

**REVITALIZACIÓN URBANA Y CALIDAD DE  
VIDA EN EL SECTOR CENTRAL DE LAS  
CIUDADES DE MONTREAL Y MÉXICO****CARLOS ALBERTO TELLO CAMPOS**

Doctor Geógrafo

*Este documento es un resumen de la tesis: "Revitalización urbana y calidad de vida en el sector central de las ciudades de Montreal y México", dirigida por el profesor Adrián Guillermo Aguilar, y leída por su autor el 6 de febrero de 2009 en la Universidad Nacional Autónoma de México.*

Julio / Agosto 2017

<b>Director:</b>	José Fariña Tojo
<b>Consejo de Redacción:</b>	
<i>Director</i>	Ester Higuera García
<i>Subdirector</i>	María Cristina García González
<i>Jefe de redacción</i>	María Emilia Román López
<i>Vocales</i>	Isabel Aguirre de Urcola (Escola Galega da Paisaxe Juana de Vega, A Coruña), Pilar Chías Navarro (Univ. Alcalá de Henares, Madrid), José Antonio Corraliza Rodríguez (Univ. Autónoma de Madrid), Alberto Cuchi Burgos (Univ. Politécnica de Cataluña), José Fariña Tojo (Univ. Politécnica de Madrid), Agustín Hernández Aja (Univ. Politécnica de Madrid), Francisco Lamíquiz Daudén (Univ. Politécnica de Madrid), María Asunción Leboeiro Amaro (Univ. Politécnica de Madrid), Rafael Mata Olmo (Univ. Autónoma de Madrid), Luis Andrés Orive (Centro de Estudios Ambientales, Vitoria-Gasteiz), Javier Ruiz Sánchez (Univ. Politécnica de Madrid), Carlos Manuel Valdés (Univ. Carlos III de Madrid)
<b>Consejo Asesor:</b>	José Manuel Atienza Riera (Vicerrector de Estrategia Académica e Internacionalización, Univ. Politécnica de Madrid), Manuel Blanco Lage (Director de la Escuela Superior de Arquitectura, Univ. Politécnica de Madrid), José Miguel Fernández Güell (Director del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio, Univ. Politécnica de Madrid), Antonio Elizalde Hevia, Julio García Lanza, Josefina Gómez de Mendoza, José Manuel Naredo, Fernando Roch Peña, Julián Salas Serrano, Fernando de Terán Troyano
<b>Comité Científico:</b>	Antonio Acierno (Univ. Federico II di Napoli, Nápoles, ITALIA), Miguel Ángel Barreto (Univ. Nacional del Nordeste, Resistencia, ARGENTINA), José Luis Carrillo (Univ. Veracruzana, Xalapa, MÉXICO), Luz Alicia Cárdenas Jirón (Univ. de Chile, Santiago de Chile, CHILE), Marta Casares (Univ. Nacional de Tucumán, Tucumán, ARGENTINA), María Castrillo (Univ. de Valladolid, ESPAÑA), Dania Chavarría (Univ. de Costa Rica, COSTA RICA), Mercedes Ferrer (Univ. del Zulia, Maracaibo, VENEZUELA), Fernando Gaja (Univ. Politécnica de Valencia, ESPAÑA), Alberto Gurovich (Univ. de Chile, Santiago de Chile, CHILE), Josué Llanque (Univ. Nacional de S. Agustín, Arequipa, PERÚ), Angelo Mazza (Univ. degli Studi di Napoli, Nápoles, ITALIA), Luis Moya (Univ. Politécnica de Madrid, ESPAÑA), Joan Olmos (Univ. Politécnica de Valencia, ESPAÑA), Ignazia Pinzello (Univ. degli Studi di Palermo, Palermo, ITALIA), Julio Pozueta (Univ. Politécnica de Madrid, ESPAÑA), Alfonso Rivas (Univ. A. Metropolitana Azcapotzalco, Ciudad de México, MÉXICO), Silvia Rossi (Univ. Nacional de Tucumán, ARGENTINA), Adalberto da Silva (Univ. Estadual Paulista, Sao Paulo, BRASIL), Carlos Soberanis (Univ. Francisco Marroquín, Guatemala, GUATEMALA), Carlos A. Torres (Univ. Nacional de Colombia, Bogotá, COLOMBIA), Graziella Trovato (Univ. Politécnica de Madrid, ESPAÑA), Carlos F. Valverde (Univ. Iberoamericana de Puebla, MÉXICO), Fernando N. Winfield (Univ. Veracruzana, Xalapa, MÉXICO), Ana Zazo (Univ. del Bio-Bio, Concepción, CHILE)

**Realización y maquetación:**Maquetación: María Perona Alonso: [ciur.urbanismo.arquitectura@upm.es](mailto:ciur.urbanismo.arquitectura@upm.es)Distribución: Mairera Libros: [distribucion@mairera-libros.com](mailto:distribucion@mairera-libros.com)**© COPYRIGHT 2017**

CARLOS ALBERTO TELLO CAMPOS

I.S.S.N. (edición impresa): 1886-6654

I.S.S.N. (edición digital): 2174-5099

DOI: 10.20868/ciur.2017.113

Año X, Núm. 113, julio-agosto 2017, 69 págs.

Edita: Instituto Juan de Herrera

Imprime: FASTER, San Francisco de Sales 1, Madrid

## **Revitalización urbana y calidad de vida en el sector central de las ciudades de Montreal y México**

### ***Land-use planning: urban revitalization and quality of life in inner-city Montreal and Mexico***

DOI: 10.20868/ciur.2017.113.3546

#### **DESCRIPTORES:**

Montreal / México / sector central / revitalización urbana / calidad de vida / calidad del lugar / correlación / regresión

#### **KEY WORDS:**

Montreal / Mexico / inner-core urban revitalization / quality of life / quality of place / correlation / regression

#### **RESUMEN:**

El abandono y consiguiente despoblamiento del sector central asociado a una desenfrenada expansión y poblamiento de los sectores periféricos de muchas de las grandes ciudades norteamericanas como Montreal y México, es un problema de actualidad muy difícil de resolver. Encontrar las causas que provocan dicho proceso se convierte en una necesidad crítica para mejorar el diseño de políticas urbanas que promuevan la re-utilización del espacio central, desalentando la utilización de los periféricos.

En función de diversos programas urbanos tanto Canadienses como Mexicanos implementados al momento en el sector central de las dos ciudades mencionadas, ésta tesis se apoya en dos estudios de campo y los correspondientes análisis estadísticos de correlación y de regresión entre otros, para explicar el estado que el continuo revitalización urbana-calidad de vida-calidad del lugar guarda en el sector central de los casos de estudio desde la propia perspectiva de sus residentes.

Los resultados informan que en revitalización urbana, los residentes Canadienses favorecen más a los atributos de calidad del lugar mientras que sus homólogos Mexicanos favorecen más a los de calidad de vida.

#### **ABSTRACT:**

The neglect and further depopulation in many of the large North American cities' inner-cores such as Montreal and Mexico coupled with sprawl and repopulation in their peripheral areas is very much a today's problem difficult to solve. Finding out the causes that incite that process becomes a critical need to improve the design of urban policies that promote the re-utilization of the central space, to discourage the equivalent in the peripherals one.

Taking into account several urban Canadian and Mexican programs already implemented on those cities' inner cores, this thesis makes use of two field surveys and the corresponding correlation and regression statistical analyses among others, to explain the current urban revitalization > quality of life > quality of place situation in the already mentioned inner-core of both study cases from their residents' point of view.

Results in terms of urban revitalization indicate that Canadian residents favour more the quality of place attributes meantime Mexican residents favour more the quality of life attributes.

*\*Carlos Alberto Tello Campos es Doctor Geógrafo por la Universidad Nacional Autónoma de México  
carlos\_alberto\_tello@hotmail.com*

#### **CONSULTA DE NÚMEROS ANTERIORES/ACCESS TO PREVIOUS WORKS:**

La presente publicación se puede consultar en color en formato pdf en la dirección:

*This document is available in pdf format and full colour in the following web page:*

<http://www2.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo/institucional/publicaciones/ciur/>

## ÍNDICE

Introducción.....	6
1. Antecedentes .....	6
2. Universo de estudio .....	6
3. Importancia del tema.....	7
4. Definición del problema.....	9
5. Objetivos general y específicos .....	11
6. Hipótesis de trabajo .....	11
7. Marco conceptual .....	12
8. Método, técnicas e instrumentos de investigación .....	12
Capítulo I: De la revitalización urbana a la calidad de vida.....	14
1. Definición RU .....	14
2. Importancia RU.....	16
3. Definición CDV .....	18
4. Importancia CDV.....	18
5. Conclusión: Variables de RU/CDV.....	21
Capítulo II: Estructura y desarrollo urbano en el sector central de la ciudad de Montreal .....	21
1. Evolución 1971-2001 .....	23
1.1 Desarrollo social. ....	23
1.2 Desarrollo económico.....	24
1.3 Desarrollo ambiental.....	24
2. Conclusión: consolidación urbana.....	25
Capítulo III: Revitalización urbana y calidad de vida en el sector central de la ciudad de Montreal.....	27
1. Revitalización urbana–RU. Redensificación 1971-2006.....	27
2. Calidad de vida–CDV. Evaluación 2006. ....	33
3. Conclusión: Espacio residencial RU/CDV. ....	36
Capítulo IV: Estructura y desarrollo urbano en el sector central de la Ciudad de México .....	37
1.Evolución 1970-2005. ....	39
1.1 Desarrollo social. ....	39
1.2 Desarrollo económico.....	40
1.3 Desarrollo ambiental.....	40
2. Conclusión: Consolidación urbana. ....	41

Capítulo V: Revitalización urbana y calidad de vida en el sector central de la Ciudad de México.....	43
1. Revitalización urbana–RU. Redensificación 1970-2005.....	44
2. Calidad de vida–CDV. Evaluación 2005. ....	49
3. Conclusión: Espacio residencial RU/CDV.....	52
Capítulo VI: Comparación de los sectores centrales de las ciudades de Montreal y México. ....	53
1. Revitalización urbana–Calidad de vida. ....	54
2. Conclusión .....	61
Bibliografía.....	64

## INTRODUCCIÓN

### 1. ANTECEDENTES

La revitalización urbana (RU), calidad de vida y calidad del lugar (CDV/CDL) mantienen una estrecha relación con el crecimiento explosivo de ciudades. Las Naciones Unidas estimaron en 2000, que el 50% de la población total del planeta era ya urbana, hecho que ejerció y ejerce una tremenda presión sobre las condiciones sociales, económicas y ambientales existentes en dichas ciudades así como en sus sectores centrales. América del Norte conformada entre otros por Canadá y México, se enfrenta al mismo problema urbano. De las grandes ciudades canadienses y mexicanas Montreal y México se distinguen por el profundo cambio de tipo socioeconómico y ambiental urbano que sus sectores centrales han sufrido en años recientes. Esos cambios involucran una tácita interacción entre la economía y el medio ambiente por lo que es imperativo encontrar un equilibrio entre ambos.

El movimiento de distribución centrífuga ha sido el motor principal que ha desencadenado en muchas grandes ciudades un crecimiento urbano desequilibrado al propiciar una acentuada expansión urbana fomentando las “mega ciudades” de hoy en día (como en el caso de la Ciudad de México entre otros) acompañada de una aguda decadencia central.

### 2. UNIVERSO DE ESTUDIO

Dentro de esa línea, tenemos que la Zona Metropolitana de la ciudad de Montreal –ZMCM registró en el año de 1951 una población total de 1,8 millones de habitantes mientras que en el año 2001 esa misma población creció hasta los 3,6 millones. Análogamente, la Zona Metropolitana de la Ciudad de México– ZMCM registró en el año 1950 una población total de 3,3 millones de habitantes mientras que al año 2000 dicha población llegó alcanzar los 17,8 millones.

A nivel intra-urbano, en 1990 el suburbio de Montreal ya contaba con un peso demográfico equivalente al 35% de la población metropolitana mientras que en 1988 el suburbio de México tenía un peso semejante al 44% de la misma población. Por su parte, el sector central de la ciudad de Montreal tuvo en sólo veinte años de 1971 a 1991, una pérdida de población de 262.453 habitantes (25,7% de la original), mientras que el de la Ciudad de México tuvo solamente en treinta años de 1970 a 2000, una pérdida equivalente a 1.210.000 habitantes.

En el contexto del proceso dinámico descrito, se inscribe el patrón de revitalización urbana, el cual mantiene una relación directa en la mayoría de los casos, con las fluctuaciones de tipo socioeconómico experimentadas por los residentes del área bajo estudio. Un aumento en el nivel de revitalización socioeconómica de algún municipio/ delegación que pertenezca al sector central normalmente debe motivar un incremento similar en el nivel de revitalización ambiental, que a su vez, se refleja en un aumento en la calidad de vida y del lugar intra-urbana y viceversa.

Para las ciudades de Montreal y de México la anterior situación se ha confirmado a través de un auténtico mosaico urbano de distritos/ colonias en

decadencia y revitalizados; así el impacto que la fuga suburbana de empleos tuvo principalmente para el sector central de ambas ciudades se ha traducido en forma práctica en la creación de dos ciudades tipo “dona” (Germain y Rose, 2000:161; Ward, 1998:81) donde las familias y sobretodo las familias con hijos en edad escolar y con los medios suficientes, simplemente no quieren habitar el centro urbano, excepción hecha por algunos municipios/delegaciones en áreas con bellezas naturales y arquitectónicas de interés, que reportan cierta revitalización dentro de un panorama de decadencia urbana. Es de esta forma que las preocupaciones de investigación de esta tesis se concentran en explorar cómo y en qué medida el patrón de RU se ha comportado en relación a los patrones similares de CDV/CDL en el sector central de las dos ciudades objeto de este estudio.

Los conceptos de revitalización urbana, calidad de vida y del lugar se insertan en un momento en donde la literatura ha reconocido el papel que diversas limitantes de tipo socioeconómico y ambiental desempeñan en la interrelación RU/CDV/CDL así como en las fuerzas que determinan el proceso de atracción y rechazo demográfico en varios sectores centrales de las grandes ciudades de Norteamérica (Germain y Rose, 2000:161).

### **3. IMPORTANCIA DEL TEMA**

El proceso de decadencia y revitalización urbana del sector central puede asimismo ser contemplado para una mayor claridad, desde el punto de vista de la dinámica de base. ¿Por qué las ciudades crecen? Desde una perspectiva urbana, las ciudades están en general expuestas a la dinámica del simplemente “vivir” implicando esto una serie de procesos de contracción y de expansión que dependen de los ciclos social, económico y ambiental por los que las mismas ciudades pasan. A un nivel intra-urbano, esta dinámica puede ser interpretada en términos de una atracción y de un rechazo que ejercen una poderosa fuerza “magnética” en ambas direcciones. Esta fuerza presenta un origen y destino geográfico, un bien definido sentido y una bien definida magnitud, en otras palabras, es un vector susceptible de ser cuantificable.

Una variada y muy interesante serie de preguntas para las grandes ciudades norteamericanas así como para sus sectores centrales pueden derivarse de la racionalización antes descrita tales como:

- a) ¿Por qué en un gran número de estos casos, los patrones de desarrollo se han producido en la forma tan desequilibrada en que los conocemos hoy en día?
- b) ¿Por qué en un gran número de los mismos se han registrado extraordinarios niveles de decadencia urbana mientras que en otros como los que encontramos en Europa, estos permanecen saludables, sustentables y aún revitalizados?

En este sentido es prudente aquí recordar que muy importantes y numerosas presiones de tipo socioeconómico han marcado su presencia en ciudades con sectores centrales en decadencia evidente, de una forma por demás negativa así como algunas políticas urbanas gubernamentales, las cuales han contribuido a aumentar más que a disminuir dichas presiones.

El actual conocimiento causal entre la interacción política urbana- calidad de vida es tenue e incompleto según Andrews (2001:209). Sin embargo este tipo de

crisis no es representativo de toda ciudad como ya se ha dicho. Países como Francia, Alemania, los de Escandinavia, de Europa Oriental, de la región del Mediterráneo, etc., han controlado mejor la variación en RU/CDV/CDL así como los impactos negativos del competir por el suelo urbano. En otras palabras, los europeos lo están haciendo mejor que los norteamericanos en lo que toca a reestructuración económica, alta apreciación por el hábitat antiguo, infraestructura disponible y calidad de vida en los sectores centrales comparado con el equivalente en sectores periféricos y con políticas urbanas que no fomentan un desarrollo mucho más equilibrado.

Para el caso de Canadá y más específicamente de Montreal, el conjunto de políticas y programas destinados a invertir esa situación simplemente no ha funcionado a la fecha (Germain y Rose, 2000:193). Como ejemplo tenemos que de 1981 a 1996, la población de la ciudad de Montreal ha continuado bajando tanto en términos absolutos como relativos en relación a la zona metropolitana (ibid). En el caso de México particularmente el de la Ciudad de México, la situación es similar. En este contexto se estimó que para 1995 la población de la Ciudad de México también bajó al punto de alcanzar por primera vez en la historia, un equilibrio con el resto de la zona metropolitana; a partir de ahí, el peso demográfico se movió más hacia el Estado de México. Ambos casos marcan un significativo contraste con el caso de los países europeos (Alemania) que han conseguido implantar más eficientes políticas y programas urbanos que les han permitido mantener un mejor equilibrio demográfico tanto intra-urbano como interurbano.

Bajo esta óptica podemos afirmar que los conceptos RU/CDV/CDL tienen como último fin recuperar o rescatar al decadente sector central de la ciudad; pero ¿para qué?, ¿para quién? y ¿en qué condiciones? Con objeto de dar respuesta a esas interrogantes, recordaremos primeramente que para los casos de interés, tanto en Canadá como en México el número de gente que habita en zonas urbanas está constantemente en aumento, alcanzando por ejemplo para el primer caso ya un 80% de la población total. Dicho aumento a su vez fomenta de una forma o de otra una importante expansión urbana al crear una muy elevada demanda de más suelo urbano, habitación y servicios. Ese es el porqué de que actualmente el interés canadiense, y eventualmente el mexicano, se centra más en el rejuvenecimiento del sector central de sus grandes ciudades, particularmente en regiones metropolitanas con economías de servicios y alta tecnología (Bates, Murdie y Rhyne, 1996:5) no solo para incrementar sobre una base más sustentable los niveles de RU, CDV y CDL1 de las clases más desprotegidas, sino también para intentar una mejor redistribución de la población en esas zonas (Montreal, México) basado en teorías de apoyo tales como la de la diferenciación residencial en la ciudad. Andrews (2001:209) al respecto afirma que la cuantificación de la RU/CDV/CDL actual sin duda proporciona una línea de partida muy importante para los casos a tratar, pero su modelación futura proporcionará una ayuda invaluable para la toma de decisiones. Esta situación constituye hoy en día un aspecto muy apremiante; si no le dedicamos una atención suficiente, correremos el riesgo de encontrarnos

---

<sup>1</sup> De esta forma, el hecho de que existan entre 130.000 – 250.000 gentes sin habitación adecuada en Canadá y de que 20.000 "Torontonianos" por ejemplo, vivan en la calle sin contar con vivienda, habla por sí solo del desequilibrio existente en el actual sistema habitacional y constituye sin lugar a dudas un punto relevante de revitalización urbana, calidad de vida y del lugar.

nosotros mismos en un futuro cercano con muchos sectores en decadencia urbana inminente y sobre los cuales, los gobiernos se vean impotentes para actuar debido al altísimo costo involucrado en su revitalización.

#### **4. DEFINICIÓN DEL PROBLEMA**

Con objeto de poner al problema de RU/CDV/CDL en perspectiva, los más importantes elementos dinámicos metropolitanos de tipo socioeconómico y ambiental se enuncian a continuación. En toda zona metropolitana son los elementos económicos los que normalmente ejercen un efecto significativo sobre las tasas de crecimiento urbano, lo cual ha sido puesto de manifiesto muchas veces por la diferencia económica sector central/suburbio. De esta forma tenemos que la base tradicional para todo crecimiento urbano ha sido usualmente determinada por las actividades de manufactura, finanzas, gobierno y servicios los cuales han dictado en muchos casos el patrón de dinámica urbana. En el caso del Canadá, esas actividades se han concentrado principalmente en las ciudades de Montreal, Toronto y Vancouver y en el caso de México, en las ciudades de México, Monterrey y Guadalajara.

Para efectos de análisis, es imperativo enfocar nuestra atención hacia los grandes cambios estructurales que en consecuencia la sociedad ha experimentado desde el final de la Segunda Guerra Mundial, para comprender y prever mejor la evolución de los mismos. Dichos cambios tanto sociales, como económicos, inmobiliarios, culturales, urbanos, políticos y administrativos son los que han reestructurado al paisaje urbano en el sector central de muchas ciudades de hoy en día. Dichos cambios se han manifestado entre otros, a través de un promedio cada vez más bajo en el número de nacimientos (social), de una cada vez mayor terciarización (económico), de la excesiva adquisición de bienes raíces contra la inflación (inmobiliario), de una mayor participación femenina en la fuerza de trabajo (cultural), del nivel de participación del estado en la terciarización del empleo (urbano), de las políticas y programas de gobierno (político) y de los posibles nuevos esquemas de tipo administrativo en algunas ciudades (administrativo).

Estos cambios estructurales conllevan características tanto socio-económicas como ambientales que es preciso también enunciar dada la decisiva influencia que todo el conjunto ejerce sobre los niveles locales de RU, CDV y CDL. Para los sectores centrales, los procesos de desconcentración industrial (cierre de fábricas, relocalización, pérdida de empleos, etc.), tienen un impacto inversamente proporcional al cambio estructural socioeconómico y ambiental del sector central que se traduce en pérdidas de población (familias con hijos de clase media entre otros).

Desde el punto de vista social, la clase baja que reside en dicho sector puede en cierto sentido representar una limitante al cambio en función de la inercia en la que normalmente se encuentra sumergida, mientras que las clases media y alta con capacidad para apoyar la reestructuración, que eventualmente pudieran impulsar a la revitalización de la zona, mejorando la calidad de vida y del lugar local, no residen, ni tienen la voluntad de hacerlo, en el centro de la ciudad; desde el punto de vista económico, el riesgo de invertir en áreas de reconocida decadencia, se constituye por sí misma en otra limitante al cambio mencionado;

y finalmente, desde el punto de vista ambiental, la escasez de espacio, capaz de apoyar físicamente a la reestructuración indicada, es otra limitante a considerar aquí.

Una reestructuración de ese tipo vista desde la perspectiva de la atracción y rechazo urbanos, envuelve como antes se mencionó, acciones conjuntas de revitalización socioeconómica y ambiental. Para la población local, esto representa en términos reales un cambio en la intra-migración a la zona con sus correspondientes impactos positivos y negativos. No obstante, a pesar de todas las buenas intenciones que existen para intensificar el uso del sector central a través de procesos de revitalización, estos son todavía de tipo muy marginal cuando se les compara con las más poderosas fuerzas de rechazo urbano que hasta la fecha han fomentado una expansión de ciudades sin control, alimentando un significativo despoblamiento demográfico en el centro de la ciudad así como un similar de asentamiento en la periferia.

Por lo que respecta a las actividades comerciales y de servicios, autores como Ley, 2000:282; Ward, 1998:81, reportan un crecimiento de ambas en el sector central de algunas de las ciudades del área norteamericana (Montreal y México), apoyando con esto su reestructuración. En el caso de las actividades industriales, la relocalización de las plantas de manufactura, de fábricas, cierre de refinerías (al Este de Montreal y Norte de México por ejemplo), ha significado como se indicó, la pérdida definitiva de empleos para el centro y un aumento de los mismos en el suburbio.

Frente a todo este planteamiento es conveniente dentro del contexto de esta introducción, expresar algunas ideas relativas a la(s) política(s) de renovación de los sectores centrales, las cuales de una forma o de otra, han pretendido favorecer al proceso de reestructuración mencionado. A pesar de las buenas intenciones antes citadas como ya sabemos, Germain y Rose (2000:193) catalogan a ese conjunto de políticas como un fracaso dados los actuales niveles de emigración (o de probabilidad de emigración) que todavía existen en el sector central.

Es difícil predecir qué rumbo tomarán los procesos de reajuste socioeconómico y ambiental indicados en el centro de la ciudad. Lo que sí es cierto es que desde un punto de vista general, las políticas urbanas del futuro tendrán que cambiar con respecto a las del pasado. Para el caso canadiense destaca lo fuera de tiempo, la escasa cobertura y lo mal dirigido que las respectivas políticas urbanas han sido hasta la fecha. A la fecha existe una notoria ausencia de una política general que sea capaz de enfocar adecuadamente los problemas de tipo estructural que se presentan en el sector central de las ciudades por lo que anticipa que en el futuro cercano, no se producirá ningún mejoramiento de importancia en las condiciones de dichos sectores hasta que no haya un auténtico cambio socioeconómico y político en el actual sistema occidental.

La imagen convencional del sector central en términos de población y vivienda puede sintetizarse como sigue: la población en esta área geográfica es más vieja, más pobre, menos educada, frecuentemente desempleada y compuesta por familias más pequeñas (siendo por lo tanto cuantitativamente menos numerosas) que la población suburbana; la vivienda en ésta misma área

en relación a la suburbana, está compuesta más bien por pequeños apartamentos que por grandes casas unifamiliares, por rentas más bajas y por una gran proporción de inquilinos.

En base a lo antes expuesto, éste proyecto establece como una meta de investigación la exploración desde el punto de vista local, de las características sociales, económicas y ambientales que en el transcurso del tiempo han interactuado en el sector central de las ciudades de Montreal y México con objeto de eventualmente encontrar una explicación a las variaciones de revitalización/calidad de vida/lugar y de atracción/rechazo demográfico notadas en los municipios y delegaciones de interés. Estas aspiraciones de investigación no intentan ser nomotéticas en naturaleza (no buscan generalizar sus resultados a todos los casos de desarrollo urbano posibles) sino más bien buscan una explicación amplia a un caso concreto en particular. Para tal fin, se creará un modelo conceptual y otro operacional de revitalización urbana y calidad de vida y del lugar que cubra el espacio existente entre las ciencias puramente sociales y la estadística matemática, en otras palabras entre el fenómeno urbano objeto de nuestra preocupación (RU/CDV/CDL) y los elementos explicativos del mismo fenómeno (limitantes de tipo socioeconómico y ambiental), desde la perspectiva entre otros, del análisis de correlación y regresión lineal apoyados por sistemas de información geográfica.

## **5. OBJETIVOS GENERAL Y ESPECÍFICOS**

Este proyecto tiene como objetivo general:

a) el verificar desde el punto de vista de la sustentabilidad residencial, si la revitalización urbana es una respuesta válida a los muchos esquemas de calidad de vida y del lugar decadentes que todavía persisten en el sector central de muchas grandes ciudades en Norteamérica como Montreal y México.

Y como objetivos específicos:

b) determinar el nivel de revitalización urbana a través de índices en los municipios/delegaciones de interés del sector central de las ciudades de Montreal y México.

c) identificar cuáles son las variables que ejercen una mayor influencia en el nivel de revitalización urbana de cada una de las áreas evaluadas antes mencionadas.

d) explicar las variaciones de RU, CDV y CDL encontradas en todas esas diferentes áreas para ofrecer un panorama de comparación entre Montreal y México.

## **6. HIPÓTESIS DE TRABAJO**

Se propone investigar de una forma operacional si las acciones de RU se correlacionan positivamente con los niveles de CDV/CDL observados en los municipios/ delegaciones del sector central de Montreal y México.

## **7. MARCO CONCEPTUAL**

Los objetivos de este proyecto profundizan en la naturaleza objetiva/subjetiva del concepto RU/CDV/CDL. La literatura contemporánea indica que dicha naturaleza dual ha sido la que más vigorosamente ha intervenido para modificar el significado de ese concepto en el tiempo insistiendo en la necesidad que la sociedad actual tiene para reconsiderar por ejemplo la concepción, percepción y cuantificación del componente CDV/CDL al subrayar dicho cambio semántico/operacional. De acuerdo con ellos hoy por hoy ya existe una diferencia significativa entre la concepción original de CDV/CDL, que enfatizaba un nivel consumista de vida, y la actual, la cual sustituye los estilos de vida orientados sólo hacia el consumo por aspectos de tipo subjetivo más amplios relacionados a factores de satisfacción e importancia de las cosas.

En este contexto, la cuantificación de CDV adquiere aún mayor relevancia. Al nivel más elemental, la investigación de CDV debe ser cuantificada con la asistencia de indicadores tanto objetivos como subjetivos. Los indicadores del primer grupo representan medidas cuantitativas provenientes de censos elaborados por agencias locales mientras que los indicadores del segundo grupo representan medidas cualitativas provenientes de estudios de campo (encuestas de una parte de la población a tratar). La cuantificación adicionalmente otorga un significado no sólo conceptual sino operacional a la CDV lo que facilita las tareas de elaboración de políticas urbanas (ibid). Las modificaciones en el significado de CDV han inducido cambios similares no sólo en el proceso mismo de cuantificación, sino en las variables e indicadores de evaluación cuantitativos y cualitativos a intervenir (Figura 1).

## **8. MÉTODO, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN**

El tema de la tesis se basa en una comparación Montreal-México desarrollada en dos cuerpos para cada caso de estudio: el primero, habla de la estructura y desarrollo urbano que históricamente el sector central de cada una de las dos ciudades ha presentado en el tiempo, y el segundo, habla del proceso de revitalización urbana implementado recientemente en el mismo sector central así como de la calidad de vida y del lugar resultante que actualmente sienten los residentes del centro de la urbe en turno.

La estructura urbana recuerda las tendencias de crecimiento que le dieron origen y conformaron su morfología contemporánea, mientras que el desarrollo urbano se apoya en los censos canadienses de población y vivienda de 1971-2001 y mexicanos de población y vivienda de 1970-2000 para su explicación. Por su parte, como una resultante de la política pública en el área, la revitalización urbana utiliza los programas que se han aplicado en Montreal de 1971 a 2006 y en México de 1970 a 2005 para ilustrar el grado alcanzado en este sentido por el sector central de las dos ciudades indicadas en este estudio.

Finalmente, la calidad de vida (y del lugar) se beneficia de dos encuestas realizadas in situ en 2005 y 2006 para ofrecer el panorama que el concepto guarda hoy en día, en la opinión de los habitantes de las localidades bajo estudio. Todo eso permite sintetizar posteriormente los dos casos de estudio a

través de una comparación *vis-á-vis* de los conceptos base de la investigación: revitalización urbana y calidad de vida (y del lugar), con objeto de precisar algunos lugares geográficos que por sus características de desarrollo urbano y atributos de satisfacción sentida e importancia conferida a la condición de la vivienda por sus residentes, son equivalentes (perímetros e iso-regiones).

En este sentido y apoyados en el método científico, dos modelos, uno conceptual y otro operacional de RU/CDV/CDL definido a nivel de municipio/delegación, considera la naturaleza bipolar descrita. Dicho modelo maneja dos bases de datos de tipo primario provenientes de municipios y delegaciones con crecimientos demográficos cero o negativos: de censo u objetiva (Montreal-1971/1981/1991/2001, México-1970/1980/1990/2000), así como de programas Montreal-1971/2006, México-1970-2005 y también de encuesta o subjetiva (Montreal-2006 y México-2005). Dos actividades comunes a esas bases se destacan en la creación y procesamiento de ellas: colección/análisis de datos.

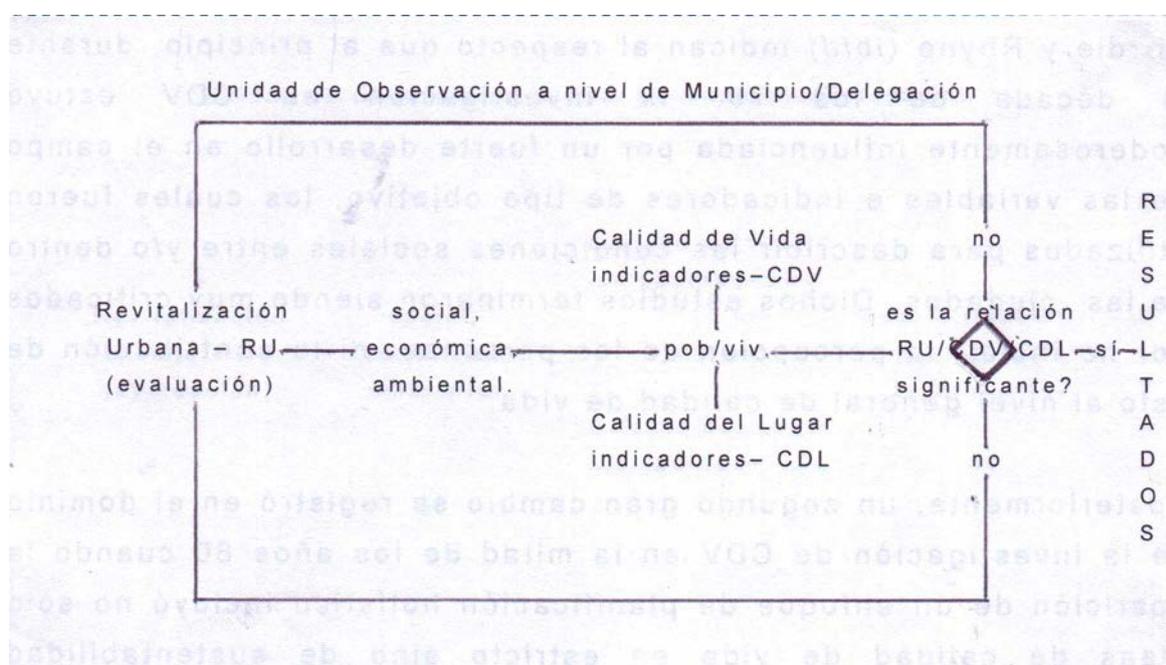


Figura 1. Flujo “Revitalización Urbana/Calidad de Vida/Lugar–RU/CDV/CDL”.

Fuente: creado por Tello, 2003.

Para las actividades de colección, los censos y las encuestas constituyen el origen de donde los datos socioeconómicos y ambientales objetivos y subjetivos provienen. Para las actividades de análisis, los análisis de correlación representan la técnica que busca establecer las similitudes y/o diferencias existentes en una relación biunívoca de datos, ya sean éstas positivas o negativas. Bajo ese panorama, el análisis de regresión investiga la existencia de relaciones causales en el fenómeno urbano a estudiar (RU/CDV/CDL). Es de esperar que los análisis hasta aquí bosquejados permitan establecer combinaciones cuantitativas y cualitativas que conduzcan a definir índices de revitalización urbana en función de la calidad de vida y del lugar observada por municipio/delegación en perímetros designados del sector central de las ciudades de Montreal y de México.

## **CAPÍTULO I: DE LA REVITALIZACIÓN URBANA A LA CALIDAD DE VIDA**

La Revitalización Urbana (RU) y la Calidad de Vida y del Lugar (CDV/CDL) son principios muy apropiados para todo lo que se relacione con el muy limitado carácter, de los recursos humanos, económicos y ambientales en el sector central de las grandes ciudades de Norteamérica. Ellos son la base para el mejoramiento de la sociedad, del individuo, de la economía y del ambiente lo cual es razón suficiente para su investigación. Consistentemente, el presente capítulo elabora teóricamente estos conceptos para proporcionar entre otros su definición e importancia.

La revitalización está íntimamente ligada al espectro de desarrollo de las calidades de vida/lugar. Analizar la RU como resultado de diversas políticas públicas desde la perspectiva de la CDV/CDL es el enfoque principal.

Para tal fin, la definición funcional de revitalización urbana resalta su relación con las acciones de movilidad, subrayando los impactos de éstas en despoblamientos/ repoblamientos para enfatizar la importancia que la RU tiene para un medio urbano; como se sabe, cualquier cambio en el crecimiento de una ciudad afecta en residentes y migrantes los niveles de RU y CDV/CDL dado que esos crecimientos fuera de control ocasionan problemas y tensiones de tipo socio-ecológico a los municipios. Los modelos de revitalización que el capítulo explora se apoyan en: 1) los clásicos de distribución centrípeta (revitalización) y centrifuga (expansión urbana) y en: 2) su interrelación, resaltando algunos aspectos socioeconómicos y ambientales que se encuentran aquí asociados.

La definición de Calidad de Vida (CDV) junto con la de Calidad del Lugar (CDL), son una popular meta de planificación que combina la igualdad social con el desarrollo económico y la preservación ambiental. Su importancia se analiza a través del cambio en sus "patrones" urbanos en donde los procesos de re-ajuste socioeconómico y ambiental son brevemente enunciados. En modelos de calidad de vida, se expone la necesidad de cuantificarlos en índices/indicadores así como un breve panorama sobre el estado del arte alcanzado por ellos.

Las interrelaciones RU/CDV/CDL son analizadas con un modelo conceptual que toca las perspectivas de investigación e interdependencia funcional así como algunas implicaciones asociadas. Las perspectivas se describen cronológicamente para precisar la trayectoria de los conceptos base en el tiempo. Dicha descripción analiza su interdependencia en dos esferas de aplicación: población y vivienda. Las implicaciones que las interrelaciones descritas plantean, resaltan la necesidad de reconciliar el papel productor/consumidor en un hábitat viable lo que requiere de una adecuada política pública para lograr una mejor revitalización y reestructuración de la ciudad mediante una superior cuantificación y estándares de CDV/CDL. Para esto, se destaca la necesidad de conocer las interacciones conceptuales aquí tratadas. La conclusión expone las variables RU/CDV/CDL a usar relacionándolas con la revisión de la bibliografía.

### **1. DEFINICIÓN RU**

Para hablar de revitalización urbana *vis-à-vis* los conceptos de calidad de vida y del asociado de calidad del lugar en el contexto de la toma de decisiones

públicas, éste apartado proporciona para tal propósito una definición funcional de ellos con objeto de ilustrar su ubicación dentro del proceso general de desarrollo.

Se define aquí como revitalización urbana a cualquier mejoramiento en la sustentabilidad residencial producido por las iniciativas municipales del área de estudio. Esas iniciativas buscan responder a las necesidades de desarrollo de la comunidad local, elaborando políticas urbanas para instrumentar por medio de diversos programas oficiales las más convenientes acciones de atención.

Algunos estudios muy significativos han descrito muy bien al proceso de revitalización local así como a los asociados de movilidad. Cualquier variación en la revitalización urbana se relaciona con el cambio socioeconómico/ambiental que impacta la movilidad en una determinada área. Así, es posible afirmar que los procesos de revitalización local bien pueden depender en un cierto momento de las variaciones positivas/negativas en el nivel de ingresos de los residentes; similarmente, también inciden en los cambios positivos/ negativos de movilidad de los migrantes, dado que impactan directamente al parque habitacional del área de recepción mencionada condicionando la demanda de inmigrantes potenciales. En la actualidad, ésta demanda se integra principalmente por personas jóvenes que pertenecen a la cohorte del *baby boom* (alta fecundidad), educados a nivel de universidad, con trabajos profesionales, técnicos, administrativos o gerenciales; sus familias usualmente son pequeñas, propias de gente soltera o sin hijos.

Todo el fenómeno de revitalización citado suele asimismo estar acompañado no solo por la rehabilitación residencial de viejas colonias, sino por la comercial, lo cual causa un gradual aumento en el valor de las propiedades y como en cascada, uno similar en los impuestos catastrales y en las rentas con el consiguiente desplazamiento de residentes pobres. Colateralmente, los valores y hábitos de consumo de toda esa nueva clase sociocultural ocasionan que las formas de cohabitación con los residentes ya establecidos resulten algunas veces difíciles.

El concepto de movilidad está involucrado de manera importante en la dinámica de la revitalización antes mencionada. La movilidad está considerada como uno de sus resultantes más visibles debido a todos los procesos altamente identificables de despoblamiento/ repoblamiento en las grandes ciudades. En este sentido la movilidad en general, queda definida como cualquier cambio en el lugar de residencia usual, ya sea de un apartamento a otro en el mismo edificio, o de Halifax a Vancouver; en esto, es pertinente distinguir entre los movimientos locales (o movilidad residencial) y los movimientos a distancias mayores (o migración). Para este trabajo de investigación, la movilidad residencial (intra-migración) implicará cambios entre mercados de trabajo espacialmente diferentes con modificaciones mayores a los patrones de actividad diaria y de orden social.

Es propio notar en este punto que la interacción entre este tipo de intra-migración y la estructura residencial urbana no está completamente comprendida. De acuerdo a ellos la intra-migración modifica la estructura urbana, pero ésta también regula la intra-migración. Una ciudad puede por ejemplo, quedar ordenada por medio de rutas de transporte en sectores de nivel

socioeconómico, valor de propiedades y nivel de rentas, alto, medio o bajo según sea el caso.

Si el espectro de actividades capaz de satisfacer las necesidades, preferencias y status social del sector de residencia original (tales como los lugares de empleo, las tiendas de ropa, los colegios, las instalaciones recreativas, etc.) está disponible, muy rápidamente los residentes se familiarizan con él, lo cual les permite tomar decisiones de entre las alternativas conocidas en otros sectores. Sin embargo cuando las actividades que satisfacen dichas necesidades, preferencias y status social en el sector en cuestión desaparecen, el deseo de migrar aumenta dramáticamente en el residente.

La velocidad en la respuesta de migración al cambio económico es muy rápida, particularmente en los grupos más vulnerables. La búsqueda de los medios necesarios para la supervivencia, el deseo de una seguridad física y económica y la esperanza de una mejor CDV/CDL, estimulan los procesos de movilidad tanto externa (migración) como interna (intra-migración). Esa búsqueda representa el motor que incentiva a los gobiernos en turno para lanzar iniciativas de revitalización en términos de políticas y programas que el momento y la comunidad requieran para su desarrollo urbano como se indicó, alentando o desalentando su ritmo según lo deseado.

## **2. IMPORTANCIA RU**

Las acciones de revitalización urbana impactan las ciudades (y sus sectores centrales) de muchas formas, siendo una de ellas y probablemente la más visible, el flujo de despoblamiento/repoblamiento mencionado antes. La realidad ha reportado en ese sentido que un sustancial incremento/decremento demográfico puede causar tensión y desorden tanto en residentes como en migrantes. Un cambio en el crecimiento de la ciudad puede afectar también la calidad de vida y del lugar de los residentes, encontrándose frecuentemente los migrantes en municipios sobrepoblados/vacíos con servicios insuficientes. Al respecto, se asume que para un municipio determinado, una reducción general en el flujo migratorio y tensión asociada indican que ha ocurrido un mejoramiento sustentable en la CDV y CDL.

Los cambios en el patrón de crecimiento urbano impactan las ciudades algunas veces en forma negativa. Muy pocos gobiernos de países en desarrollo tienen la necesaria infraestructura humana/física para proporcionar tierra, instalaciones y servicios (agua potable, sistema sanitario, transporte, colegios, etc.) al rápido ritmo que sus crecientes poblaciones constantemente exigen con objeto de asegurarse una vida humana digna. La apropiación ilegal de terrenos (paracaidismo), la sobrepoblación, la enfermedad, la falta de instalaciones necesarias y un medio ambiente insalubre, son el resultado final de esa situación.

Bajo la misma perspectiva de impactos negativos, se argumenta que la situación de crisis detectada en los países en desarrollo no implica que lo que sucede en las ciudades del mundo industrial no reviste una importancia crítica para la sustentabilidad residencial global; sí la reviste. Muchas de las ciudades industrializadas exhiben importantes problemas de infraestructura muy deteriorada, degradación ambiental, decadencia del sector central y colapso de

municipios. En éste contexto, las minorías étnicas, los ancianos, los desempleados, etc., de hecho permanecen virtualmente atrapados en una espiral de degradación y pobreza ya que las personas más jóvenes y educadas así como muchos de los empleos simplemente abandonan los municipios en decadencia. Bajo esa situación, los gobiernos locales se ven forzados a tratar con la precariamente diseñada y mantenida vivienda pública (subsidiada) e infraestructura, aumento en costos de todo tipo y reducción en la captación de impuestos.

Este tipo de situaciones plantean muy serios y casi apocalípticos problemas para los gobiernos respectivos. En muchos puntos clave de la dinámica urbana el impacto potencial que un rápido decaimiento urbano tendría sobre el crecimiento general de la población es evidente. El ritmo en el crecimiento agregado de la población en la mayoría de los sectores centrales de las ciudades del mundo occidental es de cero o negativo lo que origina mayores reajustes estructurales y más problemas para los legisladores de política pública que los encontrados bajo el previo patrón de crecimiento acelerado. En ese sentido, el declive demográfico muy probablemente va a continuar en la mayoría de esos sectores a pesar de algunas iniciativas de planificación para sectores en declive muy interesantes. Algunos investigadores sin embargo no están de acuerdo con el anterior argumento, indicando que en algunas áreas del centro de la ciudad ya se ha registrado un cierto crecimiento demográfico. De cualquier forma, es difícil decir si el sector central va a sufrir más bajo las nuevas condiciones de crecimiento cero ya vistas, pero lo que sí es claro es que las futuras políticas tendrán que cambiar en relación a las del pasado considerando no solo la demografía sino también la diferenciación residencial en el lugar. En la mayoría de los casos, las políticas actuales han llegado de forma muy raquítica, tarde, y mal dirigidas. Al respecto, se indica también que: a) a la fecha hay una ausencia de una política global que sea capaz de tratar con los nuevos problemas de tipo estructural en el sector central (siendo esto no un asunto a olvidar, dado que los problemas actuales en dicho sector, serán los problemas del mañana en áreas suburbanas entonces más viejas) y b) desafortunadamente parece lógico el concluir que probablemente no habrá en un futuro cercano un importante mejoramiento de los niveles de decadencia del sector central a menos que un gran cambio socioeconómico ocurra en la estructura del sistema en las naciones más industrializadas así como en la actitud política en materia de creación de políticas urbanas.

En ese contexto, la tarea que existe por delante es cuantitativa (con objeto de estabilizar a la población local) y cualitativa (con objeto de permitir que la gente viva una vida digna). Un mejoramiento sustentable en la calidad de vida y del lugar, si este mejoramiento se generaliza, contribuirá a que la gente viva vidas mucho mejores y también a reducir innecesarias migraciones con sus conocidas consecuencias.

Los crecimientos urbanos desenfrenados causan a los municipios tremendos problemas sociales y ecológicos muy difíciles a veces de resolver, lo que induce a una más estrecha colaboración estado/ sociedad para garantizar así una distribución más equilibrada de la población. En este contexto por ejemplo, los patrones de movilidad pueden “administrarse” a través de acciones más eficientes de intervención pública en el mercado habitacional, dado que la construcción de vivienda pública y el criterio de elegibilidad para su ocupación

son excelentes medios para restringir o estimular la intra-migración en los asentamientos urbanos. Es así que bajo el panorama de la revitalización urbana y movilidad aquí visto, el sector central de la ciudad se encuentra todavía con posibilidades como para atraer y sobre todo retener, a familias de apoyo (i.e, de medianos y altos ingresos) a dicho movimiento demográfico de distribución equilibrada.

### **3. DEFINICIÓN CDV**

La literatura contemporánea reporta que no es posible establecer una sola síntesis o definición para calidad de vida; este concepto no nació para ser universalmente definido o cuantificado. Culturalmente hay siempre un significado atado a él, de acuerdo a cada sociedad; por lo tanto, puede variar muy significativamente según el tipo de cultura y gente con la que se trate. De esta forma, la calidad de vida siempre contendrá un componente subjetivo y de diversidad cultural. A pesar de lo antes dicho, Cutter, 1985 (citada en Bates, Murdie y Rhyne, 1996:7) intenta definir CDV como la felicidad o satisfacción de un individuo con la vida y el medio ambiente incluyendo las necesidades, deseos, aspiraciones, preferencias por estilos de vida y otros factores tangibles e intangibles<sup>2</sup>... En este sentido, esta autora considera a la calidad del lugar –CDL como la cuantificación de las condiciones del lugar mismo, cómo estas condiciones son percibidas y la relativa importancia que cada una de estas tiene para el individuo.

Andrews (2001:201) define con mayor precisión el concepto de calidad de vida al correlacionarlo con la noción alterna de calidad del lugar. Bajo esta perspectiva, él concibe una definición conjunta de esos conceptos al afirmar que, la calidad del lugar es una medida agregada de factores ambientales que contribuye a la calidad de vida, la cual él define como un sentimiento de bienestar, logro o satisfacción por parte de los residentes o visitantes al lugar mismo. En este sentido, las atracciones culturales, el crimen, los espacios verdes y la congestión son algunos de los factores que determinan la CDL local. Andrews (2001) también indica que sustentabilidad, habitabilidad y calidad del lugar están estrechamente relacionadas entre sí. Como se ha mencionado, sustentabilidad es una conocida aspiración de planificación que relaciona las dimensiones de igualdad social, desarrollo económico y preservación ambiental.

### **4. IMPORTANCIA CDV**

La importancia de la calidad de vida/lugar para un medio urbano es fundamental ya que cualquier cambio en el “patrón” de ésta para dicho medio implica diversos procesos de reajuste socioeconómico/ambiental no solo para el sector bajo estudio, sino también para los sectores vecinos, procesos que bien pueden contribuir a definir lo que es similar y lo que no, en teorías de diferenciación residencial antes citada. Así, el mejorar la CDV/CDL en una determinada área ocasiona cambios sociales y espaciales que se traducen en impactos positivos o

---

<sup>2</sup> Similarmente, recientes estudios de planificación han también utilizado términos tales como el de la metrópolis habitable para describir enfoques más holísticos de la calidad de vida o CDV que incorporen algunas de las ideas más significativas provenientes de los movimientos conocidos en la literatura como el de ciudades sanas y del propio desarrollo sustentable (Bates, Murdie y Rhyne, 1996:7).

negativos; son positivos cuando provienen de ordenamientos basados en un desarrollo de tipo sustentable, y negativos cuando no.

Bajo esa óptica tenemos que el sector central de toda ciudad es uno de los componentes metropolitanos más significativos dada su condición de núcleo original del asentamiento en cuestión. Marcados contrastes de tipo social se registran entre dicho sector y el resto del área metropolitana. Desde el punto de vista demográfico, el sector central en algunas de las más grandes ciudades norteamericanas como Montreal, está cada vez más habitado por solitarios ancianos y adultos jóvenes (los cuales manifiestan importantes diferencias en sus estilos de vida cotidianos) y cada vez menos por familias con hijos pequeños en edad escolar. Desde el punto de vista cultural, importantes concentraciones de inmigrantes y grupos étnicos<sup>3</sup> (recién llegados y en general de muy escasos recursos) habitan muy frecuentemente el centro de dicha ciudad.

La agenda que habla sobre la importancia que la calidad de vida/ lugar tiene para la localidad central, destaca también las posibles correlaciones entre el status social y los ciclos irreversibles de deterioro en la calidad de la vivienda, los cuales son inducidos por el desplazamiento suburbano de los estratos de más altos ingresos y por el cambio en el mercado de bienes raíces de sectores que son predominantemente de gente propietaria a sectores que son predominantemente de gente rentista. Esta situación ha estimulado como consecuencia una importante conversión de propiedades unifamiliares a multifamiliares en donde la reocupación de viviendas antiguas por gente de escasos recursos a colaborado a un rápido deterioro de la calidad de vida/lugar en áreas ya de por sí decadentes y a una importante reducción de ingresos municipales con severos problemas fiscales en el sector central. ¿Cuáles son las implicaciones de esos cambios para el futuro desarrollo residencial y calidad de vida/lugar de esta localidad? ¿Es el denominado proceso de revitalización de dicho sector central, el que a propósito ha tenido una importante difusión dentro de los círculos profesionales, solo un fenómeno temporal, o es el principio de una más permanente tendencia de mejoramiento socioeconómico y ambiental (vivienda)? ¿Qué es lo que existe atrás de los cambios de paisaje urbano detectados en el centro de la ciudad? Para dar respuesta a cualquiera de estas preguntas, se recomienda que esos aspectos quizá pudieran ser examinados desde un punto de vista suburbano.

Factores tales como el alza aguda en los costos de transporte, en los precios de la vivienda suburbana más el efecto del *baby-boom* que implica a más gente soltera y parejas en las primeras etapas de sus carreras profesionales, combinar el confort de vivir en el centro de la ciudad con la accesibilidad al trabajo y posesión de una vivienda, contribuye sin lugar a dudas a la revitalización del sector central y al mejoramiento de la calidad de vida/lugar. A pesar de esto, límites a la renovación, construcción y expansión residencial y al mejoramiento de la calidad de vida/lugar misma, son una realidad en el centro de la ciudad, dadas las fuertes limitaciones en espacio y competencia por el uso del suelo

---

<sup>3</sup> La etnicidad es una de las más importantes variables asociadas a la segregación residencial en algunas ciudades norteamericanas; históricamente confrontados a las desventajas de los bajos ingresos, los inmigrantes y las minorías étnicas se han ubicado en el sector central de las ciudades, al margen de los distritos financieros, buscando la mayoría de ellos viviendas de bajo costo cercanas a sus sitios de trabajo.

entre los intereses comerciales y residenciales que bien pueden fomentar desarrollos verticales aptos únicamente para ciertos modos de vida.

Importante también de mencionar en el proceso de mejoramiento de la CDV/CDL antes descrito es el alto riesgo socioeconómico inherente a la compra temprana de viviendas en el sector central.

Los primeros y más atrevidos aventureros a dicho sector han sido generalmente adultos jóvenes (hombres sin hijos) con menos que perder que otros estratos sociales más consolidados, dado que la seguridad pública, el nivel social de los vecinos, así como la inquietud generada en poder recuperar la inversión para renovar las viviendas, han prevenido una participación más completa de núcleos más familiares en municipios/delegaciones del sector en donde el proceso de revitalización no ha sido completamente establecido. El asunto de la ubicación de densidades positivas/negativas a través de cambios en la re-zonificación urbana que buscan mejorar el nivel de atracción del municipio<sup>4</sup> en cuestión, se ubica bajo la misma perspectiva. Todos los procesos de densificación positiva o negativa siempre desatan importantes interacciones en las fuerzas del mercado las cuales en la mayoría de los casos, adoptan acciones de estabilización económica que se traducen en dolorosas transiciones para el desprotegido.

Los bien localizados terrenos del sector central con casitas de bajos ingresos muy bien pueden abrir las puertas en cualquier momento a la construcción de lujosos desarrollos verticales lo que provocaría un impacto muy significativo en el poder adquisitivo local en términos de una severa escasez de vivienda para los estratos sociales de bajos ingresos (los cuales normalmente incluyen al anciano, al padre/madre solteros, al minusválido y al desempleado). El número de afectados por las acciones anteriormente mencionadas, crece constantemente con cada demolición que se ejecuta sobre todo en los municipios centrales de la ciudad, en anticipación de la construcción de algún condominio.

La necesidad de mejorar la calidad de vida/lugar estimula a la revitalización urbana. Por lo tanto para encontrar el equilibrio en cualquier proceso revitalizador, ese mejoramiento de calidad de vida/ lugar que mencionamos debe asegurar desde el punto de vista urbano, que cualquier acción de revitalización ambiental realizada en el área de interés, tenga una correlación positiva con una similar acción de revitalización socioeconómica para los residentes locales. En la medida en que este sencillo enunciado se cumpla, en esa misma medida los ordenamientos de CDV/CDL tendrán éxito en fomentar la mejoría de los espacios urbanos; contrariamente, esto significaría que los desequilibrados patrones de revitalización actuales continuarán, implicando que la Geografía Social de la ciudad industrial del siglo XIX basada en una separación de actividades, se le presentará a los expertos urbanos del futuro quizá como un temporal interludio a un patrón histórico más persistente de alta segregación en el sector central en algunas de las ciudades norteamericanas.

---

<sup>4</sup> El nivel de atracción del terreno en un municipio/delegación puede bajar junto con la renta capitalizable de los mismos, previniendo al propietario de una recuperación económica aceptable a través de la renta/venta de la propiedad. Esto se traduce como bien se sabe, en rentas más bajas, falta de mantenimiento y depreciaciones de la propiedad y del terreno mismo.

## **5. CONCLUSIÓN: VARIABLES DE RU/CDV**

Las variables e indicadores RU/CDV/CDL a usar en esta tesis, se han apoyado y definido como se menciona, en la revisión bibliográfica de los conceptos base del fenómeno urbano en donde la revitalización es interpretada como una respuesta a ordenamientos de sustentabilidad residencial en decadencia. Operacionalmente, el estudio de RU/CDV/CDL queda objetivamente determinado por una selección de variables cuantitativas, producto de las condiciones sociales, económicas y ambientales (de renovación) observadas en el área de estudio; subjetivamente, por una combinación de variables cualitativas, emanadas de los sentimientos ambientales de percepción (satisfacción/importancia) indicados por los residentes; y como un resultado directo de la relación causa-efecto que nos interesa (siendo el efecto del fenómeno observado la RU y la causa la CDV/ CDL) por las variables dependientes en un modelo planteado de RU/CDV/CDL del área citada.

Las variables e indicadores de tipo social, económico y ambiental han encontrado algunas de sus más productivas aplicaciones prácticas (e imprácticas) en el campo del análisis urbano, específicamente en los estudios que intentan explicar la naturaleza y el funcionamiento de las ciudades en términos interurbanos, intra-urbanos y de ejecución o desempeño. El primer tipo involucra el desarrollo de indicadores, los cuales son algunas veces utilizados para comparar y contrastar ciudades, el segundo considera el examen de divisiones geográficas y subgrupos de población dentro de una ciudad en particular y el tercero se preocupa por el desarrollo de indicadores de ejecución o desempeño en la entrega de servicios urbanos.

Bajo esa perspectiva, los indicadores a usar en ésta tesis son del primero y segundo tipo, los cuales se emplean para categorizar (en las ciudades de Montreal y México) a diversos municipios y delegaciones integrados por distritos y colonias del sector central, en base a diversos patrones de RU y CDV/CDL observados en ellos. Dichos indicadores se basan en la suposición de que existen geografías con revitalizaciones urbanas (objetivo) y calidades de vida/lugar (subjetivo) perfectamente identificables y espacialmente discretas dentro del sector central de las dos ciudades a analizar, las cuales se caracterizan por una decadencia urbana que bien pudiera beneficiarse de un tratamiento y atención especial. Así, una lista única de variables e indicadores objetivos y subjetivos ha sido definida y validada para el caso para intervenir en las encuestas Montreal/México.

## **CAPÍTULO II: ESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO EN EL SECTOR CENTRAL DE LA CIUDAD DE MONTREAL**

La selección de Montreal como un caso para un estudio de comparación a nivel de América del Norte resalta el profundo cambio en sociedad, economía y ambiente urbano que dicho asentamiento ha experimentado. Montreal es la zona metropolitana que ofrece dentro del contexto canadiense, las mejores posibilidades para investigaciones en revitalización urbana y calidad de vida/lugar *vis-à-vis* sus tendencias de formación de población y vivienda. En ese panorama, el apartado dedicado a la descripción de la estructura urbana de Montreal, describe en tres etapas (pre-industrial, industrial y metropolitana) sus

tendencias de crecimiento y ubica las distintas regiones del conglomerado metropolitano en sus respectivos espacios utilizando para tal fin dimensiones de tipo socioeconómico y ambiental para población y vivienda. Tres regiones geográficas principales y siete áreas de análisis en total, se distinguen en este sentido como a continuación se expone:

- a) corona exterior -áreas norte y sur-,
- b) corona intermedia -áreas oeste y este-,
- c) corona interior-anillos externo, interno (sector central) y comercial (sector central)-.

Apoyado en los censos de 1971, 1981, 1991 y 2001, el inciso que corresponde a la descripción del desarrollo urbano en el sector central de Montreal, refleja las variaciones que sus atributos (renovación social, económica y ambiental) han sufrido en años relativamente recientes (décadas setenta, ochenta, noventa y actual) también para población y vivienda. La población es analizada estadísticamente desde una perspectiva social (demográfica) y económica mientras que la vivienda, desde una ambiental.

La dimensión social (demográfica) relaciona las tendencias observadas en la población con aspectos de decadencia urbana y describe los movimientos de distribución centrífuga (expansión urbana) y centrípeta (revitalización) identificando los primeros como los dominantes en el proceso de variación poblacional. De igual forma se destaca la nueva tendencia a formar hogares familiares (*households*) más pequeños de tipo no tradicional para resaltar el efecto estabilizador que estos recientemente han proporcionado en el balance demográfico en algunos de los municipios y distritos del sector central.

La dimensión económica asocia los problemas de éste tipo representados por el declive industrial de Montreal, con la decadencia urbana en términos de revitalización desde un punto de vista cronológico. Esa decadencia es contemplada como uno de los principales factores que han acelerado el patrón de movilidad residencial (éxodo) en el centro de la ciudad; a pesar de esto, se reconocen los recientes cambios que se han dado en dicho centro tales como el incipiente crecimiento en la economía de servicios y cuaternaria, los cuales han promovido un cierto regreso de personas al sector central desde la periferia. En función de esto, se muestran algunos resultados parciales alcanzados en términos de creación de empleos así como de incremento de población.

Por su parte, la dimensión ambiental analiza la vivienda con la ayuda de la teoría de modelos clásicos, la cual proporciona el sistema de referencia en el que se ubican los inventarios urbanos y de infraestructura con objeto de resaltar la necesidad de su constante mejoramiento de acuerdo con lo que la Corporación Canadiense para la Vivienda (*Canada Mortgage and Housing Corporation*—CMHC) expresa. La evolución del mercado habitacional en los municipios y distritos del sector central en términos de un discreto cambio estructural a través de un incremento en los totales de vivienda, de un cambio en el balance del régimen de tenencia, subiendo ligeramente las viviendas en propiedad y bajando las de renta quizá como un signo de la falta de confianza que los inversionistas aún ponen en éste renglón, y de cambio en la tipología casas/ apartamentos con reducciones en las primeras y aumentos en los segundos, apoya la tendencia estacionaria de renovación notada en el área bajo estudio. El capítulo concluye destacando al sector central de Montreal como una de las áreas geográficas más adecuadas

para realizar un estudio comparativo de revitalización urbana y calidad de vida/lugar, dadas sus características tanto históricas como presentes de tipo social, económico y ambiental.

## **1. EVOLUCIÓN 1971-2001**

La dinámica urbana que se describen ha tenido un fuerte impacto en la distribución demográfica del sector central de Montreal convirtiéndolo en un caso de investigación de interés. Para la esfera de aplicación–población, desde la perspectiva de la renovación social y económica local, algunos de los más importantes cambios que aquí intervienen, instrumentados entre otros por acciones de zonificación, de distribución más equitativa de servicios, etc., se tratan en términos de su análisis temporal.

### **1.1 Desarrollo social**

Uno de los indicadores más valiosos con que los investigadores cuentan para diferenciar ciudades (y dinámicas) es el demográfico.

El análisis estadístico de los censos de 1971, 1981, 1991 y 2001 confirma después de años de decaer, la tendencia estacionaria (crecimiento casi cero) del proceso demográfico en el centro de la ciudad – municipios de Outremont, Montreal, Westmount, y Verdun–mencionado en la literatura (Germain y Rose, 2000) lo que al menos sugiere un repunte moderado reciente de las políticas de revitalización sobre algunos de los municipios y distritos del área. La inspección de los datos oficiales reporta que en el área bajo estudio se registró una ligera recuperación de residentes en el año 2001 con respecto a años anteriores (15,284 personas en los últimos diez años) que de momento despeja dudas en cuanto a la habilidad del sector para retenerlos. Ese modesto incremento fue acompañado por 13,215 hombres y 2,020 mujeres para el período indicado dadas las oportunidades de empleo terciario y cuaternario que una economía de este tipo actualmente les ofrece en el sector central de la ciudad. El análisis censal corroboró igualmente una ligera mejoría en la actual equivalencia entre las poblaciones de niños y adultos mayores, al informar que los primeros modestamente aumentaron del 14.1% al 14.2% y los segundos bajaron del 15.3% al 13.6% de 1991 a 2001 con respecto a la población total, lo que indica una disminución en la mutación sociodemográfica del centro de la ciudad.

En este contexto, la densidad demográfica cambió consistentemente con los movimientos antes descritos para pasar de 7.873 hab/km<sup>2</sup> en 1991 a 8.032 en 2001 para el área de investigación. Asimismo, la renovación social ha tenido un mayor impacto en las personas solteras, aumentando éstas en ese lapso en 5,0% con respecto al total, debido a que su perfil ha armonizado más con las iniciativas de revitalización residencial promovidas en el sector central; para las personas casadas, dicho impacto fue menor, ya que éstas mostraron una reducción de 5,0% del total para el período considerado, por falta de acoplamiento de éstos perfiles (sobre todo para aquellos que tienen hijos pequeños) con el proceso de revitalización antes indicado. Finalmente, la gente con educación profesional aumentó pasando de 15,2% en 1991 a 21,7% en 2001, hecho que refuerza la idea del nuevo “crecimiento” social de tipo centripeto basado en nuevos esquemas no tradicionales (Germain y Rose,

2000:164, 167) y que apoya la existencia de una compleja polarización social, aplicado al sector central de la ciudad de Montreal.

## 1.2 Desarrollo económico

Otro de los indicadores que resultan útiles para la diferenciación de ciudades es el relacionado con la economía de las mismas.

Los censos de 1971, 1981, 1991 y 2001 reflejan de acuerdo al análisis, la extensión de la revitalización económica en el sector central favorecida por los crecimientos terciarios indicados. Esta situación ha contribuido mucho a estabilizar en cierto sentido la reducción demográfica en el centro de la ciudad de los años ochenta y noventa. De esta forma, la revisión de los datos oficiales de empleo indica que después de años de contracción, el número de residentes empleados tuvo un aumento de 10,1% (34.040 personas) en 2001 con respecto a 1991. Análogamente, el análisis de desempleo 1991-2001 corrobora la revitalización del sector central al informar que el número de residentes desempleados disminuyó en 2001 en 27,2% (16.580 individuos). La participación en el empleo de la población en relación a la población total de 2001, se incrementó en un 3.5% con respecto a la de 1991 (47,8% en 2001 *vis-à-vis* 44,3% en 1991) lo que confirma la recuperación económica en los municipios/distritos del área.

Asimismo, el análisis de los censos mostró que en 2001, la participación local en manufactura tuvo una reducción de 49,7% (31,005 individuos) con respecto a 1991. Este movimiento se ubica dentro del ya reportado cambio de orden laboral que la ciudad sufrió en décadas pasadas y el cual forma parte del global socioeconómico de su dinámica urbana. De una manera consecuente, la participación local en materia de servicios (comercio) aumentó en 40.6% (25.805 personas) en el año 2001 en relación a 1991 en todo el sector central. Esto apoya lo descrito por algunos autores (Ley, 2000:282) en relación a la terciarización que el área de estudio ha experimentado no sólo en Montreal, sino en muchos otros grandes conglomerados de América del Norte. Dentro de ese mismo orden, los servicios en relación a la manufactura aumentaron para 2001 en un 182,6% con respecto a 1991 (284,4% *vis-à-vis* 101,8%) lo que confirma lo acentuado que se encuentran las actividades terciarias en el centro de la ciudad, las cuales son directas responsables de la revitalización local. Como culminación a lo expuesto, la relación entre la participación en servicios (comercio) y la población total respectiva en la geografía de interés mostró en 2001 un incremento total del 3,1% con respecto a 1991 (11,5% en 2001 *vis-à-vis* 8,4% en 1991).

## 1.3 Desarrollo ambiental

La dinámica urbana que aquí explico determina en la esfera de aplicación-vivienda a los niveles de renovación ambiental local expresados entre otras, por acciones de adquisición de más espacios, elaboración de un diseño urbano competente, implantación de políticas, planes y programas más eficientes, etc. En ese orden, algunos de los cambios más importantes que inciden en la renovación ambiental descrita, se presentan a través de la descripción del proceso involucrado y de su análisis en el tiempo.

La evolución del mercado habitacional en el sector central es consistente con la social y económica indicada por el análisis de los censos 1971, 1981, 1991 y 2001. Dicha evolución apoya la tendencia estacionaria de renovación ambiental en el área bajo estudio dada la consolidación reciente de la vivienda. El proceso de transformación espacial ha causado después de un período difícil, un discreto cambio estructural en el centro a través de un incremento en el número de viviendas del 5,2% (18.625 unidades de 1991 a 2001). En el régimen de tenencia, las viviendas en propiedad aumentaron en 12.315 unidades mientras que las de renta lo hicieron en 6.310 sugiriendo un movimiento en la ocupación del inventario. En consecuencia, las viviendas en propiedad subieron con respecto al total en un 2,2% (de 21,7% en 1991 a 23,9% en 2001) reforzando lo expresado por Germain y Rose (2000:196, 197) bajando igual las de renta en 2,2% (78,3% en 1991 contra 76,1% en 2001) en el sector central como reacción de la falta de confianza de los inversionistas. En cuanto a la relación de inquilinos con respecto a propietarios, el volumen de los primeros disminuyó en 42,3% (de 361,6% en 1991 a 319,3% en 2001) según los datos obtenidos de los censos. Esta situación significa que de 1991 a 2001, el sector central pasó de 362 a 319 inquilinos por cada 100 propietarios de bienes raíces, confirmando una cierta capacidad en los programas de revitalización del gobierno para aumentar el número de propietarios en el centro tal y como Germain y Rose (ibid) lo informan. Asimismo, las casas disminuyeron en 3.2% (935 unidades) de 1991 a 2001 como resultado de esa revitalización. Finalmente, el volumen de apartamentos en relación a las casas subió en un 106.3% (de 1,122.7% en 1991 a 1229.0% en 2001) implicando la existencia de 1,123 apartamentos por cada 100 casas en 1991 y de 1229 por cada 100 en 2001 sin una sustitución realmente notable de usos del suelo local.

## **2. CONCLUSIÓN: CONSOLIDACIÓN URBANA**

La descripción de la estructura y revitalización urbana del sector central de la ciudad de Montreal a través de la identificación y análisis estadístico que detallo de los procesos de renovación por dimensión, ha permitido constatar en general, el carácter de estabilización social, económica y ambiental que por el momento ahí prevalece. Este panorama se ha presentado a nivel municipio (Outremont, Westmount, Verdun y Montreal) para éste estudio. Con respecto a población, los programas de renovación social y económica han logrado en particular de 1991 a 2006, un moderado pero evidente éxito en el centro de la ciudad al acreditar un mejoramiento general en los indicadores con respecto al pasado. Socialmente para el período de 1991 a 2001, el modesto aumento en la población residente (tanto masculina como femenina) que estabiliza las pérdidas sufridas antes, de los niños combinado con la reducción de los adultos mayores que disminuye el contraste en el desequilibrio entre estos dos segmentos, un incremento logrado en la densidad local, así como en los solteros más la reducción en los casados y un aumento en la gente con educación profesional que confirman al proceso de revitalización residencial, son hechos todos que pertenecen a una realidad diferente a la tradicional de degradación urbana.

Económicamente, el centro registró en los últimos años un incremento en el empleo local junto con una reducción en el desempleo como resultado de la reactivación en la economía terciaria/cuaternaria en el área; la población empleada en relación a la total, creció asimismo de 1991 a 2001. En

manufactura los empleos industriales cayeron mientras que los servicios (comercio) aumentaron en el mismo lapso, respondiendo a la transformación de actividad que los municipios centrales han tenido según lo reportado. Como consecuencia, la población que trabaja en servicios en relación a la que se ubica en manufactura registró también un aumento.

A nivel de vivienda, los programas de renovación ambiental (consolidación de lotes baldíos, redensificación, etc.) han promovido en especial de 1991 a 2006, un aumento en el parque habitacional. En ese contexto, los números de propietarios e inquilinos subieron (más el primero que el segundo) como resultado entre otros, del mismo proceso de renovación residencial. La vivienda en propiedad se incrementó de 1991 a 2001 mientras que la de renta bajó, ambas con respecto a la vivienda total, confirmando así la "nueva vitalidad" en la propiedad del sector central. En ese orden, la población de inquilinos se contrajo con respecto a la de propietarios mostrando las casas un descenso en contraste con los apartamentos que tuvieron un ascenso, exhibiendo un claro incremento frente a las primeras.

La ciudad de Montreal localizada en la región industrial nor-oriental de América del Norte también conocida como *Manufacturing Belt* o cinturón manufacturero, tuvo un crecimiento estimulado por el proceso de industrialización dado a fines del siglo XIX y principios del XX así como por las políticas económicas de apoyo al consumo. A partir de los años setenta, las posibilidades que las economías emergentes de entonces (sud-este asiático) ofrecían, ocasionaron que los sectores obreros de la ciudad fueron perdiendo peso para dar paso al surgimiento de nuevos sectores dedicados a la alta tecnología (industrias aeronáutica, de telecomunicaciones, farmacéutica). Estos sectores como se mencionó, sirvieron de base a la reconversión productiva de los años ochenta y noventa de algunas de las aglomeraciones afectadas por el proceso de deslocalización industrial dicho, creando polos periféricos de alta tecnología. Este crecimiento fue favorecido por las infraestructuras viales y de transportes existentes, que fomentaron la constitución de un auténtico espacio poli-céntrico con áreas de crecimiento en materia de ingresos y servicios que contrastaron con los problemas de decadencia urbana en los sectores obreros del centro de la ciudad. La crisis que los afectó provocó una desvitalización demográfica y económica en su población que paradójicamente se ha convertido en un factor de vitalidad social, dada la movilización que se ha dado para luchar contra los efectos de la deslocalización industrial en términos de terciarización laboral y revitalización ambiental.

Frente a estos hechos, los gobiernos provincial y/o federal han reaccionado por su parte poniendo en marcha algunos de los recursos disponibles en ciertas áreas, (como en el caso del distrito de Rosemont con el tecnopolis Angus de 1998-2003) para fomentar el desarrollo social, económico y ambiental local con la participación conjunta de la sociedad (desarrollo comunitario). A pesar de lo logrado en ese sentido, todavía reina en muchas de esas áreas, especialmente en el sector central, una economía de especulación en donde la producción se lleva a cabo según las modalidades organizadas por el capital que ponen en jaque a las colectividades sociales y sus proyectos de desarrollo tanto habitacional como de empleo local. Esta situación ha contribuido a destacar al sector central de Montreal como una de las áreas geográficas más adecuadas

para realizar un estudio comparativo RU/CDV/CDL dadas sus características sociales, económicas y ambientales históricas y presentes.

### **CAPÍTULO III: REVITALIZACIÓN URBANA Y CALIDAD DE VIDA EN EL SECTOR CENTRAL DE LA CIUDAD DE MONTREAL**

La revitalización urbana ya sea social, económica y/o ambiental, tuvo en Montreal un significativo apoyo desde la década de los setenta a través de los diversos programas de vivienda adoptados para ese fin. Copatrocinados por los gobiernos de Canadá, Quebec y Montreal y con la participación en muchos casos de la iniciativa privada, esos programas sociales se han enfocado de una o de otra forma, a rescatar al sector central de la ciudad de la decadencia que lo caracteriza. Con políticas, acciones y resultados en más de una ocasión contradictorios en sus propósitos, geografía y segmento de la demanda a beneficiar, los citados programas han representado la única alternativa que el centro de la ciudad tuvo para una eventual recuperación. En ese sentido la construcción residencial y comercial ha prosperado en años recientes en el sector central, compuesta principalmente por apartamentos y oficinas muchos de ellos de gran lujo (2004). Este capítulo describe en ese contexto en un primer apartado las características principales de algunos de los programas más representativos en geografía, tipo y cobertura puestos a la fecha en práctica por la iniciativa gobierno/sociedad, así como algunos de los resultados que se han obtenido. Tres programas destacan: 1) "Vivienda Accesible Quebec" (*Logement Abordable Québec-LAQ*); 2) "Acceso-Vivienda" (*Accès-Logis-AL*); 3) Renovación Québec (*Rénovation Québec-RQ*), evaluados a nivel de municipio.

En un segundo inciso que corresponde a la investigación de la calidad de vida y del lugar frente al nivel de revitalización alcanzado, se establece el marco de referencia (perímetro II, año 2006) sobre el cual se desarrollan las imprescindibles encuestas de campo. El análisis de esas encuestas hace uso de algunas técnicas de la estadística matemática para explicar al fenómeno de RU en términos de la CDV/CDL local usando para tal fin, atributos de satisfacción e importancia acordada por los residentes a las distintas variables en juego. Dos índices adicionales se producen para éste caso: de correlación y de regresión lineal.

El capítulo concluye con la exposición del espacio residencial RU/CDV/CDL, señalando que en el municipio de Montreal, el sector central es un área geográfica en constante evolución en donde la tradicional confrontación social-capital produce desequilibrios (especulación) en la vivienda, afectando a los programas que favorecen a los estratos más débiles de la demanda potencial.

#### **1. REVITALIZACIÓN URBANA–RU. REDENSIFICACIÓN 1971-2006**

En el marco de una dinámica lanzada por la ciudad a fines de la década de los años setenta para invertir la secular tendencia de reducción demográfica en el sector central y estabilizar los impuestos prediales, los programas de vivienda social han adoptado en general, un carácter menos institucional cambiando en años recientes el tradicional enfoque "social" que siempre los había caracterizado, por uno nuevo de "accesibilidad" (Affleck, 2004: 18) con objeto de

que los diferentes distritos que componen a dicho sector central, resulten más atractivos tanto para la inversión habitacional como para el consumidor de clase media.

En lo particular, esos programas han sido diseñados para incrementar la variedad en el régimen de ocupación residencial, al crear más oportunidades para la compra en lo que siempre ha sido llamado “la ciudad de los inquilinos” (Rose, 2004: 16; Germain y Rose, 2000: 196, 197).

El aumento en la proporción de los hogares familiares de clase media, sin hijos y jóvenes, que adquieren propiedades en el centro de la ciudad, ha sido así visto como un medio “revitalizador” para atenuar el contraste socioeconómico existente con el suburbio de la misma, el cual fue muy significativo a mediados de los años noventa. Esta sustancial diferencia agudizó aún más al importante descenso que ya existía en ese entonces de población en el sector central, comparando incluso la literatura contemporánea al área geográfica en cuestión con el “agujero de una dona” (Rose, 2004: 16, 18; Germain y Rose, 2000: 161). En ese contexto y como producto de un acuerdo federal-provincial firmado en diciembre de 2001 para financiar vivienda tanto accesible como de tipo social, surgen nuevas acciones como la denominada “Operación Solidaridad 5000 Viviendas” (*Opération Solidarité 5000 Logements*) con la cual, Montreal se compromete a redensificar entre otros sectores, a su central, dedicando numerosos lotes baldíos existentes en el área a la construcción exclusiva del tipo de viviendas antes mencionado (Rose, 2004: 19).

Como es del dominio público, cualquier reactivación del mercado inmobiliario en una ciudad tiene como consecuencia un aumento importante en el precio de las viviendas tanto de propiedad como de renta, ocasionando que las personas de bajos ingresos encuentren cada vez más dificultades para dignamente lograr ahí acomodo en función de los medios con los que ellas disponen para tal fin. Para equilibrar éste efecto negativo, el gobierno en Montreal intervino para favorecer directa e indirectamente la construcción de más unidades habitacionales dirigidas a satisfacer las necesidades de renta en la misma ciudad. Bajo este planteamiento, la puesta en marcha de la “Operación Solidaridad 5000 Viviendas” en febrero de 2002 mantiene entonces como objetivo, proporcionar a la gente de bajos ingresos, nuevas viviendas a precios accesibles asignando a las personas solas, a las familias (por ejemplo monoparentales), a los adultos mayores con pérdida de autonomía y a las personas con necesidades particulares (minusválidos), prioridad para rentar.

La creación de esas nuevas unidades habitacionales fue apoyada por el gobierno siguiendo un enfoque de complementariedad en la revitalización de distritos al tomar en cuenta tanto a los principios fundamentales del desarrollo sustentable como al altamente deseado de integración socioeconómica para todo el territorio de Montreal. Se previó que en la realización de las 5,122 viviendas proyectadas, los gobiernos federal y provincial participaran con más de 300 millones de dólares canadienses a través de los programas de “Vivienda Accesible Quebec” y “Acceso-Vivienda”, mientras que el gobierno municipal lo realizara con 106 millones.

En ese orden el análisis histórico 1971-2001 del crecimiento habitacional que presento como referencia da a conocer que en el centro de la ciudad,

particularmente en aquellas regiones de los municipios de Verdun y Montreal que hasta 1996 se habían caracterizado por haber generado una decadencia urbana importante (en este último municipio, los distritos de *Ville-Marie/ Centre-Sud* por ejemplo) (Figura 3), se había registrado un modesto aumento de unidades habitacionales del 2.4% y 0.1% en Verdun y del 5.5% y 5.6% en Montreal durante los años 1981-1991, 1991-2001 respectivamente (Figura 2). Esta situación es muy consistente con la tendencia estacionaria detectada hasta entonces en el área bajo estudio.

---

	1971-1981	1981-1991	1991-2001
-Verdun (1)	-0.18% (- 40) (3)	+2.4% ( 545) (3)	+0.1% ( 35) (3)
-Montreal(2)	-0.04% (-120) (3)	+5.5% (16,735) (3)	+5.6% (18,020) (3)

---

Regiones en decadencia:

(1) comprende *Verdun*.

(2) comprende los siguientes distritos: *Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce-CDN / NDG; Mercier/Hochelaga/Maisonneuve-M / H / M; Rosemont / Petite-Patrie- R / PP; Sud-Ouest- SO; Ville-Marie / Centre-Sud-VM / CS; Villeray-Parc-Extension / St-Michel-VPE / SM.*

(3) ganancias/pérdidas de viviendas a nivel municipio.

Figura 2. Crecimiento Total 1971-2001. Sector Central.

Fuente: calculado a partir del censo *Statistics Canada, 71, 81, 91, 01*

Sin embargo, el reciente impacto que los programas de vivienda descritos han tenido, se ha hecho sentir en algunas partes del sector central al registrarse en el municipio de Montreal un ligero aumento demográfico del +0,9%, al pasar de 685.393 habitantes en 2001 a 692.000 en 2006, lo que ha afectado a algunas de las áreas más habitadas de 2001 como *Ville-Marie/Centre-Sud* entre otras con 89.830 habitantes.

Económicamente, el empleo municipal registró a 328.655 personas con trabajo en 2001 destacando nuevamente *Ville-Marie/Centre-Sud* con 42.470 personas ocupadas. La generación local de 16.845 empleos atribuidos solamente al nivel de sustitución de trabajos secundarios por terciarios – 10.660 y cuaternarios – 6.185 (un poco menos intenso en *Centre-Sud* que en *Ville-Marie*), es aquí igualmente un punto a considerar.

En cuanto al ambiente, los programas de vivienda indicados se han hecho presentes en el municipio a través de los 19,210 inicios de obra dados en la construcción y mejoramiento del inventario habitacional local, especialmente durante la segunda mitad del período 1994-2004. En los perímetros que aquí presento como I y II<sup>5</sup> del correspondiente sector central (Figura 3), los distritos de *Mercier/Hochelaga/Maisonneuve* (I) y de *Ville-Marie* (II)/*Centre-Sud* señalados por la literatura como distritos con fuerte decadencia social, económica y ambiental, ocupan ahora un destacado lugar en ese proceso de mejoramiento del inventario habitacional local, con 2.145 y 5.242 inicios de obra<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Perímetro I: área de amortiguamiento de 42,17 km<sup>2</sup> con una relación geográfica funcional y temporal continua con el área histórica.

Perímetro II: "*Vieux Montréal*", área de 12,42 km<sup>2</sup> que contiene a la mayoría de los edificios históricos del sector central.

<sup>6</sup> La edad del inventario habitacional de *Mercier/Hochelaga/Maisonneuve* está asociada a los problemas de seguridad y salud existentes en el área según el Departamento de Vivienda del municipio de Montreal. Para

En ese orden, del inventario de vivienda social registrado en las regiones decadentes de los municipios de Verdun y Montreal, perímetros I, II, al final de 2003, los distritos de Mercier/Hochelaga/ Maisonneuve y Ville-Marie/Centre-Sud destacan con el 17,9% y 40,6% del total de las unidades (Figura 4). La construcción de éste tipo de unidades habitacionales durante el periodo comprendido de 1999-2003 indica que el municipio de Montreal concentró en Mercier/Hochelaga/Maisonneuve al 35,7% y en Ville-Marie/Centre-Sud al 37,8% y durante 2004, al 31,0% y al 44,3% del total de la oferta de vivienda local (Figura 5). De esta forma es posible constatar en este panorama que Ville-Marie/Centre-Sud han sido de los distritos centrales en donde se ha dado la creación de vivienda social y por ende de renovación residencial de manera más significativa.

Desde el punto de vista de la revitalización urbana hasta ese momento implementada, surge entonces el perímetro II con el municipio de Montreal (Ville-Marie/Centre-Sud) como un punto en donde las tendencias de crecimiento expresadas a través de su dinámica urbana y la mayor aplicación de los programas antes vistos, han ejercido una influencia muy representativa para moldear la evolución actual convirtiéndose en el espacio geográfico a observar aquí.

En ese sentido, los índices de desarrollo urbano que presento refuerzan la selección del perímetro II con el municipio de Montreal, distritos de Ville-Marie/Centre-Sud, como al área más adecuada para investigar el proceso de revitalización urbana local.

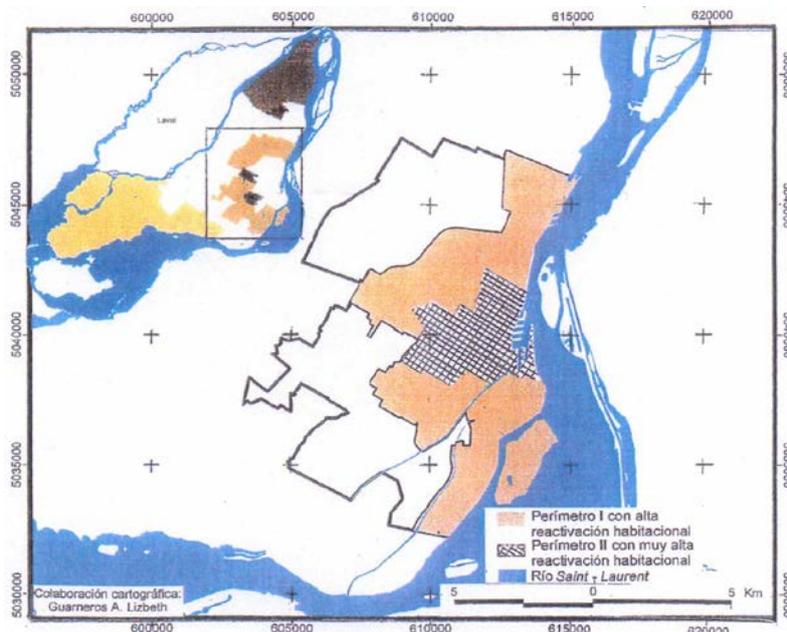


Figura 3. Perímetros I y II. Sector Central.

Fuente: *Direction de l'Habitation de la Ville de Montréal* (2002, modificado por Tello, 2005).

---

intentar remediar esa situación, el gobierno ha puesto en marcha en el área en cuestión, diversos proyectos tanto residenciales como comerciales entre los que destacan "Operación Solidaridad 5.000 Viviendas".

---

Regiones en decadencia (1)	2003
- Verdun.	1.115
- Montreal.	
<i>Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce-CDN/NDG</i>	4.421
<i>Mercier/Hochelaga/Maisonneuve-M/H/M</i>	3.194
<i>Rosemont/Petite-Patrie-R/PP</i>	4.478
<i>Sud-Ouest-SO</i>	6.311
<i>Villeray-Parc-Extension/St-Michel-VPE/SM</i>	3.172
<i>Ville-Marie/Centre-Sud-VM/CS</i>	7.272
Total	29.963

(1) comprende a los municipios y distritos que forman los perímetros I y II.

---

Figura 4. Inventario de Vivienda Social 2003. Sector Central.

Fuente: Ville de Montréal (2005).

---

	2003	2004	Total (4) (5).
- Verdun (1)	37	25	62
- Montreal (2)			
CDN / NDG	523	259	782
M / H / M	575	267	842
R / PP	498	190	688
SO	390	188	578
VPE / SM	404	189	593
- Montreal (3)			
VM / CS	608	382	90

(1) Región en decadencia. Verdun conforma al perímetro I.

(2) Región en decadencia. Estos distritos conforman al perímetro I.

(3) Región en decadencia. Estos distritos conforman al perímetro II.

(4) Programa Vivienda Accesible Québec (*Logement Abordable Québec – LAQ*).

(5) Programa Acceso-Vivienda (*Accès-Logis – AL*).

---

Figura 5. Construcción de Vivienda Social 2003-2004. Sector Central.

Fuente: Ville de Montréal (2005).

Esta investigación ha encontrado en ese orden que los programas de vivienda social que se implantaron con objeto de impulsar ese desarrollo urbano, han provocado algunas veces en la comunidad local una fuerte oposición debido principalmente al temor de los residentes originales por los posibles impactos negativos que los mismos programas puedan colateralmente ocasionar en términos por ejemplo, de una eventual reducción en el valor catastral de las propiedades o de daños a las mismas producidos por los nuevos residentes "sociales" del área. Este tipo de confrontaciones han tenido muy importantes consecuencias en el desarrollo de la ciudad al retrasar e incluso poner en riesgo la realización de muchos de los mayores proyectos en Montreal, impidiendo así la construcción y dotación oportunas de la tan necesitada vivienda social.

Para proporcionar algunas alternativas de solución a esa situación, el gobierno ha subsidiado en el sector central diversos proyectos de vivienda social sufragando para el efecto algunos de los gastos normalmente asumidos por el

promotor como lo pueden ser por ejemplo el pago de ciertos costos de infraestructura local nueva o rehabilitada, el ofrecimiento para dichos proyectos sociales de terrenos a precios preferenciales controlando en la medida la especulación generada, etc. Esos incentivos han facilitado la construcción de vivienda social, reportando así en julio de 2005, a más de 5,000 unidades terminadas o en proceso de terminación lo que posibilita bajo el patrocinio de los programas *Logement Abordable Québec* y *AccèsLogis*, la planificación de más unidades para el horizonte 2006-2008 para prestar atención a la CDV de los residentes más vulnerables del sector.

Es un hecho que basado en una serie de acciones por décadas, Montreal ha revitalizado su centro histórico y la ribera portuaria para la ciudad, viendo con cierta perspectiva que los resultados logrados son alentadores. Esto muestra que es posible mejorar la condición del espacio habitable sin que la ciudad pierda el dinamismo y expectativas económicas, quedando con ello a discusión todavía la extensión del mejoramiento de la calidad de vida/lugar de los ciudadanos. Con una infraestructura establecida, el centro ofrece así los medios necesarios para un desarrollo integral. A pesar de eso, de las ventajas descritas y de todos los resultados obtenidos, los datos de 2003 referentes al volumen de construcción nueva en el área indican desafortunadamente que el porcentaje de nuevas unidades consideradas como accesibles para la población de medianos y/o de bajos recursos es de solo 9% del total comparado por ejemplo con 22% del área contigua a ésta (anillo externo) y del 21% del área Este de la ciudad<sup>7</sup> restando por lo tanto todavía mucho por hacer con objeto de lograr en ese sentido, un porcentaje más balanceado. Esta falta de accesibilidad a la vivienda en el centro de la ciudad ha ocasionado que el área "reserve" en exclusividad su habitabilidad a los estratos medio-alto y alto a través de una oferta creciente de apartamentos (condos) de lujo, desplazando a los demás hacia áreas en desventaja que no ofrecen posibilidades equivalentes de albergue. Esa diferencia en la revitalización efectuada, ejerce en cierta medida a su vez, una influencia en la calidad de vida/lugar local al abrir las mejores oportunidades de habitación sólo a determinada población.

La extensión de éste efecto fomenta el establecimiento de sectores de primera y segunda categoría, contrarios a la política de integración que el gobierno desea implantar en la ciudad. Este estado de cosas, favorece realizar un análisis de tipo RU/CDV/CDL entre otros, con objeto de evaluar la magnitud de la influencia que la revitalización urbana llevada a cabo a través de determinadas acciones de renovación, pueda tener en la calidad de vida local de los residentes en cuestión. La información así obtenida, contribuirá a una más acertada toma de decisiones por las partes involucradas (*stakeholders*) que eventualmente tienda a apoyar en la medida de lo posible, a las ideas de integración que los planes oficiales por el momento sugieren, limitando en cierta medida a las ideas y movimientos de especulación derivados, que por el momento dominan el escenario en la Ciudad. En ese sentido, se vislumbra el llevar a cabo una investigación de calidad de vida/lugar, que explique simultáneamente desde el punto de vista de la revitalización, a las posibles variaciones existentes en la relación de los conceptos RU/CDV/CDL postulada originalmente, mediante la confrontación de lo construido (objetivo) con lo vivido (subjetivo).

---

<sup>7</sup> El área Oeste de la ciudad de Montreal participa con el 5% de vivienda accesible.

## 2. CALIDAD DE VIDA–CDV. EVALUACIÓN 2006

En ese contexto, se efectuó una encuesta de CDV la cual asumió una distribución normal estándar para el efecto. El muestreo al azar simple (*simple random sampling*) que se obtuvo, ordenado en una matriz rectangular, fue el insumo esencial para su estudio estadístico. Con la asistencia del SPSS se realizó en la dimensión ambiental–contexto urbano primario (i.e., estructura de apoyo fundamental), un análisis de correlación y regresión lineal. La interpretación de la correlación lineal de la matriz se rigió bajo el criterio de un índice que se basó en el nivel de significación y frecuencia biunívoca obtenido, en donde las variables con los índices más notables<sup>8</sup> fueron las relacionadas en el contexto urbano de tipo primario-municipio de Montreal (perímetro II), con el grado de satisfacción reportada con su seguridad y evaluación general así como con el nivel de importancia otorgada a la misma seguridad, al mantenimiento de propiedades y a la tranquilidad. En ese panorama, los índices fueron: de satisfacción seguridad/evaluación general del contexto primario, 0,78; y de importancia seguridad/mantenimiento de las propiedades, 0,84; seguridad/tranquilidad, 0,92. Asimismo en vivienda, destacaron las correlaciones asociadas con el grado de satisfacción e importancia dado al tamaño, condición, mantenimiento y confort como sigue: satisfacción tamaño/confort, 0,83; condición/mantenimiento, 0,94; mantenimiento/confort, 0,85; confort/ evaluación general del contexto primario, 0,66; y de importancia tamaño/confort, 0,83; condición/mantenimiento, 0,95; mantenimiento/ confort, 0,92.

Finalmente, en servicios de apoyo sobresalieron también los índices relacionados con la importancia conferida al servicio de bomberos, policía, recolección de basura, mantenimiento de calles y banquetas, calidad del agua y evaluación general del contexto primario. En ese orden, los índices calculados fueron: de importancia bomberos/ policía, 0,95; de recolección de basura/mantenimiento de calles y banquetas, 0,94; y de calidad del agua/evaluación general del contexto primario, 0,73 (Figura 6).

-----

Montreal 2006: Perímetro II (1).  
CONTEXTO PRIMARIO.

<b>Municipio</b>	S.- seguridad / S.- ev. gral. contexto primario	0,78
	I.- seguridad / I.- mantenimiento de propiedades	0,84
	I.- seguridad / I.- tranquilidad	0,92
<b>Vivienda</b>	S.- tamaño / S.- confort	0,83
	S.- condición / S.- mantenimiento	0,94
	S.- mantenimiento / S.- confort	0,85
	S.- confort / S.- ev. gral. contexto primario	0,66
	I.- tamaño / I.- confort	0,83
	I.- condición / I.- mantenimiento	0,95
	I.- mantenimiento / I.- confort	0,92
<b>Serv.Apoyo</b>	I.- bomberos / I.- policía	0,95
	I.- rec. basura / I.- mant. de calles y banquetas	0,94

<sup>8</sup> Para propósitos de este estudio, un coeficiente de correlación es notable cuando su valor es igual o mayor a  $\pm 0.45$ .

I.- calidad del agua / I.- ev. gral. contexto primario 0,73

S.- satisfacción (calidad de vida); I.- importancia (calidad del lugar).

(1) Montreal, comprende al distrito de Ville-Marie.

-----  
 Figura 6. Índice de Correlación en Montreal

Fuente: calculado por Tello, 2007.

El análisis de regresión lineal por su parte, puso al descubierto la medida en la que el modelo resultante de ese análisis, explica la conducta de la variable dependiente SCOND – satisfacción con la condición (habitacional) a través de un conjunto de variables independientes seleccionadas para dicho proceso analítico. Ese modelo matemático es la consecuencia de un procedimiento estadístico que usando ecuaciones de regresión, predice los valores que la variable dependiente (efecto) toma, al estimar los de las variables independientes (causa). En el municipio de Montreal (perímetro II) contextos primario y secundario, el modelo de regresión siguió la forma STEPWISE para crear la ecuación más eficiente posible en su poder explicativo de toda la gama de variables disponibles. Para ese fin, la forma STEPWISE distingue en primera instancia al coeficiente de correlación múltiple R, de determinación R<sup>2</sup>, al R<sup>2</sup> ajustado y al error típico del modelo (dispersión), en segunda al análisis de variancia (ANDVA), en tercera instancia a la constante de regresión A (integrada por la intercepción Y) y a los coeficientes B (i.e., las pendientes de cada variable) y en cuarta a los coeficientes beta estandarizados, al t-estadístico y a la probabilidad p. Los valores así obtenidos nos indican primero que el modelo propuesto explica aceptablemente hasta en un 94% el grado de variabilidad (variancia) que la variable dependiente SCOND mantiene.

En ese orden, el análisis propio de variancia por medio de la relación F (109.023) y de su valor crítico (7.58E-25) rechaza la hipótesis nula de no relación entre las variables del universo observado<sup>9</sup>, aceptando por tanto la propuesta alternativa de relación existente que confirma la genuina existencia de un patrón de asociación en todo ese universo. Una vez establecido eso, la constante A y los coeficientes de regresión B no estandarizados que precisan a través de una mayor o menor pendiente, el grado de contribución de cada variable independiente en la predicción de la dependiente, señalan a SMAINT10 (0.993), IMAINT (-0.428), IGREEN (0.166) y SBANK (0.171) como las más notables en esa predicción. Por su parte, los coeficientes beta estandarizados<sup>11</sup> al proporcionarnos el impacto relativo que cada una de las variables independientes tienen sobre la dependiente, adicionalmente confirman el peso acordado al conjunto de las antes mencionadas (1.010, -0.308, 0.183 y 0.173, respectivamente) en cuanto a su poder de explicación o predicción de ésta última en la ecuación de regresión. Los valores t-estadístico y las probabilidades p,

<sup>9</sup> Las diferencias en el promedio del efecto considerado en la relación causal del modelo son significativas y no producto del azar o de meros errores en el muestreo, dado que el valor observado F es mayor que el valor crítico especificado.

<sup>10</sup> SMAINT – satisfacción con el mantenimiento (de la vivienda), IMAINT – importancia dada al mantenimiento, IGREEN – importancia concedida a las áreas verdes circundantes, SBANK – satisfacción con el sistema de bancos locales.

<sup>11</sup> Como se sabe, los valores beta representan a las pendientes ideales de cada una de las variables participantes en el modelo, si éstas mismas asumieran la misma escala de variación.

señalan igualmente a las variables independientes ya indicadas como las que son estadísticamente más significativas en la predicción buscada ( $p < .05$ ) (Figura 7).

-----

Montreal 2006: Perímetro II (1).  
 CONTEXTO PRIMARIO-SECUNDARIO.  
 MODELO CAUSAL.  
**R = 0,974    R2 ajustado = 0,939**  
**R2 = 0,948    Error típico = 0,3267**

ANÁLISIS DE VARIANCIA (ANDVA).

	suma de cuadrados	grados de libertad	promedio de los cuadrados	F	Valor crítico de F
Regresión	81,438	7	11,634020	109,023	7,58E-25
Residuos.	04,482	42	00,106711		
Total	85,920	49			

VARIABLES	COEF B	B estandarizada	T-ESTADÍSTICO	PROBABILIDAD
(CONST)	0,056		0,249	0,805
SMAINT	0,993	1,010	18,623	0,000
IMAIN	-0,428	-0,308	-2,684	0,010
ICOND	0,291	0,201	1,845	0,072
IPOLICE	-0,188	-0,167	-3,552	0,001
SBANK	0,171	0,173	3,595	0,001
IGREEN	0,166	0,183	4,092	0,000
CPERIOD	-0,056	-0,102	-2,670	0,011

(1) Montreal, comprende al distrito de Ville-Marie.

S.- satisfacción (calidad de vida); I.- importancia (calidad del lugar).

SMAINT – satisfacción con el mantenimiento (de la vivienda), IMAINT – importancia dada a su mantenimiento, ICOND – importancia otorgada a su condición, IPOLICE – importancia acordada al servicio de policía local, SBANK – satisfacción con el sistema de bancos locales, IGREEN – importancia concedida a las áreas verdes circundantes, CPERIOD – período de construcción de la vivienda.

Figura 7. Índice de Regresión en Montreal

Fuente: calculado por Tello, 2007.

Por lo que respecta a las debilidades de explicación del modelo propuesto, notamos que CPERIOD (el período de construcción de la vivienda) e ICOND (importancia concedida a la condición habitacional) no tienen como pudiera haberse de otra forma conceptualmente pensado, un peso importante en SCOD, (i.e. considerada ésta como equivalente del nivel de revitalización urbana local). Cabe sin embargo advertir que se esperaba que dichas variables desempeñaran un papel mucho más crítico en la explicación general del modelo, dado por una parte, la natural asociación que la antigüedad del inventario habitacional de un área como lo es el primer casco de cualquier ciudad hace del concepto mismo de revitalización (entre más vieja es un área, es lógico pensar que su necesidad de revitalización aumenta en proporción directa) y por la otra,

la natural preocupación por el estado de la vivienda. Esta situación probablemente encuentre su razón de ser en la frecuencia con la cual se han consistentemente aplicado los distintos programas de revitalización urbana en el sector central de Montreal, los cuales se han enfocado a cumplir en cierta medida con los requisitos básicos de habitación local.

### **3. CONCLUSIÓN: ESPACIO RESIDENCIAL RU/CDV**

A través del análisis de revitalización urbana presentado en éste capítulo, es posible concluir que los programas implementados a la fecha en la ciudad de Montreal para repoblar a su bien equipado centro han producido en cierta medida, un mejoramiento en la CDV/CDL general. Por una parte, el incremento social, económico y ambiental que se ha registrado en su territorio es una prueba irrefutable de una forma o de otra, de un cierto éxito en las políticas urbanas ejercidas para mejorar el nivel de atracción sino de seducción, del sector central sobre la población "montrealense" para regresar a él. Por otra parte, la especulación local que ha surgido como resultado colateral de un más acentuado proteccionismo al capital y que ha propiciado una presión muy importante sobre el necesitado, pone en riesgo el éxito futuro que se espera de las políticas antes indicadas.

En este sentido y ante una mayor agresividad del capital, Montreal ha presenciado igualmente en los últimos tiempos, un aumento en la toma de conciencia popular y nivel de resistencia de los afectados, para así concertar un frente común de participación en las decisiones inherentes a su desarrollo. De esta forma, en algunos puntos del área bajo estudio, se ha podido observar que la organización de los vecinos ha jugado un papel preponderante para equilibrar un poco las reglas de participación (desarrollo comunitario). A pesar de esto, la especulación que reina todavía en muchas de las áreas del sector central, ha contribuido a una cierta transformación en la vocación de los programas de vivienda social del sector central, alterando los propósitos y metas establecidas en algunos de ellos. No obstante esto, y siempre bajo el patrocinio de los programas *Logement Abordable Québec* y *Accès-Logis*, la acción de vivienda *Opération Solidarité 5000 Logements* (2002) que se fijó como meta la dotación de 5.000 viviendas de tipo social ha podido reportar en la ciudad sólo en el año 2004, la construcción de 1.475 unidades en el sector central que representa aproximadamente un 29,5% del total esperado, quedando todavía por satisfacer el resto de la oferta prometida. Este panorama de relativo progreso no ha podido sin embargo garantizar que la ciudad sea capaz a la fecha de administrar mejor la dotación de vivienda a los distintos segmentos socioeconómicos de la población local, en términos de un equilibrio más justo entre las ofertas de vivienda social y privada con sus respectivas demandas en el sector central, favoreciendo en su lugar una desigualdad en el acceso que se ha materializado en presiones de desalojo, de relocalización de gente de escasos recursos y de desarrollo de vivienda privada promovida por el capital.

Los indicadores que a lo largo de éste capítulo he presentado, constatan la reciente revitalización urbana que el sector central ha alcanzado. La evidencia aportada, si bien muestra una cierta mejoría social, económica y ambiental que sin duda ha elevado la CDV/CDL local, indica que existe trabajo todavía por hacer en el confort, condición y tamaño de las viviendas y servicios municipales

asociados (limpieza-recolección de basura) desde la óptica de los atributos de satisfacción/importancia acordados.

Las encuestas promovidas sugieren que el atributo de importancia, el cual es más representativo del concepto asociado de calidad del lugar y del patrón cultural de ésta sociedad, destaca en la explicación de la relación de RU/CDV/CDL postulada. Los resultados de los distintos análisis efectuados en términos de una serie de implícitas frecuencias unívocas y biunívocas así como de correlación y regresión lineal, hacen notar el papel que dicho atributo desempeña en el concierto general de variables. En dicho desempeño se observa que los resultados no son los triviales, dado el nivel de interpretación que cada uno de ellos sugiere. Como ejemplo, el número de variables que el análisis de regresión precisa, en ese sentido apoya en tipo y dirección, la relación RU/CDV/CDL ya citada por medio del modelo causal propuesto, cuyas variables explicativas de importancia son significativas y en una dirección lógica para la relación. Así, la satisfacción de la gente con la condición habitacional depende en mucho no sólo de la proporción directa reportada con la satisfacción sentida con el mantenimiento, el servicio de bancos, la importancia acordada a la condición habitacional, o a las áreas verdes de la geografía considerada, sino en proporción inversa, de la importancia concedida al mismo mantenimiento, al período de construcción o al servicio de policía local (la gente se encuentra más satisfecha con la condición de la vivienda cuando la importancia por ésta misma condición aumenta y menos satisfecha cuando la importancia por su mantenimiento crece).

Los resultados son sintomáticos del *statu-quo* actual. La utilidad que ofrecen, dependerá de la medida en la que sean tomados en cuenta por los futuros programas de revitalización en el centro.

## **CAPÍTULO IV: ESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO EN EL SECTOR CENTRAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

La Ciudad de México se presenta como un caso de investigación comparativa en revitalización urbana y calidad de vida y del lugar en América del Norte dada la trayectoria que las dimensiones socioeconómica y ambiental han tenido especialmente sobre su sector central en años relativamente recientes. Su selección para la investigación se apoyó en sus tendencias históricas de formación de población y vivienda bajo esa trayectoria, la cual ha contribuido a fomentar la importante concentración humana de hoy.

La descripción de la estructura urbana de la Ciudad de México clasifica en cuatro etapas (pre-industrial, industrial, metropolitana y megalopolitana) sus tendencias de crecimiento, ubicando espacialmente a su zona metropolitana en tres regiones geográficas principales y siete contornos de análisis desde el punto de vista de las dimensiones antes citadas, tanto para la esfera de aplicación de población como para la de vivienda como a continuación se muestra:

- a) corona exterior - contornos uno, dos y tres -,
- b) corona intermedia - contornos cuatro y cinco -,
- c) corona interior - contornos central (sector central) y comercial (sector central)-.

Sobre esa referencia, el desarrollo urbano habla de los cambios más importantes que los atributos de renovación social, económica y ambiental tuvieron desde el punto de vista de la población y la vivienda durante los años setenta, ochenta, noventa y actuales apoyado para tal fin en los censos de 1970, 1980, 1990 y 2000. El análisis estadístico de la población que se muestra, se realiza así desde una perspectiva social (demográfica) y económica mientras que el de la vivienda, desde una ambiental.

La dimensión social (demográfica) destaca el ritmo de crecimiento poblacional, asociándolo con el tiempo. Este inciso resalta la crisis de 1982 que produjo una serie de cambios de tipo estructural adoptados por el gobierno con objeto de controlarla. La transformación que sobrevino en el sector central y que se tradujo en una falta de oportunidades de trabajo para mucha gente con la consecuente baja demográfica local, no obstante el aumento que los hogares familiares de tipo tradicional registraron en la ciudad, es descrita; dicho aumento es atribuido más que otra cosa, a las generaciones nacidas en los años de alta fecundidad que llegaron a la edad de formar hogares. Para las delegaciones/colonias del centro, esos cambios son tratados desde el punto de vista de un dominante movimiento de distribución centrifuga y de uno débil de distribución centrípeta.

La dimensión económica afirma que la distribución del crecimiento urbano en México y los cambios estructurales en la economía, han modificado cualquier tendencia hacia la concentración en el sector central, produciendo en éste un deterioro urbano. Esos eventos el capítulo los enmarca dentro del cambio de modelo económico de integración por el de apertura que el país adoptó durante los años ochenta, reconfigurando los respectivos patrones territoriales a las nuevas condiciones de producción en el centro de la ciudad. Un equilibrio en el empleo secundario/terciario se presenta, subrayando la reducción local en manufactura que se ha producido así como el aumento en los servicios del área. A pesar del resultado positivo o negativo que el balance pueda tener para las actividades manufactureras o de servicios, se señala que la reducción demográfica en el sector central de la ciudad, es significativa.

En relación al comportamiento de la vivienda, ésta es analizada a través de la dimensión ambiental que relaciona la disminución en el ritmo de crecimiento poblacional con la baja en la distribución del patrón de concentración habitacional en el citado centro. Este apartado menciona que las personas que emigran hacia áreas periféricas para ocupar viviendas de interés social provienen en su mayoría del sector central, como resultado del tipo de revitalización casi exclusivamente comercial que hasta ahora se había históricamente promovido ahí, así como de la reducción en la habilidad de la ciudad para dotar de un apropiado acceso a un inventario habitacional capaz de satisfacer las necesidades físicas (vivienda) y no físicas (adecuada convivencia) de la demanda local.

Con todo ese antecedente, el capítulo termina apoyándose en la historia socioeconómica y ambiental del sector central para desarrollar un estudio comparativo de revitalización urbana y calidad de vida y del lugar en el área.

## 1. EVOLUCIÓN 1970-2005

La compleja trama derivada de la interacción antes mencionada en una colectividad como la de la Ciudad de México, invita a conocer las formas en que ésta sociedad evoluciona. El impacto que la transición urbana antes descrita ha tenido en la ciudad, se ha manifestado no sólo en la estructura y extensión territorial que ésta área geográfica reporta, sino en su población. Así, la distribución de tal concentración demográfica<sup>12</sup> que tiende a desplazarse de las circunscripciones políticas del sector central hacia los vecinos municipios del Estado de México, coloca a ese sector como un caso presente de investigación desde el punto de vista de su renovación social y económica, las cuales trato aquí en términos de su análisis temporal.

### 1.1 Desarrollo social

Uno de los puntos más interesantes a investigar es el relacionado con el comportamiento demográfico de la zona de análisis.

Los censos de 1970, 1980, 1990 y 2000 estadísticamente demuestran de acuerdo a mi análisis, la tendencia a la contracción (crecimiento cero) del proceso demográfico en el centro de la ciudad (delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza) identificado en la literatura lo cual ratifica una vez más lo incompleto que han resultado las políticas de revitalización urbana en las delegaciones y colonias del área para al menos retener a la gente. Mi inspección de los datos oficiales al respecto informa que el sector central sufrió en sólo treinta años una pérdida de población del 41,7% (1.210.690 personas de 1970 a 2000), lo que aclara muy bien su actual posición como zona de expulsión demográfica. Una reducción de 582.251 hombres y 628.439 mujeres acompañó a ese movimiento durante el mismo período, lo que indica que la ocupación de las nuevas posiciones terciarias de empleo se realiza por igual tanto por un sexo como por el otro. Este éxodo puso de manifiesto la anteriormente citada tendencia a la equivalencia futura entre las poblaciones de niños y adultos mayores en el centro de la ciudad, al pasar el porcentaje de los primeros de 36,7% a 21,7% y el de los segundos de 4,3% a 8,7% de 1970 a 2000 con respecto al total.

La densidad por su parte también se vio afectada por esos cambios pasando de 21,118 hab/ km<sup>2</sup> en el año de 1970 a solo 12.310 en el de 2000. Los solteros y casados por su parte se mantuvieron estables en 32% y 29% del total lo que habla de una ausencia de renovación residencial efectuada por una mayor afluencia al área de personas solteras o parejas de casados sin hijos. Finalmente, la educación profesional subió de 0,8% a 7,0% sin implicar eso una participación directa en el proceso de renovación mencionado, confirmando lo que se reporta en la literatura.

---

<sup>12</sup> INEGI estimó en ésta área geográfica, a una población de 18 millones de habitantes para el horizonte 2000 (17, 844, 829), lo que implica un serio reto de administración para dotarla con los medios de supervivencia necesarios tales como lo son el empleo, la salud y la alimentación además de los servicios públicos ahí involucrados.

## 1.2 Desarrollo económico

La economía representa un punto determinante en el desarrollo de toda ciudad.

Respecto al análisis de los censos de 1970, 1980, 1990 y 2000 (SIC, 1971 e INEGI, 1984, 1991, 2000) dan una idea del estado de revitalización económica alcanzado en el centro de la ciudad como resultado del crecimiento terciario en servicios (comercio) antes indicado. A pesar de lo evidente de dicho crecimiento, la reducción demográfica en el sector central ha continuado (Aguilar, 2002:135) como lo demuestra la revisión de los datos oficiales de empleo<sup>13</sup> a través del volumen de residentes económicamente activos de 2000, el cual reportó una pérdida de 25,3% (261.212 personas) con respecto al de 1970. El análisis de desempleo<sup>14</sup> 1970-2000, confirma igualmente la reducción general de personas en el área bajo estudio al informar que el volumen de residentes económicamente inactivos de 2000, se contrajo en 40,5% (398.199 individuos) en relación a 1970. No obstante eso, la participación activa de la población (PEA) en relación a la población total de 2000, subió en un 10% con respecto a la de 1970 (45,6% en 2000 contra 35,6% en 1970) lo que sugiere un repunte económico en las delegaciones/colonias del centro.

De la misma forma, el análisis de participación local en manufactura habla de una reducción del 69,4% en el sector central (197.696 personas de 1970 a 2000) como resultado de la desconcentración ya hablada mientras que la revisión censal de la participación local en servicios (comercio) en el centro de la ciudad reporta un incremento del 8,4% (12.460 individuos) en el mismo período, los cuales son una consecuencia directa del proceso de terciarización. Consistente con eso, la participación en servicios (comercio) en relación a la participación en manufactura durante el año 2000, subió en un 132,2% con respecto a 1970 (184% en 2000 contra 51,8% en 1970) lo que apoya lo informado en relación a la intensificación de tipo terciario que el sector central actualmente experimenta. Este fenómeno ha sido el motor principal y primordial responsable del tipo de revitalización urbana que ha caracterizado en las últimas décadas a la geografía que aquí analizo. Finalmente, la relación entre la participación en servicios (comercio) y la población total respectiva en el área de estudio, mostró en 2000 un incremento total del 4,4% con respecto a 1970 (9,46% en 2000 contra 5,08% en 1970).

## 1.3 Desarrollo ambiental

La disminución en el ritmo de crecimiento de las grandes urbes y el aumento en el de las medianas y pequeñas han quedado condicionados por el nivel de interacción social, económica y ambiental de las mismas. El impacto que esa transición urbana ha causado en la ciudad se ha también manifestado en su vivienda, la cual exhibe una distribución en su patrón de concentración que ha ido disminuyendo en el sector central de la ciudad. Esta variación ubica al sector

---

<sup>13</sup> En el contexto de éste trabajo de investigación, el término empleo aquí utilizado, incluye a la población económicamente activa (PEA) con las categorías "ocupados", "desocupados".

<sup>14</sup> Similarmente, desempleo incluye a la población económicamente inactiva (PEI) con la categoría "no especificado".

en una posición de investigación desde la perspectiva de la renovación ambiental, que aquí presento en términos de su análisis en el tiempo.

El desarrollo que el inventario habitacional ha mostrado en el sector central durante las décadas 1970, 1980, 1990 y 2000 (SIC, 1971 e INEGI, 1984, 1991, 2000) coincide con la tendencia a la contracción social y económica antes vistas. El análisis de los censos informa que el volumen total de la vivienda en esta área, disminuyó en 14,6% (82.205 unidades de 1970 a 2000) lo que confirma la sustitución local indiscriminada de usos del suelo de habitacional-comercial que Schteingart (1991:90) indica con un fuerte predominio de la delegación Cuauhtémoc. El régimen de tenencia no obstante, ha visto aumentar las viviendas en propiedad en 137.215 unidades y disminuir las de renta en 231.460 lo que indica un cambio importante en la ocupación del parque habitacional de 1970 a 2000.

Esto representa que las viviendas en propiedad aumentaron en un 32,7% con respecto al total, quizá como resultado de las acciones de renovación de los edificios degradados del centro construidos antes de 1940 (que se sujetaban a la Ley de Congelación de Rentas) y posterior venta en forma de condominios que Villavicencio et al (2000:46) afirman. Las viviendas en renta por su parte disminuyeron en 35,2% con respecto al total, como parte del proceso de “transferencia” de ese tipo de vivienda del centro a la periferia (Schteingart, 1991:257). En cuanto al volumen de inquilinos en relación al de propietarios, los datos oficiales indican su disminución en un 233,6% (de 303,0% en 1970 a 69,4% en 2000) lo que significa que mientras que en 1970 existían en el centro 303 inquilinos por cada 100 propietarios, en 2000 sólo había 69 inquilinos por cada 100 propietarios de inmuebles, hecho que apoya el aumento en propiedad antes descrito. En ese orden, las casas subieron en 9,1% (10.941 unidades) y los apartamentos bajaron en 27,9% (100.604) de 1990 a 2000 como resultado del cambio de vocación residencial en el sector central que la misma Schteingart indica. Finalmente, el volumen de apartamentos en relación al de las casas disminuyó en 101,0% (de 297,9% en 1990 a 196,9% en 2000), implicando eso la existencia en 1990 de 298 apartamentos por cada 100 casas, mientras que en el año 2000 de sólo 197 por cada 100 respectivamente, evidenciando todo esto un aumento notable en las actividades de terciarización en las delegaciones centrales.

## **2. CONCLUSIÓN: CONSOLIDACIÓN URBANA**

El proceso de planificación urbana que hasta la fecha se ha implementado en el centro de la ciudad no ha podido modificar significativamente en la población, la tendencia histórica a la contracción que los indicadores seleccionados muestran, sobre todo de 1990 a 2005. Socialmente, la disminución de población residente de 1990 a 2000 (masculina y femenina) que confirma la reducción demográfica que aún prevalece en el área, de la población infantil combinada con el incremento en la de adultos mayores que apoya la tendencia futura a la equivalencia entre estos dos segmentos, la disminución en la densidad local, en las poblaciones de solteros y casados y el aumento en la gente con educación profesional de cuatro años que no se ha implicado en una importante renovación residencial en el sector central, son hechos todos representativos de una situación de deterioro urbano.

Al recapitular en ese contexto, el centro de la ciudad económicamente registró en los últimos tiempos un modesto aumento en el empleo local combinado con una reducción en el desempleo como resultado de la reactivación en la economía terciaria de la geografía analizada (la población empleada en relación a la total, creció de 1990 a 2000). En el segmento de manufactura, los empleos industriales bajaron mientras que los servicios (comercio) aumentaron durante el mismo lapso de tiempo, respondiendo a la transformación de actividad que las delegaciones centrales han tenido según los censos. Finalmente, la población que trabaja en servicios en relación a la que se ubica en manufactura mostró un aumento notable en el área.

Para la vivienda, la renovación ambiental dada no ha evitado que de 1990 a 2005 se haya registrado una ligera baja en el parque habitacional del sector central, atribuida al cambio en el uso del suelo. En ese contexto, los propietarios continuaron aumentando en los últimos años, acreditando los inquilinos una modesta reducción como consecuencia entre otros, de la conversión de vivienda en renta. Bajo ese panorama, la vivienda en propiedad subió de 1990 a 2000 mientras que la de renta bajó, ambas con respecto a la vivienda total, lo que habla por sí solo del “nuevo vigor” en la propiedad del sector citado, disminuyendo en ese orden, la población de inquilinos con respecto a la de propietarios. Las casas mostraron asimismo un aumento en contraste con los apartamentos que reportaron un descenso en el mismo período.

Como se mencionó anteriormente, el rápido crecimiento que se dio en la Ciudad de México en los últimos cincuenta años se debió a la llegada de millones de mexicanos de todas partes del país para mejorar su calidad de vida, esperando obtener tangibles beneficios del proceso de urbanización que en ese entonces tuvo lugar en el área. Sin embargo apoyada en una liberalización económica, la ciudad entró en una clara etapa de desindustrialización ocasionando que la mayoría de los sectores tradicionales de crecimiento se relacionaran ahora con los servicios transnacionales<sup>15</sup>. Este cambio ha sido confirmado por las iniciativas de revitalización e intervención arquitectónica propias en áreas como la de la Alameda, Paseo de la Reforma, Polanco, Insurgentes, etc., en términos de mega-centros comerciales, de nuevos hoteles de corte internacional así como de modernización de servicios periféricos entre otros. Así transformada, la habilidad de la ciudad para beneficiar a las vastas zonas de marginados se ha reducido, provocando la decepción de una parte de la población residente dado que la mayoría de los programas de revitalización referidos se han principalmente concentrado en beneficiar sólo a determinados enclaves urbanos. En ese orden, el proceso de desurbanización y erosión de la calidad de vida/lugar en el sector central causado por los movimientos demográficos enunciados, han sido acompañados sólo por acciones parciales de regeneración. Centro, Doctores, Guerrero, Morelos y Santa María la Ribera por ejemplo, son áreas que han podido aprovechar esas acciones mientras que Tepito, Bondojito y otras, constituyen todavía las “áreas perdidas” de la ciudad.

La planificación actual en ese contexto ha sido demasiado lenta como para responder formalmente al dinamismo social, económico y ambiental que la ciudad exhibe en su sector centro, el cual se relaciona en cierta medida con las

---

<sup>15</sup> La ZMCM ha llegado a ser uno de los veinte mega-centros urbanos del mundo con la más alta conexión a redes de administración, innovación y comercialización.

heterogéneas oportunidades de empleo disponibles. Un análisis de comparación en RU/CDV/CDL en el sector es en ese sentido útil, primero para ubicarlo en un contexto de referencia regional y segundo, para orientar más eficientemente al proceso de planificación mismo, en cuanto a una oportuna y acertada toma de decisiones.

## **CAPÍTULO V: REVITALIZACIÓN URBANA Y CALIDAD DE VIDA EN EL SECTOR CENTRAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

Los esfuerzos que se hacen por mantener un nivel urbano aceptable para la vida humana en el centro de la Ciudad de México, han producido distintas iniciativas de revitalización públicas que a la fecha han sido calificadas como insuficientes y tardías para detener al proceso de decadencia y despoblamiento extendido que ahí se vive todavía. Preocupado por este hecho, el gobierno de la ciudad lanzó en el año 2000 una de las más ambiciosas campañas de los últimos años para atender ese problema bajo la tutela del conocido “Bando Informativo No.2”, impulsándose por primera vez en mucho tiempo, un proceso de renovación urbana en el sector central de la ciudad. El total de la inversión pública que dicho movimiento acarreó, ha sido significativo. La importante construcción residencial y comercial (2006) que como resultado se ha derivado, ha hecho abrigar esperanzas de lograr el cambio serio y muy necesario, deseado desde hace décadas por muchos.

En ese contexto, la profundización en algunas de las características principales de los programas de revitalización llevados a cabo en el área bajo estudio por el primer apartado del presente capítulo, es apropiada para comprender mejor la dinámica involucrada en el período de análisis 1970-2005. Programas tales como el de “Renovación Habitacional Popular–RHP”, “Rescate Centro Histórico–RCH” y “General de Desarrollo Urbano GDU (Bando No.2)”, así como algunos de los resultados logrados al presente por ellos, sobresalen del contexto. Sirviendo como un marco de referencia histórico, los programas RHP y RCH si bien en su tiempo intentaron medianamente cumplir con los objetivos para los cuales fueron creados, ha sido el GDU–Bando No.2, el auténtico motor de un real proceso de renovación residencial de una de las áreas más conflictivas y difíciles de la ciudad como es la del centro, en su ambición de rescate de la misma. La evaluación de resultados asiste objetivamente en mostrar dicho desempeño.

Por lo que toca al aspecto de la calidad de vida y del lugar local, el segundo inciso del capítulo indica primeramente al contexto tanto en espacio (el perímetro A) como en tiempo (año 2005) en el que el trabajo de encuesta tiene lugar durante la creación de la respectiva base de datos. El procesamiento de ésta base, se desarrolla por medio de algunas técnicas de la estadística para coleccionar y analizar los datos de campo con el fin de producir dos índices de desarrollo urbano adicionales que nos asistan en una comprensión más integral del fenómeno urbano con el que tratamos; dichos índices son entre otros: el de correlación y el de regresión lineal.

Con eso establecido, el capítulo termina con una exposición del espacio residencial RU/CDV señalando desde esa perspectiva, lo lento y contradictorio en la reacción de la planificación actual para mejorar al centro de la ciudad así como

la urgencia en apoyar la continuación de la iniciativa del GDU–Bando No.2 como único elemento de ordenamiento en la administración y control del proceso de revitalización y calidad de vida/lugar en el área geográfica bajo análisis.

## **1. REVITALIZACIÓN URBANA–RU. REDENSIFICACIÓN 1970-2005**

A través de una serie de políticas públicas de renovación en las distintas colonias y barrios de la antigua Ciudad de México que comenzaron a cobrar notoriedad a partir de la segunda mitad del siglo XX dado el deterioro de sus condiciones físicas que se agudizó aún más a partir del sismo que ocurrió en 1985, los diversos programas de reconstrucción implementados por el gobierno que anteriormente se han mencionado, sobresalieron durante los años setenta, ochenta y comienzos de los noventa por su enfoque social (“Renovación Urbana–INDECO”, “BANOBRAS”, “Renovación Habitacional Popular–RHP”, “Emergente de Vivienda–Fase I”, “Fase II”, “Tlatelolco”, etc).

Este enfoque fomentó en ese tiempo, un crecimiento de vivienda tanto local como periférico a grado tal, que el parque habitacional en la ciudad aumentó más rápido que la población a partir de 1980; no obstante, dicho crecimiento no fue nunca uniforme ni parejo dado que la nueva vivienda tendió a localizarse principalmente en la periferia. En ese contexto, el inventario del Distrito Federal experimentó en particular durante 1980-1990, un incremento de sólo 42.069 unidades mientras que el registrado en los municipios conurbados aumentó en 44.075 acreditándose el programa de “Renovación Habitacional Popular – RHP”, la habilitación de 39.790 casas nuevas/ reconstruidas en el sector central (Vite, 2003).

A pesar de esos avances, surge sin embargo a partir de los años noventa, una nueva estrategia por parte del gobierno para la acción habitacional que quedó expresada en el “Programa Nacional de Vivienda 1990-1994” en donde se estableció que la política social requeriría de la participación de la sociedad en su conjunto para ampliar la cobertura de atención de los programas habitacionales del estado. Para tal fin, los sistemas financieros de los organismos públicos de vivienda tendrían que adaptarse, mediante el impulso de nuevas fórmulas para atraer recursos del mercado de dinero a la actividad social y productiva de dichos programas, promoviendo así con esto, el financiamiento compartido y diseñando sistemas de ahorro previo.

Este nuevo enfoque oficial condujo desde 1990/1992 a importantes transformaciones en la administración de los programas de vivienda social en términos de una disminución en el respectivo financiamiento del estado (reducción de subsidios y eliminación de la oferta de suelo proveniente de las reservas estatales). Como consecuencia, los solicitantes tuvieron que adquirir el suelo que se requería para sus viviendas a precios más elevados sujetos éstos a importantes especulaciones. Asimismo, el impulso de nuevas fórmulas para atraer los recursos del mercado de dinero antes mencionados, a la producción de viviendas de interés social significó la entrada del capital privado (hipotecario bancario) con el objeto de explorar qué posibilidades de ganancia existirían en la actividad social de la que la nueva iniciativa oficial hablaba. Como era de esperarse, esa participación privada elevó significativamente el costo de las viviendas de tipo social y por ende, el crédito para adquirirlas, ocasionando que

muchos aspirantes a dicho crédito fueran rechazados por considerar su nivel de ingresos como insuficiente. Todos esos cambios han ocasionado que los “programas oficiales de interés social”, que se presentan todavía a una población sin suficientes recursos como los medios más convenientes para adquirir una vivienda, se vuelvan en realidad más inaccesibles. Como resultado y no obstante los variados intentos de rescate de vivienda con éxito muy limitado en el sector central (Figura 9), la tendencia a la contracción persiste. Según el análisis histórico 1970-2000 que presento, el crecimiento habitacional del -20,9% y -4,2% en Cuauhtémoc, del -17,0% y 0,7% en Carranza y del -14.9 % y 1.7% en Juárez para los periodos 1980-1990, 1990-2000, confirma respectivamente dicha tendencia (Figura 8), indicando en el mejor de los casos, una disminución en el ritmo de variación porcentual atribuida a una cierta influencia que los programas de vivienda han ejercido en el sector. Así, los perímetros A, B16 que aquí defino para dicho sector (Figura 9) identificados por varios autores (Vite, 2003; Coulomb, 1991) como muy degradados social, económica y ambientalmente, mantienen un sitio destacado en la agenda de revitalización local.

Para continuar apoyando a dicha agenda en el área, la adopción del nuevo enfoque en los programas oficiales de interés social que se mencionó antes, se reforzó a fines de la década de los años noventa y durante el año 2000 con la integración de las participaciones pública, privada así como de la sociedad civil en una alianza denominada tripartita. A través de esta alianza, han surgido a la luz programas como el de “Rescate Centro Histórico – RCH”. En ese mismo orden, el gobierno continuó su intervención para reactivar el mercado inmobiliario local.

	1970-1980	1980-1990	1990-2000
- Cuauhtémoc (1)	+8,98 (16.344) (4)	-20,9% (-41.451) (4)	-4,2%(-6.674) (4)
- Carranza (2)	-12,80 (-20.803) (4)	-17,0% (-24.014) (4)	+0,7%(810) (4)
- Juárez (3)	+36,22 (35.622) (4)	-14,9% (-19.971) (4)	+1,7%(1.973) (4)

Regiones en decadencia:

(1) comprende las siguientes colonias: Centro Norte; Centro Poniente; Centro Sur; Condesa; Cuauhtémoc; Doctores; Guerrero; Juárez; Morelos; Obrera; Roma Norte; Roma Sur; Santa María la Ribera; Tránsito; Valle Gómez (según Vite, 2003: 44).

(2) comprende las siguientes colonias: Merced Balbuena; Merced Zona Centro; Morelos.

(3) comprende las siguientes colonias: Alamos; Del Valle Centro; Del Valle Norte; Del Valle Sur; Tlacoquemecatl-Valle (según Vite, 2003: 44).

(4) ganancias/pérdidas de viviendas a nivel delegación.

Figura 8. Crecimiento Total 1970-2000. Sector Central

Fuente: calculado a partir del censo SIC, 1971, INEGI, 1984, 91, 00

<sup>16</sup> Perímetro A: “Viejo México”: área de 9.1 km<sup>2</sup> con la mayoría de las edificaciones históricas del sector central. Perímetro B: área de amortiguamiento de 27.4 km<sup>2</sup> que mantiene una continua relación geográfica, funcional y temporal con el área histórica, localizándose sus edificaciones contiguas al límite de ésta.

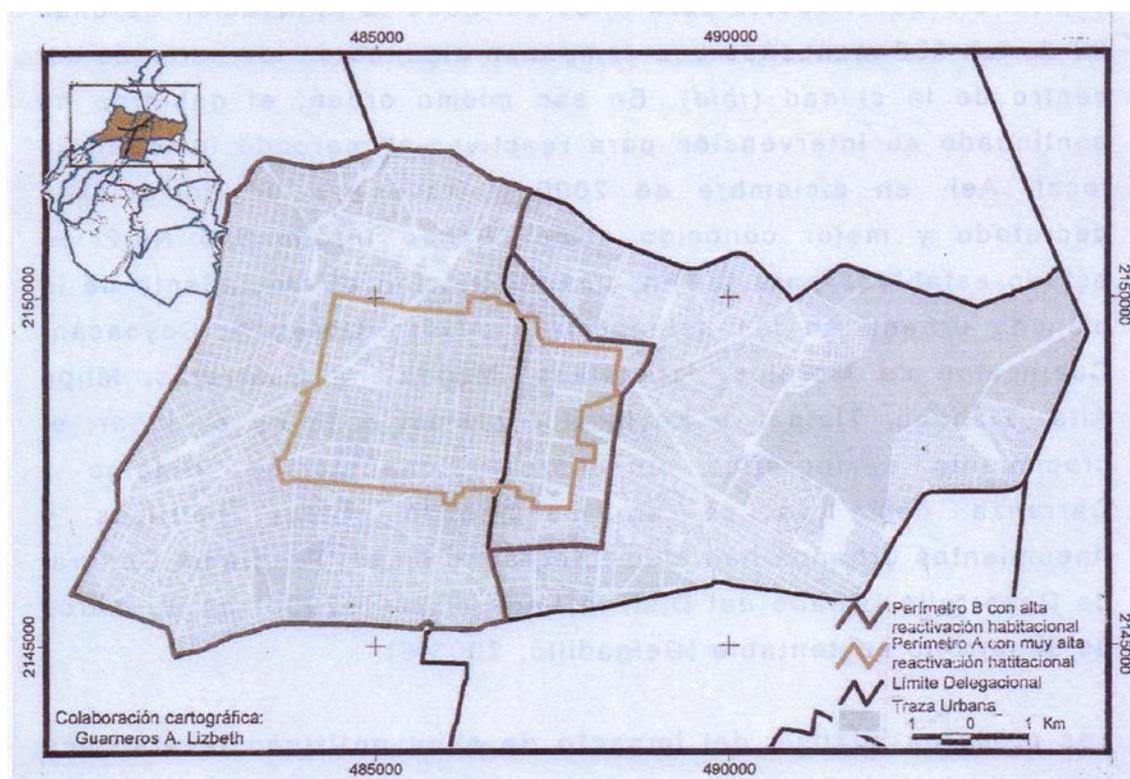


Figura 9. Perímetros A y B. Sector Central

Fuente: Centro de Vivienda y Estudios Urbanos, CENVI (2005, modificado por Tello, 2005).

En diciembre de 2000 a través de un comunicado decretado y mejor conocido como "Bando Informativo No.2" el estado estableció para tal fin, una restricción al crecimiento de la mancha urbana en las delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco promoviendo en su lugar, el crecimiento demográfico central en Juárez, Cuauhtémoc, Hidalgo y Carranza como ya se ha mencionado. Estas políticas y lineamientos urbanos han sido integrados en el "Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003-2006" en un marco de desarrollo sustentable.

Los primeros análisis del impacto de esas políticas revelan una mayor dinámica social, económica y ambiental en ciertas áreas del sector central. La delegación Cuauhtémoc en ese orden ha reportado una variación demográfica de +1,0%, cambiando el número de residentes que había en 2000 de 516.255 a 521.348 en 2005 que ha repercutido en los asentamientos más poblados del año 2000 como lo son las colonias Centro con 66.713 hab., Guerrero con 40.093 y Santa María la Ribera con 39.539 entre otras.

En la economía, el número de personas en la delegación empleadas en 2000 fue de 237.117 sobresaliendo las mismas colonias Centro con 30.074 personas ocupadas, Santa María la Ribera con 17,805 y Guerrero con 17.362. Los programas de renovación en el sector central, han generado colateralmente 40.000 nuevos trabajos temporales atribuidos sólo a la fase de construcción de unidades habitacionales, emprendida por los movimientos de rescate del centro histórico y ocasionado que después de Hidalgo con 35,1% y 4.501 nuevas empresas, el mayor volumen de inversión extranjera se ubique en Cuauhtémoc con 23,7% y 3.041 empresas. La importante terciarización de empleos que

asimismo se ha dado en esta última delegación política es un punto a pensar en el balance de los programas.

En el ambiente, la revitalización contempla un proceso de redensificación habitacional en construcción nueva. En esa dirección el centro del sector tradicional, pero no exclusivamente, se ha compuesto por los perímetros A, B, que se exponen (Figura 9) los cuales mostraron hasta el año 2000 un inventario de vivienda social deprimido (Figura 10). Esto ha motivado una iniciativa para repoblar ese centro con 4.000 modernos apartamentos entre otros, ubicados en los pisos superiores de edificios ya existentes con objeto de atraer a las parejas jóvenes de altos y medianos ingresos, sin hijos, aprovechando para éste propósito a la verdadera reserva territorial para vivienda local que se encuentra en las partes altas de los inmuebles y predios subutilizados característicos del área geográfica en cuestión.

---

Regiones en decadencia (1)	1985-87	1987-89	1997-00	2000-03	Total
- Cuauhtémoc.					
- Carranza.					
	13.562(2)	12.670(3)	94(4)	6.074(5)	32.400(6)

- (1) Comprende a las delegaciones y colonias que forman los perímetros A, B.  
 (2) Programa Renovación Habitacional Popular–RHP.  
 (3) Programa Emergente de Vivienda–Fase II – EVII.  
 (4) Programa Rescate Centro Histórico – RCH.  
 (5) Instituto de Vivienda del Distrito Federal –INVI.  
 (6) incluye vivienda nueva y renovada.
- 

Figura 10. Inventario de Vivienda Social, 2003. Sector Central  
 Fuente: Instituto Nacional de Vivienda (2003).

Así, del parque habitacional existente en las regiones decadentes de las delegaciones Cuauhtémoc, Carranza en 2000, el perímetro A destaca al haber concentrado en sus colonias al 95% de las nuevas unidades desarrolladas a la fecha (Arquied, 2006), (Figura 11). De esa forma, es posible observar hoy en ciertas áreas, una creciente oferta de viviendas de interés “social” (en varios casos, promoción inmobiliaria con participación privada), mientras que en otras por el contrario, hay una redensificación centrada en la construcción de conjuntos habitacionales para clase media y media alta. Ambos estados sin duda alguna señalan, el inicio en mucho tiempo, de un significativo proceso de renovación (revaloración) residencial en el sector. En función de la revitalización mostrada, el perímetro A con la delegación Cuauhtémoc y colonias indicadas, aparece entonces como el espacio geográfico a estudiar dada su evolución social, económica, ambiental y grado de cobertura de los programas (acciones ejecutadas por los programas de renovación de 1970 a 2005, destacando en ese panorama muy especialmente a las mismas generadas por conducto del “Programa General de Desarrollo Urbano – GDU” siguiendo las políticas de vivienda del Bando No.2 del año 2000). Es un hecho indiscutible, que el trato discrecional con el que se ha controlado el desarrollo urbano del sector central desde el año 2000 (i.e., regeneración del centro histórico y redensificación del centro de la ciudad), ha fomentado cierto regreso a esa área, de muchas familias que sin esa alternativa, hubieran ido a poblar (sobrepoblar) las áreas periféricas de México.

	2004	2005	2006	Total (5)
- Cuauhtémoc (1)				
<b>Centro (Nte., Pte., Sur)</b>	<b>17</b>	<b>390</b>	<b>245</b>	<b>652</b>
<b>Guerrero</b>	<b>132</b>	<b>240</b>	<b>151</b>	<b>523</b>
- Carranza (2)				
Ampliación Penitenciaría	0	0	48	48
10 de Mayo	1	0	0	1
- Cuauhtémoc (3)				
Algarín	20	0	17	37
Ampliación Asturias	12	0	8	20
Asturias	0	0	18	18
Doctores	186	230	140	556
Esperanza	0	36	0	36
Ex-Hipódromo Peralvillo	78	24	25	127
Juárez	0	76	0	76
Morelos	106	28	8	142
Obrera	58	179	10	247
Paulino Navarro	0	0	12	12
Peralvillo	148	115	1	264
Roma Nte.	0	20	62	82
San Rafael	20	0	76	96
San Simón Tolnahuac	10	75	8	93
Santa María la Ribera	56	110	121	287
Tránsito	0	12	17	29
Valle Gómez	40	82	0	122
- Carranza (4)				
Morelos	134	0	235	369

(1) Región en decadencia. Las colonias Centro (Nte.; Pte.; Sur;) y parte de la Buenavista; Doctores; Guerrero; Juárez; Morelos; Obrera; Roma Nte.; Tabacalera; Tránsito, conforman totalmente al perímetro A.

(2) Región en decadencia. Las colonias Ampliación Penitenciaría; Merced Zona Centro; Penitenciaría; Stand de Tiro; 10 de Mayo y parte de la Azteca; el Parque; Merced Balbuena; Morelos; Venustiano Carranza, conforman totalmente al perímetro A.

(3) Región en decadencia. Las colonias indicadas son parte del perímetro B.

(4) Región en decadencia. Las colonias indicadas son parte del perímetro B.

(5) INVI según la política del Programa General de Desarrollo Urbano-GDU (Bando No.2).

Figura 11. Construcción de Vivienda Social 2004-06. Sector Central

Fuente: Instituto Nacional de Vivienda (2007).

Bajo esa situación, sólo en la delegación Juárez han retornado unas 300,000 personas que antes se habían ido del lugar, gracias a los desarrollos ahí realizados, de acuerdo con los datos proporcionados por el Subprocurador de Concertación Social de la Procuraduría Social del Gobierno del Distrito Federal. A pesar de esos síntomas iniciales de progreso, la creciente preocupación del nuevo gobierno del D.F. por apoyar un desarrollo urbano más integral, ajustando para el efecto al resultante del Bando 2 que se ha basado según él, en una política de redensificación parcial y restrictiva, ha promovido un cambio en esa política por medio del ajuste de los polígonos y zonas en donde se pueda (deba) construir vivienda.

El gobierno del Distrito Federal a través de su órgano el Instituto de Vivienda (INVI) ha colaborado para impulsar la construcción habitacional en el sector

centro con objeto de rehabilitarlo y recuperar la CDV/CDL de sus residentes a través de programas como el de “Rescate Centro Histórico” y el “General de Desarrollo Urbano (Bando 2)”. Los resultados de campo confirman no obstante la decadencia aún existente en el parque habitacional en lo que toca a su confort, condición, tamaño y mantenimiento. Estos resultados indican que los lineamientos dictados por la política del Bando 2 e instrumentados por el Programa General de Desarrollo Urbano tienen todavía mucho por lograr ambientalmente desde el punto no sólo de la RU sino de la CDV/CDL en el área.

## 2. CALIDAD DE VIDA–CDV. EVALUACIÓN 2005

En ese contexto, se realizó una muestra de CDV que supuso una distribución normal estándar. En el cuadro de la encuesta, el muestreo al azar simple que se efectuó, fue ordenado para efectos de la operacionalización subsecuente (el análisis estadístico), en una matriz rectangular. Con la asistencia del SPSS para la dimensión ambiental-contexto urbano primario, esa matriz produjo el análisis requerido en términos de correlación y regresión lineal.

En correlación lineal, la matriz de coeficientes se basó en el nivel de significación y frecuencia biunívoca existente entre ellos, expresados por medio de un índice que en el marco del contexto urbano de tipo primario-delegación Cuauhtémoc (perímetro A) ya establecido, destaca a todas las variables con coeficientes notables (aquellos con valores iguales o mayores a  $\pm 0,45$ ), asociadas al grado de satisfacción concedida por los residentes a la seguridad y evaluación general de dicho contexto y con la importancia dada al mismo atributo de seguridad, mantenimiento de propiedades y tranquilidad. De esa forma, los coeficientes obtenidos fueron los de: satisfacción seguridad/evaluación general del contexto primario,  $-0,006$ ; y de importancia seguridad/mantenimiento de propiedades,  $0,82$ ; seguridad/ tranquilidad,  $1,00$ . En vivienda, los índices que sobresalieron, fueron los asociados con el grado de satisfacción e importancia acordada a su tamaño, condición, mantenimiento y confort. Estos índices fueron los de: satisfacción tamaño/confort,  $0,30$ ; condición/mantenimiento,  $0,83$ ; mantenimiento/confort,  $0,53$ ; confort/evaluación general del contexto primario,  $-0,087$ ; y de importancia tamaño/confort,  $1,00$ ; condición/mantenimiento,  $1,00$ ; mantenimiento/confort,  $1,00$ . Finalmente, en los servicios de apoyo destacaron los coeficientes correspondientes asociados a la importancia conferida a los bomberos, policía, recolección de basura, mantenimiento de calles y banquetas, calidad del agua y evaluación general del contexto primario. Los coeficientes que aquí se estimaron fueron los que a continuación se muestran: importancia bomberos/policía,  $1,00$ ; recolección de basura/mantenimiento de calles y banquetas,  $1,00$ ; calidad del agua/evaluación general del contexto primario,  $0,33$  (Figura 12).

El análisis de regresión lineal reporta a su vez al modelo estadístico, contexto primario de la delegación Cuauhtémoc (perímetro A). Al igual que en Montreal, dicho modelo define al comportamiento de la variable dependiente escogida (i.e., el efecto de la relación postulada) SCOND – satisfacción con la condición (habitacional) con un grupo de variables independientes (i.e., la causa de la relación anteriormente postulada). Utilizando las ecuaciones de regresión que en este caso corresponden, éste modelo determina los valores del efecto en función de los que la causa determina. Por medio de una regresión tipo STEPWISE, se

formuló la ecuación más apropiada con el grupo de variables causales existente con objeto de optimizar la capacidad de determinación justo citada. En dicha ecuación se identifican los mismos instrumentos de evaluación que para el modelo de Montreal, (i.e., los coeficientes R, R<sup>2</sup>, R<sup>2</sup> ajustado, error típico del modelo, ANDVA, la constante A, los coeficientes B no estandarizados, los beta estandarizados, t-estadístico y probabilidad p).

-----  
 Cuauhtémoc 2005: Perímetro A (2).  
 CONTEXTO PRIMARIO.

<b>Municipio</b>	S.- seguridad / S.- ev. gral. contexto primario	-0,006
	I. - seguridad / I.- mantenimiento de propiedades	0,82
	I. - seguridad / I.- tranquilidad	1,00
<b>Vivienda</b>	S.- tamaño / S.- confort	0,30
	S.- condición / S.- mantenimiento	0,83
	S.- mantenimiento / S.- confort	0,53
	S.- confort / S.- ev. gral. contexto primario	-0,087
	I. - tamaño / I.- confort	1,00
<b>Serv.Apoyo</b>	I. - condición / I.- mantenimiento	1,00
	I. - mantenimiento / I.- confort	1,00
	I. - bomberos / I.- policía	1,00
	I. -rec. basura/I.-mantenimiento de calles y banquetas	1,00
	I. - calidad del agua / I.- ev. gral contexto primario	0,33

S.- satisfacción (calidad de vida); I.- importancia (calidad del lugar).

(2) Cuauhtémoc, comprende a las colonias Centro Nte., Pte. y Sur, Guerrero.

-----

Figura 12. Índice de Correlación en México

Fuente: calculado por Tello, 2007.

La explicación de la variancia de SCOND por el modelo que aquí se exhibe es igualmente aceptable, dado que la determina en un 80% de acuerdo con los resultados que los instrumentos de evaluación descritos proporcionaron. En ese sentido, la relación F (25,599) junto con el valor crítico correspondiente (2,53E-15), confirman la hipótesis alternativa de relación entre las variables postuladas. Con eso en mente, la constante A así como el grupo de coeficientes no estandarizados B, que indican en qué medida cada una de las variables independientes contribuyen en la predicción de la dependiente respectiva, distinguen al grupo de variables SMAINT<sup>17</sup> (0,531), SSIZE (0,245), SCOMF (0,222) y PPLRES (-0,144) como al más eficiente grupo predictor. Así, los coeficientes beta estandarizados encontraron que ese mismo grupo de variables es el que ejerce, una mayor influencia en la explicación de SCOND por medio de los valores estimados respectivos (0,578, 0,245, 0,215 y -0,130). De una forma similar, los indicadores t-estadístico y p, informan que el grupo citado está integrado por las más significativas variables ( $p < 0,05$ ) en la predicción de la ecuación de regresión (Figura 13).

Si bien el modelo estimado es altamente explicativo del comportamiento de dicha ecuación, posee deficiencias que es oportuno también considerar. Lo primero que destaca al igual que en el caso de Montreal, es el periodo de

<sup>17</sup> SMAINT–satisfacción con el mantenimiento (de la vivienda), SSIZE–satisfacción con el tamaño, SCOMF–satisfacción con el confort, PPLRES–lugar de residencia previa.

construcción de la vivienda (la variable CPERIOD) que aquí no desempeña un papel decisivo en SCOND (proxy del nivel de revitalización urbana del área bajo análisis) contrario a lo que de otra forma se hubiera podido análogamente imaginar. Tal parece que de acuerdo a lo que el modelo estadísticamente manifiesta, la antigüedad del parque de vivienda en el centro de la ciudad no es un factor tan determinante en la relación de RU/CDV/CDL postulada, probablemente debido a una mayor apreciación mexicana por los valores subjetivos propios más relacionados con el entorno inmediato (la casa) y mediato (el vecindario, la colonia) de la vida diaria (no importa que la vivienda sea antigua, dado que es la vivienda de la familia por lo que frecuentemente se busca solo el renovarla). Esta apreciación influye más significativamente en el sentimiento de arraigo de la población local por su hábitat, lo que muchas veces interfiere con las acciones de revitalización (movilidad) que los diferentes programas urbanos intentan realizar. Todos los análisis que hasta aquí se han realizado usando diversas técnicas de tipo estadístico, han tenido como objetivo el exhibir un juicio proveniente del propio residente (i.e., el usuario del espacio urbano en cuestión) sobre el estado que el desarrollo mantiene al momento en el área de estudio seleccionada. Al amparo de las políticas urbanas en vigencia, las distintas acciones de revitalización llevadas a cabo por los órganos competentes han tenido (y continuarán teniendo) un impacto directo tanto en el nivel como en la calidad de vida/lugar de la población que reside en el área bajo estudio lo que sin duda será determinante en la meta que dichas políticas persiguen: la reactivación social, económica y ambiental del sector central de la ciudad. La consistencia bajo la cual dichas acciones continúen, será crítica en el éxito o no de esa meta por lo que cualquier cambio de dirección deberá ser cuidadosamente evaluado.

-----

Cauhtémoc 2005: Perímetro A (2).  
 CONTEXTO PRIMARIO-SECUNDARIO.  
 MODELO CAUSAL.  
**R = 0,895      R2 Ajustado = 0,769**  
**R2 = 0,801      Error típico = 0,7508**

ANALISIS DE VARIANCIA (ANDVA).

	suma de cuadrados	grados de libertad	promedio de los cuadrados	F	Valor crítico de F
Regresión	115,436	8	14,429490	25,599	2,53E-15
Residuos.	028,747	51	00,563675		
Total	144,183	59			

VARIABLES	COEF B	B estandarizada	T-ESTADISTICO	PROBABILIDAD
(CONST)	0,842		1,212	0,231
SMAINT	0,531	0,578	6,922	0,000
SSIZE	0,245	0,245	3,330	0,002
LGHTRN	-0,232	-0,133	-1,873	0,067
SCOMF	0,222	0,215	2,873	0,006
PPLRES	-0,144	-0,130	-2,013	0,049
TODAY	0,088	0,063	0,972	0,336
10YRSAG	-0,069	-0,107	-1,479	0,145
OCCSTAT	-0,036	-0,011	-0,178	0,860

(2) Cauhtémoc, comprende a las colonias Centro Nte., Centro Pte., Centro Sur, Guerrero.  
 S.- satisfacción (calidad de vida); I.- importancia (calidad del lugar).

SMAINT–satisfacción con el mantenimiento (de la vivienda), SSIZE–satisfacción con su tamaño, LGHTRN–tiempo de residencia en la delegación, SCOMF– satisfacción con su confort, PPLRES–lugar de residencia previa, TODAY–evaluación actual de la calidad de vida, 10YRSAG–evaluación pasada de la calidad de vida, OCCSTAT–actividad en el trabajo.

-----

Figura 13. Índice de Regresión en México

Fuente: calculado por Tello, 2007.

### 3. CONCLUSIÓN: ESPACIO RESIDENCIAL RU/CDV

Con el discrecional favorecimiento en las delegaciones centrales del crecimiento poblacional para apoyar un desarrollo urbano más ordenado, aprovechando la infraestructura y servicios que todavía se encuentran al momento subutilizados, el decreto del Bando Informativo No.2 como iniciativa de revitalización urbana reporta después de seis años de instrumentación, un balance más positivo que negativo en su desempeño. En lo positivo, las acciones del Bando han logrado no sólo repoblar en cierta medida al sector central de la ciudad, sino además, beneficios que no estaban contemplados inicialmente como la reactivación de la vivienda de financiamiento privado en el área. En lo negativo, esas acciones han aumentado la inaccesibilidad del consumidor necesitado a los créditos para comprar vivienda de interés social de calidad (requisitos y montos), al encarecer el suelo en el centro.

El repoblamiento del sector central es un hecho que ha comenzado ya. Tan sólo en el caso de la delegación Cuauhtémoc, a la fecha se ha conseguido la llegada de 60 mil familias que sin la existencia del decreto, se hubieran ido a vivir sin duda a sectores periféricos como Iztapalapa, Tláhuac o a la zona alta de Xochimilco. Este movimiento ha sido apoyado por un proceso de planificación que no obstante su lentitud notada ya anteriormente, como para responder formalmente al dinamismo social, económico y ambiental que la ciudad exhibe y que se relaciona en cierta medida con las heterogéneas oportunidades de empleo disponibles, ha logrado ciertas metas. Así, en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (2003-2006) y bajo la política divulgada en el mencionado Bando, la acción de vivienda en conjunto que estableció como meta la dotación de aproximadamente 34.000 unidades nuevas de interés social, reportó por sí sola, la construcción de 2.420 viviendas de ese tipo sólo en 2004 en el sector central, lo que constituye al 7,6% del total estimado, para cumplir con la oferta requerida.

La reactivación de la vivienda de financiamiento privado en el área indica sin duda por primera vez en muchos años, el creciente interés que no sólo el gobierno sino el capital muestran por el sector central. Es de esperar que ese renovado interés por el centro de la ciudad asista significativamente a la planificación de programas con objeto de poder proporcionar la deseada continuidad y optimización en la atención/producción de vivienda que satisfaga oportunamente las exigencias de la demanda. Todos esos hechos atestiguan el estado de revitalización urbana que el centro de la Ciudad de México guarda por el momento. Esta situación confirma el deterioro social, económico y ambiental que todavía existe en muchas de sus áreas lo que ejerce una influencia negativa en su calidad de vida/lugar local, expresada no solo en términos de confort, condición, tamaño y mantenimiento del hábitat sino en el de los servicios implicados como la seguridad, limpieza, deportes, recreación, cultura, comercio y

equipamiento desde la perspectiva de sus atributos naturales de satisfacción/importancia.

En el contexto de ésta sociedad, los análisis estadísticos que se efectuaron revelaron que la satisfacción juega aquí un papel más significativo. Como ejemplo, la regresión lineal que se realizó reportó que casi la mitad de las variables explicativas de la variable dependiente en cuestión, son variables de satisfacción más asociadas con la calidad de vida. Estas variables a su vez, no sólo en número sino en esencia, sobresalen del grupo seleccionado al mayormente definir la conducta de la variable dependiente que aquí se trata.

El perfil que transmiten explica por sí mismo, al fenómeno de revitalización en cuestión dado que la proxy de satisfacción con la condición de la vivienda mantiene una relación directamente proporcional con las homólogas de satisfacción y una relación inversamente proporcional con las no homólogas de las dimensiones económica y ambiental-física (entre más satisfecha se manifiesta la gente con la condición de sus habitaciones, la satisfacción con el confort aumenta y disminuye con el número de años de residir en el perímetro o delegación involucrados).

La ausencia de variables de importancia asociadas con la calidad del lugar es un hecho que también vale la pena resaltar. Los resultados sugieren que dicha ausencia es sintomática de las prioridades que son más fundamentales para la sociedad mexicana (RU *vis-à-vis* la CDV/CDL). En ese sentido y dentro de un enfoque que parece menos "utilitario" y no trivial, los residentes del área han expresado una preferencia clara por asuntos que se encuentran ligados más íntimamente a la persona misma como es la existencia de la satisfacción con la condición de las viviendas y sobre todo el grado de esa satisfacción con el entorno inmediato descrito con antelación (CDV), que con la importancia que el mismo representa (CDL). Es mi opinión que esa forma de pensar, debe ser seriamente tomada en cuenta para proporcionar una mejor orientación a los diversos organismos encargados de la futura elaboración tanto de las políticas urbanas que procedan, como de las acciones de revitalización que por ende se tengan que dar en el centro de la ciudad en términos de programas de vivienda con objeto de incrementar el nivel de adecuación de los mismos a las necesidades locales.

## **CAPÍTULO VI: COMPARACIÓN DE LOS SECTORES CENTRALES DE LAS CIUDADES DE MONTREAL Y MÉXICO**

La decadencia urbana implícita en los objetivos de investigación de éste trabajo, ha vinculado los conceptos de sustentabilidad residencial, revitalización urbana y calidad de vida y del lugar con el fenómeno mundial de las megaciudades. América del Norte en su conjunto ha experimentado dicha anomalía en muchas de sus ciudades más representativas a través de desarrollos excesivos que han ocasionado muy importantes desequilibrios de crecimiento centro-periferia de tipo socioeconómico y ambiental. Estos desequilibrios han impactado negativamente por igual a algunos de los más grandes asentamientos humanos del Canadá, Estados Unidos y México, los cuales resienten por una parte el abandono y decadencia al que sus sectores centrales han estado sujetos en las

últimas décadas, y por el otro, la expansión y al consumo de recursos que han caracterizado a sus sectores periféricos durante el mismo lapso de tiempo.

Por primera vez en su historia Norteamérica se ha encontrado unida en su totalidad desde principios de 1994 a través de un ambicioso Tratado de Libre Comercio y desde 2005, de una Alianza para la Seguridad y Prosperidad. El alcance de ellos rebasa directa o indirectamente su estricta dimensión comercial para involucrar a otras como la social, política, de los ambientes urbano y natural, etc., para mejorar el nivel y calidad de vida/lugar que prevalece en las grandes ciudades norteamericanas. Para conocer la amplitud de ese mejoramiento, este capítulo establece en un primer inciso, un análisis comparativo de las relaciones no causales y causales de la RU/CDV/CDL local. El capítulo concluye confirmando los objetivos de investigación propuestos.

## **1. REVITALIZACIÓN URBANA–CALIDAD DE VIDA**

La oportunidad de realizar un estudio comparativo RU/CDV/CDL basado en dos tipos de desarrollo urbano que no obstante sus diferencias, muestran similitudes en los procesos generales de revitalización urbana, considera al bosquejo socioeconómico y ambiental que para ambos casos hasta aquí he presentado. Las diferencias destacan en ese orden, al nivel de impacto al que los sectores centrales estuvieron sujetos en las últimas décadas por la evolución dada en sus respectivos territorios, que repercutió con más fuerza en Montreal que en México debido a su diferente etapa de industrialización. Esa evolución ocasionó que Montreal fuera desplazado por Toronto como primer centro urbano del país, mientras que México se mantuvo como tal en el suyo. Las variaciones demográficas, la pérdida de muchos de los empleos secundarios, la ganancia de algunos terciarios, la naturaleza en la degradación urbana y las acciones de revitalización emprendidas que provocaron la expulsión arbitraria de muchos de los residentes pobres han establecido la diferencia. Los programas de RU instrumentados para normalizar esa situación, han logrado no obstante a la fecha un mayor éxito en Montreal al estabilizar un poco más la pérdida ancestral de población, quedando sin embargo mucho por realizar con objeto de alcanzar un balance más significativo; en México, ese éxito está aún por verse. Las similitudes por su parte, destacan los desequilibrios sociales, económicos y ambientales que las dos ciudades objeto de análisis sufrieron en sus diversos sectores. La participación en el Tratado de Libre Comercio (TLC) indujo tanto en Montreal como en México una desconcentración en los centros de esas ciudades a través de una polarización y fragmentación de distritos y colonias, producto de la variación en el balance local de empleos de manufactura y servicios. Esta situación repercutió en las relaciones centro-periferia de las mismas, favoreciendo las iniciativas de desarrollo en ésta última y de deterioro en el primero. Los programas de revitalización urbana que surgieron posteriormente como resultado de esa situación, han intentado con su cobertura mejorar ese balance.

Con las reservas de cada caso dado el diferente tamaño de ciudades, el desarrollo urbano en el sector central se ha caracterizado en ese contexto como ya se vio, por un proceso de decadencia y de recuperación. En la ciudad de Montreal, la fase de decadencia social (población total), económica (empleo total) y ambiental (vivienda total) fue menos intensa durante el período de análisis 1971-1991 que en la Ciudad de México durante el ciclo equivalente de

1970-1990 (Figura 14). El sector central canadiense vio en ese sentido disminuir su población en el lapso mencionado en 262.453 personas (13.123 por año), su empleo en 59.675 posiciones (2.984 por año) y aumentar su vivienda en 18,655 unidades (934 por año) mientras que el sector central mexicano experimentó una reducción de población en el mismo tiempo especificado de 972.602 gentes (48.630 anuales), de empleo de 267.594 trabajos (13.380 anuales) y de vivienda de 77.072 habitaciones (3.854 anuales) respectivamente (Figura 15).

RU	RANGO	DECADENCIA	RECUPERACIÓN
	+ 50.000 _		<b>+ 34.040</b>
	+ 25.000 _	<b>+ 18.655</b>	<b>+ 18.625</b>
	+ 10.000 _		<b>+ 15.284</b>
	+ 5.000 _		+ 6.382
	0		- 5.133
	- 50.000 _	<b>- 59.675</b>	
		- 77.072	
	- 100.000 _		-238.088
	- 250.000 _	<b>-262.453</b>	
		-267.594	
	- 500.000 _		
	- 750.000 _	-972.602	
	-1.000.000_		
PERIODO		1970/1-1990/1	1990/1-2000/1
<b>Montreal</b>	social (pob.tot)		México social (pob.tot)
	económica (emp.tot)		económica (emp.tot)
	ambiental (viv.tot)		ambiental (viv.tot)

Figura 14. Tendencias de RU en el Sector Central

Fuente: calculado por Tello, 2007.

La fase de recuperación social, económica y ambiental ha sido por su parte, más rápida en el sector central de Montreal de 1991-2001 que en el de México de 1990-2000 (figura 14). En el caso canadiense, la población del área aumentó en la etapa indicada en 15.284 personas (1.528 por año), el empleo en 34.040 posiciones (3.404 por año) y la vivienda en 18.625 unidades (1.863 por año) mientras que el caso mexicano sufrió una baja de población en el período de estudio de 238.088 (23.809 anuales), un aumento de empleo de 6.382 trabajos (638 anuales) y una baja de vivienda de 5.133 habitaciones (513 anuales) (figura 15).

		S. Central Montreal	S. Central Montreal	S. Central México	S. Central México
		71-91	91-01	70-90	90-00
social (hab./año)	<b>-13.123</b>	1.528	<b>-48.630</b>	<b>-23.809</b>	
económica (emp./año)	<b>- 2.984</b>	3.404	<b>-13.380</b>	638	
ambiental (viv./año)	934	1.863	<b>- 3.854</b>	<b>- 513</b>	

Figura 15. Tendencias Anuales de RU en el Sector Central

Fuente: calculado por Tello, 2007.

De este análisis, dos puntos destacan en la fase de recuperación: 1) que mientras el centro de Montreal maniobraba a través de los programas de revitalización urbana para incrementar su población en 15.284 individuos merced a una política pública más flexible y diversificada de dotación de créditos para vivienda social y privada, el centro de México apoyado en sus programas, perdía otros 238.088 habitantes debido a un carácter más restrictivo (requisitos y montos otorgados) en dicha dotación; y 2) que a pesar de esa situación, tanto el sector central de Montreal como el de México se las han arreglado para reportar en los períodos respectivos, ganancias de empleos de 34.040 y 6.382 marcando con eso una tendencia hacia la recuperación económica con una influencia en la ambiental.

En ese panorama el concepto de calidad de vida se inserta a través de las encuestas de opinión realizadas en el sector central de las ciudades en cuestión para continuar con su comparación. Los resultados de correlación de CDV/CDL que presento por medio de un índice de correlación nos indican en el contexto urbano de tipo primario de Montreal, la existencia a nivel de municipio/delegación de una singular inquietud por la seguridad, la cual determina de una manera más exclusiva, a la evaluación general de todo ese contexto primario del perímetro II. En México, esta situación es prácticamente despreciable debido quizá a la consideración de que el asunto de la seguridad no determina de una forma extensa a la evaluación general de todo el perímetro A. Las correlaciones de seguridad *vis-à-vis* el mantenimiento de las propiedades y la tranquilidad en las dos áreas encuestadas, comparten en ese sentido un mayor equilibrio. En cuanto a la vivienda, la inquietud en Montreal esta vez por el confort de la misma como medio para determinar la evaluación general del contexto primario de todo el perímetro, se pone otra vez de manifiesto, mientras que esa situación en México es prácticamente imperceptible. Las demás correlaciones de vivienda que se obtuvieron son significativas en magnitud y dirección (cerca de 1,00 y positivas), lo cual es esencial para confirmar el equilibrio logrado en las respuestas de las dos poblaciones bajo estudio. A nivel de servicios de apoyo, la importancia que los residentes de Montreal confieren a la calidad del agua como instrumento para evaluar al contexto primario en el perímetro II, es más baja en la percepción de los residentes de México (figura 16).

En esa situación, las encuestas 2005/2006 se convierten así en el insumo a través del cual los atributos de satisfacción e importancia se procesan en función

de la percepción de los residentes. La asistencia de un análisis para producir un índice de regresión lineal, que no solo haga uso de una predicción sino que además nos indique la dirección de ésta en la relación perceptual indicada, complementa adicionalmente la información que se persigue en ésta tesis.

Las variables más significativas que resultan de ese análisis, exhiben una interesante fluctuación cuantitativa que integra al estudio de revitalización urbana y calidad de vida y del lugar que hasta aquí se ha proporcionado. El modelo de regresión que por el método STEPWISE se obtuvo para el sector central de la ciudad de Montreal es como en el capítulo III se indica, altamente explicativo de la relación causa-efecto originalmente postulada en dicho capítulo con un R2 de 0,948 y un error estimado de 0,3267.

- Montreal 2006  
Perímetro II (1)

- Cuauhtémoc 2005  
Perímetro A (2)

CONTEXTO PRIMARIO

<b>MUNICIPIO/DELEGACIÓN</b>		
0,78	S.- seguridad / S.- ev. gral. contexto primario	-0,006
0,84	I.- seguridad / I.- mantenim. de propiedades	0,82
0,92	I.- seguridad / I.- tranquilidad	1,00
<b>VIVIENDA</b>		
0,83	S.- tamaño / S.- confort	0,30
0,83	I.- tamaño / I.- confort	1,00
0,94	S.- condición / S.- mantenimiento	0,83
0,95	I.- condición / I.- mantenimiento	1,00
0,85	S.- mantenimiento / S.- confort	0,53
0,92	I.- mantenimiento / I.- confort	1,00
0,66	S.- confort / S.- ev. gral. contexto primario	-0,087
<b>SERVICIOS DE APOYO</b>		
0,95	I.- bomberos / I.- policía	1,00
0,94	I.- rec. basura / I.- mantenim. calles, banquetas	1,00
0,73	I.- calidad agua / I.- ev. gral. contexto primario	0,33

S.- satisfacción (calidad de vida).

I.- importancia (calidad del lugar)

(1) Montreal, comprende al distrito de Ville-Marie.

(2) Cuauhtémoc, comprende a las colonias Centro Nte., Centro Pte., Centro Sur, Guerrero.

\* Las correlaciones bajas en especial quedan más determinadas por la diferente orientación cultural de las dos comunidades (CVD *vis-à-vis* CDL).

Figura 16. CDV/CDL. Índice de Correlación

Fuente: calculado por Tello a partir de encuestas CDV 2005, 2006.

Define al comportamiento de la variable dependiente seleccionada SCND–satisfacción con la condición (habitacional) a través de un conjunto de siete variables independientes que pertenecen respectivamente a las dimensiones ambiental (física) y ambiental (de percepción) en términos de una satisfacción e importancia con todas y cada una de ellas (desempeño), como a continuación se muestra:

Ambiental (física)

- CPERIOD - período de construcción de la vivienda

## Ambiental (percepción) – contexto primario

- SMAINT - satisfacción con el mantenimiento (de la vivienda)
- IGREEN - importancia concedida a las áreas verdes circundantes
- ICOND - importancia otorgada a la condición (de la vivienda)
- IMAINT - importancia dada al mantenimiento (de la vivienda)
- IPOLICE - importancia acordada al servicio de policía local

## Ambiental (percepción) – contexto secundario

- SBANK - satisfacción con el sistema de bancos locales

En el conjunto resultante, se distinguen dos variables que están más directamente ligadas con el concepto propio de CDV desde la perspectiva de la satisfacción vivida, mientras que otras cuatro se distinguen por estar más directamente ligadas con el concepto asociado de CDL desde la perspectiva de la importancia otorgada. Esta elaboración queda definida por:

$$SCOND = A + B1AMB + B2CDV + B3CDL + E \quad o$$

$$SCOND = A - (B1CPERIOD) + (B2SMAINT + B3SBANK) + (B4IGREEN + B5ICOND - B6IMAIN - B7IPOLICE) + E$$

La cual produce los resultados mostrados en la Figura 17.

---

- Montreal 2006: Perímetro II (1)  
CONTEXTO PRIMARIO-SECUNDARIO

<b>C. Correlac. Múltiple</b>	<b>0,974</b>	<b>R2 Ajustado</b>	<b>0,939</b>
<b>C. Determinación R2</b>	<b>0,948</b>	<b>Error Típico</b>	<b>0,3267</b>

Variable	Coef B	B estandarizada	t	p
(CONST)	0,056		0,249	0,805
SMAINT	0,993	1,010	18,623	0,000
IMAIN	-0,428	-0,308	-2,684	0,010
ICOND	0,291	0,201	1,845	0,072
IPOLICE	-0,188	-0,167	-3,552	0,001
SBANK	0,171	0,173	3,595	0,001
IGREEN	0,166	0,183	4,092	0,000
CPERIOD	-0,056	-0,102	-2,670	0,011

S.- satisfacción (calidad de vida).  
I.- importancia (calidad del lugar)  
(1) Montreal, comprende al distrito de Ville-Marie.

---

Figura 17. CDV/CDL. Índice de Regresión

Fuente: calculado por Tello a partir de encuestas CDV 2005, 2006.

El perfil ambiental tanto físico como perceptual que de todo ese análisis se desprende para el contexto tratado manifiesta que la satisfacción por la condición habitacional sentida en el centro de la ciudad por los residentes del mismo depende del período de construcción de las viviendas, de la satisfacción experimentada con su mantenimiento así como con la existencia del servicio de bancos locales y de la importancia acordada a las existencia de las áreas verdes del sector, a la condición habitacional, al mantenimiento de las viviendas y al servicio de policía, destacando estadísticamente SMAINT (B=1,010, p=0,000), IMAINT (B=-0,308, p=0,010), IGREEN (B=0,183, p=0,000) y SBANK (B=0,173, p=0,001) como las variables más significativas. Este perfil que el presente

análisis de regresión lineal establece por medio de las ecuaciones indicadas, se inserta conceptualmente en el ámbito canadiense el cual tradicionalmente se ha distinguido por mostrar una fuerte inclinación a la preservación del parque habitacional antiguo de las ciudades (cascos viejos) así como al de la naturaleza que lo rodea a través de un apropiado mantenimiento apoyado por una distribución financiera adecuada.

En ese orden cobra un poco de más relevancia para los canadienses el aspecto de la calidad de vida en términos de la calidad del lugar, dada la frecuente tendencia que exhiben por evaluar el primer concepto a través de la importancia que los distintos componentes del mismo desempeñan en su sociedad que se encuentra fuertemente orientada hacia el consumo; para ellos, la importancia concedida ocupa una primera posición frente a la satisfacción sentida (a pesar de que la influencia de IMAINT en SCOND por ejemplo es más bien discreta, lo que indica una relativa determinación que claramente aumenta cuando la última disminuye y se desea mejorarla).

Con ese panorama en mente, la regresión que rigió para el sector central de la Ciudad de México igualmente se mostró muy explicativa del comportamiento causa - efecto de la variable dependiente SCOND mencionada aunque no de una manera tan eficiente como en el caso de Montreal. El modelo para ese fin, produjo una R2 de 0,80118 con un error típico de 0,7508 por medio de un grupo de ocho variables independientes. Ese grupo de variables pertenecen a las dimensiones económica, ambiental (física) y ambiental (de percepción) – contexto primario en términos de satisfacción con la existencia de la variable en turno (desempeño), más las relacionadas con la evaluación global de calidad de vida como aquí se indica:

#### Económica

- OCCSTAT - actividad en el trabajo

#### Ambiental (física)

- LGHTRN - tiempo de residencia en la delegación
- PPLRES - lugar de residencia previa

#### Ambiental (percepción) – contexto primario

- SSIZE - satisfacción con el tamaño (de la vivienda)
- SMAINT - satisfacción con el mantenimiento (de la vivienda)
- SCOMF - satisfacción con el confort (de la vivienda)

#### Evaluación Global de la CDV

- TODAY - evaluación actual de la calidad de vida
- 10YRSAG - evaluación pasada de la calidad de vida

Todas las variables significativas de éste grupo se encuentran asociadas más directamente con el concepto de CDV desde el punto de vista de la satisfacción propia, sin identificarse alguno asociado a diferencia de Montreal, con el de CDL

---

<sup>18</sup> Como se recordará, R2 representa la proporción de variabilidad de la variable dependiente Y que es atribuida al conjunto de variables independientes X (asumiendo que X sea estimada sin error alguno).



encuentra más orientada hacia el valor de lo material en términos de la importancia ahí concedida.

Finalmente, la preocupación por evaluar al mismo concepto de calidad de vida tanto pasada como presente que ha caracterizado al desarrollo de las distintas delegaciones de la Ciudad de México, se hace asimismo notar en el análisis mientras que esa preocupación no se manifiesta en la ciudad de Montreal más confiada en su propia capacidad de desarrollo a través de sus programas de revitalización urbana.

## 2. CONCLUSIÓN

Por primera vez en la historia de la humanidad, más de la mitad de la población mundial habita áreas urbanas que actualmente cuentan con veintisiete megaciudades de más de 10 millones de habitantes cada una (The World-Gazetter, 2007). Estas megaciudades son por un lado el principio de un crecimiento demográfico que en su mayoría será sólo urbano y por el otro, el lugar de su eventual asentamiento. La incertidumbre a resolver radica en saber si podremos construirnos frente a ese panorama humano, un mejor futuro urbano que nos proporcione la calidad de vida y del lugar deseada por todos. Para responder a esa incertidumbre, el intercambio de experiencias dado en América del Norte ha sido a la fecha incompleto y parcial, concentrándose más en relaciones *vis-à-vis* Estados Unidos. Sin embargo, las condiciones geopolíticas siempre cambiantes han animado que la presente investigación se concentre más bien en una relación Canadá/México, enfocándose específicamente hacia las ciudades de Montreal y México.

En ese contexto, la intención de resaltar algunos puntos de desarrollo coincidentes y no a esos dos casos de estudio, se pone así de manifiesto. Montreal, perteneciendo a una nación desarrollada y México a una catalogada como emergente, han vivido a pesar de sus diferencias, cambios sociales, económicos y ambientales muy significativos que han interrumpido el delicado equilibrio demográfico, laboral y habitacional en sus sectores centrales y provocado una reducción en su calidad de vida y del lugar. El análisis de RU/CDV/CDL elaborado y más propiamente, la comparación de los resultados canadienses y mexicanos obtenidos, han permitido arribar a ciertas conclusiones para entender con mayor amplitud dichos cambios, señalando al mismo tiempo, algunas alternativas para abordar estudios de casos urbanos que trasciendan aspectos de tipo cultural.

Las acciones de revitalización urbana emprendidas durante el análisis temporal 1971-2006 y 1970-2005 en el sector central de las ciudades de Montreal y de México respectivamente, nos indican una preocupación común por reactivar al centro de la ciudad con una planificación distinta apoyada en una serie de políticas urbanas y tiempos de atención diferentes. En el primer caso de estudio, la política de dotación de créditos para vivienda, si bien ha continuado con un cierto equilibrio entre sus programas y componentes de tipo social y privado, ha favorecido significativamente al capital sobre todo en el sector central y occidental de la ciudad con tiempos de atención y producción de vivienda más rápidos que en el segundo caso de estudio, en donde la política de créditos se ha vuelto más estricta, especialmente en lo que toca a los sociales, con tiempos de atención y producción habitacional más tardíos como lo expresan

los respectivos índices. El problema de Montreal en ese escenario es el de controlar más al proceso de especulación en el centro mediante la provisión de una política urbana que favorezca un mejor balance en la disponibilidad de vivienda social y privada, incrementando para tal, al porcentaje de accesibilidad a la primera por los estratos que son económicamente más débiles. En México, sin duda el problema mayor radica en aumentar la flexibilidad en los criterios de dotación de créditos a consumidores con ingresos medios/bajos, con objeto de extender a esos niveles, el beneficio de una vivienda adecuada. Al atacar de base a esos dos problemas, se obtendrá una mayor justificación de los programas de revitalización urbana que al momento se aplican en los dos sectores centrales con una consecuente mejoría, no sólo en el nivel de vida de la población en cuestión, sino eventualmente en el de su calidad.

La evaluación estadística de la calidad de vida/lugar *vis-à-vis* el grado de revitalización urbana logrado a la fecha por medio de las encuestas indica en el fondo, una clara preferencia canadiense por la importancia del desempeño (calidad del lugar) con el que los distintos componentes o variables seleccionados para ese proceso de evaluación, se distinguen en el actual escenario de desarrollo del centro de la ciudad. Esta situación es sin duda alguna, la resultante del patrón cultural que prevalece en esa sociedad y el cual ha coadyuvado a alcanzar el nivel con el que a la fecha Montreal se caracteriza. El mayor pragmatismo de sus habitantes ha permitido en ese sentido, ejercer un mayor impacto en el gobierno durante la elaboración de las políticas urbanas que se necesitan para administrar dicho nivel de desarrollo. En México, la preferencia antes mencionada es por la satisfacción con el desempeño (calidad de vida) de los componentes antes dichos que a su vez, expresa una distinta forma de percibir el medio ambiente que los rodea. Esta percepción, ha igualmente moldeado el diseño y concepción de las políticas urbanas que han sido determinantes en los programas de revitalización del centro de la ciudad y que desafortunadamente no han asistido mucho en promocionar el carácter "utilitario" del mismo con los organismos encargados, hasta quizá muy recientemente con las acciones del rescate del centro histórico así como de las del Bando dos. No obstante ese reciente despertar en el ámbito de la planificación del corazón de la ciudad, la nueva iniciativa anunciada por el gobierno del Distrito Federal de sustancialmente "modificar" si no desaparecer el actual polígono de aplicación de las políticas urbanas emanadas del Bando dos, representan un punto delicado a considerar, dada la posibilidad latente de pérdida de control del repoblamiento deseado en las delegaciones centrales de la ciudad y regreso a la tradicional expansión urbana de México.

En ese panorama, las correlaciones y regresiones que complementan la evaluación estadística citada, además de confirmar lo ahí expresado, descubren asimismo la intensidad de aplicación tanto en frecuencia como en tiempo de los respectivos programas de revitalización. Así, las correlaciones resultantes de los análisis que explican el grado de variación de una variable con respecto a la otra, son significativas en ambos casos prevaleciendo en México, las que mejor explican la variación entre la evaluación global actual en términos de la respectiva futura (la situación actual de revitalización urbana en el vecindario va a mejorar gracias a las acciones futuras de calidad de vida que el gobierno va a implementar). Este nivel de cosas informa la medida en la que se ha prestado atención a la fecha ya sea en un caso como en el otro, a las necesidades interdependientes de los residentes tanto no materiales como materiales. Las

regresiones efectuadas resaltan por su parte al grupo de variables independientes que mejor explican a la dependiente de revitalización urbana. Como se ha insistidamente ya dicho en Montreal, ese grupo queda definido en su mayoría por variables CDL (importancia del desempeño con el que los distintos componentes destacan), mientras que en México por su lado, ese grupo queda determinado por variables CDV (satisfacción con el desempeño de los componentes). Esta selección que el análisis estadístico propone, confirma los objetivos e hipótesis de investigación postulados al principio de éste trabajo.

Los modelos que se obtienen, al corroborar los objetivos general y específicos citados, confirman que la RU sí es una respuesta válida a los deteriorados esquemas de CDV (CDL) local, al establecer una relación estadísticamente significativa con ellos por una parte y por la otra al evaluar haciendo uso de índices, el nivel actual de RU del sector central (perímetros II y A), identificando a las variables que ejercen una mayor influencia en ese nivel para entender así las distintas variaciones de RU y CDV (CDL) durante el proceso de valoración estadística. En relación a la hipótesis de investigación, los resultados de correlación obtenidos indican que las acciones de RU en términos de satisfacción con la condición habitacional, se correlacionan positivamente con los niveles de CDV captados en los municipios/delegaciones del sector central de Montreal y México, mientras que los resultados causales de regresión altamente explicativos, en ambos casos confirman la dirección positiva de las variables de satisfacción (CDV).

Como punto final, dicha comparación ha permitido confirmar la discreción con la que debe ser tratada la indistinta interpretación de los resultados estadísticos provenientes de las técnicas matemáticas exhibidas, dada la naturaleza cultural inherente a cada caso de estudio que ha dictado (y dictará) el desarrollo en las dos sociedades analizadas.

## BIBLIOGRAFÍA

(una selección)

AFFLECK, G (2004). "Renewing the Urban Fabric: Social Housing in Montreal", Canada, *The Canadian Architect*, vol.49 (7).

AGUILAR, A. G (2002). "Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Ampliando el concepto en la Ciudad de México", Chile, EURE, *Revista Latinoamericana de Estudios Urbano-Regionales*, vol.28, núm.85. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612002008500007>

ANDREWS, C. J. (2001). "Analyzing Quality of Place", *Environment and Planning B: Planning and Design*, United Kingdom, Pion Publications. <https://doi.org/10.1068/b2714>

ARQUIERED (2006). "Renovada vocación habitacional en el centro de la Ciudad de México", México, Mundo Ejecutivo-Habitat.

COULOMB, R (1991). "Cambiar de casa pero no de barrio"; CENVI-UAM (Centro de Vivienda y Estudios Urbanos A.C.), México.

CUTTER, S. L. (1985). "Rating Places: A Geographer's View on Quality of Life", citada en Bates, Judy, Robert A. Murdie y Darla Rhyne (1996), *Monitoring Quality of Life in Canadian Communities: A Feasibility Study*, second edition, Toronto, Ontario, Canada, Institute for Social Research, York University.

GERMAIN, A & ROSE, D (2000). *Montreal. The Quest for a Metropolis*, United Kingdom, John Wiley and Sons Limited.

LEY, D (2000). *The Inner City*, en Bunting, Trudy E. y Pierre Filion, *Canadian Cities in Transition, the Twenty-First Century*, Second edition, Don Mills, Ont., Canada, Oxford University press.

ROSE, D (2004). "The Uneasy Cohabitation of Gentrification and <Social Mix>: A Case of residents of Infill Condominiums in Montreal", Montreal, Quebec, INRS-Urbanisation.

SCHTEINGART, M (1991). "Espacio y vivienda en la Ciudad de México", México, *El Colegio de México*.

VITE, M. Á (2003). *La administración del desarrollo social en el Distrito Federal*, en José Angel Mora Reyes, *La regeneración habitacional en el Centro Histórico de la Ciudad de México*, México, Fundación de Estudios Urbanos y Metropolitanos "Adolfo Christlieb Ibarrola".

WARD, P. M. (1998). *Mexico City*, West Sussex, England, John Wiley and Sons Limited.

**LOS CUADERNOS DE INVESTIGACIÓN URBANÍSTICA** El departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, lleva publicando desde el año 1993 la revista Cuadernos Investigación Urbanística, (Ci[ur]), para dar a conocer trabajos de investigación realizados en el área del Urbanismo, la Ordenación Territorial, el Medio Ambiente, la Planificación Sostenible y el Paisaje. Su objetivo es la difusión de estos trabajos. La lengua preferente utilizada es el español, aunque se admiten artículos en inglés, francés, italiano y portugués.

La publicación presenta un carácter monográfico. Se trata de amplios informes de la investigación realizada que ocupan la totalidad de cada número sobre todo a aquellos investigadores que se inician, y que permite tener accesibles los aspectos más relevantes de los trabajos y conocer con bastante precisión el proceso de elaboración de los mismos. Los artículos constituyen amplios informes de una investigación realizada que tiene como objeto preferente las tesis doctorales leídas relacionadas con las temáticas del Urbanismo, la Ordenación Territorial, el Medio Ambiente, la Planificación Sostenible y el Paisaje en las condiciones que se detallan en el apartado “Publicar un trabajo”.

La realización material de los Cuadernos de Investigación Urbanística está a cargo del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid. El respeto de la propiedad intelectual está garantizado, ya que el registro es siempre en su totalidad propiedad del autor y, en todo caso, con autorización de la entidad pública o privada que ha subvencionado la investigación. Está permitida su reproducción parcial en las condiciones establecidas por la legislación sobre propiedad intelectual citando autor, previa petición de permiso al mismo, y procedencia.

Con objeto de verificar la calidad de los trabajos publicados los originales serán sometidos a un proceso de revisión por pares de expertos pertenecientes al Comité Científico de la Red de Cuadernos de Investigación Urbanística (RCi[ur]). Cualquier universidad que lo solicite y sea admitida por el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Universidad Politécnica de Madrid (DUYOT) puede pertenecer a esta red. Su único compromiso es el nombramiento, como mínimo, de un miembro de esa universidad experto en el área de conocimiento del Urbanismo, la Ordenación Territorial, el Medio Ambiente, la Planificación Sostenible y el Paisaje para que forme parte del Comité Científico de la revista y cuya obligación es evaluar los trabajos que se le remitan para verificar su calidad.

A juicio del Consejo de Redacción los resúmenes de tesis o partes de tesis doctorales leídas ante el tribunal correspondiente podrán ser exceptuados de esta revisión por pares. Sin embargo dicho Consejo tendrá que manifestarse sobre si el resumen o parte de tesis doctoral responde efectivamente a la aportación científica de la misma.

#### **NORMAS DE PUBLICACIÓN**

Las condiciones para el envío de originales se pueden consultar en la página web:  
<http://www2.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo/publicaciones/ciurpublicar.html>

#### **FORMATO DE LAS REFERENCIAS**

Monografías: APELLIDOS (S), Nombre (Año de edición). Título del libro (Nº de edición). Ciudad de edición: Editorial [Traducción castellano, (Año de edición), Título de la traducción, Nº de la edición. Ciudad de edición: editorial].

Partes de monografías: APELLIDOS (S), Nombre (Año de edición). “Título de capítulo”. En: Responsabilidad de la obra completa, Título de la obra (Nº de edición). Ciudad de edición: Editorial.

Artículos de publicaciones en serie: APELLIDOS (S), Nombre (Año de publicación). “Título del artículo”, Título de la publicación, Localización en el documento fuente: volumen, número, páginas.

Se deberá indicar el DOI de todas las publicaciones consultadas que dispongan del mismo. Así como el número ORCID del autor.

Asimismo, se recuerda que el autor tendrá derecho a dos ejemplares gratuitos.

#### **CONSULTA DE NÚMEROS ANTERIORES/ACCESS TO PREVIOUS WORKS**

La colección completa se puede consultar en color y en formato pdf en siguiente página web:  
*The entire publication is available in pdf format and full colour in the following web page:*

<http://www2.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo/institucional/publicaciones/ciur/numeros-publicados/>

**ÚLTIMOS NÚMEROS PUBLICADOS:**

- 112 Andrea González:** "Valores compositivos fundamentales del jardín privado chino o la mirada urbana sobre el paisaje a lo largo de su historia hasta la Revolución de 1949", 74 páginas, junio 2017.
- 111 Pedro Górgolas Martín:** "Burbujas inmobiliarias y planeamiento urbano en España: Una amistad peligrosa", 71 páginas, abril 2017.
- 110 Lourdes Jiménez:** "Dinámicas de ocupación urbana del anillo verde metropolitano de Madrid", 80 páginas, febrero 2017.
- 109 Manuel Fernández González:** "La Smart-city como imaginario socio-tecnológico", 72 páginas, noviembre 2016.
- 108 Narges Bazarjani:** "Espacio público: conflicto y poder en la ciudad de Teherán", 70 páginas, septiembre 2016.
- 107 Ricardo Alvira Baeza:** "Proyecto Haz[Otea]", 84 páginas, julio 2016.
- 106 Gloria Gómez Muñoz:** "Intervención en el alojamiento con criterios ecológicos", 90 páginas, mayo 2016.
- 105 Irene Zúñiga Sagredo:** "La forma del límite en las ciudades medias españolas", 66 páginas, marzo 2016.



PROGRAMA OFICIAL DE POSGRADO EN ARQUITECTURA

## MASTER PLANEAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL

Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid (UPM)

PREINSCRIPCIÓN DEL 15 DE MARZO AL 27 DE JUNIO DE 2017

COORDINADORA DEL MÁSTER: Ester Higuera García

PERIODO DE DOCENCIA: Septiembre 2017 -Junio 2018

MODALIDAD: Presencial y tiempo completo

NUMERO DE PLAZAS: 40 plazas

CREDITOS: 60 ECTS

El Máster se centra en la comprensión, análisis, diagnóstico y solución de los problemas y la identificación de las dinámicas urbanas y territoriales en curso, atendiendo a las dos dimensiones fundamentales del fenómeno urbano actual: por un lado, el proceso de globalización y, por otro lado, las exigencias que impone la sostenibilidad territorial, económica y social. Estos objetivos obligan a insistir en aspectos relacionados con las nuevas actividades económicas, el medio físico y natural, el compromiso con la producción de un espacio social caracterizado por la vida cívica y la relación entre ecología y ciudad, sin olvidar los problemas recurrentes del suelo, la vivienda, el transporte y la calidad de vida. Estos fines se resumen en la construcción de un espacio social y económico eficiente, equilibrado y sostenible. En ese sentido la viabilidad económica de los grandes despliegues urbanos y su metabolismo se confrontan con modelos más maduros, de forma que al estudio de las técnicas habituales de planificación y gestión se añaden otras nuevas orientaciones que tratan de responder a las demandas de complejidad y sostenibilidad en el ámbito urbano.

El programa propuesto consta de un Máster con dos especialidades:

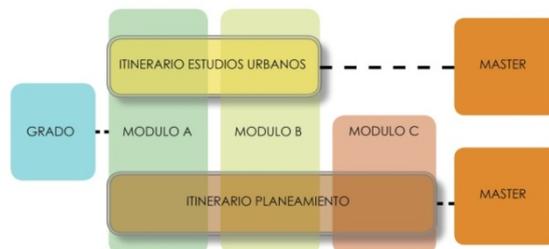
- Especialidad de Planeamiento Urbanístico (Profesional)
- Especialidad de Estudios Urbanos (Investigación Académica)

Se trata de 31 asignaturas agrupadas en tres módulos:

MÓDULO A. Formación en Urbanismo.

MÓDULO B. Formación en Estudios Urbanos e Investigación.

MÓDULO C. Formación en Planeamiento.



### PROFESORADO:

Beatriz Fernández Águeda  
José Fariña Tojo  
José Miguel Fernández Güell  
Isabel González García  
Agustín Hernández Aja

Ester Higuera García  
Francisco José Lamiquiz  
Felipe Colavidas  
Luis Moya  
José María Ezquiaga  
Belén Gesto

Llanos Masía  
Javier Ruiz Sánchez  
Carlos Verdaguer  
Carmen Andrés Mateo  
Álvaro Sevilla



Ci[ur]

CUADERNOS DE INVESTIGACIÓN URBANÍSTICA

urban



Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España



Entidad Pública Empresarial de Suelo



Ayuntamiento Real Sitio San Fernando de Henares

ENTIDADES COLABORADORAS:

CONTACTO: [masterplaneamiento.arquitectura@upm.es](mailto:masterplaneamiento.arquitectura@upm.es)  
[www.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo/masters/index.html](http://www.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo/masters/index.html)

Otros medios divulgativos del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio:

# urban

REVISTA del DEPARTAMENTO de URBANÍSTICA y ORDENACIÓN del TERRITORIO  
ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA

## PRESENTACIÓN SEGUNDA ÉPOCA

**DESDE** el año 1997, **URBAN** ha sido vehículo de expresión de la reflexión urbanística más innovadora en España y lugar de encuentro entre profesionales y académicos de todo el mundo. Durante su primera época la revista ha combinado el interés por los resultados de la investigación con la atención a la práctica profesional, especialmente en el ámbito español y la región madrileña. Sin abandonar dicha vocación de saber aplicado y localizado, la segunda época se centra en el progreso de las políticas urbanas y territoriales y la investigación científica a nivel internacional.

## CONVOCATORIA PARA LA RECEPCIÓN DE ARTÍCULOS:

Urban mantiene abierta una convocatoria permanente para la remisión de artículos de temática relacionada con los objetivos de la revista: Para más información:

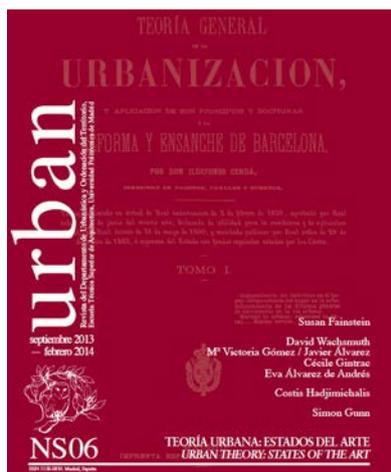
<http://www2.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo/institucional/publicaciones/urban/ns/instrucciones-para-autores/>

Por último, se recuerda que, aunque La revista **URBAN** organiza sus números de manera monográfica mediante convocatorias temáticas, simultáneamente, mantiene siempre abierta de forma continua una convocatoria para artículos de temática libre.

## DATOS DE CONTACTO

Envío de manuscritos y originales a la atención de Javier Ruiz Sánchez: [urban.arquitectura@upm.es](mailto:urban.arquitectura@upm.es)

Página web: <http://www2.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo/institucional/publicaciones/urban/ns/presentacion/>



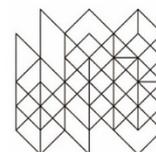
Consulta y pedido de ejemplares: [ciur.urbanismo.arquitectura@upm.es](mailto:ciur.urbanismo.arquitectura@upm.es)

Web del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio:

<http://www.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo>

Donde figuran todas las actividades docentes, divulgativas y de investigación que se realizan en el Departamento con una actualización permanente de sus contenidos.

# territorios en formación



NE|RE|AS  
NET RESEARCH  
ASSOCIATION  
ETSAM UPM

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA

**Territorios en formación** constituye una plataforma de divulgación de la producción académica relacionada con los programas de postgrado del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la ETSAM-UPM proporcionando una vía para la publicación de los artículos científicos y los trabajos de investigación del alumnado y garantizando su excelencia gracias a la constatación de que los mismos han tenido que superar un tribunal fin de máster o de los programas de doctorado del DUyOT.

Así, la publicación persigue dos objetivos: por un lado, pretende abordar la investigación dentro del ámbito de conocimiento de la Urbanística y la Ordenación del Territorio, así como la producción técnica de los programas profesionales relacionados con ellas; por otro, promueve la difusión de investigaciones o ejercicios técnicos que hayan sido planteados desde el ámbito de la formación de postgrado. En este caso es, principalmente, el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio el que genera esta producción, gracias a la colaboración con la asociación Ne.Re.As. (Net Research Association / Asociación Red Investiga, asociación de investigadores de urbanismo y del territorio de la UPM), que, por acuerdo del Consejo de Departamento del DUyOT, es la encargada de la edición de la revista electrónica.

## DATOS DE CONTACTO

**Antonio J. Antequera Delgado y Alejandro Rodríguez Sebastián (Editores):** territorios.arquitectura@upm.es

Página web: <http://www2.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo/institucional/publicaciones/territorios-en-formacion/>

