



Uso, transformación y destrucción de inmuebles patrimoniales en la colonia Santa María la Ribera, Ciudad de México

Use, transformation and destruction of heritage buildings in the Santa María la Ribera neighborhood, Mexico City

Historial del Artículo

Recibido:

7 de agosto de 2022

Revisado:

26 de octubre de 2022

Aceptado:

24 de noviembre de 2022

Felipe Hernández Trejo^a

^a Departamento de Investigación y Conocimiento, División de Ciencias y Artes para el Diseño. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco. Correo electrónico: fjt@azc.uam.mx. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0444-9257>

Palabras clave

capital inmobiliario, inmuebles patrimoniales, Santa María la Ribera, transformaciones urbanas, uso de suelo

RESUMEN

Este trabajo tiene por objetivo analizar el vínculo entre la acción del capital inmobiliario y la valoración o destrucción de inmuebles patrimoniales declarados en estado de abandono en la colonia Santa María la Ribera, Ciudad de México. Para ello se contrasta y actualiza el contenido de los programas de desarrollo urbano (nivel de protección de cada inmueble, niveles de construcción permitidos, uso del suelo designado) con información recabada en el sitio (intervenciones en los inmuebles, niveles construidos, uso de suelo actual). Los resultados pueden representar un indicio de que el valor de estos inmuebles patrimoniales ha sido desestimado por el capital inmobiliario. Esta situación es contradictoria, ya que este patrimonio contribuye a definir el carácter particular del barrio por el que las empresas inmobiliarias después obtienen sobreganancias.

Keywords

heritage buildings, land use, real state capital, Santa María la Ribera, urban transformations

ABSTRACT

The objective of this work is to analyze the link between the action of real estate capital and the valuation or destruction of heritage buildings declared in abandoned condition in the Santa María la Ribera neighborhood, Mexico City. To this end, the content of urban development programs (protection level of each building, permitted construction levels, designated land use) is compared and updated with field work information (building interventions, built levels, land use current). The results may represent an indication that the value of these heritage buildings has been underestimated by real estate capital. This situation is contradictory since this heritage contributes to defining the particular character of the neighborhood for which the real estate companies later obtain surplus profits.

Introducción

Al referirse a las políticas públicas de conservación del patrimonio histórico en México y otros países de Latinoamérica, Emilio Pradilla (1996) critica el privilegio que han tenido las grandes obras arquitectónicas por encima de las obras menores, populares, colectivas. Así, la conservación del patrimonio ha priorizado lo monumental-museográfico y ha desatendido al conjunto de relaciones sociales que articulan y dan sentido al monumento. Lo anterior es promovido por nociones elitistas y academicistas que identifican lo patrimonial con su diseñador-prefigurador y descartan el papel de sus creadores materiales, así como de la producción colectiva de las estructuras que les soportan. Esto a pesar de que son estas mismas estructuras las que conforman la particularidad de lo patrimonial. La protección, estudio y difusión del patrimonio se encuentra restringida por una selección que “se realiza de acuerdo con los particulares valores de los grupos sociales dominantes, que por fuerza resultan restrictivos y exclusivos” (Florescano, 1997, p. 15).

Si bien Desvallées & Mairesse (2010) designan la *propiedad* del patrimonio como una propiedad de carácter público –cuya preservación depende de las colectividades cuando los agentes particulares fallan– esta entra en conflicto cuando el patrimonio tiene por destino servir a intereses particulares. Este conflicto es subrayado por Néstor García (1997) cuando señala que el vínculo del carácter privado y el patrimonio (público) se encuentra determinado por las necesidades del primero de acumulación económica y reproducción de la fuerza de trabajo. Cuando el patrimonio tiene por destino servir a intereses privados la tendencia es hacia la explotación indiscriminada del ambiente (natural o urbano) y el desarrollo inmobiliario especulativo.

No obstante, la acción privada con relación al patrimonio no puede ser simplificada a una simple agresión. No existe una sola estrategia de la acción privada en el patrimonio, además, algunos grupos estiman su valor simbólico para así incrementar su valor económico. El ejemplo utilizado por el mismo García (1997) es la preservación de un barrio antiguo por empresas inmobiliarias con el objetivo de incrementar el precio de las viviendas que comercializan.

El término clave para el análisis del patrimonio histórico en la era de la industria cultural es la valorización (Choay, 2007). Si bien este término pretende ser tranquilizador, en realidad resulta inquietante por su ambigüedad, pues remite a los valores del patrimonio que se desea que sean reconocidos, “pero contiene también la noción de plusvalía. Plusvalía de su interés, de su agrado, de

su belleza, ciertamente. Pero también plusvalía de su atractivo, de obvia connotación económica” (Choay, 2007, p. 194). Al subrayar la relevancia de la valorización y plusvalía del patrimonio, Françoise Choay (2007) trasciende el análisis común que suele centrar la atención en los detalles técnicos de la conservación, consolidación, rehabilitación, restauración, etcétera, del patrimonio histórico y extiende la problemática hacia sus usos sociales y su aprovechamiento desigual.

El proceso de valorización del patrimonio para incrementar el precio de las viviendas de las empresas inmobiliarias se impulsa a través de proyectos de renovación urbana. Bajo la justificación del aprovechamiento de la infraestructura existente y de su ubicación privilegiada dentro de la ciudad, el objetivo general de los proyectos de renovación es la redensificación sistemática y homogénea de los barrios históricos (Coulomb, 2010). Sin embargo, este proceso de valoración, renovación y redensificación conlleva también un incremento en las rentas del suelo, el desplazamiento del uso de suelo habitacional en los barrios históricos y la expulsión de la población de bajos ingresos hacia la periferia (Coulomb, 2021).

La competencia entre la rentabilidad de los usos se derivaba de las ventajas de localización y del incremento de las rentas del suelo a través de los proyectos de renovación urbana. Dicha competencia conduce a una paulatina homogeneización funcional y social en los barrios históricos que termina por desplazar a las y los residentes de menores ingresos y a los usos del suelo menos rentables. Las propuestas de planificación urbana que no reconocen esta competencia y la búsqueda de ganancias por parte del desarrollo inmobiliario especulativo sientan las bases para el abandono y destrucción de aquellos inmuebles patrimoniales que no son rentables. Los desarrolladores inmobiliarios, con el objetivo de captar rentas del suelo diferenciales y de monopolio, destruyen inmuebles patrimoniales para construir nuevos edificios bajo la justificación de las “necesidades actuales”, la inversión de capital y la “revitalización” de las áreas centrales (Pradilla, 2012).

Se propone como única vía de preservación del patrimonio su rentabilidad. Es decir, la valorización del patrimonio se entiende a partir de la acumulación de capital mediante su conversión en objeto turístico “cultural”. Entre los efectos negativos que produce la postura de rentabilidad de los inmuebles patrimoniales están: el monumentalismo dirigido a proteger únicamente los grandes inmuebles y el *fachadismo* que descuida lo estructural y se enfoca únicamente en lo visual-inmediato. Carrión (2018) habla

incluso de un *fetichismo patrimonial*, donde el paradigma dominante prescinde de las relaciones sociales que producen y se apropian del patrimonio.

En este sentido, la reformulación del concepto de patrimonio a partir de la noción de capital cultural que propone García (1997) conllevaría representarlo “no como un conjunto de bienes estables neutros, con valores y sentidos fijados, sino como un *proceso social* que, como el otro capital, se acumula, se renueva, produce rendimientos que los diversos sectores se apropian en forma desigual” (p. 60). Esta reformulación implicaría también dejar de pensar en el patrimonio como un hecho dado, es decir, como una realidad que existe por sí misma y, en cambio, pensarlo como una construcción histórica y una representación que se crea a partir de la intervención de los distintos intereses de las clases y grupos sociales (Rosas, 2005).

Por lo tanto, al concebir al patrimonio como un proceso social se pone énfasis en las contradicciones de su aprovechamiento desigual y se denuncia la “simulación” ideológica que existe en torno a la identificación de un patrimonio “de la humanidad” (Coulomb, 2007). Si se extiende la problemática patrimonial a las relaciones entre capital, Estado y sociedad se desplaza el énfasis que se ha puesto en los cuestionamientos sobre cómo conservar o restaurar adecuadamente un edificio histórico particular (gran obra arquitectónica) y se sitúa el problema en el de sus usos sociales (proceso o construcción social).

En este trabajo, el vínculo entre la acción del capital inmobiliario y la valoración o destrucción del patrimonio se analiza a partir del caso de la colonia Santa María la Ribera, en la Ciudad de México. Para ello se contrasta y actualiza el contenido de los programas de desarrollo urbano con información recabada en el sitio sobre los inmuebles patrimoniales que fueron identificados como abandonados en 1998. La información del nivel de protección de cada inmueble y los niveles de edificación permitidos se compara con los niveles construidos y las intervenciones observadas en el sitio. Además, se coteja la información del uso del suelo designado en el Programa Parcial con el uso del suelo observado en el sitio.

En contraste con las investigaciones que abordan la transformación urbano-arquitectónica de la colonia Roma¹ (Perló, 1988; Quiroz, 2012), Condesa² (Ortiz, 2006; Salinas, 2013) o ambas colonias como un sector (Huarte, 2016; Guadarrama & Moreno, 2019; Quiroz & Gómez, 2016), las investigaciones que se enfocan en la Santa María la Ribera son escasas; esto a pesar de su relativa proximidad con relación a su fundación, crecimiento y ubicación geográfica.

El artículo se divide en cinco secciones además de esta introducción. Primero se introduce el caso de la colonia Santa María la Ribera desde una perspectiva histórica con énfasis en la importancia de la estructura material en la que se sostiene la particularidad de lo patrimonial. Posteriormente, se describe la legislación urbana que determina el tratamiento particular de este barrio y se actualiza y contrasta la información referida a los inmuebles patrimoniales abandonados. En la tercera sección se establece una diferenciación entre las formas de redensificación impulsadas por empresas inmobiliarias privadas y las llevadas a cabo por organismos públicos de vivienda. En la última sección se presentan las reflexiones finales.

Santa María la Ribera: construcción colectiva

Para fundar este barrio³ se constituyó la primera sociedad inmobiliaria de México. Denominada Flores Hermano, esta se conformó con el objetivo de fraccionar el rancho Santa María, situado al norte de la ribera de San Cosme. Esta sociedad inmobiliaria se benefició de la promulgación de las Leyes de Reforma —específicamente de la Ley de Desamortización de Fincas Rústicas y Urbanas, decretada el 25 de junio de 1856, que permitió la venta a particulares de las propiedades de la Iglesia y de las corporaciones civiles— para adquirir la Hacienda de la Teja y su rancho Santa María, la Hacienda de Santa Catalina del Arenal (conocida como Hacienda de la Condesa) y sus ranchos El Ahuehuete, Indianilla, Romita, Potrero de En medio y San Miguel Chapultepec (Jiménez, 1994). Si bien en conjunto estas propiedades conformaban casi la totalidad de la periferia poniente de la capital para la década de 1860, la empresa inmobiliaria Flores Hermano solo fraccionó

¹ Las colonias Roma Norte y Roma Sur conforman el espacio que suele denominarse colonia Roma.

² Las colonias Hipódromo, Condesa e Hipódromo Condesa conforman el espacio que suele denominarse colonia Condesa.

³ En este trabajo se usan indistintamente las palabras *barrio* y *colonia* para referirnos a la Santa María la Ribera. Por un lado, el barrio alude a la vinculación de las y los habitantes con un territorio específico, constituye un referente de identidad para la población que lo habita y es utilizado por algunos autores para referirse a los siguientes barrios céntricos tradicionales: Doctores, Guerrero, Morelos, Santa María la Ribera y Centro (Monterrubio, 2014). También se recurre al término *colonia* porque así es usado en el marco administrativo y legislativo actual de la ciudad; además, para el caso que nos ocupa es pertinente resaltar este designo ya que evoca que la Santa María la Ribera fue la segunda colonia constituida legalmente en la capital.

la Santa María; las demás propiedades fueron vendidas a personajes vinculados a la política y los negocios.

De esta manera, en junio de 1859 fue aprobada por el ayuntamiento local la constitución de la colonia Santa María la Ribera⁴. A este momento, que implicó la expansión de la periferia poniente de la capital, se le puede identificar como el inicio de la transformación de un sector de propietarios terratenientes rurales en proto-agentes inmobiliarios urbanos. Cabe aclarar que la colonia colindante a Santa María la Ribera, denominada los Arquitectos (una porción de la actual colonia San Rafael) se constituyó legalmente tan solo unos meses atrás, a finales de 1858; no obstante, la legalización de esta otra colonia fue solicitud de un particular llamado Francisco Somera (Morales, 1976) y no de una sociedad o empresa inmobiliaria.

En el estudio de Guillermo Boils (2005) sobre la Santa María la Ribera, se señalan los factores jurídicos que beneficiaron al desarrollo del mercado inmobiliario en esta colonia. Así, con el decreto del 6 de febrero de 1861 se eliminó el pago de derecho por traslado de dominio que facilitó a los dueños de fincas rústicas y urbanas la subdivisión de sus propiedades. El decreto del 13 de marzo de 1861 eliminó el pago de contribuciones y derechos de importación de insumos para la construcción de nuevas colonias por un período de cinco años. Finalmente, dos décadas más tarde, con la Ley sobre Terrenos Baldíos de 1883, se buscó atraer a inversionistas del exterior a partir de las facilidades otorgadas para que los extranjeros pudieran adquirir predios, ya fuera para construir y residir en ellos o como una inversión inmobiliaria.

La Santa María fue fraccionada por Flores Hermano sin la provisión de servicios de saneamiento y pavimentación. Estos fueron costeados por la colectividad. En el estudio realizado por Dolores (1976) se documenta que esta colonia carecía de agua y fueron los propios habitantes quienes realizaron las solicitudes de merced de agua. Cuando obtuvieron la concesión fueron las y los colonos quienes cubrieron los gastos de su construcción. La pavimentación de esta colonia se consiguió una vez que el ayuntamiento se hizo cargo de las obras, cuando esta quedó inmersa en la ciudad.

A esta infraestructura erigida por la colectividad y los organismos públicos se suman más factores que confrontan la idea de Jiménez (1997) de que “la especulación crea

los barrios que décadas después admiramos y sentimos la necesidad de proteger” (p. 103).

Además del marco jurídico facilitador y la dotación de servicios por las y los habitantes y el gobierno de la ciudad, la accesibilidad hacia este barrio fue favorecida por la ampliación de las líneas de tranvía. También se vio favorecida por el establecimiento en su inmediación de las dos principales estaciones de ferrocarril de la capital: Buenavista y Ferrocarril Mexicano. Estas estaciones no necesariamente eran utilizadas por los residentes de la colonia para su movilidad cotidiana; sin embargo, al estar asociado el ferrocarril en esa época con las ideas de modernidad y progreso, beneficiaba en el incremento del valor comercial de los predios de la Santa María.

Finalmente, en el diseño urbano de la colonia se privilegió la amplitud en las áreas públicas debido a los criterios de ordenamiento que regían en la época. El ejemplo más claro es el espacio central donde en un inicio se construiría un mercado. Sin embargo, esta área de casi 18.000 m² permaneció en total abandono durante los primeros años, llegando a convertirse en un tiradero de basura. Para revertir esta situación y satisfacer las necesidades colectivas del barrio se promovió la transformación del tiradero en un parque público. El gobierno retomó la iniciativa y desarrolló el parque central de la colonia, conocido después como alameda (Boils, 2005). Posteriormente, se ubicó en este lugar el denominado “kiosco morisco” construido con recursos estatales para ser el pabellón de México en la Exposición Mundial conmemorativa del Centenario de la Industria del Algodón en Nueva Orleans en 1884. Al finalizar la Exposición Mundial, el pabellón fue reinstalado en la Alameda Central de la Ciudad de México y, finalmente, en 1910 el gobierno decidió su traslado a la colonia Santa María la Ribera, donde se encuentra actualmente (López & Avilés, 2015). La alameda y su kiosco, a partir del reconocimiento social y cultural construido históricamente, se han convertido en el principal espacio público y de esparcimiento en el barrio.

A esta plaza y su pabellón se suman museos, teatros, templos, esculturas, murales y muchos otros espacios y obras reconocidas socialmente. Sin embargo, en este trabajo se subraya la importancia que tienen las que podrían ser consideradas obras menores, pero que en conjunto conforman la estructura material en la que se sostiene la particularidad de lo patrimonial de este barrio.

⁴ De 1859 a 1863 en los oficios presentados ante el ayuntamiento se escribía el nombre de Santa María la Ribera con “v”. En los oficios posteriores a 1863 se escribe Ribera con “b” (Boils, 2005).

Inmuebles patrimoniales abandonados

La colonia Santa María la Ribera fue declarada –junto con las colonias Juárez, Roma, Hipódromo, Condesa, Pedregal y Las Lomas– como Zona de Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal a partir del decreto de la Ley de Salvaguarda el 13 de abril de 2000 (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2000a). Tres meses después se publica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes. En él se considera a la colonia Santa María la Ribera como Área de Conservación Patrimonial y a las colonias Atlampa y Santa María Insurgentes como Áreas con Potencial de Desarrollo (Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 2000b). Para este trabajo se retoma la información referida al primer caso.

La clasificación como Área de Conservación Patrimonial corresponde a zonas que por sus características forman parte del patrimonio cultural urbano, cuentan con declaratoria de zona de monumentos históricos, arqueológicos o artísticos y presentan características de unidad formal. A partir de lo anterior se les otorga un tratamiento urbano particular (Asamblea Legislativa del Distrito Federal [ALDF], 2010). Entre las condicionantes que establece esta clasificación se encuentra que los cambios de uso del suelo y las solicitudes de licencias de construcción se sujetan, dependiendo el caso, a la normatividad dictada por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o el Instituto Nacional de Bellas Artes⁵, así como la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

En el caso de la colonia Santa María la Ribera, para la elaboración del Programa Parcial que le corresponde se realizó un levantamiento de campo para identificar el estado de 642 inmuebles que se encontraban catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes o por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. De estos, 45 inmuebles fueron demolidos por lo que fueron retirados de los listados, 7 solo conservaban el muro de fachada y 10 tenían construcciones nuevas. Adicionalmente, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda consideró 443 inmuebles más para que fueran catalogados y protegidos. De esta manera, para octubre de 1998 se consideraron 1.040 inmuebles con valor patrimonial, lo que equivalía al 32.4 % de los 3.201 lotes que conformaban la colonia (ALDF, 2000b).

Ahora bien, de estos inmuebles patrimoniales, 25 se encontraban en estado de abandono, es decir, deteriorados

y sin habitar. La importancia de su identificación, según el Programa Parcial, radica en que “constituyen una reserva potencial para los programas de vivienda y equipamiento” (ALDF, 2000b, p. 51). Cabe reiterar que el inventario del Programa Parcial se conformó a partir de trabajo de campo realizado en 1998.

A continuación, la información del inventario del Programa Parcial se contrasta con el trabajo en sitio realizado para esta investigación en mayo de 2021.

La metodología utilizada para recabar la información consistió en crear un mapa en Google My Maps, añadir la ubicación de los inmuebles que estaban abandonados, utilizar la aplicación para teléfono móvil con el mapa y realizar recorridos a pie, anotar la información en un diario de campo y realizar el registro fotográfico de los inmuebles (Figura 1). Posteriormente se añadieron las fotografías de cada uno de los inmuebles en el mapa y se organizó la información en dos tablas.

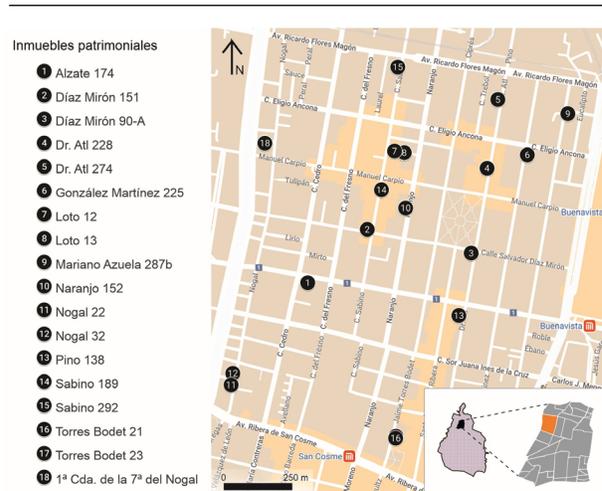


Figura 1. Inmuebles patrimoniales que en 1998 estaban abandonados en Santa María la Ribera. Fuente: elaboración propia con base en ALDF (2000b).

La Tabla 1, además de la ubicación, contiene la información del nivel de protección de cada inmueble, misma que se obtuvo del Programa Parcial. Los cuatro niveles de protección determinan las demoliciones, sustituciones, modificaciones y adiciones que se pueden o no realizar a un inmueble. El nivel de protección 4 es el más restrictivo, mientras que el nivel de protección 1 es el menos restrictivo. Por ejemplo, para los inmuebles que tienen un nivel de

⁵ Actualmente su nombre es Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL).

Tabla 1
Niveles de protección, niveles de construcción e intervenciones

No	Ubicación	Nivel de protección	Niveles de construcción permitidos	Niveles construidos	Intervenciones
1	Alzate No.174	4	3	3	Modificaciones parciales
2	Díaz Mirón No. 151	3	3	1	Demolición total y construcción nueva
3	Díaz Mirón No. 90-A	3	sin info.	1	Sin modificaciones aparentes
4	Dr. Atl No.228	3	3	6	Demolición total y construcción nueva
5	Dr. Atl No. 274	4	3	1	Sin modificaciones aparentes
6	González Martínez No.225	4	3	en construcc.	Demolición total y construcción nueva
7	Loto No.12	4	sin info.	sin info.	Acceso restringido
8	Loto No.13	4	sin info.	sin info.	Acceso restringido
9	Mariano Azuela No.287b	3	3	1	Modificaciones parciales
10	Naranja No. 152	3	3	1	Conserva sólo fachada
11	Nogal No.22	3	4	1	Sin modificaciones aparentes
12	Nogal No.32	3	4	5	Demolición total y construcción nueva
13	Pino (Dr. Atl) No. 138	2	3	3	Conserva sólo fachada
14	Sabino No. 189	4	3	3	Conserva sólo 1ª crujía
15	Sabino No. 292	2	3	2	Adición de niveles
16	Torres Bodet No. 21	3	sin info.	2	Modificaciones parciales
17	Torres Bodet No. 23	3	sin info.	2	Sin modificaciones aparentes
18	1° cerrada de la 7ª de Nogal No. 4	1	4	4	Demolición total y construcción nueva

Fuente: elaboración propia con base en ALDF (2000b).

protección 4 o 3, la demolición parcial de la fachada está *prohibida*, para aquellos inmuebles que tienen un nivel de protección 2 está *condicionada* y para los que tienen un nivel de protección 1 está *permitida*. Además, en esta tabla se indica los niveles de construcción permitidos a partir de información obtenida del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (s/f). Finalmente, estos datos son comparados con los niveles construidos y las intervenciones en los inmuebles observadas en el sitio. Para la elaboración de la Tabla 2, se comparó la información del uso del suelo designado en el Programa Parcial con el uso del suelo observado en el sitio.

Para describir de manera general las intervenciones y señalar el uso actual del suelo se retomaron las nomenclaturas

utilizadas en el Programa Parcial, en particular las de los planos de Zonificación y normas de ordenación y Uso actual del suelo (ALDF, 2000b). Para los inmuebles que solo conservan la fachada o la primera crujía, fue útil revisar la capa de Edificios 3D en Google Earth y corroborar los niveles construidos a lo largo del predio que no se pueden ver desde la calle. De 5 predios no se pudo recabar la información completa, ya sea por el acceso restringido de la calle o porque tienen registrada una dirección diferente en el Sistema de Información Geográfica. Finalmente, a pesar de que se recabaron, se decidió omitir los datos puntuales de los inmuebles que continúan abandonados, esto para evitar un uso contrario a los objetivos de esta investigación.

Tabla 2
Uso del suelo en Programa y uso actual

No	Ubicación	Uso del suelo en Programa Parcial (2000)	Uso actual del suelo (2021)
1	Alzate No.174	Habitacional con comercio	Servicios (escuela)
2	Díaz Mirón No. 151	Habitacional (con comercio y/o servicio en P.B)	Comercio (tienda de autoservicio)
3	Díaz Mirón No. 90-A	Habitacional (con comercio y/o servicio en P.B)	Servicios (alimentos y bebidas)
4	Dr. Atl No.228	Habitacional (con comercio y/o servicio en P.B)	Habitacional
5	Dr. Atl No. 274	Habitacional (con comercio y/o servicio en P.B)	Desconocido
6	González Martínez No.225	Habitacional (con comercio y/o servicio en P.B)	Habitacional (en construcción)
7	Loto No.12	Habitacional (con comercio y/o servicio en P.B)	Acceso restringido
8	Loto No.13	Habitacional (con comercio y/o servicio en P.B)	Acceso restringido
9	Mariano Azuela No.287b	Habitacional (con comercio y/o servicio en P.B)	Comercio (tienda de autoservicio)
10	Naranja No. 152	Habitacional (con comercio y/o servicio en P.B)	Servicios (deportes y recreación)
11	Nogal No.22	Habitacional mixto	Desconocido
12	Nogal No.32	Habitacional mixto	Habitacional
13	Pino (Dr. Atl) No. 138	Habitacional (con comercio y/o servicio en P.B)	Habitacional
14	Sabino No. 189	Habitacional (con comercio y/o servicio en P.B)	Habitacional
15	Sabino No. 292	Habitacional (con comercio y/o servicio en P.B)	Habitacional
16	Torres Bodet No. 21	Habitacional (con comercio y/o servicio en P.B)	Habitacional
17	Torres Bodet No. 23	Habitacional (con comercio y/o servicio en P.B)	Habitacional
18	1° cerrada de la 7ª de Nogal No. 4	Habitacional mixto	Habitacional

Fuente: Elaboración propia con base en ALDF (2000b).

No obstante, se puede señalar que de los 25 inmuebles patrimoniales abandonados identificados en 1998 para la elaboración del Programa Parcial que abarca la colonia Santa María, 7 continuaban en estado de abandono para el 2021. De los 18 restantes, 5 fueron demolidos y tienen una construcción nueva, 4 aparentemente no presentan modificaciones, 3 tienen modificaciones parciales, 2 conservan solo la fachada, 1 conserva solo la primera crujía (Figura 2) y de 2 inmuebles se desconoce su estado.

Cada una de estas intervenciones se debe cotejar con el nivel de protección asignado a cada inmueble. Por ejemplo, de los 5 inmuebles demolidos totalmente, únicamente el de la 1ª cerrada de la 7ª de Nogal podría haber tenido autorización, ya que al tener un nivel de

protección 1, su demolición estaba *condicionada*. Para los otros 4 inmuebles patrimoniales: Díaz Mirón No. 151 (nivel de protección 3), Dr. Atl No. 228 (nivel de protección 3), Dr. González Martínez No. 225 (nivel de protección 4) y Nogal No. 32 (nivel de protección 4) la demolición estaba *prohibida*. Esta información confirma la pérdida de edificios patrimoniales, que Boils (2017) señala como una de las preocupaciones principales de las y los habitantes de esta colonia.

Cada una de las modificaciones parciales, así como la demolición de los 2 inmuebles que solo conservaron su fachada y la demolición del inmueble que solo conservó su primera crujía, deben cotejarse con las intervenciones que se permiten (o no) con base en su nivel de protección.



Figura 2. Inmueble patrimonial que solo conserva la primera crujía
Fuente: fotografía de autor.

Ahora bien, con relación a los niveles de construcción permitidos y los construidos, 2 inmuebles: Dr. Atl No. 228 y Nogal No. 32 rebasan los niveles que en el Programa Parcial se establecen como límite; el primero por 3 niveles y el segundo por 1 nivel. Sin embargo, no se puede decretar si estos niveles adicionales incumplen la normatividad, ya que para su construcción pudieron haber requerido la aplicación de alguno de los instrumentos de desarrollo urbano que modifican la densidad de edificación. Tal es el caso de la Transferencia de Potencialidad⁶ o la Norma 26⁷, entre otros. Es difícil saber si se utilizó alguno de estos instrumentos, ya que los mismos no se vinculan con una demarcación territorial específica (como sí lo hace, por ejemplo, la zonificación o uso del suelo), su utilización depende únicamente de la decisión de los propietarios de los predios y de las empresas inmobiliarias.

La flexibilización de los niveles de construcción permitidos a través del uso de instrumentos de desarrollo urbano ha tenido históricamente un manejo opaco (Hernández & Figueroa, 2020). Si bien en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda [SEDUVI] se encuentra información sobre las

solicitudes de Certificados de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, no se encuentra información sobre las solicitudes de incremento de niveles de construcción.

Ahora bien, con base en la información de la Tabla 2, de los 18 inmuebles patrimoniales se pudo identificar en el sitio que 9 mantienen el uso de suelo designado en el Programa Parcial, 3 inmuebles tienen un uso de suelo incompatible con el asignado (Alzate No. 174, Díaz Mirón No. 151 y Mariano Azuela No. 287b), 2 tienen un uso distinto pero compatible con el designado (Díaz Mirón No. 90-A y Naranjo No. 152), de 2 inmuebles no se pudo identificar claramente su uso (podrían tener un uso habitacional u oficinas) y de 2 inmuebles no se pudo recabar información debido al acceso restringido ya mencionado.

De los inmuebles patrimoniales que estaban abandonados en 1998 en la colonia Santa María la Ribera y que en 2021 ya no lo estaban, 27 % cambió su uso por uno comercial o de servicios. Ahora, de los 3 inmuebles que tienen un uso de suelo que no es compatible con el indicado en el Programa Parcial, 2 tienen tiendas de autoservicio y 1 tiene una escuela o centro de capacitación. No obstante, tampoco hay información accesible sobre si el cambio de uso de suelo fue autorizado por la SEDUVI.

Para Carrión (2017), uno de los principales factores que explican el cambio de uso de suelo habitacional por uno comercial o de servicios en los centros y barrios históricos, es que el comercio puede generar mayores rendimientos que la vivienda. Entre las consecuencias de este proceso está la expulsión de población. La información recabada para esta investigación es una muestra que se debe ampliar a un mayor número de inmuebles para analizar la propensión de cambio de uso (habitacional por comercio) que ya ha sido observada en otros barrios históricos de la ciudad (Coulomb, 2010).

Dos formas de redensificación

De los 25 predios donde se encontraban inmuebles patrimoniales abandonados en 1998 en la colonia Santa

⁶ Este instrumento es utilizado para ceder derechos de intensidad de construcción no edificados en favor de un tercero. Según la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal este instrumento permitiría lograr el aprovechamiento de los bienes y servicios de la ciudad para generar recursos destinados al mejoramiento, rescate y protección del patrimonio cultural urbano (ALDF, 2010). A través de la Transferencia de Potencialidad se puede autorizar el incremento del número de niveles y la reducción del área libre en una edificación.

⁷ La Norma 26 ha sido comúnmente catalogada como una herramienta que facilitó cambios de uso de suelo, reducción de áreas libres y cajones de estacionamiento, así como la obtención de incentivos fiscales. Los desarrolladores inmobiliarios muchas veces simulaban la construcción de vivienda para habitantes de menores ingresos, esta simulación se debió a que la norma establecía un tope máximo en el precio de las viviendas como requisito para otorgar las facilidades antes mencionadas. El uso de esta Norma por parte de los desarrolladores privados fue suspendido en 2013.

María la Ribera –que según el Programa Parcial constituían una reserva potencial para los programas de vivienda y equipamiento– para el 2021 en 6 de esos predios efectivamente se construyeron viviendas nuevas. En 2 de estos predios fue donde se excedieron los niveles que en el Programa Parcial se establecen como límite.

Para construir las viviendas nuevas, en 4 casos se demolieron completamente los inmuebles patrimoniales, en los otros 2 los inmuebles históricos se conservaron parcialmente.

Ahora, si bien en los 6 predios se incrementó la densidad de construcción y, por lo tanto, la cantidad de viviendas y sus habitantes; cabe diferenciar con qué objetivo se llevó a cabo este proceso.

Tanto las empresas inmobiliarias como las organizaciones sociales demandantes de vivienda buscan construir la mayor cantidad de viviendas en áreas urbanas centrales a través de la densificación (Delgadillo, 2015). No obstante, existe una diferencia sustancial que radica en que los primeros obtienen una ganancia a partir del sobreprecio exigido por las características específicas de la localización donde comercializan viviendas. En el caso de la Santa María, algunas de sus características específicas son: su ubicación privilegiada dentro de la ciudad, la infraestructura vial y de transporte público que la vinculan fácilmente con el resto de la ciudad, la infraestructura para la provisión de servicios que en un inicio fueron costados por la colectividad, el equipamiento de acceso público como escuelas, teatros, museos, clínicas, mercados, los espacios de esparcimiento como la alameda, el patrimonio con su reconocimiento social y cultural construido históricamente. Todos estos elementos de carácter colectivo atribuyen especificidades a la localización de las viviendas por las que las empresas inmobiliarias obtienen sobreganancias.

En cambio, para las organizaciones sociales demandantes de vivienda la densificación implica abordar el problema de los altos costos del suelo y la vivienda y sus escasos recursos (Delgadillo, 2015). Durante el período 2000-2006, muchas de las viviendas que se edificaron en barrios céntricos fueron requeridas por población de escasos ingresos al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI)⁸. Específicamente, durante dicho período, en Santa María se otorgaron en total 1.156 créditos (Monterrubio, 2014). De estos, 35 créditos fueron para adquisición a terceros (vivienda en uso o nueva), 628 para sustitución de vivienda (vivienda ocupada previamente) y 493 para adquirir una vivienda nueva terminada. Para Monterrubio

(2014), los créditos otorgados para sustitución de vivienda inciden en las condiciones de habitabilidad, en el rezago habitacional e hipotéticamente en la permanencia de las familias en sus lugares de residencia. En tanto que los créditos para vivienda nueva inciden en la atención de necesidades de vivienda y en una relativa densificación habitacional y poblacional en barrios céntricos.

Las formas de acceso al suelo y el tipo de financiamiento para vivienda fueron determinantes en la cantidad de créditos otorgados a las organizaciones sociales (Monterrubio, 2014). En Santa María, durante el período señalado, el INVI expropió 21 predios, adquirió 74 a través de créditos y utilizó 5 que formaban parte de sus reservas. Con relación a los terrenos expropiados, estos se caracterizaban por su situación jurídicamente irregular (Guadarrama, 2007).

Parte del éxito de estos programas se debió a que “el costo de la expropiación de los inmuebles no se cobró a la población beneficiaria” (Coulomb, 2009, p. 12). Decisión que puede ser polémica si se concibe como una carga indebida al erario público. No obstante, si se consideran las elevadas erogaciones públicas en la introducción de servicios urbanos y equipamientos en la periferia, además de la importancia que tiene evitar el desplazamiento de la población de bajos ingresos de las zonas centrales, dicha decisión obtiene justificación.

La adquisición de suelo a través de las tres modalidades mencionadas se acompañó además de subsidios diferenciados a los costos de rehabilitación y construcción de vivienda nueva. Los montos de las mensualidades de los créditos otorgados por el INVI se calcularon con base en el nivel de ingreso de los beneficiarios, de forma que se otorgó un mayor monto de subsidio para aquellos que tenían ingresos más bajos (Monterrubio, 2014).

La diferenciación en los procesos de densificación en el barrio que nos ocupa se evidencia en los tipos de edificios que se han construido en los predios donde antes había inmuebles patrimoniales abandonados.

Un ejemplo es el predio de González Martínez No. 225, donde antes existía un inmueble patrimonial con un nivel de protección 4 (el más alto), fue demolido completamente por una empresa inmobiliaria para en su lugar construir un edificio donde ofertan “departamentos nuevos de lujo” (Figura 3).

⁸ En ese entonces llamado Instituto de Vivienda del Distrito Federal.



Figura 3. Departamentos nuevos donde antes existía un inmueble patrimonial. Fuente: fotografía de autor.

La forma de apropiación de las rentas del suelo en este barrio céntrico es la que está definiendo su carácter. Si bien para el año 2000 esta colonia poseía todavía un carácter popular y de clase media baja –69% de la población percibía menos de cinco salarios mínimos– (Marcadet, 2007), el escenario que se observa es su transformación en barrio pequeño burgués, lo cual implica expulsar a los habitantes de bajos ingresos (Boils, 2009).

Reflexiones finales

Si bien este ejercicio se debe ampliar a los 1.040 inmuebles con valor patrimonial de la Santa María la Ribera para analizar la propensión a los cambios de uso de suelo y su transformación o destrucción, la actualización de la información presentada en este trabajo sobre aquellos inmuebles patrimoniales que estaban abandonados en 1998, puede representar un indicio de que el valor de estos fue desestimado por el capital inmobiliario.

Las viejas casonas de finales del siglo XIX y comienzos del XX podrían ser consideradas como edificaciones menores desde las perspectivas que priorizan el estudio y la protección de las grandes obras arquitectónicas (el kiosco, la alameda, los museos, etcétera). No obstante, son estas construcciones de menor escala las que en su conjunto conforman la trama histórica urbana en la que se sostiene la particularidad de lo patrimonial de esta colonia. Su destrucción paulatina por parte de empresas inmobiliarias privadas implicaría la pérdida de este carácter al erigir edificios cuyo vínculo con el barrio es un muro de 5 metros de altura, detrás del cual se encuentran “departamentos nuevos de lujo” con precios inalcanzables

para la población de bajos ingresos. Esta situación es contradictoria y muestra la anarquía destructiva del capital inmobiliario, ya que por este mismo carácter patrimonial barrial las empresas obtienen sobreganancias.

Concebir al patrimonio como un proceso social y como una construcción histórica implica reconocer la situación de conflicto que surge de su valoración y uso por parte de las distintas clases sociales. El análisis del patrimonio que se enfoca en los detalles técnicos de la conservación, restauración, rehabilitación, etcétera, pierde su objeto de estudio cuando los inmuebles históricos son derrumbados. De ahí la importancia de extender la problemática de la valoración patrimonial hacia sus usos sociales, su aprovechamiento desigual y su vínculo con el incremento de rentas del suelo diferenciales y de monopolio.

El capital inmobiliario extrae ganancias a partir del sobreprecio exigido por las características específicas de la localización del barrio y su carácter patrimonial reconocido socialmente; en cambio, para la población de bajos ingresos el incremento de los costos del suelo imposibilita el acceso a una vivienda adecuada. En este sentido, los inmuebles patrimoniales que perduran en la colonia Santa María la Ribera pueden ser disputados al capital inmobiliario y apropiados para su uso colectivo.

En oposición a la expulsión de residentes de bajos ingresos y a la destrucción del patrimonio, se pueden retomar las propuestas de Emilio Pradilla (2001), las cuales se dirigen no al conservadurismo de lo viejo en contra de lo nuevo, tampoco el retorno al folclorismo, ni a la reproducción de los neos arquitectónicos (neoclásico, neogótico, neocolonial, neoporfiriano, etcétera), sino al desarrollo de una cultura urbana y de lo urbano que respete la herencia patrimonial, la historia urbana y las identidades a partir de la apropiación colectiva. En oposición a la destrucción, la conservación de lo conservable y la articulación y combinación armónica con lo nuevo. El patrimonio debe ser social, apropiado colectiva y democráticamente por la mayoría de la población. Se debe conservar su carácter público y su goce colectivo.

Referencias

Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (13 de abril de 2000a). Ley de salvaguarda del patrimonio urbanístico arquitectónico del Distrito Federal. *Gaceta oficial del Distrito Federal*.

- Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (14 de julio de 2000b). Programa parcial de desarrollo urbano Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes del Programa delegacional de desarrollo urbano para la Delegación Cuauhtémoc. *Gaceta oficial del Distrito Federal* 127.
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (15 de julio de 2010). Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. *Gaceta oficial del Distrito Federal*.
- Boils, G. (2005). *Pasado y presente de la colonia Santa María la Ribera*. UAM.
- Boils, G. (2009). ¿Hacia dónde va la colonia Santa María la Ribera? *Diseño y Sociedad*, 26, 64-71. <https://disenoysociadadojs.xoc.uam.mx/index.php/disenosociedad/article/view/298>
- Boils, G. (2017). Cambios recientes en la Colonia Santa María la Ribera. En E. Ayala, C. Vargas y G. Alvarez (comps.), *La construcción de la Ciudad de México, siglos XIX y XX. Barrios, colonias y fraccionamientos* (pp. 67-80). UAM.
- Carrión, F. (2017). Centros históricos: ¿es posible y necesario el espacio residencial en su seno? En A. Pineda y M. Velasco (coords.), *Ciudades y Centros Históricos. Los retos de la vivienda y la habitabilidad. Volumen I* (pp. 21-34). UNAM.
- Carrión, F. (2018). Patrimonio: poder, fetichismo y polisemia. *Medio Ambiente y Urbanización*, 89, 147-164. <https://www.flacsoandes.edu.ec/node/63021>
- Choay, F. (2007). *Alegoría del patrimonio*. Gustavo Gili.
- Coulomb, R. (2007). Capital cultural urbano y desarrollo metropolitano. *Territorios metropolitanos*, 1(1), 45-55.
- Coulomb, R. (2009). Regeneración urbana y habitabilidad en los centros de la ciudad. Lo aprendido en Ciudad de México. *Encuentro latinoamericano sobre centros históricos* [publicación de conferencia].
- Coulomb, R. (2010). Construyendo utopías desde el centro. En R. Coulomb (coord.), *México: centralidades históricas y proyectos de ciudad* (pp. 369-398). Olacchi.
- Coulomb, R. (2021). Patrimonio cultural, centralidad urbana y “modelo de ciudad”. *Gremium*, 8(3), 15-28. <https://doi.org/10.56039/rgne3a04>
- Delgadillo, V. (2015). Patrimonio urbano, turismo y gentrificación. En V. Delgadillo, I. Díaz y L. Salinas (coords.), *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 113-132). UNAM.
- Desvallées, A. & Mairesse, F. (2010). *Conceptos claves de museología*. Armand Colin, ICOM. https://icom.museum/wp-content/uploads/2022/02/Conceptos_claves_ES.pdf
- Florescano, E. (1997). El patrimonio nacional. Valores, usos, estudio y difusión. En E. Florescano (coord.), *El patrimonio nacional de México I* (pp. 15-27). FCE, CONACULTA.
- García, N. (1997). El patrimonio cultural de México y la construcción imaginaria de lo nacional. En E. Florescano (coord.), *El patrimonio nacional de México I* (pp. 57-85). FCE, CONACULTA.
- Guadarrama, M. (2007). Política de gestión y dinámica del mercado en materia de suelo. En S. Tamayo (coord.), *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006* (pp. 291-332). SEDUVI, INVI, UACM, CAM.
- Guadarrama, R. & Moreno, M. (2019). Espacios culturales alternativos: la Roma-Condesa en la Ciudad de México. *Alteridades*, 29 (58), 73-85. <https://doi.org/10.24275/uam/izt/dcsh/alteridades/2019v29n58/guadarrama>
- Hernández, F. & Figueroa, G. (2020). Flexibilización de instrumentos de desarrollo urbano. Un reflejo del proceso de transición de la planeación urbana en México. *Cardinalis*, 8 (14), 108-136. <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/cardi/article/view/29898>
- Huarte, M. (2016). Las características de los procesos socio organizativos en las colonias Condesa y Roma, una alternativa ¿viable? para abordar los conflictos de Hábitat y Centralidad. En R. Coulomb, M. Esquivel y G. Ponce (coords.), *Habitar la Centralidad Urbana II. Prácticas y representaciones sociales frente a las transformaciones de la Ciudad Central* (pp. 279-312). Instituto Belisario Domínguez.
- Jiménez, J. (1994). La traza del poder. Las ramificaciones del poder y la evolución de la ciudad de México, (1824-1928). Primera parte. *Vivienda*, 5 (2), 63-78. <https://infonavit.janium.net/janium/Documentos/32364.pdf>

- Jiménez, V. (1997). Arquitectura, ciudad y otros negocios. En E. de Anda (ed.), *Especulación y patrimonio* (pp. 101-112). UNAM.
- López, R. & Avilés, A. (2015). Presencia mexicana en las exposiciones internacionales. El pabellón “morisco” de Nueva Orleans (1884). *AWRAQ*, 11(20), 59-84. <http://www.awraq.es/indice/resumen-palabras-clave.aspx?a=126>
- Marcadet, Y. (2007). Habitar en el centro de la Ciudad de México. Prácticas espaciales en la Santa María La Ribera. *Alteridades*, 17 (34), 39-55. <https://alteridades.izt.uam.mx/index.php/Alte/article/view/223>
- Monterrubio, A. (2014). *Factores y actores para la renovación urbana del hábitat popular en barrios céntricos de la ciudad de México 1985-2006*. CESOP. http://biblioteca.diputados.gob.mx/janium/bv/cesop/lxii/fac_act_renurb_hpb.pdf
- Morales, M. D. (1976). Estructura urbana y distribución de la propiedad en la ciudad de México en 1813. *Historia Mexicana*, 25(3), 363-402. <https://historiamexicana.colmex.mx/index.php/RHM/article/view/2813>
- Ortiz, A. (2006). Regeneración urbana, espacio público y sentido de lugar. Un caso de estudio en la ciudad de México. *Provincia*, (15), 41-63. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=55501503>
- Perló, M. (1988). Historias de la Roma. Microhistoria de la ciudad de México. *Historias*, (19), 159-170. <https://mediateca.inah.gob.mx/repositorio/islandora/object/articulo%3A20049>
- Pradilla, E. (1996). Lo privado y lo público en el patrimonio del siglo XX en América Latina. En M. Rodríguez y E. Pradilla (coords.), *Memoria del Seminario sobre conservación del patrimonio del siglo XX* (pp. 75-79). ICOMOS, UAM. https://www.researchgate.net/publication/331024904_Lo_privado_y_lo_publico_en_el_patrimonio_del_siglo_XX_en_America_Latina
- Pradilla, E. (2001). Ciudad de México: Las identidades culturales hechas piedra y traza urbana. *Diseño y Sociedad*, (12), 34-41. https://www.researchgate.net/publication/331048700_Ciudad_de_Mexico_las_identidades_culturales_hechas_piedra_y_traza_urbana
- Pradilla, E. (2012). Los centros históricos en las metrópolis de hoy. En C. Imelda y D. Hiernaux (comps.), *Espacio-temporalidad y prácticas sociales en los centros históricos mexicanos* (pp. 27-34). Universidad Autónoma de Querétaro. https://www.researchgate.net/publication/330993285_Los_Centros_Historicos_en_las_Metropolis_de_Hoy
- Quiroz, H. (2012). Extranjeros en el barrio: inmigrantes artífices y consumidores en la transformación reciente de la colonia Roma, Ciudad de México. *Academia XXII*, 4 (3), 45-61. <https://www.revistas.unam.mx/index.php/aca/article/view/36069/33156>
- Quiroz, H. & Gómez, S. (2016). ¿Alternativo o excluyente? Percepción y tendencias en el uso del espacio público en un fragmento globalizado de la ciudad de México. En P. Ramírez (coord.), *La reinención del espacio en la ciudad fragmentada* (pp. 233-268). UNAM.
- Rosas, A. (2005). Las disputas del patrimonio. Transformaciones analíticas y contextuales de la problemática patrimonial en México. En N. García (coord.), *La antropología urbana en México* (pp. 60-95). UAM, FCE.
- Salinas, L. (2013). La gentrificación de la colonia Condesa, Ciudad de México. Aporte para una discusión desde Latinoamérica. *Revista Geográfica de América Central*, 2(51), 145-167. <https://www.revistas.una.ac.cr/index.php/geografica/article/view/5993>
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. (s/f). *Sistema de Información Geográfica*. <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>