

## LA MERCED. PROBLEMÁTICA DE UN ESPACIO URBANO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Miguel Antonio Cuesta Zarco\*

Dentro del casco antiguo de la Ciudad de México, se localiza el Centro Histórico de la Ciudad de México, y ocupado aproximadamente el 20% del área total del mismo. En función de la división político administrativa de la ciudad, La Merced forma parte de las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, al poniente y oriente respectivamente (tomando como límite delegacional a la avenida Anillo de Circunvalación), abarcando una superficie de 136 hectáreas.

Sus límites fueron determinados por el Departamento del Distrito Federal de acuerdo al carácter funcional (comercio de abasto) y al estado de deterioro del área. De este modo, el barrio de La Merced limita directamente con lo algunos autores han denominado el Central Business District (CBD) de la Ciudad de México, el cual también queda comprendido dentro del Centro Histórico de la Ciudad de México. (Véase planos 1 y 2).

### **EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA ZONA**

Como mencionara el historiador Fernando Braudel, para una ciudad, el abastecimiento de sus hombres viene a ser tan indispensable como el agua para la rueda de un molino. En el caso de la Ciudad de México, este abastecimiento fue, desde los tiempos de la gran Tenochtitlán una necesidad que se convirtió en tradición. El mercado de Tlatelolco durante la época prehispánica, y posteriormente los de la Plaza Mayor, El Parián y El Volador, fueron los más importantes de la Ciudad de México hasta la aparición del mercado de La Merced a mediados del siglo XIX (1863). Instalado precisamente en la plaza donde se localizaba la iglesia y el convento de La Merced (del que hoy sólo subsisten fragmentos del muro y la arquería del claustro), el mercado se ubicó en puntos a los cuales la gente acudía a satisfacer sus necesidades rituales y, a la vez, comprar y vender alimentos, impulsando la formación del barrio de La Merced.

En este periodo, para las clases sociales altas, la parte vieja de la ciudad dejó de ser un lugar apropiado para habitar, por lo que trasladándose a zonas periféricas, dejaron vacíos los viejos edificios coloniales, los que pasaron a ser ocupados por las clases de más bajos recursos económicos. De esta forma, La Merced suma a su carácter comercial, un poblamiento económicamente pobre que a la fecha perdura y además incluye gran cantidad de personas migrantes que las condiciones económicas del país han empujado a la gran ciudad.

La actividad comercial en el barrio se acrecentaba a medida que el tiempo transcurría y la ciudad y sus necesidades crecían: en 80, se hace necesaria la construcción del primer mercado fijo en La Merced, con lo que el comercio dejó de

---

\* Asociación Mexicana de Estudios Geográficos. México.

ser, en parte, el aire libre; en 1957, se construyó un conjunto de modernos mercados que a la fecha se mantienen y que alojaron a gran cantidad de locatarios. Para entonces, el comercio ya no es sólo minorista, sino también al mayoreo, con lo que se da una especialización en el uso del suelo del área; no sólo aumenta los locales comerciales, sino que se acondicionan bodegas de productos perecederos en los edificios de la zona, donde muchos de ellos son antiguas casonas coloniales o del siglo XIX.

La centralización de las bodegas y venta al mayoreo de los productos perecederos comienza a ganar espacio, La Merced se expande: de 26 manzanas en 1961, a 111 en el año de 1982 (dentro de sus actuales límites).

Paralelo a esta expansión comercial se da un proceso histórico de deterioro en la zona, que se explica por cuatro elementos importantes:

El deterioro físico de los edificios, producto de la ocupación masiva a que se ven sujetos desde el siglo XIX por parte de la población migrante y de bajos recursos económicos.

El régimen de rentas congeladas de 1942.

La Ley de Protección de Monumentos Históricos y Coloniales.

La incompatibilidad de usos del suelo e instalaciones, producto de la expansión y especialización comercial.

El decreto de congelamiento de rentas, así como la Ley de Protección de Monumentos, prohibieron el lanzamiento de los inquilinos que arrendaban viviendas con fechas anteriores a 1942 y la demolición o remodelación de edificios coloniales o de interés histórico sin peritaje previo de las autoridades competentes. Sin embargo, estas leyes se convirtieron también en causa de deterioro arquitectónico, ya que los viejos propietarios abandonaron los edificios sin volver a realizar en ellos reforma alguna. Paradójicamente, de haberse realizado éstas, las habitantes de dichos predios serían los más afectados, pues los alquileres subirían, o bien, podrían ser lanzados de sus casas. Con esto, no sólo se fue deteriorando el patrimonio histórico de la zona, sino también la calidad, ya de por sí deficiente, de la vivienda para personas con bajos recursos económicos y que hasta entonces, las mismas circunstancias, incluida la ley, retenían en sus hogares sin posibilidad alguna de repararlos. Es aquí donde el papel de los propietarios de inmuebles se torna en factor determinante en el deterioro del barrio, en complicidad con las mencionadas leyes: la especulación entra en escena.

Por otro lado, con la especialización comercial, muchos edificios, con valor histórico o sin él, fueron habilitados como locales comerciales, cuando las características de la construcción no eran las adecuadas para ello; no obstante, desde la perspectiva mercantilista, en esta sustitución de usos del suelo, comercial por habitacional, lo que menos importó fue la vocación original de este espacio. A la par que se daba la especialización comercial, la situación habitacional se tornaba más problemáticamente, pues ya no sólo entra el deterioro de las

condiciones de vida de los habitantes, sino su expulsión a causa de la valorización y cambios en el uso del suelo.

Tanto las leyes como los mecanismos de valorización del suelo, son factores que se conjugaron para deteriorar físicamente a la zona, sustituir usos del suelo y expulsar a la población residente.

El año de 1982 marca un parteaguas definitivo en la historia de La Merced, cambiando también las perspectivas de valorización del suelo: las bodegas de productos perecederos, hasta entonces sustento de la vida comercial del barrio, fueron trasladadas a una nueva Central de Abastos, ubicada en la delegación Iztapalapa del Distrito Federal.

Según las autoridades de la Ciudad de México, la actividad generada por dichas bodegas era la causa principal del deterioro y anarquía de la zona, por lo que podría pensarse que el problema se solucionaría con su reubicación, pero no fue así. Si bien se fueron los bodegas, se agudizaron viejos problemas y se crearon nuevos.

En 1983, con vistas a lograr, dentro de la planeación urbana estatal un proyecto de regeneración urbana en la zona, el Departamento del Distrito Federal realizó un diagnóstico de la misma con los siguientes resultados:

Escenario de la cuarta parte de los delitos que se comenten en el Distrito Federal. Más del 50% de la población económicamente activa de la zona perdió su empleo. Problemas como la drogadicción, la prostitución y el alcoholismo ya presente, se agudizan.

Recordando que las bodegas de productos perecederos ocupaban locales en muchos edificios y casonas antiguas del barrio, se encontraron 282 edificios desocupados y 99 más en proceso de hacerlo.

Afectación por abandono, depredación y vandalismo de 105 edificios con carácter histórico.

De las 502 edificaciones con carácter habitacional, 289 se hallaron desocupadas. Además, del total de la superficie destinada a habitación, 15% son vecindades en condiciones deplorables.

### **Expulsión de residentes de la zona.**

En 1988, seis años después del traslado de las bodegas, la situación seguía sin resolverse, y de su problemática no se encuentra ninguna diferencia con respecto a 1983 e incluso antes: alcoholismo, prostitución, delincuencia, abandono y deterioro de los edificios, etc. Quizá la única novedad (relativamente) sean los más de 6 mil vendedores ambulantes que se distribuyen en el área.

Un cambio se generó en la zona a raíz de los sismos de 1985: el Programa de Renovación Habitacional Popular rescató y restauró algunas construcciones abandonadas y las utilizó para los damnificados por los sismos; pero esto no ha podido ser objeto de regeneración. Los programas de dotación de vivienda y la construcción del Centro Histórico de la Ciudad de México (1980), no han hecho más que paliar y en ocasiones disfrazar la situación, dando largas y falsas expectativas frente a lo que en realidad se pretende con esta zona. La especulación urbana, reflejada en el deterioro y mal uso de los edificios, así como la conflictiva situación social son un hecho.

## **LOS PRECIOS DEL SUELO Y LA SUBOCUPACIÓN DEL ESPACIO**

La ubicación de La Merced con respecto al centro comercial de la Ciudad de México, es determinante para el logro de sobreganancias localizadas para los propietarios de inmuebles. El proceso es claro: el cambio en el valor de usos del inmueble y el desplazamiento de usos del suelo poco redituables que son sustituidos por otros más ad hoc a la centralidad del lugar.

A partir de dos parámetros se puede determinar cómo este proceso marca, con caracteres muy específicos de deterioro y subocupación a la zona. El primero de ellos son los Precios Catastrales del suelo. Este es cotizado por unidad de superficie (metro cuadrado) y su objetivo es, exclusivamente el de la recaudación fiscal. A pesar de que el precio catastral es diferente del precio comercial del suelo, sí es un indicador de cómo a medida que la zona de estudio se torna más céntrica, aumentan los precios del suelo por metro cuadrado.

Para el barrio de la Merced, existen tres precios catastrales del suelo<sup>+</sup>: \$43.050.00 (Precio I); 438.100.00 (precio II); y \$18,000.00 (precio III). Los precios I y II se localizan en el área de La Merced más próxima al centro comercial de la ciudad, en tanto que el valor III se ubica, dentro del mismo barrio, en las zonas más alejadas del centro, hacia el oriente. (Véase plano 2).

El segundo parámetro utilizado, fue la cantidad de espacio ocioso distribuido en la zona de estudio.

Con el fin de detectar la cantidad de predios subutilizados o sin uso en el barrio, entre agosto y octubre de 1989 se llevó a cabo un recorrido por el mismo. Cabe aclarar que para facilitar el recorrido y el vaciado de la información, se utilizó la subdivisión que en el año de 1983 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE) planteó para el barrio, en función de cierta homogeneidad en el uso del suelo.

Manzana por manzana se ubicaron los predios sin uso alguno, pero con superficie construida; aquellos que pudiendo destinarse al uso habitacional popular, eran

---

<sup>+</sup> La cifras corresponden a pesos mexicanos. Su cotización en relación con el Dólar Libre Bancario, para el 13 de noviembre de 1990, era \$2,941.00 por dólar.

ocupados por bodegas de productos no perecederos y talleres; así como los lotes baldíos, donde muchos de ellos operan como estacionamientos. (Véase plano 3).

Es así como utilizando los dos parámetros mencionados, se concluye que:

Con respecto a 1988, el precio catastral del suelo sólo aumentó en aquellas manzanas cuyo precio actual es de \$38,000.00 y que anteriormente era de \$28,000.00, lo que significa que el suelo en la zona se cotiza más alto a mediad que se vuelve más céntrico.

Se incluyeron en este análisis precios catastrales de manzanas céntricas fuera de la zona de estudio, pero colindantes con ella. Dichos precios son iguales a los que se presentan en la zona poniente de La Merced; sin embargo, mientras en las primeras el uso del suelo es específicamente comercial y de servicios (en giros especializados como restaurantes, hoteles, tiendas y otros usos redituables), en la Merced los usos del suelo sobre todo el habitacional, están lejos de corresponder al precio catastral (como indicador del precio comercial).

El deterioro físico de la zona, así como la subocupación del espacio urbano, se hacen más intensos a mediad que acerca la cercanía al centro de la ciudad, de oriente a poniente y de sur a norte. De acuerdo a la zonificación realizada por la SEDUE las zonas homogéneas 1, 2, y 8, presentan los más altos índices de subocupación y son, asimismo, las más cercanas al centro. Tal subocupación también se hace más intensa a mediad que los precios catastrales aumentan. (Comparar planos 2 y 3).

Las mismas zonas 1, 2 y 8, concentran en su interior a gran parte de los edificios considerados como patrimonio histórico, los que en su gran mayoría están en franco deterioro y son usados para fines diversos, aunque más generalizado es una combinación de comercios, viviendas en mal estado y bodegas o almacenes de productos no perecederos.

Existe un gran número de edificios, casas habitación, locales o antiguas bodegas de alimentos que se encuentra a la venta. Lo mismo pueden ser predios recientes y deteriorados, que en buen estado; sin embargo, la venta o alquiler casi nunca se destina al uso habitacional, y cuando así sucede, no es para la vivienda popular. Se puede afirmar que el mercado inmobiliario oferta espacio, pero dirigido a sectores determinados que no son aquellos que con mayor urgencia lo requieren: los sectores de bajos ingresos. (El promedio de ingresos de los habitantes del centro Histórico en Mayo de 1989, era de 2.5 veces el valor del salario mínimo).

El estado de deterioro de los edificios patrimoniales, la cantidad de espacios ocioso sujeto a especulación, así como la problemática social del barrio, ponen en entredicho una política gubernamental, ambigua y complaciente, dentro de lo que se ha dado en llamar el Programa de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México.

## **LA MERCED Y EL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

El viernes 11 de abril de 1980, se publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto por el cual el Poder Ejecutivo Federal (representado entonces por el presidente Lic. José López Portillo), declaraba una zona de monumentos históricos denominada Centro Histórico de la ciudad de México (CHCM) en el Distrito Federal.

Los argumentos considerados para tomar dicha decisión se aglutinan alrededor de la importancia histórica, política y cultural que esta área de la Ciudad de México posee.

Conformado por 668 manzanas en una superficie de 9.1 kilómetros cuadrados, el CHCM presenta características arquitectónicas que datan desde la vieja Tenochtitlán, y a decir del decreto: “La importancia turística de la Ciudad de México y el entorno cultural que constituye su centro histórico (sic), lo colocan en orden prioritario en la conservación y preservación de tal patrimonio”<sup>1</sup>

Tal es la importancia histórica, arquitectónica y cultural del CHCM que incluso la UNESCO lo proclamó “Patrimonio de la Humanidad” en octubre de 1986.

El barrio de La Merced se encuentra enclavado en pleno Centro Histórico y concentra el 40% de los edificios patrimoniales considerados en el decreto mencionado. De ahí la importancia del papel que La Merced desempeña en las políticas de rehabilitación urbana de la zona. Sin embargo, la problemática de deterioro físico y social se ha incrementado y rebasado con mucho, los criterios de regeneración arquitectónica y estética que la política urbana matiza.

En lo que va del presente periodo presidencial, una constante en la política urbana hacia el CHCM ha sido el plantear que su recuperación sólo es posible con la participación del capital privado, el cual sabemos, sólo entrará al juego en la medida que logre obtener un máximo beneficio, y para el caso de la inversión en un bien no reproducible por el capital, el desplazamiento de usos no redituables. Esta ha sido una situación que enfrenta La Merced, por ejemplo: para 1983, la población residente en el barrio era de 49,205 habitantes, la que para abril de 1990, según el polémico Censo de Población y vivienda, había disminuido a 31,880. Este descenso es muestra del desplazamiento constante de un uso del suelo poco redituable como el habitacional.

El Programa de Revitalización del CHCM de agosto de 1989, plantea el impulso de dicho uso, convirtiendo a La Merced en receptora de la población que tenga que ser reubicada de otras áreas del Centro Histórico; empero, cabe preguntar cuáles son las causas del desplazamiento mencionado. Probablemente muchas casas habitación vayan a convertirse en lujosos hoteles (tales son los proyectos para algunas zonas del CHCM), por lo que sus habitantes serían reubicados en La

---

<sup>1</sup> Diario Oficial de la Federación. Abril 11 de 1980. pp. 11 a 35.

Merced que, como hemos visto, no está en posibilidades de ofrecer condiciones de vida adecuadas. ¿Por qué impedir que la gente siga habitando en sus barrios de origen? ¿Por qué no se da a sus habitantes facilidades para la adquisición o restauración de sus predios deteriorados, evitando reubicar, inclusive en La Merced, a residentes de otras zonas del CHCM?

Independientemente que este proyecto de regeneración urbana se proponga mantener el arraigo de los habitantes del Centro histórico al interior del mismo, da la impresión de que la reubicación en La Merced es una primera fase de la expulsión de la población residente hacia la periferia de la ciudad.

Por último, habrá que considerar dentro de los mecanismos de expulsión de población residente y de valores de uso poco redituables que se presentan en la zona de estudio.. lo que Campos Venuti da en llamar una “política de asepsia urbana”.

El barrio de La Merced ha sido estigmatizado como insalubre, conflictivo y peligroso. No obstante, a pesar de su localización en una zona considerada como “prioritariamente turística”, las autoridades poco han hecho por resolver estos problemas. Y esta es una afirmación hecha por muchos de los habitantes de la zona, quienes ha diario viven no sólo la inseguridad provocada por la prepotencia y arbitrariedad de los propietarios de inmuebles, sino la extorsión e ineficiencia de las autoridades policíacas (muchas veces coludida con la delincuencia), así como una deficiente administración urbana que poco o nada se ocupa de mejorar los servicios públicos en el barrio. Esta situación va creando en la opinión pública un sentimiento de rechazo hacia el barrio, y en algunos de sus habitantes, la mencionada inseguridad que los lleva en la primera oportunidad a abandonar el barrio, dejando libre el camino para el capital inmobiliario.

En la actualidad, la problemática de La Merced tiene que considerarse dentro del ámbito de planeación del CHCM, y éste, dentro de una política económica que funciona a partir de rematar el país al mejor postor, en este caso, un espacio urbano al capital inmobiliario. Y aunque se establezca que el Programa de Revitalización del CHCM es un programa integrador y para ello se recurra a exaltar sentimientos nacionalistas, en los hechos se demuestra que es un proyecto marginal y excluyente, respecto a los principales actores de la cotidianidad urbana de esta parte de la Ciudad de México: sus habitantes.

## **BIBLIOGRAFÍA**

CAMPOS Venuti, Giuseppe. Urbanismo y Austeridad. Ed. Siglo XXI. México, 1981. 274 pp.

CUESTA Zarco, Miguel A. La Merced. Surgimiento, auge, decadencia y futuro de un espacio urbano de la Ciudad de México. UNAM. México, 1990. 198 pp.

DDF. La Merced. Proyecto de Programa de Mejoramiento Urbano. 1983.

DDF. Programa de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México. 1989.

DDF. Programa de Vivienda del Centro Histórico de la Ciudad de México. 1989.

INEGI. XI Censo de Población y vivienda. 1990.

SEDEU. La Merced. Problemática y Propuestas para la Reutilización de la Zona. México, 1983.

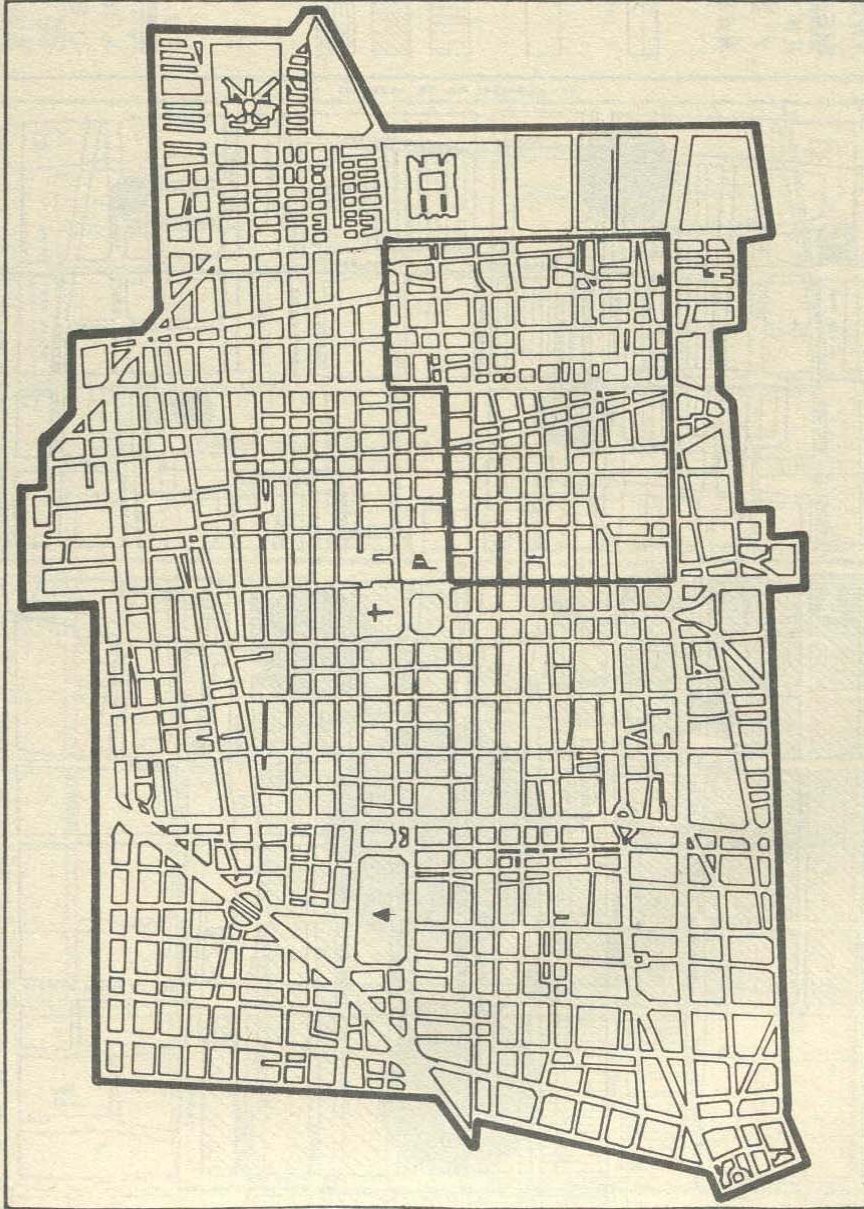
VALENCIA, Enrique. La Merced. Un estudio ecológico y social de una zona de la Ciudad de México. INAH. México, 1965.



EL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

- ▲ ALAMEDA CENTRAL
- ⊕ CATEDRAL METROPOLITANA
- Ⓟ PALACIO NACIONAL
- LIMITE DEL CENTRO HISTORICO
- LIMITE DE 'LA MERCED'

FUENTE: ATLAS DE LA CIUDAD DE MEXICO





ELABORO: MIGUEL CUESTA

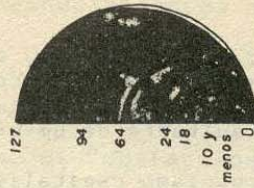




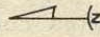


SUBOCUPACION DEL ESPACIO. CANTIDAD DE PREDIOS SIN USO O SUBUTILIZADOS POR ZONA HOMOGENA EN LA MERCED.

-  PALACIO NACIONAL
-  LIMITE DE ZONA HOMOGENA
- 2** NUMERO DE ZONA HOMOGENA



CANTIDAD DE PREDIOS SUBUTILIZADOS O SIN USO



FUENTE: BASE CARTOGRAFICA DE SEDUE Y DDF

ELABORO: MIGUEL CUESTA 1989

P. 3

