

# LA POLÍTICA DE LA RECUPERACIÓN DE INMUEBLES ANTIGUOS COMO GUÍA DE LOS PROCESOS QUE SE PRESENTAN EN EL MERCADO DE LAS VIVIENDAS

Alberto Cedeño Valdiviezo\*

## Antecedentes

En un artículo recientemente publicado (Cedeño, 1999: 66) sobre la premisa de que existe la necesidad de elaborar un método para este país, que permita intervenir (y por tanto preservar) el patrimonio urbano de manera adecuada, se procedió a analizar de una manera general el llamado *método de la conservación integral*, aplicado en la recuperación del centro histórico de la ciudad de Bolonia, Italia, método que en los últimos años ha tenido una notable influencia y difusión a nivel internacional.

En este mismo artículo, igualmente se mencionó como ha influido este método en nuestro país, y es precisamente en éste que los autores intelectuales del Programa de Rehabilitación Habitacional Popular (PRHP) argumentan que se basaron para su creación, tanto ideológica como metodológicamente (I. B. Hernández Álvarez, 1988: 71). Recordemos que este programa fue muy popular en su momento, por haber surgido

como un conjunto de estrategias en la reconstrucción de las áreas centrales de la ciudad de México, después de los daños ocasionados por los sismos de 1985, y donde fueron muy evidentes los problemas que se suscitan al intervenir sin una metodología o un buen programa.

Las fallas y limitaciones culturales encontradas al analizar los resultados de dicho PRHP (Cedeño, 1989 y 1999) nos reafirman la necesidad de disponer de un método propio para intervenir las zonas históricas en situaciones similares, método que además de ser adecuado para las condiciones socioeconómicas, políticas y culturales de nuestro país, debería poder usarse tanto en los casos de emergencia (los sismos de 1985), como en sucesos cotidianos, donde los objetivos principales serán la conservación del patrimonio arquitectónico, y la permanencia de las personas que lo habitan. Igualmente deberá, tratarse de un mecanismo que lo mismo funcionará operativamente que como guía metodológica.

Pero para aspirar a crear este método propio —en un país que sólo tiene como antecedente las intervenciones llevadas a cabo bajo los principios de la ya obsoleta y ortodoxa práctica de la *restauración de monumentos*— primero deberemos

\* Profesor-investigador del Departamento de Tecnología y Producción, CyAD, UAM-Xochimilco.

## Resumen

Este método de política conocida como *recuperación de inmuebles antiguos como guía de los procesos que se presentan en el mercado de las viviendas*, y que es producto de los ingenieros Alberto Clementi y Mario De Grassi, se basa en la propuesta de algunos instrumentos urbanísticos "novedosos", que no son usados por los métodos tradicionales "proyectuales" de la arquitectura-urbanismo, en los cuales la preocupación se centra más bien en el estudio de las tipologías existentes y en el de la morfología urbana. Estos instrumentos propuestos son: *el papel y control que deberá desarrollar la administración pública, las reuniones entre interesados que llaman "convenciones", y un sistema de información muy eficiente y "transparente", con una base de datos que pueda ser continuamente actualizable.*

## Abstract

This method of politics met like *recovery of antique properties like guide of process that are introduce in the housing markets*. This "novedoso" method is product of Alberto Clementi and Mario De Grassi engineers this urbanistic instruments are not used by the traditional methods "proyectuales" of the architecture and the city planning. On these methods the principal preoccupation is about the existent study typology and in the urban morphology. Proposed instruments are: *the rol and control that must be develop by the Public Administration, the reunions between interested people called "conventions" and an information system really efficient and "transparent", with a date base to make up-to-date.*

damos a la tarea de revisar los métodos que en los últimos años han sido probados con éxito en otros países, como el método de la conservación integral, por lo que el propósito del presente trabajo, será continuar con el análisis de otro que resulte igualmente interesante.

Es oportuno aclarar que de manera personal sentimos inclinación hacia el estudio de métodos desarrollados por la *escuela italiana*; esto por varias razones: la primera se remonta al origen de las principales escuelas de restauración, es decir, desde que Camillo Boito heredó de Viollet Le Duc y de John Ruskin la responsabilidad de elaborar una teoría internacional sobre la restauración-conservación, a partir de entonces los italianos siempre han mantenido la vanguardia (y al mismo tiempo la ortodoxia) sobre esta disciplina. Equilibrando esta posición, ha surgido en los últimos años una serie de políticas dirigidas a la preservación del patrimonio urbano, tan novedosas como sólidas (por las leyes que las apoyan), y que desde luego son más afines al campo del urbanismo o del desarrollo urbano que al de la restauración arquitectónica. Otro factor importante sería la histórica influencia que ha tenido la izquierda en la vida del pueblo

italiano (como respuesta a la posición ultraderechista de la iglesia católica). Esta "lucha ideológica" se ha manifestado en cada instrumento urbanístico (ley, plan o método) que es aprobado, y que como resultado final de estos años de antagonismo ideológico, represente un beneficio real hacia las mayorías (que como siempre sucede, son los que menos tienen). Se logra así una interesante mezcla entre la tradicional "cultura de la conservación", con una continuamente renovada política social, a través de instrumentos urbanísticos cada vez más "socializantes" como la ley 457 de 1978, que busca la rehabilitación de las construcciones existentes, y que en combinación con otros instrumentos urbanísticos (las leyes 10 y 392) buscan controlar la especulación con el suelo urbano y con el alquiler de las viviendas (Cedeño, 1998:58). Pensamos que instrumentos legislativos de este tipo son las que requiere nuestro patrimonio urbano.

Así pues para este artículo, y prosiguiendo la tarea de revisar los métodos italianos que recientemente están siendo empleados y probados, hemos seleccionado uno que nos parece muy novedoso, pero sobre todo realista, ya que de principio acepta la lógica de que el capital inmobiliario buscará siempre maximizar cualquier inversión que haga en bienes inmuebles, y esto incluye desde luego a la arquitectura histórica. De acuerdo con este método, la administración pública debe intervenir guiando estos procesos, sin descuidar el apoyo que es necesario proporcionar a la permanencia de las familias económicamente desprotegidas. Es más, andando aún más lejos, intenta detectar las verdaderas motivaciones que mueven a estas familias al asentarse en estas zonas históricas, y su real inclinación o predisposición a conservar, o en su defecto su participación en el deterioro físico del patrimonio.

Este método fue creado y utilizado por los ingenieros Alberto Clementi y Mario de Grassi para intervenir el centro histórico de Roma, y da por hecho algo que en Italia parece ya consensualmente aceptado: la inclusión del problema del patrimonio arquitectónico dentro del problema más general que representa el de la escasez de vivienda, para posteriormente tratar de solucionar estos desequilibrios existentes en el sector habitacional, por medio del control de los procesos que habitualmente se presentan en el mercado de las viviendas. Para llevar a cabo esto, se propone el uso de algunos instrumentos que de acuerdo con los autores resultan claves: el papel protagónico que debe desarrollar la administración pública, las reuniones entre interesados en las intervenciones y que en Italia se llaman "convenciones", y el poder contar con un sistema de información confiable y accesible a dichos interesados.

## Introducción

En años recientes se ha formado en Italia, y en general en Europa, un gran consenso sobre los objetivos de una política de recuperación de los centros históricos. Para estos países está ya fuera de toda discusión que el proyecto de conserva-

ción debe de extenderse a todo el ambiente social, mas allá de los edificios, a todos los espacios de la ciudad y, por lo tanto, de la fase de la "ayuda a las piedras" es indispensable pasar a la fase de "ayuda a las personas", si se quiere realmente sanear y conservar el patrimonio cultural de los centros antiguos.

El ya mencionado *método de la conservación integral*, a pesar de lo impactante que resultó en su momento, y de la gran influencia que ha tenido entre los métodos empleados por otros países, en la opinión de Clementi y De Grassi, no ha producido progresos relevantes en las técnicas y en los instrumentos para la planeación de una efectiva "política de recuperación", ya que éste otorga un peso definitivo a problemas relacionados con aspectos arquitectónicos. Son estos aspectos los que en Italia se conocen como las "razones de la arquitectura", los que han modificado instrumentos y técnicas de proyecto para las ciudades antiguas, como el adaptar la normatividad urbanística a instrumentos de control, y a rigurosos análisis de las transformaciones de las tipologías arquitectónicas y de morfología urbana (foto 1).

Sabemos de la importancia que en los últimos años ha adquirido en Italia (y en varios países consecuentemente) el estudio sobre las tipologías arquitectónicas, al grado que son los especialistas italianos (Benévolo, Muratori, Grassi) la fuente mas importante de tales conocimientos. En el caso de México poco se ha avanzado en este campo, y solamente nos podemos referir y remitir a textos como el del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) en colaboración con el Departamento del Distrito Federal (DDF) (González-Hueytlet-Pérez-Ramos-Salazar), y a los estudios de los investigadores Enrique Ayala y Luis F. Guerrero Baca de la UAM-Xochimilco.

Es dentro de estas llamadas "razones de la arquitectura" que ha surgido la necesidad de establecer una nueva relación entre *conservación* y *transformación*, superando el tradicional concepto de centro histórico como "un lugar indeterminado de conservación de las estructuras tanto arquitectónicas como sociales" (Clementi y De Grassi, 1981:21). Afirman los autores que menor desarrollo han tenido estudios sobre la dinámica que se presenta en los sistemas residenciales, sobre las condiciones sociales y económicas de las familias envueltas en el problema de la rehabilitación de inmuebles antiguos, y sobre el comportamiento de los actores de la demanda y de la oferta respecto al comportamiento del mercado de las viviendas que involucra al centro histórico. Y es que habría que ver este problema "como una serie de vínculos y de relaciones entre este comportamiento del mercado de las viviendas, y el comportamiento de las fuerzas sociales involucradas, que condicionan fuertemente la practicabilidad de un proyecto de rehabilitación, a fin de que éste resulte adecuado respecto a la escala a la cual se plantea dicho problema" (foto 2).

Sabemos que siempre (pero sobre todo en los últimos años), el mercado de las viviendas se ha supeditado al interés de acciones especulativas, esto a través del irrefrenable proceso de "terciarización" (residencias y negocios de lujo, ofici-

nas, etcétera), y de manera mas general, al fuerte desequilibrio entre demanda y oferta. Estas acciones especulativas han alterado profundamente la estructura del centro histórico, y han provocado el alejamiento o expulsión de las familias con menor renta, incapaces de soportar tanto la espontánea dinámica que se da en el libre mercado de las viviendas, como la consecuente dinámica de sustitución, que buscan (entre ambas) usos mas remunerativos para la propiedad inmobiliaria. Ahí donde estos grupos sociales logran una adecuada resistencia hacia la expulsión, o donde los mecanismos jurídico-administrativos de diversa naturaleza hacen difícil la maniobra especulativa, la actitud de la especulación hacia la propiedad es de ausentismo y espera; se tienden a agravar las condiciones de degradación de los inmuebles, esperando que al acelerarse esta situación habitacional, finalmente se restituya la disponibilidad completa del bien al propietario.

En el caso de México, un ejemplo de estos mecanismos jurídico-administrativos sería la *Ley de Congelación de las*

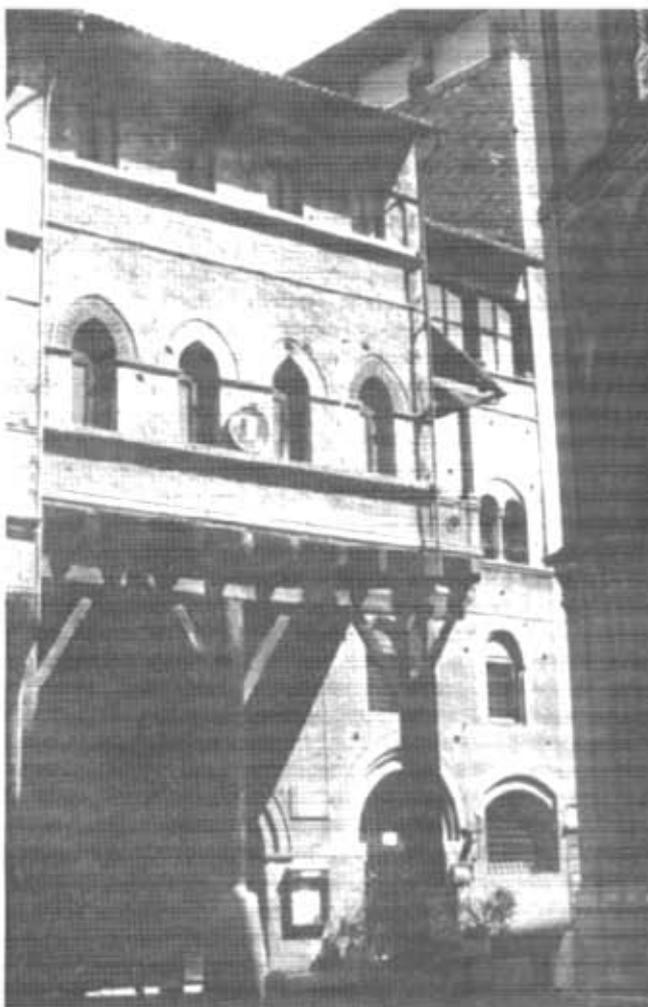


Foto 1. El método de la conservación integral en la opinión de los ingenieros Clementi y De Grassi, no ha producido progresos relevantes en las técnicas y en los instrumentos para la planeación de una efectiva "política de la recuperación", ya que otorga un peso definitivo a problemas relacionados con aspectos arquitectónicos.

*Rentas*, que por muchos años ha evitado a los propietarios de gran número de inmuebles, el poder especular con alquileres más "adecuados" al costo de la propiedad, así que igualmente han tenido que asumir tal actitud de espera, y confiar en que la falta de mantenimiento provoque finalmente la falla estructural del edificio.

En el caso del centro histórico, además del proceso anteriormente descrito, sabemos que en los últimos años ha sido el mismo gobierno local el que ha tratado de interesar a los grandes capitales privados para que inviertan en esta zona, aunque hasta ahora poco ha conseguido (Tomas, 1994:147), pensamos que por las limitaciones impuestas por la *Ley Federal de 1972*. No obstante, este aparente "desinterés" por las restricciones legales existentes, no se descarta en cualquier momento un cambio de actitud, especialmente influido por la gran popularidad que en los últimos años han adquirido determinado tipo de actividades comerciales en los centros históricos europeos. Hoy en día, en la parte occidental de nuestro centro histórico ya operan *discotheques* y algunas franquicias dedicadas a la venta de alimentos (de los llamados *fast food*), usos que hace algunos años no eran posible imaginarse en esta parte de la ciudad, y para el desarrollo de éstos se decide crear la llamada *zona rosa* como un lugar comercial "muy exclusivo", en el cruce de dos avenidas principales: Insurgentes y Reforma, siempre en una parte central de la ciudad. Así, aunque este aparente "desinterés" del capital privado ha permitido que en la parte norte y oriental de nuestro centro histórico aún se conserven los habitantes tradicionales de renta baja, también ha producido el abandono y, consecuentemente, un gran deterioro físico y social, que se ha agravado con la situación económica del país, y con el gran crecimiento sin control que ha experimentado el comercio ambulante en estos últimos años, que ha iniciado un pro-

ceso en el cual cada vez hay mas una apropiación de los espacios dedicados a vivienda, para ser utilizados como bodegas de los productos que se expenden en la vía pública.

Este proceso de "terciarización" o modificación en el uso del suelo hacia actividades económicas mas rentables, y que se concluye con la sustitución social, en Italia resulta cada vez menos fácil para la especulación inmobiliaria. El surgimiento de una nueva conciencia social y cultural que tiende a cambiar el rol del centro histórico dentro de la ciudad, contrasta con aquella tendencia a la residencia de lujo que parecía no tener remedio hace algunos años. Esta "concientización" se despertó fuertemente en México a partir de los sismos de 1985, cuando las uniones de damnificados adquirieron una fuerza social tal que obligaron al Estado mexicano a la expropiación de varios predios, a la realización de peritajes técnicos, a la construcción y rehabilitación de viviendas (DDF, 1988) y a la creación del PRIP (Tamayo Flores, 1986:286). Además gradualmente, esta fuerza social se ha ido transformado en fuerza política, favorecida por la actual crisis política y económica que vive nuestro país.

Esta capacidad de reacción de las fuerzas sociales asentadas en el centro histórico por una parte, y el crecimiento de los desequilibrios del mercado de las viviendas por la otra (con lo que se creó de esta manera una importante separación entre lo que se pretende cobrar de alquiler y aquello que se puede pagar), regularmente constituyen las condiciones de inicio de un proceso de fuerte conflicto. En el caso de México la *Ley de Congelación de las Rentas*, aprobada en 1942, ha tenido un efecto de "amortiguador" muy importante en el control de los precios de los alquileres de las viviendas en la zona central de la ciudad de México, a falta de otro mecanismo legal que pudiese cumplir de mejor manera esta función. Sin embargo, sabemos que aunque oficialmente fue derogada desde diciembre de 1996, no será hasta que entre en vigor la nueva *Ley Inquilinaria* (llamada "ley Salinas") cuando se inicien los juicios de desalojo. Lógicamente no se conocen de manera precisa los efectos que este instrumento legislativo ocasionará entre los inquilinos de poca capacidad adquisitiva, pero adivinamos la serie de los ya señalados "conflictos sociales" que seguramente surgirán (que en el caso de otros países como Italia, llegan a convertirse en verdaderos "conflictos de clase"). Entendemos así la razón por la cual el actual Gobierno de la Ciudad de México ha aplazado ya en dos ocasiones su puesta en marcha (un costo político y, por tanto, electoral que nadie quiere asumir) (foto 3).

Esta capacidad de reacción hacia la expulsión que presentan los habitantes de las viviendas en las zonas centrales de las ciudades italianas, obliga a que las administraciones públicas promuevan activas políticas de intervención, ya que estas deberían de convertirse en las protagonistas de una compleja operación político-cultu-



FOTO 2. Poco desarrollo han tenido estudios sobre la dinámica que se presenta en los sistemas residenciales, las condiciones sociales y económicas de las familias envueltas en el problema de la rehabilitación de inmuebles antiguos, y el comportamiento de los actores de la demanda y de la oferta respecto al comportamiento del mercado de las viviendas que involucra al centro histórico.

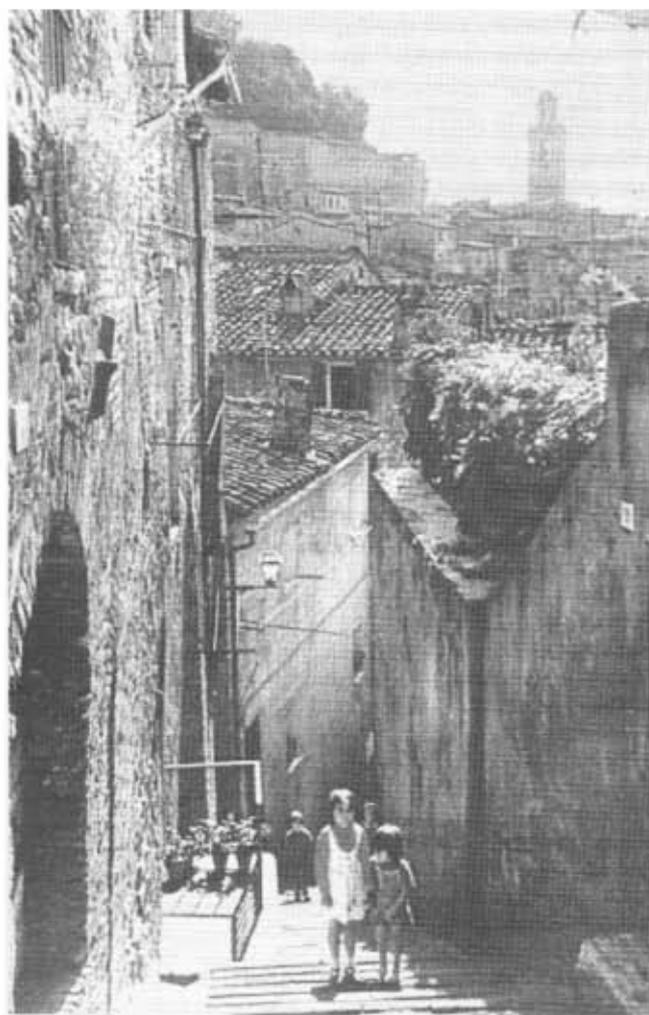


Foto 3. Esta capacidad de reacción de las fuerzas sociales asentadas en el centro histórico, por una parte y el crecimiento de los desequilibrios del mercado de las viviendas, por la otra (creándose de esa manera, una importante separación entre lo que se pretende cobrar de alquiler y aquello que se pretende pagar), regularmente constituyen las condiciones de inicio de un proceso de fuerte conflicto.

ral, a través de una profunda modificación de las formas actuales de participación en la gestión de la recuperación. La perspectiva de la distribución centralizada de los recursos públicos (como por ejemplo el acceso a facilidades en los créditos, a la exención en el pago de las contribuciones, la reducción del IVA, etcétera), debe sustituirse por una óptica en la cual la forma de distribución de los recursos se desarrolle de manera transparente, y donde el objetivo principal sea utilizar la política de la recuperación como instrumento para el crecimiento de la sociedad civil, antes que como un instrumento de optimización económica de los recursos invertidos (Clementi, y De Grassi 1981:23).

### Instrumentos urbanísticos propuestos

Comentan los autores de este método que, ante la complejidad de los objetivos planteados por una *política de recupera-*

*ción de inmuebles antiguos* como la aquí propuesta, se deberá poder contar con una serie de instrumentos urbanísticos adecuados a estos objetivos. Antes será necesario asumir una actitud crítica, tanto por parte de las fuerzas culturales que intervienen en este proceso, así como por las administraciones públicas, y analizar conjuntamente los contenidos y las técnicas de planeación hasta ahora utilizadas.

Así, dentro de este planteamiento, adquieren gran importancia instrumentos ya mencionadas, como las "convenciones", las que los autores de este método consideran que se adaptan muy bien a la finalidad de un urbanismo "activo", al guiar las dinámicas inmobiliarias mejor que el tradicional "bagaje" de la normatividad contenida en los *planes reguladores*. En esta "propuesta de gestión" sobre las conveniencias que busca el mercado de las viviendas, y sobre las cuales se basa la política de recuperación descrita, *las convenciones* deben ser el instrumento estratégico, capaz de adaptarse a las diversas situaciones que se presentan, y que caracterizan la relación entre propietarios e inquilinos. (Foto 4.)

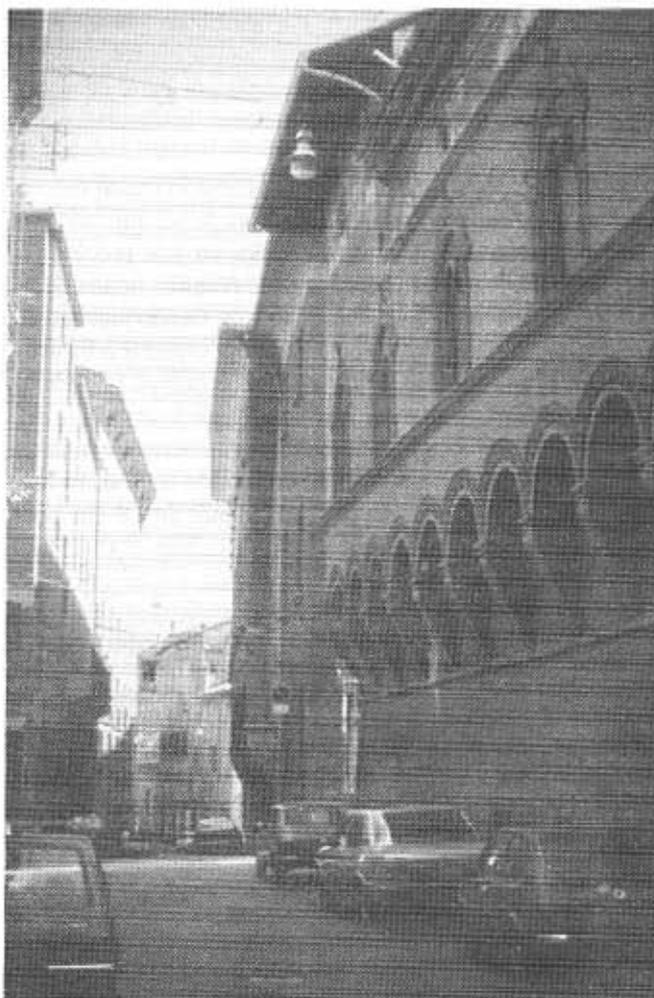


Foto 4. Gran importancia adquieren instrumentos como las *convenciones*. Los autores de este método consideran que se adaptan muy bien a la finalidad de un urbanismo "activo", al guiar las dinámicas inmobiliarias mejor que el tradicional "bagaje" de la normatividad contenida en los *planes reguladores*.

De acuerdo con este método, debemos de entender por *convenciones* a las reuniones entre inquilinos, propietarios y autoridades interesados en el proceso de rehabilitación de inmuebles antiguos. En estas reuniones se buscará llegar a acuerdos o arreglos que beneficien de la mejor manera posible a las partes involucradas en cada uno de los casos, sin excluir desde luego la conservación del inmueble. Es precisamente de los acuerdos que se tomen en estos espacios de naturaleza democrática, de donde deben surgir las líneas para la elaboración de los planes de recuperación, e incluso las iniciativas de ley en materia de protección.

En función de estos objetivos, *las convenciones* deberían permitir articular de la mejor forma las acciones de rehabilitación y seleccionar para esto a los usuarios más adecuados que deban beneficiarse de estas políticas, así como a los promotores de ofertas económicas que propongan lógicas de inversión compatible con los objetivos del plan. A través de este "método del trato directo", deberían ser adoptados los niveles de mediación para hacerlos compatibles con los fines de inversión por parte de los propietarios, y con la necesidad de protección de los inquilinos. Por medio de una transparencia en el análisis y en la toma de las decisiones, debería ser posible una participación importante por parte de aquellos que están directa o indirectamente involucrados en acciones de rehabilitación.

Pero para apoyar este proceso, es necesario contar con un sistema de información confiable, que pueda ser utilizado por todos los sectores sociales involucrados en este proceso de rehabilitación. Es precisamente en este renglón, donde habitualmente se registran los mayores atrasos, siendo muchas las razones, como el no contar con una matriz espacial urbanística, adaptada a la realidad de los procesos económicos y sociales que se materializan en el uso del espacio físico. (Foto 5.)

El hecho de que en los años sesenta se consideraran decisivas a las áreas edificables en el control de las transformaciones urbanas. La hipótesis del "precio más alto al que pueden ser vendidas las mercancías", era teóricamente funcional



Foto 5. Es necesario contar con un sistema de información confiable, que pueda ser utilizado por todos los sectores sociales involucrados en este proceso de recuperación.

desde el punto de vista de un mercado libre de las viviendas: estas áreas deberían tender espontáneamente a autoequilibrarse, una vez que ciertas condiciones "externas" se cumplieren, por ejemplo, la plena disposición de áreas edificables. Un planteamiento teórico semejante, no podía más que producir como consecuencia, la falta de instrumentos para el control y la regulación de los procesos que se originan en el mercado "de lo ya construido", en particular sobre el centro histórico. La crisis en la falta de este tipo de instrumentos produjo en Italia al final de los años setenta, una serie de instrumentos jurídico-administrativos con características profundamente innovadoras, y con la posibilidad de un mayor control de los procesos inmobiliarios por parte de los municipios. Este progreso importante que permite a los municipios y a otros promotores institucionales (sindicatos, cooperativas, etcétera) intervenir de manera determinante en la definición de la cantidad y la calidad de las construcciones, corre el riesgo sin embargo, de no desarrollar a plenitud toda su potencialidad, si no se acompaña de un adecuado análisis del comportamiento de la demanda, y de los diferentes efectos que sobre ella producen las políticas de la oferta. (Clementi y De Grassi, 1981:25.)

En un contexto de desarrollo urbano con lento crecimiento, la demanda que se manifiesta ya no es la del inversionista interesado en la renta del suelo, que encuentra en el desarrollo de la ciudad las razones estructurales para la valorización de la renta urbana. Más bien, la del promotor que adquiere una vivienda para su consumo directo, ya sea por la escasez de ésta en el mercado del alquiler, o simplemente por mejorar sus condiciones habitacionales. Resulta fundamental la dinámica de transformación, que se da por una parte con relación al mercado de lo usado (especialmente por la presión de tipo "capilar" y difusa que ejercen las familias, y que tiende a modificar el patrimonio existente para adecuarlo a sus propias exigencias). Por otro lado, decae la importancia tradicionalmente dada a la edificaciones de reciente creación, esto al menos dentro de los canales de construcción "legal". Los autores lanzan la hipótesis de que la separación entre la manera cómo se formula el plan por un exceso de "dirigismo" de la oferta y la lógica del comportamiento de una demanda difusa, lleva como consecuencia una acentuación del fenómeno de invasión. En el caso del centro histórico, las invasiones se presentan de una forma diferente a la que es tradicional de las ciudades perdidas y de los asentamientos espontáneos. (Foto 6.)

Difícil resulta el contrarrestar el fenómeno de proliferación de las transformaciones en el uso, y aquel de las mínúsculas e innumerables transformaciones constructivas (a escala de la unidad inmobiliaria), que en conjunto producen un efecto de transformación del centro histórico aún más grave que el que producen las iniciativas de reestructuración. Este tipo de fenómenos no sólo deben ser controlados a través de instrumentos de naturaleza coercitiva, como las normas del plano regulador y los reglamentos de construcción: es necesario dar una salida a la demanda de transformación y



Foto 6. La separación entre la manera como se formula el plan por un exceso de "dirigismo" de la oferta y la lógica del comportamiento de una demanda difusa, lleva como consecuencia al fenómeno de invasión.

adecuación del parque inmobiliario, y guiar esta demanda hacia salidas compatibles con los objetivos de la conservación integral. (Clementi y De Grassy, 1981:27.)

Vemos pues la complejidad que se presenta para establecer una política de recuperación del centro histórico, que por una parte debe ser capaz de activar y guiar procesos difusos de "microintervenciones" constructivas, sin dejar de proteger a los grupos sociales más débiles, y por la otra, debe ser coherente con el proyecto completo de transformación de la ciudad, dentro del cual será posible medir costos sociales y ventajas económicas en conjunto.

Si la acción de rehabilitar no se concibe más como una suma de intervenciones sectoriales y contingentes, sino como una completa estrategia que incluye las acciones más convenientes que debe seguir el gobierno local, y es proyectada a escala de todo el centro histórico, será posible medir los gastos que la colectividad debe asumir para llevar a cabo los objetivos planteados en una intervención global, y en el mantenimiento de la estructura social preexistente (Clementi y De Grassi 1981:27).

Respecto a los recursos disponibles para llevar a cabo estos proyectos para la ciudad, se definirá el papel que se otorgará al centro histórico, y el precio que se está dispuesto a pagar para alcanzar dicho objetivo, identificando para esto a quienes serán los privilegiados de las intervenciones, así como su relación con otras fuerzas sociales de la ciudad que son igualmente importantes en la realización de dicho proyecto; y posteriormente identificar la manera más oportuna de reducir dichos costos sociales en esta operación de rehabilitación, separando con esto el papel del centro histórico en relación al resto de la ciudad.

Siendo claros estos objetivos generales desde el punto de vista táctico, se podrá poner en marcha una política adecuada, a fin de manejar de la mejor manera posible las contradicciones existentes, todo esto dentro de una visión estratégica completa. Por ejemplo, ahí donde no existe la posibilidad de poder mantener un uso residencial para las categorías de menor renta, será conveniente determinar políticas de intervención que permitan una diversificación de funciones entre las partes del centro histórico, es decir, que se cuente con la posibilidad de papeles y funciones heterogéneas entre dichas partes. Para algunas de estas partes, sin embargo, sí será posible mantener la función residencial, por lo que será importante intensificarla con oportunas políticas de apoyo, que permita el ingreso de núcleos familiares jóvenes. Para otras partes ya comprometidas, se tratará de dirigir las transformaciones hacia actividades de tipo terciario que ya se estén llevando a cabo, racionalizar estas actividades, y posiblemente utilizarlas como una fuente de recursos adicionales, que posteriormente sea posible invertir en las áreas destinadas a residencia. Para las demás será necesario evaluar el estado de degradación alcanzado luego de las transformaciones que se hayan consolidado, aun en aquellas partes donde éstas puedan haber producido alteraciones irreversibles en el tejido arquitectónico y urbano. (Foto 7.)

Para una estructura urbana articulada de esta manera, corresponde una propuesta con políticas diferenciadas, de acuerdo con las características sociales de los beneficiarios de estas intervenciones de rehabilitación, y al grado de transformación ya existente.

En los casos en que se presenta una dualidad de usos entre los residenciales (con la consecuente permanencia de los habitantes originales) y los terciarios o residenciales de lujo, se puede formular la hipótesis de una intervención de rehabilitación, en la cual la administración pública debiera absorber los gastos financieros necesarios para "congelar" dicha situación por un lapso de tiempo determinado, usando, por ejemplo, el recurso de las convenciones, que garanticen a la propiedad inmobiliaria un rendimiento económico aceptable, y a los inquilinos una transferencia de los costos de acuerdo con su capacidad adquisitiva.

Para lograr una política de este tipo, es decir que gúe el mercado de las construcciones en conjunto, es de suma importancia la utilización del patrimonio inmobiliario controlado directa e indirectamente por el municipio: "este patrimonio



Foto 7. Donde no existe la posibilidad de poder mantener un uso residencial para las categorías de menor renta, será conveniente desarrollar políticas de intervención que permitan una diversificación de funciones entre las partes del centro histórico.

nio, oportunamente colocado en el mercado de los alquileres (y de la propiedad) puede fungir como válvula de escape, o como un principio del sistema residencial en conjunto. Concebir la política constructiva del centro histórico en estos términos, implica asumir para la administración pública un papel de "oficina de la vivienda", que sea capaz de operar como un eficaz aparato de intermediación entre la demanda y la oferta, absorbiendo los tirones del mercado con maniobras sobre éste, y lograr que con posibles medidas asistenciales, se encuentren los canales necesarios para una adecuada revalorización del patrimonio (Clementi y De Grassi, 1981:29).

En esta política de gestión de los mecanismos del mercado propuesta para el municipio, un papel definitivo se atribuye a la dimensión temporal en las intervenciones.

La dificultad del tiempo no es el único problema técnico, son igualmente relevantes las implicaciones técnicas que se refieren a la relación entre flujos financieros de entrada y salida, y que deben ser de cualquier forma compatibles respecto a la estructura de los balances contables del municipio. La cuestión del tiempo adquiere entonces un significado político, en el cual existe una clasificación de prioridades, éstas con relación al grado de conflicto.

Si en efecto la existencia de conflicto parece ser el motor de evolución, que puede producir en tiempos breves metamorfosis irreversibles en la estructura urbana, la prontitud con la que vienen interpretadas las acciones de intervención, puede convertirse en decisiva respecto a la decisión estratégica sobre las cuales se funda el proyecto para el centro histórico.

Intervenciones rápidas no son aquellas que se dirigen a modificar una situación; a veces la intervención puede tender a "congelar" particulares situaciones, por ejemplo, vigilar la situación de los habitantes en edad avanzada, de acuerdo con la hipótesis de la continuidad en la evolución natural de la población. De este modo, los márgenes de maniobra y de operatividad pueden ser más amplios sobre un horizonte temporal diferido.

En decisiva se convierte, por tanto, la capacidad de prever un proceso evolutivo que tenga tendencias propias de desarrollarse en el tiempo, originando con esto, políticas de intervención sobre diversos y estratégicos horizontes temporales, controlando con esto tanto los procesos del mercado como los asentamientos humanos.

Pero qué tan válido es todo lo anterior para el caso de México. Sabemos que en los últimos años no ha sido impor-

tante el avance en la propuesta de instrumentos urbanísticos destinados a salvaguardar el patrimonio construido, y a quien lo habita. Sin embargo, pensamos que este mismo atraso puede facilitar la adopción de instrumentos realmente novedosos en el futuro; aprovechando el actual clima político que parece favorecer el que esto sea así. Gratamente novedoso ha resultado el "plan estratégico para la regeneración y el desarrollo integral del centro histórico de la ciudad de México", a pesar de contar con deficiencias que ya se comentaron con anterioridad (Cedeño D. y S., 1998:72). Sobre el papel que debería desarrollar la administración pública de acuerdo con este método, sabemos que 60 años de dominio político por parte de un solo partido, han forjado una administración pública más preocupada en mantener dicho control político al costo que sea, que en desarrollar en ella una vocación de servicio a la comunidad, dirigida a proporcionarle servicios públicos de calidad. Así, uno de los objetivos más urgentes que tendría que plantear una política de recuperación en México, debería ser contar con gobiernos y administraciones locales más comprometidos con la solución de los problemas de su municipio o de su ciudad, y menos con los partidos políticos. La actual posibilidad que se nos brinda a los habitantes del D. F., de poder elegir a nuestras autoridades locales, deberá ofrecernos igual-

mente, en un futuro próximo, la posibilidad de que contemos con una administración pública realmente comprometida con quienes la eligieron, y por tanto, con la solución a nuestros problemas urbanos. Este cambio de actitud será fundamental en el logro de los objetivos planteados por una política de recuperación, como la que aquí se propone.

## Metodología

La nueva política de recuperación propuesta debería caracterizarse por la participación extendida de toda la demanda disponible e interesada en las acciones de recuperación, sin hacer discriminaciones *a priori* con base en "necesarios" requisitos técnicos (como las economías de escala), y que regularmente favorecen la propiedad concentrada en pocas manos, o mejor organizada para hacer prevalecer sus intereses (Clementi 1979:154). (Foto 8.)

La decisión entonces de *¿cuáles* intervenciones llevar a cabo? y *¿dónde?*, correspondería a la administración pública central y a las organizaciones locales, quienes jugarían un papel fundamental en fomentar un crecimiento democrático a través de la toma de decisiones en la gestión de esta política de recuperación.



Foro 8. Corresponderá a la administración pública central y a las organizaciones locales jugar un papel fundamental en fomentar un crecimiento democrático, a través de la toma de decisiones en la gestión de esta política de recuperación..

Las condiciones para que esto se pueda llevar a cabo son las siguientes:

Considerar al llamado "plan de rehabilitación" como un instrumento de regulación del conflicto entre agentes que intervienen en este proceso, particularmente entre los propietarios de las viviendas y los inquilinos en malas condiciones económicas. La finalidad de la política de recuperación debe ser no tanto el encontrar la coherencia entre el asentamiento físico-funcional de la ciudad antigua y las formas de uso contemporáneas, sino el de promocionar una política que defienda a las familias carentes de vivienda; y ahí donde este objetivo no sea posible lograrlo, se buscará una política de mejoramiento de las condiciones habitacionales para el centro histórico, de acuerdo con las características que presente cada propiedad. En particular parece oportuno dar preferencia a la relación propietario-arrendatario por vivienda, y a la pequeña propiedad de los grupos sociales con baja capacidad adquisitiva.

Organización de un sistema de información, que haga "transparentes" las decisiones tomadas durante el proceso de mediación entre las diversas fuerzas que participan. Una buena forma de estimular la demanda se logra cuando la administración pública renuncia a la actitud de "dirigir" la oferta, ya que modifica las condiciones naturales del mercado.

Disposición de instrumentos cognoscitivos que permitan a la administración municipal valorar los impactos de las diferentes intervenciones. Se trata más que de conocer de manera científica las categorías tipológicas respecto a las cuales definir normas abstractas de intervención, de construir una base de datos que pueda ser continuamente actualizada (y por tanto útil), para prever las dinámicas que se presentan, tanto en el mercado del suelo como en el mercado inmobiliario del centro histórico, y sobre todo, los efectos que estas dinámicas provocan en aquellos estratos sociales que se pretende proteger.

Así, como una forma de complementar tanto el análisis de las estructuras físicas y funcionales del centro histórico (que identifica ubicación y dimensión de las intervenciones, con base en una valoración de las características de degradación urbano-arquitectónica), como el análisis del nivel de coherencia entre inmueble y formas de usos contemporáneos, es necesario contar con nuevos procedimientos sobre los cuales sustentar este *plan de rehabilitación* propuesto. Estos procedimientos son los siguientes:

La valoración de las conveniencias o ventajas para los inversionistas (tanto públicos como privados), al intentar recuperar patrimonio arquitectónico, a pesar de las restricciones legislativas existentes:

Enumeración de las posibles estrategias de intervención de acuerdo con el tipo de inversionista, y con la hipótesis de que éste tenderá a mejorar sus beneficios como las normas y leyes se lo permitan.

Además, la valoración del impacto, tanto en lo social como en lo urbano, de las diferentes estrategias de interven-

ción descritas, distinguiendo estos impactos entre cada categoría social involucrada.

Con estos datos la administración pública podrá establecer una política de recuperación de acuerdo con la dinámica de las fuerzas en juego, así como, tener cuidado de verificar que la organización de control con la que cuenta, resulte eficaz respecto al tipo de acción que se pretende llevar a cabo. Sin embargo, estas fases presentan diversos problemas, tanto teóricos como operativos:

La fase uno implica la construcción de un modelo de "inversión-desinversión" inmobiliaria, mediante el que la rentabilidad real y la financiera de las inversiones llevadas a cabo, deberán ser medidas de manera sistemática, de acuerdo con el tipo de intervención (reestructuración, mantenimiento, restauración) y a las condiciones de degradación. El análisis se refiere básicamente a la estructura de los costos de intervención (con relación a las formas de concesión de mutuos y a la entidad de los costos de construcción), a los tiempos en los cuales se recuperarán estos recursos empeñados, además de los rendimientos económicos de dichos recursos.

La fase dos permite prever el posible comportamiento de los inversionistas inmobiliarios, esto a partir de las condiciones patrimoniales de la propiedad. Con este fin, los accionistas serán identificados y clasificados con base en "la motivación personal de inversión", y en las "restricciones institucionales" a las cuales son sometidos. Un papel determinante en esta fase lo juegan los aspectos legales, ya que éstos pueden incidir profundamente en las ventajas o desventajas de la inversión.

La fase tres implica un buen conocimiento de las condiciones sociales, económicas y habitacionales, de los actuales residentes del área involucrada en estos procesos de transformación. De modo particular deberán ser proporcionados los datos sobre el título de usufructo, del nivel de ingreso por categoría socioeconómica, la categoría demográfica y su dinámica en determinados lapsos de tiempo. Así será posible identificar los estratos sociales para los cuales el costo de las reestructuraciones se convierte en una carga insostenible, ya sea que se les pretenda imponer de manera directa o en forma de alquiler.

Con base en un análisis de este tipo (sobre las estrategias de los propietarios y los previsible impactos que éstas provocarán, tanto en el ámbito físico como en el social) es posible considerar el papel que la administración pública puede realmente desarrollar, tomando en consideración para esto los recursos financieros disponibles, los objetivos sociales planteados, así como, los instrumentos urbanísticos que podrían ser utilizados.

La toma de decisiones en esta *planeación de la recuperación* finaliza al formarse una idea sobre la coherencia entre objetivos políticos adecuados y aceptados, los recursos disponibles y el comportamiento de los agentes involucrados en la intervención, y no necesariamente deberá obligar a la administración a acciones de tipo "directo"; es más, se podría pensar en una regulación de tipo "indirecta", que esté en posibilidad de mejorar los efectos de difusión de la inversión

pública, y que reduzca los recursos desperdiciados relacionados con la fuerte burocratización que produce la construcción.

El objetivo del *mantenimiento de los residentes originales* se asume en este método como un "asunto acrílico", con esto se considera operativamente, las implicaciones que este objetivo importa a los objetivos finales de los planes de rehabilitación, más que hacer hincapié en su significación. Además, para poder profundizar el análisis del alcance real de un objetivo de este tipo, es necesario cambiar la escala del trabajo a la cual se desarrolla, y asumir en conjunto, problemas que relacionan el área del centro histórico y el territorio metropolitano circundante (Clementi, 1979:158).

Adquiere una importancia particular, la secuencia en las operaciones, tanto en la fase de análisis como de valoración. Las fases del proceso son en orden progresivo las siguientes:

- Determinación y medición de las transformaciones que se están llevando a cabo.
- Determinación de la estructura de la propiedad y de su grado de propensión a la inversión inmobiliaria.
- Análisis de las características sociales y económicas de los inquilinos.
- Medición de las ventajas o conveniencias de la propiedad inmobiliaria a invertir en operaciones de rehabilitación del patrimonio existente.
- Medición del grado de inercia a una intervención transformadora, expresada por los usuarios que actualmente viven en el área de estudio.
- Determinación de la "potencialidad transformadora" y del "grado de conflicto", que presumiblemente se darán durante el proceso de intervención
- Definición de las políticas de intervención más oportunas para minimizar el conflicto social, consecuencia de dicha intervención. Recomendaciones para la elaboración de los *planes de rehabilitación* y para seleccionar las *zonas de recuperación*.

En los estudios de análisis urbano, de acuerdo con los procedimientos del urbanismo tradicional, se recurre a una clasificación del "grado de transformación" basado en un "juicio final", y en una valoración de *coherencia* entre el papel tipológico-funcional desarrollado, y la *potencialidad* existente en el área de estudio. A pesar de que se reconoce la utilidad de una clasificación de este tipo, sobre todo si se termina operativamente en la proyectación (en este caso la *potencialidad* se expresa también por el papel que el plan regulador general le atribuye al área examinada), de acuerdo con la metodología que aquí se propone, resultaría más apropiado un esquema interpretativo del *grado de transformación*, que pueda dar una idea adecuada de las transformaciones sociales que se están llevando a cabo, y su relación con las transformaciones físicas y funcionales detectadas en el área.

En este sentido el aspecto que es decisivo investigar se refiere a la movilidad de las familias al interior del conjunto habitacional existente, y los convenios existentes que involucren tanto a la propiedad como a los títulos de propiedad de las viviendas.

Es con base en estos datos que se puede establecer una clasificación de los sitios en transformación, y seleccionar las situaciones más críticas, sobre las cuales es oportuno que la administración pública intervenga en su intento de guiar estas transformaciones y reducir, así, los márgenes del potencial conflicto.

De acuerdo con Clementi (1979:160) en los centros históricos con presiones intensas del mercado, la única estrategia posible es enfriar estas tensiones, diluyendo en el tiempo sus efectos. En otras palabras, es imposible resistir las presiones del mercado y al mismo tiempo iniciar un proceso de recalificación del patrimonio existente, y mantener además a las familias con menor capacidad de renta. Sin embargo, es posible graduar en el tiempo los efectos de esta renovación, y disponer en el inter de soluciones adecuadas al problema de la vivienda, para la categoría de usuarios en condiciones de mayor necesidad

Las diversas situaciones de *transformación individual* se pueden clasificar de acuerdo con cada construcción en:

- a) Construcciones donde ya se llevó a cabo tal transformación, que consiste en la sustitución social de los habitantes originales.
- b) Construcciones donde es preponderante la permanencia de los habitantes originales.
- c) Construcciones en cuyo interior se presentan tanto las dinámicas de sustitución social, como situaciones de permanencia de los habitantes originales.
- d) Construcciones en las cuales se está llevando a cabo el proceso de transformación-sustitución. (Ejemplos: edificios vacíos, edificios destinados a intervenciones de reestructuración.)

La situación a) no causa problemas relevantes durante la planeación de la recuperación, ya que la sustitución será seguramente caracterizada por el ingreso de nuevos usuarios (inquilinos, propietarios), con capacidad de renta suficiente para que se les puedan transferir los costos de las posibles acciones de recuperación, sin provocar problemas sociales particulares. En estos casos se pueden aplicar sin problemas, las técnicas tradicionales de proyectación de la arquitectura-urbanismo.

Las cosas se complican para la situación b). Las acciones de transformación y adecuación del patrimonio habitacional serán llevadas a cabo con cautela, para no desencadenar el efecto de expulsión de las familias con renta baja. Incluso es preferible renunciar a las acciones de rehabilitación, en los lugares donde éstas puedan comprometer el equilibrio existente. En estos casos, serán preferibles intervenciones menores (mantenimiento extraordinario), que resultan idóneas para mejorar las condiciones habitacionales, conservando a los habitantes originales.

Pero es en el caso c) donde la combinación entre una dinámica de sustitución y fenómenos de permanencia presentan los mayores problemas para la planeación de una política de recuperación. La diversidad de situaciones internas en una construcción por lo regular produce conflicto, por los



Foto 9. De un análisis de la relación entre costos de intervención y rendimiento de las intervenciones se valora la conveniencia de la transformación de acuerdo con cuatro categorías de juicio: *nada, poco, elevada y muy elevada*.

intereses en juego entre propietarios y usuarios de los bienes inmobiliarios. Esto requiere de una mediación por parte de la administración pública, que deberá seleccionar las formas más adecuadas de intervenir, de acuerdo con los intereses que existan. Las técnicas de análisis empleadas deberán permitir una lectura de los procedimientos llevados a cabo a escala de la unidad inmobiliaria, escala que deberán igualmente respetar los planes de la intervención.

La situación *d*), caracterizada por la existencia de un proceso de transformación actual (aunque incipiente), no parece presentar un problema en particular a la planeación de una política como la que aquí se pretende. Esta situación es tal, que demanda una máxima eficacia en la actividad de control por parte de la administración pública, que podrá anteponer los intereses de la colectividad a las iniciativas planteadas en las convenciones.

Respecto a estas situaciones con "grado de transformación" que han sido descritas, se enumeran algunos ámbitos definidos como "ámbitos críticos" de interés estratégico para la formación de planes de rehabilitación y de zonas de recuperación, y que constituyen una acción operativa adicional de las situaciones de transformación, con el fin de poder utilizar la base estadística de referencia.

Así, son proporcionados datos sobre la propiedad de las construcciones, distinguiendo entre patrimonio municipal, condominio, propietario único, sociedades inmobiliarias, entes morales, religiosos y varios.

Además, son analizadas las condiciones habitacionales, cruzando los siguientes datos obtenidos del censo:

- Título de usufructo de las viviendas: propiedad, alquiler, etcétera.
- Nivel de renta del jefe de familia.
- Condición socio-profesional del jefe de familia.
- Condiciones de ocupación (densidad) de la vivienda.
- Edad del jefe de familia.
- Nivel de alquiler.

La información se ordena de modo que se pueda sintetizar de acuerdo con el nivel de ingreso.

Definido de esta manera un cuadro de las condiciones habitacionales y de la estructura de la propiedad en los ámbitos críticos, se busca medir la conveniencia de la propiedad inmobiliaria a participar en las operaciones de recuperación.

De un análisis de la relación entre costos de intervención y rendimiento de las intervenciones se valora la conveniencia de la transformación de acuerdo con cuatro categorías de juicio: *nada, poco, elevada y muy elevada*. (Foto 9.)

Son considerados los elementos determinantes para la atribución a cada categoría: la *localización* de la construcción (indirectamente ligada al valor inmobiliario), y el *tipo de propiedad* (que plantea diversos tipos de "conveniencias" o "ventajas" de acuerdo con el tipo de operador). La mayor ventaja o *conveniencia* es producto de una situación en la cual un operador que reacciona según la "lógica del portafolio" (es decir, una inversión especulativa), cuenta con la propiedad de una construcción ubicada en un área en la que es más elevado el valor potencial del suelo. La menor *conveniencia* resulta, por el contrario, en las situaciones en las cuales ya se ha llevado una acción de mejoramiento de las condiciones habitacionales, o bien donde el propietario no se puede beneficiar de la inversión, por el tipo de régimen al que ha sido destinado dicho uso del suelo (entes morales, religiosos, etcétera).

La valoración de la *conveniencia C* y de la *inercia I*, permiten construir indicadores posteriores que resultan fundamentales en las decisiones finales del plan de rehabilitación: estos indicadores son la "potencialidad a la transformación" y el "conflicto social". La *potencialidad* se define de la relación entre la *conveniencia* y la *inercia*:  $P=C/I$ . Ahí donde existe una fuerte *conveniencia* de la propiedad inmobiliaria a la intervención de reestructuración, y una escasa capacidad de resistencia de los habitantes asentados, es previsible una gran probabilidad de que la iniciativa se lleve a cabo. Al contrario, una débil *conveniencia* y una fuerte *inercia* reducen sensiblemente esta *potencialidad a la transformación*. El *conflicto social* se expresa por la suma algebraica de las *conveniencias* y de las *inercias*:  $S=C+I$ . Si en efecto se tiene una fuerte *conveniencia* de la propiedad a la intervención de reestructuración, y una elevada capacidad antagónica de las familias ya asentadas, se producirán conflictos muy fuertes. Donde, a su vez, existen importantes ventajas o *conveniencias* pero débiles *inercias*, el conflicto sería mínimo.

La determinación tanto de la *potencialidad* de transformación como de los conflictos sociales, constituye el momento central en la elaboración del plan de rehabilitación. La elección prioritaria que la administración pública debe llevar a cabo, se refiere a las situaciones en las que las dinámicas de transformación son más evidentes. La administración deberá primeramente valorar cuáles tensiones sociales se producirán, y qué posibilidades de mediación son concretamente prácticas. (Foto 10.)

## Conclusiones

El interés principal de este método se basa en la propuesta de algunos instrumentos urbanísticos "novedosos", y que no son usados por los métodos tra-

ditionales "proyectuales" de la arquitectura-urbanismo, donde la preocupación se centra más bien en el estudio de las tipologías existentes y en el de la morfología urbana. Estos instrumentos son el papel y control completo que deberán desarrollar la administración pública, las reuniones entre interesados que llaman "convenciones", un sistema de información muy eficiente y "transparente", con una base de datos que pueda ser continuamente actualizado.

Para este método la administración pública tendría que convertirse en una auténtica guía de los procesos que se presentan en el mercado de las viviendas, partiendo de la hipótesis de que los propietarios de las viviendas siempre buscarán obtener el máximo beneficio de las operaciones de rehabilitación, pero sin perder de vista jamás que el objetivo principal debe ser la conservación de los residentes "tradicionales" de estas viviendas, que normalmente se caracterizan por su bajo nivel de ingreso.

Es por medio de las llamadas "convenciones" que la administración pública deberá coordinar las pláticas y negociaciones entre propietarios e inquilinos, a nivel de cada unidad inmobiliaria. La información que se recopile de éstas servirá de base para establecer los criterios a la hora de la elaboración del *plan de rehabilitación*, instrumento operativo indispensable heredado de los métodos proyectuales, el cual en una intervención de este tipo, la administración pública deberá considerarlo como instrumento de regulación de los conflictos entre los agentes involucrados en este proceso de rehabilitación, para poder definir "zonas críticas de recuperación".

La administración pública deberá organizar un sistema de información que haga "transparente" las decisiones tomadas durante las convenciones, es decir, cualquier persona interesada deberá poder acceder a la base de datos y a los criterios en los que se basarán las autoridades para tomar una deter-



Foto 10. La determinación tanto de la potencialidad de transformación como de los conflictos sociales, constituye el momento central en la elaboración del plan de recuperación.

minada decisión. Finalmente las bases de datos deberán poder actualizarse continuamente a través de encuestas y de otras técnicas como matrices adecuadas a los problemas urbanos. Además de otras técnicas estadísticas que finalmente nos permitirán sacar números, cruzar datos y obtener conclusiones sobre las transformaciones que se están presentando en determinadas zonas.

Como una forma de complementar tanto el análisis de las estructuras físicas y funcionales del centro histórico, como el análisis del nivel de coherencia entre inmueble y formas de usos contemporáneos, es necesario contar con nuevos procedimientos como: la valoración de las conveniencias o ventajas de los inversionistas, la relación de las diferentes estrategias de intervención —con lo cual se pretende prever el comportamiento de los inversionistas inmobiliarios— y la valoración en lo social y en lo urbano de cada una de las estrategias anteriormente relacionadas.

Con base en un análisis de este tipo es posible considerar el papel que la administración pública puede realmente desarrollar, tomando en consideración los recursos financieros disponibles, los objetivos sociales planteados, así como los instrumentos urbanísticos que podrían ser utilizados.

De acuerdo con la metodología propuesta, para medir el grado de transformación resultaría más apropiado un esquema interpretativo, que dé una idea adecuada de las transformaciones sociales que se están llevando a cabo, y su relación con las transformaciones físicas y funcionales detectadas en el área, por lo que un aspecto decisivo por investigar se refiere a la movilidad urbana de las familias al interior del conjunto existente, y la naturaleza de los convenios sobre la propiedad. Es con base en estos datos que se puede obtener una clasificación de los sitios en transformación, y realizar una selección de las situaciones más críticas sobre las cuales es oportuno que la administración pública intervenga, en su intento de guiar estas transformaciones y reducir así los márgenes del potencial conflicto.

Definido el cuadro de las condiciones habitacionales y de la estructura de la propiedad en los ámbitos críticos, se buscará medir la conveniencia de la propiedad inmobiliaria que participará en las operaciones de rehabilitación, basado en un análisis de la relación entre costos de intervención y rendimiento de las intervenciones, en el que se valora la conveniencia de la transformación de acuerdo con cuatro categorías de juicio: *nada, poco, elevada y muy elevada*. Son considerados elementos determinantes para la atribución a cada categoría la localización de la construcción y el tipo de propiedad.

La valoración de la conveniencia *C* y de la inercia *I*, permiten construir indicadores posteriores que resultan fundamentales en las decisiones finales del plan de rehabilitación: estos indicadores son la "potencialidad a la transformación" y el "conflicto social".

Con estos datos se procede a la determinación de las zonas de recuperación, o zonas críticas, para lo cual se sigue el siguiente procedimiento: con base en los datos sobre las conveniencias y las inercias, se procede al cálculo de zonas de máxima potencialidad de transformación y de mayor conflicto social; donde las zonas se cruzan, se obtienen esas zonas críticas en las cuales es urgente intervenir.

El Plan estratégico para la regeneración y el desarrollo integral del centro histórico de la ciudad de México inicia para nuestro país un proceso muy importante sobre la manera adecuada de intervenir en un centro histórico. Sin embargo, está todavía muy alejado de aquello que nuestros centros históricos (y patrimonio urbano en general) realmente requieren, y para lo cual la revisión de este método ha resultado muy ilustrativo, al permitirnos conocer los atrasos y carencias en las que todavía nos encontramos y proporcionar una ruta muy conveniente a seguir, al mostrarnos el papel determinante que tiene una administración pública comprometida con la sociedad; así, para lograr ésta en un futuro, como un objetivo que facilite los cambios en nuestro patrimonio urbano, es necesario continuar con el trabajo.

## Bibliografía

- Cedeño, Alberto, "¿Existen métodos nacionales para intervenir el patrimonio urbano?" en revista *Diseño y Sociedad*, núm. 9, invierno de 1998, CyaAD, UAM-Xochimilco.
- Issak Basso, Virginia y Alfredo Hernández Ángeles, "Rehabilitación de monumentos históricos" en *La rehabilitación de la vivienda: una alternativa para la conservación de los centros históricos*, Paz Arellano, Pedro (Coord.), México, INAH, Colección Divulgación, 1988.
- Cedeño Valdiviezo, Alberto, "Centros históricos italianos", *Revista Vivienda del Infonavit*, julio-diciembre de 1989, México.
- González-Hueytel-Pérez-Ramos-Salazar, *Manual Técnico de Procedimientos para la Rehabilitación de Monumentos Históricos en el Distrito Federal*, México, DDF-INAH.
- Ayala, Enrique, "Tipología de la vivienda colonial" en Guerrero Baca-Rodríguez Viqueira (comp.), *Estudios de tipología arquitectónica*, México, UAM-Azcapotzalco, 1997.
- Clementi, Alberto y Mario De Grassi, "Il fabbisogno di recupero", *Edizioni Scientifiche Associate*, Comune di Roma-Università di Roma, 1981.
- Tomas, François, "Perspectivas para el centro de la ciudad de México" en D Hiernaux y F. Tomas (Comps.), *Cambios económicos y periferia de las grandes ciudades. El caso de la ciudad de México*, México, UAM-Xochimilco, 1994.
- Clementi, Alberto, "Necessita' di un nuovo rapporto tra programma e progetto nel recupero della città esistente" en *Atti di Convegni e Seminari*, cátedra de Urbanismo II-1979, Italia, Facoltà di Ingegneria, Università degli studi di Roma.
- Tamayo Flores, Sergio, "El movimiento de damnificados. Introducción a un caso" en revista *Vivienda del Infonavit*, julio-diciembre, 1986, p. 286.
- Cedeño, Alberto, "Centros históricos hoy" en revista *En Síntesis*, núm. 26, 1998, UAM-X.