

**Derecho a la ciudad:  
una evocación de las transformaciones  
urbanas en América Latina**

Derecho a la ciudad: una evocación de las transformaciones urbanas en América Latina / Fernando Carrión - Manuel Dammert-Guardia [*et al.*];

1a ed. - Lima: CLACSO, Flacso - Ecuador, IFEA 2019.

ISBN: 978-612-4358-05-0

Los trabajos que integran este libro fueron sometidos a un proceso de evaluación por pares.

Colección Grupos de Trabajo

**Derecho a la ciudad:  
una evocación de las transformaciones  
urbanas en América Latina**

Fernando Carrión Mena  
Manuel Dammert-Guardia  
(Editores)

Jordi Borja  
Alicia Ziccardi  
Julio Calderón Cockburn  
René Coulomb  
Thierry Lulle  
Magela Cabrera Arias  
Fernando Carrión  
Joan Subirats  
Lucía Álvarez Enríquez  
Clarice de Assis Libânio  
Jérémy Robert  
Carlos de Mattos  
Alfredo Rodríguez  
Paula Rodríguez  
Ximena Salas  
Viktor Bensús  
Marta Vilela



**IFEA**

**INSTITUTO FRANCÉS DE ESTUDIOS ANDINOS**

UMFRE 17 MEAE/CNRS USR 3337 AMÉRICA LATINA



**CLACSO**



**FLACSO**  
ECUADOR

Primera edición

*Derecho a la ciudad: una evocación de las transformaciones urbanas en América Latina*

(Lima: IFEA, Clacso, Flacso - Ecuador noviembre de 2019)

Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú N° 2019-14558

Ley 26905 - Biblioteca Nacional del Perú

ISBN 978-612-4358-05-0

Autores (compiladores)

© Fernando Carrión Mena

© Manuel Dammert-Guardia

Editado por

© IFEA

Instituto Francés de Estudios Andinos

UMIFRE 17 MEAE/CNRS USR 3337 AMÉRICA LATINA

Jirón Batalla de Junín 314, Lima 4 - Perú

Teléf.: (51 1) 447 60 70

E-mail: IFEA.direction@cnrs.fr

Pág. web: <http://www.ifea.org.pe>

Este volumen corresponde al tomo 47 de la colección «Actes & Mémoires de l'Institut Français d'Études Andines» (ISSN 1816-1278)

© CLACSO

Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales - Conselho Latino-americano de Ciências Sociais

Estados Unidos 1168 | C1023AAB Ciudad de Buenos Aires | Argentina

Tel [54 11] 4304 9145 | Fax [54 11] 4305 0875 | <clacso@clacsoinst.edu.ar> | <www.clacso.org>

© FLACSO Ecuador

La Pradera E7-174 y Diego de Almagro | Quito | Ecuador

Tel.: [593-2] 294 6800 | Fax: [593-2] 294 6803 | [www.flacso.edu.ec](http://www.flacso.edu.ec)

Tiraje: 500 ejemplares

Se terminó de imprimir en noviembre de 2019 en:

Tarea Asociación Gráfica Educativa

Pasaje María Auxiliadora 156, Lima 5 - Perú

Diagramación y carátula: Antonio Mena (FLACSO Ecuador)

Edición: CLACSO

No se permite la reproducción total o parcial de este libro, ni su almacenamiento en un sistema informático, ni su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio electrónico, mecánico, fotocopia u otros métodos, sin el permiso previo del editor.

La responsabilidad por las opiniones expresadas en los libros, artículos, estudios y otras colaboraciones incumbe exclusivamente a los autores firmantes, y su publicación no necesariamente refleja los puntos de vista de la Secretaría Ejecutiva de CLACSO.

Los trabajos que integran este libro fueron sometidos a un proceso de evaluación por pares.

La responsabilidad por las opiniones expresadas en los libros, artículos, estudios y otras colaboraciones incumbe exclusivamente a los autores firmantes, y su publicación no necesariamente refleja los puntos de vista de la Secretaría Ejecutiva de CLACSO.

# Índice

Introducción	
El Derecho a la Ciudad: una aproximación . . . . .	9
<i>Fernando Carrión M. y Manuel Dammert-Guardia</i>	
I. DERECHO A LA CIUDAD	
Ciudadanía, derecho a la ciudad y clases sociales.	
O la Democracia versus el Derecho . . . . .	25
<i>Jordi Borja</i>	
Las nuevas políticas urbanas y el derecho a la ciudad. . . . .	61
<i>Alicia Ziccardi</i>	
El derecho a la ciudad en América Latina	
y los enfoques sobre la ciudad informal . . . . .	95
<i>Julio Calderón Cockburn</i>	
II. GENTRIFICACIÓN Y ÁREAS CENTRALES	
Renovación urbana, políticas habitacionales y procesos	
de gentrificación en el centro histórico de la ciudad de	
México: mitos, conceptos y realidades . . . . .	113
<i>René Coulomb</i>	
Diversificación de la población del centro de Bogotá	
y diferenciación de los espacios de vida cotidiana . . . . .	137
<i>Thierry Lulle</i>	
Gentrificación del Casco Antiguo de Ciudad de Panamá,	
una historia de codicia y ausencia de gestión urbana democrática. . . .	163
<i>Magela Cabrera Arias</i>	

El espacio público es una relación no un espacio . . . . .	191
<i>Fernando Carrión</i>	

III. POLÍTICA Y GESTIÓN

Políticas urbanas e innovación social.

Entre la coproducción y la nueva institucionalidad.

Prácticas significativas en España. . . . .	223
<i>Joan Subirats</i>	

Derecho a la Ciudad y acceso a los bienes urbanos en la Ciudad de México.

El movimiento urbano popular . . . . .	249
<i>Lucía Álvarez Enriquez</i>	

O fim das favelas? Direito à cidade, participação

cidadã e remoção de famílias em Belo Horizonte, Brasil . . . . .	279
<i>Clarice de Assis Libânio</i>	

Derecho a la Ciudad bajo la mirada del acceso

a la salud en Lima . . . . .	301
<i>Jérémy Robert</i>	

III. FINANCIARIZACIÓN Y MERCADO INMOBILIARIO

En una encrucijada frente a los impactos críticos

del crecimiento urbano bajo la financiarización. . . . .	321
<i>Carlos de Mattos</i>	

Cómo se pierde el valor de uso de la ciudad y de la vivienda:

tendencias de edificación en Santiago, 1990-2011 . . . . .	359
<i>Alfredo Rodríguez, Paula Rodríguez y Ximena Salas</i>	

La mercantilización del desarrollo urbano en el Área Metropolitana de Lima. Mercado inmobiliario formal

y gestión de la densidad urbana 2008-2012 . . . . .	381
<i>Viktor Bensús y Marta Vilela</i>	

# Renovación urbana, políticas habitacionales y procesos de gentrificación en el centro histórico de la ciudad de México: mitos, conceptos y realidades

René Coulomb<sup>1</sup>

## La gentrificación: ¿efecto ineludible de la renovación habitacional?

En el transcurso de los últimos años han empezado a multiplicarse los trabajos investigativos en torno al llamado proceso de *gentrificación*<sup>2</sup> que podrían estar generando los procesos de “rescate”, “revalorización” o “renovación urbana” de los barrios y centros históricos en ciudades latinoamericanas.<sup>3</sup> Utilizando la tesis de uno de los autores anglosajones que está impactando los debates en torno al tema, la interrogante es la de saber ¿hasta qué punto las ciudades latinoamericanas no están entrando ya en una estrategia urbana global, la de la “gentrificación generalizada” (Smith, 2003: 59), encubierta detrás del eufemismo de la “regeneración urbana” de las áreas de más antigua

---

1 Área de sociología Urbana de la UAM AZCAPOTZALCO, México.  
Correo: <rene.coulomb@gmail.com>.

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

3 Véase los trabajos de Daniel Hiernaux (2006), Hidalgo y Janoschka (2014), López Morales (2008), Vergara (2013).

urbanización; estrategia global que, según el mismo Neil Smith, consagra la victoria de las visiones neoliberales de la ciudad? (Smith, 2003: 69).

Dada la regla ordenadora del territorio que es la renta del suelo, todo proyecto de regeneración urbana no podría desembocar más que en la revalorización mercantil de los espacios en donde se aplica, y en el consecuente cambio del perfil socio económico de la población, en detrimento de los hogares residentes de bajos ingresos.

En el caso de los centros históricos de América Latina, mayormente habitados por una población que se encuentra sumida en la pobreza, a veces en la indigencia, pareciera entonces utópico pensar que una revalorización de sus espacios pueda llevarse a cabo en su beneficio, en vez de provocar su desplazamiento por grupos sociales económicamente más acomodados, como lo hizo la “regeneración” o la “renovación” urbanas en las ciudades norteamericanas y europeas. La renovación urbana sería sinónimo de segregación, expulsión y *gentrificación* y por lo tanto un proyecto de regeneración urbana que pretendiera ser socialmente incluyente, haciendo de las comunidades de habitantes “las destinatarias prioritarias de las acciones de preservación de los centros históricos” (IAPH, 1999: 13), sería una mera utopía, una *ou-topos*; que no es estrictamente hablando un “no lugar”, sino un lugar al que se aspira, una suerte de “objeto de deseo” (Carrión, 2005).

Las aseveraciones anteriores son discutibles, es decir, no solo pueden, sino que deben ser discutidas, a la luz de la teoría, claro está, pero también mediante su confrontación con los procesos concretos. Del lado teórico, es incontrovertible la necesidad de alejarse de lo que sería una adopción acrítica del término inglés de *gentrification*, una suerte de importación conceptual que no tendría en cuenta las especificidades de los procesos de urbanización latinoamericanos (Janoschka et al., 2013). En este sentido, no es mal traduciendo al español la palabra inglesa (por “aristocratización”, “elitización” o “aburguesamiento”) que se estaría “tropicalizando” el concepto y, menos, de entender dichos procesos.

Del lado de los procesos concretos, es de reconocer que la investigación urbana latinoamericana ha producido todavía escasos trabajos en torno a la pregunta de si los procesos de transformación de las áreas centrales de las ciudades, en particular de sus centros históricos, se caracterizan por procesos de re-



calificación socio espaciales económica, social y culturalmente excluyentes. Las páginas siguientes se proponen algunos elementos de respuesta a esta interrogante, desde los distintos planes y programas de renovación habitacional que conoce el centro histórico de la ciudad de México desde hace casi seis décadas.

## Heterogeneidad socio-espacial de la ciudad histórica fundacional

¿Cuál es este llamado “centro histórico” que distintas políticas públicas y distintos actores económicos y sociales pretenden “rescatar”, “revitalizar” o “regenerar”? En primer término, conviene recordar que el centro histórico es una construcción social. Por lo general, su delimitación espacial es producto de una definición de lo que se entiende por patrimonio cultural urbano, y se sanciona por un Decreto. En el caso del Centro Histórico de la ciudad de México, se definieron un Perímetro “A” patrimonial, y un Perímetro “B” concebido como zona de protección del corazón patrimonial. Esta definición del territorio patrimonial no es una cuestión banal pues es probable que esté determinando tanto las políticas de renovación urbana y habitacional, como la evaluación que pueden hacerse de las mismas. Es probable, por ejemplo, que hoy en día sea más difícil actuar sobre la problemática habitacional del núcleo fundacional de la ciudad histórica, que en el área del ensanche de esta ciudad originaria que se produjo en varias ciudades a finales del siglo XIX y principios del siglo XX.

El otro elemento que explica la estructuración diferencial del territorio estriba en que, en un momento de la historia urbana, lo que llamamos hoy “el centro histórico” fue la ciudad toda. Como se sabe, una característica de una ciudad es *la heterogeneidad de los usos del suelo*, vinculados a las distintas funciones urbanas: habitacional, comercial y de servicios, administrativa, recreativa y de esparcimiento, simbólica, política y de encuentro entre sectores y grupos de edad, de niveles socioeconómicos, de expresiones culturales o políticas diferentes.

Pero, a su vez, este “centro histórico-que-fue-ciudad” está estructurado sobre la base de una diferenciación espacial de sus distintas funciones urba-

nas. Es decir, en cuanto que *ciudad* histórica, el actual *centro* histórico presenta una estructura urbana heredada de los procesos históricos sucesivos de diferenciación socio espacial de sus usos del suelo y funciones urbanas. No (re)conocer este hecho puede llevarnos a equivocarnos a la hora de analizar la geografía actual de la división social del espacio del centro histórico, atribuyendo a un proceso de *gentrificación* lo que en realidad remite a la consolidación de una ciudad histórica socio espacialmente segregada.

Una segunda característica de toda ciudad, y por lo tanto, de “el centro histórico-que-fue-ciudad”, refiere a la pluralidad socioeconómica y cultural de sus habitantes, la cual se expresa en particular a través de sus distintos tipos de hábitat y de las diferentes localizaciones de los mismos dentro del espacio urbano. En el caso de la ciudad de México, en su (re)fundación colonial: en el centro, el “primer cuadro” de los españoles y en las periferias, los arrabales de los indios; pero también una diferenciación entre el norte y el este, popular, artesano y comerciante, y el sur poniente y el poniente, conocido como “la ciudad de las Palacios”.

Tenemos aquí una suerte de “ordenación del territorio” urbano, es decir, de división social del espacio, “segregación”, que permea todavía la estructura socio-espacial actual del centro histórico. Este reconocimiento de la historia urbana del centro histórico, plasmada en sus estructuras físicas, es imprescindible, aunque poco utilizada por la investigación urbana no histórica, para un correcto análisis de los territorios particulares de la gentrificación; para la construcción de lo que podríamos denominar una “geografía de la gentrificación”.

De forma complementaria, pero no menos estratégica, conviene interrogarnos en torno a cuáles son las escalas de nuestros análisis: ¿la cuadra, la manzana, el barrio, la ciudad histórica en su conjunto? En efecto, dependemos mucho de la agregación de la estadística disponible, en particular de los censos de población y vivienda, o de los censos económicos. No es lo mismo analizar los cambios en el perfil socioeconómico de la población a nivel de una unidad administrativa como el municipio, que hacerlo disponiendo de la información censal para cada manzana. Este sesgo estadístico hace que podamos apreciar un proceso de gentrificación de un área urbana de cierta dimensión, cuando en realidad se está dando a nivel de una sola manzana; o al revés.

## Dinámica urbana y habitacional del centro histórico de la ciudad de México

El centro histórico de la ciudad de México (CH)<sup>4</sup> reúne, en 9,7 km<sup>2</sup> un conjunto complejo de problemáticas: desempleo y subempleo, marginalidad y exclusión social, inseguridad y violencia, drogadicción, congestión vial y contaminación, economía excesivamente centrada en el comercio al mayoreo y medio-mayoreo, bajos niveles educativos de la población, déficits habitacionales, conflictos entre sectores sociales, etc. En el transcurso de los últimos treinta años, el centro histórico perdió casi la mitad de su población.<sup>5</sup> La competencia por el control del espacio urbano tiende a resolverse a favor de los usos más rentables, fundamentalmente el comercial, en detrimento del uso habitacional (Morales, 2010). En este proceso, actúa también la falta de congruencia entre el marco normativo para la conservación del patrimonio y el de la planeación urbana y de la construcción de vivienda. La pérdida progresiva de la función habitacional tiende a convertir al centro histórico en un desierto nocturno. Por otra parte, el sistema de vialidad, transporte y estacionamiento se encuentra obsoleto frente a la enorme atracción que ejerce la actividad comercial y la oferta turístico-cultural concentrada en el Centro histórico, cuestionando fuertemente la función de centralidad y accesibilidad que todo centro debe de cumplir, y generando condiciones ambientales críticas.<sup>6</sup>

Por otra parte, las crisis económicas recurrentes han convertido al centro histórico en un territorio estratégico para para la sobrevivencia de decenas de miles de hogares, a través de las más diversas actividades económicas, en donde sobresale el comercio en la calle, pero también la mendicidad disfrazada en servicios a la población flotante, la prostitución y otro tipo de prácticas más

4 El CH de la ciudad de México fue declarado, por decreto presidencial del 11 de abril de 1980, "zona de Monumentos Históricos", subdividida en dos perímetros concéntricos, el perímetro "A" con una superficie de 3.2 km<sup>2</sup> que es el área de mayor concentración de edificios catalogados (alrededor de 1.500) y el perímetro "B" con una superficie de 6,5 km<sup>2</sup> (el cálculo reciente de estas superficies no corresponde exactamente con las señaladas por el Decreto). El 11 de diciembre de 1987 fue inscrito por el Comité del Patrimonio Mundial de la UNESCO en la lista del patrimonio mundial.

5 En el 2010, el centro histórico tenía una población de alrededor de 140.000 habitantes.

6 La población flotante estimada que acude diariamente al centro histórico es de 1,2 millones de personas.

o menos vinculadas con la delincuencia organizada. Una proporción importante de los sectores sociales más vulnerables (indígenas, indigentes, minusválidos, niños de la calle, personas de la tercera edad) constituyen los principales grupos que ocupan los edificios insalubres y de alto riesgo de la zona. El deterioro físico y social de los antiguos barrios populares del centro histórico, el abandono de sus espacios públicos convertidos en espacios de nadie, coadyuvan al desarrollo de conductas antisociales y de la violencia urbana.

La gestión pública en el centro histórico, por su parte, tiene que enfrentar la regulación y conciliación de intereses encontrados (comerciantes establecidos *versus* comerciantes ambulantes, población residente *versus* población flotante, propietarios *versus* inquilinos, etc.), mediante la intervención desarticulada de más de 20 instituciones gubernamentales, locales o federales. La falta de congruencia y unidad de acción a nivel administrativo y de gobierno dificulta la gestión de los más elementales aspectos de orden urbano y convivencia social. Pero los innegables déficits de gobernabilidad son también el reflejo, no solo de una pérdida de identidad social y cultural de los habitantes del centro histórico, sino también del progresivo abandono (des-apropiación) de su “*patrimonio*” histórico y cultural por parte de la mayoría de los ciudadanos de la metrópoli.

## Seis décadas de renovación urbana y habitacional

Desde la mitad de los años cincuenta, la erradicación del “tugurio” fue uno de los argumentos más frecuentemente utilizados como justificación de las operaciones de renovación urbana en áreas de más antigua urbanización en la ciudad de México. El urbanismo higienista promovido por Charles Édouard Jeanneret-Gris (*Le Corbusier*) y su propuesta de “máquina de habitar” orientó los estudios realizados por el entonces Instituto Nacional de Vivienda (INV) en la denominada “Herradura de Tugurios” por la forma en que los barrios de inquilinato de bajo costo rodeaba el “primer cuadro” histórico de la ciudad.<sup>7</sup>

---

7 Esta investigación, publicada en 1958, define al “tugurio” como la vecindad de cuartos redondos alrededor de un patio central y con servicios comunes. Según el estudio, el 45% de las viviendas eran construcciones que debía demolerse y conservables solamente alrededor de un 25%.

## La “renovación bulldózer”

En el transcurso de la década de los años cincuenta, la “renovación bulldózer” inspirada en la “*unité d’habitation*” de la “*cit e radieuse*” de Le Corbusier, se propuso erradicar las condiciones de degradación, hacinamiento e insalubridad en cuanto que factores de riesgo no solamente para los habitantes sino para el conjunto de la sociedad (Coulomb, 1983).

Este enfoque se materializó con la construcción, a lo largo de los años sesenta, de los conjuntos habitacionales de Nonoalco-Tlatelolco, Morelos Soldominios (910 departamentos) y Candelaria de los Patos (998 departamentos). El conjunto de Nonoalco-Tlatelolco concretaba lo que Carlos Monsiváis llamó “la utopía del México sin vecindades”: 11.916 departamentos y 2.323 cuartos de servicio en 102 edificios con 688 locales comerciales y 6 estacionamientos cubiertos con 649 cajones. Además, fueron incluidas 22 escuelas (11 preprimarias, 8 primarias y 3 secundarias), guarderías, 6 hospitales y clínicas, 3 centros deportivos, 12 edificios de oficinas administrativas, una central telefónica, 4 teatros y un cine. El conjunto fue inaugurado el 21 de noviembre de 1964 por el presidente Adolfo López Mateos.

En medio del exitoso impacto urbanístico y financiero que provocó en la sociedad capitalina el recién inaugurado Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco, un conjunto de urbanistas y arquitectos que laboraban en el INV propuso un proyecto de renovación del Centro Histórico. Según se consigna en el documento *Renovación Urbana México* publicado por el INV en 1970, el propósito central del proyecto era cumplir con la política señalada por el Presidente de

encontrar formas para resolver el grave problema de la vivienda... mediante la construcción de un *anillo de renovación urbana* del centro de la ciudad de México, aprovechando las zonas centrales bien situadas, con servicios municipales y (evitando) el deprimente espectáculo de la *herradura de turgurios* que envuelve al núcleo urbano... ofrecer mayor atractivo al *turismo nacional y extranjero* (y en fin) [...] colocando urbanísticamente a México a la altura de los países más desarrollados. (INV, 1970; énfasis propio)

El INV planteó la demolición de 15,104 viviendas, sobre una superficie de casi 2 km<sup>2</sup>, previo “desplazamiento técnico de la población afectada”,

y la construcción de 23.286 departamentos, en “supermanzanas” que sustituirían el tejido urbano existente, con amplias áreas verdes sembradas de conjuntos habitacionales con 4 niveles de altura. Este megaproyecto se quedó al estado de maqueta, pero inspiró una segunda etapa de renovación habitacional más puntual, pero con un impacto sin embargo significativo sobre el hábitat popular de los barrios centrales.

### **La renovación “suave” y el desplazamiento de la población residente**

Aunque con una escala de operación más reducida, la política de eliminación de lo insalubre y de desalojo de la gran mayoría de la población residente se mantuvo hasta los sismos de 1985. Todos los programas que se llevaron a cabo enunciaban su intención de beneficiar a la población residente. En el caso del Conjunto Tlatelolco se planteó incluso el alquiler subsidiado de los nuevos departamentos, perspectiva que se abandonó antes incluso de terminarse las edificaciones. La realidad es que, entre 1960 y 1985, *fueron desalojadas decenas de miles de familias* no solo de sus viviendas, sino de su entorno socio urbano; la gran mayoría fue expulsada hacia los nuevos conjuntos de interés social, en las periferias del sur-oriente del Distrito Federal. En consecuencia, las zonas renovadas no solamente vivieron importantes cambios en el perfil socioeconómico de la población (*gentrificación* habitacional) sino que sufrieron también la desaparición de las actividades económicas propias de los sectores de ingresos bajos (comercios y servicios de proximidad, talleres artesanales de traspatio, mercados sobre ruedas, etcétera).

Frente a una renovación habitacional construida sobre la imposibilidad de mantener en los predios renovados a la población residente y la necesidad de su expulsión forzada (COPEVI, 1977), se gestó un proceso de inconformidad y resistencia al objetivo de “limpiar de pobres al centro de la ciudad” (Massolo, 1986: 208). Dos procesos resaltan por su significación en términos de diseño de alternativas de renovación urbana, de rehabilitación habitacional y de participación socio organizativa. Uno corresponde a

la elaboración de un Plan de Mejoramiento barrial y a la promoción de dos conjuntos habitacionales sobre terrenos baldíos, por parte de inquilinos de un barrio de vecindades de la “colonia” (barrio) Guerrero, a través de una cooperativa de vivienda.

El segundo, refiere a la resistencia de las asociaciones de residentes, comerciantes y artesanos del barrio de Tepito, que se opusieron a un Plan de regeneración urbana, el denominado “Plan Tepito”,<sup>8</sup> logrando detenerlo mediante la elaboración de un Plan alternativo con el apoyo de un grupo de universitarios, el cual logró incluso ser premiado por la Unión Internacional de Arquitectos. Estas experiencias, junto con las luchas inquilinarias en distintos barrios de inquilinato céntricos constituyeron los antecedentes inmediatos de la gesta sociopolítica de los damnificados a raíz de los sismos de los 19 y 20 de septiembre de 1985.

## **El partearguas de la reconstrucción post-sísmica**

Los sismos golpearon el corazón de la ciudad de México, causando la pérdida de alrededor de 20.000 vidas humanas y la destrucción total o parcial de alrededor de 100.000 viviendas. La catástrofe reveló que, a pesar del esfuerzo gubernamental en los años anteriores, la gran mayoría del parque de vivienda antigua en alquiler presentaba muy elevados grados de inhabitabilidad. Los sismos pusieron también en evidencia: a) la existencia de conflictos de actores e intereses en torno al futuro del hábitat popular en la ciudad central; b) la inadaptación y/o la inobservancia de la normatividades vigentes en materia de usos del suelo y de construcción; c) las enormes limitaciones de los espacios institucionalizados de participación ciudadana; y d) la ausencia de un mapeo actualizado del patrimonio edificado, de su estado físico constructivo, de su uso e intensidad de uso; e incluso de su estatuto jurídico.

Los sismos de 1985 no solo dieron pie a organizaciones de damnificados, sino también de aquellos habitantes de las zonas céntricas más

---

8 Entre 1974 y 1980 el Plan Tepito había logrado construir solamente 436 viviendas, por debajo de las 643 viviendas demolidas. Además, muchos de los tepiteños alojados en viviendas “transitorias” no tenían los ingresos suficientes para comprar los nuevos departamentos (Coulomb, 1983: 43)

vulnerables y en muy malas condiciones, que se declararon “damnificados de toda la vida” y forzaron la implementación de programas sucesivos de atención a la problemática de la vivienda popular en las áreas centrales. El primer y más importante programa fue el Programa Renovación Habitacional Popular, RHP, que rehabilitó o reconstruyó 45.000 viviendas entre 1986 y 1987. Un Programa sin precedente en América Latina por lo masivo del proceso, el corto tiempo de su realización y por la permanencia de la población residente de bajos ingresos en su barrio y, la más de las veces, en el mismo predio que habitaban antes de los sismos. Este no-desplazamiento de la población residente fue el resultado de un muy potente movimiento de resistencia de las familias damnificadas, a pesar de que, en un inicio, tanto los propietarios arrendadores como las mismas autoridades estaban esperanzados de llevar a cabo.

Dentro del centro histórico, el Programa de RHP realizó 13.562 acciones de vivienda en 796 predios, para 67.410 habitantes, es decir que impactó *la tercera parte del parque habitacional* existente en el año 2000. Este programa de renovación habitacional confirmó a su vez la dificultad de intervenir en zonas de monumentos históricos con fuerte normatividad proteccionista. En efecto, solamente el 20% de las acciones del Programa se situaron en el perímetro “A” del área patrimonial, el cual concentra el mayor número de inmuebles catalogados.

Los procesos socio organizativos que se fueron consolidando al calor de los programas de renovación habitacional o de reconstrucción post-sísmica, sumados a las luchas inquilinarias previas, fueron decisivos para forzar la definición de una política pública, *vigente hasta nuestros días*, estructurada en torno a cinco principales principios de actuación: a) la preservación de la traza urbana; b) *la permanencia de los hogares ocupantes* en el mismo inmueble (rehabilitado o reconstruido); c) la co-gestión de los proyectos entre instituciones viviendistas y organizaciones de pobladores; d) el cambio de estatuto de los habitantes de inquilinos a propietarios (adquisición del inmueble, previa expropiación o no); y e) la aplicación de subsidios diferenciados, según la importancia patrimonial de los inmuebles, y también en función de las pertenencia de los hogares a determinados “grupos vulnerables” (madres solteras, ancianos, indígenas, etcétera).



Posteriormente el proceso siguió, a un ritmo mucho más lento mediante los programas de *FASE II* y *Casa Propia* con un volumen de acciones muy reducido. Durante el primer gobierno electo del Distrito Federal del Ing. Cuauhtémoc Cárdenas (1997-2000) se realizaron 5 proyectos de rehabilitación con 95 viviendas y 2 proyectos de mejoramiento habitacional con 39 viviendas con financiamiento del Instituto de Vivienda del Distrito Federal. Por su parte, algunos propietarios rehabilitaron, con recursos propios, total o parcialmente 12 inmuebles, sumando 132 viviendas para una población de ingresos medios. Adicionalmente, se construyeron 579 viviendas nuevas de interés social en 10 predios con Fondos públicos subsidiados de vivienda (Delgadillo, 2012).

En el marco del *Programa de Vivienda en Conjunto*, entre 2001-2004, en el centro histórico se realizaron 1.775 viviendas en 53 predios: 92% de los predios con 1.698 viviendas (95,6%) se ubican en el perímetro B y el 8% de los predios con 77 viviendas (4,4%) en el perímetro A. Mayoritariamente se trata de vivienda nueva. Por su parte, el *Programa Emergente de Vivienda en Alto Riesgo Estructural*, en el centro histórico de la ciudad de México se expropiaron 98 inmuebles habitados y en alto riesgo. En total, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal intervino 89 predios y realizó 2.765 acciones de vivienda, las 2/3 partes tratándose de conjuntos de vivienda nueva edificados sobre terrenos baldíos (Delgadillo, 2012).

## **Emergencia de un mercado habitacional de vivienda media**

En el año 1990, el gobierno de la ciudad impulsó la creación de un Patronato del Centro Histórico cuyo Fideicomiso (privado) se planteó como un espacio innovador de coordinación público-privada en el marco de un proyecto de regeneración urbana. En 1995, el Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México trató de impulsar un proceso de recuperación del uso habitacional en el llamado “corredor financiero” con el Programa “Vivir en el Centro” cuyo objetivo era la generación de una oferta de vivienda en renta *para sectores de ingresos medios*, en las plantas altas de dicho corredor, en donde había sido censados más de 250.000 m<sup>2</sup> desocupados.

El programa se apoyó sobre una encuesta a 280 personas, empleadas en oficinas públicas y privadas del centro histórico, para identificar las ventajas e inconvenientes percibidos por los encuestados en torno a la posibilidad de vivir en el centro histórico. El interés de una inversión inmobiliaria en una zona rehabilitada y dotada de todos los servicios, así como la proximidad del lugar de trabajo fueron argumentos favorables. Sin embargo, estas ventajas no lograban, en la opinión de los encuestados, contrarrestar la percepción negativa de la zona en cuanto a la inseguridad, el ruido, el tráfico automotor, la escasez de espacios verdes o la insuficiencia de lugares de estacionamiento.

Este primer intento por atraer al centro histórico nuevos pobladores con ingresos medios no tuvo éxito, no tanto porque no existiera una demanda real de alquiler medio dispuesta a “vivir en el centro” sino porque implica inversiones a veces importantes para el reciclamiento de edificios por parte de los propietarios, sin ofrecer incentivos fiscales suficientes y sin proponer cambios al marco regulatorio de las relaciones inquilinarias que, según los potenciales arrendadores, era demasiado favorable a los inquilinos.

El proyecto “Vivir el centro” representa sin embargo el primer antecedente de un esfuerzo por generar un mercado de vivienda de nivel medio, en renta o en propiedad, en el centro histórico. El primer proyecto exitoso se localizó, una década después, en la zona poniente del centro histórico con la edificación del conjunto “Puerta Alameda” de 624 departamentos, cuyo precio de venta por metro cuadrado era en un inicio (2004) de \$13.000 y cuya venta cerró en más de \$30.000 en el año 2012.

El mercado de la vivienda en renta, por su parte, fue impactado de forma significativo por la llegada al centro histórico en el año 2001 del Ingeniero Carlo Slim, uno de los empresarios más rico del mundo según la revista Forbes, y su grupo empresarial CARSO. Con una inversión de 60 millones de dólares y la constitución de una compañía inmobiliaria que adquirió 78 inmuebles, de los cuales 32 tienen en la actualidad uso habitacional, se generó una nueva oferta de vivienda en renta de 684 departamentos de muy distinta superficie, calidad y precio de alquiler,

*En síntesis*, a lo largo de las últimas seis décadas se llevaron a cabo más de 25.000 acciones de vivienda en el centro histórico de la ciudad de Méxi-

co, bien sea de rehabilitación o de reciclamiento de inmuebles habitacionales, bien sea de construcción o de reconstrucción, lo que en total representa *el 65% del parque habitacional existente en el año de 2010*. ¿Cómo evaluar la dinámica de este proceso de renovación del parque habitacional en el centro histórico de la ciudad de México en términos de la “geografía de la *gentrificación*” a la que hicimos mención anteriormente?

Después de tres décadas de renovación-expulsión (1955-1985), la reconstrucción post sísmica vino a imponer, a partir de 1985, una política alternativa de renovación habitacional basada sobre la rehabilitación o reconstrucción de viviendas habitadas por hogares de ingresos bajos, la permanencia de la población residente y su conversión de inquilinos a propietarios; aunque con un ritmo de intervención cada vez menor. A partir de los años noventa, empezaron a darse tímidas acciones tendientes a generar un nuevo mercado de vivienda de nivel medio, bien sea para renta, bien sea para la adquisición en propiedad. El análisis espacial de ambos tipos de acciones pone en evidencia que los dos sub-mercados —es decir, la vivienda de bajo costo, mayoritaria, y la vivienda de nivel medio, todavía minoritaria— presentan una clara *diferenciación socio-espacial*, entre el norte y nor-poniente de la “Herradura de Tugurios”, para la vivienda de bajo costo, y el poniente del “corredor financiero”, para la vivienda media.

## **Polarización socio-espacial y reduccionismo patrimonial**

En noviembre del 2001, el Fideicomiso Centro Histórico se convirtió en un organismo público, y se le asignó un presupuesto de 45 millones de dólares para llevar a cabo un nuevo programa de intervención consistente en la renovación de la infraestructura de la red hidráulica, del pavimento, del mobiliario urbano, del alumbrado público, así como en un nuevo remozamiento de fachadas en un llamado “núcleo urbano” del centro histórico, en el área poniente del “corredor financiero”.

Este núcleo de intervención representaba un escaso 10% del perímetro patrimonial total del centro histórico, y era la misma área que había sido

beneficiada por la actuación gubernamental a lo largo de más de treinta años: a) el programa de remodelación urbana de 1971-1976; b) el programa “Échame una Manita” de 1991-1994 y el programa de rehabilitación de infraestructura e imagen urbana de 2002-2005. Es decir, en esta área privilegiada del centro histórico, como se dice coloquialmente, “llueve sobre mojado” (Coulomb, 2009). Se privilegiaba así el área poniente, ya valorizada con anterioridad, pero susceptible de un todavía mayor incremento de las rentas inmobiliarias, en donde el uso habitacional, por otra parte, era prácticamente inexistente.

El llamado “centro histórico” que, se afirma, se “recuperó” se reduce en realidad a un área de 39 manzanas, de las 668 que integran el perímetro declarado. Pero este nuevo concepto de centro histórico miniaturizado está en correspondencia con el imaginario colectivo, pues se actúa en la parte monumental de la zona. En efecto, este achicamiento del centro histórico está en correspondencia con el imaginario colectivo que valoriza el centro monumental, el “primer cuadro”: la catedral, el Palacio Nacional, el Zócalo y su bandera nacional, los vestigios del Templo Mayor, y la “Ciudad de los Palacios” con su calle monumental recién peatonalizada, la calle de Madero, etc.

Lo anterior permite entender mejor como el gobierno de la ciudad de México, con el relevo de los medios masivos de comunicación, festeja “la recuperación del Centro Histórico” y, de hecho, la opinión pública, según las encuestas de aprobación de la gestión del gobierno local, está convencido de ello. Esta percepción favorable por parte de la ciudadanía no es (solamente) producto de una buena publicidad, ni del hecho de que cada vez más los ciudadanos conocen lo que pasa en la gran ciudad mediante lo que de ello dicen los medios electrónicos. Es reflejo de la visión “minimalista” que gobierno, *mass media* y población se han hecho de la enorme diversidad patrimonial que encierra el perímetro decretado en 1980 como “Zona de Monumentos Históricos”.

Es decir, asistimos a un proceso en donde la comercialización del patrimonio cultural urbano, vía su explotación inmobiliaria, turística y mediática conlleva una suerte de reduccionismo espacial y funcional del centro histórico (Coulomb, 2009). Llama la atención como las atribuciones de la recién creada Autoridad del Centro histórico se limitan al perímetro “A” que

concentra la mayor parte de los edificios catalogados como patrimoniales. Si adoptamos la hipótesis planteada por Alex Poulsen en el sentido de que los residentes de mayores ingresos tienden a residir en las áreas de mayor concentración de monumentos,<sup>9</sup> diríamos que las políticas públicas han privilegiado a lo largo de las dos últimas décadas el corazón patrimonial en detrimento de los barrios periféricos del centro histórico de la ciudad de México.

El reduccionismo espacial y funcional del área patrimonial, al privilegiar los enclaves territoriales y los usos del suelo que ofrecen un nivel apropiado de rentabilidad de las inversiones, contribuye a fortalecer la polarización socio-espacial y el desarrollo desigual de los barrios del centro histórico, coincidiendo en ello con los procesos de polarización socioeconómico y de fragmentación territorial de la metrópoli mexicana.

### **La mezcla social: ¿utopía o realidad?**

La consolidación de una estructura socio-espacial fuertemente diferenciada y polarizada entre el sector norte y oriente desvalorizado y el sector sur y sur poniente sobre valorado y concentrador de las inversiones públicas y privadas (Monnet, 1993; Suárez, 2009) se expresa con claridad en los mapas mentales analizados por los antropólogos. Una conclusión de sus análisis es que si bien la nueva política de recuperación del centro histórico, al atraer una población distinta de sectores medios con sus propios estilos de vida y de consumo, impulsa una suerte de mezcla social de las clases medias con los residentes tradicionales del centro histórico, se observa más diferenciación que mezcla social, tanto en las representaciones del lugar como en las prácticas de uso de este territorio (De Alba, 2009).

Una de las áreas en donde puede leerse esta tensión socio espacial se localiza en el sur-poniente del perímetro "A", un conjunto de unas diez manzanas, estructurada por la calle de Regina recién peatonalizada, que el propio Ingeniero Slim planteó hace una década querer convertir en una

---

<sup>9</sup> Hipótesis avanzada por Alex Poulsen para el caso de Santiago de Chile en su trabajo "Negocios inmobiliarios, cambio socioespacial y contestación ciudadana en Santiago Poniente", en Hidalgo y Janoschka (2014: 88).

réplica del *Soho* londinense y que es objeto de múltiples tesis de maestrías y doctorados. Una de estas “lecturas” resume bastante bien el estado de la evaluación de la investigación social sobre la problemática de esta área:

se analiza la ambigua posición de artistas, estudiantes y jóvenes profesionales que se han establecido en el Centro Histórico de la Ciudad de México en el contexto del proyecto de “rescate” que impulsan los gobiernos federal y local, junto con la iniciativa privada. Asimismo, se investiga cómo esta ambigüedad es reflejada en la re-creación de fronteras sociales y de clase [...] incluyendo las violencias materiales y simbólicas que lo acompañan. (Leal, 2007: 27)

Y también:

la transformación física del sur-poniente del Centro Histórico y la concomitante presencia de nuevas formas de vida que resultan excluyentes para una buena parte de la población local y, en última instancia, el encarecimiento del valor del suelo. En otras palabras mi trabajo analiza cómo estas violencias atraviesan la vida y los lugares de aquellos que *colonizan* el Centro Histórico, haciendo posible y a la vez desestabilizando su apropiación de esta zona como un espacio residencial. (Leal, 2007: 37)

Es cierto que nadie enuncia, o muy pocos, una voluntad de *gentrificación* para el centro histórico, por lo menos en su efecto de desplazamiento y “expulsión” de la población residente. Sin embargo, en este propósito de asegurar la permanencia de la población de bajos ingresos en el centro histórico, la vinculación entre la acción en vivienda y el desarrollo económico y social de la población residente se vuelve una condicionante de la sostenibilidad de un proceso de regeneración urbana incluyente. En efecto, una de las causas principales del deterioro tanto físico como social del centro histórico es justamente la escasez de recursos, el desempleo y/o la precariedad del empleo que padece la población residente.

La dinámica reciente de la vivienda popular en la ciudad de México demuestra que su permanencia en el centro histórico depende en gran parte, no solo de estrategias institucionales sino, sobre todo, de la existencia de una importante movilización social. Las rentas congeladas tuvieron

como efecto, no solo la no inversión privada en vivienda, y su progresivo deterioro, sino que significaron también cierta congelación del mercado inmobiliario y de los cambios del uso del suelo. Desaparecidas las rentas congeladas, la permanencia de la vivienda requiere de una movilización social por parte de la población residente, suficientemente fuerte y duradera para soportar una acción colectiva en defensa de la función habitacional del centro histórico. Sobre esta afirmación, la investigación de la *Housing Internacional Coalition* es de la más convincente (Audefroy, 1999; HIC, 1998). Dicho de otro modo, la posibilidad de que el proceso de regeneración de un centro histórico no sea excluyente, sino que se está dando en beneficio de sus actuales habitantes requiere de la creación de nuevas formas de producción del espacio habitable, tanto a nivel técnico como económico financiero y socio organizativo.

### **Necesidad de ir más allá de la sola “gentrificación” habitacional**

El hecho de que la acción habitacional pública y privada haya seguido una suerte de “división espacial del trabajo”, y que en consecuencia un nuevo mercado inmobiliario para sectores de clase media se esté desarrollando sin desplazar a una población residente de menores ingresos puede conducir a una conclusión algo errónea, a saber: que *no* existe en el centro histórico proceso alguno de gentrificación, o más bien, como algunos investigadores han propuesto, que se está dando un proceso de “gentrificación positiva”; en el sentido de que la llegada de residentes más acomodados tiene la bondad de volver económicamente más sostenible el desarrollo futuro del centro histórico, que si estuviera exclusivamente poblado por hogares de ingresos bajos.

El centro histórico de la ciudad de México concentra (todavía) múltiples funciones urbanas: la función de centralidad simbólica dada por los sitios de valor patrimonial y la concentración de actividades vinculadas a la creación cultural, al ocio y la recreación del espíritu; las funciones relacionadas con el poder político y la administración pública; la importante función comercial, sobre todo la del comercio popular para las mayorías de bajos ingresos, y –todavía aunque no como con la misma densidad que en el pasado– la función habitacional.

Sin embargo, cuando nos preguntamos en torno a un posible proceso de “*gentrificación*” de esta ciudad histórica tenemos tendencia a centrarnos sobre una de una sola de estas funciones, la habitacional. Son escasos los estudios que se han interesado en los cambios en el perfil, por ejemplo, de las actividades económicas o de las expresiones y equipamientos culturales. Esta limitación de la investigación urbana vuelve difícil el poder responder a una pregunta central que, por otra parte, estructura una de las vertientes teóricas del análisis de los procesos de “*gentrificación*”, a saber: en qué medida distintas funciones propias de la centralidad urbana y/o de la centralidad histórica pueden coexistir con la función habitacional, la cual por otra parte las políticas públicas pretenden querer preservar, o rehabilitar, para el centro histórico.

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

- vivienda *versus* actividad económica,
- rentas habitacionales relativamente bajas *versus* las elevadas rentas generadas por la actividad económica del comercio y de los servicios,
- los intereses de la población residente *versus* los de los usuarios foráneos.

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

En el caso del centro histórico de la ciudad de México las políticas públicas han oscilado entre una recuperación de los valores culturales, de la identidad histórica y de la imagen de la ciudad, por una parte, y las acciones dirigidas, como en el caso particular de la función habitacional, al mejoramiento de las condiciones sociales y económicas de la población residente. Estos distintos objetivos se encuentran diseminados en leyes,



reglamentos y programas, sin que esté claro si son compatibles entre sí, con qué estrategias e instrumentos. En este sentido, es difícil poder afirmar que existe un proyecto para el centro histórico, y menos que este proyecto sea el de su *gentrificación*.

En lo cotidiano de las prácticas sociales presentes en el centro histórico, está vigente esta tensión. El uso habitacional compite en el mismo espacio, con el comercio establecido y con los vendedores en vía pública, con el museo y sus visitantes, con la disco y sus sonidos hasta las tres de la mañana, con las manifestaciones y las protestas políticas. Una pregunta es la de saber bajo qué condiciones pueden convivir en un mismo espacio estas dos intencionalidades: el centro para sus habitantes (función habitacional) y el centro para la ciudad (funciones de centralidad)

## **Distintos territorios de la renovación urbana y habitacional y de la *gentrificación***

Podemos afirmar, por lo menos como hipótesis de trabajo que el concepto de “gentrificación”, tal como se ha definido en ámbitos académicos anglosajones y adoptado de forma no siempre crítica en varios ámbitos universitarios latinoamericanos, no es del todo pertinente para interpretar las transformaciones socio-espaciales del centro histórico de la ciudad de México.

Las hipótesis interpretativas surgidas de nuestras investigaciones investigativas refieren más bien a:

- una revalorización selectiva de enclaves, vinculada a un reduccionismo espacial del territorio patrimonial;
- que promueve una imagen positiva del CH y posibilita un exitoso marketing político por parte de los distintos niveles de gobierno;
- apoyándose sobre un “higienismo” excluyente aplicado al rescate del espacio público, y;
- que tiende a consolidar un proceso de getoización insular en áreas históricamente sumidas en la tugurización espacial y pobreza social;

- fortaleciendo así una polarización socio espacial del proceso de renovación urbana y habitacional.

## Colofón

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

Por otra parte, es tiempo ya que se tome en cuenta que existen unos actores clave, aunque marginados tanto de las políticas públicas como de nuestros propios análisis: los propietarios del suelo y de los inmuebles. Un actor social mucho tiempo estigmatizado, con muy escasas o nulas evidencias empíricas, como “especulador” o latifundista urbano. En el mejor de los casos, se ignora, cuando –por otra parte– los diagnósticos suelen atribuir a este actor estratégico los procesos de abandono, deterioro físico o cambio de uso de los inmuebles.

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

Esta falta de toma de conciencia de la importancia estratégica de la propiedad privada en el centro histórico (Caraballo, 2001:335) si bien coincide con cierta sobrevaloración de la “racionalidad” del capital inmobiliario y financiero en la renovación urbana, lleva a no entender el estancamiento del proceso de rehabilitación de un centro histórico, fuera de algunos enclaves de renovación o “reciclaje”.

## Bibliografía

- Audefroy, J. (coord.) 1999 *Vivir en los Centros Históricos. Experiencias y luchas de los habitantes para permanecer en los Centros Históricos* (México, D.F.: Habitat International Coalition, MOST).
- Casgrain, A. y Janoschka, M. 2013 “Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile” en *Andamios* N° 22(10) (México, D.F.: UACM).
- Caraballo Perichi, C. 2001 “Centro histórico y actores sociales. Sustentabilidad versus imaginarios” en Carrión, F. (ed.) *Centros Históricos de América Latina y el Caribe* (Quito: UNESCO; BID; FLACSO; Ministerio de Cultura de Francia).
- Carrión, F. 2005 “El centro histórico como proyecto y objeto de deseo” en *EURE* N° 93(31) (Santiago de Chile).
- Connolly, P.; Duhau, E. ; Coulomb, R. 1991 *Cambiar de casa pero no de barrio. Estudios sobre la reconstrucción en la ciudad de México* (México: CENVI; UAM-A).
- Contrucci Lira, P. 2000 “Replamamiento del casco central de Santiago de Chile: articulación del sector público y el sector privado” en Carrión, F. (ed.) *Desarrollo cultural y gestión en centros históricos* (Quito: FLACSO).
- Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento A.C. 1974 *Documento sobre Regeneración Urbana*, Dinámica Habitacional, Suplemento A.2 (México).
- Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento 1977 *La producción de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*, vol. II (México: COPEVI).
- Coulomb, R. 1983 “Políticas urbanas en la ciudad central del área metropolitana de la ciudad de México (1958-1983)” en *Iztapalapa* N° 9 (México: UAM-IZTAPALAPA).
- Coulomb, R. 1991 “El impacto urbano del Programa “Renovación Habitacional Popular” en Connolly, P., Coulomb, R.; Duhau, E. *Cambiar de casa pero no de barrio. Estudios sobre la reconstrucción en la ciudad de México* (México: CENVI; UAM-A).

- Coulomb, R. 2009 “Reduccionismo cultural y territorial del patrimonio urbano” en *Centro-H*, núm. 3 (Quito: OLACCHI).
- Coulomb, R. 2010 “La planeación y la gestión urbana frente a la utopía de la ciudad incluyente” en Álvarez, Sánchez Mejorada y San Juan (coord.) *La gestión incluyente en las grandes ciudades* (México: UNAM; UAM-A), pp. 131-152.
- Coulomb, R.; Monterrubio, A. 2009 “De la reconstrucción post-sísmica al programa de vivienda de alto riesgo. Buenas prácticas y desafíos por enfrentar en el centro histórico de la ciudad de México”, ponencia presentada en el VIII Encuentro Internacional sobre Manejo y Gestión de Centros Históricos *Vulnerabilidad, riesgos y mitigación en situaciones de emergencia* (La Habana), 1-3 de diciembre.
- De Alba González, M. 2009 “Memoria y representaciones sociales del Centro Histórico de la Ciudad de México: experiencias de nuevos y viejos residentes” en *Memoria del Seminario Permanente Centro Histórico de la Ciudad de México* (México: PUEC).
- Delgadillo Polanco, V. 2005 “Centros históricos de América Latina, riqueza patrimonial y pobreza social: la rehabilitación de vivienda en Buenos Aires, ciudad de México y Quito, 1990-2003”, tesis de doctorado en urbanismo (México: UNAM).
- Delgadillo Polanco, V. 2008 “Replamamiento y recuperación del Centro Histórico de la ciudad de México, una acción pública híbrida” en *Economía, Sociedad y Territorio* N° 28 (México: El Colegio Mexiquense).
- Delgadillo Polanco, V. 2012 “Centro histórico: riqueza patrimonial y pobreza social”, ponencia presentada en el Seminario Permanente Centro Histórico de la ciudad de México, 19 de abril (México: PUEC; UNAM).
- Duque, R. 2010 “La difusión del concepto *gentrification* en España: reflexión teórica y debate terminológico” en *Biblio 3W*, Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales, N° 875(15) (Barcelona: Universidad de Barcelona).
- Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México 2001 *Programa de Regeneración habitacional para el Centro Histórico de la ciudad de México 2002-2006* (México).

- Giglia, A. 2013 “Entre el bien común y la ciudad insular: la renovación urbana en la Ciudad de México” en *Alteridades* N° 23 (México: UACM).
- Harms, H.; Ludeña, W.; Pfeiffer, P. (eds.) 1996 *Vivir en el “centro”. Vivienda e inquilinato en los barrios céntricos de las metrópolis de América Latina* (Hamburgo: Technische Universität Hamburg).
- HABITAT INTERNATIONAL COALITION 1998 *Estrategias populares en los centros históricos* (Padova: HIC; Unione Inquilini).
- Hiernaux, D. 2006 “A Reapropriação de Bairros da Cidade do México Pelas Classes Médias: em Direção a uma Gentrificação?” en Bidou, C.; Hiernaux, D.; Rivière, H. (eds.) *De Volta à Cidade: dos Processos de Gentrificação às Políticas de “Revitalização” dos Centros Urbanos* (São Paulo: Annablume).
- Hidalgo, R.; Janoschka, M. (eds.) 2014 *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid* (Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile).
- Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico 1999 *Indicadores para la evaluación del estado de conservación de Ciudades Históricas*, Junta de Andalucía & Comares (eds.) (Granada, España).
- Instituto Nacional de la Vivienda 1958 *Herradura de tugurios: Problemas y soluciones* (México)
- Instituto Nacional de la Vivienda 1970 *Reestructuración urbana* (México, D.F.)
- Janoschka, M.; Sequera, J. 2014 “Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista” en Micheli, J. J. (ed.) *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina* (Madrid: Catarata).
- Leal Martínez, A. 2007 “Peligro, proximidad y diferencia: negociar fronteras en el Centro Histórico de la Ciudad de México” en *Alteridades* N° 17(34) (México: UACM).
- López-Morales, E. 2013 “Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria” en *Revista de Geografía Norte Grande* N° 46.
- López-Morales, E. 2008 “Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005” en *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* N° 270(12).

- Massolo, A. 1986 “¡Que el gobierno entienda, lo primero es la vivienda!” en *Revista Mexicana de Sociología* N° 58(2) *Sismo: desastre y sociedad en la ciudad de México* (Méxic: IIS-UNAM).
- Mesías, R.; Suárez Pareyón, A. (2002) *Los Centros Vivos. Alternativas de hábitat en los Centros Antiguos de las ciudades de América Latina. La Habana, Lima, México, Montevideo* (La Habana / Ciudad de México: Red XIVb Viviendo y Construyendo, CYTED).
- Morales Schechinger, C. 2010 “Confrontación de intereses inmobiliarios en el centro histórico de la ciudad de México” en Coulomb, René (coord.) *México: centralidades históricas y proyectos de ciudad* (Quito: OLACCHI).
- Moreno García, J. R. 2001 “La vivienda en los centros históricos” en Carrión, F. (ed.) *La ciudad construida. Urbanismo en América Latina* (Quito: FLACSO).
- Paz Arellano, P. (coord.) 1988 *La rehabilitación de la vivienda: una alternativa para la conservación de los centros históricos* (México: INAH, Colección Divulgación).
- Pradilla Cobos, E., (coord.) 1996 *Vulnerabilidad, sismos y sociedad en la ciudad de México. 1985 y el futuro* (México: UYVD; CIES; Dirección General de Protección Civil del Distrito Federal).
- Smith, N. 2008 “Gentrificación generalizada: de la anomalía local a la ‘regeneración urbana’ como estrategia global urbana” en *Ciudades en (re)construcción: necesidades sociales, transformación y mejora de barrios* (Barcelona: Diputación de Barcelona), pp. 31-48.
- Vergara Constela, C. 2013 “Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y experiencias en América Latina” en *Anales de Geografía* N° 33(2).