

**Población, vivienda y  
centralidad:**  
= 

---

**el caso de la Delegación Cuauhtémoc  
(ciudad de México, D.F.) 1950-2005**

DOI: <https://doi.org/10.24275/HUMD5781>

**María Teresa Esquivel Hernández**

Doctora en Estudios Urbanos, profesora-investigadora en la UAM-Azcapotzalco.

**René Flores Arenales**

Maestro en Demografía, trabaja como consultor independiente y es asesor en temas demográficos del Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, A.C. (CENVI).

**Gabriela Ponce Sernicharo**

Doctora en Ciencias Sociales, se desempeña como profesora invitada en la UAM-Azcapotzalco

**Resumen**

La delegación Cuauhtémoc constituye el espacio que dio origen a la Ciudad de México; en su territorio se ubica gran parte del Centro Histórico con la riqueza patrimonial y arquitectónica que esto implica, y es también un espacio sumamente contradictorio y segregado por la presencia de vecindades y viviendas deterioradas y por las agudas presiones del capital financiero e inmobiliario que también recibe. Esta delegación se caracteriza igualmente por contener una gran dinámica comercial y cultural, en ella se encuentran diversas instituciones tanto públicas como privadas. Desde la década de los setenta surge en los países desarrollados un renovado interés por el regreso y recuperación de las áreas centrales de las ciudades. Años más tarde, en las ciudades latinoamericanas crece el interés por analizar los procesos de revalorización y recuperación de los espacios centrales. En este contexto se inscribe este trabajo, cuyo interés se focaliza en analizar los vínculos que se dan entre la dinámica demográfica de la delegación Cuauhtémoc y los procesos habitacionales que se suceden en las áreas centrales.

**Abstract**

Cuauhtémoc delegation is the space which originated in Mexico; much of the downtown with heritage and architectural wealth that this involves, and is also an extremely contradictory and segregated by the presence of neighborhoods and damaged homes and acute pressure which also receives financial and real estate capital area is located in its territory. This delegation is also characterized by contain a great commercial and cultural dynamics, there are various public and private institutions. Since the 1970s emerged a renewed interest in the return and recovery of the central areas of cities in developed countries. Years later, Latin American cities growing interest in analyzing revaluation and central spaces recovery processes. This context includes this work, whose interest is focused on analysing the links given the population dynamics of the Cuauhtémoc delegation and housing processes occurring in the central areas.

## Población, vivienda y centralidad: el caso de la Delegación Cuauhtémoc (ciudad de México, D.F.) 1950-2005 \*

### Introducción

El proceso de industrialización iniciado en nuestro país en la década de los años cuarenta generó una dinámica urbana importante que impactó la estructura de la Ciudad de México. La llegada de miles de migrantes provenientes de la provincia mexicana trajo aparejado no sólo el crecimiento físico de la ciudad, también complicó la provisión de vivienda y en general, la dotación de equipamientos y servicios.

Con la expansión urbana, la ciudad y particularmente su área central empezaron a presentar problemáticas hasta entonces no registradas. Así, la salida de las actividades industriales del corazón de la ciudad (en la búsqueda de emplazamientos más periféricos) y la consecuente pérdida de empleos, impactó a la población residente de las áreas centrales, quienes para asegurar su permanencia tuvieron que vincularse a actividades comerciales y de servicios. Por otro lado, el cambio de uso del suelo (oficinas, bancos etc.) generó el encarecimiento de los predios y una competencia desigual con usos menos rentables (como el comercio al menudeo, el artesanado y la vivienda popular), provocando con ello la salida de población que no pudo enfrentar los altos pre-

cios del suelo. En los años cincuenta, también los sectores de altos ingresos buscaron nuevos emplazamientos en las colonias y fraccionamientos residenciales que iniciaban su conformación en esa época, abandonando al centro y dejando (rentando) sus inmuebles a la población de menores recursos. Por ello, desde 1950 las áreas centrales empiezan a registrar tasas de crecimiento más bajas que el promedio del Distrito Federal, e incluso negativas, particularmente la delegación Cuauhtémoc que entonces abarcaba aproximadamente el territorio de los cuarteles III, IV, V, VI, VII y VIII.

Vinculado a lo anterior, el "centro" inició un proceso de deterioro y degradación no sólo física sino también social, resistiendo de diversas formas la especulación inmobiliaria. En este contexto, la política urbana ha jugado un papel importante, por un lado facilitando al capital inmobiliario inversiones en algunas zonas, y por otro lado, interviniendo con programas de renovación urbana<sup>1</sup> que provocaron la destrucción paulatina

<sup>1</sup> Para Gibson la *renovación urbana* se vincula a la construcción de viviendas nuevas en zonas donde se ha ido perdiendo la función habitacional y su aplicación puede darse mediante la demolición de edificaciones existentes (devastación de construcciones antiguas por la construcción de otras nuevas) o por la ocupación de predios baldíos (Gibson, 1992 en Yescas, 2005:33).

del parque habitacional, particularmente el de los sectores populares.<sup>2</sup>

Se sabe que "el centro" se caracteriza precisamente por su heterogeneidad, y el impacto que han tenido en este territorio tanto las políticas urbanas como la actuación del capital inmobiliario ha acentuado esta diversidad.

El renovado interés por el regreso y recuperación de las áreas centrales de las ciudades, surge en los países desarrollados desde la década de los setenta. Años más tarde, en las ciudades latinoamericanas, dentro de los debates académicos y de la propia política urbana, crece el interés por analizar los procesos de revalorización y recuperación de los espacios centrales. Sin embargo "a diferencia de las ciudades europeas, las iniciativas en nuestra región normalmente han estado motivadas por la recuperación de *los monumentos* y no por la problemática social que subyace en esos territorios: el hábitat deteriorado ocupado densamente por población pobre" (Delgadillo, 2008:818). En este contexto se inscribe este trabajo, cuyo interés se focaliza

<sup>2</sup> Desde sus inicios, la ciudad (que entonces era lo que hoy es la parte central) se va a caracterizar por la diferenciación segregada del espacio urbano, y a lo largo de su historia los procesos ahí sucedidos han consolidado y hasta acentuado la diferenciación social y espacial. Así, el denominado "primer cuadro" se va a caracterizar porque en la parte norte y oriente se establecen las actividades artesanales y comerciales populares, mientras la zona poniente sigue siendo el centro comercial y cultural de las clases altas (Coulomb, 1983: 38).

en analizar una parte del centro que podríamos nombrar como el "corazón de la ciudad": la delegación Cuauhtémoc. Buscamos incluir en el debate cómo la dinámica demográfica se vincula y nos puede ayudar a explicar y comprender los procesos habitacionales que se suceden en las áreas centrales. Cabe aclarar que en este artículo planteamos una visión muy amplia, sin puntualizar las diferencias que se registran en cada zona de la delegación, dejando para un trabajo a futuro, el aterrizar y encontrar las particularidades de cada área.

¿Por qué la delegación Cuauhtémoc? Esta decisión obedece por un lado a que constituye el espacio que dio origen a la Ciudad de México; dentro de la zona central, el territorio que abarca la Cuauhtémoc es el más antiguo (con algunas construcciones de hasta 500 años de antigüedad). En ella se ubica no sólo gran parte del Centro Histórico con la riqueza patrimonial y arquitectónica que esto implica, es también un espacio sumamente contradictorio y segregado por la presencia de vecindades y viviendas deterioradas y por las agudas presiones que también recibe del capital financiero e inmobiliario. Esta delegación se caracteriza igualmente por contener una gran dinámica comercial y cultural ya que en ella se localizan diversas instituciones tanto públicas como privadas. De acuerdo al INEGI (2005b), la Cuauhtémoc es la séptima economía del país, ya que aporta el 4.6% del PIB. Además, concentra el 36% de equipamiento y el 40% de la infraestructura

tura cultural de todo el Distrito Federal.

Asimismo, el interés por estudiar esta delegación (y en general la Ciudad Central) se enmarca en la preocupación relativamente reciente entre los investigadores urbanos por complementar los trabajos sobre la expansión periférica con una mirada diferente que implica *el regreso al centro*. Centro y periferia son dos aspectos de la misma realidad y son complementarios. Por eso, aunque en este artículo focalizamos la atención a la zona central de la ciudad, no por eso ignoramos que los procesos que se suceden en ésta, se vinculan estrechamente con lo que pasa en las periferias.

El artículo se divide en 4 grandes apartados: en el primero, desde una visión retrospectiva, abordamos la de conformación del territorio de la actual delegación Cuauhtémoc, destacando la importancia que ha tenido este espacio en el surgimiento y desarrollo de la Ciudad de México; en un segundo apartado analizamos la dinámica demográfica de la delegación, destacando el proceso de despoblamiento que la ha caracterizado y el papel que en éste ha tenido la estructura de la población por edad y sexo. En un tercer apartado analizamos a situación de la vivienda en la delegación y en la última parte (cuarto apartado) vinculamos los procesos demográficos con los habitacionales, particularmente analizamos las políticas que han propiciado la pérdida de población y vivienda con el fin de comprender la dinámica urbana de la Cuauhtémoc en la última década.

## 1. Conformación del actual territorio delegacional

En lo que es hoy el territorio de la delegación Cuauhtémoc se fundó en el año de 1325 la ciudad de Tenochtitlan, capital del imperio Azteca. Por consiguiente, en 1521, cuando se produjo la conquista y destrucción de la ciudad por parte de los españoles, en ese mismo lugar se inició en 1523 la construcción de lo que se conoce como el Centro Histórico de la ciudad de México.

Durante la colonia, en esta parte de la ciudad estuvieron las viviendas de la población española y se construyeron grandes casas y palacios muchos de los cuales perviven hasta ahora confiriéndole al lugar gran importancia como espacio histórico.

En el Porfiriato (1877-1910) el territorio sufrió importantes modificaciones arquitectónicas y se vio embellecido por una serie de edificios entre los que destacan el Palacio de Hierro, el Palacio de Lecumberri, el Palacio de Comunicaciones, el Palacio del Congreso, el Palacio de Bellas Artes (1904-1934) y el Palacio Legislativo (que no llegó a construirse pero su estructura se convirtió en el Monumento a la Revolución).

Durante la Revolución mucha gente abandonó la ciudad pero al finalizar la lucha armada se construyeron nuevos fraccionamientos como la colonia Hipódromo de Peralvillo y la actual colonia Paulino Navarro que se consolidaron en los años 30. En ese tiempo la ciudad tendía a crecer hacia el norte y el oriente a lo que hoy son las delegaciones Venustiano Carranza y Azcapotzalco así como al sur

y surponiente en donde surgieron colonias como la de los Arquitectos, la Condesa y la Roma.

Debido a una reforma constitucional en 1921, el General Álvaro Obregón reformó la fracción IV del artículo 73, con lo que suprimió el régimen municipal en el Distrito Federal (la ciudad contaba con 17 municipalidades) y el gobierno de su territorio pasó a ser responsabilidad del presidente de la República, con jurisdicción en las antiguas municipalidades de México, Tacubaya y Mixcoac y en 13 delegaciones. El Congreso aprobó esa ley promovida por el Ejecutivo, ley que con fecha 31 de diciembre de 1928, establecía la creación de un Departamento Central y 13 delegaciones. Dentro del Departamento Central quedaban incluidos: México, Tacuba, parte de Iztapalapa, Guadalupe Hidalgo y Azcapotzalco, y los territorios de lo que actualmente conforman la delegación Cuauhtémoc. Las 13 delegaciones eran Guadalupe Hidalgo (que por reformas de 1931 cambió su nombre por el de Gustavo A. Madero), Azcapotzalco, Iztacalco, General Anaya, Coyoacán, San Ángel (por reformas de 1931 cambió su nombre por el de Álvaro Obregón), La Magdalena Contreras, Cuajimalpa, Tlalpan, Iztapalapa, Xochimilco, Milpa Alta y Tláhuac.

Asimismo, algo que fue determinante para la conformación de ese territorio en el siglo XX fue el impulso a la zona de negocios a partir de los años treinta como obra de la aplicación del Plano Regulador con lo que se renovaron partes significativas del centro, atrayendo inversiones y

profundizando en los cambios de usos del suelo de habitacional por comercial, observados en subsiguientes décadas.

Durante el *cardenismo* (1934-1940) la historia de los territorios de la hoy delegación no presenta grandes cambios. El alcance de la protección al ejido ya era inoperante en estos territorios. Para entonces, los ejidos eran considerados por ley como colonias en proceso de urbanización, paralelo al crecimiento demográfico. En 1941, de nuevo fue reformada la división política del Distrito Federal, el cual fue dividido ahora en 12 fracciones; la mayor de ellas comprendió el área denominada Ciudad de México. Es imprescindible anotar que, en esta fecha, desapareció la delegación General Anaya -creada con la reforma de 1928-, cuyo territorio pasó a formar parte de las hoy delegaciones Benito Juárez y Coyoacán.

En los años 60 se construyó el multifamiliar Benito Juárez y el Centro Médico Nacional, el mayor complejo urbano y habitacional en México hasta ese momento, así como la Unidad Nonoalco Tlatelolco, unidades habitacionales que contribuyeron a la altísima densidad poblacional que se registró en esa parte de la ciudad por esa época. Paralelamente se inició con fuerza la expansión sobre lo que era en ese entonces la periferia, tanto hacia otras delegaciones como a municipios mexicanos como Tlalnepantla y Nezahualcóyotl.

La delegación Cuauhtémoc surge como tal apenas el 1 de enero de 1971 al entrar en vigor la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Fe-

deral (emitida el 29 de diciembre de 1970) que abrogó la anterior del 31 de diciembre de 1941 y que transformó lo que era la Ciudad de México que hasta ese momento se dividía en 12 cuarteles. Con éstos se formaron, a partir de ese año, las cuatro delegaciones centrales: Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Benito Juárez y Miguel Hidalgo. Pero fue en la delegación Cuauhtémoc donde quedó comprendido el verdadero centro capitalino, los edificios públicos más importantes y los sitios de mayor interés artístico y cultural como el Zócalo capitalino, la Catedral, el Palacio Nacional y el de Minería entre otros muchos.

El 11 de abril de 1980 el poder ejecutivo expidió un decreto que declaró al Centro Histórico de la Ciudad de México zona de monumentos históricos. El artículo segundo de este decreto define los límites de este territorio, el cual comprende 668 manzanas y abarca 9.1 km<sup>2</sup>, una pequeña parte del total del área urbanizada del Distrito Federal. De esta manera, se establece que la delegación Cuauhtémoc queda formada con casi la totalidad del territorio denominado Centro Histórico, el cual se divide en dos perímetros, el A y el B, la delegación Cuauhtémoc comprende la totalidad del perímetro A y sólo el 75% del B ya que el otro 25% forma parte de la delegación Venustiano Carranza.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Desde el punto de vista catastral, ambos perímetros cubren las regiones catastrales 1, 2 y 6 completas y, en forma parcial las 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12 y 18.

Por otro lado, sendos perímetros viven un proceso de incontrolado crecimiento comercial, administrativo y de despachos de todo tipo aunque aún subsisten 34 colonias. En el perímetro A, inmuebles que estaban tradicionalmente orientados a la habitación han sido abandonados en forma masiva, con la consiguiente pérdida tanto de viviendas como de población, y los comercios han invadido las plantas bajas, los despachos y los primeros pisos y han quedado abandonados muchos de los pisos superiores.

En el perímetro B ya desaparecieron gran parte de los testimonios arquitectónicos y se han construido un gran número de edificios destinados tanto para vivienda, como para despachos y para la industria del vestido, por lo que solamente en este ramo se ha estimado que unos 200,000 empleados y los usuarios y clientes congestionan el área en horas laborables.

Desde el punto de vista territorial, la delegación Cuauhtémoc quedó situada prácticamente en el centro del Distrito Federal y tiene una superficie de 3,240 Has. Aunque durante cientos de años fue el espacio urbano más importante del país, donde se localizaron los poderes de la Colonia y de la República, con la expansión de la mancha urbana esta delegación ha quedado reducida a representar menos del 1% de la superficie de la Zona Metropolitana del Valle de México; menos del 3% de la mancha urbana y el 2.3% del territorio del Distrito Federal. Colinda al sur con la delegación Benito Juárez en un límite fijado

por el Viaducto Miguel Alemán; al oriente con la delegación Venustiano Carranza de la que está separada por la Av. del Trabajo, el eje Vial I, el Anillo de Circunvalación y la Calzada de La Viga; al norte colinda con las delegaciones Gustavo A. Madero y Azcapotzalco, teniendo como límite administrativo la Av. Río Consulado; por último, al poniente está la delegación Miguel Hidalgo cuyo límite es el Circuito Interior.

La delegación Cuauhtémoc se caracteriza porque sus suelos son de origen netamente lacustre ya que estuvieron cubiertos por el lago de Texcoco. Los conquistadores españoles y luego los habitantes de la Colonia fueron modificando y alterando el esquema hidráulico ideado por los aztecas, lo que causó que en diferentes periodos históricos se presentaran serias inundaciones, en las cuales contribuyó la topografía del lugar caracterizada por ser muy plana, con pendientes no mayores de 5%. También, en parte, este tipo de suelo explica que los efectos del terremoto de 1985 se hayan centrado en gran parte en esta delegación (y en la Venustiano Carranza). Además, por la delegación Cuauhtémoc pasan algunos ríos que se encuentran actualmente entubados, como es el caso del río Consulado y el río La Piedad.

## 2. Dinámica demográfica de la delegación Cuauhtémoc

En el aspecto demográfico, dadas las características sociopolíticas ya mencionadas, lo que hoy es la delegación Cuauhtémoc fue durante mucho

tiempo, siglos incluso, el territorio más densamente poblado del país hasta la década de los años cincuenta cuando en la Ciudad de México se inició un proceso de desconcentración que se concretó en el surgimiento de grandes áreas habitacionales residenciales en regiones del mismo centro histórico y sus delegaciones colindantes pero también se dirigió hacia delegaciones periféricas del centro de la capital como la Gustavo A. Madero, la Benito Juárez, Coyoacán y Tlalpan. Si en 1950 los habitantes de la Cuauhtémoc representaban casi la tercera parte (el 34.5%) del total de la población del Distrito Federal, ya en 1960 había disminuido su peso a poco más de la quinta parte (22.0%). Entre 1960 y 1970 otros territorios capitalinos poco importantes en los años 50 como la delegación Iztacalco e Iztapalapa, empezaron a poblarse rápidamente e, incluso, a partir de finales de los 70 otras delegaciones dentro de las que destacan Azcapotzalco y Álvaro Obregón, crecieron aceleradamente (Cuadro 1).

El fenómeno de rápido crecimiento de otras delegaciones e incluso municipios, en parte se debió a las elevadas tasas de crecimiento natural de la población y a la inmigración desde otras entidades del país. Pero también, en forma importante, tuvo que ver con que ya, desde mediados del siglo pasado, la Cuauhtémoc empezó a expulsar población hacia otras demarcaciones y sus tasas de crecimiento comenzaron a ser negativas a partir de los años 1960. Este proceso de pérdida de población se continuó en el periodo



Cuadro 1. Distrito Federal: Población Censal por delegación - 1950-2005

Estado y Delegación	Población censal				Censo			
	1950	1960	1970	1980	1990	1995	2000	2005
<b>Distrito Federal</b>	<b>3,050,442</b>	<b>4,870,876</b>	<b>6,874,165</b>	<b>8,831,079</b>	<b>8,235,744</b>	<b>8,489,007</b>	<b>8,605,239</b>	<b>8,720,916</b>
Azcapotzalco	187,864	370,724	534,554	601,524	474,688	455,131	441,008	425,298
Coyoacán	70,005	169,811	339,446	597,129	640,066	653,489	640,423	628,063
Cuajimalpa de Morelos	9,676	19,199	36,200	91,200	119,669	136,873	151,222	173,625
Gustavo A. Madero	204,833	579,180	1,186,107	1,513,360	1,268,068	1,256,913	1,235,542	1,193,161
Iztacalco	33,945	198,904	477,331	570,377	448,322	418,982	411,321	395,025
Iztapalapa	76,621	254,355	522,095	1,262,354	1,490,499	1,696,609	1,773,343	1,820,888
Magdalena Contreras	21,955	40,724	75,429	173,105	195,041	211,898	222,050	228,927
Milpa Alta	18,212	24,379	33,694	53,616	63,654	81,102	96,773	115,895
Alvaro Obregón	93,176	220,011	456,709	639,213	642,753	676,930	687,020	706,567
Tlāhuac	19,511	29,880	62,419	146,923	206,700	255,891	302,790	344,106
Tlalpan	32,767	61,195	130,719	368,974	484,866	552,516	581,781	607,545
Nochmilco	47,082	70,381	116,493	217,481	271,151	332,314	369,787	404,458
Benito Juárez	356,923	537,015	605,962	544,882	407,811	369,956	360,478	355,017
<b>Cuauhtémoc</b>	<b>1,053,722</b>	<b>1,072,530</b>	<b>927,242</b>	<b>814,983</b>	<b>595,960</b>	<b>540,382</b>	<b>516,255</b>	<b>521,348</b>
Miguel Hidalgo	454,868	650,497	648,236	543,062	406,868	364,398	352,640	353,534
Venustiano Carranza	369,282	572,091	721,529	692,896	519,628	485,623	462,806	447,459
<b>Ciudad Central</b>	<b>2,234,795</b>	<b>2,832,133</b>	<b>2,902,969</b>	<b>2,595,823</b>	<b>1,930,267</b>	<b>1,760,359</b>	<b>1,692,179</b>	<b>1,677,358</b>

Fuente: INEGI, II Censo de Población y Vivienda 2005

2000-2005 y parece probable que ante la escasa y cara oferta inmobiliaria en la delegación, esto continúe hasta la fecha.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Coulomb (1991:21) identifica que en este proceso de emigración se conjugan tres fenómenos muy diferentes: a) la "emigración forzada" de las nuevas generaciones que no encuentran donde alojarse en la Ciudad Central en donde nacieron; b) la "emigración voluntaria" que son familias que salen del centro en busca de un alojamiento seguro y de una forma de consolidar un patrimonio familiar mediante la inversión en una casa propia, y c) el de "sustitución de usos del suelo" que

En esas cinco décadas y media la delegación Cuauhtémoc registró tasas de crecimiento total negativas con dos excepciones: la década 1950-1960 y el quinquenio 2000-2005 en que si bien fue positiva, registró niveles muy bajos (0.17%) que, como ya se dijo realmente significó que

literalmente expulsa a las familias de su alojamiento céntrico ya sea por el deterioro físico de las viviendas, por los desalojos promovidos por los arrendadores y por las inversiones públicas en vialidad, equipamientos y programas de renovación urbana.

hubo pérdida de habitantes. El resto de los años la tasa fluctuó entre -1.1 y -1.7% anual con la notable excepción de la década de los 80 cuando la pérdida alcanzó un muy elevado 3.15% anual. Esta mayor salida de habitantes de la delegación muy probablemente y en buena medida se debió

al terremoto de 1985 que afectó mucho su territorio (entre 1980 y 1990 perdió más de 200,000 personas, casi la cuarta parte de sus habitantes en esa época). Incluso, en el transcurso de la década de los 90 todavía salieron de la delegación otros 80 mil habitantes (Cuadro 2 y Gráficas 1 y 2).

Cuadro 2. Distrito Federal: Tasa de crecimiento demográfico por delegación, 1950-2005

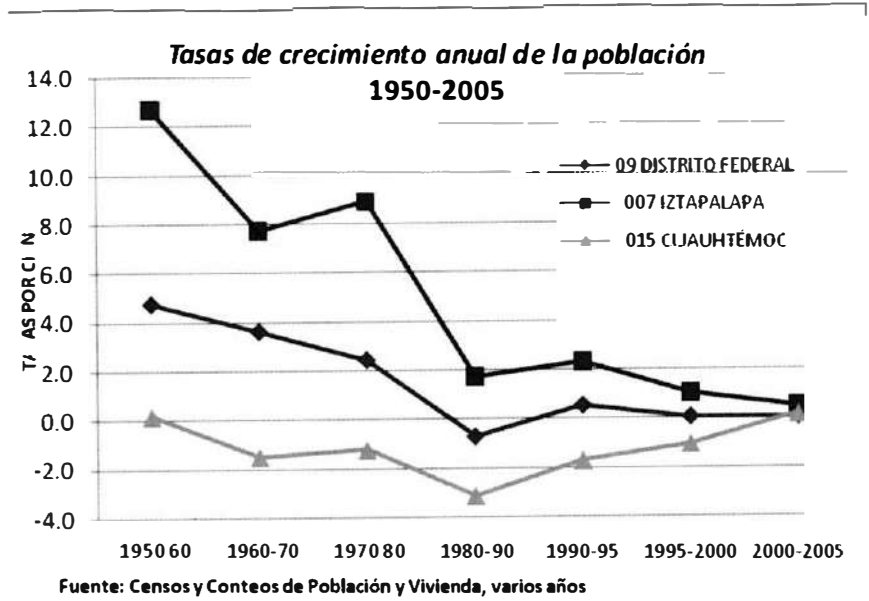
Estado y Delegación	Tasa de crecimiento medio anual							
	1950-60	1960-70	1970-80	1980-90	1990-95	1995-00	1990-00	2000-05
<b>Distrito Federal</b>	4.77	3.64	2.45	-0.71	0.54	0.32	0.44	0.24
Azcapotzalco	7.01	3.87	1.15	-2.39	-0.74	-0.73	-0.74	-0.64
Coyoacán	9.23	7.44	5.61	0.71	0.37	-0.47	0.01	-0.34
Cuajimalpa de Morelos	7.07	6.80	9.33	2.82	2.40	2.36	2.39	2.48
Gustavo A. Madero	10.91	7.71	2.38	-1.79	-0.16	-0.40	-0.26	-0.62
Iztacalco	19.26	9.50	1.73	-2.43	-1.19	-0.43	-0.86	-0.71
Iztapalapa	12.70	7.74	8.90	1.71	2.32	1.04	1.77	0.47
Magdalena Contreras	6.35	6.60	8.35	1.73	1.48	1.10	1.32	0.54
Milpa Alta	2.95	3.41	4.59	1.77	4.38	4.21	4.31	3.24
Alvaro Obregón	8.94	7.87	3.30	0.06	0.92	0.35	0.67	0.50
Tlāhuac	4.34	7.94	8.62	3.55	3.85	4.01	3.92	2.29
Tlalpan	6.42	8.19	10.54	2.83	2.34	1.21	1.85	0.77
Nochmilco	4.09	5.36	6.21	2.28	3.66	2.53	3.18	1.60
Benito Juárez	4.15	1.26	-1.02	-2.92	-1.71	-0.60	-1.24	-0.27
<b>Cuauhtémoc</b>	<b>0.18</b>	<b>-1.50</b>	<b>-1.24</b>	<b>-3.15</b>	<b>-1.72</b>	<b>-1.06</b>	<b>-1.44</b>	<b>0.17</b>
Miguel Hidalgo	3.63	-0.04	-1.69	-2.91	-1.93	-0.76	-1.43	0.04
Venustiano Carranza	4.46	2.43	-0.39	-2.90	-1.19	-1.12	-1.16	-0.60

Fuente: INEGI, II Censo de Población y Vivienda 2005

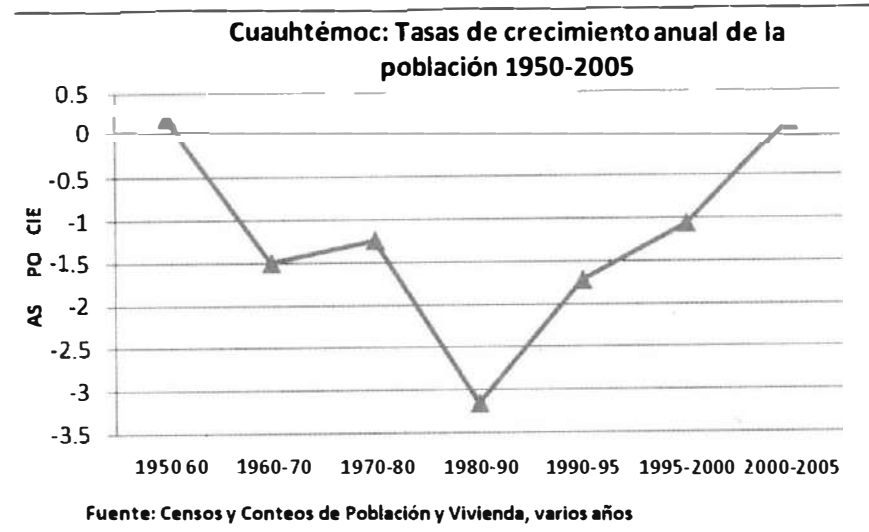
Como resultado de la suma de sucesos mencionados, la delegación Cuauhtémoc pasó a tener en el 2005 prácticamente la mitad de la población que tenía en 1950, con lo que perdió tam-

bién el carácter eminentemente habitacional que tuvo hasta los años 60. Asimismo, la proporción de población del Distrito Federal que vivía en esa delegación descendió constantemente a lo largo

Gráfica 1



Gráfica 2



de los últimos 55 años y de representar casi un tercio en 1950, para el año 2005 ya solamente representaba el 6% de la población de la ciudad,

habiendo varias delegaciones con porcentajes bastante mayores que los de la Cuauhtémoc (Cuadro 3)

Cuadro 3. Distrito Federal: Población relativa por delegación, 1950-2005

Entidad y Delegación	1950	1960	1970	1980	1990	1995	2000	2005
Distrito Federal	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Azcapotzalco	6.2	7.6	7.8	6.8	5.8	5.4	5.1	4.9
Coyoacán	2.3	3.5	4.9	6.8	7.8	7.7	7.4	7.2
Cuajimalpa de Morelos	0.3	0.4	0.5	1.0	1.5	1.6	1.8	2.0
Gustavo A. Madero	6.7	11.9	17.3	17.1	15.4	14.8	14.4	13.7
Iztacalco	1.1	4.1	6.9	6.5	5.4	4.9	4.8	4.5
Iztapalapa	2.5	5.2	7.6	14.3	18.1	20.0	20.6	20.9
Magdalena Contreras	0.7	0.8	1.1	2.0	2.4	2.5	2.6	2.6
Milpa Alta	0.6	0.5	0.5	0.6	0.8	1.0	1.1	1.3
Alvaro Obregón	3.1	4.5	6.6	7.2	7.8	8.0	8.0	8.1
Tláhuac	0.6	0.6	0.9	1.7	2.5	3.0	3.5	3.9
Tlalpan	1.1	1.3	1.9	4.2	5.9	6.5	6.8	7.0
Xochimilco	1.5	1.4	1.7	2.5	3.3	3.9	4.3	4.6
Benito Juárez	11.7	11.0	8.8	6.2	5.0	4.4	4.2	4.1
Cuauhtémoc	34.5	22.0	13.5	9.2	7.2	6.4	6.0	6.0
Miguel Hidalgo	14.9	13.4	9.4	6.1	4.9	4.3	4.1	4.1
Venustiano Carranza	12.1	11.7	10.5	7.8	6.3	5.7	5.4	5.1

Fuente: Cuadro 1

No obstante, en el último lustro (2000-2005) la delegación ganó 5,093 personas debido (supuestamente) a la inmigración. Sin embargo, si bien en ese quinquenio llegaron a la delegación cerca de 15 mil personas de otras entidades federativas,<sup>5</sup> si se utiliza la *ecuación compensa-*

*dora*<sup>6</sup>, se tendría que la delegación perdió, pese

personas) y el resto de otras entidades como Veracruz (7.3%), Puebla, Oaxaca, Hidalgo, Guerrero, Jalisco y Morelos (con entre 6 y 3% de los inmigrantes a la delegación).

<sup>6</sup> La ecuación compensadora indica que el crecimiento total es igual a los nacimientos menos las defunciones, menos los emigrantes más los inmigrantes (crecimiento natural +/- crecimiento social).

<sup>5</sup> El 41.3% provenían del Estado de México (6,127

a sus cifras de crecimiento “positivas” posiblemente más de 18 mil habitantes de ambos sexos, aunque con preferencia por los hombres como se verá más adelante.

También y como complemento de lo anterior se puede mencionar que entre 1950 y 1990 la Cuauhtémoc tuvo una altísima densidad de más de 329.3 habitantes por Ha. que fue descendien-

do hasta alcanzar, en el año 2005, una densidad (que se puede considerar todavía elevada) de 162.9 habitantes por Ha (y que sólo es superada actualmente por la delegación Iztacalco con 180 habitantes por Ha). Es decir, pese a que ha perdido una gran parte de su población, la Cuauhtémoc sigue siendo una entidad político administrativa densamente poblada (Cuadro 4).

Cuadro 4 Distrito Federal: Superficie y densidad de población por delegación, 1950-2005

Estado y Delegación	Ha	%Ha	Densidad de Población (hab/Ha)							
			1950	1960	1970	1980	1990	1995	2000	2005
Distrito Federal	149,900.0	100.0	20.3	32.5	45.9	58.9	54.9	56.6	57.4	58.2
Azcapotzalco	3,451.0	2.30	54.4	107.4	154.9	174.3	137.6	131.9	127.8	123.2
Coyoacán	5,919.0	3.95	11.8	28.7	57.3	100.9	108.1	110.4	108.2	106.1
Cuajimalpa de Morelos	7,288.0	4.86	1.3	2.6	5.0	12.5	16.4	18.8	20.7	23.8
Gustavo A. Madero	9,146.0	6.10	22.4	63.3	129.7	165.5	138.6	137.4	135.1	130.5
Iztacalco	2,184.0	1.46	15.5	91.1	218.6	261.2	205.3	191.8	188.3	180.9
Iztapalapa	12,446.0	8.30	6.2	20.4	41.9	101.4	119.8	136.3	142.5	146.3
Magdalena Contreras	6,219.0	4.15	3.5	6.5	12.1	27.8	31.4	34.1	35.7	36.8
Milpa Alta	26,863.0	17.92	0.7	0.9	1.3	2.0	2.4	3.0	3.6	4.3
Alvaro Obregón	9,367.0	6.25	9.9	23.5	48.8	68.2	68.6	72.3	73.3	75.4
Tláhuac	8,841.0	5.90	2.2	3.4	7.1	16.6	23.4	28.9	34.2	38.9
Tlalpan	30,972.0	20.66	1.1	2.0	4.2	11.9	15.7	17.8	18.8	19.6
Xochimilco	13,458.0	8.98	3.5	5.2	8.7	16.2	20.1	24.7	27.5	30.1
Benito Juárez	2,796.0	1.87	127.7	192.1	216.7	194.9	145.9	132.3	128.9	127.0
<b>Cuauhtémoc</b>	<b>3,200.0</b>	<b>2.13</b>	<b>329.3</b>	<b>335.2</b>	<b>289.8</b>	<b>254.7</b>	<b>186.2</b>	<b>168.9</b>	<b>161.3</b>	<b>162.9</b>
Miguel Hidalgo	4,678.0	3.12	97.2	139.1	138.6	116.1	87.0	77.9	75.4	75.6
Venustiano Carranza	3,072.0	2.05	120.2	186.2	234.9	225.6	169.1	158.1	150.7	145.7

Fuente: Cuadro 1

A este respecto también podría añadirse que los momentos en que la delegación Cuauhtémoc registró niveles de mayor densidad poblacional coincidieron con aquellos de mayor crecimiento demográfico en México, cuando las familias con ocho, diez o más hijos eran comunes y que por lo tanto, en las condiciones actuales de familias de mucho menor tamaño<sup>7</sup>, revertir el despoblamiento, como lo planteó en su momento el Bando 2<sup>8</sup>, presenta dificultades especiales, quizá mayores que en otras delegaciones con vocación mayormente habitacional como podrían ser la Benito Juárez o la Miguel Hidalgo o con menores densidades actuales como la Álvaro Obregón, Coyoacán o La Magdalena Contreras, sin mencionar las que todavía tienen vocación agrícola como Milpa Alta, Xochimilco, Tláhuac y Tlalpan.<sup>9</sup>

Esta situación es producto de la llamada transición demográfica<sup>10</sup>, fenómeno en que se

encuentra inmersa plenamente la población de la Ciudad de México. En relación a este aspecto, aunque en general la fecundidad es baja en todo el Distrito Federal, la delegación Cuauhtémoc es una de las que tienen una menor tasa global de fecundidad:<sup>11</sup> sólo 1.7 hijos por mujer. Si consideramos que para que, en teoría, se produzca la sustitución generacional dicha tasa debería ser de al menos 2.1 hijos por mujer, eso nos da una idea de cuánto ha disminuido el crecimiento en esa delegación y que actualmente sus habitantes están teniendo menos hijos que los necesarios para mantener el número de habitantes actual.

Las transformaciones en la dinámica demográfica han afectado no solamente el crecimiento de la población sino también han alterado la estructura por edad y sexo de la misma lo que se relaciona directamente con el tipo de necesidades y demandas.

<sup>7</sup> Las familias son cada vez más pequeñas, tienen un menor número de miembros y, por ende, se necesita un mayor número de viviendas para acomodarlos.

<sup>8</sup> Más adelante se aborda el tema del Bando 2.

<sup>9</sup> Estas últimas registran densidades relativamente bajas de población: de alrededor de 30 habitantes por Ha cuando el promedio del Distrito Federal es cercano a los 58 habitantes por Ha.

<sup>10</sup> Esta postura sostiene que las sociedades pasan por varias etapas o fases en su desarrollo demográfico. De inicio, se parte de tasas de natalidad y mortalidad muy elevadas que no permiten que la población crezca sino muy lentamente pero en un momento dado, gracias a su avance tecnológico relativo, la mortalidad desciende rápidamente mientras que la natalidad se conserva elevada y ello provoca un muy rápido crecimiento de

la población. En un segundo momento, la natalidad empieza a descender y, con ello, disminuye el crecimiento demográfico aunque dependiendo de la velocidad con que se produzca la disminución de las tasa de crecimiento, esto puede prolongarse y la inercia del momento de alta natalidad hace que prosiga el crecimiento del volumen total de la población. Finalmente, la tasas de natalidad y mortalidad nuevamente convergen pero ahora en niveles bajos por lo que, también nuevamente, se tiene un crecimiento de la población en niveles bajos pero con un volumen varias veces mayor que el inicial (Pacheco y Flores, 2008: 6).

<sup>11</sup> La tasa global de fecundidad indica el número promedio de hijos que una mujer puede esperar tener a lo largo de su vida fértil.



Así, una estructura por edad con un aumento de la población en edades centrales como es el caso de la Cuauhtémoc, tendrá como prioridad demandas en empleo, educación media superior y superior, salud reproductiva y un aumento intensivo de la demanda de vivienda debido al incremento en la formación de hogares. La actual estructura por edad de la población ha propiciado una gran cantidad de población en edades casaderas o de formación de hogares y, por tanto, potenciales y casi seguros demandantes de viviendas y otro tipo de bienes y servicios.

Por su parte una población en proceso de envejecimiento cambia sus necesidades de atención a adultos y ancianos en cuanto a pensiones, empleo y viviendas con determinadas características habitacionales. Como complemento de lo anterior, el análisis de los diferentes arreglos familiares en los hogares y de sus montos según su momento dentro del ciclo de vida, nos proporciona información de gran relevancia para entender cuáles son las necesidades de vivienda de la población mexicana. Por otra parte, la vivienda es el contexto donde se desarrolla la reproducción doméstica y la mayor parte de las relaciones familiares incluyendo la socialización temprana de los niños, lo que permite suponer, entonces, la gran influencia que las condiciones adecuadas de la vivienda tienen en el curso y trayectoria de vida de los individuos.

Otro factor importante resultado de la transición demográfica y que influye en el cambio

cuantitativo y cualitativo de los hogares es el incremento de la esperanza de vida. Hay que recordar que en el Distrito Federal, en 1990 este indicador era de 73.7 años (de 67.9 años para los hombres y de 73.9 años para las mujeres); y para el año 2010 alcanzó los 76.3 años (73.8 y 78.8 años por sexo respectivamente) (CONAPO: s/f), coadyuvando a la cohabitación de diferentes generaciones en un mismo espacio. Esto genera la necesidad de adecuar los espacios domésticos y las viviendas –tanto en términos de materiales como de cuidado y tareas hogareñas– a la presencia de adultos de la tercera edad.

Por otra parte, en algunos casos, se observa la formación de nuevos hogares unipersonales cuando por el momento del ciclo de vida que les toca vivir, se quedan solos por divorcio o viudez. Este proceso es más común cuando los ancianos no han tenido descendientes y en menor medida cuando han tenido solamente uno o dos hijos.

Es importante hacer notar que en México, aunque la responsabilidad social y normativa sobre el cuidado de los ancianos recae fundamentalmente en la familia, el creciente proceso de individualización que ha vivido una buena parte de la población, ha llevado a un creciente abandono o desinterés de los ancianos por parte de sus familias.

Otro determinante de la nueva configuración de los hogares son los cambios en la edad de la población a la primera unión que también pueden ser considerados como resultado de la transi-

ción demográfica. En ese sentido, se aprecia que hubo un envejecimiento en el calendario de la nupcialidad ya que la edad media al matrimonio pasó de 20.8 en 1970 a 22 años en 1990, alcanzó los 25 años en el 2000 y es de 29 en promedio en 2009 en el Distrito Federal (30.6 años para los hombres y 28 años para las mujeres) lo que favorece junto con el descenso de la fecundidad la reducción del tamaño de las familias, permitiendo el desarrollo y construcción de viviendas más pequeñas y con menores requerimientos de habitaciones y de superficie total. Pero con ello, el acervo e infraestructura actual de las viviendas enfrenta serias restricciones: por un lado, afecta el espacio disponible para el anciano en el hogar y por otro, hace difícil la convivencia cotidiana entre generaciones ejerciendo por tanto presión en la demanda de vivienda.

Finalmente, como parte de los comportamientos nupciales de la población se puede mencionar la propensión creciente a la ruptura de las uniones, donde la porcentaje de personas alguna vez unidas que están separadas o divorciadas se duplicó según la información censal de 1970 y 2000, tanto en mujeres (de 2.6% a 5.0%) como en hombres (de 1.0% a 2.0%). Los datos del INEGI más recientes (INEGI: 2007) indican que la edad promedio del divorcio era en el Distrito Federal de 38 años (de 39.4 para los hombres y 36.9 años para las mujeres).

A estos eventos se debe agregar que aún y cuando las proporciones de viudez respecto a la

población en general parecen no haber cambiado en las últimas décadas –en 1970 el 4.2% de la población de 12 años y más era viuda y en el 2000 el 4.5% se encontraba en esta situación–, en el Distrito Federal el 1.9% de los hombres y el 7.7% de las mujeres se encontraban en esta situación.

En conjunto, la combinación de estos elementos ha propiciado una mayor frecuencia de los arreglos familiares encabezados por mujeres, de hogares monoparentales, de unidades domésticas en donde coexisten tres o más generaciones y de los hogares unipersonales, ampliados y compuestos. Sin embargo, todavía se sabe muy poco sobre el número de hogares nucleares que se agrupan para formar nuevos arreglos ampliados o compuestos; o sobre quiénes, al separarse de un hogar familiar, pasan a formar parte de otro familiar; u optan por vivir solos (unipersonal) o bien viven en arreglos hogareños formados por coresidentes sin parentesco; o de las personas que por diversas razones (hijos, distancias, trabajo, etc.), pese a llevar una relación de pareja, viven separada de ésta y cada quien en su propia casa.

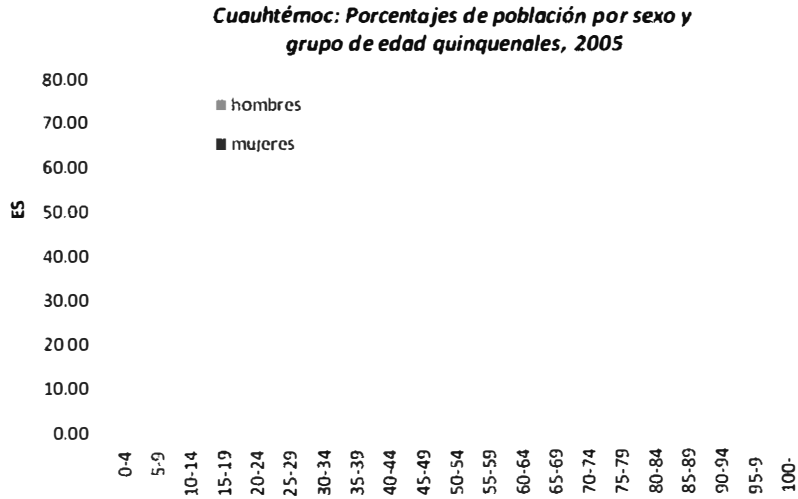
En cualquier caso, en conjunto, los cambios en la estructura por edades y los nuevos arreglos familiares ha implicado que la demanda de viviendas se incremente mucho más allá de lo que lo ha hecho la población.

Al ser la Cuauhtémoc una de las delegaciones más envejecidas del Distrito Federal, su tasa de mortalidad es relativamente elevada, de cerca de siete defunciones por cada mil habitantes, a pesar

de contar con una alta esperanza de vida (de 77 años en promedio) hay municipios con poblaciones más jóvenes que no rebasan las tres o cuatro defunciones anuales por mil habitantes. Y la tasa de mortalidad de la Cuauhtémoc aumentará aún más, hasta alcanzar tasas cercanas a 10 por mil habitantes, como resultado no del deterioro de las condiciones de vida sino, simplemente, por el cada vez mayor envejecimiento de la población delegacional. Hay que mencionar que hoy la esperanza de vida de las mujeres es más alta que la de los hombres en alrededor de cinco años, lo que lleva a que conforme la población envejece crece la proporción de mujeres y disminuye la relación hombre-mujer.

Para el 2005, la población de la delegación Cuauhtémoc ascendía a 521,348 personas y su estructura por edad y sexo muestra, aunque con alguna inconsistencia, el patrón que han seguido las otras delegaciones del Distrito Federal. En ella los grupos de edad más jóvenes son más reducidos que los de mayor edad y ese fenómeno se puede observar a partir del grupo 30-34 años. A este respecto habría que señalar que la expulsión de población (emigración) de la Cuauhtémoc ha sido en su mayoría de población masculina entre los 20 y los 40 años (población en edades laborales y en edad de formar un nuevo hogar y demandar vivienda) lo que obviamente ha impactado la forma como se distribuye la población según grupos de edad.

Gráfica 3



FUENTE: INEGI, II CONTEO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2005

También se hace manifiesto que la mayor parte de la población de la delegación tiene más de 30 años lo cual se corrobora con la edad media que es de 32 años en la delegación mientras que es de 29 a nivel del Distrito Federal y de 24 años a nivel nacional. Es pues una población formada por personas entre 15 y 64 años (cerca del 70%), en su mayoría adultos jóvenes entre 20 y 49 años (48%) y relativamente pocos adolescentes y niños menores de 15 años (poco más del 20%). Pero también es llamativo el alto número (9%) de ancianos (mayores de 65 años y en su gran mayoría de sexo femenino) que, además, se espera que en el futuro aumenten aún más hasta llegar a representar entre el 15 y el 20 por ciento del total de la población delegacional. (Gráfica 3).

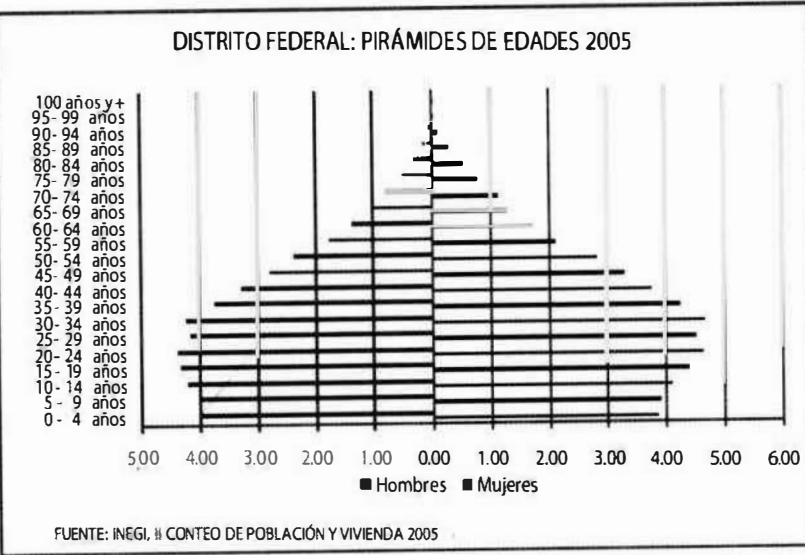
Respecto de este último punto, si bien como es usual nacen más niños que niñas en una proporción de entre 103 y 105 niños por cada 100 niñas (relación hombres-mujeres), al llegar a los 20 años, el número de hombres y mujeres tiende a ser similar Pero de ahí en adelante, si no hay fenómenos como migración diferencial (las mujeres migraban más a las zonas urbanas, los hombres lo hacían en mayor número al extranjero) o una sobremortalidad de alguno de los dos sexos por causas extraordinarias (como una guerra), el número de mujeres tiende a aumentar en forma constante a lo largo de todos los grupos de edad. Si bien éste es un fenómeno generalizado, sobre todo en grupos de población en proceso de envejecimiento, en el caso de la delegación

Cuauhtémoc, es notorio (como se puede ver en la pirámide de edades de la Gráfica 4) que hay un creciente número de mujeres mayor que el que podría esperarse por la simple sobremortalidad masculina. Aquí probablemente al fenómeno anterior se aúna una emigración diferencial por sexo en edades laborales que ha provocado ese incremento del número de mujeres en la delegación en número mucho mayores a lo que sería dable esperar. Es decir, esto nos lleva a pensar que dentro de los que deciden marcharse de la delegación aunque hay personas de los dos sexos, hay una mayoría de jóvenes del sexo masculino.

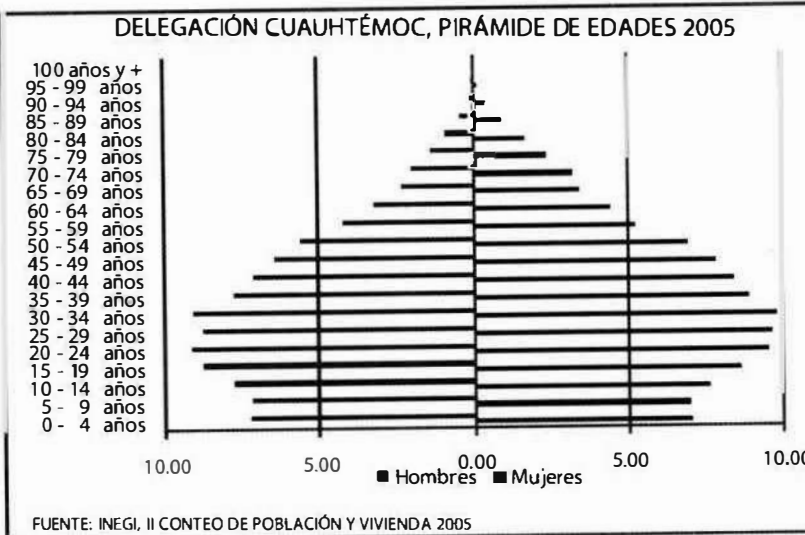
Ello contrasta con la pirámide del Distrito Federal en el año 2005 (Gráfica 5). En esta última se nota un mayor equilibrio entre los grupos quinquenales de la población menor de 30 años a nivel de la entidad federativa como un todo,<sup>12</sup> mientras que en la pirámide de la Cuauhtémoc se sigue dando una disminución de efectivos importante en las generaciones más jóvenes, sobre todo de las nacidas a partir de los años 1970. O sea, cada generación (con excepción de la más joven) sigue siendo menor a la que la antecede y por lo tanto no ha habido recambio generacional, muy posiblemente como consecuencia de los fenómenos ya mencionados de la disminución

<sup>12</sup> Los grupos tienden ser similares en cuanto al número de sus efectivos lo que se correspondería con el dato de que la población total del Distrito Federal no ha sufrido mayores cambios entre 1990 y 2005.

Gráfica 4



Gráfica 5



de la fecundidad así como a la emigración de la población de ciertos grupos de edad que incluye aquella en edades reproductivas.

El Distrito Federal, por su parte, en relación a la Cuauhtémoc conservó por algunos años más un grupo quinquenal de base más amplio que los que lo anteceden y apenas en 1980 se inicia el proceso de disminución de la base. Como conclusión a este respecto podemos decir que la delegación Cuauhtémoc parece ser una de las entidades político administrativas que, junto con la Benito Juárez y la Miguel Hidalgo, primero iniciaron el proceso de transición demográfica en el Distrito Federal y en México como país. En la pirámide de edades de la delegación Cuauhtémoc se aprecia el engrosamiento de la parte media debido al gran número de adultos jóvenes, al aumento de los mayores de 65 años y a la creciente disminución de los grupos más jóvenes que forman la base de la pirámide. El problema y la ventaja (para algunos países que lo supieron aprovechar) de una situación de este tipo es que la mayor parte de la población se encuentra en esas edades intermedias en que se es, supuestamente, más productivo y en que se da la formación de nuevos hogares, se inicia una vida laboral, se es más demandante de bienes y servicios, de viviendas y de una educación superior y más activos electoralmente entre otras muchas cosas.<sup>13</sup>

3. La situación de la vivienda en la delegación Cuauhtémoc

La dinámica habitacional de la Ciudad Central en general, y de la delegación Cuauhtémoc en particular ha sido el resultado de la combinación de diversos factores entre los que podemos señalar: la política de regeneración urbana y recuperación del patrimonio histórico; la construcción de vialidades y equipamiento; los cambios de uso del suelo (de habitacional a comercial y de servicios); la presión del capital inmobiliario por recuperar estas áreas, así como la dinámica demográfica y las decisiones de los mismos habitantes. Estos factores se han combinado y han generando procesos de desdoblamiento en las zonas centrales de la ciudad.

Podemos identificar a los Decretos de Congelación de Rentas como uno de los elementos que desde la década de los cuarenta impactaron la dinámica de la vivienda en la Ciudad de México. Creados con la finalidad de resolver el problema habitacional en la Ciudad Central, y a través de la afectación de alrededor de 115,000 viviendas, estos decretos desincentivaron el mercado de vivienda en renta, así como las inversiones y las rehabilitaciones de los inmuebles bajo ese régimen, generando el deterioro y de-

<sup>13</sup> Tan importante es este momento de transición en la dinámica de la población mexicana que se le ha llama-

do "bono demográfico" porque, se supone, bien aprovechado debería contribuir al desarrollo del país, cosa que, lamentablemente no se ha dado, y, al parecer, no se dará.

gradación del parque habitacional.<sup>14</sup> Sin embargo, no se puede negar que en su momento estos decretos evitaron la posibilidad de desalojo de miles de familias lo que les permitió permanecer en las áreas centrales de la ciudad.

Dos décadas después, se inicia un plan de regeneración urbana con la construcción del Conjunto Urbano Presidente Adolfo López Mateos (aunque es mejor conocido como Unidad Habitacional Nonoalco-Tlatelolco).<sup>15</sup> De las viviendas que se demolieron para su construcción, la gran mayoría eran catalogadas como "tugurios"<sup>16</sup> y se desalojaron más de 7 mil personas quienes tuvieron que abandonar la zona por no contar con los recursos para pagar los nuevos departamentos.

<sup>14</sup> Si bien con el Primer Decreto de Congelación de Rentas (1942) se afectaron 4,800 predios y 120,250 viviendas y locales comerciales, para 1976 eran ya sólo 2,447 predios y 10,094 viviendas o locales donde el ordenamiento legal tenía vigencia. El decreto de 1942 continuó vigente hasta finales de los noventa, buena parte del estado ruinoso de las zonas céntricas eran inmuebles en arrendamiento bajo el régimen de rentas congeladas (Monterrubio, 2009).

<sup>15</sup> Este conjunto se construyó la mayor parte (80%) sobre terrenos de los Ferrocarriles Nacionales (antigua aduana, taller y patios de maniobras) y el resto en las colonias Guerrero, San Simón Tolnahuac y Ex-Hipódromo de Peralvillo. Este proyecto se publicitó como una operación de renovación urbana, que iba a beneficiar a los habitantes de bajos ingresos, hacinados en los ruinosos e insalubres tugurios de la zona. Sin embargo, tal propósito no se cumplió (Coulomb, 1983:40).

<sup>16</sup> Se define al tugurio como la vecindad de cuartos redondos.

A éstas y otras intervenciones más se les llamó *renovación bulldozer*, porque se buscaba erradicar barrios o zonas declaradas previamente como "insalubres". Esta política de regeneración impactó, sin duda el parque habitacional de las zonas centrales, y contribuyó al proceso de despoblamiento de estas áreas (Coulomb, 1983:39), sin embargo, todavía durante los años sesenta, la delegación conservó su carácter eminentemente habitacional.

En los años setenta continuó esta política de erradicación de lo insalubre, aunque en menor escala. En estos años la intervención de los organismos públicos<sup>17</sup> fue fundamental, particularmente por la construcción de vivienda en las zonas entonces periféricas. En las áreas centrales, particularmente en la delegación Cuauhtémoc entre 1974 y 1984 a través del INDECO se instauraron varios programas de "remodelación" o "mejoramiento de vecindades"<sup>18</sup> en colonias como Doctores, Guerrero, Tepito y Anáhuac.<sup>19</sup>

<sup>17</sup> Recuérdese que en esa década se conformaron los fondos solidarios como el Infonavit, Fovissste, Fovimi y otros organismos públicos de vivienda, los que construyeron conjuntos habitacionales, algunos de ellos de grandes dimensiones, por lo que buscaron emplazamientos periféricos.

<sup>18</sup> De acuerdo a declaraciones de funcionarios, en 1976 la zona central registró 4 mil vecindades (60 mil viviendas y 300 mil habitantes) a punto de caerse por las malas condiciones estructurales y de mantenimiento.

<sup>19</sup> Otro tanto hizo BANOBRAS en la delegación Venustiano Carranza, con el Programa de Sustitución de Vecindades.

Estas intervenciones de regeneración urbana y otras más que se aplicaron en las colonias centrales, como el Plan Tepito, se caracterizaron por también propiciar la expulsión de los residentes al no contar éstos con los ingresos para acceder a las nuevas viviendas que en esos predios se construyeron. En 1984 la delegación Cuauhtémoc promovió el programa "Compra de vecindades y Reconstrucción de viviendas" (antecedente de Renovación Habitacional Popular) con fondos del FONHAPO y bajo la bandera ideológica de "Todos propietarios".

La afectación de terrenos no sólo se fue dando por las políticas de regeneración urbana, la construcción de los ejes viales fue otro factor que también contribuyó a la pérdida del parque habitacional y con ello al despoblamiento en las áreas centrales.<sup>20</sup> Además, con estas políticas no sólo se expropiaron y demuelen las viviendas por donde pasarán las nuevas vialidades, también se da una revalorización del suelo urbano, elevando su precio, favoreciendo la especulación e imposibilitando la realización de programas habitacionales para la población originaria, sustituyéndolos por nuevos residentes de mayor nivel socioeconómico.

Los procesos de reestructuración del espacio central se aceleraron en el sexenio de López Portillo (1976 – 1982), cuando se construyeron

<sup>20</sup> Tan solo en las colonias Guerrero, Lagunilla y Tepito, en los ejes viales fueron afectados un total de 1,727 predios (Coulomb, op. cit.).

grandes obras como la Torre de Pemex y el Proyecto Templo Mayor, entre otras; mientras que en las zonas centrales de la ciudad, el uso habitacional para las clases populares se vio cada día más presionado, mermado y desplazado.

Los sismos del 19 y 20 de septiembre de 1985 exacerbaron el problema habitacional y sacaron a la luz el enorme rezago que existía en la Ciudad de México y en especial en su área central. Los inmuebles afectados estaban ubicados, mayoritariamente, en los barrios populares de las vecindades en el Centro Histórico y de la denominada Herradura de Tugurios, aunque también fueron afectados muchos grandes conjuntos de vivienda social, así como ciertos barrios habitados por población de sectores medios (Monterrubio, 2009:299).

El Programa Renovación Habitacional Popular, además de un programa de reconstrucción post-sismos, constituyó una acción ambiciosa de renovación de los barrios populares viejos de la Ciudad Central. Este programa marcó algunas divergencias con las trayectorias vivendistas tradicionales<sup>21</sup> y a través de él se expropiaron más de cinco mil inmuebles dañados o destruidos por los sismos, permitiendo la reconstrucción o la rehabilitación de más de 45 mil viviendas que fueron destinadas a los inquilinos ocupantes, pero ahora como propietarios. En 1987, para atender al sec-

<sup>21</sup> Para un estudio más profundo véase Connolly, Duha y Coulomb (1991) o Monterrubio (2009).



tor inquilinario popular y a la población no atendida por los programas Emergentes de Vivienda Fase I y Fase II, se creó el Programa Casa Propia, que posteriormente se constituyó en el Fideicomiso Casa Propia (FICAPRO), el cual se planteó como principal objetivo atender la problemática habitacional del sector inquilinario.

La pérdida de población (y vivienda) que desde mediados del siglo pasado ha caracterizado a la Ciudad Central en general y a la delegación Cuauhtémoc en particular, ha motivado diferentes intentos por parte del gobierno local, para propiciar procesos de reciclamiento y la regeneración del suelo urbano en las zonas centrales de la Ciudad de México. Así, en 1996 el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal concebía a estas zonas centrales como "áreas con potencial de reciclamiento". La Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, cuya última reforma fue publicada en la Gaceta Oficial el 23 de febrero de 1999, establecía también acciones tendientes a propiciar el arraigo de la población que habita la Ciudad Central y fomentar la incorporación de nuevos pobladores. Pero no es sino en el año 2000, cuando el gobierno de la ciudad dio a conocer una de sus principales herramientas de política urbana: *el Bando Informativo No 2*,<sup>22</sup> el

cual planteó, entre otros objetivos, frenar el desdoblamiento en las cuatro delegaciones centrales (con la finalidad de aprovechar la infraestructura y servicios subutilizados), propiciar el *arraigo* de la población y a través de la construcción de un mayor número de viviendas y de un uso más intensivo del suelo central y lograr su *redensificación*. Un elemento importante a considerar fue el impulso a programas de construcción de vivienda para la "gente humilde" de la ciudad en varias delegaciones, pero principalmente en las cuatro centrales, a través del Instituto de la Vivienda (INVI) del Distrito Federal.

Uno de los impactos más directos de la aplicación de este Bando, fue el encarecimiento del suelo en las 4 delegaciones centrales, lo que dificultó la construcción de vivienda de interés social por parte del capital inmobiliario privado (el cual se dinamizó y construyó vivienda para sectores medios y altos) y con ello la salida masiva de la población de menores recursos hacia áreas periféricas de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (Esquivel y Flores, 2008).<sup>23</sup>

no estar estipulado en la Ley, no cuentan con el apoyo legal y en consecuencia no puede contener disposiciones o mandatos de obligatoriedad (Yescas, 2005:18). Es por ello que el Bando Informativo 2, después de dos años fue reiterado en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF) 2003.

No se puede dejar de lado la importancia que han tenido los programas del INVI (Programa de Vivienda en Conjunto y Programa de Mejoramiento de Vivienda) por haber logrado un nivel de producción ha-

Cuadro 5. Evolución del número de viviendas en el Distrito Federal, la Ciudad de México y la Delegación Cuauhtémoc (1950-1970)

Demarcación	1950	1960	1970	Decremento/Incremento porcentual 50-70
Ciudad Central <sup>(1)</sup>	464,997	547,477	563,844	21.3
Cuartel I	73,916	95,806	105,685	43.0
II	38,209	44,610	56,772	48.6
III	48,164	49,788	28,514	-40.8
IV	26,986	22,893	22,234	-17.6
V	23,382	20,793	23,171	-0.9
VI	27,956	24,285	20,970	-25.0
VII	38,123	35,881	37,155	-2.5
VIII	36,343	43,802	50,142	38.0
IX	58,245	86,618	78,685	35.1
X	23,763	39,820	40,314	69.7
XI	36,150	31,985	42,165	16.6
XII	33,760	51,196	58,037	71.9
Delegación Cuauhtémoc <sup>(2)</sup>	200,954	197,442	182,186	-9.3
Distrito Federal	626,262	902,083	1'219,419	94.7

1. Hasta 1970 comprende las actuales delegaciones Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza y Benito Juárez.

1. La actual delegación Cuauhtémoc corresponde aproximadamente a los cuarteles del III al VIII

Fuente: (Coulomb

Fuente: Elaboración propia con base en el artículo de Coulomb (1983) "Políticas urbanas en la Ciudad Central del Área Metropolitana de la Ciudad de México, (1958-1983)". *Revista Iztapalapa*, Año 4, Núm. 9. UAM-I. Pág. 50.

Todos estos factores, explican, en parte, el proceso de pérdida de población y vivienda que se inició desde la década de los cincuenta, y que hasta nuestros días no ha cesado, aunque como ya se vio a ritmos diferentes, en función de los distintos momentos y de las diversas áreas que bitacional sin precedentes y haber dirigido la inmensa mayoría de sus acciones hacia la población de menores recursos. Sin embargo, entre sus debilidades podemos señalar el alto nivel de subsidio, la escasa recuperación crediticia, además de no estar abiertos al mercado sino a grupos vulnerables de la población (mujeres jefas de hogar, madre solteras, adultos mayores, discapacitados e indígenas), y organizaciones sociales, restringiendo la participación de la población no organizada. Para profundizar en el tema se recomienda revisar el trabajo de Claudia Puebla (2007).

<sup>22</sup> De acuerdo a la Gaceta Oficial del Distrito Federal (de 19 de septiembre de 2002), un bando sólo puede considerarse como un acto de información cuyas consecuencias no son imperativas para los demás órganos de la administración pública, ni para los particulares. Por

<sup>23</sup> No se puede dejar de lado la importancia que han tenido los programas del INVI (Programa de Vivienda en Conjunto y Programa de Mejoramiento de Vivienda) por haber logrado un nivel de producción ha-

integran a la delegación Cuauhtémoc ya que para el caso de esta delegación, estos procesos se han manifestado con mayor profundidad que otras demarcaciones. Así, tan sólo de 1950 a 1970 la delegación tuvo un decremento en su parque habitacional de -9.3%, mientras que el total de las actuales cuatro delegaciones centrales (Ciudad Central), registró un aumento del 21.3% y el Distrito Federal de 94.7%. Pero si además analizamos la pérdida de vivienda según los diferentes cuarteles que en ese momento la integraban, tenemos algunos como el Cuartel II que registró un decremento de -40.8%, el Cuartel VI con -25% y el IV con -17.6% (Cuadro 5).

De 1950 a 1980, la delegación tuvo un decremento porcentual de vivienda de -60.1%, en sólo tres décadas de 465 mil viviendas pasó a 185.5 mil, es decir tuvo una pérdida absoluta de más de 279 mil viviendas. De 1980 a 2000, hubo un decremento de 40 mil viviendas, sin embargo a ritmo diferente en cada década: en la primera (1980-1990), la reducción fue de -16.2% (poco más de 30 mil viviendas); y de 1990 al 2000 el decremento se registró en -6.4% (es decir, alcanzó a 9 mil viviendas).

Otro aspecto que nos ayuda a comprender la pérdida de población y la dinámica del parque habitacional es la tenencia de las viviendas. Desde hace varias décadas se ha comprobado una disminución constante en la oferta de vivienda en renta dentro de la Ciudad Central, como

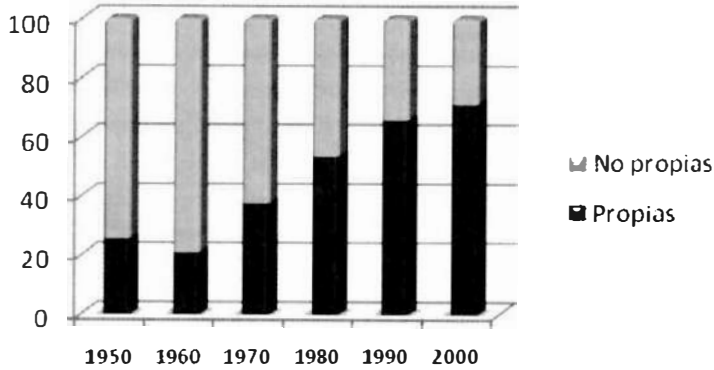
resultado de la combinación de varios factores: los decretos de Congelación de Rentas (que desalentaron la inversión en vivienda en renta y que generaron la degradación de los inmuebles); las políticas de regeneración urbana y de desalojo de vecindades (todas ellas en renta); la venta en la modalidad de condominios (propiedad) de edificios en departamentos (que antes eran alquilados o bien que fueron construidos exprefeso), y el que los programas de renovación urbana y habitacional entregan las viviendas nuevas en propiedad. Así, si bien en 1950 tres cuartas parte del parque habitacional del Distrito Federal era vivienda no propia y en la delegación Cuauhtémoc ocho de cada diez viviendas no era propiedad de sus habitantes, para el año 2000 la vivienda no propia disminuye en ambas demarcaciones, pero el peso sigue siendo mucho mayor en la Cuauhtémoc que en el total del Distrito Federal (42.2% y 28.9% respectivamente) (Gráficas 6 y 7). Un factor adicional explicativo del mayor porcentaje de vivienda que no es propiedad de sus habitantes, según Coulomb (1991:33), es la antigüedad del parque habitacional

4. Dinámica demográfica y habitacional en la última década.

Como se puede apreciar, al igual que el crecimiento demográfico, el del parque habitacional de la delegación Cuauhtémoc registró tasas negativas en el periodo 1995-2006, particularmente en el lustro 1995-2000. No obstante, en

Gráfica 6

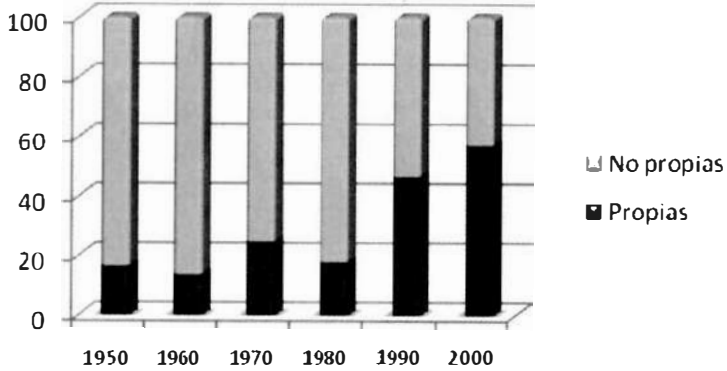
Distrito Federal: Viviendas particulares habitadas por tipo de tenencia, 1950-2000



Fuente: I EGI y Gobierno del D.F. (2001) Cuaderno Estadístico Delegacional. Cuauhtémoc, D.F.

Gráfica 7

Delegación Cuauhtémoc: Viviendas particulares habitadas por tipo de tenencia, 1950-2000

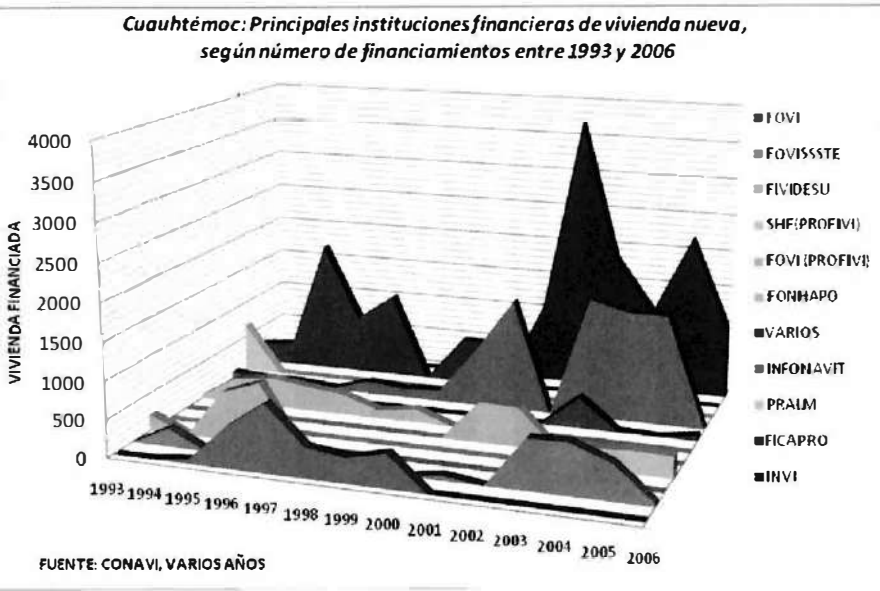


Fuente: INEGI y G.D.F.(2001) Cuaderno Estadístico Delegacional. Cuauhtémoc, D.F.

Gráfica



Gráfica 9



todos esos años la oferta de vivienda financiada<sup>24</sup> fue importante y mantuvo un comportamiento positivo. (Gráfica 8).

Apenas en los años 2000-2006 ya se puede ver un crecimiento positivo de la vivienda total aunque muy por debajo del que registró la vivienda financiada. Es decir, sin esa oferta de vivienda financiada, la pérdida de vivienda en la delegación habría sido tan alta, que las tasas de crecimiento de este satisfactor probablemente habrían sido negativas para todo el periodo y no sólo para algunos años. En ese sentido, el Bando 2 provocó un efecto positivo en cuanto al aumento de la oferta de nuevas viviendas sobre todo a partir de 2001.<sup>25</sup>

Conviene hacer aquí un paréntesis con la finalidad de mostrar las instituciones que en la delegación Cuauhtémoc han sido las que financiaron ese importante monto de viviendas. Así la principal institución, por mucho, ha sido el Ins-

tituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), a pesar de que inició sus actividades apenas en 2001. Hay que mencionar que dos instituciones antecedentes del INVI, el Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano (FIVIDESU) y el Fideicomiso Programa Casa Propia (FICAPRO) tuvieron una actividad importante entre 1993 y 2000, año a partir del cual ya no tuvieron actividad.<sup>26</sup> Igualmente el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario para la Vivienda (FOVI) financió un monto numeroso de viviendas en la delegación pero a partir de 2000 ya no mostró mayor actividad. En un importante segundo lugar en esta delegación se encuentra el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT). Su funcionamiento está registrado de 1993 hasta 2005 en las estadísticas del CONAVI pero para 2006 ya no tiene movimientos reportados en la Cuauhtémoc. Asimismo, el FOVISSSTE también tiene una importante participación al menos en el periodo considerado (Gráfica 9).

De esta forma, el parque habitacional de la Cuauhtémoc llega a tasas de crecimiento no solamente más altas que las que alcanza su población sino que se podría considerar que son relativamente elevadas, al menos para lo que fue la situación de la delegación en los años de la década

<sup>24</sup> La vivienda financiada es resultado de la actuación combinada de los organismos públicos de vivienda, la banca, y de la promoción inmobiliaria privada, en el contexto de la política del Bando 2.

<sup>25</sup> Sin embargo, no podemos olvidar que el Bando 2 también generó impactos negativos como el incremento del precio del suelo en las áreas centrales de la ciudad. Esto, a su vez provocó que los promotores privados dejaran de lado la construcción de vivienda de interés social y se dedicaran a atender la demanda habitacional de población de ingresos medios o medio alto, provenientes tanto de otras delegaciones del Distrito Federal como de los municipios conurbados a la ZMVM y también, en menor grado, de personas de otras entidades del país.

<sup>26</sup> Los convenios de extinción de esas dos entidades se publicaron en la gaceta oficial del gobierno del Distrito Federal en abril de 2003.



Cuadro 7. Distrito Federal y delegación Cuauhtémoc: Población, vivienda y tasas de crecimiento, 1990-2005.

	Censo	Conteo	Censo	Conteo	Tasas de crecimiento		
	1990	1995	2000	2005	1990-95	1995-2000	2000-2005
Distrito Federal							
Vivienda	1,799,410	2,011,446	2,132,413	2,287,189	1.99	1.37	1.25
Población	8,235,744	8,489,007	8,605,239	8,720,916	0.54	0.32	0.13
Habitantes por vivienda	4.6	4.2	4.0	3.8			
Cuauhtémoc							
Vivienda	159,712	150,097	150,405	160,309	-1.09	0.05	1.14
Población	595,960	540,382	516,255	521,348	-1.72	-1.06	0.17
Habitantes por vivienda	3.7	3.6	3.4	3.3			

Fuente: I EGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda. Varios Años.

de los noventa. Si bien el crecimiento de la población ha sido positivo entre 2000 y 2005, de todos modos está por debajo de lo que se considera una tasa de reemplazo, que debería ser de al menos 1.1 por ciento anual. En cambio la tasa de crecimiento de la vivienda es superior al uno por ciento (Cuadro 7).

Podría parecer extraño que la vivienda crezca casi tres veces más que lo que lo hace la población. Para Coulomb, la explicación podría estar en que esta disminución de la densidad domiciliaria (personas por vivienda), expresa procesos poblacionales que no se derivan directamente de la transformación del espacio construido. Más bien puede ser resultado, en primer lugar “de la emigración de familias que antes compartían una misma vivienda (en particular de núcleos familiares de reciente constitución) hacia otras formas habitacionales: ya sea mediante acceso a viviendas de interés social o a través de vivienda

autoconstruida en colonias populares, en ambos casos localizados en áreas periféricas. En segundo lugar, está influyendo la reducción generalizada del tamaño de las familias debido a la menor tasa de natalidad. Ambos fenómenos, de doblamiento de viviendas y menor natalidad parecen, sin embargo insuficientes para explicar una baja muy fuerte de densidad domiciliaria” (1991: 33-34).

En otras investigaciones sobre el tema de la población y la vivienda,<sup>27</sup> se ha apuntado que desde hace ya varios años el crecimiento de la demanda de vivienda supera por mucho al crecimiento de la población y se ha explicado como el resultado de la conjunción de dos fenómenos que están muy vinculados. Por un lado, la ya mencionada *transición demográfica* que, en la fase en

<sup>27</sup> Respecto a la Ciudad de México ver Coulomb y Suárez, 1997; respecto al país en general ver Coulomb y Schteingart, 2006.

la que se encuentra México, implica una mayor esperanza de vida pero también un menor crecimiento demográfico, dentro de un fenómeno que lleva delantera en las áreas de más antigua urbanización. Por otro lado, aunque ya no nacen tantos niños como hace un par de décadas y las familias son cada vez más pequeñas, como efecto de ese mismo fenómeno, hubo un *cambio en la estructura por edades* que se manifiesta en las pirámides como un estrechamiento de la base. Así, las generaciones que nacieron en los años de alto crecimiento demográfico están entrando paulatinamente en la edad adulta y con ello, en la edad de formar un hogar y exigir una vivienda en cantidades cada vez mayores.<sup>28</sup>

<sup>28</sup> Dada su importancia y las implicaciones que tendrá sobre la demanda de vivienda, es necesario darle una mirada atenta a ese cambio en la estructura por edades que se mencionó más arriba en el apartado demográfico. Tradicionalmente en México como producto de la alta fecundidad y la disminución de la mortalidad que tuvo lugar a partir de los años cuarenta se generó una estructura poblacional muy joven. En años posteriores, finales de los sesenta e inicios de los setenta, con la disminución de la fecundidad que se tradujo en un menor número de hijos por mujer, las estructuras por edad en la zona metropolitana a que pertenece la delegación Cuauhtémoc aunque todavía jóvenes, iniciaron el camino del envejecimiento. La proporción de jóvenes en relación con la población total aumentó aceleradamente desde 1940 hasta principios de los años setenta, cuando los menores de 15 años llegaron a ser cerca del 45% de la población total de esa metrópolis (de acuerdo al Censo de 1970). En forma correlativa, la población entre 15 y 64 años comprendía prácticamente al 52% mientras que los mayores de 65 años eran poco más del 3% restante en los años setenta. Sin embargo, en

Otro factor que incide sobre la mayor demanda de vivienda es la creciente tendencia poblacional a formar grupos familiares nucleares en los que no hay la mayor parte de las veces más miembros que los padres y los hijos y, cuando los hijos se marchan, se quedan los padres solos. Asimismo, hay un número creciente de divorcios y separaciones y la formación de nuevos hogares a partir de esos rompimientos conyugales también provocan que se demanden más viviendas.

Tan grandes contingentes de personas en edades de unirse conyugalmente implica que se formarán un gran número de nuevos hogares que presionarán la demanda de viviendas que deberían aumentar considerablemente en forma mucho más acelerada de lo que lo hace la población. Aunque estos nuevos hogares tendrán menos hijos,<sup>29</sup> se trata de cohortes muy numerosas y si a esto añadimos que todavía los padres de sus integrantes vivirán un tiempo considerable por el

los siguientes 30 años, entre 1970 y 2000, la estructura por edades sufrió cambios substanciales. Ya para el año 2005, el porcentaje de los menores de 15 años disminuyó a 27%, mientras que las personas entre 15 y 64 años incrementaron su número a 67% por ciento y a 5.5% los mayores de 65 años. Con el aumento del número de adultos se continúa el proceso de envejecimiento de la población de estas demarcaciones.

<sup>29</sup> El menor tamaño de los hogares puede deducirse del promedio de habitantes por vivienda. Tenemos que si bien el Distrito Federal registra 3.8, en la Cuauhtémoc este promedio desciende a 3.2 siendo el segundo más bajo, después de la delegación Benito Juárez con solamente 2.9 habitantes por vivienda.



CUADRO 8. Delegación Cuauhtémoc, Ciudad Central y Distrito Federal. Clase de vivienda: Distribución porcentual e incremento/decremento 2000 y 2005.

Clase de Vivienda	Cuauhtémoc		Ciudad Central		Distrito Federal	
TOTAL VIVIENDAS PARTICULARES	%		%		%	
2000 <sup>(1)</sup>	150,188	100.0	481,190	100.0	2,131,410	100.0
2005 <sup>(2)</sup>	160,309	100.0	508,597	100.0	2,287,189	100.0
Diferencia	10,121		27,407		155,779	
Incremento/decremento %	6.7		5.7		7.3	
CASA INDEPENDIENTE	%		%		%	
2000 <sup>(3)</sup>	20,929	13.9	131,872	27.4	1,243,468	58.3
2005 <sup>(4)</sup>	17,282	10.8	109,591	21.5	1,188,549	52.0
Diferencia	-3,647		-22,281		-54,919	
Incremento/decremento %	-17.4		-16.9		-4.4	
DEPARTAMENTO EN EDIFICIO	%		%		%	
2000	100,470	66.9	259,690	54.0	572,862	26.9
2005	113,682	70.9	303,463	59.7	705,518	30.8
Diferencia	13,212		43,773		132,656	
Incremento/decremento %	13.2		16.9		23.2	
VIVIENDA O CUARTO EN VECINDAD	%		%		%	
2000	16,495	11.0	57,650	12.0	210,463	9.9
2005	13,131	8.2	50,905	10.0	276,637	12.1
Diferencia	-3,364		-6,745		66,174	
Incremento/decremento %	-20.1		-11.7		31.4	
VIVIENDA O CUARTO EN AZOTEA	%		%		%	
2000	3,617	2.4	7,728	1.6	12,843	0.6
2005	2,790	1.7	5,607	1.1	8,994	0.4
Diferencia	-827		-2,121		-3,849	
Incremento/decremento %	-22.9		-27.4		-30.0	
OTRO <sup>(5)</sup>	%		%		%	
2000	8,677	5.8	24,250	5.0	91,774	4.3
2005	13,424	8.4	39,031	7.7	107,491	4.7
Diferencia	4,747		14,781		15,717	
Incremento/decremento %	54.7		61.0		17.1	

- (1) Vivienda particular de construcción fija que forma parte de una agrupación de viviendas y que comparte pared, techo o piso con otra vivienda. Incluye las viviendas en conjunto horizontal.
- (2) Vivienda particular que forma parte de un conjunto de viviendas agrupadas; comparte pared, techo o piso con otra vivienda y tiene acceso independiente desde un espacio o área común, como pasillos, escaleras, andadores, etcétera.
- (3) Incluye las clases: Local no construido para habitación, Vivienda móvil, Refugio y No especificado. Vivienda particular de construcción fija que no comparte pared, techo o piso con otra vivienda; incluye a la casa dúplex.
- (4) Vivienda particular que no comparte pared, techo o piso con otra vivienda, y que cuenta con acceso independiente desde la calle, camino o campo.

Fuente: INEGI. Censo General de Población y Vivienda, 2000 y Censo de Población y Vivienda, 2005.

aumento de la esperanza de vida y que muchos de ellos vivirán solos, se necesitará un número no sólo mayor sino creciente de viviendas para acomodarlos durante varios lustros por venir.

Hay un factor más que puede ayudarnos a explicar la no concordancia entre el crecimiento poblacional y el del parque habitacional, y se refiere a los tipos de hogares que en esta transición demográfica está formando. De 2000 a 2005, disminuyeron los hogares denominados familiares<sup>30</sup> (de 1.8 a 80.1 respectivamente) y aumentaron los no familiares (entre ellos, los unipersonales pasaron de 16.5 a 17.8). Es decir han aumentado las viviendas en donde vive una sola persona. Así, si bien a nivel del Distrito Federal, según datos del Censo del 2005, el 9.7% de los hogares era unipersonal, en la delegación Cuauhtémoc, este porcentaje era mucho mayor (del 12.2 por ciento). Además, llama la atención de que la tercera parte de los hogares unipersonales (34.8%) está formado por población de 60 y más años.

Cualquiera que sea la explicación, la realidad es que las bajas (y hasta negativas) tasas de crecimiento demográfico de los últimos años apuntan a procesos de expulsión de población vinculados

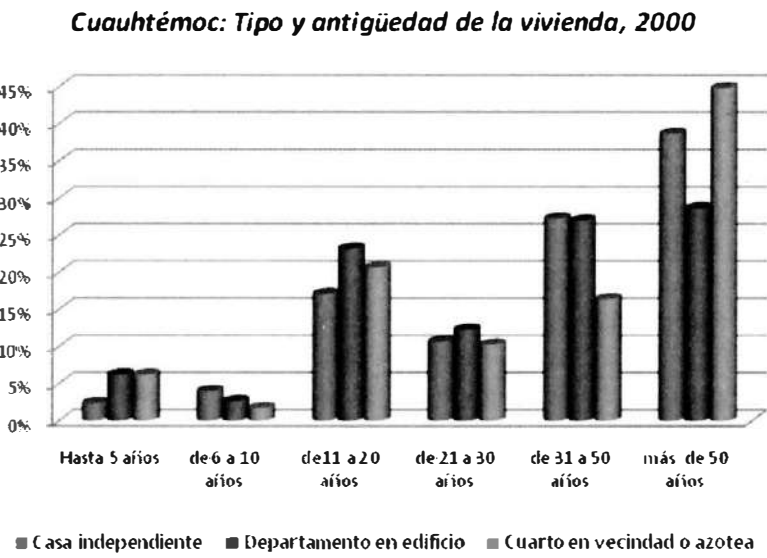
a la insuficiente oferta de vivienda dentro de la delegación que permita la continuidad habitacional a un costo accesible para los actuales pobladores.

Todos estos procesos acontecidos en la delegación Cuauhtémoc, tanto demográficos como de política urbana se han cristalizado en un parque habitacional que para el 2005 registra, en cuanto a clase de vivienda, las siguientes características: siete de cada diez unidades son departamentos en edificios, lo que contrasta con el Distrito Federal como un todo en donde sólo tres de cada diez es vivienda de esta clase (departamento). Además, en los últimos cinco años, los departamentos fueron el único tipo (clase de vivienda) que en la delegación tuvo incremento (13.2 por ciento). Es decir, la vivienda nueva que se construyó tuvo esta modalidad y se puede explicar por el alto costo del suelo que genera un uso más intensivo de los predios y además revela porqué la Cuauhtémoc pudo tener, y sigue teniendo, densidades poblacionales tan elevadas.<sup>31</sup> Complementariamente,

<sup>30</sup> Los hogares familiares son aquéllos en los que por lo menos uno de los miembros tienen relación de parentesco con el jefe del hogar. Se clasifican en nucleares, ampliados y compuestos. Los hogares no familiares, en consecuencia son los que no tienen relación de parentesco. Se clasifican en unipersonales (una persona) o corresidentes.

<sup>31</sup> Si bien la Cuauhtémoc es la delegación con la mayor proporción de departamentos dentro de su parque habitacional, la que tiene la menor proporción es Milpa Alta. En general se observa que a mayor antigüedad del poblamiento y mayor nivel de urbanización, el número de departamentos es mayor y el número de casas independientes va disminuyendo. Sin embargo, no podemos dejar de lado que las densidades también aumentan por la reducida superficie de miles de viviendas tales como los cuartos de vecindad o los cuartos de azotea, muy presentes en la Cuauhtémoc: 20,112 en el 2000 y 15,921 en el 2005.

Gráfica 10



Fuente: INEGI. Censo General de Población y Vivienda, 2000

las casas independientes apenas representan en la delegación el 10.8% del total, y su decremento en el último lustro fue mayor que en la Ciudad Central o el Distrito Federal. Por su parte, en el Distrito Federal más de la mitad del parque habitacional está formado por casas independientes (Cuadro 8).<sup>32</sup>

<sup>32</sup> En las delegaciones de más reciente poblamiento y más rurales, hay un aumento de las casas independientes que se corresponde, obviamente, con la menor construcción de departamentos. En el caso extremo de esta situación en el Distrito Federal estaría Milpa Alta donde la proporción de departamentos es prácticamente nula (solamente el 0.12%).

Finalmente, otra característica del parque habitacional de la delegación es su antigüedad, buena parte (casi el 31%) tiene más de medio siglo, las más antiguas son los cuartos en vecindad o azotea, le siguen las casas independientes y finalmente los departamentos en edificio. Así, para el año 2000 había poco más de 20 mil viviendas en cuarto de vecindad o azotea, de ellas el 44.5% tenía una antigüedad de más de 50 años; el 39% de las casi 21 mil casas indepen-

dientes y el 29% de los 100 mil departamentos pasaban el medio siglo.<sup>33</sup>

Comentarios finales

La Cuauhtémoc como el *corazón de la ciudad* nos remite a un territorio sumamente complejo, caracterizado por la heterogeneidad de los usos del suelo, una gran diversidad de actividades económicas, de expresiones culturales y políticas y de la confluencia de población de diferentes sectores socio-económicos, pero también de la problemática que enfrentan las áreas centrales para lograr la permanencia de la función habitacional, particularmente la correspondiente a la población de menores recursos.

Los procesos de renovación urbana y rescate de las áreas centrales deterioradas iniciados desde mediados del siglo pasado, tuvieron efectos diversos en el territorio de la Cuauhtémoc: propiciaron la revalorización inmobiliaria y con ello cambios de uso de suelo de habitacional a comercial y de servicios (usos más rentables), pero también produjeron procesos paulatinos de desalojo y expulsión de las familias de escasos recursos hacia otras zonas de la ciudad e incluso a las periferias más alejadas.<sup>34</sup> Las áreas centrales

<sup>33</sup> El Conteo de Población y Vivienda 2005 no contiene datos sobre antigüedad de la vivienda, por esa razón utilizamos información del Censo 2000.

<sup>34</sup> Para Coulomb, "los desalojos de la población residente tienen costos sociales y económicos muy altos tanto para la economía de los propios habitantes como

fueron "abandonadas" a las fuerzas del mercado inmobiliario y financiero, quienes sin control y con el pretexto de la recuperación del patrimonio histórico generaron una mayor segregación urbana (Delgadillo, 2008).

De esta forma, las tasas negativas que la Cuauhtémoc registró desde hace varias décadas se frenaron e incluso se revirtieron ligeramente a partir del 2000 cuando se puso en marcha la política generada por el Bando 2, que (entre otros objetivos) buscaba repoblar y redensificar las cuatro delegaciones centrales. Así, si bien no podemos negar que su aplicación contribuyó a frenar el despoblamiento de la Ciudad Central, incentivó la inversión inmobiliaria en un espacio que a lo largo de la historia de la ciudad ha sido el mejor abastecido de equipamiento e infraestructura; permitió a las clases medias y altas regresar a un espacio urbano que se ha valorizado y que ofrece una diversidad de ventajas de localización y brindó a una parte de la población de menores recursos la oportunidad de resolver su problema habitacional al adquirir una vivienda

para el conjunto de la Ciudad. Para los habitantes, su desplazamiento a la periferia implica, la mayoría de las veces, alejarse de sus fuentes de trabajo actuales o potenciales, y encarecer el precio de su alojamiento (en el cual tenemos que incluir el transporte a los centros de trabajo, de educación y consumo). Para la Ciudad, significa incrementar los problemas de irregularidad, falta de infraestructura y equipamiento de la periferia urbana, con los altos costos financieros, sociales y políticos que de ellos se derivan (1991:34).

del INVI. También es cierto que el fuerte incremento del precio del suelo que desencadenó, dificultó enfrentar el gran rezago habitacional de la población de menores recursos que habita en la delegación, y que al funcionar con fuertes subsidios y con recursos fiscales del gobierno local, queda cuestionada en su continuidad por depender de la voluntad política de las autoridades en turno.

Así, al igual que los diferentes programas de renovación urbana, el Bando 2 propició que la población que tiene derecho a habitar la zona mejor servida de la ciudad sea la que pertenece a los sectores que pueden pagar el alto costo del suelo (sectores medios y altos), mientras que los sectores populares, que no han sido beneficiados con una vivienda del INVI, se ven obligados a salir de las áreas centrales y recurrir a procesos de invasión en predios de reserva natural o de alto riesgo, o bien a vivir en algún municipio periférico en donde sí existe la oferta de vivienda barata. Con ello, a estos sectores se les niega el "derecho a su ciudad" y se genera un crecimiento desmedido de la mancha urbana sobre el Estado de México.

Es importante recordar que al igual que las otras delegaciones centrales, la Cuauhtémoc se caracteriza por el envejecimiento de su población, la presencia importante de amplios contingentes de personas en edad de trabajar y de formar hogares, y la conformación de nuevos arreglos familiares. Estos factores inciden en

que el número de residentes por vivienda (densidad habitacional) tienda a ser cada vez menor e incluso aumente el número de personas que viven solas, con el consiguiente incremento en la demanda de viviendas. Estos factores, deben tomarse en cuenta para diseñar una política urbana que resuelva el acceso a la vivienda y a la ciudad. Y, en este caso, habría que considerar también que el envejecimiento de la población de la delegación conlleva también que crecerá la necesidad de viviendas con adaptaciones especiales adecuadas para el creciente número de personas que seguramente presentarán algún tipo de discapacidad debido a su edad, elemento que muchas veces se olvida en la planeación.

Por ello, si las políticas urbanas plantean aumentar la densidad habitacional y demográfica de la Cuauhtémoc, es de gran relevancia considerar, además de la dinámica demográfica, los mecanismos de producción habitacional que pueden lograr, al nivel de masificación deseado, que la delegación mantenga su población o, al menos, ya no la siga perdiendo en tan grandes montos. Para ello, son fundamentales programas para controlar los precios del suelo, estar en condiciones de satisfacer la demanda de vivienda de bajo costo, y ¿por qué no?, revisar la pertinencia de incentivar la vivienda en renta, con todos los controles necesarios para garantizar su habitabilidad y acceso.

## Bibliografía:

- Consejo Nacional de Población (CONAPO) (s/f), México en cifras. Indicadores demográficos básicos, 1990-2030, México, D.F. tomado de: [http://www.conapo.gob.mx/index.php?option=com\\_content&view=article&id=125&Itemid=193](http://www.conapo.gob.mx/index.php?option=com_content&view=article&id=125&Itemid=193)
- Coulomb, René y Martha Schteingart (Coordinadores) (2006), *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*, H. Cámara de Diputados, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, Miguel Ángel Porrúa, librero-editor, México, D.F.
- Coulomb Bosc, René y Alejandro Suárez Pareyón (Coord.) (1997), *Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010*, CENVI-UAM-A OCIM, México, D.F., documento elaborado para el Consejo Nacional de Población (Mimeo.).
- Coulomb Bosc, René. (1983). "Políticas urbanas en la ciudad central del área metropolitana de la Ciudad de México, (1958-1983)" en *Revista Iztapalapa*. Año 4. Núm.9. Universidad Autónoma Metropolitana-Iztapalapa. pp 35 - 50.
- Connolly, Priscilla, Emilio Duhau y René Coulomb. (1991). *Cambiar de casa pero no de barrio. Estudios sobre la reconstrucción en la Ciudad de México*. Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos A.C., Universidad Autó-

- noma Metropolitana-Azcapotzalco. México, D. F. 465 pp.
- Delgadillo, Víctor. "Repoblamiento y recuperación del Centro Histórico de la Ciudad de México, una acción pública híbrida, 2001-2006", en *Revista Economía, Sociedad y Territorio*, Vol. VIII, Núm. 28. Toluca, México. D.F. Gaceta Oficial del Distrito Federal. Septiembre de 2002.
- Esquivel, María Teresa. (2007) "Capítulo 6. La actuación de los desarrolladores habitacionales privados" en Sergio Tamayo. *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006*. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Instituto de Vivienda del Distrito Federal, Universidad Autónoma de la Ciudad de México, Centro de Estudios Sociales y Culturales Antonio de Montesinos, A.C. México, D.F.
- Esquivel, María Teresa y René Flores Arenales (2008), "Análisis de las implicaciones del Bando 2 en la distribución de la población metropolitana" en *Anuario de Espacios Urbanos Historia Cultura Diseño 2007*, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco. México, D.F.
- Esquivel, Ma. Teresa, René Flores y Gabriela Ponce (2006), "Dinámica demográfica y espacial de la Zona Metropolitana del Valle de México" en Cruz Rodríguez, Ma. Soledad (Coord.), *Espacios Metropolitanos 2. Población,*

- planeación y políticas de gobierno, Editorial de la Red Nacional de Investigación Urbana y Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México, D.F.
- Flores Arenales, René y Gabriela Ponce Sernicharo (2006), "Capítulo 1. Vivienda y dinámica demográfica" en Coulomb, René y Martha Schteingart (Coordinadores), *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*, H. Cámara de Diputados, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, Miguel Ángel Porrúa, librero-editor, México, D.F.
- Flores Arenales, René y María Teresa Esquivel (2004), *Edad Mediana y Anillos de crecimiento generacional en la Zona Metropolitana del Valle de México: Análisis por delegación y municipio, 2000*, Sistema de Información Geográfica para la Investigación y Planeación Metropolitana – Observatorio de la Ciudad de México, OCIM-SIG, UAM-A, documento electrónico, se puede consultar en <http://www.ocim.azc.uam.mx/EDAD%20MEDIA-NA.pdf>
- INEGI (2009), *Mujeres y hombres en México, 2009*, Aguascalientes, México tomado de: [http://www.inegi.org.mx/prod\\_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/integracion/sociodemografico/mujeresyhombres/2009/MyH\\_2009\\_1.pdf](http://www.inegi.org.mx/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/integracion/sociodemografico/mujeresyhombres/2009/MyH_2009_1.pdf)
- INEGI (2007), *Estadísticas de matrimonios y divorcios, 2006*, Aguascalientes, México tomado de: [http://www.inegi.org.mx/prod\\_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/continuas/vitales/nupcialidad/2007/mat\\_div2007.pdf](http://www.inegi.org.mx/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/continuas/vitales/nupcialidad/2007/mat_div2007.pdf)
- INEGI (2006), *II Conteo de Población y Vivienda 2005*, Aguascalientes, México
- INEGI. (2005) Principales resultados por localidad, Distrito Federal.
- INEGI (2001), *XII Censo General de Población y Vivienda 2000*, Aguascalientes, México, D.F.
- INEGI (1997), *Conteo General de Población y Vivienda 1995*, Aguascalientes, México
- Monterrubio, Anavel (2009). *Hábitat popular, renovación urbana y movimientos sociales en barrios céntricos de la Ciudad de México, 1985-2006*. Tesis para obtener el grado de Doctor en Sociología. Programa de Maestría y Doctorado en Sociología del Departamento de Sociología. División de Ciencias Sociales y Humanidades. Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco.
- Pacheco Gómez, Edith y René Flores Arenales (2008), *El bono demográfico y el factor trabajo en México*, documento elaborado para el PNUD, ONU, México, D.F. (Mimeo.)
- Ponce Sernicharo, Gabriela y René Flores Arenales (2005), "Capítulo 1, Dinámica demográfica" en Coulomb, René (Coordinador), *La vivienda en el Distrito Federal. Retos actuales y nuevos desafíos*, Gobierno del Distrito Federal, Secretaría de Desarrollo Social, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México, D.F.
- Puebla, Claudia, (2007) "Capítulo 3. Los programas de vivienda" en Sergio Tamayo. *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006*. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Instituto de Vivienda del Distrito Federal, Universidad Autónoma de la Ciudad de México, Centro de Estudios Sociales y Culturales Antonio de Montesinos, A.C. México, D.F.
- Yescas, Mabel (2005). *La Renovación habitacional en la colonia Nápoles a partir de la implementación de la política del Bando 2*. Tesis para obtener el grado de Maestra en Desarrollo Urbano. Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales. El Colegio de México, A.C.