.4	62.4	0.9	1.1
Personal ocupado 1970	1,030,776	344,729	46,370*	33.4	13.5
1993	1,754,783	373,149	22,703	21.3	6.1
Personal ocupado en industria 1993 (%)	28.5	16.8	23.5	0.6	1.4
Personal ocupado en comercio y servicios 1993 (%)	71.5	83.2	76.5	1.2	0.9
Número total de establecimientos 1970	205,659	65,491	6,147*	31.8	9.4
1993	304,658	59,578	3,613	19.6	6.0
Valor producción 1994 (Ind+com+servicios)	323,283.6**	66,725.6**	s/d	20.6	s/d
% respecto al PIB nal.	24.6	5.1	s/d	-	-
Hab/ha 1970 y 2000	147.0; 116.9	284.6; 150.6	194.6; 102.7	1.9; 1.3	0.7; 0.7
Num. de viviendas 1970 (DF y DC: miles)	1,219.4	182.1	3,823	14.9	2.1
Num. de viviendas 2000 (DF y DC en miles)	2,030.4	134.9	3,200	6.6	2.3
Viv. en renta 2000 (%)	25.5	43.9	65.7	1.7	1.5
Viv. precaria 2000 (%)	18.7	5.5	6.5	0.3	1.2
Vivienda con hacinamiento 2000 (%)	14.8	8.8	s/d	0.6	-
Viv/ha 1970 y 2000	26.1; 27.7	56.1; 41.6	30.0; 29.1	2.2; 1.5	0.5; 0.7
Establecimientos/ha 1970 y 1993	4.4; 4.2	20.2; 18.4	15.6; 32.8	4.6; 4.4	0.8; 1.8
Empleados/ha 1970 y 1993	22.0; 25.5	106.3; 115.0	118.0; 206.4	4.8; 4.8	1.1; 1.8

Fuente: Mercado y Asociados, 1998, con datos de INEGI, años y censos respectivos. Verificado en campo en 1998.

DF: Distrito Federal; DC: Delegación Cuauhtémoc.

* Equivale al total del cuartel VI, cuya superficie era de 393 hectáreas.

** Millones de pesos de 1994, equivalentes a 60,767,609 dls y 12,542,409 dls respectivamente, a razón de 5.32 pesos por dólar (paridad en 1994). El PIB nacional de 1994, a precios constantes de 1993 fue de 1,312,200.4 millones de pesos.

Es de resaltar que la mayor centralidad (con índices superiores a 2.0), tiene lugar únicamente en dos variables del Centro Histórico (establecimientos comerciales por hectárea con 2.95, y establecimientos de servicios por hectárea con 2.01); y en una variable de la zona Centro Alameda (establecimientos de servicios por hectárea con 2.20). Otra, con un valor cercano a 2.0, es el número total de establecimientos por hectárea con 1.8.

1.24.3 Aspectos urbanos

Los aspectos urbanos o estructura territorial de la zona Centro Alameda conjugan los siguientes elementos:

A. Más de cuatrocientos años de poblamiento en la zona Centro Alameda han dado como resultado una estructura urbana muy consistente; lo mismo en espacios públicos que privados. Delimitada por cuatro vías importantes (Av. Juárez, Eje Central Lázaro Cárdenas, Dr. Río de la Loza y Bucareli), se le considera un testimonio histórico que debe preservarse integralmente. En la actualidad (año 2000), sirve de asiento a 11,300 residentes con tendencia a disminuir según el Censo de 1990 y el Censo de 1995 con 13,132 y 12,121 habitantes respectivamente. También es soporte de un vasto universo de pequeños y medianos comercios mezclados con servicios y centros de abasto, 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, aunque no sea éste su destino principal (GDF, 1996).

- B.** La estructura urbana presenta vacíos que le restan eficiencia. De las 110 hectáreas que suman las 72 manzanas de la zona, 33 ha están destinadas a vialidad y áreas verdes, y 77 ha a edificaciones diversas. De estas últimas, se calcula que una tercera parte son predios baldíos o subutilizados (estacionamientos, inmuebles abandonados, construcciones ruinosas, usos incompatibles, etc.). Suman 200 mil m², muchos de los cuales (a falta de compradores) son objeto de una especulación más artificial que real, entorpeciendo las previsiones financieras de la regeneración urbana. De haber alcanzado hace treinta años 3 millones de metros cuadrados de construcción, hoy la zona cuenta con 2 millones aproximadamente.
- C.** También presenta diversos tipos de deterioro urbano. Destrucción total en la Av. Juárez por los sismos de 1985; pérdida de atributos entre Balderas y Luis Moya; despoblamiento entre Bucareli y Balderas a causa, entre otras, de la Secretaría de Gobernación y las instalaciones educativas del IPN; y disfuncionalidades en la exColonia Francesa (por las bodegas de periódicos), San Juan (por la venta de pollo) y Juárez-Independencia-Balderas-Ayuntamiento-Arcos de Belén, etc., (por el comercio ambulante). Junto a esto se han venido reproduciendo conductas antisociales (indigencia, alcoholismo, drogadicción, robo organizado, vandalismo, prostitución) y situaciones de inseguridad vinculadas con los llamados giros negros. Así también, la invasión de inmuebles por la fuerza a manos de grupos ajenos a la zona, un fenómeno relativamente nuevo que va en aumento.
- D.** Conserva todavía, no obstante la tendencia a descapitalizarse, una base económica en cuatro ramas localizadas en el corazón de la zona: abasto, comercio especializado, administración y servicios diversos. A la fecha han desaparecido casi por completo ramos que fueron característicos de su estructura económica: oficinas privadas, gran turismo y determinadas actividades de recreación, cultura y deporte, debilitando su centralidad.
- E.** Pese al despoblamiento, la zona cuenta aún con determinado número de viviendas (3,749 en 1990; 3,460 en 1995; 3,200 en el año 2000) que por su tamaño, localización, nivel de alquileres, etc., cumplen con la función habitacional. La mitad del parque está expuesto a cuatro factores que disminuyen sus atributos en calidad y cantidad: deterioro físico, cambio en los usos del suelo, demolición de edificios y retiro voluntario del mercado por parte de sus propietarios. Dos terceras partes se comercializan bajo el régimen de renta, la mayoría congelada, la cual experimentará situaciones críticas cuando entren en vigor las modificaciones al Código Civil aprobadas en 1993. En la actualidad, se vive un ambiente de zozobra a causa de los desalojos que van en aumento. La principal demanda social es negociar una suspensión temporal de los juicios inquilinarios.
- F.** La zona reúne 230 inmuebles con valor histórico: 15 catalogados por el INAH, 152 por el INBA (2 con valor artístico monumental correspondiente al nivel 3 de intervención; 2 con valor ambiental correspondiente al nivel 2 de protección; y 148 con valor calidad correspondiente al nivel 1 de protección), 47 por el GDF y 16 por INAH/INBA/GDF, distribuidos prácticamente en toda la estructura urbana. Representan 26% del total de 892 predios. Dos terceras partes (66%) del patrimonio inmueble es utilizado para fines económicos y 21% para fines sociales; 13% está desocupado y expuesto a su demolición para convertirlo en estacionamiento o, venderlo como predio baldío. Tres cuartas partes del patrimonio se comercializa bajo el régimen de renta, mismo que de acuerdo con el punto anterior también experimentará situaciones críticas muy pronto.
- G.** La infraestructura es suficiente (agua potable, drenaje, teléfonos, energía eléctrica, etc.). Las necesidades se cubren razonablemente con 60% de la capacidad instalada, por tanto los incrementos de la demanda podrán absorberse sin ampliar equipos ni redes. Sin embargo, su estado es relativamente malo con las implicaciones ambientales del caso. A juicio de las dependencias (DGCOH, Telmex, SCT-Metro, CLyFC, Delegación Cuauhtémoc), requiere acciones de mantenimiento integral y -previendo las nuevas necesidades que generará el Programa Parcial de Desarrollo Urbano- dar inicio ya ahora a un proceso sostenido de modernización tecnológica.
- H.** La vialidad ocupa 29.3 ha que representan 26.6% de la superficie total. Carece de jerarquización y de un programa para usarla racionalmente en lo que hace a sentidos de circulación, semáforos, señalización, estacionamientos, horarios de carga y descarga, contaminación, basura, mobiliario urbano, arborización, etc. Las banquetas (con desniveles, baches, basura, exceso de objetos, comercio ambulante y escasa iluminación), entorpecen el uso peatonal. En el transporte de pasajeros la oferta es más que suficiente (Metro, microbuses, exRuta 100, trolebus, taxis, bicitaxis, automóviles), pero presenta problemas en bases y recorridos. No cuenta con transporte local que acerque funcionalmente la zona al Paseo de la Reforma y sitios del Centro Histórico con los que forma una base económica territorial. 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, además de generar basura en volúmenes considerables.

I. El equipamiento urbano es suficiente en género y tamaño, con excepción del de salud, que es casi inexistente. La localización del equipamiento en la estructura urbana presenta núcleos de especialización: de abasto (A) alrededor de la plaza de San Juan; de cultura (C) alrededor de la Biblioteca México; de educación (E) entre Bucareli, Dr. Río de la Loza y Balderas; de turismo (T), alrededor del Barrio Chino; y de alojamiento (H) de nivel medio a lo largo de Luis Moya. Recientemente se iniciaron obras donde estuvieran el Hotel del Prado y el conjunto Inmuebles América, atrás de Corpus Christi, con esto la Av. Juárez comienza a recuperar la función de gran turismo que siempre tuvo. También hay equipamientos de recreación (R) en lo que fueran las instalaciones deportivas de la YWCA y los cines tradicionales de la Alameda, tres de los cuales (Metropolitan, Orfeón y Palacio Chino) han sido reciclados últimamente. Pronto se hará lo mismo con el Cine Variedades. Las demandas futuras de equipamientos podrán absorberse con la capacidad instalada, a condición de ponerla en uso otra vez, modernizarla tecnológicamente y elevar la calidad de los servicios.

J. El Programa Delegacional (antes llamado *Plan Parcial*) de Desarrollo Urbano de 1987 ofrecía dos políticas complementarias: desconcentración de funciones hacia la periferia de la ciudad u otras ciudades del país, y conservación de las áreas centrales, debido a su valor patrimonial, pero también como medida de seguridad luego de la experiencia de 1985. A la tabla de usos del suelo con que se reglamentaba la ciudad, clasificados en "permitidos" y "prohibidos", se incorporaban los "condicionados" cuando se refería a zonas patrimoniales. Así, mediante la restricción de usos del suelo se procuraba preservar dichas zonas. Restándoles potencialidad era como se perseguía el propósito de conservarlas. La potencialidad se reducía sensiblemente por el bajo porcentaje que representaban los usos permitidos, lo que, aunado a otros factores de desaliento, provocó caídas significativas en los flujos de inversión y reinversión de capitales. Desarticulados los usos del suelo por efecto de la normatividad, la consecuencia fue una desarticulación de la base económica, que aceleró el deterioro y la pérdida de centralidad respecto al Centro Histórico y el resto de la ciudad.

K. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 1997 restablece en la zona Centro Alameda ciertas condiciones que corrigen las políticas de 1987, en especial la recuperación de la potencialidad y las bases normativas del ordenamiento territorial, sin embargo, al concentrar aquélla en las 13 manzanas de la ZEDEC del 17 de enero de 1995 y, desplazar hacia Bucareli el resto sin una estrategia definida, las posibilidades de darle paso a la regeneración urbana como proceso social son limitadas. La propuesta para la Alameda contenida en el Programa Delegacional depende demasiado 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.

L. En el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano se procura la mezcla de la planeación normativa con la participativa y la estratégica (de las que careció el Delegacional de 1997), a partir del esquema que originalmente organizaba el territorio a base de barrios, plazas públicas, callejones y funciones centrales. El objetivo general del Programa Parcial es 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 los niveles de decisión.

Cuatro objetivos particulares han sido planteados por la comunidad desde que diera comienzo, a principios de los noventa, el entonces llamado Proyecto Alameda, ratificados y enriquecidos en 1998-99 a través de reuniones de trabajo y talleres de participación ciudadana (Ver por ejemplo, DDF-ARCTZA, 17/01/92): I. Observar los derechos inquilinarios y posesorios que correspondan, incluida la gestión del Gobierno de la Ciudad, para obtener créditos de vivienda y/o locales comerciales en sentencias de juicio contrarias a pobladores y comerciantes; II. En su caso, concertar con los vecinos las propuestas de reubicación, con base en un programa de repoblamiento al interior del perímetro B y áreas inmediatas; III. Instrumentar un programa de vivienda para asalariados y no asalariados, en el marco de los convenios de Saturación Urbana que el GDF tiene firmados con los fondos de vivienda, particularmente Infonavit y Fovissste; IV. Garantizar que los proyectos inmobiliarios cumplan con las disposiciones vigentes en la materia, y las que se desprendan de este Programa Parcial.

Por otra parte, los objetivos desde la perspectiva metropolitana son tres: I. Incluir la colonia Doctores, y en su momento también la Tabacalera y Juárez, para completar las funciones urbanas del perímetro B poniente; dirigidas a la construcción de una nueva centralidad en la ciudad de México; II. Integrar una cartera de proyectos que satisfaga necesidades sociales y económicas a corto y mediano plazos; III. Conformar una oferta adecuada, oportuna y suficiente de suelo e inmuebles a reciclar para los diversos propósitos del programa, particularmente la vivienda mezclada con otros usos. Sobre la Colonia Doctores, por cierto, y el resto del conjunto que forma con las colonias Obrera, Buenos Aires y Algarín, el GDF realiza varios estudios encaminados, entre otros, a conformar un posible perímetro C del Centro Histórico de la Ciudad de México, que de cabida a la nueva centralidad (ARDF/Mercado, 1997; GDF/MyA, 1999).

1.24.4 Pronóstico

La zona Centro Alameda podría seguir tres trayectorias demográficas hacia el año 2010, dependiendo de factores externos y a su propia evolución. El escenario 1 considerado como "despoblamiento tendencial"; corresponde a las proyecciones efectuadas bajo ese título por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y, a la tasa observada en la zona Centro Alameda entre 1990 y 1995. El escenario 2 estimado también como "estabilización"; corresponde a las proyecciones del PGDUDF en su escenario programático, y a la tasa de la Delegación Cuauhtémoc aplicada a la zona Centro Alameda. En el escenario 3 pensado como del "repoblamiento dirigido"; la proyección del Distrito Federal

proviene del PGDUDF (misma de los escenarios anteriores); las cifras de la Delegación Cuauhtémoc equivalen al 62% de la población que tuvo en 1970 y a poco más de la mitad (54.3%) de la de 1950; en tanto que las de la zona Centro Alameda equivalen a tres cuartas partes (75%) de su población en 1970 y, a dos terceras partes (66%) de la de 1950.

Según este último escenario, la población de la zona Centro Alameda pasará de 11,776 habitantes en el año 2000 a 16,058 habitantes en el año 2010, con un incremento neto de 4,474 habitantes, a razón de casi 450 habitantes por año. En la estrategia (cap.III, apdo. 3.10) se vió que este escenario debe alcanzarse antes, a fin de revertir el deterioro y crear desde el corto plazo condiciones favorables para la regeneración urbana. También se vió en el apartado 1.14, al calcular las necesidades de vivienda, que muy probablemente las cifras de población correspondientes al año 2000 sean las del escenario tendencial, con lo que la evolución demográfica de la zona será de 11,300 habitantes en el año 2000, mientras que de 16,058 habitantes en el año 2010, para un incremento neto, entonces, de 4,758 habitantes.

Cuadro 81. Escenarios demográficos de largo plazo 2000-2010

Miles de habitantes

Unidades	Histórico			Escenario 1. Despoblamiento tendencial			Incremento 2000-2010	Promedio Anual
	1950	1970	1995	1998	2000	2010		
1. DF	3,050.4	6,874.2	8,489.0	8,596.4	8,567.0	8,757.4	190.4	15.8
2. CC	2,234.8	2,854.7	1,760.4	1,759.0	1,740.8	1,738.3	-2.5	-0.20
3. DC	1,053.7	923.2	540.4	540.1	488.5	393.1	-95.4	-8.0
4. CH	398.3	349.0	163.1	162.9	140.7	103.3	-37.4	-3.1
5. CA	24.4	21.4	12.1	11.6	11.3	9.9	-1.4	-0.1
2/1	73.3	41.5	20.7	20.5	20.3	19.8		
3/2	47.1	32.3	30.7	30.7	28.1	22.6		
4/2	17.8	12.2	9.3	9.3	8.1	5.9		
4/3	37.8	37.8	30.2	30.2	28.8	26.3		
5/3	2.3	2.3	2.2	2.1	2.3	2.5		
5/4	6.1	6.1	7.4	7.1	8.0	9.6		
Unidades	Histórico			Escenario 2. Estabilización (PGDUDF)			Incremento 2000-2010	Promedio Anual
	1950	1970	1995	1998	2000	2010		
1. DF	3,050.4	6,874.2	8,489.0	8,596.4	8,698.3	9,207.2	508.9	42.4
2. CC	2,234.8	2,854.7	1,760.4	1,759.0	1,769.0	1,824.1	55.1	4.6
3. DC	1,053.7	923.2	540.4	540.1	543.2	561.5	18.3	1.5
4. CH	398.3	349.0	163.1	162.9	164.3	167.0	2.7	0.2
5. CA	24.4	21.4	12.1	11.6	11.7	11.9	0.2	0.01
2/1	73.3	41.5	20.7	20.5	20.3	19.8		
3/2	47.1	32.3	30.7	30.7	30.7	30.8		
4/2	17.8	12.2	9.3	9.3	9.3	9.2		
4/3	37.8	37.8	30.2	30.2	30.2	29.7		
5/3	2.3	2.3	2.2	2.1	2.2	2.1		
5/4	6.1	6.1	7.4	7.1	7.1	7.1		
Unidades	Histórico			Escenario 3. Repoblamiento dirigido			Incremento 2000-2010	Promedio Anual
	1950	1970	1995	1998	2000	2010		
1. DF	3,050.4	6,874.2	8,489.0	8,596.4	8,698.3	9,207.2	508.9	42.4
2. CC	2,234.8	2,854.7	1,760.4	1,759.0	1,769.0	1,855.5	86.5	7.2
3. DC	1,053.7	923.2	540.4	540.1	543.2	572.4*	29.2	2.4
4. CH	398.3	349.0	163.1	162.9	164.3	174.5**	10.2	0.9
5. CA	24.4	21.4	12.1	11.6	11.7	16.1***	4.4	3.6
2/1	73.3	41.5	20.7	20.5	20.3	19.8		
3/2	47.1	32.3	30.7	30.7	31.7	32.9		
4/2	17.8	12.2	9.3	9.3	9.3	11.5		
4/3	37.8	37.8	30.2	30.2	29.3	37.3		
5/3	2.3	2.3	2.2	2.1	2.1	2.9		
5/4	6.1	6.1	7.4	7.1	7.1	7.7		

Fuentes: INEGI, Censos de Población y Vivienda, años respectivos y Censo de Población y Vivienda 1995; y Mercado, A., 1998, Escenario programático de vivienda 2000-2020.

Para los años 2000, 2010 referidos al DF: DDF, 1996, Programa General de Desarrollo Urbano; DDF, 1997, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc.

Para CH: ARDF/AMM, 1997, Proyecto Centro Histórico de la Ciudad de México. Para CA: GDF, 1998, Programa Parcial de la Colonia Centro Alameda: Anexo estadístico.

Para el escenario 1. (Despoblamiento tendencial); las proyecciones fueron tomadas del PGDUDF. En el caso de CH y CA se observó la tasa presentada en 1990-1995 y se aplicó en las proyecciones respectivas.

Para el escenario 2. (Estabilización); las proyecciones fueron tomadas del PGDUDF en su escenario programático. En el caso de CH y CA se utilizó la tasa de crecimiento de DC.

Para el escenario 3. (Repoblamiento dirigido); las proyecciones de DF y CC, provienen del PGDUDF (mismas de los escenarios anteriores).

* Equivale al 62% de la población de la Delegación Cuauhtémoc en 1970, y a poco más de la mitad (54.3%) de la que tuvo en 1950.

** Equivale al 60% de la población del Centro Histórico en 1970, y a la mitad (52.5%) de la que tuvo en 1950.

*** Equivale a tres cuartas partes (75%) de la población de la colonia Centro Alameda en 1970, y a dos terceras partes (66%) de la que tuvo en 1950.

Cuadro 82. Escenario programático de población por AGEB'S 2000-2010
Habitantes

Unidades	Histórico		Escenario 3. Repoblamiento dirigido			Incremento 2000-2010	Promedio Anual
	1970	1995	1998	2000	2010		
1. 073-3	963	375	361	380	722	342	35
2. 074-8	7,172	3,567	3,509	3,562	5,379	1,817	182
3. 086-0	4,125	1,839	1,694	1,723	3,094	1,371	140
4. 087-5	9,151	6,340	6,020	6,111	6,863	752	75
5. CA	21,411	12,121	11,584	11,776	16,058	4,282	430
1/5	4.5	3.1	3.1	3.2	4.5		
2/5	33.5	29.4	30.3	30.2	33.5		
3/5	19.3	15.2	14.6	14.6	19.3		
4/5	42.7	52.3	52.0	51.9	42.7		

Fuentes: Mismas del cuadro 80.

073-3: ExColonia Francesa; 074-8: Barrio Chino-Calles Giro; 086-0: Ciudadela; 087-5: San Juan.

Nota: en el presente (año 2000) muy probablemente las cifras de población correspondientes a ese año indicadas en este cuadro, debieran ser las del escenario tendencial y no las programáticas, que suponen ya un efecto de las programadas. Así, la evolución demográfica de la zona Centro Alameda será de 11,300 habitantes en el año 2000, mientras que de 16,058 habitantes en el año 2010, para un incremento neto de 4,758 habitantes. Este último criterio fue el utilizado para calcular las necesidades de vivienda en el capítulo 1.14.

La trayectoria del repoblamiento indica mayor peso relativo en la AGEB 074-8 (Barrio Chino-Calles Giro) y menor en la 087-5 (barrio de San Juan). Sin embargo, la estrategia demográfica (capítulo III, apdo. 3.3) contempla una mejor distribución, en virtud de tres factores: emplazamiento de la reserva territorial, características de los barrios y la propia estrategia de desarrollo urbano.

Con excepción de vivienda (ver apartado 1.14), ninguno de los escenarios producirá a corto plazo (menos de cinco años) demandas cuantitativas relevantes en suelo, infraestructura y equipamientos sociales, dada la subutilización de la capacidad instalada; pero a mediano plazo (entre cinco y diez años) los escenarios 2 y 3 deberán enfrentar una demanda cualitativa de al menos 50% para abatir el deterioro y la obsolescencia tecnológica que podría alcanzar situaciones irreversibles. A largo plazo (más de diez años), particularmente el escenario 3, la demanda será combinada: cuantitativa, debido al repoblamiento y el volumen de nuevas inversiones, y cualitativa, por la necesidad de modernizar las instalaciones y elevar la productividad.

De ese modo, a largo plazo se prevén las siguientes demandas. De acuerdo con el escenario 3 y el programa de vivienda derivado de éste, se requerirán casi 30,000 m² de suelo para alojar alrededor de 1,800 viviendas nuevas (1,320 por incremento demográfico y 440 para abatir el hacinamiento), mediante el siguiente cálculo: 1,800 viviendas nuevas a construir en 5 niveles, da como resultado 360 viviendas por nivel con una superficie de 21,600 m² (a razón de 60 m² por vivienda incluidos los indivisos), a los que se suma otro tanto en planta baja destinado a otros usos, con los cuales financiar el costo de la tierra, más 30% de terreno (25% de área libre y 5% para estacionamiento y servicios comunitarios) para un total de 28,000 m² de suelo y 130,000 m² de construcción (108,000 m² de vivienda en cinco niveles y 21,600 m² de otros usos en planta baja). La demanda de suelo disminuirá en la medida que se eleven a 8 o más niveles los edificios, por efecto de la transferencia de potencialidad de desarrollo.

Por otra parte, empleando coeficientes de consumo más altos (de nivel internacional), el Fideicomiso Alameda estima que sobre una muestra de 600 mil m² de construcción contemplados en proyectos seleccionados de diverso género, la demanda de infraestructura será como sigue.

Cuadro 83. Demanda de infraestructura motivada por diversos proyectos

En miles, excepto la superficie construida

Uso	m ² construidos	Agua litros/día	Drenaje litros/día	Electricidad w	Teléfono líneas
Comercio	168,234	2,018.8	1,211.2	5,047.1	1.7
Oficinas	214,116	2,569.4	1,541.6	6,423.4	6.4
Hotel	131,528	5,261.1	3,156.6	3,945.8	1.3
Vivienda nueva	48,941	978.8	587.2	1,223.5	0.5
Recreación y Cultura	48,941	587.2	352.3	978.8	0.5
TOTAL	611,760	11,415.3	6,848.9	17,618.6	10.4
Equivalencias	idem	0.13 m3/seg	.079 m3/seg	17.6 kw	10,400

Fuente: Fideicomiso Alameda, 1998.

En el equipamiento social la situación es distinta. El superávit en educación y abasto cubrirá sobradamente las demandas futuras, aunque requerirán mejoramiento material y tecnológico en sus instalaciones. El equipamiento de salud, en cambio, necesitará un hospital de zona con servicios integrales.

II IMAGEN OBJETIVO

La imagen objetivo del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (DDF, 1996), se propone "mejorar el nivel y la calidad de vida de la población urbana y rural del Distrito Federal, en el marco de una integración nacional y regional armónica y equilibrada, mediante la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial y la concreción de las acciones temporales y espaciales que la conforman".

De este propósito general, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc (DDF, 1997) deriva siete objetivos particulares: 1. Revertir la tendencia de expulsión poblacional; 2. Procurar el arraigo de la población a sus respectivos barrios y colonias; 3. Conservar el rol preponderante de la Delegación como centro de la ciudad de México; 4. Proseguir con la revitalización del Centro Histórico; 5. Consolidar el Paseo de la Reforma como principal corredor comercial, de servicios y financiero; 6. Establecer normas que unifiquen las alturas de las construcciones, particularmente en las Areas de Conservación Patrimonial; 7. Fortalecer el sector de servicios y por tanto, orientar en esa dirección el empleo de sus habitantes.

En el marco de estos enunciados, conjuntamente con los talleres de planeación participativa; celebrados en el Mercado de San Juan de la zona Centro Alameda, durante el segundo semestre de 1998 y primero de 1999, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano contempla la siguiente imagen objetivo:

Satisfacer las necesidades más apremiantes de la población (vivienda, seguridad, empleo, equipamientos sociales), y restituir las funciones urbanas de la zona Centro Alameda como parte de una estrategia metropolitana, dirigida a la construcción de una nueva centralidad en la ciudad de México.

En términos cuantitativos esta imagen objetivo contempla la construcción de un millón de metros cuadrados nuevos, equivalente más o menos a la superficie destruida en la zona durante los últimos treinta años, y el reciclamiento de la mitad de los poco más de dos millones de metros cuadrados de construcción existentes. La velocidad de ambos programas dependerá de la demanda efectiva, es decir, de la trayectoria que sigan las variables macroeconómicas de la entidad y de la eficacia de la promoción.

De esta imagen se desprenden tres escenarios alternativos o, mejor, tres etapas de un mismo escenario, el cual luego de la primera y segunda etapas (que consisten en restituir paulatinamente los volúmenes de edificación que se han venido perdiendo en las últimas décadas), conserva en las siguientes etapas los mismos coeficientes de ocupación y utilización del suelo, pero incrementando en cada ocasión los valores cualitativos. Son éstas: *primera etapa*, fijar las metas en el 50% de las cifras mencionadas; *segunda etapa*, alcanzar el 100% de edificación y uso de la capacidad instalada; *tercera etapa*, llevarlas al 150%, es decir, a 1.0 millón de metros cuadrados nuevos, 1.5 millones de metros cuadrados a reciclar (75% del parque inmobiliario actual) y reconversión tecnológica del 100% en las infraestructuras.

Reciclamiento, dice la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, equivale a una "acción de mejoramiento que implica someter una zona del DF a un nuevo proceso de desarrollo urbano, con el fin de aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, relotificar la zona o regenerarla y que podrán recibir transferencias de potencialidades de desarrollo urbano" (artículo 7, fracción XXXV). Aquí se le define como la operación que somete la estructura urbana a un nuevo ciclo, debido a que su evolución como soporte y dispositivo tecnológico no resulta ya completa o satisfactoria; en otros términos: como el proceso que somete la ciudad, toda o una de sus partes, a un tratamiento que posibilita nuevamente su función social plena (Mercado, 1997). No se reduce, entonces, a volver usar el parque inmobiliario para determinados fines inmediatos, ni tampoco para reconstruirlo sólo en términos de imagen urbana sino, sobre todo, para recuperar los atributos de la ciudad o una parte de ella; de acuerdo con las nuevas necesidades de la reproducción social y las condiciones que impone el medio físico-cultural. En este orden de ideas se ubican la imagen objetivo y los escenarios mencionados.

Supone: 1. Reunir en un proyecto común las 72 manzanas de la zona Centro Alameda (objeto del Programa Parcial), es decir, las 13 de la Zedec del 17 de enero de 1995 y las 59 manzanas restantes, según los límites (señalados en el cap. I, apdo. 1.2); 2. En su momento, sumar a éstas el área de influencia que conforman las colonias Tabacalera, Juárez y Doctores, y emprender con el Programa Parcial del perímetro A un proyecto especial a lo largo del Eje Central Lázaro Cárdenas y otro en el Parque de la Alameda, es decir, en las fronteras que separan ambos programas; 3. Integrar una

estrategia común con los perímetros A, B y eventualmente un perímetro C (ARDF/AMM, 1997) del Centro Histórico de la Ciudad de México.

Horizonte de planeación

El horizonte de planeación contemplado es el año 2010, teniendo como base (o año cero) el año 2000. Tres plazos tiene este horizonte: corto, hasta cinco años; mediano, hasta diez años; y largo, más de diez años. Tienen en común que los tres dan comienzo en el corto plazo y que la diferencia entre ellos son solamente los tiempos que toman en madurar los proyectos.

Objetivos

El 17 de enero de 1992 fue firmado un convenio entre vecinos y gobierno en presencia de las autoridades de la ciudad, representadas entonces por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, al que se denominó *Acuerdo de criterios básicos para el inicio de los trabajos de mejoramiento urbano de la zona sur de la Alameda*, difundido ampliamente entre la opinión pública. Ahí se estableció que “en el marco del programa de regeneración urbana del Centro Histórico, el mejoramiento a la calidad de vida de los habitantes del Distrito Federal, la reactivación económica de la ciudad y la renovación del espacio urbano, las autoridades del DDF están invitando a los dueños de los predios e inmuebles ahí ubicados y a los inversionistas para que de manera coordinada presenten proyectos de inversión para reconstruir, remodelar y en general, mejorar la zona en su conjunto en beneficio de la ciudad” (y que) “los vecinos de la zona, inquilinos y comerciantes han manifestado estar de acuerdo en la idea general de que se mejore la zona, pero también han hecho patente sus inquietudes por los efectos negativos que las inversiones y obras puedan ocasionarles”.

Con base en ello y los pronunciamientos surgidos en 1998 y 1999 durante la elaboración del Programa Parcial, fueron formulados los siguientes objetivos:

Objetivo general

El objetivo general del programa es 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: *a)* El repoblamiento de la zona; *b)* La conservación de sus monumentos históricos y artísticos, incluida la estructura urbana; *c)* La revitalización de la base económica y social; *d)* El mejoramiento y ampliación de los servicios públicos; *e)* La participación de la comunidad en todos los niveles de decisión (Ver *Acuerdo de...*, 1992, op.cit).

Objetivos particulares

Cuatro objetivos particulares han sido planteados por la comunidad desde que diera comienzo, a principios de los noventa, el entonces llamado Proyecto Alameda (DDF-ARCTZA, 1992), ratificados y enriquecidos en 1998-99 durante los talleres de planeación participativa y las reuniones de la Mesa de Trabajo que integraron organizaciones sociales, comités vecinales, residentes, expresidentes de manzana, comerciantes, trabajadores, empresarios, ciudadanos independientes (sin filiación política o social) y dependencias oficiales invitadas. Son éstos: I). Observar los derechos inquilinarios y posesorios que correspondan, incluida la gestión del Gobierno del Distrito Federal para obtener créditos de vivienda y/o locales comerciales en sentencias de juicio, contrarias a pobladores y comerciantes; II). En su caso, concertar con los vecinos las propuestas de reubicación, con base en un programa de repoblamiento al interior del perímetro B y áreas inmediatas; III). Instrumentar un programa de vivienda para asalariados y no asalariados, en el marco de los convenios de Saturación Urbana que el GDF tiene signados con los fondos de vivienda, particularmente Infonavit y Fovissste; iv). Garantizar que los proyectos inmobiliarios cumplan con las disposiciones vigentes en la materia y, las que se desprendan de este Programa Parcial (DDF-ARCTZA, 1992, op.cit.).

A estos objetivos se agregan ahora los pronunciamientos recogidos durante los talleres de planeación participativa, mismos que dieron lugar a un programa de acciones inmediatas (ver GDF/FA/AMM, 1999, Memoria de los Talleres de Planeación Participativa y cap. VI, apdo. 6.1 en este texto). Por otra parte, los objetivos del programa desde la perspectiva metropolitana son tres: I). Incluir, como se dijo antes, las colonias Tabacalera, Juárez y Doctores para completar las funciones urbanas del perímetro B poniente y surponiente, dirigidas a la construcción de una nueva centralidad en la ciudad de México; II). Conformar una oferta suficiente de suelo e inmuebles a reciclar para los diversos propósitos del programa, en particular la vivienda mezclada con otros usos; III). Integrar una cartera de proyectos que explore nuevas oportunidades a mediano y largo plazo.

III ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

3.1 Estrategia de Integración al Ámbito Metropolitano

La estrategia de integración al ámbito metropolitano consiste en fortalecer la posición territorial de la zona Centro Alameda; entre el Centro Histórico y el eje Paseo de la Reforma-Santa Fe, al igual que las funciones regionales conferidas por los niveles general y delegacional de planeación urbana. La parte complementaria de esta estrategia; es lo que aquí se denomina "zona de influencia" de la zona Centro Alameda hacia las colonias Tabacalera y Juárez en el poniente y Doctores en el sur, necesaria para darle cabida en escala suficiente a funciones urbanas como la vivienda, equipamientos sociales y desarrollos inmobiliarios de tamaño medio, que debido al costo de la tierra y su escasez hacen inviábiles en la zona.

3.2 Estrategia Físico Natural

La estrategia físico natural descansa en tres vertientes. En primer término emprender una campaña permanente de saneamiento ambiental en redes de infraestructura, calles, plazas, jardines y azoteas. En segundo, regenerar la masa vegetal de la zona y ampliarla al menos al doble con especies adecuadas. Y en tercero, introducir diversas medidas de diseño urbano bioclimático; unas para abatir niveles excesivos de calor, ruido y contaminación atmosférica; otras para ahorrar agua y energía; unas más para elevar el confort y seguridad de los espacios públicos; y otras para abatir riesgos y vulnerabilidad de la zona.

3.3 Estrategia Demográfica

En el pronóstico (capítulo I, apdo. 1.24.4) se mostraron tres escenarios a los que podría arribar la población en los próximos años. Se denominó "Despoblamiento tendencial" al escenario 1 que sigue las trayectorias históricas, "Estabilización" al escenario 2 con base en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y, "Repoblamiento dirigido" al escenario 3 propuesto por este Programa Parcial. La estrategia demográfica de la zona Centro Alameda que sigue a continuación, da lugar a un escenario 4 denominado "Estrategia demográfica por barrio".

Cuadro 84. Escenarios demográficos de la zona respecto a otras unidades territoriales

Miles de habitantes, excepto Centro Alameda que está en número de habitantes

Unidades	Escenario 1. Despoblamiento tendencial		Escenario 2. Estabilización (PGDUDF)		Escenario 3. Repoblamiento dirigido		
	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000-2010
1. DF	8,567.0	8,757.4	8,698.3	9,207.2	8,698.3	9,207.2	508.9
2. CC	1,740.8	1,738.3	1,769.0	1,824.1	1,769.0	1,855.5	86.5
3. DC	488.5	393.1	543.2	561.5	543.2	572.4*	29.2
4. CH	140.7	103.3	164.3	167.0	164.3	174.5**	10.2
5. CA	11,300	9,900	11,776	11,900	11,776	16,058***	4,282.0
2/1	20.3	19.8	20.3	19.8	20.3	19.8	10.8
3/2	28.1	22.6	30.7	30.8	31.7	32.9	70.0
4/2	8.1	5.9	9.3	9.2	9.3	11.5	81.9
4/3	28.8	26.3	30.2	29.7	29.3	37.3	117.0
5/3	2.3	2.5	2.2	2.1	2.1	2.9	11.1
5/4	8.0	9.6	7.1	7.1	7.1	7.7	9.5

DF: Distrito Federal; CC: Ciudad Central (Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Benito Juárez); DC: Delegación Cuauhtémoc; CH: Centro Histórico; CA: Centro Alameda.

Fuentes: INEGI, Censos de Población y Vivienda, años respectivos y Censo de Población y Vivienda 1995; y Mercado, A, 1998, Escenario programático de vivienda 1998-2020. Para el DF: DDF, 1996, Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF); DDF, 1997, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc. Para CC y CH: ARDF/AMM, 1997, Proyecto Centro Histórico de la Ciudad de México. Para CA: GDF, 2000, Programa Parcial de la Zona Centro Alameda; Anexo estadístico.

Para el escenario 1. (Despoblamiento tendencial); las proyecciones fueron tomadas del PGDUDF. En el caso de CH y CA se observó la tasa 1990-1995 y se aplicó en las proyecciones respectivas. Ver cuadro 79.

Para el escenario 2. (Estabilización); las proyecciones fueron tomadas del PGDUDF en su escenario programático. En el caso de CH y CA se utilizó la tasa de crecimiento de la Delegación Cuauhtémoc (DC). Ver cuadro 79.

Para el escenario 3. (Repoblamiento dirigido); las proyecciones del DF provienen del PGDUDF (mismas de los escenarios anteriores). Ver cuadro 79.

* Equivale al 62% de la población de la Delegación Cuauhtémoc en 1970, y a poco menos de la mitad (54.3%) de la que tuvo en 1950. Ver cuadro 79.

** Equivale al 50% de la población del Centro Histórico en 1970, y a menos de la mitad (43.8%) de la que tuvo en 1950.

*** Equivale a tres cuartas partes (75%) de la población de la zona Centro Alameda en 1970, y a dos terceras partes (66%) de la que tuvo en 1950.

Este otro escenario toma como base las cifras totales para la zona contenidas en el escenario 3 (16,058 habitantes en el año 2010) y el objetivo del Programa de Vivienda Centro Alameda (GDF/FA/MyA,1999), que consiste en dirigir el repoblamiento hacia los barrios de San Juan, Carlos Pacheco y ExColonia Francesa con vivienda de interés social y vivienda media. El escenario 4 introduce tres propósitos adicionales: 1. Dirigir, en efecto, el repoblamiento de la zona hacia los barrios mencionados, pero ahora bajo un esquema de distribución territorial más conveniente; 2. Fincar la estrategia demográfica sobre la reserva territorial potencialmente disponible; 3. Posicionar a la ExZedec en los mercados especiales de vivienda media y alta, cuyo impacto demográfico es reducido, pero muy elevado el socioeconómico y cultural.

Cuadro 85. Centro Alameda. Estrategia demográfica por barrio
Habitantes

Unidades	Histórico		Escenario 3. Repoblamiento dirigido		Incremento 2000-2010	Escenario 4. Estrategia demográfica 2010	Incremento 2000-2010
	1970	1995	2000	2010			
1. 073-3	963	375	380	722	342	1,058	678
2. 074-8	7,172	3,567	3,562	5,379	1,817	5,000	1,438
3. 086-0	4,125	1,839	1,723	3,094	1,317	3,000	1,277
4. 087-5	9,151	6,340	6,111	6,863	752	7,000	889
5. CA	21,411	12,121	11,776	16,058	4282	16,058	4,282
1/5	4.5	3.1	3.2	4.5	8.0	6.6	15.8
2/5	33.5	29.4	30.2	33.5	42.4	31.1	33.6
3/5	19.3	15.2	14.6	19.3	30.8	18.7	29.8
4/5	42.7	52.3	51.9	42.7	17.6	43.6	20.8

Fuentes: Elaboración con base en el cuadro 83. CA: Centro Alameda.

073-0: Ex Colonia Francesa; 074-8: Barrio Chino-Calles Giro; 086-0: Ciudadela; 087-5: San Juan.

El Programa Parcial considera que a corto plazo no es necesario introducir cambios en la estructura de edades, género y ocupación (que por otro lado escapan a su control), sino formar parte de una estrategia demográfica compartida con el Centro Histórico, la Delegación Cuauhtémoc y la Ciudad Central, en la que estos cambios obedezcan a propósitos de largo plazo más amplios.

3.4 Estructura Urbana

La estrategia contempla diversas medidas, sin modificar la traza actual, considerada el principal patrimonio histórico de la zona y su más importante recurso. Unas consisten en reciclar selectivamente al menos la mitad de las edificaciones, dotando a la estructura urbana de mayor potencialidad a la del Programa Delegacional con cambios en la normatividad y, un mejor emplazamiento de la misma, haciendo de la estructura una fuente propia de recursos para financiar proyectos de desarrollo económico, social y de conservación. En tanto que otras, refuerzan el esquema policéntrico que desde su origen organiza el espacio urbano de la zona a base de barrios, plazas y subcentros con la geometría rectangular de la Ilustración, vinculados entre sí por calles semipeatonales, callejones y pasajes comerciales que siguen la geometría aleatoria de los antiguos asentamientos indígenas.

Al interior del esquema se encuentran cuatro plazas (Santos Degollado, San Juan, Carlos Pacheco y Ciudadela), a modo de subcentros, que junto con lo que fuera la Estación de Bomberos (después Secretaría de Marina y ahora Museo Nacional de Culturas Populares), en la esquina de Revillagigedo e Independencia, forman un círculo virtual en el corazón de la zona desde el cual se despliegan las funciones centrales. Al exterior, además del Parque Alameda que da nombre a la zona, se localizan cuatro equipamientos que la delimitan simbólicamente: Pinacoteca Virreinal, Palacio de Bellas Artes, Biblioteca México y Colegio de Vizcainas. Dos inmuebles, uno de naturaleza política y otro simbólica, hacia el poniente, completan la delimitación metropolitana de la zona: Secretaría de Gobernación en Bucareli y Monumento a la Revolución en Plaza de la República. Así, el esquema sobrepone dos círculos virtuales. El más grande para delimitar la zona Centro Alameda en el contexto de la Delegación y la metrópoli; el otro, inscrito en el anterior, para organizar la estructura urbana a partir de los barrios, el espacio público y las funciones centrales.

Luego, en ausencia de un esquema convencional de estructura urbana (con un centro, varias áreas subsidiarias y una retícula vial que los conecta), la estrategia recomienda retomar el esquema original del espacio urbano en la zona, y desde allí, intervenir los demás elementos de la estructura para elevar su nivel de funcionamiento. La estrategia contempla también tres corredores de nueva creación: Arcos de Belén, Balderas-Niños Héroe y Avenida Morelos. El primero, oriente-poniente; del Salto del Agua al cruce de Avenida Chapultepec con Bucareli; el segundo, norte-sur; de la Iglesia

de San Hipólito en Paseo de la Reforma y Avenida Hidalgo al Hospital General, en el cruce de las calles Niños Héroes y José Torres en la Colonia Doctores; y el tercero, en dirección poniente-oriente; del Paseo de la Reforma a Balderas.

3.4.1 Usos del suelo

En principio, los usos del suelo (permitidos, prohibidos) son los mismos contenidos en la tabla del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, a excepción de las siguientes precisiones.

Tabla de usos del suelo 1987 y 1997

La tabla de usos del suelo con que se reglamentaba la ciudad en 1987 contemplaba tres tipos de usos: permitidos, prohibidos y condicionados. Estos últimos por lo general eran usos que cambiaban su condición de permitidos a condicionados, con el fin de preservar las zonas patrimoniales. Se les restaba potencialidad para evitar impactos negativos sobre los valores históricos de la estructura urbana. En el caso del Centro Histórico, por ejemplo, considerando el uso H4S que de acuerdo con la normatividad de entonces era el predominante, se observa que del universo de 140 usos contemplados en el Programa Parcial de la Delegación Cuauhtémoc los permitidos representaban 36%, 17% los condicionados y 47% los prohibidos; mientras que para las zonas patrimoniales la distribución era como sigue: 18% permitidos, 24% condicionados y 58% prohibidos. En efecto, la normatividad reducía a la mitad la potencialidad de estas zonas.

En 1997 la tabla de usos del suelo del programa delegacional indica dos tipos de usos: permitidos y prohibidos, eliminando los condicionados que había en 1987. De las 693 opciones que presenta ahora la tabla de usos del suelo (77 usos multiplicados por 9 tipos de zonificación secundaria), 235 que representan una tercera parte (34%) están permitidas.

Tabla de usos del suelo del Programa Parcial

En el Programa Parcial pasan a prohibidos algunos usos que en el Programa Delegacional están permitidos, en virtud del riesgo que suponen o el consumo excesivo de recursos como el agua, la energía y el suelo; y también porque resultan claramente incompatibles con la zona, como son las terminales de carga y los grandes equipamientos de los que ya dispone o no necesita ésta, o los que implican una dosificación excesiva en el ramo de alimentos y bebidas. A la inversa, cambian de prohibidos a permitidos algunos usos que forman parte de la base económica existente y, que por ser característicos de la zona conviene fortalecer o en su caso recuperar, tomando en cuenta las limitaciones reglamentarias a que haya lugar. Los cambios se relacionan básicamente con el comercio y los servicios, tomando en cuenta los rezagos y sobre todo la función que desempeñará la zona, en lo que el Programa General de Desarrollo Urbano denomina Centro Histórico Ampliado.

Así, si se multiplican los cinco usos del suelo que aplican en la zona Centro Alameda (HO, HC, HM, E, EA) por las 77 opciones que ofrece la tabla de usos del suelo del Programa Delegacional, el resultado es un universo de 385 combinaciones. En el delegacional el 40% de este universo corresponde a usos permitidos y 60% a usos prohibidos; en el Programa Parcial, por los cambios introducidos, se elevan a 60% los usos permitidos y se reducen a 40% los prohibidos. Es decir, la potencialidad es elevada 20% más que el delegacional y reducidos en esa misma proporción los usos prohibidos. Ofrece mayor potencialidad que el Programa Delegacional en usos del suelo y alturas permitidas, pero debido a las restricciones que impiden su pleno aprovechamiento (patrimonio histórico, tamaño de predios y grandes equipamientos), se adecuará el sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo a las necesidades económicas y sociales de la zona, a fin de retener en ésta los beneficios de la potencialidad generada por el Programa Parcial y contribuir con ello al financiamiento de la vivienda de interés social.

3.5 Estructura Vial

En el Programa Delegacional la zona Centro Alameda cuenta con dos tipos de vías: primaria y secundaria. En el Programa Parcial se agregan otras. La nueva estructura vial supone que el comercio en vía pública ha sido retirado de la zona, o que ha sido reubicado convenientemente en sitios al interior de la misma; la misma premisa es aplicada a los llamados polleros del barrio de San Juan. De no cumplirse estos supuestos, previstos en el Programa Delegacional y otros ordenamientos de la entidad previos a este Programa Parcial, la estructura vial verá muy limitadas sus opciones y con ello sus niveles de servicio.

A. Red primaria.

Se conservan las mismas indicadas en el Programa Delegacional de Cuauhtémoc que rodean a la zona: Paseo de la

Reforma, Avenida Hidalgo, Eje Central Lázaro Cárdenas, Avenida Chapultepec-Arcos de Belén y Bucareli. Como se vió en el diagnóstico (cap. I., apdo. 9), la red primaria de la zona presenta dificultades de funcionamiento. La solución de algunas pertenecen al ámbito del Programa Parcial, otras deberán resolverse a nivel delegacional o regional. Se emprenderán medidas de ingeniería de tránsito más apropiadas alrededor del Parque de la Alameda, y con mayor desarrollo tecnológico en todos los cruces importantes: Paseo de la Reforma con Avenida Juárez, Avenida Juárez con Eje Central Lázaro Cárdenas, Eje Central Lázaro Cárdenas con Ayuntamiento, Eje Central Lázaro Cárdenas con Arcos de Belén, Avenida Chapultepec-Arcos de Belén con Balderas y, Bucareli con Avenida Chapultepec-Dr. Río de la Loza.

Cuadro 86. Zona Centro Alameda. Estructura vial del Programa Parcial

Red primaria	Red secundaria	Red secundaria semipeatonal	Corredores especiales	Red local
Paseo de la Reforma Avenida Hidalgo	Oriente-poniente Independencia	Oriente-poniente Independencia	Morelos Balderas-Niños Héroes Arcos de Belén	F. García Lorca Callejón de Tarasquillo Callejón del Sapo
Eje Central Lázaro Cárdenas Chapultepec-Arcos de Belén Bucareli (Eje 1 Poniente)	Artículo 123 - Donato Guerra Victoria - Av. Morelos Ayuntamiento Tolsá Norte-sur Balderas Enrico Martínez Iturbide Humboldt Francisco de Garay José Azuela Revillagigedo Luis Moya José Ma. Marroquí López	Pescaditos Puente de Peredo Ernesto Pugibet- Emilio Dondé Vizcainas Márquez Sterling General Prim Delicias Norte-sur Tres Guerras Enrico Martínez Revillagigedo Dolores-Buen Tono Aranda		Callejón de Pescaditos Callejón de las Damas Callejón de Dolores

B. Red secundaria.

Aproximadamente la mitad de la red vial de la zona Centro Alameda es clasificada como secundaria, todas con un solo sentido de circulación. Destaca la calle Luis Moya, por la que se ingresa a la zona en dirección sur-norte viniendo por Dr. José María Vértiz hasta la Avenida Juárez; y Ayuntamiento, que hace posible el paso a través de la zona, en dirección poniente-orienté viniendo de Bucareli hacia el perímetro A del Centro Histórico por República del Salvador hasta La Merced en la Delegación Venustiano Carranza. Ambas vías cruzan la zona Centro Alameda por su centro gravitacional, las dos con mezcla de usos del suelo muy avanzada y servicios de transporte público, requieren nueva geometrización de banquetas y arroyos (sin modificar la traza básica), alumbrado público especial y mejoramiento de la imagen urbana para brindar mayor fluidez a vehículos y peatones. Asimismo, semaforización digitalizada en cruces principales.

C. Red secundaria semipeatonal o terciaria.

La otra mitad de la red vial es clasificada en este programa como secundaria de uso semipeatonal o terciaria. Se localiza al sur de la zona Centro Alameda, fundamentalmente entre Ayuntamiento y Avenida Chapultepec-Arcos de Belén. Permitirá el flujo de vehículos bajo un tratamiento semipeatonal de los arroyos, mismos que con motivo de eventos cívico-culturales (santoral de los barrios, año nuevo chino, etcétera) y/o de promoción comercial que ocurren regularmente en la zona, pueden ser convertidos a uso peatonal pleno por tiempo determinado. Al igual que el resto de la red secundaria, requiere nueva geometrización de banquetas y arroyos, alumbrado público, imagen urbana, diseño ambiental y mobiliario urbano.

D. Corredores especiales.

La estructura vial se completa con tres corredores especiales, donde habrán de promoverse determinados proyectos de

regeneración urbana y numerosas acciones complementarias. Uno es el Corredor Balderas-Niños Héroes que se extiende 2.5 kilómetros, desde la iglesia San Hipólito en el cruce del Paseo de la Reforma con la Avenida Juárez, hasta el Hospital General en el cruce de Niños Héroes y José Torres de la Colonia Doctores. A la zona Centro Alameda corresponde el tramo de Balderas, entre la Avenida Juárez y la Avenida Chapultepec-Arcos de Belén, la mitad del corredor en términos de longitud. Otro es la Avenida Morelos, entre Bucareli y Balderas proveniente del Paseo de la Reforma, y el tercero Arcos de Belén. Los tres requieren nueva geometrización de banquetas y arroyos, alumbrado público especial, imagen urbana, diseño ambiental y mobiliario urbano.

E. Red local.

Una característica vial de la zona Centro Alameda son los callejones con antecedentes históricos, los cuales provienen desde la fundación de barrios indígenas hasta el siglo XX. Aquí se les denomina *red local*. Son seis: Callejón García Lorca, Callejón de Tarasquillo, Callejón del Sapo, Callejón de Pescaditos, Callejón de las Damas y Callejón de Dolores. Por su naturaleza patrimonial serán conservados en su condición actual y, cuando sea necesario, rescatados sus atributos originales previo dictamen de las autoridades competentes (INAH, INBA, Setravi, Seduvi). Otro tipo de vialidad local, de uso peatonal, son los pasajes comerciales. Se revitalizarán y mejorará su imagen ambiental, y se crearán nuevos en los proyectos de determinado tamaño.

F. Sentido de la circulación.

A fin de mejorar el funcionamiento de la red vial y el ordenamiento urbano, el Programa Parcial contempla las siguientes medidas: 1. Restablecer el doble sentido de circulación en la Avenida Morelos (Paseo de la Reforma-Balderas) y Balderas-Niños Héroes; 2. Devolver el sentido oriente-poniente a la calle Independencia (efectuado recientemente), entre otras razones para procurar otro acceso a la zona desde el Centro Histórico (hasta hace poco sólo era posible por República del Uruguay-Victoria-Avenida Morelos) y, posibilitar así el tránsito de Luis Moya hacia el poniente por Independencia-Balderas-Avenida Hidalgo (hoy es necesario circular alrededor del Parque de la Alameda por Avenida Juárez, Eje Central Lázaro Cárdenas y Avenida Hidalgo); 3. Prolongar al tramo Balderas-Paseo de la Reforma el doble sentido que tiene la Avenida Juárez, entre éste y Plaza de la República.

G. Uso de la vía pública.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc; se consideran prohibidas las siguientes actividades o usos relacionados con la estructura vial: 1. Estacionamiento temporal o permanente de vehículos generado por bodegas; 2. Estacionamiento temporal o permanente, maniobras de carga y descarga, mantenimiento y reparación de camiones de carga; 3. La ubicación de sitios o bases de autobuses, microbuses, taxis y transportes de mudanza; 4. La ubicación de mercados o tianguis sobre la vialidad primaria y el uso de la banqueta para la exhibición y venta de mercancías. Al respecto, indica dicho Programa Delegacional, se aplicarán los reglamentos correspondientes y se ampliará hacia la zona Centro Alameda el bando de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, hoy Asamblea Legislativa del Distrito Federal, que prohíbe el comercio ambulante en el Perímetro A del Centro Histórico.

3.6 Transporte

En las inmediaciones de la zona Centro Alameda, el desplazamiento es del orden de 100,000 viajes-persona-día, 5.12% del Centro Histórico. El trabajo, con 61%, es el principal motivo para viajar; le siguen las compras con 23%, la educación con 12% y "otros" con 4%. Los vehículos de paso que en el Centro Histórico llegan a representar hasta un 70% de los viajes, en el interior de la Alameda, por carecer de vías regionales continuas, se calcula que llegan a un 50% o incluso menos. El millón de metros cuadrados nuevos a construir en la zona (ver "Imagen objetivo", cap. II), de los cuales forman parte 3,000 acciones de vivienda programadas para el año 2010 (ver apdos. 1.14 y 3.10), no implicarán cambios mayores en el sistema local de transporte. Los requerirá, en cambio, y muy profundos, como parte de una problemática regional que comparte con el Centro Histórico de la Ciudad de México y las colonias Doctores y Obrera el sur de la zona. Las siguientes son algunas recomendaciones de naturaleza estratégica.

3.6.1 STC-Metro

Como se vió en el diagnóstico (capítulo I, apdo. 1.10), por la zona Centro Alameda cruzan tres líneas del Metro: línea 1 (Observatorio-Pantitlán), línea 3 (Universidad-Indios Verdes) y línea 8 (Garibaldi-Constitución de 1917) con cuatro estaciones: Balderas, Juárez, Salto del Agua y San Juan de Letrán. Muy próxima se encuentra la línea 2 (Cuatro Caminos-Taxqueña) con dos estaciones: Hidalgo y Bellas Artes. En el horizonte contemplado por el Programa Parcial, el

Gobierno del Distrito Federal no prevé líneas o estaciones nuevas en la zona, excepto la que se denominaría Línea 11, la cual viniendo del poniente contaría con una estación terminal en algún sitio de la Avenida Juárez, próximo al Palacio de Bellas Artes.

Las seis estaciones requieren proyectos específicos que procuren: 1. Restablecer el espacio público de cada estación, equipándolo con mobiliario urbano libre de actividades comerciales sobre la vía pública; 2. Resolver adecuadamente la transferencia entre modos de transporte, especialmente la estación Balderas, que además ofrece condiciones para implantar allí un nodo metropolitano de servicios múltiples; 3. Relacionar las estaciones del Metro con la red vial, que aquí se denomina semipeatonal. Es muy conveniente reciclar los edificios de las estaciones Juárez y Salto del Agua, para uso del propio Metro y otras dependencias del GDF.

3.6.2 ExRuta 100

Como se vió en el diagnóstico (apdo. 1.10), la ExRuta 100 sirve a la zona con siete rutas distribuidas en ocho vías: Avenida Juárez, Independencia, Victoria, Ayuntamiento, Arcos de Belén, Bucareli, Balderas y Eje Central Lázaro Cárdenas. Las rutas son: 23 (Reclusorio Norte-Obrero Mundial) sobre Bucareli; 25 (Zacatenco-Hospital General) sobre Balderas; 26 (Hipódromo-Santa Cruz Meyehualco) sobre Avenida Juárez-Ayuntamiento; 27 (reclusorio Norte-Espartaco) sobre Eje Central; 30 (Santa Martha Acatitla- Kilómetro 15.5) sobre Arcos de Belén; 76 (Kilómetro 15.5-Zócalo) sobre Avenida Juárez-Independencia; y 117B (Bellavista-Versalles) sobre Manuel Tolsá-Avenida Chapultepec. Se reubicarán las rutas 26 y 76 en sus recorridos sobre Victoria, Ayuntamiento e Independencia.

3.6.3 Trolebús

Esta modalidad de transporte corre en ambos sentidos a lo largo del Eje Central Lázaro Cárdenas; siguiendo la ruta Eje Vial Central Lázaro Cárdenas. Se procurará mejorar los niveles de servicio a la zona y respetar los carriles antes confinados.

3.6.4 Microbús

Transitan por Avenida Juárez, Ayuntamiento, Arcos de Belén, Balderas, Luis Moya y Eje Central Lázaro Cárdenas. Es necesario reordenar recorridos y bases, así como también sustituir el parque vehicular hacia la modalidad de autobús.

3.6.5 Ecotren

El proyecto de la línea Santa Mónica-Bellas Artes, con entrada a la zona por Avenida Juárez y salida por Avenida Hidalgo, será sustituido por otro proveniente de Barrientos, que sobre los derechos de vía del ferrocarril pasará por Buenavista hasta Garibaldi con retorno en Bellas Artes.

3.6.6 Circuito de transporte local

El Centro Histórico de la Ciudad de México contará con un sistema de transporte local, preferentemente eléctrico, que enlace los perímetros A y B en circuitos de distinta cobertura. Uno de estos circuitos ingresará a la zona Centro Alameda por Bucareli hasta Ayuntamiento, dará vuelta hacia el oriente y continuará hasta el cruce con Eje Central Lázaro Cárdenas, para internarse al perímetro A sobre República de El Salvador y llegar al Eje 2 Oriente, donde se localiza la estación del Metro Candelaria. Otro circuito continuará por Bucareli hasta Dr. Río de la Loza, dará vuelta al oriente y seguirá por Fray Servando Teresa de Mier hasta el Eje 2 Oriente.

3.6.7 Areas de transferencia

Como se dijo antes, en dos de las cuatro estaciones del Metro (Balderas y Salto del Agua), se localizarán áreas de transferencia entre modos de transporte público. También las habrá de transporte privado a público en dos sitios de la zona: uno en el cruce de Morelos con Balderas, que supone acceso directo a la estación Juárez del Metro, posiblemente en forma subterránea; y otro en la estación Balderas. Contarán con estacionamiento y servicios complementarios suficientes, sin paraderos ni comercio en vía pública.

3.7 Estacionamientos

Se autorizarán nuevos estacionamientos sólo en función de la demanda real, particularmente al interior de la manzana comprendida entre Balderas, Juárez, Independencia y Eje Central. Se disminuirá al 50% el número de estacionamientos públicos que utilizan predios baldíos, al mismo tiempo que el 50% restante eleva cinco o seis veces su capacidad, con soluciones tecnológicas más apropiadas. Se procurará la mezcla de estacionamientos públicos con otros usos,

particularmente vivienda, y se estudiarán las posibilidades de implantar el servicio de parquímetros en algunas de las calles secundarias.

Cuadro 87. Centro Alameda. Redimensionamiento de la oferta de estacionamientos públicos

	Subtotal de 1 nivel convertidos a 6 niveles*	Subtotal en 2 y más niveles**	Total	Distribución porcentual recomendada			
				073-0	074-8	086-0	087-5
Predios	25	8	33	-	-	-	-
Superficie de suelo	35,000	10,874	45,874	-	-	-	-
Superficie construída	175,000	67,830	242,830	-	-	-	-
Num. de cajones***	5,834	2,261	8,095	15%	35%	15%	35%

Fuente: Cuadro 48.

073-0: Ex Colonia Francesa; 074-8: Barrio Chino-Calles Giro; 086-0: Ciudadela; 087-5: San Juan.

* De los 47 estacionamientos existentes con 1 nivel (por lo general predios baldíos), 25 elevarían a 6 los niveles construídos, destinando la planta baja a usos comerciales y los cinco restantes a estacionamiento mezclado con vivienda (Ver "Vivienda, cap.III, apartado 3.10). El resto, 20 estacionamientos, podrían incorporarse a la reserva territorial, destinada a otros usos, también mezclados con vivienda.

** Esta parte de la oferta actual con 2 o más niveles de construcción se mantiene la misma.

*** A razón de 30 metros cuadrados por cajón, incluidas las circulaciones.

Con estas medidas se duplicará la oferta de cajones de estacionamiento (de 4,446 a 8,095), al mismo tiempo que se reduce a la mitad (de 55 a 33) el número de predios destinados a estacionamiento público y, se conforma una oferta de suelo para vivienda y otros usos. Respecto a su localización, los estacionamientos deberán acercarse funcionalmente al centro gravitacional de la zona donde se encuentran las llamadas "calles giro", los sitios de mayor actividad económica y las áreas de transferencia próximas a las estaciones del Metro.

El Programa Parcial contempla varios estacionamientos subterráneos, que irán absorbiendo la demanda adicional motivada por la revitalización económica de la zona. Se localizarán preferentemente bajo la vialidad semipeatonal o en sitios próximos a ésta. Tres de estas propuestas cuentan con localización preliminar: 1. *Avenida Morelos*, entre Bucareli y Balderas, como extensión del existente entre Paseo de la Reforma y Bucareli (de acuerdo con el proyecto original); 2. *Ciudadela*, en algún sitio del espacio público, por ejemplo bajo la calle Manuel Tolsá, entre Enrico Martínez y Balderas o en la manzana 52, cuyo radio de influencia alcanzaría hasta Dr. Río de la Loza, con lo que también daría servicio a oficinas públicas y privadas de esa zona; 3. *San Juan*, en el centro del barrio del mismo nombre, tal vez bajo la calle Ernesto Pugibet, entre las plazas San Juan y Carlos Pacheco o en la manzana 62, de llevarse a cabo el proyecto que se describe en el capítulo VI.

3.8 Infraestructura

La infraestructura de la zona es suficiente, con dos terceras partes de la capacidad instalada se cubren satisfactoriamente las necesidades actuales, de modo que los incrementos de la demanda podrán absorberse sin tener que ampliar las redes existentes. No obstante, habrá que emprender programas de mantenimiento e innovación tecnológica desde el corto plazo. Las dependencias responsables (Telmex, SCT-Metro, Luz y Fuerza del Centro, DGOH, Delegación Cuauhtémoc) recomiendan que el Programa Parcial contemple acciones orientadas a elevar el uso de la capacidad instalada, procurar mantenimiento integral a redes, equipos e instalaciones y modernizar los sistemas a niveles competitivos respecto a otros sitios de la ciudad, donde se concentran la inversión y la productividad, especialmente en ramas del comercio y los servicios hacia donde se dirigirá la revitalización económica.

3.9 Equipamiento y Servicios

También el equipamiento elevará sus niveles de servicio, mediante la optimización de la capacidad instalada y los programas de mantenimiento e innovación tecnológica.

Cuadro 88. Equipamiento y servicios

Equipamiento	Pob. que requiere el servicio		Unidad Básica de Servicio (UBS)	UBS actual	Modulos actuales	UBS recomendadas (sistema normativo)	UBS necesarias		Déficit	Superávit
	2000	2010					2000	2010		
Salud y Asistencia Pública										
Clinica	11,776	16,058	consultorio		1	6	3	4		
Guardería IMSS**	47	64	cuna y/o silla		1	**	47	64		
Educación										
Jardín de niños	624	851	aula		1	9	18	24		
Escuela Primaria	2,355	3,211	aula		2	18	18*	36*		
Secundaria	530	723	aula		0	15	5	7	X	
Bachillerato	**	**	aula		6	**	**	**		X
Licenciatura	**	**	aula	**	2 privados	**	**	**	**	X
Recreación										
Cines	11,776	16,058	butaca		4	280	117	160		
Cultura										
Casa de la cultura	11,069	15,094	m ² de área de servicios culturales	330	1	1000	158	216		
Biblioteca	11,069	15,094	silla en sala de lectura		1	**	**	**		X
Museo Victoria	11,776	16,058	área total de exhibición		1	**	**	**		X
Teatro	11,776	16,058	butaca		2	**	**	**		X
Comercio y Abasto										
Mercado	11,776	16,058	puesto		1	90	97	133		
Tienda ISSSTE	11,776	16,058	m ² de área de venta		1	50	39	53		

* UBS con dos turnos de operación.

** El equipamiento es de cobertura regional, por lo tanto hay superávit en la zona.

*** Solo atiende derechohabientes.

3.10 Vivienda

Al menos desde hace dos décadas, la zona no ofrece opciones habitacionales convenientes. Las razones son varias, de orden económico y social las más importantes, aunque en los últimos años la falta de una estrategia es tal vez lo determinante. Si bien el tamaño del problema es menor, comparado con el del Distrito Federal y la Delegación Cuauhtémoc, su atención debe formar parte de un programa de vivienda más amplio, por ejemplo que comprenda lo que aquí se llama "zona de influencia", conformada por las colonias Tabacalera, Juárez y Doctores.

3.10.1 Largo plazo

El Programa Parcial recomienda emprender una trayectoria habitacional hacia el reciclamiento, de al menos una tercera parte del parque existente (1,200 acciones) y, la producción de 1,800 viviendas nuevas. En el plazo de 10 años (entre el año 2000 y el 2010) la población residente ascenderá a 16,100 habitantes (dos terceras partes de la que tuvo en 1950) y 4,500 viviendas (casi las mismas que tuvo en 1950). La meta a mediano plazo suma 3,000 acciones de vivienda, entre nuevas y recicladas (1,800 + 1,200) sobre la base de resolver al 100% las necesidades por incremento demográfico, hacinamiento, precariedad y deterioro. Si las condiciones lo permitieran, la cifra podrá elevarse a 3,500 acciones (mitad nuevas y mitad recicladas), diversificando la oferta hacia mercados especiales de vivienda media y alta.

Comparada esta trayectoria de largo plazo con las previstas para el Distrito Federal, la Ciudad Central, el Centro Histórico y la Delegación Cuauhtémoc, se advierte que: 1. Casi una quinta parte (18%) del programa del Distrito Federal se localizará en la Ciudad Central; 2. Con respecto a ésta, la Delegación Cuauhtémoc absorberá una tercera parte (34%), en tanto que el Centro Histórico respecto a la Delegación representará 38.7%; 3. La participación de la Colonia Centro Alameda será 4.0%, con respecto a la Delegación y 11.0% con relación al Centro Histórico.

Esto supone una producción sostenida de más de 80,000 acciones de vivienda al año en el Distrito Federal (40 mil nuevas y 44 mil de mejoramiento); en la Delegación Cuauhtémoc implica 5,200 acciones de vivienda al año (1,500 nuevas y 3,700 a reciclar), y unas 210 anuales en la Colonia Centro Alameda (100 nuevas y 110 a reciclar). Se verá más adelante, en el programa de corto plazo de la Colonia Centro Alameda, que esta producción debe incrementarse en los primeros

tres años.

Cuadro 89. Programa de vivienda a largo plazo 2000-2010

Acciones a realizar en miles, excepto Centro Alameda que está en número de acciones de vivienda

Concepto	1	2	3	4	5					Promedio Anual	
	DF	CC	DC	CH	CA	2/1 %	3/2 %	4/3 %	5/4 %	DC	CA
Viv. nueva (increm. demog.)	339.3	57.7	19.5	6.8	1,319	17.0	33.8	34.8	18.0	2.0	125
Hacinamiento	152.4	21.5	6.6	sd	sd	14.1	30.7	sd	sd	660	sd
Precariedad	196.8	19.7	4.1	1.8	112	10.0	20.8	44.0	5.6	410	10.2
Deterioro	176.2	95.9	32.7	9.4	1,137	54.4	34.1	28.7	11.7	3,270	113.7
Total	864.7	194.8	62.9	18.0	2,472	22.5	32.3	28.6	13.7	6,290	247.2
Redondeo	900.0	200.0	65.0	20.0	2,500	23.0	33.0	30.0	14.0	6,500	250.0

Fuente: GDF/Fideicomiso Alameda/MyA, 1998, Centro Alameda. Programa de Vivienda, con base en el escenario 3 "Replamamiento dirigido"; y, 1998, Encuesta de empleo, vivienda y transporte en la zona Centro Alameda.

DF: Distrito Federal; CC: Ciudad Central; DC: Delegación Cuauhtémoc; CH: Centro Histórico; CA: Centro Alameda.

Incremento demográfico: POB 2010-POB 2000/1.5 (factor de producción observado por CONAPO y OCIM en las proyecciones de población y vivienda de la ciudad de México para el horizonte 1995-2020), excepto Centro Alameda que se obtiene con la densidad domiciliar de 1995.

Hacinamiento: necesidades por hacinamiento en miles (viviendas 1995 x % hacinamiento)/2.

Precariedad: necesidades por insuficiencia o precariedad de los procesos habitacionales en miles: (viviendas 1995 x % precariedad)/2. Indica que al menos la mitad de las viviendas con insuficiencia en los techos deberá ser atendido.

Deterioro: necesidades por deterioro del parque habitacional: (viviendas 1995 x % deterioradas)/2. Señala que al menos la mitad del parque habitacional construido hasta 1950 debe ser atendido para detener el deterioro acumulado, o en su caso para reponer el parque cuyo deterioro es ya irreversible. Para Ciudad Central, Delegación Cuauhtémoc y Centro Alameda, mismo porcentaje de las viviendas de alquiler en 1995. Ambos indicadores dan cuenta del "envejecimiento" o deterioro acumulado por 45 años o más.

Al desagregar el programa de largo plazo por AGEB'S o barrios (cuadro II-7), se observa que la zona denominada Barrio Chino-Calles Giro (074-8) concentra 40.8% del total de acciones, en tanto que la ExColonia Francesa (073-3) recibe apenas el 4.9% del programa.

El mismo programa de largo plazo por AGEB'S, pero bajo el escenario denominado "Estrategia demográfica por barrio" cuyos propósitos son: 1. Dirigir, como el anterior escenario, el replamamiento hacia el corazón de la colonia, pero ahora bajo un esquema de distribución territorial más conveniente; 2. Fincar la estrategia demográfica sobre la reserva territorial potencialmente disponible; 3. Posicionar a la antigua Zedec en los mercados especiales de vivienda media y alta, cuyo impacto demográfico es reducido pero muy elevado el socioeconómico y cultural, muestra una participación distinta de los barrios: sigue predominando la zona denominada Barrio Chino-Calles Giro (074-8), pero ahora únicamente con 34.9% del programa (casi igual al barrio de San Juan con 34.6%), y continúa siendo la ExColonia Francesa (073-3) la que recibe menos, pero ahora con 9.0% del programa obtendrá el doble del anterior escenario.

Cuadro 90. Centro Alameda. Programa de vivienda a largo plazo por AGEB'S 2000-2010

Acciones a realizar

Concepto	1	2	3	4	5					Promedio Anual				
	CA	073-3	074-8	086-0	087-5	2/1 %	3/1 %	4/1 %	5/1 %	CA	073-3	074-8	086-0	087-5
Viv. nueva (increm. Demog.)	1,278	97	576	378	227	7.6	45.1	29.6	17.8	107	8	48	32	19
Hacinamiento	sd	sd	sd	sd	sd									
Precariedad	112	2	25	22	63	1.8	22.3	19.6	56.3	9	0	2	2	5
Deterioro	1,137	26	431	148	532	2.3	37.9	13.0	46.8	95	2	36	12	44
Total	2,527	125	1032	548	822	4.9	40.8	21.7	32.5	211	10	86	46	69

Fuente: 073-0: Ex Colonia Francesa; 074-8: Barrio Chino-Calles Giro; 086-0: Ciudadela; 087-5: San Juan.

Cuadro 91. Centro Alameda. Programa de vivienda a largo plazo por AGEBS 2000-2010

Acciones a realizar

Concepto	1	2	3	4	5					Promedio Anual				
	CA	073-3	074-8	086-0	087-5	2/1	3/1	4/1	5/1	CA	073-3	074-8	086-0	087-5
						%	%	%	%					
Viv. nueva (increm. demog.)	1,278	200	426	372	280	15.6	33.3	29.1	22.0	107	18	35	31	23
Hacinamiento	sd	sd	sd	sd	sd	sd	sd	sd	sd	sd	sd	sd	sd	sd
Precariedad	112	2	25	22	63	1.8	22.3	19.6	56.3	9	0	2	2	5
Deterioro	1,137	26	431	148	532	2.3	37.9	13.0	46.8	95	2	36	12	45
Total	2,527	228	882	542	875	9.0	34.9	21.5	34.6	211	20	73	45	73

Fuente: 073-0: Ex Colonia Francesa; 074-8: Barrio Chino-Calles Giro; 086-0: Ciudadela; 087-5: San Juan.

3.10.2 Corto plazo

El programa que se muestra en seguida, se refiere al corto plazo (tres años). El énfasis está puesto en el reciclamiento, es decir, en las acciones encaminadas a suspender el despoamiento y asegurar la permanencia de la función habitacional a costos todavía relativamente bajos. También contempla la producción de vivienda nueva; con el propósito de iniciar el repoblamiento, pero su número es menor que la vivienda reciclada. Al respecto, se integró una bolsa de tierra de inmuebles para vivienda y "otros usos", documentada en campo y en la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Tesorería del GDF. El resultado es el siguiente: sobre un total de 100 predios que suman 60 mil m² de tierra, podrán emprenderse dos programas de vivienda: de reciclamiento sobre 52,000 m² de la construcción existente y de construcción nueva con 48,000 m². Entre ambos suman 100,000 m² de construcción. Otro tanto, sobre los mismos predios, se destinaría a "otros usos", dando como resultado una construcción total de 200,000 m². La meta a corto plazo es de 1,494 acciones, 682 nuevas y 812 a reciclar.

Cuadro 92. Centro Alameda. Programa de vivienda a corto plazo. Metas por situaciones habitacionales e impacto inmobiliario
Unidades que se mencionan

Tipología de situaciones habitacionales	Impacto inmobiliario							
	Metas			Uso habitacional			Otros usos	
	Total acciones de viv. a realizar	Num. de predios a incorporar en el prog.	Suelo (m ²)	Sup. nueva a construir (m ²)	Sup. a reciclar (m ²)	Total construcc. vivienda (m ²)	Total construcc. otros usos (m ²)	Total construcc. viv+ otros (m ²)
Predios baldíos	188	9	5,502	12,379.50	-	12,379.5	12,379.5	24,759.00
Inmuebles de uno o dos niveles; susceptibles de incrementar su altura con o sin demolición	83	3	2,076	5,503.75	-	5,503.75	5,503.75	11,007.50
Estacionamientos susceptibles de incrementar en altura el mismo uso, destinando cuando menos 15% del predio a vivienda y otros usos	417	13	12,223	27,501.75	-	27,501.75	27,501.75	55,003.50
Inmuebles abandonados con mala calidad en la construcción	56	7	4,130	1,854.25	1,854.25	3,708.50	3,708.50	7,417.00
Inmuebles abandonados con buena calidad en la construcción	197	18	7,165	-	12,973.50	12,973.50	12,973.50	25,947.00
Inmuebles de alquiler ocupados; susceptibles de convertir a condominio, mejorar su estado físico y diversificar los usos del suelo	553	50	28,687	-	36,502.00	36,502.00	36,502.00	73,004.00
TOTAL	1,494	100	59,783.00	47,239.25	51,329.75	98,569.00	98,569.00	197,138.00
REDONDEO	1,500	100	60,000	48,000	52,000	100,000	100,000	200,000

073-0: Ex Colonia Francesa; 074-8: Barrio Chino-Calles Giro; 086-0: Ciudadela; 087-5: San Juan.

Fuente: Cuadro II-8; y GDF/Mercado y Asociados, 1998, Programa de Vivienda de la Colonia Centro Alameda.

* Superficie de construcción (nueva y a reciclar) destinada a vivienda.

** Superficie de construcción (nueva y a reciclar) destinada a otros usos que absorberían el costo del suelo para vivienda.

*** Total de construcción en metros cuadrados (50% destinada a vivienda y 50% destinada a otros usos).

La oferta está conformada a partir de seis situaciones habitacionales que presenta la colonia. En tres de éstas (predios baldíos; inmuebles de uno o dos niveles susceptibles de incrementar su altura; y estacionamientos susceptibles de incrementar el mismo uso, destinando cuando menos 15% del predio a vivienda y otros usos), caben 682 viviendas nuevas. En las otras tres situaciones (inmuebles abandonados de mala calidad en la construcción; inmuebles abandonados de buena calidad; e inmuebles de alquiler ocupados susceptibles de convertir a condominio, mejorar su estado físico y diversificar los usos del suelo), tienen cabida 812 viviendas recicladas.

Las viviendas nuevas tendrán lugar sobre 25 predios de la bolsa mencionada, mientras las recicladas lo harán sobre los 75 predios restantes. La localización del programa de vivienda tiene el propósito adicional de fortalecer la función habitacional de los barrios de San Juan, Carlos Pacheco y ExColonia Francesa con vivienda de interés social y vivienda media. En todos los casos la vivienda es mezclada con otros usos, entre otras razones para financiar (subsidiar) el costo del suelo, mediante la transferencia de potencialidad de desarrollo y en su caso, la bursatilización inmobiliaria. Supone, por ello, la conformación de un mercado real con oferta y demanda efectivas para comercializar la superficie destinada a "otros usos", de preferencia antes que el programa de vivienda, y diversas medidas que garanticen seguridad pública y servicios urbanos adecuados. Con los propietarios de terrenos e inmuebles se arribará a acuerdos institucionales caso por caso. Con los promotores inmobiliarios privados y sociales se diseñará una estrategia única de adquisiciones, para evitar prácticas especulativas.

Cuadro 93. Centro Alameda. Programa de vivienda a corto plazo por AGEB. Metas por modalidad de vivienda y localización

Acciones de vivienda y porcentajes respecto al número de predios

Modalidad	CA	Número de predios					Porcentaje				% respecto al programa de largo plazo 1998-2010 Colonia Centro Alameda
		073-3	074-8	086-0	087-5	2/1	3/1	4/1	5/1		
Vivienda nueva	682	25	12	3	1	9	12	3	1	9	53.4
Vivienda a reciclar	812	75	13	14	1	47	13	14	1	47	65.0
Total	1,494	100	25	17	2	56	25	17	2	56	59.1
Redondeo	1,500	100	25	17	2	56	25	17	2	56	60.0

073-0: Ex Colonia Francesa; 074-8: Barrio Chino-Calles Giro; 086-0: Ciudadela; 087-5: San Juan.

Fuente: Cuadros II-2 y II-7A; y GDF/Mercado y Asociados, 1998, Programa de Vivienda de la Colonia Centro Alameda.

Cuadro 94. Centro Alameda. Programa de vivienda a corto plazo 1999-2001. Dosificación por niveles de ingreso de la demanda

Número de acciones de vivienda y porcentajes

Concepto	CA	Número de acciones				Porcentaje				% respecto al programa de largo plazo 1998-2010 Colonia Centro Alameda
		hasta 1 vsm	1 a 3 vsm	3 a 5 vsm	más de 5 vsm	2/1	3/1	4/1	5/1	
Vivienda nueva	682	144	284	194	60	9.6	19.0	13.0	4.0	53.4
Vivienda a reciclar	812	164	341	241	66	11.0	22.8	16.1	4.5	65.0
Total	1,494	308	625	435	126	20.6	41.8	29.1	8.5	59.1
Redondeo	1,500	310	625	435	130	20	42	30	8	60.0

073-0: Ex Colonia Francesa; 074-8: Barrio Chino-Calles Giro; 086-0: Ciudadela; 087-5: San Juan.

Fuente: GDF/Mercado y Asociados, 1998, Programa de Vivienda de la Colonia Centro Alameda.

El programa de vivienda a corto plazo representa 60% del programa de largo plazo (53% en vivienda nueva y 65% en vivienda a reciclar), con el fin de consolidar la función habitacional de la colonia como requisito previo al despliegue de la regeneración urbana y la revalorización del suelo. Tomando en cuenta los 100 predios incorporados al programa, la mitad de las acciones (56%) se concentra en el barrio de San Juan (087-5) y una cuarta parte (25%) en la ExColonia Francesa (073-3). El resto se distribuye entre el Barrio Chino-Calles Giro, (074-8) con 17% y la Ciudadela (086-0) con 2%. Es así, como se dijo antes, por la localización de la reserva territorial potencialmente disponible (mayoritariamente

en el barrio de San Juan) y el propósito de repoblar la ExColonia Francesa, pero también para darle cabida franca a las actividades económicas en la zona denominada Barrio Chino-Calles Giro que incluye lo que fuera la ZEDEC, y a las actividades cívico-culturales en el barrio de la Ciudadela. Mezcladas ambas con vivienda preferentemente en proporciones menores a las de San Juan y ExColonia Francesa, para reducir el conflicto de usos del suelo por el mismo espacio.

Cuadro 95. Centro Alameda. Programa de vivienda a corto plazo por AGEB. Dosificación por características laborales de la demanda

Número de acciones de vivienda y porcentajes

Concepto	1	2	3	4	5					% respecto al programa de largo plazo 1998-2010	
	CA	Info- navit+ IMSS	Fovi- ssste	No asalaria- dos	Otros	2/1	3/1	4/1	5/1	Colonia	Centro Alameda
						%	%	%	%		
Vivienda nueva	682	s/d	s/d	s/d	s/d						53.4
Vivienda a reciclar	812	s/d	s/d	s/d	s/d						65.0
Total	1,494	571	202	684	37	38.2	13.5	45.8	2.5		59.1
Redondeo	1,500	570	200	690	40	38	14	46	2		60.0

073-0: Ex Colonia Francesa; 074-8: Barrio Chino-Calles Giro; 086-0: Ciudadela; 087-5: San Juan.

Fuente: GDF/Mercado y Asociados, 1998, Encuesta de empleo, vivienda y transporte en la Colonia Centro Alameda.

Cuadro 96. Centro Alameda. Programa de vivienda a corto plazo por AGEB. Dosificación por agente productor

Número de acciones de vivienda y porcentaje

Concepto	1	2	3	4				% respecto al programa de largo plazo 1998-2010	
	CA	Sector público	Sector privado	Sector social	2/1	3/1	4/1	Colonia	Centro Alameda
					%	%	%		
Vivienda nueva	682								53.4
Vivienda a reciclar	812								65.0
Total	1,494	773	221	500	51.7	15.0	33.3		59.1
Redondeo	1,500	780	220	500	52	15	33		60.0

073-0: Ex Colonia Francesa; 074-8: Barrio Chino-Calles Giro; 086-0: Ciudadela; 087-5: San Juan.

Fuente: Cuadro 87; y GDF/Mercado y Asociados, 1998, Programa de Vivienda de la Colonia Centro Alameda.

Sector público: Infonavit + Fovissste; sector privado: FOVI y banca privada; sector social: Instituto de Vivienda del DF + Fonhapo y otros (organizaciones sociales, ONG's, fundaciones, etc.). La meta del sector público equivale a la demanda social de Infonavit y Fovissste (cuadro II-10). La meta del sector privado equivale a una tercera parte de la demanda de los no asalariados (la de mayor ingreso relativo). La meta del sector social equivale a dos terceras partes de la demanda de no asalariados (la de menor ingreso relativo) + "otros".

La demanda social presenta un perfil de ingresos distinto, cuando la fuente consultada es el INEGI (1990, 1995) o la encuesta de empleo, vivienda y transporte aplicada en campo (GDF/MyA, 1998). En el primer caso los grupos de menor ingreso tienen un peso relativo mayor y más alto en el segundo caso, entre otras razones, porque se trata de una suma consolidada, es decir, que toma en cuenta el ingreso no únicamente del jefe de familia sino también el de otros miembros de la misma. Para los fines de este programa son utilizados los datos de INEGI. En este sentido, la dosificación por niveles de ingreso de la demanda indica que 20% de la oferta (310 acciones de vivienda) se destinará al grupo de población que percibe hasta 1 vez el salario mínimo mensual, 42% (625 acciones) al que se encuentra entre 1 y 3 v.s.m., 30% (435 acciones) entre 3 y 5 v.s.m. y 8% (130 acciones) a los que ganan más de 5 veces el salario mínimo.

La encuesta de empleo, vivienda y transporte mostró asimismo que 38% de la demanda social de vivienda es derechohabiente del Infonavit e IMSS y que 14% lo es del Fovissste; juntos representan más de la mitad de la demanda (52%). También mostró que los no asalariados ascienden a 46% y "otros" o no especificados a 2%. Acorde con esto, el programa de vivienda establece la siguiente dosificación por características laborales de la demanda: 570 acciones a cargo del Infonavit, 200 por cuenta del Fovissste y 730 entre los no asalariados (690) y los "otros" (40).

La dosificación del programa por agente productor indica que al sector público, considerado aquí como la acción conjunta

de Infonavit y Fovissste, absorberá el 52% de la oferta; que el sector privado (Fovi y banca privada) se hará cargo del 15% y que el sector social (Instituto de Vivienda del Distrito Federal, Fonhapo y otros, entre los que se cuentan las organizaciones sociales, ONG's, fundaciones, etcétera) hará lo propio con 33%. Es decir: 780, 220 y 500 acciones de vivienda respectivamente. La población objetivo del sector social será la de menor ingreso relativo, la del sector público será la de ingreso relativamente bajo y medio bajo, en tanto que la población objetivo del sector privado será la de ingreso medio y relativamente alto.

3.11 Asentamientos Irregulares

El polígono del Programa Parcial no presenta asentamientos irregulares convencionales. Empero, como fue analizado en el diagnóstico (cap. I, apdo. 1.15), en la zona se viven situaciones de ocupación irregular, debido a la subdivisión y subarriendo ilegales; la ocupación de azoteas, patios, cubos de luz, zaguanes, etc.; la invasión de inmuebles y espacios públicos (personas que duermen a la intemperie) y, de manera creciente, incumplimiento de arrendatarios que por muchos años contaron con contratos y mantuvieron al corriente sus rentas.

El Programa Parcial promoverá ante autoridades competentes un programa emergente, para resolver e impedir el resurgimiento de estas situaciones.

3.12. Sitios Patrimoniales

Una premisa del Programa Parcial es que los dos sitios patrimoniales de mayor relevancia en la zona son: el Parque de la Alameda (perteneciente al perímetro A, pero asociado histórica y funcionalmente a la zona Centro Alameda) y la estructura urbana, a los que siguen un determinado número de inmuebles catalogados. Entre todos conforman una unidad histórico-cultural que es preciso conservar. Otra premisa es que el patrimonio histórico no debe ser un obstáculo para la regeneración urbana ni la expresión arquitectónica contemporánea, así como tampoco un castigo a la potencialidad de los inmuebles; por el contrario: el patrimonio histórico es un capital cultural en permanente formación (interrumpido hace treinta años en la zona Centro Alameda) cuyo incremento, conservación y uso apropiados deben ser reconocidos socialmente y premiados económicamente. Y una más: que la labor del gobierno en la conservación del patrimonio histórico cultural no se reduce a la formulación de normas, que obliga a particulares y a él mismo (como propietario y usuario de inmuebles con esa condición), sino también, en tanto responsable de la estructura urbana, a emprender programas de regeneración urbana con la participación de la sociedad.

La estrategia comprende seis aspectos: catalogación, usos del suelo, niveles de protección, regeneración urbana, transferencia de potencialidad de desarrollo y régimen de propiedad.

1. Catalogación

Del universo de 230 inmuebles con valor patrimonial registrados en este Programa, sólo quince están catalogados por el INAH y por el INBA; el resto fue catalogado por este Programa Parcial conforme a los procedimientos del INAH, INBA y SEDUVI. Por tanto, obliga a propietarios y usuarios de inmuebles a observar lo dispuesto por estos organismos en sus respectivos ámbitos de competencia.

2. Uso del suelo

En virtud de que dos terceras partes de la planta baja de este universo son utilizadas actualmente por actividades económicas, habiendo sido otra su función original, y que 13% se encuentran sin uso, con la catalogación se hacen efectivos los lineamientos normativos del INAH, INBA y SEDUVI que correspondan, y también los consignados en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y los que regulan a los establecimientos mercantiles.

En planta alta o resto de niveles, dado que el 50% del suelo es destinado a vivienda y 50% a otras actividades (principalmente bodegas o "sin uso"), el Programa Parcial promoverá, sin perjuicio de otras opciones permitidas, el reciclamiento de estos inmuebles hacia el uso habitacional de tipo medio e interés social mezclado con otras funciones afines, prohibiendo la apertura de nuevas bodegas y reubicando las existentes.

3. Niveles de protección

Los niveles de protección conforman una guía para las intervenciones de los inmuebles catalogados con valor patrimonial, pudiendo ser: testimonial, ambiental y arquitectónico relevante.

Nivel 1.- Inmuebles de valor **arquitectónico relevante**; que puede tener o no algún tipo de alteraciones, cuyo valor

individual y en el conjunto los hacen susceptibles de niveles de protección máximo, y permiten establecer restricciones importantes a las acciones de transformación.

Nivel 2.- Inmuebles de valor patrimonial **ambiental**; que pertenecen al período o forman parte del conjunto y que su estado de conservación son susceptibles de transformaciones importantes con algunas restricciones.

Nivel 3.- Inmuebles de valor patrimonial **testimonial**; que pertenecen al período o forman parte del conjunto urbano y, que por su estado de conservación y localización, son susceptibles de transformaciones importantes.

4. Programa de regeneración urbana

En el presente, dos terceras partes del inmueble patrimonio presenta grados diversos de deterioro, en algunos irreversible y en otros de alto riesgo. Lo mismo ocurre con el espacio público y la masa vegetal de la zona. El complemento de la catalogación y normatividad señalados será un programa de regeneración urbana integral, a partir de las características naturales y morfológicas de la zona Centro Alameda, tomando como base las Normas de Imagen Urbana en Zonas de Conservación (SEDUVI, 1999) y las suscritas por México en el ámbito internacional (vg. UNESCO, XIX Sesión, Nairobi, 1976), que complementan lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su reglamento, el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Históricas y Artísticas, su reglamento, y otras relativas al medio natural. El Gobierno del Distrito Federal, en coordinación con las dependencias federales del ramo, instituciones nacionales e internacionales interesadas y grupos de la sociedad civil, se obliga a realizar y darle continuidad a este programa de regeneración urbana, a partir de que la Asamblea Legislativa del Distrito Federal apruebe el Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

5. Transferencia de potencialidad de desarrollo

Salvo en casos excepcionales que juzgarán el INAH, INBA, SEDUVI y la Delegación Cuauhtémoc, los inmuebles patrimoniales no alterarán su alineamiento, tipología y alturas originales, y actuarán como factores de restricción a las alturas permitidas en construcciones vecinas nuevas o a reciclar, a fin de preservar la imagen urbana. En compensación, los inmuebles patrimoniales y los que sin serlo, vean restringida la altura que les confiere la zonificación del Programa Parcial, podrán beneficiarse con las facilidades y exenciones fiscales que al respecto otorga el Gobierno del Distrito Federal y, la transferencia de potencialidad de desarrollo que producen para el resto de la zona Centro Alameda. Los predios receptores harán uso de la transferencia de potencialidad de desarrollo, no únicamente para elevar el número de niveles, sino también para invertirlo en la calidad arquitectónica de los inmuebles a realizar, en la perspectiva de retomar la noción de patrimonio como un proceso continuo, que incluye el tiempo presente, incrementando los valores patrimoniales de la zona con obras arquitectónicas contemporáneas de calidad (como fue hasta hace tres décadas), cuya valoración harán los institutos federales del ramo, la SEDUVI y las instancias colegiadas relacionadas con la materia. Esto último, es una característica cultural que distingue claramente a la zona Centro Alameda del perímetro A y resto del B, sin por ello dejar de pertenecer al Centro Histórico de la Ciudad de México.

6. Régimen de propiedad

En el presente, de cada tres inmuebles con valor histórico o artístico, dos se comercializan bajo el régimen de renta, muchos informalmente bajo condiciones inciertas de propiedad y susceptibles de ser invadidos, o reclamados sin sustento legal. La estrategia consiste en garantizar derechos plenos de propiedad, e invertir la proporción entre renta y particulares, mediante un programa especial de regularización de la tenencia, puesta en uso y adquisición de inmuebles patrimoniales; y en otorgar beneficios económicos o materiales a arrendadores y arrendatarios que inscriban su contrato en el programa de regeneración urbana de la zona Centro Alameda.

3.13 Fisonomía Urbana

Un complemento de la estrategia anterior, es la relativa a fisonomía urbana. Consiste en dos medidas. Primero, adoptar un esquema de alturas progresivas por manzana, a partir del centro de la zona hasta sus límites (excepto el Eje Central Lázaro Cárdenas que está condicionado por el perímetro A del Centro Histórico), con énfasis en la Avenida Juárez y el área comprendida entre el Corredor Arcos de Belén y Dr. Río de la Loza. Entre las alturas máximas de 16 niveles sobre la Avenida Juárez y las alturas máximas de 6 niveles en los barrios de San Juan y Ciudadela, el esquema plantea zonas de transición de 10 a 12 niveles. Y segundo, asegurar perfiles urbanos por calle, y no ya por manzana como es lo usual en la zonificación secundaria.

3.14 Espacio Público

La estrategia hacia el espacio público consiste en restituir las dos principales estructuras que lo definen (cap. I, apdo.1.20): la estructura funcional a base de calles y pasajes comerciales, donde se concentra la actividad económica formal y la estructura simbólica a partir de plazas, jardines y callejones.

La estructura del espacio público que conforma el comercio en vía pública desaparecerá integrándose a las otras, y en su caso, a predios e inmuebles que se habilitarían para ese fin dentro y fuera de la zona, en virtud de que el Programa Delegacional las consideran prohibidas, entre otras, la ubicación de mercados o tianguis sobre la vialidad primaria y el uso de la banqueta para la exhibición y venta de mercancías; y, como lo indica dicho Programa, se aplicarán los reglamentos correspondientes y se ampliará hacia la zona Centro Alameda el bando de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, hoy Asamblea Legislativa del Distrito Federal, que prohíbe el comercio ambulante en el Perímetro A del Centro Histórico (Ver en este Programa Parcial cap. III, apdo. 3.5, inciso G).

IV ORDENAMIENTO TERRITORIAL

De conformidad con los artículos 20 y 29 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la distribución de los usos del suelo, la zonificación y las normas de ordenación aplicables en este Programa Parcial.

4.1 Definición del Polígono de Aplicación del Programa Parcial

El polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda es el siguiente: Partiendo de la esquina formada por Dr. Río de la Loza y Eje Central Lázaro Cárdenas, sigue al poniente por Dr. Río de la Loza hasta la Avenida Chapultepec; continúa al norte por Bucareli, al oriente por la Avenida Juárez y al sur por el Eje Central Lázaro Cárdenas hasta llegar al punto de partida.

Comprende un total de 72 manzanas que conforman una superficie de 110.0 hectáreas, equivalentes al 3.4% de la superficie de la Delegación Cuauhtémoc.

4.2 Zonificación

La zonificación en este Programa Parcial, define los niveles de construcción permitidos y los usos del suelo predio por predio.

Con la zonificación, se persigue respetar y arraigar los aspectos arquitectónicos y urbanos ya consolidados, para el resguardo de inmuebles con valor patrimonial, así como afianzar y fomentar su estructura económica, y social.

La zonificación es la siguiente:

HC Habitacional con Comercio

Este uso se aplica en áreas que predomina la vivienda unifamiliar y/o plurifamiliar mezcladas con comercio y servicios, además de los usos permitidos en la Tabla de Usos del Suelo del presente Programa Parcial.

HO Habitacional con Oficinas

Este uso se aplica en aquellas zonas que tienen usos compatibles con el de oficinas. Esta zonificación se establece en áreas con mayor presencia comercial y de servicios, en donde se pretende tener un menor impacto mediante el uso de oficinas.

HM Habitacional Mixto

Este uso se propone en áreas de impulso al desarrollo socioeconómico de la zona, a fin de mantener el carácter polifuncional del Centro Histórico, en donde es conveniente establecer usos mixtos que promuevan la inversión pública y privada, y que además permitan vocacionar los usos del suelo en forma mezclada pero equilibrada.

E Equipamiento

Áreas en las que se permiten instalaciones públicas y/o privadas, con el propósito de brindar a la población los servicios de abasto, educación, cultura, salud, recreación, servicios urbanos, administración e infraestructura, además de los usos permitidos en la Tabla de Usos del Suelo.

Este uso se le asigna a aquellos inmuebles que actualmente funcionan como equipamiento urbano distribuidos en el

polígono de aplicación de este Programa Parcial.

EA Espacios Abiertos (parques, plazas y jardines públicos)

Este uso se le asigna a lugares en donde se realizan actividades de esparcimiento y recreación, como parques, plazas y jardines públicos. En estas áreas se permiten las instalaciones señaladas en la Tabla de Usos del Suelo de este Programa Parcial.

DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

La distribución de usos del suelo del Programa Parcial Centro Alameda establece una congruencia con el ordenamiento territorial del Programa General y Delegacional de Desarrollo Urbano, a efecto de lograr una distribución armónica de los usos del suelo con el vocacionamiento socio urbano de la zona, así como para procurar la optimización de la infraestructura y los servicios existentes, que permitan ofrecer las condiciones físicas para la realización de actividades productivas y el fomento a la creación de empleos, a partir del equilibrio en la distribución y diversificación de los usos del suelo.

El uso del suelo predominante es el HC (Habitacional con Comercio), con casi el 24% del suelo urbano distribuido principalmente sobre Av. Bucareli; Calles Victoria, Ayuntamiento, Revillagigedo, Luis Moya y López; en tanto que el HO (Habitacional con Oficinas) con el 5.8% del suelo urbano se distribuye por la Calle Artículo 123, Av. Morelos, Av. Balderas y Av. Arcos de Belén. Por su parte, el HM (Habitacional Mixto), con el 16.6% del suelo urbano se concentra sobre las Avenidas Juárez, Dr. Río de la Loza y la calle Independencia.

Cabe destacar, que la zonificación E (Equipamiento), se distribuye en 42 predios que representan el 11.8% de la superficie del suelo urbano, que en su mayoría corresponden a equipamiento público y privado existente. Mientras que encontramos 9 predios como EA (Espacios Abiertos), que constituyen el 10.1% del suelo urbano, particularmente aprovechados como plazas, parques y jardines.

Cuadro 97. Distribución de usos del suelo en la zona Centro Alameda 2000

		HC	HO	HM	E	EA	ZEDEC	VIAL	TOTAL
1. Programa Parcial Centro Alameda	Ha	30.3	7.4	21.2	15.04	13.0	4.5	36.6	128.0
	%	23.7	5.8	16.6	11.8	10.1	3.5	28.5	100.0
2. Programa Delegacional Cauhtémoc 1997	Ha	37.0	5.6	13.6	10.2	13.0	12.0	36.6	128.0
	%	29.0	4.4	10.6	8.0	10.1	9.4	28.5	100.0

Nota: la superficie estimada para HO y HM, excepto para la ZEDEC, se obtiene multiplicando el frente de las manzanas que dan a las calles señaladas con esa normatividad por 25 metros de fondo.

1. Distribución de usos del suelo propuestos por el presente Programa Parcial de la zona Centro Alameda.
2. Distribución de usos del suelo contenidos en el programa delegacional de desarrollo urbano de Cauhtémoc, 1997.

DISTRIBUCIÓN DE LAS ALTURAS PERMITIDAS

Se permiten alturas hasta de 16 niveles en los predios con frente a Juárez; 12 niveles en los predios con frente a Dr. Río de la Loza y Dr. José María Vértiz; 10 en Balderas, Arcos de Belén, Artículo 123 y Av. Morelos; 8 niveles en las manzanas comprendidas entre Juárez, Bucareli, Donato Guerra y Humboldt; 7 niveles en predios con frente a Bucareli y 6 niveles en las demás manzanas.

TABLA DE USOS DEL SUELO

USO PERMITIDO

USO PROHIBIDO

1. Cualquier uso no especificado en la Tabla de Usos del Suelo, se sujetará al procedimiento establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.
2. Los equipamientos públicos existentes quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3o. Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

* La zonificación Espacios Abiertos (EA), incluye parques, plazas y jardines públicos.

Uso genérico		Uso específico	Habitacional con Oficinas	Habitacional con comercio	Habitacional Mixto	Equipamiento	Espacios Abiertos*	
			HO	HC	HM	E	EA	
HABITACION	VIVIENDA	Vivienda						
COMERCIO	ABASTO Y ALMACENAMIENTO	Central de Abastos						
		Mercado						
		Bodega de productos perecederos						
		Bodega de productos no perecederos y bienes muebles						
		Depósito y comercialización de combustible						
		Gasolineras y verificentros						
		Estaciones de gas carburante						
		Rastros y frigoríficos						
	TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS Y ESPECIALIDADES	Venta de abarrotes, comestibles y comida elaborada sin comedor, molinos, panaderías, minisupers y misceláneas						
		Venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas						
		Venta de materiales de construcción y madererías						
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Tiendas de autoservicio						
	TIENDAS DEPARTAMENTALES	Tiendas de departamentos						
	CENTROS COMERCIALES	Centro comercial						
	AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACION	Venta y renta de vehículos y maquinaria						
		Talleres automotrices, llanteras						
		Taller de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores y bicicletas						
	TIENDAS DE SERVICIOS	Baños públicos						
		Gimnasios y adiestramiento físico						
		Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías y laboratorios fotográficos						
Servicios de alquiler de artículos en general, mudanzas y paquetería								
SERVICIOS	ADMINISTRACION	Oficinas, despachos y consultorios						
		Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares						
		Bancos y casas de cambio						
	HOSPITALES	Hospital de urgencias, de especialidades, general y centro médico						
	CENTROS DE SALUD	Centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general						
		Laboratorios dentales, de análisis clínicos y radiografías						
	ASISTENCIA SOCIAL	Asilos de ancianos, casas de cuna y otras instituciones de asistencia						
	ASISTENCIA ANIMAL	Veterinarias y tiendas de animales						
		Centros antirrábicos, clínicas y hospitales veterinarios						

1. Cualquier uso no especificado en la Tabla de Usos del Suelo, se sujetará al procedimiento establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.
2. Los equipamientos públicos existentes quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3o. Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

* La zonificación Espacios Abiertos (EA), incluye parques, plazas y jardines públicos.

Uso genérico	Uso específico	Habitacional con Oficinas	Habitacional con comercio	Habitacional Mixto	Equipamiento	Espacios Abiertos*
		HO	HC	HM	E	EA
EDUCACION ELEMENTAL	Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos					
	Escuelas primarias					
EDUCACION MEDIA SUPERIOR E INSTITUCIONES CIENTIFICAS	Academias de danza, belleza, contabilidad e idiomas					
	Escuelas secundarias y secundarias técnicas					
	Escuelas preparatorias, institutos técnicos, centros de capacitación,					
	CCH, CONALEP, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, centros de estudios de posgrado y escuelas normales					
EXHIBICIONES	Galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre					
CENTROS DE INFORMACION	Bibliotecas					
INSTITUCIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares para el culto					
	Instalaciones religiosas, seminarios y conventos					
ALIMENTOS Y BEBIDAS	Cafés, fondas y restaurantes					
	Centros nocturnos y discotecas					
	Cantinas, bares, cervecerías, pulquerías y video bares					
ENTRETENIMIENTO	Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cineteca					
	Centros de convenciones					
RECREACION SOCIAL	Centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles					
	Clubes de golf y pista de equitación					
	Clubes sociales, salones para banquetes					
DEPORTES Y RECREACIÓN	Lienzos charros y clubes campestres					
	Centros deportivos					
	Estadios, hipódromos, galgódromos, velódromos, arenas taurinas y campos de tiro					
	Boliches, billares y pistas de patinaje					
ALOJAMIENTO	Hoteles, moteles y albergues					
POLICIA	Garitas y casetas de vigilancia					
	Encierro de vehículos, centrales de policía y estaciones de policía					
BOMBEROS	Estación de bomberos					
RECLUSORIOS	Centros de readaptación social y de integración familiar y reformatorio					
EMERGENCIAS	Puestos de socorro y centrales de ambulancias					
FUNERARIOS	Cementerios y crematorios					
	Agencias funerarias y de inhumación					
TRANSPORTES TERRESTRES	Terminales de autotransporte urbano y foráneo					
	Terminales de carga					
	Estaciones del sistema de transporte colectivo					
	Estacionamientos públicos					

1. Cualquier uso no especificado en la Tabla de Usos del Suelo, se sujetará al procedimiento establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.
2. Los equipamientos públicos existentes quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3o. Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

* La zonificación Espacios Abiertos (EA), incluye parques, plazas y jardines públicos.

Uso genérico		Uso específico	Habitacional con Oficinas	Habitacional con comercio	Habitacional Mixto	Equipamiento	Espacios Abiertos*
			HO	HC	HM	E	EA
	TRANSPORTES AEREOS	Encierro y mantenimiento de vehículos					
		Terminales del sistema de transporte colectivo					
		Terminales aéreas					
		Helipuertos					
	COMUNICACIONES	Agencias de correos, telégrafos y teléfonos					
		Centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público					
		Centrales telefónicas sin atención al público					
		Estación de radio o televisión, con auditorio y estudios cinematográficos					
		Estaciones repetidoras de comunicación celular					
		INDUSTRIA	INDUSTRIA	Micro-industria, industria doméstica y de alta tecnología			
		Industria vecina y pequeña					
INFRAESTRUCTURA	INFRAESTRUCTURA	Estaciones y subestaciones eléctricas					
		Estaciones de transferencia de basura					

4.3 Normas de Ordenación

De conformidad con lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en sus artículos 20, fracción IV, 29 y 33, este Programa Parcial de Desarrollo Urbano determina las normas de ordenación que permiten el ordenamiento territorial con base en la estrategia de desarrollo urbano propuesta.

4.3.1. Normas de Ordenación que Aplican en Áreas de Actuación Señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano

La norma de ordenación Número 4 aplica en su totalidad dentro del Límite de la Zona Patrimonial mismo que coincide con el Polígono de Aplicación del Programa Parcial.

Con la aplicación de esta norma, se propone salvaguardar la fisonomía de la zona, conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana, las características de la traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen su conservación.

4.3.2. Normas Generales de Ordenación del Programa General de Desarrollo Urbano

Son normas a las que se sujetan los usos del suelo en todo del Distrito Federal, según la zonificación y las disposiciones expresas en este Programa Parcial.

Las normas generales que aplican para este Programa Parcial son las siguientes:

- Norma 5. Área Construible en Zonificación Denominada Espacios Abiertos (EA).
- Norma 28. Zonas y Usos de Riesgo.

4.3.3 Normas de Ordenación Particulares

- **Coefficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS)**

En la zonificación, se determinan entre otras normas, el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre con relación a la superficie del terreno.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es la relación aritmética existente entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno, y se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{COS} = \frac{1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimal)}}{\text{superficie total del predio}}$$

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS) es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno y se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{CUS} = \frac{\text{superficie de desplante} \times \text{N}^\circ \text{ de niveles permitidos}}{\text{superficie total del predio}}$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

La construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en la norma particular relativa al Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo.

• Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo

El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 10% con materiales no permeables, cuando ésta se utilice como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá ser utilizado como área jardinada.

En los casos de promoción de vivienda de interés social y popular, podrá pavimentarse hasta 50% del área libre con materiales no permeables.

En terrenos ubicados dentro de la zona III, señalada en el artículo 219 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, referente a la tipología del subsuelo, se puede utilizar la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueta, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

- Garantizar la sobrevivencia de árboles existentes, conforme a los ordenamientos en la materia.
- La Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica (DGCOH) dictaminará los mecanismos de infiltración, depósito de agua de lluvia a realizar o sistemas alternativos que se deberán utilizar.
- Se deberá implementar un Sistema Alternativo de Captación y Aprovechamiento de Aguas Pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica (DGCOH) evaluará y aprobará, previo al trámite de la Licencia de Construcción.

En todo tipo de terreno se deberá mantener a partir de la planta baja, el área libre que establece la zonificación, independientemente del porcentaje del predio que se utilice bajo el nivel de banqueta.

• Fusión de Dos o Más Predios

En el polígono del Programa Parcial Centro Alameda no se permite la fusión de predios, excepto en los casos en que así dictamine el Instituto Nacional de Antropología e Historia (I.N.A.H.), Instituto Nacional de Bellas Artes (I.N.B.A.) y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI).

• Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio

La altura total de la edificación será de acuerdo con el número de niveles establecido en la zonificación y las normas de ordenación de este Programa Parcial, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueta. En el caso que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banqueta, el número de niveles se contará a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueta.

El número de niveles, restricciones laterales y área libre, se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro:

Cuadro 98. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio

ZONIFICACIÓN	No. de niveles máximos	Restricciones laterales (m)	Área libre mínima
HC	6 a 8*	(1)	25%
HC	8 a 10*	(1)	25%
HO	10 a 12*	(1)	25%
HM	12 a 16*	3.00	25%
HM	16	3.00	30%
E	4	(1)	
EA	-	-	

* La segunda cifra indica la altura máxima permitida mediante la Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI).

(1) La que establece el Artículo 211 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

Cuando la altura obtenida del número de niveles permitido sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre paramentos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que se cumpla con la siguiente relación:

Remetimiento = $\text{Altura} / 2$ (-separación entre paramentos opuestos - 1.50 m.)

Todas las edificaciones de más de 5 niveles deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior del 15% de su altura máxima, con una separación mínima de 3.00 m. a partir del 6° nivel, sin perjuicio de cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal para patios de iluminación y ventilación.

La altura máxima de entrepiso será de 3.60 m. de piso terminado, la altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Para los entrepisos que contengan espacios destinados para mezzanine, tapancos, lobbies, estacionamientos, etc., cuantificarán para el número de niveles permitido en la zonificación, así como parte del área construida permitida por la misma.

• Equipamiento Social de Educación y Abasto

Los inmuebles destinados a equipamiento de educación y abasto, deberán conservar su uso actual y, en su caso, otros adicionales afines a éste que contribuyan a la diversificación del servicio y la consolidación de la base económica.

Previo dictamen de la SEDUVI, y siempre que no formen parte del patrimonio histórico, ni dañen la imagen urbana o generen impactos negativos sobre el entorno, podrán elevar la altura de sus construcciones actuales hasta la permitida por la zonificación y la norma particular referente a las Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio, o transferirla a otros inmuebles.

• Instalaciones Permitidas por Encima del Número de Niveles

Las instalaciones permitidas por encima del número de niveles especificados por la zonificación, deberán sujetarse a las normas específicas del Instituto Nacional de Antropología e Historia (I.N.A.H.), del Instituto Nacional de Bellas Artes (I.N.B.A.) y de la Norma de Ordenación General No. 4 para Áreas de Conservación Patrimonial.

En edificios catalogados con valor patrimonial, además de las normas del I.N.A.H. e I.N.B.A. a que hace referencia el texto, las instalaciones deberán observar las normas establecidas por la Dirección de Sitios Patrimoniales de la SEDUVI.

Las azoteas podrán ser utilizadas para alojar áreas verdes y determinadas actividades de recreación, cuyas estructuras materiales no conformen un nivel extra, ni sumen un peso mayor al 25% de lo que pesa el último de los niveles permitidos, sin que ello contravenga a las disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. En ningún caso las azoteas podrán enajenarse y su aprovechamiento será limitado a actividades no permanentes de uso restringido.

• Subdivisión de Predios

En el polígono del Programa Parcial Centro Alameda no se permite la subdivisión de predios, excepto en los casos que así lo dictamine el Instituto Nacional de Antropología e Historia (I.N.A.H.), Instituto Nacional de Bellas Artes (I.N.B.A.) y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

• Cálculo del Número de Viviendas Permitidas

El número de viviendas que se puede construir depende de: la superficie del predio, el número de niveles permitidos y el

área libre, así como de las demás disposiciones que determina este Programa Parcial.

El número de viviendas permitidas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.

En todos los casos, la superficie de la vivienda no podrá ser menor que aquélla que resulte de aplicar las normas establecidas por el Reglamento de Construcciones relativas a las áreas mínimas para la vivienda.

- **Sistema de Transferencia de Potencialidad**

De conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, el Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo podrá aplicar en todo el polígono del Programa Parcial Centro Alameda.

Los propietarios de predios o inmuebles, podrán transmitir los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción, no edificados, que correspondan a las características establecidas por los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, señalados en este Programa Parcial, al predio o inmueble de su propiedad a favor de un tercero, previa resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Los propietarios de predios o inmuebles, podrán adquirir la potencialidad de desarrollo autorizada para incrementar la intensidad de construcción de sus predios o inmuebles, en función de los derechos obtenidos por la transferencia, mediante resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en la que se establezcan los coeficientes de utilización y de ocupación del suelo, así como la intensidad de construcción, altura máxima y demás normas de ordenación aplicables al predio o inmueble receptor.

- **Usos del Suelo Dentro de los Conjuntos Habitacionales**

Los conjuntos habitacionales deberán mantener sus usos y áreas construidas, de acuerdo con la licencia de construcción y ajustándose a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en lo referente a modificaciones y cambios de uso del suelo.

- **Vía Pública y Estacionamientos Subterráneos**

En el polígono de aplicación del Programa Parcial, por ser zona de conservación patrimonial, la vía pública no podrá ser modificada ni en su trazo, ni en su sección transversal, de conformidad con lo establecido en la Norma de Ordenación General No. 4 para Áreas de Conservación Patrimonial.

Para todas las edificaciones, será necesario proveer áreas de ascenso y descenso en el interior del predio cuando su superficie sea superior a 750 m² o tengan un frente mayor de 15 metros.

Se permite la construcción y operación de estacionamientos subterráneos.

Los estacionamientos públicos subterráneos que este Programa Parcial autoriza observarán en su proyecto, construcción y operación, las siguientes disposiciones:

Las dimensiones de los cajones de estacionamiento serán las que establece el Reglamento de Construcción para el Distrito Federal.

No se construirá debajo de los monumentos ni de los predios a que se refiere el artículo 3° fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del D.F., salvo que se trate de proyectos de nueva creación.

Los accesos a los estacionamientos y las salidas de éstos hacia las vialidades contarán con carriles de desaceleración y aceleración, cuya deflexión respecto al eje de las vialidades no será mayor de 30 grados medidos en el sentido de circulación de los vehículos. Las deflexiones mayores a la indicada, se ubicarán a una distancia no menor de 30 m medidos a partir del alineamiento del predio.

La pendiente de las rampas de entrada y de salida de los estacionamientos será la que establece el Reglamento de Construcción para el Distrito Federal y deberá permitir plena visibilidad para la ejecución rápida y segura de todas las maniobras de desaceleración, frenado, aceleración y viraje de todos los tipos de vehículos a que esté destinado el estacionamiento.

El punto de inicio de los carriles de desaceleración para entrada, deberá ubicarse a una distancia mínima de 80 m antes de una intersección a nivel, esté o no controlado. El punto de terminación de los carriles de aceleración de salida guardará

una separación mínima de 80 m adelante de cualquier intersección a nivel. En ambos casos, el inicio y final de los carriles de desaceleración y aceleración deberá separarse como mínimo:

- 100 m del eje de ríos entubados, líneas del metro y tren ligero.
- 150 m de tanques y/o almacenamientos de productos químicos y/o gasolineras.
- 200 m del límite de derechos de vía de ductos subterráneos de conducción de gas, gasolinas, petróleo y sus derivados y cualquier líquido o gas conducido a alta presión.
- 500 m de depósitos de agua potable subterráneos o elevados propiedad del Gobierno del Distrito Federal, dependencias gubernamentales de la administración pública federal, empresas paraestatales y organismos descentralizados de participación estatal, instalaciones de la Secretaría de Protección y Vialidad, de la Secretaría de la Defensa Nacional, de la Secretaría de Marina y de la Fuerza Aérea Mexicana.

- **Ampliación de Construcciones Existentes**

Se podrá autorizar la ampliación de construcción en edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia del Programa y que no cumplan con el área libre señalada por la presente zonificación, siempre y cuando se respete el área libre existente, cumplan con el uso de suelo establecido en este Programa Parcial y no rebasen el número de niveles y el coeficiente de utilización del suelo determinado por la zonificación.

- **Estudio de Impacto Urbano**

Todos los proyectos de vivienda mayores a 5,000 m² de construcción y todos los que incluyan oficinas, comercios, servicios, y equipamiento mayores de 2,500 m² de construcción, deberán presentar previamente a la solicitud de las licencias o autorizaciones establecidas en la materia, el estudio de impacto urbano y ambiental atendiendo a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como de todas aquellas disposiciones jurídicas aplicables.

- **De las Tablas de Usos Permitidos**

Los usos permitidos y prohibidos en cada una de las zonificaciones son las que se indican en la tabla de usos del suelo de este Programa Parcial.

- **Usos no Especificados**

Cualquier uso no especificado en la tabla de usos del suelo de este Programa Parcial, se sujetará al procedimiento establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.

- **Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular**

Para facilitar la construcción de Vivienda de Interés Social y Popular en el corto plazo, se deberá observar lo siguiente:

1. Los conjuntos habitacionales de interés social y popular tendrán como máximo 60 viviendas. Se podrán llevar a cabo tantos conjuntos (módulos de 60 viviendas como máximo), como lo permita la extensión del terreno, sujetándose a la normatividad.
2. Deberá acreditarse que la vivienda de interés social no exceda del importe que resulte de multiplicar por 15, el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año; y de vivienda popular, con un valor de vivienda que no exceda del importe equivalente a 25 veces el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año. Para el caso de proyectos dentro de los perímetros A y B del Centro Histórico, el monto máximo podrá ser de hasta 236 veces el salario mínimo mensual para el Distrito Federal.
3. Los proyectos pretendidos deberán cumplir cabalmente con la normatividad vigente, en todo aquello que no contradiga lo establecido en esta norma.

Para los proyectos que cumplan con los requisitos antes mencionados se autorizará:

A) Las alturas establecidas en la zonificación, quedando sujetas a las disposiciones del INAH o del INBA, cuya opinión deberá incluirse en el dictamen de la Dirección de Sitios Patrimoniales de la SEDUVI y a las demás disposiciones normativas que este Programa Parcial establece.

B) El porcentaje mínimo de áreas libres de acuerdo con la siguiente tabla:

Cuadro 99. Porcentaje mínimo de área libre

Número de viviendas pretendidas	Área libre mínima requerida
De 1 a 30	20%
De 31 a 60	25%

En los casos de promoción de vivienda de interés social y popular, podrá pavimentarse hasta 50% del área libre con materiales no permeables.

C) Exención total del área de donación.

D) Exención total de cajones de estacionamiento.

E) En todos los casos, no se requerirá de ningún trámite para el otorgamiento de las facilidades señaladas en los incisos anteriores, únicamente se requerirá la realización de los trámites para el otorgamiento de licencia de construcción, estando exentos además, del trámite de licencia de uso de suelo.

• **Predios con Frente a Vialidad**

Esta norma aplica en las vialidades que tienen norma particular, excepto Bucareli.

Todos los proyectos en que se aplique esta norma, deberán incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un mínimo de 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones del D.F.

La dimensión del predio en el alineamiento será como mínimo, equivalente a una tercera parte de la profundidad media del predio, la cual no podrá ser menor de siete metros para superficies menores a 750 m² y de quince metros para superficies de predios mayores a 750 m².

En los predios sujetos a esta norma, se podrá utilizar la superficie total bajo del nivel de banquetta exclusivamente para estacionamiento u otro uso no habitable (alacena, bodega, cuarto de máquinas, etc.), así como implementar un sistema, alternativo de captación de aguas pluviales el cual será autorizado por la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica (DGCOH).

En todo el frente del predio se deberá dejar una franja libre al interior del alineamiento, del ancho que permita realizar las maniobras necesarias para estacionamiento y circulación de vehículos, ascenso y descenso de pasajeros a y de los mismos, carga y descarga de mercancías y operación de todos los vehículos de servicio o suministro, relacionadas con las actividades que implique la utilización del predio. El mantenimiento y control de este espacio será responsabilidad del propietario, con la única limitante de no cubrirla ni instalar estructuras fijas o desmontables a excepción de las que se utilicen para delimitar el predio.

Cuando los proyectos contemplen construir pisos para estacionamiento y circulaciones arriba del nivel de banquetta, podrán incrementar su superficie de desplante hasta 30% del área libre y hasta una altura de 10.0 m. sobre el nivel de banquetta.

A partir de los 10.0 m. ó 4 niveles de altura, las construcciones a que se refiere el párrafo anterior deberán respetar el porcentaje de área libre señalada en el cuadro anterior y el manejo de 4 fachadas. El área libre restante, sólo se podrá pavimentar con materiales permeables, en una superficie no mayor a 10% de su superficie.

Todos los proyectos que de conformidad con lo señalado por esta norma reduzcan el área libre que señala el cuadro, aplicarán un sistema alternativo para la filtración de agua al subsuelo que será autorizado por la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica (D.G.C.O.H.).

Es requisito indispensable presentar los estudios de impacto urbano y ambiental al entorno de la zona de influencia del proyecto propuesto, los cuales se sujetarán a lo que establece la Ley de Desarrollo Urbano del D.F. y su Reglamento, así como la Norma Particular referente al Estudio de Impacto Urbano de este Programa Parcial.

NORMAS DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDADES

Vialidad	Tramo	Uso Permitido
Avenida Juárez	Y"-Z", Paseo de la Reforma a Balderas	HM-16/30 *
Eje 1 Pte. Bucareli	C"-D", del Paseo de la Reforma a Av. Chapultepec-Dr. Río de la Loza	HM 7/25
Zoltan Kodally-Zarco - Balderas - Niños Héroes	G"-H", de Av. Insurgentes Norte a Eje 2-A Sur Dr. Balmis (a excepción del tramo corresp. a la Unidad Nonoalco Tlatelolco)	HO 10/25 *
Av. Chapultepec-Dr. Río de la Loza - Fray Servando Teresa de Mier	E"-R, de Eje 1 Poniente Cuauhtémoc a Calzada de la Viga	HO 12/25 *
Dr. José María Vértiz	F""-G"" de Viaducto Miguel Alemán a Av. Arcos de Belén	HM 12/25 *

Notas: 1) Para el caso de las vialidades incluidas en esta tabla, las alturas quedarán sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) o de la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), según sea el caso.

* Aplica norma particular referente a Predios con Frente a Vialidad.

• Predios con Frente a las Vialidades Bucareli y Tolsá

Los predios con frente a las calles de Bucareli y Tolsá que tienen zonificación HM Habitacional Mixto, no se permiten los siguientes usos: restaurantes, centros nocturnos, cantinas, bares, cervecerías, pulquerías y video bares; hoteles, moteles, albergues y casas de huéspedes. Tampoco se permiten salones para banquetes y de bailes; baños públicos y gimnasios; mercados, gasolineras y verificentros.

• Predios con Frente a la Avenida Juárez

Las edificaciones con frente a la Av. Juárez respetarán la altura máxima de 16 niveles o la altura equivalente en metros, debiendo escalonar sus volúmenes de mayor altura hacia el interior de la manzana, en congruencia con la tónica que marca el edificio de "La Nacional", cuidando que los predios con frente a las calles laterales, mantengan la correspondiente restricción de acuerdo con el ancho de la calle, según la norma particular referente a las Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio.

En los predios con frente a Av. Juárez se permiten 16 niveles de construcción como máximo, con posibilidad de emitir la potencialidad de desarrollo que se genere de 4 niveles más.

NORMAS DE ORDENACIÓN PARA ZONAS PATRIMONIALES

Las zonas patrimoniales son perímetros donde se aplican normas y restricciones específicas por barrio, colonia y vialidad, con el objeto de mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y sus características de funcionamiento.

Para la preservación de las zonas catalogadas como Patrimonio Histórico, deberá darse cumplimiento a lo establecido en los artículos 87 y 88 del Capítulo IV de la Ley de Asentamientos Humanos.

Los inmuebles con valor patrimonial localizados en el polígono de aplicación del Programa Parcial Centro Alameda deberán atender las siguientes disposiciones:

• **Catalogación.** Este Programa Parcial registra 230 inmuebles con valor patrimonial que en conjunto conforman un catálogo, mismo que obliga a propietarios y usuarios de los inmuebles a observar lo dispuesto por el INAH, INBA y SEDUVI en sus respectivos ámbitos de competencia.

Los inmuebles con valor patrimonial son los que aparecen en el siguiente cuadro así como en el plano de Zonificación y Normas de Ordenación de este Programa Parcial:

Cuadro 100. Listado de inmuebles con valor patrimonial

No.	Calle	No. Oficial	Catastro	No.	Calle	No. Oficial	Catastro	No.	Calle	No. Oficial	Catastro
1	Art. 123	5	27	78	Bucareli	158	72	155	Juárez (Av.)	30	20
2	Art. 123	9	27	79	Bucareli	160	72	156	Juárez (Av.)	34	20
3	Art. 123	10	28	80	Bucareli	174	72	157	Juárez (Av.)	36	20
4	Art. 123	12	28	81	Carlos Pacheco	15	51	158	Juárez (Av.)	44	20
5	Art. 123	15	25	82	Carlos Pacheco	21	51	159	Juárez (Av.)	58	18
6	Art. 123	19	25	83	Cjon Candelarita	4	58	160	Morelos	37	35
7	Art. 123	20	29	84	Cjon Candelarita	64	58	161	Juárez (Av.)	80	15
8	Art. 123	21	25	85	Cjon Candelarita	66	58	162	López	3	24
9	Art. 123	24	29	86	Chapultepec (Av.)	23	76	163	López	5	24
10	Art. 123	32	30	87	Chapultepec (Av.)	29	76	164	López	7	24
11	Art. 123	35	29	88	Chapultepec (Av.)	37	73	165	López	9	24
12	Art. 123	37	21	89	Chapultepec (Av.)	45	73	166	López	15	24
13	Art. 123	8	30	90	Chapultepec (Av.)	55	73	167	López	23	25
14	Art. 123	40	30	91	Chapultepec (Av.)	51	73	168	López	28	27
15	Art. 123	45-49	21	92	Chapultepec (Av.)	63	73	169	López	34	28
16	Art. 123	54	30	93	Chapultepec (Av.)	69	73	170	López	44	28
17	Art. 123	81	17	94	Chapultepec (Av.)	75	72	171	López	61	106
18	Art. 123	85	17	95	Chapultepec (Av.)	77	72	172	López	100	105
19	Art. 123	91	17	96	Chapultepec (Av.)	79	72	173	Luis Moya	48	30
20	Donato Guerra	114	33	97	Delicias	13	62	174	Luis Moya	50	30
21	Donato Guerra	116	34	98	Delicias	11	62	175	Luis Moya	52	30
22	Donato Guerra	123	12	99	Delicias	72	66	176	Luis Moya	54	30
23	Donato Guerra	124	35	100	Dolores	12	24	177	Luis Moya	57	39
24	Donato Guerra	125-127	12	101	Dolores	20	25	178	Luis Moya	59	39
25	Donato Guerra	129	12	102	Dolores	22	25	179	Luis Moya	72	47
26	Donato Guerra	133	12	103	Dolores	24	25	180	Luis Moya	73	48
27	Donato Guerra	134	35	104	Dolores	26	25	181	Luis Moya	74	47
28	Ayuntamiento	5	43	105	Dolores	38	29	182	Luis Moya	88	60
29	Ayuntamiento	24	117	106	Dolores	40	29	183	Luis Moya	90	60
30	Ayuntamiento	52	47	107	Dolores	44	29	184	Luis Moya	106	66
31	Ayuntamiento	s/n	47	108	Dolores	48	42	185	Luis Moya	107	67
32	Ayuntamiento	39	40	109	Dolores	50	42	186	Manuel Márquez	22	68
33	Ayuntamiento	41	40	110	Dolores	52	42	187	Manuel Márquez	13	59
34	Ayuntamiento	64	47	111	Dolores	54	42	188	Morelos	17	33
35	Ayuntamiento	67	39	112	Eje Central	9	26	189	Morelos	31	35
36	Ayuntamiento	70	48	113	Eje Central	11	26	190	Pescaditos	18	49
37	Ayuntamiento	78	48	114	Eje Central	51	43	191	Pugibet E.	21	47
38	Ayuntamiento	80	48	115	Eje Central	73	44	192	Pugibet E.	35	47
39	Ayuntamiento	38	47	116	Eje Central	81	105	193	Revillagigedo	11	16
40	Ayuntamiento	91	38	117	Eje Central	109	62	194	Revillagigedo	22	19
41	Ayuntamiento	99	38	118	Eje Central	117	64	195	Revillagigedo	29	17
42	Ayuntamiento	115	37	119	Luis Moya	53	31	196	Revillagigedo	44	39
43	Ayuntamiento	141	37	120	Luis Moya	102	60	197	Revillagigedo	47	38
44	Ayuntamiento	148	52	121	Emilio Dondé	7	53	198	Revillagigedo	64	49
45	Ayuntamiento	153	36	122	Enrico Martínez	7	36	199	Revillagigedo	65	51
46	Ayuntamiento	155	36	123	Enrico Martínez	8	37	200	Revillagigedo	79	68
47	Ayuntamiento	161-163	36	124	Enrico Martínez	10	37	201	Revillagigedo	82	67
48	Ayuntamiento	162	53	125	Enrico Martínez	12	37	202	Revillagigedo	83-87	68

Continúa Cuadro 100. Listado de inmuebles con valor patrimonial

No.	Calle	No. Oficial	Catastro	No.	Calle	No. Oficial	Catastro	No.	Calle	No. Oficial	Catastro
49	Ayuntamiento	169	36	126	Enrico Martinez	14	37	203	Revillagigedo	90	67
50	Balderas	39	14	127	Enrico Martinez	16	37	204	Manuél Tolsá	9	70
51	Balderas	47	14	128	Enrico Martinez	25	70	205	Manuél Tolsá	48	73
52	Balderas	50	17	129	Enrico Martinez	30	76	206	Manuél Tolsá	56	73
53	Balderas	68	32	130	Enrico Martinez	31	73	207	Manuél Tolsá	58	73
54	Balderas	71	33	131	Enrico Martinez	32	76	208	Manuél Tolsá	59	71
55	Balderas	76	38	132	Enrico Martinez	34	76	209	Tres Guerras	13	54
56	Balderas	79	37	133	Enrico Martinez	36	76	210	Tres Guerras	19	54
57	Balderas	89	37	134	Fco. Garay	3	72	211	Tres Guerras	21	54
58	Balderas	91	37	135	Fco. Garay	6	73	212	Tres Guerras	23	54
59	Balderas	94	51	136	Fco. Garay	10	73	213	Tres Guerras	27	53
60	Balderas	108	57	137	Fco. Garay	9	72	214	Victoria	24-26	42
61	Balderas	137	69	138	Fco. Garay	12	73	215	Victoria	25	29
62	Balderas	126	68	139	Fco. Garay	13	72	216	Victoria	27	29
63	Art. 123	137	12	140	General Prim	5	54	217	Victoria	28	42
64	Carlos Pacheco	23	51	141	General Prim	9	71	218	Victoria	33	30
65	Bucareli	12	12	142	Independencia	16	25	219	Victoria	35	30
66	Bucareli	36	35	143	Independencia	18	25	220	Victoria	43	30
67	Bucareli	38	35	144	Independencia	19	24	221	Victoria	45	30
68	Bucareli	40	35	145	Independencia	22	25	222	Victoria	48	40
69	Bucareli	58	36	146	Independencia	26	25	223	Victoria	50	40
70	Bucareli	94	54	147	Independencia	40	21	224	Victoria	53	30
71	Bucareli	128	71	148	Independencia	72	19	225	Victoria	65	30
72	Bucareli	138-140	71	149	Independencia	90	17	226	Victoria	66	40
73	Bucareli	142	71	150	Independencia	101	15	227	Arcos de Belén	s/n	78
74	Bucareli	144	71	151	Juárez (Av.)	4	26	228	Arcos de Belén	44	81
75	Bucareli	148	71	152	Juárez (Av.)	14	26	229	Dr. Vértiz	12	81
76	Bucareli	152	72	153	Juárez (Av.)	16	24	230	Dr. Vértiz	16	81
77	Bucareli	154	72	154	Juárez (Av.)	18	24				

Fuente: GDF, INAH e INBA.

• **Intervención en inmuebles patrimoniales.** Cualquier tipo de intervención (demolición, sustitución, modificación y adición) que se quiera realizar a un inmueble patrimonial, requiere como condición para solicitar la licencia respectiva, del dictamen técnico de la Dirección de Sitios Patrimoniales de la SEDUVI, así como la aprobación por parte del INHA o INBA.

Los dictámenes se emitirán con base en los niveles de protección asignados para cada inmueble, pudiendo ser: arquitectónico relevante, ambiental y testimonial.

• **Uso del suelo.** Los inmuebles catalogados con valor patrimonial deberán sujetarse en cuanto al uso del suelo a la Tabla de Usos del Suelo y normas de ordenación dispuestas por este Programa Parcial.

• Los inmuebles patrimoniales no alterarán su altura, alineamiento y tipología original, y actuarán como factores de restricción a las alturas permitidas en construcciones vecinas, nuevas o a reciclar.

• En los predios que colinden con inmuebles patrimoniales, se aplicarán restricciones progresivas en las alturas de los nuevos edificios para permitir una transición armónica entre el edificio de valor patrimonial y los inmuebles de mayores alturas, manteniendo así la mayor calidad en la fisonomía urbana del conjunto. Cada proyecto estará condicionado al dictamen que emitan el INAH, el INBA y la Dirección de Sitios Patrimoniales de la SEDUVI para cada caso solicitado.

• Los inmuebles patrimoniales y los que sin serlo vean restringida la altura que les confiere la zonificación del Programa Parcial, podrán beneficiarse con las facilidades y exenciones fiscales que al respecto otorga el Gobierno del

Distrito Federal, y por la transferencia de potencialidad de desarrollo que pueden emitir para las zonas receptoras de transferencia.

NORMATIVIDAD DE IMAGEN URBANA

La normatividad de imagen urbana tiene como objetivo fundamental coadyuvar a la preservación de las áreas urbanas, evitando que los intereses de los particulares se antepongan a la conservación general de las mismas.

• De los Espacios Públicos

No se autorizará ningún uso en la vía pública que afecte el alineamiento, la sección de calles y avenidas, o que interrumpa el tránsito vehicular, salvo en el caso de las fechas y horarios que previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, autoricen las dependencias competentes del Gobierno del Distrito Federal.

No se permitirá el establecimiento de construcciones permanentes de uso comercial o de servicios, ni estacionamientos de vehículos que impida el libre tránsito de peatones en: plazas, explanadas, andadores y banquetas. Únicamente se autorizará la instalación provisional de equipamiento de servicios dentro de las fechas y horarios que determinen las autoridades competentes en el Distrito Federal.

Los mercados provisionales, tianguis y otros usos similares que con autorización competente ocupen parcialmente la vía pública, deberán ser en todo caso de carácter temporal. Únicamente se autorizarán dentro de las áreas, fechas y horarios que determine la autoridad competente en el entendido de que en ningún caso podrán autorizarse adosadas a edificaciones con valor patrimonial.

• Del Mobiliario Urbano

Los programas y acciones de mejoramiento que se propongan realizar, tanto las autoridades como los particulares, requerirán de aprobación previa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, cuando incluyan proyectos para la proposición de mobiliario urbano, postes, bancas, puestos de periódicos, kioscos, teléfonos públicos, señalamientos de nomenclatura y otros semejantes. Sólo se ejecutarán cuando resulten congruentes con las características y condiciones de cada zona, así como en cuanto a las dimensiones de banquetas y arroyos.

• De la Vegetación

Todos los proyectos ejecutivos de los programas de mejoramiento urbano o rehabilitación de inmuebles, así como los de obras nuevas, tanto públicas como privadas, deberán incluir proposiciones para la conservación o el incremento de las áreas verdes.

En ningún caso se permitirán alteraciones que tiendan a degradar las áreas verdes, como tampoco se autorizará que se corten árboles en el interior de los predios o en la vía pública, sin que para ello exista una razón plenamente justificada y se cuente con la autorización de la Delegación. En este caso, la persona física o moral que obtenga la autorización correspondiente, deberá sembrar por lo menos tres árboles por cada uno que se dañe o corte, cuyas características, especie, altura y grosor deberán ser determinados por la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural del Distrito Federal.

En ningún caso se autorizarán obras que puedan lesionar las especies vegetales características de la región y el microclima, debiéndose fomentar aquéllas que dentro de sus proyectos contemplen la arborización o la producción de las especies que se han incorporado a la imagen de la zona.

Se desarrollará un Programa que procure el cubrimiento de fachadas laterales de edificios con alturas sobresalientes con acabados, texturas y colores acordes con la imagen urbana predominante.

• Lineamientos en Materia de Publicidad

Los anuncios en materia de publicidad comercial y/o de servicios serán autorizados de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Anuncios para el Distrito Federal vigente. Debiendo observar las disposiciones relacionadas con: Las disposiciones generales, clasificación de los anuncios; especificaciones técnicas de los anuncios (en general); Especificaciones técnicas de los anuncios en inmuebles con valor arqueológico, artístico e histórico; Prohibiciones en materia de anuncios; de la estructura de los anuncios y planos de zonificación; de las licencias; de los permisos; de los avisos; de las autoridades competentes, entre otros.

4.4 Polígonos de Actuación

Las reformas a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal efectuadas en 1999, establecen que "en los polígonos de actuación, para la ejecución de proyectos, se podrá aplicar la relotificación, y en su caso, sin variar las disposiciones del programa vigente, relocalizar los usos y destinos del suelo dentro del mismo polígono, conforme a lo dispuesto en el reglamento de esta Ley, y que los polígonos de actuación se pueden constituir mediante solicitud a la Secretaría, hecha por los propietarios de los inmuebles ubicados en el mismo o mediante determinación de los programas delegacionales o parciales" (Artículo 62).

Con base en lo anterior, en virtud de que el Programa Parcial define los usos y destinos del suelo de manera más detallada que el programa delegacional, y de que la creación de polígonos de actuación corresponde a proyectos específicos que en su momento se desee impulsar, en la zona Centro Alameda no se proponen polígonos de actuación.

Caba señalar que con fundamento en los artículos 62, 63 y 64 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los propietarios de inmuebles puedan constituir mediante solicitud a la Secretaría sus propios polígonos de actuación, en cuyo caso podrán proponer a la autoridad competente el sistema de actuación por cooperación.

V ESTRATEGIA ECONÓMICA

El punto de partida de la estrategia económica tiene que ver con la localización singular de la zona Centro Alameda, entre el Paseo de la Reforma y el perímetro A del Centro Histórico. Contempla tres fases; cuya finalidad común es revitalizar la base económica existente y construir otra, acorde con las nuevas necesidades del entorno metropolitano.

La primera consiste en aprovechar las ventajas comparativas de las ramas, que acorde con los censos económicos especializan a la zona frente al perímetro A del Centro Histórico, en particular las siguientes: 32 (textiles), 34 (papel), 62 (comercio al por menor), 93 (restaurantes y hoteles) y 95 (servicios profesionales) que en conjunto reúnen 77.6% del total de establecimientos y 70.0% de los empleados, por lo que su concentración económica en la zona es mayor que en el Distrito Federal (61.5% y 44.8%) y la Delegación Cuauhtémoc (62.1% y 51.8%). Implica modernizarlas, optimizar el tamaño de las empresas y en su caso regularizarlas, es decir, actualizar sus registros y mejorar las condiciones tecnológicas de empleo, organización empresarial y productividad (solicitadas en encuestas y talleres de planeación participativa), a fin de ampliar aún más las ventajas comparativas y posicionarse en el mercado metropolitano de esos productos, observando las normas de funcionamiento que correspondan.

La segunda fase supone revitalizar sobre nuevas bases institucionales las cadenas productivas y de servicios, que aún conserva la zona y, recuperar algunas de las ramas motrices que perdieron parcial o totalmente su localización (mediano y gran turismo, instituciones financieras, oficinas públicas, oficinas privadas, recreación, cultura, vivienda media y alta), en torno a las cuales se organizaban los giros complementarios. La estrategia supone diversificar éstos y, junto con las cadenas productivas y de servicios elevar la masa crítica de la actividad económica. La tercera fase consiste en elevar la competitividad de la zona frente al Paseo de la Reforma, atrayendo o creando en su caso nuevas ramas que las circunstancias de globalidad, innovación tecnológica y desarrollo económico demandan a la ciudad. Desde el punto de vista territorial; la estrategia económica fortalecerá la vocación económica de los barrios: cierto tipo de manufactura en la Ciudadela (086-0) y ExColonia Francesa (073-3), comercio en el barrio de San Juan (087-5) y servicios en el Barrio Chino-Calles Giro (074-8). Una variante será orientar la parte sur de la zona, (Avenida Chapultepec-Arcos de Belén, Eje Central Lázaro Cárdenas, Dr. Río de la Loza) hacia la combinación de determinados servicios y manufactura.

El complemento de la estrategia es una acción sostenida del Gobierno del Distrito Federal para adquirir (mediante compra directa, permuta, asociación con particulares y expropiación en su caso) suelo e inmuebles destinados a regular el mercado inmobiliario y conformar un patrimonio propio, destinado a la operación del Programa Parcial.

VI ACCIONES ESTRATÉGICAS

6.1 Acciones Inmediatas

Las acciones inmediatas son recomendaciones y proyectos de corto plazo, recogidos en talleres de planeación participativa y sesiones semanales de la Mesa de Trabajo, que al efecto integraron organizaciones sociales, expresidentes de manzana, comerciantes, trabajadores, empresarios y ciudadanos independientes. Se celebraron tres talleres (septiembre, octubre y noviembre de 1998) y unas veinte reuniones semanales. Los temas básicos de cada taller fueron: en el primero, la identificación de necesidades y propuestas más sentidas de la comunidad; en el segundo, la propuesta de ordenamiento territorial del Programa Parcial de Desarrollo Urbano y la identificación de proyectos estratégicos de corto y mediano

plazo; en el tercero, las problemáticas de vivienda y comercio en vía pública.

La asistencia en cada uno fue del orden de cien personas, muchas de ellas independientes (a título personal) y otras pertenecientes a las siguientes organizaciones con presencia en la zona Centro Alameda: ARCTZA (Asociación de Residentes, Comerciantes y Trabajadores de la Zona Alameda), FUERZA (Frente Unido en Representación Zona Alameda), MUZA (Movimiento Unificado de la Zona Alameda), Comisión de Seguimiento de las diputaciones local y federal, Alameda Florida, Colonos de Morelos Núm. 56, A.C. y Democracia y Justicia Social. Los talleres fueron conducidos por el grupo consultor con apoyo institucional de SEDUVI, Delegación Cuauhtémoc (Subdelegación del Centro Histórico) y Fideicomiso Alameda. Posteriormente se llevaron a cabo tres talleres más con los temas de comercio y servicios; sector hotelero y gastronómico y mercado inmobiliario y vivienda.

Adicionalmente, se aplicaron cuatro encuestas en colaboración con la comunidad. En primer término una encuesta de *empleo, vivienda y transporte* sobre un universo de 700 familias (22% de la Colonia Centro Alameda); en segundo, una encuesta cualitativa de la colonia dividida en seis zonas, que identifica los principales problemas urbanos y propone las medidas de mejoramiento para resolverlos a corto plazo; en tercero, la actualización de una encuesta levantada con anterioridad acerca del *pequeño y mediano comercio establecido*; y en cuarto, una prueba piloto del *comercio en vía pública*.

Resultados

Los talleres confirman la vigencia de las demandas formuladas por la comunidad a principios de los noventa, cuando diera comienzo el entonces llamado Proyecto Alameda; en algunos casos las demandas se remontan incluso a 1985 con motivo de los sismos que impactaron fuertemente a la zona. Como entonces, las demandas siguen estando vinculadas con temas como vivienda, seguridad, prestación de servicios públicos y empleo. Particularmente los dos primeros (vivienda y seguridad), son objeto de una creciente irritación social, debido a dos razones: de una parte la gravedad de las situaciones alcanzadas (lanzamientos, detenciones, violencia, indefensión), y de otra, la desatención por parte de las autoridades de antes y de ahora, que muchos pobladores interpretan como parte de una estrategia para liberar predios y sustituir la población residente por otra de mayores ingresos, vía directa o por medio del mercado inmobiliario especulativo; es decir, el mismo temor de siempre que cabe fechar en 1985 a causa de los sismos, cuyo origen sin embargo, proviene de al menos una década antes de éstos. Es de señalar, no obstante, que esa irritación no cuestiona la idea de regenerar la zona y atraer capitales que revitalicen su base económica; por el contrario, como ningún otro actor la comunidad se ha venido pronunciando en favor de dichas medidas, como requisito para mejorar las condiciones de empleo, ingreso, habitabilidad, seguridad y permanencia en la zona. Al final de la década, sigue siendo la comunidad la principal interesada en emprender las acciones de regeneración urbana; siempre que formen parte de un proyecto integral con opciones para la población residente. Por lo mismo, será la que más se oponga si las acciones del programa la excluyeran de las decisiones y los beneficios, y en cambio le afectaran negativamente.

La principal demanda de la población (ver misiva al Jefe del Gobierno del Distrito Federal, 8/12/98) es “pactar con las autoridades correspondientes una tregua de juicios inquilinarios para evitar desalojos, lanzamientos y aprehensiones penales contra residentes y comerciantes formales e informales de la colonia”.

Primer taller de planeación participativa

Siete temas fueron abordados en el primer taller: medio ambiente, estructura vial, infraestructura, equipamiento y servicios, vivienda, usos del suelo y sitios patrimoniales. Como se observa, muchos de los pronunciamientos podrían resolverse a corto plazo (en parte se hizo ya) y formar parte de la estrategia general de regeneración urbana, a fin de evitar acciones aisladas de escaso impacto. En parte, después de este taller, las autoridades delegacionales realizaron algunas acciones de corto plazo que no llegan a conformar una estrategia.

Medio ambiente.- Recolectar adecuadamente la basura, reforestar la zona, limpiar azoteas y abatir los riesgos ante cualquier eventualidad natural o urbana. **Estructura vial.**- Jerarquizar, dar mantenimiento a las calles y mejorar la señalización y el alumbrado público; cambiar el sentido de algunas calles; ordenar o prohibir en su caso el estacionamiento en vía pública; y adecuar banquetas, calles y jardines para discapacitados y población de la tercera edad. **Infraestructura.**- Atender integralmente los problemas de fugas, azolve, mantenimiento y destrucción provocada por hundimientos, vandalismo, obsolescencia, etc. **Equipamiento y servicios.**- Procurar programas y espacios deportivos para todas las edades; subsanar la carencia de clínicas de servicio social, lecherías y casas de cultura; crear fuentes de empleo para la comunidad; atender los problemas de seguridad, polleros, comercio ambulante, niños de la calle e indigentes; emprender campañas de saneamiento contra roedores y plagas. **Vivienda.**- Detener la destrucción de la vivienda motivada

por deterioro, abandono, invasiones y cambio de usos del suelo; atender problemas sociales, económicos y jurídicos de la vivienda en renta; contemplar la expropiación y reciclamiento de inmuebles abandonados. *Usos del suelo.*- Detener la proliferación de giros negros, prostitución, drogas, porrismo, invasión de inmuebles y demoliciones especulativas; prohibir la conversión de viviendas en bodegas, recuperar el uso original de los inmuebles y reglamentar la ocupación de patios, azoteas y zaguanes. *Sitios patrimoniales.*- Evitar la destrucción del patrimonio inmueble; restablecer la nomenclatura en calles y plazas y reglamentar los anuncios.

Segundo taller de planeación participativa

Se identificaron proyectos de diverso tamaño y prioridad. *Proyectos sociales.*- Rescatar el inmueble histórico utilizado actualmente como giro negro, bajo el nombre de *El Rodeo* (casa del s.XVIII de Ignacio Castera). Acelerar las obras del Museo de Culturas Populares en el edificio que alguna vez fue estación de bomberos y después Secretaría de Marina. Recuperar el edificio de la YWCA y resto de la manzana 33 para beneficio de la comunidad. Equipar las plazas con casetas de vigilancia, alarma vecinal y mobiliario urbano para todas las edades. Convertir en unidad deportiva el parque entre las calles Tres Guerras y Enrico Martínez, junto a la Ciudadela, conocido como "La Cazuela" (uso que tuvo por muchos años). Empezar programas deportivos en estacionamientos y patios escolares los fines de semana. Mejorar instalaciones y servicios de la Clínica 5. Obtener en comodato un inmueble del GDF para sede social de la comunidad.

Proyectos económicos.- Crear corredores comerciales, culturales y artesanales en sitios seleccionados de la zona; promover actividades relacionadas con el turismo (gastronomía mexicana, museos, bazares, eventos culturales, etc.); reciclar edificios para diversos fines; convenir con autoridades e inversionistas un programa integral de empleo (capacitación, bolsa de trabajo, cooperativas, empresas subsidiarias, asesoría, financiamiento, etc.); emprender campañas acerca de los recursos y oportunidades que ofrece la zona; impulsar proyectos innovadores hacia el manejo racional de agua, energía y desechos sólidos.

Proyectos urbanos.- Mejorar la imagen urbana acorde con las características de la zona. Cambiar de oriente a poniente el sentido de Independencia e instalar semáforos peatonales en la Av. Juárez. Solicitar peritajes acerca del estado físico de edificios públicos y privados. Procurar mantenimiento permanente de las redes de infraestructura. Formar una comisión de protección civil y prevención de desastres, implantar los programas respectivos y habilitar determinados inmuebles para refugios temporales. Empezar un programa de recolección de basura y seguridad entre los comerciantes en vía pública. Integrar con miembros de la comunidad un comité técnico que mire por los proyectos de largo plazo.

Tercer taller de planeación participativa

El tercer taller se ocupó de la vivienda y el comercio en vía pública. Con respecto a la primera, se acordó prestar atención a desalojos y juicios inquilinarios en curso, y a las necesidades de vivienda en condiciones financieras apropiadas. Crear tres fideicomisos (fondos de contingencia), uno para solicitantes de vivienda de la tercera edad, otro contra daños y perjuicios a terceros ocasionados por las obras y, uno más para proteger a los beneficiarios por incumplimiento de los programas de vivienda. Así como también: exigir estudios de impacto social, económico y ambiental a todos los proyectos; impedir la especulación; publicar en órganos oficiales la lista de beneficiarios del programa de vivienda; garantizar acceso a la información; detener factores que destruyen el parque habitacional; emprender reciclamiento y conversión de renta a propiedad en beneficio de los inquilinos. Se acepta la mezcla de usos con comercios en planta baja, si son ofrecidos en primer término a la comunidad.

En la mesa sobre comercio en vía pública participaron representantes de la Unión de Comerciantes Ricardo Flores Magón, Asociación de Comerciantes Democráticos; Asociación del Comercio Popular, A.C., AECNE y Coordinadora del Comercio Ambulante (COCA). Se anotaron las siguientes recomendaciones: 1. Que el Fideicomiso Alameda actúe como gestor de créditos para el pequeño comercio y la vivienda; 2. Que se respete el giro de los comerciantes que desean laborar y participar en el programa a título individual; 3. Que se procure la participación de la iniciativa privada en colaboración con el GDF para crear plazas comerciales y, en los casos de la Avenida Juárez y Balderas, crear corredores comerciales y culturales; 4. Que las propuestas garanticen la permanencia de quienes laboran en la zona desde hace años; 5. Que las autoridades correspondientes, en especial la Delegación Cuauhtémoc, esté presente en las reuniones de trabajo; 6. Que se convoque a un foro con el tema de vivienda y comercio, en el que participen comerciantes establecidos, comerciantes en vía pública, residentes de la zona Centro Alameda y autoridades; 7. Que se creen pasajes subterráneos en las inmediaciones del Parque de la Alameda y el Corredor Balderas-Niños Héroe; 8. Que las manzanas 62 (Vizcainas, Eje Central, Delicias y López, donde se ubica el Cine Teresa) y la 68 (Márquez Sterling, Revillagigedo, Arcos de Belén y Balderas, frente a la Biblioteca México) se destinen a grandes plazas comerciales, equipadas con instalaciones y

servicios de apoyo necesarios; 9. Que se abra un paso subterráneo bajo la Av. Juárez, entre López y Angela Peralta; 10. Que se integre un padrón de comerciantes en vía pública que laboran en la zona y, levantar con apoyo de las asociaciones respectivas una encuesta socioeconómica que incluya un apartado de problemas y propuestas. Como medida de corto plazo se acordó iniciar una campaña de comunicación, limpieza y seguridad entre los comerciantes.

PLANEACION PARTICIPATIVA

En 1998, el Gobierno del Distrito Federal, por medio de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, incorporó a los términos de referencia para la elaboración de Programas Parciales de Desarrollo Urbano la planeación participativa, entendida como el "proceso de interacción efectiva entre la sociedad y el gobierno para establecer las líneas de acción sobre las problemáticas específicas de la ciudad que ambos actores deberán concertar, promover, ejecutar y evaluar en los próximos años" (SEDUVI, 19/03/98).

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (art. 7, XXIV) señala que un Programa Parcial es "el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas". Los objetivos de un Programa Parcial de Desarrollo Urbano son (SEDUVI, op.cit.): 1. Contar con un instrumento regulador de los usos del suelo, ordenador de las actividades urbanas, previsor y corrector del deterioro ambiental, de preservación y de protección civil; a partir de las demandas y aspiraciones concretas de la sociedad, que permita la instrumentación objetiva de las acciones, por constituir el nivel de planeación más puntual y próximo a la sociedad; 2. Definir un esquema de planeación y gestión del desarrollo urbano que ofrezca certidumbre a la sociedad; 3. Promover la participación ciudadana en la elaboración, instrumentación, seguimiento y evaluación de los programas; 4. Apoyar a las delegaciones y ofrecerle insumos para la toma de decisiones a corto, mediano y largo plazo en el marco de las acciones del gobierno; 5. Involucrar como instancias corresponsables a las otras Secretarías del Gobierno Central.

El Programa Parcial Centro Alameda se elaboró entre 1998 y 2000 por iniciativa conjunta de Servicios Metropolitanos, S. A. (SERVIMET) y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), a través del Fideicomiso Alameda, con la colaboración de la Delegación Cuauhtémoc. Como otros Programas Parciales, SEDUVI instrumentó la planeación participativa mediante talleres, mesas semanales de trabajo y materiales de difusión.

Cuarto taller de planeación participativa

Adicionalmente a los talleres mencionados, el Fideicomiso Alameda convocó en diciembre de 1998 a un cuarto taller dividido en sesiones temáticas, con el propósito de incorporar la opinión de otros sectores sociales. La primera dedicada al sector comercio y servicios; la segunda al sector hotelero y gastronómico; la tercera al sector inmobiliario y vivienda; la cuarta a las conclusiones generales. En todas asistió la comunidad.

1. Sector comercio y servicios.- La mesa estuvo integrada por representantes de ambos sectores pertenecientes a la CANACO y funcionarios de la Delegación Cuauhtémoc (Subdelegación del Centro Histórico), la SEDUVI y el Fideicomiso Alameda. También participaron miembros de la comunidad a título personal o a nombre de alguna de las organizaciones sociales que actúan en el Centro Alameda. Se informó que el universo de giros comerciales en la zona asciende a 124 y que son diversas las circunstancias que afectan su desempeño, particularmente el comercio en vía pública, la seguridad y el alumbrado público. La consultoría presentó los resultados de una encuesta sobre pequeño y mediano comercio realizada en 1995 y actualizada en 1998.

Las siguientes fueron las principales recomendaciones de la primera mesa de trabajo: emprender programas permanentes de mejoramiento y utilizar los predios baldíos; resolver de raíz el problema del comercio ambulante, el cual entre otras situaciones descapitaliza al comercio establecido y propicia la venta de artículos de dudosa procedencia; reglamentar las marchas y plantones que afectan directamente al comercio y que en ocasiones, por ejemplo en La Ciudadela, obedecen más a presiones políticas de grupos ajenos a la zona, que a un problema en particular; evitar modificaciones sin fundamento aparente en la vialidad que afectan fuertemente al comercio; aceptar el doble sentido de circulación en Balderas y Av. Morelos, si son estudiadas a detalle sus características técnicas e impactos sobre las actividades comerciales; ampliar las banquetas de Bucareli y acordar medidas acerca de las manifestaciones frente a la Secretaría de Gobernación, que no afecten derechos constitucionales, pero que impidan vandalismo y desorden en la vialidad y el transporte; contemplar la posibilidad de convertir en peatonales algunas vías, pero no de manera permanente, sino sólo en ocasión de determinados eventos culturales y comerciales; prohibir giros negros, prostitución, venta y consumo de drogas, etc.; restringir el estacionamiento sobre las calles, equipar algunas con servicio de parquímetros y destinar parte de los beneficios a la comunidad; crear corredores de uso comercial para ampliar el universo de giros; otorgar prioridad a los vecinos de la zona en la adquisición de nuevos locales comerciales; y erradicar la venta de pollos al mayoreo, ofreciéndoles otras opciones fuera de la zona. La conclusión, expresada por uno de los comerciantes con mayor reconocimiento y antigüedad en la zona, es que ésta, pese a todo, conserva una vitalidad económica importante.

2. Sector hotelero y gastronómico.- Asistieron representantes de la Asociación Mexicana de Hoteles y Moteles de la Ciudad de México, A.C., Asociación de Desarrolladores de Hoteles y Moteles de la República Mexicana, A.C.,

CANACO del Distrito Federal y funcionarios de la Delegación Cuauhtémoc, SEDUVI y Fideicomiso Alameda. Al igual que la anterior, también participaron miembros de la comunidad. La consultoría presentó un diagnóstico y perspectivas de la situación hotelera en el Centro Histórico de la Ciudad de México y de la zona Centro Alameda en particular. La mesa hizo los siguientes pronunciamientos: en estas zonas la ocupación hotelera es del 50% a causa de la inseguridad, las marchas, el comercio ambulante, los polleros, la basura e insalubridad en general; hasta los años ochenta, antes del sismo, la Alameda contaba con una oferta hotelera de excelente nivel, entre otras razones porque no había el problema de la inseguridad, con todo, existen condiciones para fortalecer nuevamente esta importante actividad económica y cultural en el corazón de la ciudad. Dos dificultades impiden retomar las inversiones hoteleras: la falta de definición del llamado Proyecto Alameda y la inconsistencia de programas públicos en materia de seguridad, limpieza, comercio ambulante, etc.

3. *Sector inmobiliario y vivienda.*- Integraron la mesa representantes de la Asociación Mexicana de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI), Cámara de Comercio de la Ciudad de México (CANACO) y miembros de la comunidad. La consultoría presentó los aspectos más importantes del Programa de Vivienda de la zona Centro Alameda. Se dijo que además de los proyectos en curso, deben impulsarse nuevas inversiones inmobiliarias destinadas a vivienda y otros usos, integrando con Servimet, el Fideicomiso Alameda, INAH, INBA y otras dependencias una Mesa de Proyectos; definir una estrategia de mayor alcance en plazos y número de acciones, orientada a la mezcla de vivienda y otros usos para fines de financiamiento; es necesario, incluso sin esperar a que culmine el procedimiento del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, dar comienzo a los proyectos estratégicos de vivienda y otros usos; también decidir la política para adquirir suelo, e involucrar en el programa a Infonavit y Fovissste, con base en convenios de saturación urbana signados con el GDF; resulta imposible emprender proyectos sin solucionar antes la inseguridad, las invasiones y el comercio ambulante; en vivienda deben explorarse nuevos nichos de mercado (solteros, tercera edad, vivienda-oficina, vivienda-comercio, ahorro, renta con opción a compra, no asalariados, etc.) y nuevas soluciones arquitectónicas; acordar con autoridades, propietarios e inquilinos un programa de reciclamiento de vivienda, trasladando el régimen de renta al de propiedad e iniciar a la brevedad posible un programa piloto.

En general, la comunidad se manifestó en favor de sus demandas más sentidas (derecho de arraigo, tregua inquilinaria y garantía a una vivienda digna en propiedad) y de institucionalizar el programa de vivienda con autoridades, promotores inmobiliarios, inversionistas y representantes del Distrito Federal ante la Cámara de Diputados y la ALDF. Así como efectuar un foro sobre vivienda en la zona Centro Alameda y áreas de influencia.

6.2 Programas de Desarrollo Urbano

Tres son estos programas. El primero para mejorar las condiciones de funcionamiento: reserva territorial, vialidad y transporte, infraestructura y equipamiento urbano. El segundo para restituir la estructura simbólica de la zona; conformada por los espacios público y semipúblico (plazas, callejones, pasajes comerciales), la fisonomía urbana y los sitios patrimoniales. Y el tercero dirigido a vivienda nueva y a reciclar mezclas con otros usos.

Cuadro 101. Centro alameda. Programas de desarrollo urbano

Programas y subprogramas	Coordinación sectorial de SEDUVI, FA y SERVIMET con:	Unidad	Cantidad	Precio unitario (miles de pesos)	a b c d (millones de pesos 1999)				%	Prioridad
					Estudios y proyectos	Adquisición de suelo e inmuebles a reciclar	Construcc.	TOTAL a+b+c+d		
1 1.1 Riesgos y reserva territorial	SGG/SGF/OMay /Com.Patrim.Inm SETRAVI	m2 de suelo lote	20,000	5.0	5.0	95.0	0.0	100.0		A
1.2 Vialidad y transporte		1	24,000	2.4	0.0	21.6	24.0		C	
1.3 Infraestructura básica (agua potable, drenaje, energía eléctrica, teléfonos, instalaciones del Metro)		Delegación Cuauhtémoc y otras dependen.: (DGCOH, CLyF, Telmex, STC-Metro)	hectárea	14	1.5	2.0	0.0	19.0	21.0	
1.4 Equipamiento (salud, educación, abasto, recreación y deporte)	GDF, SEP, IPN	m2	10,000	3.0	3.0	0.0	27.0	30.0		C
Subtotal					12.4	95.0	67.6	175.0	17.4	
2 2.1 Espacio público	Delegación Cuauhtémoc Deleg. Cuauht/ INAH/ INBA	hectárea	3	3,000	1.0	0.0	8.0	9.0		B
2.2 Fisonomía urbana		km lineal	10	500	0.5	0.0	4.5	5.0		B
2.3 Sitios patrimoniales		INAH/ INBA/ GDF	inmueble	226	500	6.0	0.0	107.0	113.0	
Subtotal					7.5	0.0	119.5	127.0	12.6	

Continúa Cuadro 101. Centro alameda. Programas de desarrollo urbano

Unidades que se mencionan

Programas y subprogramas	Coordinación sectorial de SEDUVI, FA y SERVIMET con:	Unidad	Cantidad	Precio unitario (miles de pesos)	a b c d (millones de pesos 1999)				%	Prioridad
					Estudios y proyectos	Adquisición de suelo e inmuebles a reciclar	Construcc.	TOTAL a+b+c=d		
3 3.1 Vivienda nueva	INVI/Infonavit/ Fovissste/ FOVI/banca privada/ otros idem	acciones	682	168	10.0	0.0	105.0	115.0		A
3.2 Viv a reciclar	idem	acciones	812	58	4.0	0.0	43.0	47.0		A
Subtotal					14.0	0.0	148.0	162.0	16.0	
3.3 Otros usos	SEDECO, banca privada y otros	m2 de suelo	32,000	5.0	0.0	160.0	0.0	160.0		A
		m2 de construcc	96,000	4.0	20.0	0.0	364.0	384.0		B
Subtotal					20.0	160.0	364.0	544.0	54.0	
Total					53.9	255.0	699.1	1,008	100	
Redondeo					55.0	255.0	700.0	1,010	100.	

Fuente: GDF/FA/MyA, Talleres de Planeación Participativa y entrevistas a instituciones e informantes calificados.

6.3 Programas de Medio Ambiente

La estrategia físico natural (capítulo III, apartado 3.2) descansa en tres vertientes: 1. Impulsar una campaña permanente de saneamiento ambiental en redes de infraestructura, calles, plazas, jardines y azoteas; 2. Regenerar la masa vegetal de la colonia, así como ampliarla de menos al doble con especies adecuadas; 3. Introducir en tres etapas determinadas medidas de diseño urbano bioclimático; la primera etapa para abatir niveles excesivos de calor, ruido y contaminación ambiental; la segunda etapa para ahorrar agua y energía; y la tercera para elevar el confort y seguridad de los espacios públicos. De estas vertientes se desprenden tres programas de medio ambiente. Los tres implican una campaña permanente de concientización entre autoridades y usuarios, sin la cual las medidas pronto se verán anuladas.

Cuadro 102. Programas de medio ambiente

Programas	Coordinación sectorial de SEDUVI con:	Unidad	Cantidad	Precios unitarios	A B C (millones de pesos)			Total	%	Prioridad
					Estudios y proyectos	Adquisición	Construcción			
Saneamiento ambiental	SMA/ Delegación Cuauhtémoc	hectárea	100	100 mil pesos	s/d	s/d	s/d	10.0		A
Masa vegetal en plazas y jardines	SMA/ Delegación Cuauhtémoc	1,000 especies por hectárea	3 hectáreas (3,000 especies)	300 pesos por especie	s/d	s/d	s/d	1.0		B
Masa vegetal en calles	SMA/ Delegación Cuauhtémoc	1,000 especies por km lineal	10 kilómetros (10,000 especies)	200 pesos por especie	s/d	s/d	s/d	2.0		
Diseño bioclimático	SMA/ Delegación Cuauhtémoc	etapas	3	6 millones de pesos por etapa	s/d	s/d	s/d	18.0		C
Total					s/d	s/d	s/d	31.0		

Fuente: GDF/FA/MyA, Talleres de Planeación Participativa y entrevistas a instituciones e informantes calificados

Con relación a la infraestructura, el programa consiste en: desazolver aproximadamente 10 kilómetros de redes, proteger los ductos entre sí según especialidad (agua potable, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público, teléfonos, Metro, etcétera), renivelar pendientes, sustituir materiales dañados o rígidos por flexibles de mayor resistencia, y rehabilitar los pozos de visita. También instalar trampas de grasas y basura en general, así como medidas para el manejo de desechos sólidos y control de sustancias peligrosas, emitidas por usuarios establecidos y comerciantes ambulantes.

6.4 Proyectos Urbanos Específicos

Un subproducto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la zona Centro Alameda es una Cartera de Proyectos, integrada por un paquete de acciones inmediatas, un programa de vivienda; y los proyectos urbanos clasificados en especiales, estratégicos y urbanos.

Se le denomina "proyectos urbanos específicos" aquéllos cuyo efecto detonador facilita o induce la realización de otras acciones, en el marco de una estrategia de fomento y apoyo al desarrollo de los mismos. Se identifican proyectos, que por su importancia a escala metropolitana o por su carácter estratégico, implican: 1. Una coordinación sectorial especial; 2. La realización de estudios y proyectos; 3. Un tratamiento particular de la estrategia.

En este sentido, una premisa de la cartera es que reúna un determinado número de proyectos que por su género, tamaño, localización, tiempo de madurez, significado, etcétera, actúen desde el corto plazo como catalizadores de la regeneración urbana. Y otra, que la masa crítica inicial de estos proyectos corra por cuenta del sector público, a través de diversas medidas de fomento y programas normales de gobierno, pero también movilizándolo sus propios activos e inmuebles que posee en la zona; de acuerdo con la imagen objetivo y estrategia del Programa Parcial de Desarrollo Urbano. Ver capítulos II y III. Una tercera premisa, es que la incertidumbre de los indicadores económicos no debe retrasar más la ejecución de proyectos iniciales, de otro modo la espiral del deterioro seguirá avanzando, hasta anular la potencialidad de la zona y hacer inviables los compromisos sociales.

En total los proyectos urbanos específicos suman 30 (2 especiales, 21 estratégicos y 7 urbanos), pero será la evolución que siga la regeneración urbana, la que al final determinará, si son éstos u otros en mayor o menor número, y otra su localización. Lo importante en este enfoque no es la precisión de los proyectos, sino el efecto conjunto que provocan sobre la estructura urbana. Por ello, resulta innecesario predeterminar un modelo de desarrollo urbano para la colonia, pues más eficaz que esto es crear las condiciones para que el proceso de la regeneración se reproduzca socialmente.

Emplazamiento Territorial de los Proyectos

Territorialmente los proyectos protegen en forma de círculo el centro de la colonia, obedeciendo a cuatro grupos que corresponden a los siguientes cuadrantes: Juárez, San Juan, Carlos Pacheco, Ciudadela y ExColonia Francesa. Algunos han iniciado ya las obras de construcción o están por hacerlo, otros incluso las realizaron en los últimos años, pero resultaron incompletas o insuficientes. Los demás requerirán una labor de promoción y desarrollo técnico-financiero antes de ejecutarlos. La mayoría se encuentra en la etapa de acercamiento con propietarios y usuarios, incluido el propio Gobierno del Distrito Federal.

Cuadro 103. Proyectos urbanos específicos

		Régimen de tenencia	Sistema de actuación	Prioridad
ESPECIALES	A. Nuevo Hotel del Prado	Privado	Privada	A
	B. Desarrollo inmobiliario de servicios múltiples GDF/Reichman International	Público/ privado	Por cooperación	B
ESTRATEGICOS	1. Conjunto Santos Degollado	Privado	Privada	C
	2. Barrio Chino	Público/privado	Por cooperación	B
	3. Conjunto Dolores Marroquí	Privado	Privada	C
	4. Mercado de Artesanías San Juan	Público/social	Por cooperación	A
	5. Mercado de San Juan	Público/social	Por cooperación	A
	6. XEW	Privado	Privada	B
	7. Conjunto Telmex	Privado	Privada	B
	8. ISSSTE-Tienda	Público/social	Por cooperación	A
	9. Conjunto Teresa	Privado	Privada	C
	10. Zona de polleros	Público/privado/ social	Por cooperación	A
	11. Clínica de Salud Num 5	Público/social	Por cooperación	A
	12. Estación Salto del Agua	Público	Por cooperación	C
	13. Escuela Primaria Dr. Agustín Rivera	Público/social	Por cooperación	A
	14. Archivo General del GDF	Público/social	Por cooperación	B
	15. Conjunto Carlos Pacheco	Privado	Privada	C
	16. Conjunto Ciudadela	Público/privado/ social	Por cooperación	C
	17. La Cazuela	Público/social	Por cooperación	B
	18. Conjunto YWCA	Público/privado/ social	Por cooperación	A
	19. Estaciones Juárez y Balderas	Público	Por cooperación	C
	20. Museo de Culturas Populares	Público/social	Por cooperación	B
	21. Centro Cultural Castera	Público/privado/ social	Por cooperación	C
URBANOS	1. Plaza Santos Degollado	Público	Por cooperación	A
	2. Plaza San Juan	Público	Por cooperación	A
	3. Plaza Carlos Pacheco	Público	Por cooperación	A
	4. Plaza de la Ciudadela	Público	Por cooperación	A
	5. Pasajes comerciales	Público/social	Por cooperación	B
	6. Corredor Balderas-Niños Héroes	Público/privado/ social	Por cooperación	C
	7. Estacionamientos subterráneos	Público/privado	Por cooperación	C

Proyectos Especiales

Localizados en lo que fuera parte de la ZEDEC, frente al Parque de la Alameda y ahora el sector denominado *Juárez*, dos son los proyectos denominados especiales: A, en obra, correspondiente al nuevo Hotel del Prado del Grupo Danhos ubicado en la manzana 16, y otro, B, en etapa nueva de diseño del desarrollo inmobiliario de servicios múltiples, a cargo de Reichmann International y el Gobierno del Distrito Federal en las manzanas 18 y 20.

Proyectos Estratégicos

Para los fines del Programa Parcial este tipo de proyectos es el de mayor relevancia. Su número asciende a 21, aunque, como se dijo, su tamaño, localización y género podrían variar de acuerdo con las circunstancias.

Un primer paquete se localiza en el barrio de San Juan y sus inmediaciones: 1. *Conjunto Santos Degollado*, que reúne seis predios de la manzana 21 alrededor de la plaza del mismo nombre, obra nueva para usos mixtos;

2. *Barrio Chino*, comprende toda la manzana 25 y parte de la 116, reciclamiento para usos mixtos;

3. *Conjunto Dolores Marroquí*, en la manzana 30 con cuatro predios que dan a Art. 123, Dolores y Victoria utilizados actualmente como estacionamiento, obra nueva para usos mixtos;

4. *Mercado de Artesanías San Juan*, en la manzana 45, reciclamiento para el mismo uso;

5. *Mercado de San Juan*, en la manzana 47, que comprende al propio mercado más el predio de Ernesto Pugibet y Luis Moya, ampliación y obra nueva para el mismo uso;

6. *XEW*, también en la manzana 47, rehabilitación para Casa de la Radiodifusión en México;

7. *Conjunto Telmex*, en la manzana 60, reciclamiento para centro comercial con servicios de hotel y gastronomía;

8. *ISSSTE-Tienda*, en la manzana 61, reciclamiento y ampliación para el mismo uso;

9. *Conjunto Teresa*, en la manzana 62, reciclamiento y obra nueva para plaza comercial y usos mixtos;

10. *Zona de polleros*, en las manzanas 106, 107, 108, 109 y 110, reciclamiento para vivienda y otros usos en edificios hoy ocupados por la venta de pollo al mayoreo;

11. *Clínica de Salud Núm 5*, en la manzana 65, ampliación y mejoramiento de los mismos servicios;

12. *Estación Salto del Agua*, también en la manzana 65, reciclamiento y/o ampliación del edificio sobre la estación del Metro para oficinas y servicios de gobierno;

13. *Escuela Primaria Dr. Agustín Rivera*, en la manzana 66, ampliación y mejoramiento de los mismos servicios;

14. *Archivo General del GDF*, también en la manzana 66, reconversión a Centro de Atención a la Tercera Edad con servicios de salud, deporte, educación, capacitación para el trabajo, etc.

Otro paquete se localiza en La Ciudadela y sus inmediaciones:

15. *Conjunto Carlos Pacheco*, en la manzana 68, reciclamiento y obra nueva para plaza comercial y usos mixtos;

16. *Conjunto Ciudadela*, en la manzana 52, donde se encuentra el Mercado de Artesanías del mismo nombre, reciclamiento y obra nueva para usos mixtos incluido el actual;

17. *La Cazuela*, en el jardín de Emilio Dondé y Enrico Martínez frente a La Ciudadela, reconversión a unidad deportiva con instalaciones al aire libre (uso que tuvo hasta hace pocos años).

El último paquete se localiza en las inmediaciones de la ExColonia Francesa: 18. *Conjunto YWCA*, en la manzana 33, comprende las instalaciones deportivas del mismo nombre, el edificio del INEGI y el predio baldío entre ambos utilizado como estacionamiento, rehabilitación, reciclamiento y obra nueva destinada al mismo uso y otros afines de importancia regional (posiblemente un hospital de zona, del que carece el centro de la ciudad); 19. *Estaciones Juárez y Balderas*, en las manzanas 14 y 17, reciclamiento y obra nueva sobre las estaciones del Metro para oficinas y servicios de gobierno;

20. *Museo de Culturas Populares*, en la manzana 16, reconversión del edificio que fuera estación de bomberos y Secretaría de Marina;

21. *Centro Cultural*, en la manzana 17, adquisición (posible expropiación) del predio donde estuviera la casa de Ignacio

Castera a finales del siglo XVIII, utilizada actualmente como giro negro bajo el nombre de El Rodeo; restauración de vestigios y reconversión a centro cultural.

Proyectos Urbanos

El propósito de estos proyectos es preservar y enriquecer los espacios públicos, mismos que han sido objeto de intervenciones convenientes, pero incompletas en los últimos años. Un propósito adicional en este tipo de proyectos es fortalecer una característica del espacio público-privado de la Colonia Centro Alameda: los pasajes comerciales: 1. *Plaza Santos Degollado*; 2. *Plaza San Juan*; 3. *Plaza Carlos Pacheco*; 4. *Plaza de la Ciudadela*; 5. *Pasajes comerciales* existentes; y a crear en algunos de los proyectos estratégicos mencionados anteriormente; 6. *Corredor Balderas-Niños Héroes*; 7. *Estacionamientos subterráneos* con pasajes comerciales, posiblemente conectados a algunas estaciones del Metro.

VII ESTRATEGIA DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO

7.1 Administración Urbana

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, en la parte de acciones estratégicas, propone “desarrollar procedimientos claros y transparentes para la expedición de permisos, mediante trámites que llegarán a establecerse inducidos por el Programa de Desarrollo Urbano; así mismo, establecer un procedimiento de auditoría de usos de suelo, a fin de detectar y corregir, mediante un organismo autorizado que definirá la Asamblea de Representantes del Distrito Federal y atender las deficiencias y anomalías que se llegaran a presentar en la gestión urbana”. En ese tenor, el presente Programa Parcial viene a ser el instrumento de auditoría de usos del suelo, que obliga a todos en virtud de su contenido y condición de ley; en tanto que el organismo encargado será una Comisión Intersectorial integrada por la Delegación Cuauhtémoc, el Instituto de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Fideicomiso Alameda y la representación vecinal.

7.2 Participación Ciudadana

La Ley de Participación Ciudadana del Distrito Federal establece las modalidades mediante las cuales la población interviene en la gestión urbana. Según ésta, la participación se realizará conforme a las disposiciones del Estatuto de Gobierno del DF, de dicha Ley y las demás que procedan.

Con base en lo anterior, los talleres de participación ciudadana coordinados por la SEDUVI, y las audiencias realizadas durante la consulta pública, permitieron crear la figura denominada “Comisión de Seguimiento del Programa Parcial” con capacidad para promover y vigilar que lo establecido por este Programa Parcial se cumpla a cabalidad, así como conocer y opinar sobre los programas operativos anuales (POA) y los proyectos de inversión derivados de este Programa Parcial. Es importante mencionar que esta Comisión se formó dentro del marco de elaboración y consulta pública de este Programa Parcial, y no debe interferir en la autonomía y funciones del Comité Vecinal, las organizaciones y grupos sociales, e individuos de la comunidad.

7.3 Estrategia Financiera

La estrategia financiera la conforman tres medidas: 1. Subsidios y estímulos fiscales que otorga el Gobierno del Distrito Federal; 2. Transferencia de potencialidad de desarrollo; 3. Bursatilización de la bolsa de tierra para uso habitacional.

Los primeros, incorporados en la Ley de Ingresos del Distrito Federal, el Código Financiero y en los correspondientes Acuerdos del Jefe de Gobierno, se refieren a subsidios fiscales para estimular el desarrollo urbano del Centro Histórico de la Ciudad de México destinados a personas físicas y morales que emprendan nuevos desarrollos inmobiliarios; también los que se otorgan a empresas que apoyan programas de mejoramiento ambiental, y los estímulos a poseedores de inmuebles catalogados en este Programa Parcial como monumentos históricos y artísticos.

Es de señalar que los estímulos no representan un sacrificio fiscal neto. Cuando se otorgan, la Hacienda Pública del Distrito Federal sólo deja de recaudar impuestos y derechos de los contribuyentes mientras la inversión se realiza, por lo que los subsidios aplican contra una recaudación potencial a futuro. (Fideicomiso Alameda, 1999). Así, aunque el Erario Público deja de percibir ingresos en los conceptos directos, los beneficios que arrojan los nuevos desarrollos inmobiliarios se traducen en reactivación de la economía de la zona y por tanto en revaluación catastral de los inmuebles, generación de empleos temporales y permanentes y atracción de más capitales y divisas, mismas que en conjunto generarán más ingresos a la Hacienda Pública del Distrito Federal en el mediano y largo plazos.

El Gobierno del Distrito Federal asume que estos son instrumentos fundamentales para promover y sostener la inversión en proyectos de desarrollo urbano integral dirigidos al repoblamiento del Centro Histórico de la Ciudad de México; y reconoce que los fines y posibilidades reales de ejecución del Programa Parcial trascienden la temporalidad anual de los subsidios fiscales que se otorgan, por lo que considera que las administraciones y legislaturas futuras deberán comprometerse con el otorgamiento sistemático de estos instrumentos. La amplia gama de subsidios que hoy ofrece el Gobierno del Distrito Federal abarca importantes conceptos, entre los que se cuentan el 100% de los Impuestos Predial y Sobre Adquisiciones de Inmuebles; y el 80% al 100% del pago de derechos en materia de autorizaciones, expedición de licencias, estudios, dictámenes y registros, y también para uso de redes de agua potable y drenaje, construcción, subdivisión y fusión de predios, entre otros.

Acorde entonces con las facultades que les confiere la ley, corresponde a los gobiernos federal y del Distrito Federal y a los sectores privado y social promover, estimular y decidir la permanencia en el otorgamiento de los estímulos fiscales durante el tiempo que tome el desarrollo pleno de los proyectos, por lo general no menos de diez años.

La segunda medida autoriza que ciertos predios de la zona (inmuebles catalogados, aquellos con frente a Av. Juárez, equipamientos públicos y predios cuya situación les impide alcanzar la normatividad autorizada) adquieran la condición de emisores de potencialidad de desarrollo y el resto la de receptores de la misma.

La tercera, la bursatilización, sujeta aún a disposiciones hacendarias, contempla dos modalidades: a) como instrumento financiero de corto plazo que convierte carteras hipotecarias o activos financieros de alto riesgo en títulos negociables de bajo riesgo y elevada revolvencia en los mercados secundarios, para su adquisición por los fondos de pensiones y ahorradores con destino a la vivienda y el pequeño comercio; y b) a modo de terrabonos, como garantía para reembolsar a mediano plazo (con retribuciones adicionales de mercado), el subsidio al suelo para vivienda de interés social proporcionado en el corto plazo por los "otros usos" (comercio, oficinas, etc.) a mezclar con éstas.

VIII INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

El contenido se divide en instrumentos generales de desarrollo urbano e instrumentos particulares para la conservación del patrimonio histórico.

8.1 Instrumentos Generales de Desarrollo Urbano

La necesaria congruencia entre los instrumentos planteados por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y este Programa Parcial da como resultado la clasificación que se describe a continuación, misma que complementa las del Programa Delegacional.

Cuadro 104. Centro Alameda. Clasificación de los instrumentos de ejecución

		Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc, 1997						
		Planeación	Regulación	Fomento	Control	Coordinación	Participación ciudadana	Asesoramiento profesional
Programa Parcial	Jurídicos		•		•		•	
	Administrativos	•				•		•
	Financieros			•				

Fuente: DDF, 1997; SEDUVI, 1998; y GDF/Mercado y Asociados, 2000.

8.1.1 Instrumentos Jurídicos

a) Instrumentos de Regulación

Este Programa Parcial de Desarrollo Urbano plantea el conjunto de disposiciones para regular los usos del suelo. Para alcanzar tales fines se proponen los siguientes instrumentos de zonificación.

- **Zonificación.**- Está contenida en este Programa Parcial y establece los usos del suelo permitidos y prohibidos para cada predio, por medio de la tabla diseñada para las diferentes zonas homogéneas que integran la zona. También incluye las indicaciones referentes a los porcentajes de utilización del suelo y las alturas máximas de las edificaciones. De acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano y con las disposiciones aplicables en materia ambiental, se han reglamentado los usos del suelo y los establecimientos que, sus efectos o magnitud, quedarán sujetos a la presentación del "dictamen de impacto urbano ambiental" al que se refiere el apartado de régimen de control. Este requerimiento se pide, previo a la expedición de licencia de uso del suelo, por medio del cual se garantizará que los pretendidos usos o establecimientos no

generen efectos negativos a terceros y, eventualmente, que realicen las acciones e inversiones necesarias para mitigarlos en los términos que establezcan los propios dictámenes.

b) Instrumentos de Control

- *Programa Operativo Anual.*- El objetivo de este instrumento es lograr la coordinación del gasto de la administración pública, dentro del cual deberán integrarse las obras que este Programa Parcial ha definido como necesarias, como lo señala el artículo 21 de Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal: "Los Programas Anuales de Desarrollo contendrán la vinculación entre los Programas y el Presupuesto de Egresos del Distrito Federal".
- *Dictamen de Impacto Urbano Ambiental.*- Es la resolución que la autoridad competente emite, respecto a un estudio que analiza las repercusiones que la ejecución de una obra pública o privada, por su magnitud, ejercerá sobre la zona en donde se ubica, afectando de manera significativa las capacidades de la infraestructura y de los servicios públicos, al medio ambiente, a la estructura socioeconómica. También se consigna si significa un riesgo para la vida o bienes de la comunidad o al patrimonio cultural, histórico o artístico y, en su caso, propone las medidas necesarias de aplicar para mitigar dichos efectos.
- Control de los usos del suelo

Certificados de Zonificación: Es el documento oficial en el que se establece la normatividad que determina el Programa Parcial en cuanto a usos del suelo, volumen de construcción y otras limitantes. Este documento se expide por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Licencia de uso del suelo: Es el documento a obtener previo a la licencia de construcción, para aquellos giros y construcciones que por sus características y dimensiones, sea necesario tramitar y que se encuentran señalados en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano. Dicho instrumento será expedido por la Delegación y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de acuerdo a la zonificación establecida en el Programa Parcial.

Licencia de Construcción: Es el documento expedido por las Delegaciones, autorizando el inicio de una nueva construcción.

Administración Urbana: En el aspecto de administración urbana del uso del suelo, la carencia de procedimientos claros y transparentes para los trámites de constancia de zonificación, acreditación de derechos adquiridos, modificación al Programa de Desarrollo Urbano, licencia de uso de suelo e incremento a la densidad habitacional, han creado irritación en la población, por la aparente discrecionalidad de las expediciones de permisos, mediante estos trámites. El proceso de construcción de la gran ciudad, la falta de normas que unifiquen las alturas de las construcciones, han dado como resultado que, en distintas áreas de la ciudad, se encuentren edificaciones que sobresalen de una altura que predomina. Esta situación impacta de forma negativa a la imagen urbana, sobre todo por los altos muros laterales deteriorados por el paso del tiempo, la falta de mantenimiento y en ocasiones, con los materiales de construcción expuestos.

Se propone el establecimiento de un Organismo Oficial, que realice la auditoría del uso del suelo, detectando y corrigiendo las deficiencias y anomalías que se presenten en la administración urbana del uso del suelo.

c) Instrumentos de Participación Ciudadana

Para lograr una participación activa de los habitantes de la zona, el Programa Parcial Desarrollo Urbano, propone se realice ésta a través de las siguientes instancias:

Audiencia Pública: se recomienda que el titular de la Delegación continúe convocando a Audiencias públicas, en donde participen la mayor parte de residentes de las áreas vecinales que la conforman. De igual manera en caso de ser necesario, pueden también solicitarla: representantes de elección popular y representantes de asociaciones que concurren en la Delegación. Por este motivo, el titular de la misma tendrá la responsabilidad de escuchar las peticiones de los ciudadanos y deberá dar respuesta a los asuntos planteados y solicitados.

Difusión Pública: Se deberá consolidar los medios de comunicación, por los cuales las autoridades competentes pueda informar a los vecinos sobre la realización de obras públicas y asuntos que sean de interés para la comunidad.

Colaboración Ciudadana: Se deberá fomentar la participación de los ciudadanos con las autoridades competentes de la Delegación, en la ejecución y prestación de un servicio.

Consulta Vecinal: Promover la participación de los habitantes de la Delegación, prestadores de servicios y agrupaciones

vecinales a través de foros de consulta vecinal; para recabar sus opiniones, propuestas y planteamiento de sus necesidades e intereses. Esta será convocada por el Delegado.

Quejas y Denuncias: Es necesario, además, promover que la ciudadanía siga presentando sus inconformidades, en cuanto a la prestación de servicios o a la regularidad de la actuación de los servidores públicos.

Recorridos periódicos por el Delegado: El titular de la Delegación deberá continuar con los recorridos en el territorio delegacional, para verificar los servicios públicos de las diferentes colonias. Conviene que realice uno cada mes, para que los habitantes, en contacto directo, le den a conocer su problemática.

Por otra parte, se puede llevar a cabo la participación ciudadana a través de los órganos de representación vecinal.

Esto se estipula ampliamente en la Ley de Participación Ciudadana vigente.

8.1.2 Instrumentos Administrativos

a) Instrumentos de Planeación

La planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal comprende, en términos de la Ley de Desarrollo Urbano, los siguientes programas:

- Programa Delegacional.- Este precisa y complementa los supuestos del Programa General al interior de la Delegación, considerando las áreas de actuación donde aplicarán las políticas, estrategias y líneas de acción previstas para conservar, mejorar y encausar el crecimiento urbano al interior de la Delegación.
- Programas Parciales.- Estos constituyen la denominación genérica para cualquier tipo de programa localizado territorialmente, en las áreas de actuación que consignan los Programas General y Delegacional. Por su medio se establecen regulaciones específicas a los usos del suelo, al interior de sus circunscripciones, en forma coordinada y concertada con los sectores social y privado, para la conservación y mejoramiento urbano. La elaboración, actualización y modificación de los Programas Parciales, procede conforme a las disposiciones contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

b) Instrumentos de Coordinación

Estos instrumentos buscan esencialmente lograr la articulación de acciones entre las diferentes áreas administrativas de Gobierno del Distrito Federal. Se prevé la constitución de una comisión intersecretarial, que tendrá el objetivo de coordinar las acciones relativas a la planeación y gestión del desarrollo urbano.

c) Instrumentos de Asesoramiento Profesional

Para el cabal cumplimiento de lo dispuesto en la legislación en materia de desarrollo urbano, se deberá establecer en cada Delegación del Gobierno del Distrito Federal, un Consejo Técnico adscrito a la oficina del titular, que se regirá bajo las siguientes bases:

- El Consejo Técnico será un órgano colegiado, de carácter honorífico, pluridisciplinario y permanente, que fungirá como auxiliar del Delegado en el cumplimiento de sus atribuciones en materia de desarrollo urbano, y en la planeación de desarrollo delegacional que definen la Ley de Desarrollo Urbano, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y los demás programas que de éste se deriven.
- El Consejo Técnico atenderá en especial la investigación y desarrollo de técnicas pertinentes para la ciudad y, particularmente para los habitantes de la Delegación correspondiente, bajo una visión integral y estratégica.
- El Consejo Técnico será integrado por un consejero designado por cada Colegio de Profesionistas y por su Foro Nacional.
- Cada Consejero deberá tener reconocido el carácter de perito en su profesión, según constancia expedida por su propio Colegio y deberá además, ser residente de la Delegación para la que se le designe o en su defecto, acreditará tener un ejercicio profesional relevante dentro del territorio de la Delegación respectiva.
- El Consejo Técnico deberá elaborar su propio Reglamento Interno, dentro de los treinta días siguientes a su constitución, atendiendo a los lineamientos que al efecto reciba del Foro Nacional de Colegios de Profesionistas.
- El Consejo Técnico tendrá un Cuerpo Directivo, y el Reglamento Interno deberá prever que la Presidencia del mismo

sea equitativamente rotatoria; deberá contar con un Secretario Técnico designado por el Foro Nacional de Colegios de Profesionistas, determinando también las demás bases necesarias para el funcionamiento del propio Consejo.

- El Consejo deberá desarrollar los trabajos dentro del edificio delegacional.
- Los trabajos y acuerdos que presente el Consejo al Delegado tendrán el carácter de consulta.

8.1.3 Instrumentos Financieros

a) Instrumentos de Fomento

De acuerdo a las políticas, estrategias y lineamientos de acción consignadas en el Programa Delegacional para sus diferentes áreas de actuación, así como para generar recursos y desregular y simplificar los trámites administrativos, convendrá promover, desarrollar, gestionar, convertir y dotar de bases institucionales a los siguientes instrumentos:

- Concertación e inducción con los sectores social y privado.- En lo que se refiere a la concertación e inducción de acciones, la nueva Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal faculta a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para promover y concertar acciones con los sectores social y privado.
- Constitución de entidades desarrolladoras.- Para concertar acciones entre gobierno, propietarios, promotores y beneficiarios, se considera la constitución de entidades responsables del desarrollo de los programas y proyectos urbanos.
- Transferencia de potencialidad de desarrollo.- Se aplicará el instrumento de transferencia de potencial de desarrollo que ha venido utilizando el Gobierno del Distrito Federal en el Centro Histórico de la Ciudad de México, con el propósito de generar inversiones para rehabilitar edificios de valor histórico, particular y prioritariamente para la revitalización de vivienda en vecindades, con el fin de conservar esta tipología de vivienda.

Para tales fines, los propietarios de predios podrán adquirir el potencial de desarrollo de los predios circunvecinos, con base en los coeficientes de ocupación y utilización del suelo que consigne el Programa Parcial para la zona donde se encuentren ubicados.

Ello les permitirá incrementar los citados coeficientes en su propiedad, manteniendo en la zona de que se trata las densidades previstas por el Programa, y trasladando la carga tributaria en materia de gravámenes a la propiedad raíz de los predios que transfieren su potencial de desarrollo a los predios que lo adquieren.

- Desregulación y simplificación administrativa.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con base en lo señalado por el Programa General, propondrá al Gobierno del Distrito Federal la simplificación de autorizaciones y la expedición de acuerdos de facilidades administrativas para promover el desarrollo urbano.

Con respecto a la promoción de vivienda de interés social y popular, se deberán establecer programas de adquisición de reserva territorial potencial a favor de Instituciones de Vivienda y grupos sociales debidamente reconocidos, mismos que encontrarán apoyo en los instrumentos fiscales y de fomento que emitirá la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal y que también promoverá la vivienda de tipo medio residencial.

8.2 Instrumentos Particulares para la Conservación del Patrimonio Histórico

Los siguientes instrumentos, clasificados como los anteriores en jurídicos, administrativos y financieros, tienen como referencia lo señalado para este aspecto en el diagnóstico, la estrategia de desarrollo urbano y los propios instrumentos generales del apartado anterior. Son un complemento a las disposiciones locales y federales en la materia. Se agrupan en instrumentos de gestión pública e instrumentos de gestión social.

Cuadro 105. Centro Alameda. Instrumentos de desarrollo urbano para la conservación del patrimonio histórico

	Gestión pública	Gestión social
Jurídicos	•	•
Administrativos	•	•
Financieros	•	•

Fuente: GDF/Mercado y Asociados, 1998.

8.2.1 Instrumentos Jurídicos

- **Catalogación.** La aprobación de este Programa Parcial confiere a los predios señalados como inmuebles con valor patrimonial, la condición de ser conservados conforme lo disponen leyes y reglamentos en la materia, aún cuando no estén decretados. Por tanto obliga a autoridades, propietarios y usuarios a observar la normatividad respectiva.
- **Usos del suelo.** Como parte indivisible de la catalogación, el Programa Parcial indicará los usos del suelo permitidos y prohibidos predio por predio, sin menoscabo de su potencialidad que les confiere el propio Programa Parcial.
- **Lineamientos de diseño urbano y arquitectónico.** Los inmuebles incluidos en el catálogo mencionado que requieran realizar obras de rehabilitación, mantenimiento, adecuación, reciclamiento, imagen urbana, etcétera, deberán sujetarse a lo dispuesto por el INAH, el INBA y SEDUVI para la zona Centro Alameda. Tratándose de obra nueva en predios baldíos o inmuebles no catalogados, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano establecerá lineamientos generales de diseño urbano y arquitectónico únicamente en alturas, alineamientos y vanos, acorde con las características de la zona, sin estereotipos predeterminados.
- **Régimen de propiedad.** El Programa Parcial otorgará reconocimientos y procurará beneficios (económicos o materiales) a arrendadores y arrendatarios, que inscriban su contrato en el programa de conservación patrimonial de la zona Centro Alameda.
- **Participación ciudadana.** El Programa Parcial promoverá la participación ciudadana en la conservación patrimonial, conforme a los términos que contempla la ley en la materia y las convenciones internacionales que suscribe México.

8.2.2 Instrumentos Administrativos

- **Desregulación y simplificación administrativa.** El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda da origen a un proceso continuo de regeneración urbana, que irá materializándose en programas y proyectos específicos de conservación patrimonial, sobre la base de la desregulación y simplificación administrativa.
- **Fideicomiso Alameda.** El Fideicomiso Alameda ampliará sus funciones de gestión y ejecución ante los organismos encargados de la conservación del patrimonio histórico, a fin de simplificar la labor de los sectores involucrados.
- **Sistemas de actuación.** Los cuatro sistemas de actuación contemplados en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, participarán en la Mesa de Proyectos que conforman INAH, INBA, Delegación Cuauhtémoc, Fideicomiso Alameda y otras dependencias locales y federales, competentes en la conservación del patrimonio histórico.

8.2.2 Instrumentos Financieros

- **Exenciones y estímulos fiscales.** Las exenciones fiscales que en materia de conservación patrimonial aplican en la zona Centro Alameda, otorgarán beneficios adicionales cuando los inmuebles se destinen a vivienda media e interés social, o cuando reingresen al mercado los inmuebles desocupados.



SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
 DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO
 CIUDAD DE MEXICO

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
CENTRO ALAMEDA

DELEGACION
CUAUHTEMOC

CLAVE PLANO
USOS DEL SUELO

SIMBOLOGIA:

REPTO DE NIVELES

	No.	%
HABITACIONAL	291	36.9
COMERCIO Y SERVICIOS	140	17.8
ADMINISTRACION PUBLICA	75	9.5
ADMINISTRACION PRIVADA	22	2.8
EDUCACION Y CULTURA	35	4.4
SALUD Y ASISTENCIA	2	0.3
ALOJAMIENTO	16	2.0
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	5	0.6
INDUSTRIA	0	0.0
SIN USO	129	16.4
OTROS USOS *	59	7.5
Total de predios	788	100.0

* Incluye: Almacenamiento, Centros de informacion, Instituciones Religiosas y sin dato

Fuente: M y A, 1999, levantamiento en campo predio por predio y base de datos en 50

SIMBOLOGIA COMPLEMENTARIA

- LIMITE DEL POLIGONO DE APLICACION DEL PROGRAMA PARCIAL
- - - LIMITE ENTRE LOS POLIGONOS A Y B DEL CENTRO HISTORICO
- LIMITE DE ZONA MATRIMONIAL (EGDF, 1995 PROGRAMA DELEGACIONAL)

CROQUIS DE LOCALIZACION

DELEGACION CUAUHTEMOC

ESCALA: Sin Escala
 ESCALA GRAFICA EN METROS: 0 20 30 40 50 60 70 80 90 100 2000



SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
 DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO
 CIUDAD DE MEXICO

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
CENTRO ALAMEDA

DELEGACION **CUAUHTEMOC**

CLAVE PLANO **USOS DEL SUELO**

SIMBOLOGIA PLANTA BAJA

Simbolo	No.	%
[Hatched Box]	64	7.4
[Diagonal Lines]	516	57.8
[Dotted Box]	65	7.3
[Star]	2	0.2
[Horizontal Lines]	23	2.6
[Vertical Lines]	17	1.9
[Cross-hatch]	9	1.0
[Dark Hatched]	3	0.3
[Light Hatched]	3	0.3
[Dark Dotted]	82	9.2
[White Box]	168	11.9
Total de predios	892	100.0

ESPACIOS ABIERTOS 12

* Incluye: Deporte y recreación, infraestructura, instalaciones Religiosas y servicios públicos

Fuente: M. y A. 1999. Levantamiento en campo predio por predio y base de datos en 3D

SIMBOLOGIA COMPLEMENTARIA

- [Thick Dashed Line] LIMITE DEL POLIGONO DE APLICACION DEL PROGRAMA PARCIAL
- [Thin Dashed Line] LIMITE ENTRE LOS POLIGONOS A Y B DEL CENTRO HISTORICO
- [Dotted Line] LIMITE DE ZONA PATRIMONIAL (D.F., 1998 PROGRAMA DELEGACIONAL)

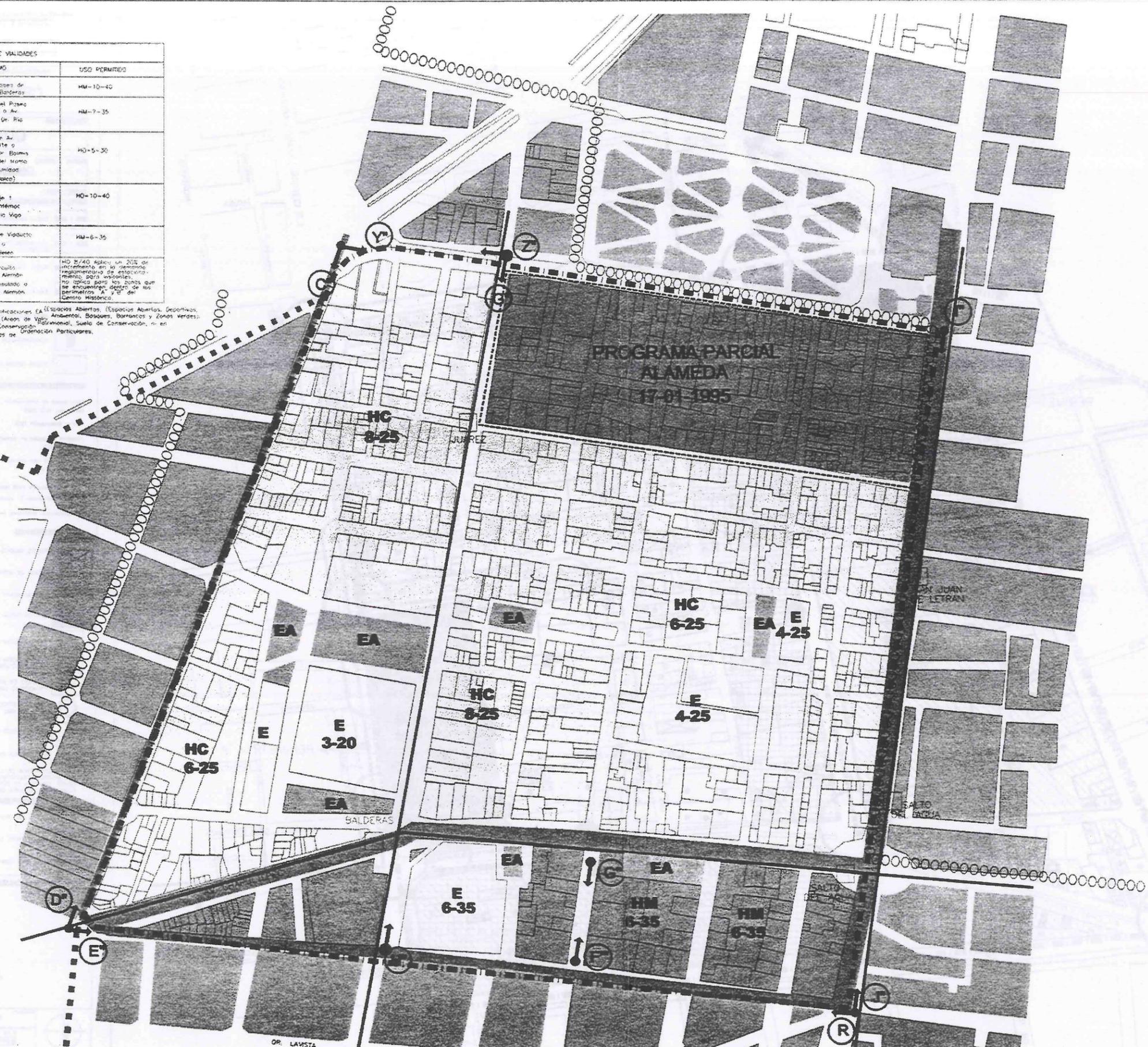
CROQUIS DE LOCALIZACION

ESCALA Sin Escala

ESCALA GRAFICA EN METROS

NORMAS DE ORDENACION SOBRE VALIDADES		
VALIDAD	TRAMO	USO PERMITIDO
Avenida Juárez	V ¹ = 2 ¹ Bases de la Reforma a Balderas	HM-10-40
Eje 1 Pte. Bucareli	C ¹ = E ¹ Del Paseo de la Reforma a Av. Chapultepec y Dr. Río de la Loza	HM-7-35
Zona "Kadaly"-Zarco-Balderas-Niños Heranos	C ¹ = E ¹ de Av. Insurgentes Norte a Eje 2-A Sur Dr. Booms (a excepción del tramo correspondiente a la Unidad Numérica Toleteca)	HO-5-30
Av. Chapultepec-Dr. Río de la Loza-Fray Servando Teresa de Mier	E ¹ = R. de Eje 1 Puente Cuauhtémoc a Calzada de la Viga	HO-10-40
Dr. José Ma. Vertiz	C ¹ = G ¹ de Viaducto Miguel Alemán a Av. Arcos de Belem	HM-6-35
Eje Central Lazara Cárdenas	C ¹ = G ¹ de Circuito Viaducto Miguel Alemán Interior Río Consuelo a Viaducto Miguel Alemán	HO 8/40 Aplica un 50% de incremento en la densidad reguladora de edificación permitida para edificios, no aplica para los usos que se encuentran dentro de sus perímetros "A" y "B" del Centro Histórico.

NOTA: Estas normas no aplican en zonificaciones EA (Espacios Abiertos, Deportivos, Parques, Plazas y Jardines), AV (Áreas de Valor Patrimonial, Suelo de Conservación, o en Programas Parciales, Áreas de Conservación, o en colonias que cuentan con Normas de Ordenación Particulares.



SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
 DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO
 CIUDAD DE MEXICO

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
CENTRO ALAMEDA

DELEGACION **CUAUHTEMOC**

CLAVE PLANO **PROGRAMA DELEGACIONAL 1997**

SUELO URBANO

- HC** HABITACIONAL CON COMERCIO
- HM** HABITACIONAL MIXTO
- E** EQUIPAMIENTO
- EA** ESPACIOS ABIERTOS
- PROGRAMA PARCIAL ALAMEDA (EXZEDEC. D.G.17/01/1995)**

M NORMA DE ORDENACION SOBRE VALIDAD

CLAVE DE NOMENCLATURA
 USO
 NUMERO DE NIVELES PERMITIDOS
 PORCENTAJE DE AREA LIBRE MINIMA

H-2-30

Fuente: DDF, 1997, Programa Delegación de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc

SIMBOLOGIA COMPLEMENTARIA

- LIMITE DEL POLIGONO DE APLICACION DEL PROGRAMA PARCIAL
- LIMITE DE ZONA HISTORICA
- LIMITE DE ZONA PATRIMONIAL
- VALIDAD PRIMARIA
- ESTACION DEL SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO METRO

CROQUIS DE LOCALIZACION

DELEGACION CUAUHTEMOC

ESCALA: Sin Escala FECHA: 2000

0 20 50 100 200 300

ESCALA GRAFICA EN METROS



SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
 DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO
 CIUDAD DE MEXICO

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
CENTRO ALAMEDA

DELEGACION: **CUAUHTEMOC**

CLAVE: **DIAGNOSTICO INTEGRADO**

ASPECTOS AMBIENTALES

- SUELO LACUSTRE, ZONA SISMICA II Y MOVIMIENTO DEL SUBSUELO
- CONTAMINACION DEL AGUA Y ACUMULACION DE DESECHOS SOLIDOS EN AZOFRAS
- RUIDO, CALOR Y CONTAMINACION ATMOSFERICA
- FALLA GEOLOGICA
- MASA VEGETAL INADECUADA INSUFICIENTE Y ENFERMA
- CONCENTRACION DE BASURA EN CALLES Y PLAZAS
- FAUNA NOCTIVA (ruidos y otros plagos)

ASPECTOS SOCIOECONOMICOS

Tasa anual de crecimiento demografico 1970-2000	Med./ha. 1970-194.6; 2000-152.7
Tasa de desocupacion 1990	2.25% Vn./ha. 1970: 30.0; 2000: 29.1
Personal ocupado en comercio y servicios 1990	76.9% 1970: 15.6; 1993:32.8
PEA ocupada con ingresos hasta 2 u.s.m. 1990	42.4% Empleados/ha. 1970:112.0; 1993:206.4

Valores inmobiliarios 1990 (posicion respecto al promedio del Distrito Federal):
 vivienda unifamiliar \leq vivienda plurifamiliar \leq oficinas \leq locales comerciales
 † Superiores † inferiores = similar

ASPECTOS URBANOS

- PREDIOS BALDOS (parcialmente usados como estacionamiento)
- PERDIDA DE ATRIBUTOS EN LA ESTRUCTURA URBANA
- DESPOBLAMIENTO
- USOS DE SUELO INCOMPATIBLES
- VIVIENDA (3,200 EN 2000) 66% EN RENTA CON DETERIORO AVANZADO
- CONCENTRACION DE ACTIVIDAD ECONOMICA Y DETERIORO DE INFRAESTRUCTURAS
- COMERCIO EN VIA PUBLICA (PRINCIPALES LOCALIZACIONES)
- ZONAS Y SITIOS DE CONFLICTO VIAL
- VENTA DE POLLO AL MENUDO Y MEDIO MAYOREO (pollo m)
- 230 INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL
- INSTITUCIONES COMO FACTORES DE DETERIORO URBANO

SECRETARIA DE GOBERNACION
 IPN INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL
 CDHDF COMISION DE DERECHOS HUMANOS DEL DISTRITO FEDERAL
 FICDIF FISCALIA GENERAL DE JUSTICIA DEL D.F.

SIMBOLOGIA COMPLEMENTARIA

- LIMITE DEL POLIGONO DE APLICACION DEL PROGRAMA PARCIAL
- LIMITE ENTRE LOS POLIGONOS A Y B DEL CENTRO HISTORICO
- LIMITE DE ZONA PATRIMONIAL (DGF. 1998 PROGRAMA DELEGACION)

CROQUIS DE LOCALIZACION

ESCALA: Sin Escala
 0 50 100 200 300
 ESCALA GRAFICA EN METROS.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO
CIUDAD DE MÉXICO

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
CENTRO ALAMEDA

DELEGACIÓN
CUAUHTEMOC

CLAVE PLANO
PROYECTOS URBANOS ESPECÍFICOS

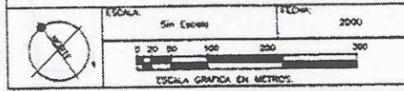
SIMBOLOGÍA:

PROYECTOS	Superficie	%
A, B, y C	3.0	19.3
Del 1 al 14	9.8	43.9
Del 15 al 18	5.0	32.3
Del 19 al 27	0.7	4.5
Total	15.5	100.0

- PROYECTOS**
- Proyectos estratégicos
 - Proyectos estratégicos (22 en total)
 - Proyectos Urbanos (8 en total) ver recuadro *
 - Corredor Dolores-Pugibet
 - Programa de vivienda (100 predios, 1,500 acciones nuevas y a recibir)

SIMBOLOGÍA COMPLEMENTARIA

- LÍMITE DEL POLÍGONO DE APLICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL

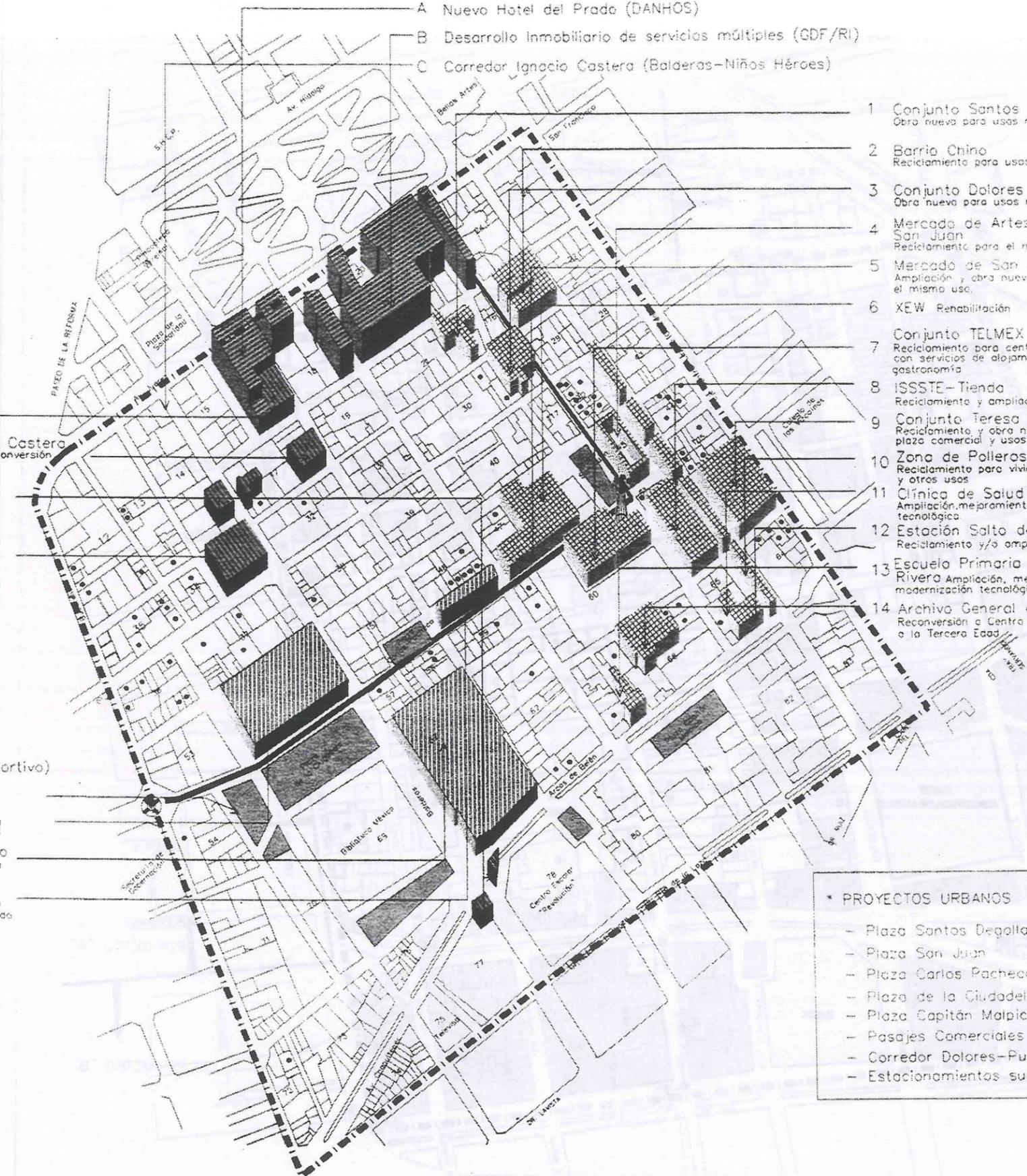


- A Nuevo Hotel del Prado (DANHOS)
- B Desarrollo Inmobiliario de servicios múltiples (GDF/RI)
- C Corredor Ignacio Castera (Balderas-Niños Héroes)

- 1 Conjunto Santos Degollado
Obra nueva para usos mixtos
- 2 Barrio Chino
Reclikamiento para usos mixtos
- 3 Conjunto Dolores Marroquí
Obra nueva para usos mixtos
- 4 Mercado de Artesanías San Juan
Reclikamiento para el mismo uso
- 5 Mercado de San Juan
Ampliación y obra nueva para el mismo uso
- 6 XEW Rehabilitación
- 7 Conjunto TELMEX
Reclikamiento para centro comercial con servicios de alojamiento y gastronomía
- 8 ISSSTE-Tienda
Reclikamiento y ampliación, mismo uso
- 9 Conjunto Teresa
Reclikamiento y obra nueva para plaza comercial y usos mixtos
- 10 Zona de Polleros
Reclikamiento para vivienda y otros usos
- 11 Clínica de Salud No. 5
Ampliación, mejoramiento, modernización tecnológica
- 12 Estación Salto del Agua
Reclikamiento y/o ampliación
- 13 Escuela Primaria Dr. Agustín Rivera
Ampliación, mejoramiento, modernización tecnológica
- 14 Archivo General del GDF
Reconversión a Centro de Atención a la Tercera Edad

- 22 Museo Nacional de Culturas Populares
Reconversión
- 21 Centro Cultural Ignacio Castera
Restauración de vestigios y reconversión a centro cultural
- 20 Estaciones del Metro Juárez y Balderas
Reclikamiento y obra nueva
- 19 Conjunto YWCA
Rehabilitación, reclikamiento y obra nueva (posiblemente un hospital de zona)
- 18 La Cazuela (parque deportivo)
Reconversión a unidad deportiva con instalaciones al aire libre
- 17 Conjunto Ciudadela
Reclikamiento y obra nueva para usos mixtos incluyendo el actual
- 16 Conjunto Carlos Pacheco
Reclikamiento y obra nueva para plaza comercial y usos mixtos
- 15 Pescaditos
Reclikamiento y obra nueva para nuevo mercado de flores mezcladas con servicios a fines y vivienda

- * **PROYECTOS URBANOS**
- Plaza Santos Degollado
 - Plaza San Juan
 - Plaza Carlos Pacheco
 - Plaza de la Ciudadela
 - Plaza Capitán Malpica
 - Pasajes Comerciales
 - Corredor Dolores-Pugibet
 - Estacionamientos subterráneos



NORMAS DE ORDENACION SOBRE VIALIDAD		
VIALIDAD	TRAMO	USO PERMITIDO
Avenida Juárez	Y - Z " del Paseo de la Reforma a Balderas	HM-16/30"
Eje 1 Pta. BUCARELI	C - D " del Paseo de la Reforma a Av. Chapultepec-Dr. Río de la Loza	HO-7/25
Zalán Kodaly-Zarco-Balderas-Niños Héroes	G - H " de Av. Insurgente Norte a Eje 2-A Sur Dr. Balderas (a excepción del tramo corresp. a la Unidad Monumental Teletelco)	HO-10/25"
Av. Chapultepec-Dr. Río de la Loza -Fray Servando Teresa de Mier	E - R " de Eje 1 Pta. Cuauhtémoc a Cabeza de la Viga	HO 12/25"
Dr. José María Vértiz	F - G " de Viaducto Miguel Alemán a Av. Arcos de Belén	HM-12/25"

NOTA 1) Para el caso de las vialidades incluidas en esta tabla, las alturas quedarán sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) o de la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, según sea el caso.

*APLICA NORMA PARTICULAR REFERENTE A PREDIOS CON FRENTE A VIALIDAD



SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO
Ciudad de México

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
CENTRO ALAMEDA

DELEGACION
CUAUHTEMOC

CLAVE PLANO
ZONIFICACION Y NORMAS DE ORDENACION

SIMBOLOGIA:	No. de niveles	% de área libre mínima	No. de predios
NC	4 a 8*	25	305
HO	4 a 10*	25	40
HO	10 a 12*	25	150
HM	12 a 14*	25	99
HM	16 a 20*	50	23
E	Hasta 4		40
EA			200
			Total 592

*La segunda cifra indica la altura máxima permitida mediante la transferencia de potencialidad de desarrollo, previo dictamen de la SEDUVI.
 *La segunda cifra indica los cuatro niveles que la zona puede emitir mediante la transferencia de potencialidad de desarrollo.

USOS ESPECIFICOS

- ESTACIONAMIENTO
- ✱ TORRE TELMEX
- Ⓜ NORMA DE ORDENACION SOBRE VIALIDAD

CLAVE DE NOMENCLATURA
 H-2-30
 NUMERO DE NIVELES PERMITIDOS
 PORCENTAJE DE AREA LIBRE MINIMA

SIMBOLOGIA COMPLEMENTARIA

- ▬ LIMITE DEL POLIGONO DE APLICACION DEL PROGRAMA PARCIAL
- ▬ LIMITE DEL PERIMETRO A Y B DEL CENTRO HISTORICO 15.01.11-04-80
- ▬ LIMITE DE ZONA DE CONSERVACION PATRIMONIAL
- Ⓜ ESTACION DE SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO METRO

CROQUIS DE LOCALIZACION

ESCALA: Sin Escala (Plano) 2000
 0 50 100 200 300
 ESCALA GRAFICA EN METROS

SEGUNDO.- Para los efectos del artículo 17 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los contenidos y determinaciones del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como sus planos, se subordinan al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.

TERCERO.- Dentro del ámbito espacial de validez del presente Programa Parcial, así como sus planos, sólo serán aplicables la zonificación y normas de ordenación contenidas en el mismo.

CUARTO.- De conformidad con lo establecido por el artículo 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia del presente Programa en lo que se refiere a planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados dentro de su ámbito espacial de validez de dicho Programa Parcial.

QUINTO.- Los comités vecinales, dentro de las unidades territoriales comprendidas dentro del polígono de aplicación de este Programa Parcial, podrán constituir comisiones de trabajo para la vigilancia y seguimiento en la ejecución del Programa Parcial, de conformidad con lo dispuesto en el título IV, capítulo III de la Ley de Participación Ciudadana.

SEXTO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 21 y 22 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Presupuesto de Egresos, así como los programas sectoriales y operativos anuales que elabore la Administración Pública del Distrito Federal, deberán prever la ejecución de las obras y acciones contempladas en el presente Programa Parcial. En los términos del Código Financiero del Distrito Federal, corresponderá a la Contaduría Mayor de Hacienda de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, ejercer las facultades de evaluación y fiscalización para asegurar el cumplimiento de lo dispuesto por el presente artículo, sin perjuicio de las que corresponden a otras autoridades.

TRANSITORIOS

Primero.- El presente Programa entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y se procederá a su revisión en los términos establecidos en el artículo 25 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para los efectos que ese mismo ordenamiento dispone.

Segundo.- En todo lo que no se modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, continuará vigente en los términos de la aprobación, promulgación y publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 10 de abril y el 31 de julio de 1997.

Tercero.- Los permisos, autorizaciones y licencias que se encuentren en trámite al momento de entrar en vigor el presente Decreto, se tramitarán conforme a las disposiciones vigentes en el momento de la presentación de la solicitud.

Cuarto.- Se abroga el Programa Parcial de la Zona Alameda publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de julio de 1997.

Quinto.- Inscribese el presente Decreto en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Salón de sesiones de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, a dieciocho de agosto del dos mil.- POR LA MESA DIRECTIVA.- DIP. ELVA MARTHA GARCIA ROCHA, PRESIDENTA.-DIP. ANA LUISA CARDENAS PEREZ, SECRETARIA.- DIP. LUCERITO DEL PILAR MARQUEZ FRANCO, SECRETARIA.- FIRMAS.

En cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 122, apartado C, Base Segunda, fracción II, inciso b) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 48, 49 y 67, fracción II del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto Promulgatorio, en la Residencia de la Jefa de Gobierno del Distrito Federal, en la Ciudad de México, a los treinta y un días del mes de agosto de dos mil.-**LA JEFA DE GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, ROSARIO ROBLES BERLANGA.- FIRMA.- EL SECRETARIO DE GOBIERNO, LEONEL GODOY RANGEL.- FIRMA.- EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO, ROBERTO EIBENSCHUTZ HARTMAN.- FIRMA.**



CIUDAD DE MÉXICO

DIRECTORIO

Jefa de Gobierno del Distrito Federal

ROSARIO ROBLES BERLANGA

Consejero Jurídico y de Servicios Legales

MANUEL FUENTES MUÑIZ

Director General Jurídico y de Estudios Legislativos

ENRIQUE GARCIA OCAÑA

INSERCIONES

Plana entera	\$ 842.00
Media plana	453.00
Un cuarto de plana	282.00

Para adquirir o consultar ejemplares, acudir a la Unidad de Publicaciones, sita en la Calle Candelaria de los Patos s/n,
Col. 10 de Mayo, C.P. 15290, Delegación Venustiano Carranza.

GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL,
IMPRESA POR "CORPORACION MEXICANA DE IMPRESIÓN", S.A. DE C.V.,
CALLE GENERAL VICTORIANO ZEPEDA No. 22, COL. OBSERVATORIO C.P. 11860.
TELS. 516-85-86 y 516-81-80

(Costo por ejemplar \$ 51.00)

AVISO IMPORTANTE

Las publicaciones que aparecen en la presente edición son tomadas de las fuentes (documentos originales), proporcionadas por los interesados, por lo que la ortografía y contenido de los mismos son de estricta responsabilidad de los solicitantes.
