

# Identificación y análisis de espacios subutilizados dentro de los centros urbanos históricos y consolidados. El caso de un posible proceso de redensificación en la Alcaldía Cuauhtémoc de la Ciudad de México.

Ana Paola Peralta-Flores<sup>1</sup>, Saul García-Alvarado<sup>1</sup>, Verónica Martínez-Robles<sup>1</sup>, Claudio Nieto-Rojas<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Universidad La Salle, Facultad Mexicana de Arquitectura, Diseño y Comunicación. CDMX, México.  
ap.pf@lasallistas.org.mx, saul.garcia@lasallistas.org.mx,  
veronica.martinez@lasallistas.org.mx, claudio.nieto@lasallistas.org.mx

**Resumen.** La Alcaldía Cuauhtémoc se ubica dentro de la Ciudad Central<sup>1</sup> de la CDMX, cuya característica principal es la concentración de actividades económicas, infraestructura y equipamientos, asimismo, es en donde se encuentra el núcleo histórico de la ciudad, que fue ocupando el territorio de manera extensiva. El atractivo de esta zona de la ciudad para la ubicación de actividades financieras, comerciales y turístico-culturales, ha generado un fenómeno especulativo de gran presión sobre el suelo urbano: escaso y de alto valor comercial. Asimismo, la concentración de actividades implica la atracción de un número importante de población trabajadora que cada día se desplaza grandes distancias desde su lugar de residencia. Esta evidencia pone de manifiesto la necesidad de identificar espacios susceptibles para el desarrollo de vivienda para este sector de la población y así abonar a la construcción de hábitats más sostenibles y justos. En este sentido proponemos una metodología basada en el análisis de datos, a través de la elaboración de cartografías que nos ayuden a diagnosticar el territorio, para poder identificar espacios urbanos subutilizados aptos para la construcción de vivienda asequible.

**Palabras Clave:** Suelo urbano, vivienda asequible, diagnóstico, cartografías.

## 1 Descripción de la problemática prioritaria abordada

La complejidad de fenómenos urbanos dentro de la alcaldía Cuauhtémoc, de la CDMX, provoca, entre otros, que la presión comercial sobre el suelo urbano: bien ubicado, conectado y próximo a las principales actividades financieras, de servicios, ocio y cultura, incrementa su valor comercial, al tiempo que aumenta la demanda de vivienda, especialmente para la clase trabajadora, que al no encontrar alternativas asequibles cercanas a sus lugares de trabajo, se ve obligada a desplazarse a las periferias de la ciudad, a suelos poco aptos para su ubicación o a municipios conurbados de la zona metropolitana de la CDMX, situación que pone en riesgo sus derechos humanos y constitucionales respecto al derecho a acceder a una vivienda digna y asequible. Y aunque existen servicios y equipamientos suficientes para tener viviendas adecuadas en la alcaldía, la pregunta es, ¿dónde se puede construir vivienda adecuada y asequible para quienes trabajan en esta zona, pero no residen en ella? La proximidad entre la vivienda y el trabajo es importante para mejorar la calidad de vida de las personas, así como mejorar las condiciones medioambientales al reducir

---

Memorias del Concurso Lasallista de Investigación, Desarrollo e innovación

Vol. XI, Núm. 1, pp. DyT 52-58, 2024, DOI: 10.26457/mclidi.v11i1.4163 Universidad La Salle México.

ANA PAOLA PERALTA FLORES, SAUL GARCIA ALVARADO, VERÓNICA MARTINEZ ROBLES, CLAUDIO NIETO ROJAS, de la carrera en ARQUITECTURA, de la FACULTAD MEXICANA DE ARQUITECTURA DISEÑO Y COMUNICACIÓN, de la UNIVERSIDAD LA SALLE MÉXICO.

CLAUDIO NIETO ROJAS fue el asesor de este trabajo.

los desplazamientos y, por ende, las emisiones de gases de efecto invernadero a la atmósfera, sin que hasta la fecha se haya logrado, en parte por el plusvalor adquirido por el suelo debido, al atractivo comercial que representan otras actividades o para el desarrollo de vivienda para sectores de la población con mayor poder adquisitivo. Este trabajo considera el objetivo del Desarrollo Sostenible (ODS) 11 “Ciudades y Comunidades sostenibles”, al contribuir con una metodología que colabora en la identificación de territorios que, por una parte, están mejor servidos (servicios, equipamientos, transporte público y desarrollo económico) y, por la otra, son susceptibles de ser redensificados. Es decir, no se trata de elaborar un diagnóstico territorial complejo, sino mostrar una metodología de aproximación al caso específico del rezago en materia de vivienda accesible para todos. Esta manera de abordar los proyectos arquitectónicos ayudará a su fortalecimiento y asertividad, al asentar las intervenciones en la realidad social existente y el desafío que representan los ODS para lograr un desarrollo más justo y responsable.

## 2 Objetivo

Identificar con base en nuestra metodología, si dentro de la alcaldía Cuauhtémoc de la CDMX, hay suelo susceptible para el desarrollo de viviendas adecuadas y asequibles, a través de la elaboración de cartografías que, mediante un análisis de densidades, permita distinguir espacios urbanos subutilizados y con potencial de desarrollo, para llevar a cabo una posible redensificación en determinadas manzanas de esta demarcación política.

## 3 Propuesta teórico-metodológica

Se desarrollará **una metodología** basada en la obtención y análisis de datos oficiales del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI): El Marco Geoestadístico y la Biblioteca Digital de Mapas, basados en el Censo de Población y Vivienda del año 2020 y en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del año 2020, y esta misma información codificarla con la de distintos programas informáticos: Excel, Rhino y Grasshoper (vectores), es decir, lograr cartografiar dichos datos para obtener una visualización más didáctica y legible, con el fin de investigar las posibles causas que generan una asimetría entre la población flotante y residente en la alcaldía Cuauhtémoc.

La obtención y sistematización de datos debe servirnos para lograr análisis territoriales cuantitativos, sin perder de vista su cruce con aspectos cualitativos, especialmente lo que se refiere a las personas que habitan el territorio, sus condiciones de vida y el impacto que tiene el desarrollo de dicha sociedad con el medioambiente.

Alineados con el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11, que promueve ciudades y comunidades sostenibles, particularmente la meta 11.1 que se enfoca en el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles. En este contexto, es vital considerar cómo la redensificación y el desarrollo de **viviendas asequibles** en zonas urbanas subutilizadas pueden mitigar los efectos de la presión comercial sobre el suelo urbano, evitando el desplazamiento de la clase trabajadora y asegurando un hábitat justo para ellos.

## 4 Discusión de resultados

Al realizar los mapeos (Figura 2), se identificó que la alcaldía Cuauhtémoc presenta una mayor densidad de población (mayor a 20,000 habitantes por km<sup>2</sup>) en la zona norte, específicamente en las colonias Peralvillo, Santa María la Ribera, Tlatelolco y Guerrero. Esto se debe al éxito de políticas redensificadoras de más de 20 años que incluyen la entrada en vigor de diversas normas de fomento a la construcción de **vivienda de interés social y popular, la modificación de programas de desarrollo urbano, incluso la expropiación de algunos inmuebles con la finalidad de mejorar las viviendas existentes o incrementar el número de viviendas al interior de estos predios**, sin perder de vista que, algunas colonias populares tradicionales y cercanas al Centro Histórico de la Ciudad de México, han mantenido su carácter habitacional y se han logrado consolidar a lo largo del tiempo. En contraste, otras colonias al centro, poniente y sureste de la alcaldía, como son la Colonia Centro, Juárez, Tabacalera, Roma Norte y Santa María Insurgentes, presentan densidades más bajas (de 10,000 a 15,000 habitantes por kilómetro cuadrado) y una mayor cantidad de espacios subutilizados.

En la zona central de la alcaldía, que incluye el corredor de Reforma y la colonia Centro, se observan densidades muy bajas (0-5,000 habitantes por kilómetro cuadrado). Esta baja densidad se explica por la predominancia de oficinas y comercios, es decir, no sólo se destina la mayor parte del suelo a estos usos, sino que también las edificaciones se dedican a una sola actividad, subutilizando la propia edificación o el potencial de desarrollo que aún no explotan, lo que favorece que dichos territorios tengan una alta ocupación por el día, por una población que lo habita sin que sean residentes y durante la noche sean lugares deshabitados, sin apenas población residente.

Al analizar en detalle zonas de baja densidad, se identifican vacíos urbanos y espacios subutilizados como estacionamientos en superficie y espacios monofuncionales (Figura 1), que no son aprovechados y que podrían alojar proyectos de vivienda asequible. Un mejor aprovechamiento del territorio podría contribuir a la redensificación de la alcaldía, que se ha favorecido por la proximidad de las actividades cotidianas y las principales fuentes de empleo, lo que mejoraría las condiciones de vida del sector de la población sustantivo para el desarrollo económico, creando hábitats más sostenibles, seguros y justos para todos.

## 5 Conclusiones y perspectivas futuras

En respuesta a la pregunta planteada sobre la viabilidad de construir vivienda adecuada y asequible para quienes trabajan en la alcaldía Cuauhtémoc, pero no residen en ella, se concluye que sí es posible la redensificación de ciertas zonas, mediante el desarrollo de **vivienda asequible** en manzanas de menor densidad, aprovechando los vacíos urbanos disponibles, en particular algunos estacionamientos públicos en superficie. El uso excesivo del automóvil en la Ciudad de México genera problemas ambientales, sociales y económicos, por lo que transformar estos espacios en proyectos de vivienda, no sólo contribuiría a redensificar la alcaldía, sino que también reduciría la necesidad de desplazamientos largos para quienes trabajan en la zona, proporcionando un hábitat digno. Esto responde directamente al objetivo de proporcionar vivienda asequible y adecuada para la población trabajadora. La cercanía a equipamientos, servicios e infraestructura adecuada en la alcaldía Cuauhtémoc garantizaría un hábitat adecuado, cumpliendo con los derechos humanos básicos de sus residentes. Esta solución es más ventajosa en comparación con vivir en zonas periféricas de la ciudad, donde la falta de equipamientos y servicios es más pronunciada. Además, la propuesta metodológica desarrollada en este estudio establece una pauta valiosa para futuras

investigaciones en diferentes ámbitos. Esta **metodología** puede ser aplicada y adaptada para obtener diversos resultados de diagnósticos territoriales, proporcionando una herramienta útil para el planteamiento de políticas públicas innovadoras en materia de desarrollo urbano, que van desde el diseño de normativa urbana, hasta la definición de proyectos estratégicos puntuales.

## 6 Referencias

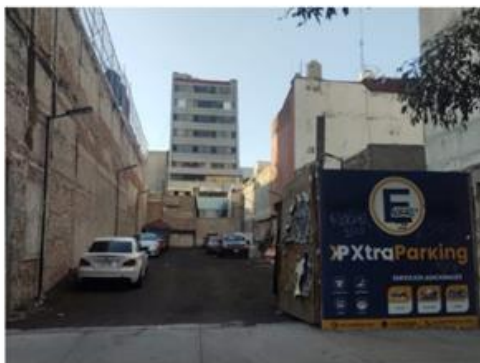
1. Gobierno del Distrito Federal (2003) Programa General de Desarrollo Urbano. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
2. Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2020). Censo de población y vivienda. <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>
3. Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2020). Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>
4. Moran, M. (2024, 26 enero). Ciudades - Desarrollo sostenible. Desarrollo Sostenible. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/#:~:text=El%20Objetivo%2011%20pretende%20lograr,mitad%20viven%20en%20zonas%20urbanas>
5. Salazar, C.E., & Sobrino, J. (2010). La ciudad central de la Ciudad de México: ¿Espacio de oportunidad laboral para la metrópoli?, Estudios Demográficos y Urbanos, 25(3), 589-623.



Espacio monofuncional en Calle Coahuila 163, Roma Norte.



Vacío urbano entre Av. Tamaulipas y Alfonso Reyes, Colonia Condesa.

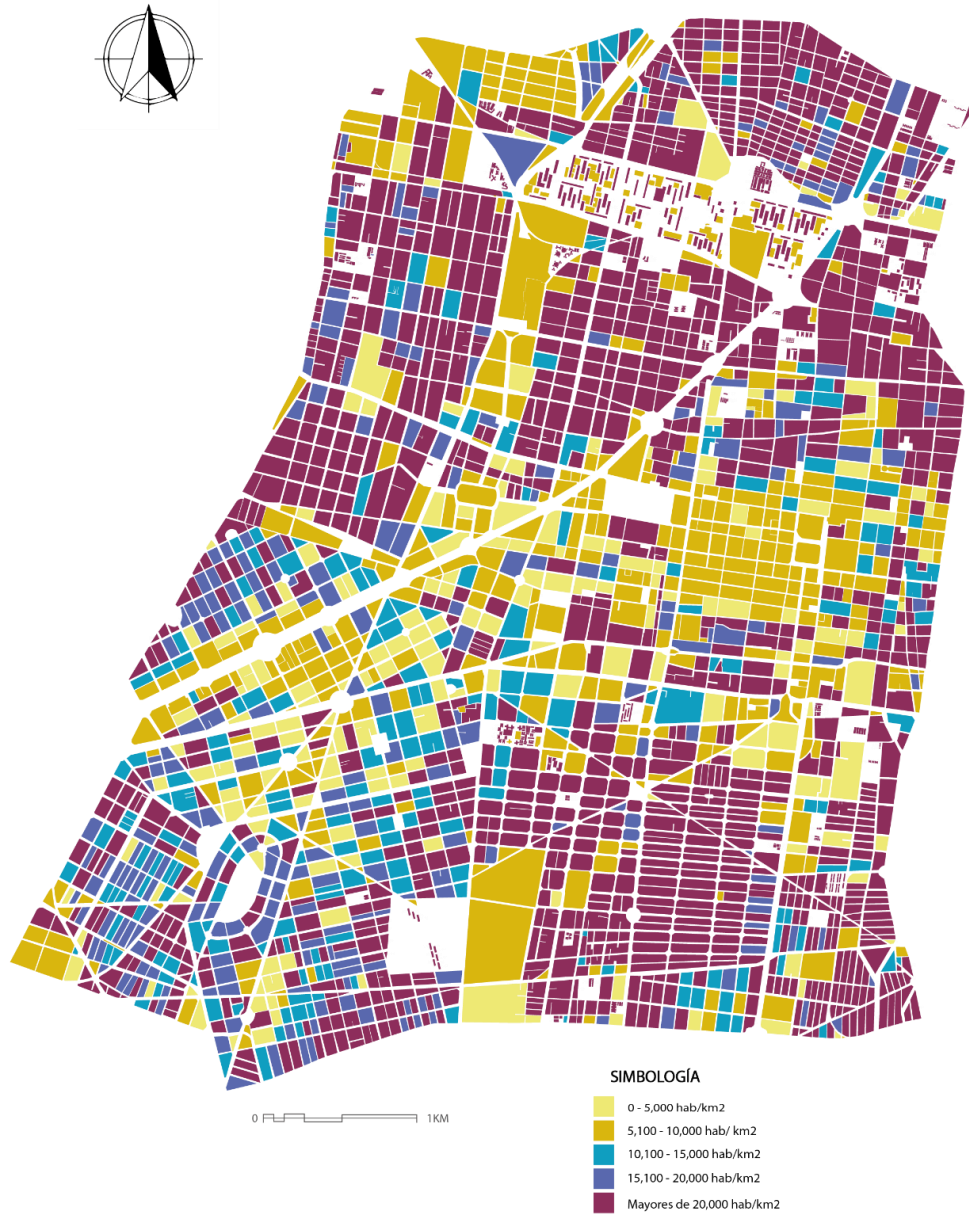


Estacionamiento en superficie en Calle Coahuila 185, Roma Norte.

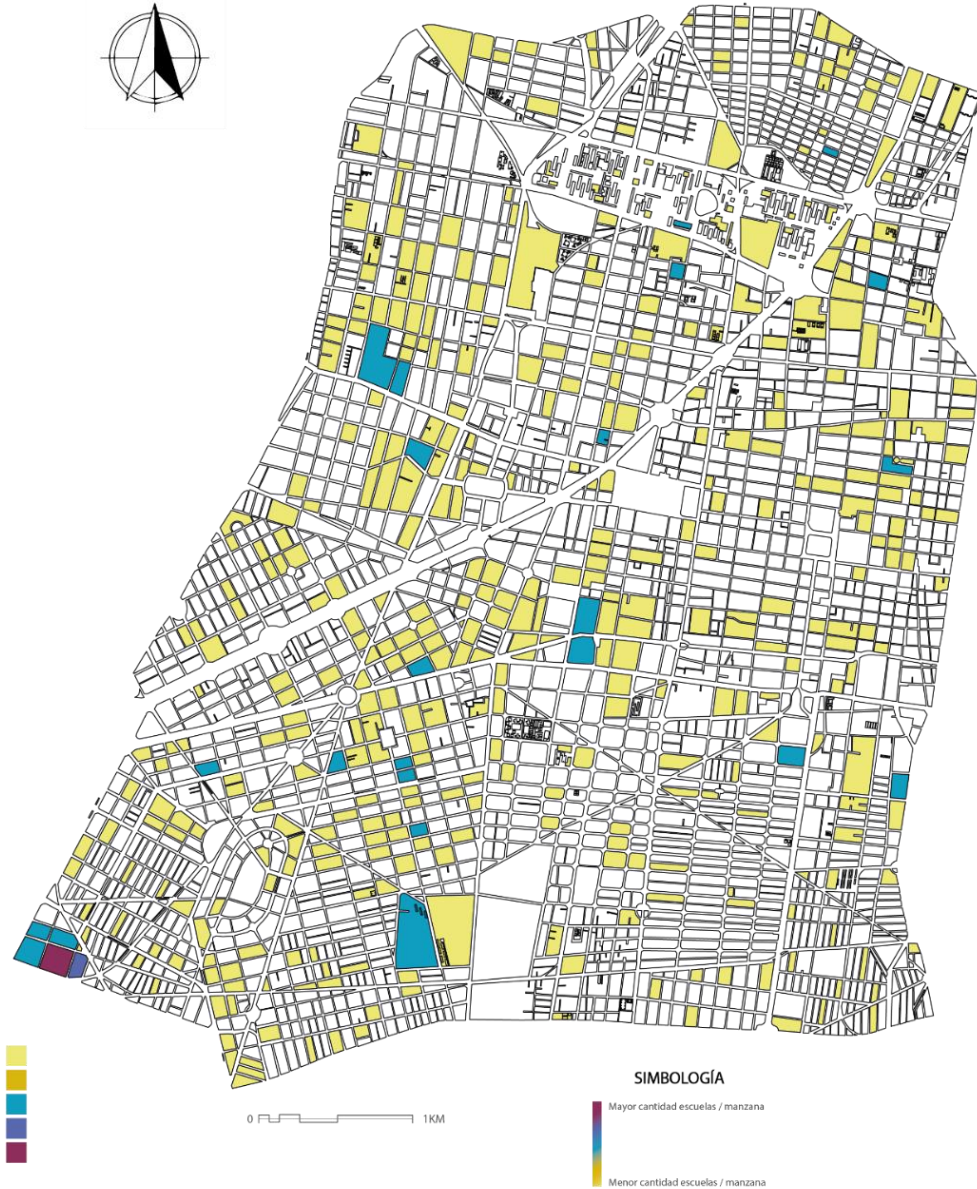


Espacio monofuncional en Calle Alfonso Reyes, Colonia Condesa.

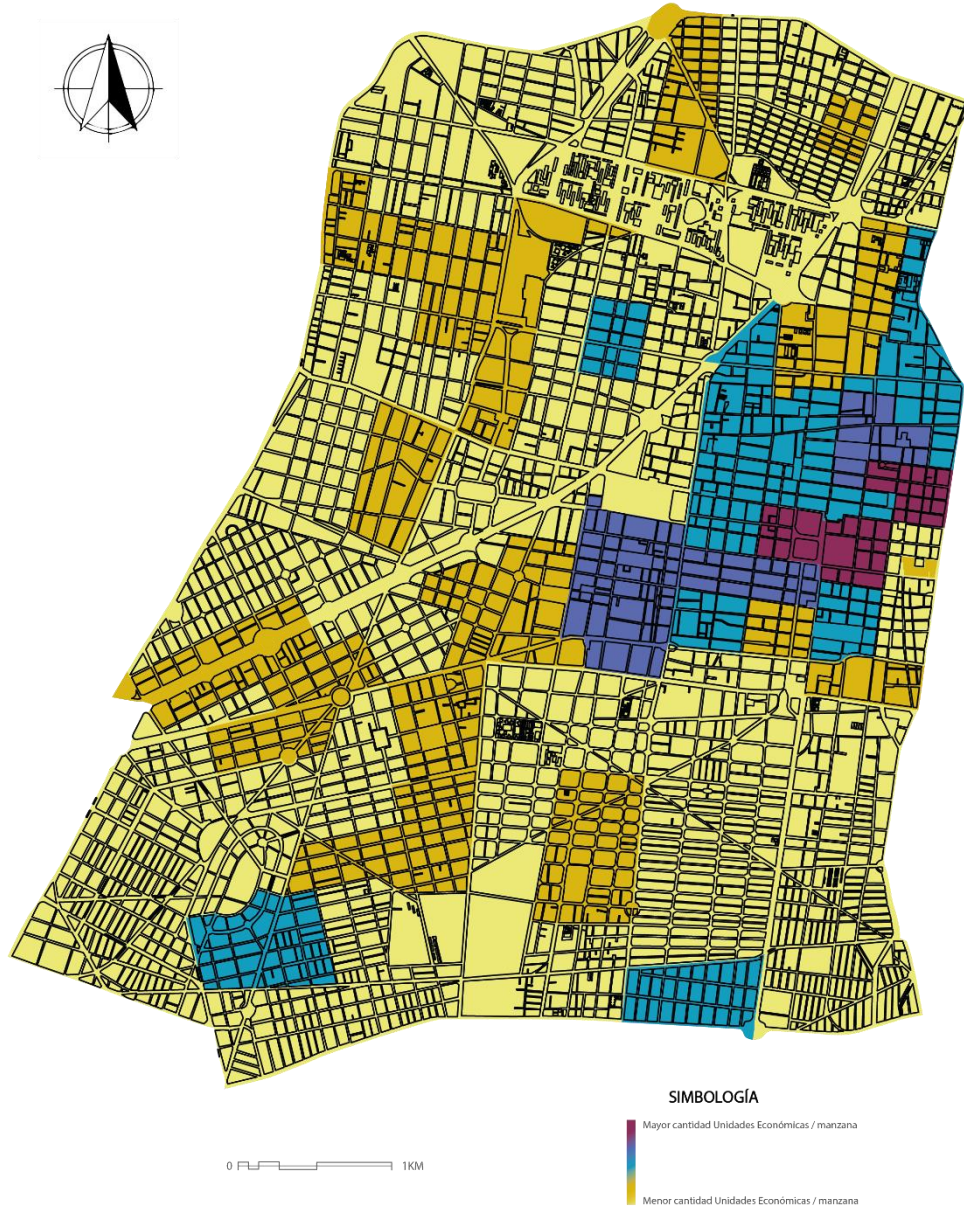
**Figura 1.** Espacios subutilizados en la Alcaldía Cuauhtémoc, CDMX. Fuente: Fotografías realizadas por Saul García y Ana Paola Peralta.



**Figura 2.** Mapa de densidad de poblaciones. Alcaldía Cuauhtémoc. 2020. Fuente: Elaboración propia con base en datos del Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI.



**Figura 3.** Empleo. Alcaldía Cuauhtémoc. Fuente: Elaboración propia con base en datos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas



**Figura 4.** Unidades Económicas. Fuente: Elaboración propia con base en datos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas.