



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
POSGRADO EN GEOGRAFÍA  
FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS. COLEGIO DE GEOGRAFÍA**

**TRANSFORMACIONES URBANAS EN EL CONTEXTO NEOLIBERAL. LA  
COLONIA CONDESA EN LA CIUDAD DE MÉXICO: HACIA UN PROCESO  
DE GENTRIFICACIÓN.**

**TESIS  
QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE:  
DOCTOR EN GEOGRAFÍA**

**PRESENTA:  
LUIS ALBERTO SALINAS ARREORTUA**

**TUTOR PRINCIPAL  
DR. ADRIÁN GUILLERO AGUILAR MARTÍNEZ  
INSTITUTO DE GEOGRAFÍA, UNAM**

**COMITÉ TUTOR  
DR. MICHAEL JANOSCHKA  
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID**

**DRA. PATRICIA OLIVERA MARTÍNEZ  
FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS, UNAM**

**MÉXICO D.F., MAYO, 2013**

---



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## **Agradecimientos**

Tutor: Adrián Guillermo Aguilar  
Por su orientación para realizar este trabajo y  
por su apoyo en todo momento.

Comité Tutor: Patricia Olivera, Concepción Alvarado y Antonio Vieyra por el apoyo académico y por revisar este trabajo. Y en especial a Michael Janoschka, por su amistad, apoyo, consejos brindado cuando realicé mi estancia de investigación en España.

## **Dedicatorias**

A Mara, Jatzy y la "peque"  
Por continuar con un sueño, ser las  
personas que dan sentido a mi vida y  
seguir otros pasos de nuestra ilusión.  
Con amor y agradecimiento.

A mis Padres y Hermanos  
Por ser la base de mi vida y formar en mí  
valores y principios que no se aprenden en  
las aulas. Con amor y admiración dedico a  
ustedes este trabajo.

A mis amigos  
Por continuar cerca de mí creciendo como  
personas.

---

**Transformaciones urbanas en el contexto neoliberal. La colonia Condesa en la Ciudad de México: hacia un proceso de gentrificación.**

**Índice**

<b>Introducción</b>	<b>6</b>
<b>Capítulo I. Reestructuración económica neoliberal</b>	<b>15</b>
<b>Introducción</b>	<b>15</b>
1.1.1 Reestructuración económica y territorial	16
1.1.2 Metrópolis desarrollista	17
1.2.1 Metrópolis neoliberal	21
1.2.2 Neoliberalismo realmente existente en el espacio urbano	24
1.2.3 Empresarialismo urbano	27
<b>Reflexiones finales</b>	<b>31</b>
<b>Capítulo II. Procesos urbanos en áreas centrales</b>	<b>32</b>
<b>Introducción</b>	<b>32</b>
2.1.1 Proyectos urbanos en la metrópolis neoliberal	33
2.1.2 Proceso de gentrificación	34
2.1.3 Concepto de gentrificación	35
2.1.4 Discusión sobre el proceso de gentrificación	36
2.1.5 Ausencia de perspectiva crítica sobre el uso del concepto de gentrificación	41
2.1.6 Discusiones recientes de la gentrificación	43
2.1.7 Tendencias y discusión en América Latina	44
<b>Reflexiones finales</b>	<b>47</b>
<b>Capítulo III. Antecedentes de intervenciones urbanas en áreas centrales de la Ciudad de México.</b>	<b>51</b>
<b>Introducción</b>	<b>51</b>
3.1 Proyectos de intervención en las áreas centrales	55
3.1.1 Principales tendencias de las intervenciones urbanas en la metrópolis desarrollista	58
3.1.2 Proyectos de renovación habitacional	61
3.2 Empresarialismo urbano en intervenciones en las áreas centrales de la metrópolis neoliberal	66
3.2.1 Bando 2	69
3.2.2 Proyecto Alameda	74
<b>Reflexiones finales</b>	<b>77</b>

<b>Capítulo IV. La colonia Condesa</b>	<b>79</b>
<b>Introducción</b>	<b>79</b>
4.1.1 Antecedentes históricos	81
4.1.2 Orígenes de la colonia Condesa	82
4.1.3 Principales características	83
4.2.1 La colonia Condesa en los programas de desarrollo urbano	87
4.2.2 Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2003	87
4.2.3 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, Cuauhtémoc 1997 y 2008	89
4.3.1 Cambios sociodemográficos	95
4.3.2 Características de la composición sociodemográfica	95
<b>Reflexiones finales</b>	<b>100</b>
<b>Capítulo V. Transformaciones recientes de la colonia Condesa</b>	<b>102</b>
<b>Introducción</b>	<b>102</b>
5.1.1 Actividad económica	104
5.1.2 Crecimiento de establecimientos comerciales y oficinas	105
5.1.3 Transformación del uso de suelo y giro mercantil	110
5.1.4 Dinámica actual del sector inmobiliario	115
5.2.1 ¿Gentrificación en la colonia Condesa?	121
5.2.2 Transformación sociodemográfica	121
5.2.3 Inversión y transformación de la colonia	123
<b>Reflexiones finales</b>	<b>126</b>
<b>Conclusiones</b>	<b>129</b>
<b>Bibliografía</b>	<b>135</b>
<b>Anexos</b>	<b>151</b>

## Índice de planos, gráficas, cuadros e ilustraciones

### Planos

PLANO 1. DELIMITACIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO	52
PLANO 2. CIUDAD DE MÉXICO, 1911	57
PLANO 3. COLONIA CONDESA	80
PLANO 4. COLONIA CONDESA Y DIVISIÓN POR AGEB, 2010	81
PLANO 5. FRACCIONAMIENTO DE LA COMPAÑÍA DE LA COLONIA CONDESA, S.A., MAYO DE 1908	83
PLANO 6. ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL CONDESA – ROMA	85
PLANO 7. INMUEBLES CATALOGADOS POR EL INBA, 2011	86
PLANO 8. PREDIOS CATALOGADOS POR EL INBA CON USO DE SUELO NO PERMITIDO	92
PLANO 9. USO DE SUELO EN LA COLONIA CONDESA, 1997	93
PLANO 10. USO DE SUELO EN LA COLONIA CONDESA, 2008	94
PLANO 11. CRECIMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES 1990 – 2012	108
PLANO 12. USOS DE SUELO EXPEDIDOS POR SEDUVI, 1998 – 2012	111
PLANO 13. USO DE SUELO SEDUVI, 2011	113
PLANO 14. USO DE SUELO “ACTUAL”, 2011	114
PLANO 15. LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS, 2011	124

### Gráficas

GRÁFICA 1. EL CICLO DE LA DEVALORIZACIÓN Y LA EVOLUCIÓN DE LA RENT-GAP.	38
GRÁFICA 2. VIDA ECONÓMICA DE UN INMUEBLE.	39
GRÁFICA 3. OFERTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR (VIS Y P), Y VIVIENDA MEDIA (VM) EN LA CIUDAD CENTRAL, 2000 – 2005.	7272
GRÁFICA 4. VARIACIÓN DE PORCENTAJES DE POBLACIÓN RESPECTO AL TOTAL SEGÚN RANGO DE EDADES 2000 – 2010.	96
GRÁFICA 5. PERCEPCIÓN DE INGRESOS, 1990 – 2000.	9999

### Cuadros

CUADRO 1. ENTREVISTAS REALIZADAS AL SECTOR PÚBLICO, SECTOR PRIVADO Y SECTOR SOCIAL	12
CUADRO 2. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA POR PARTE DEL SECTOR PÚBLICO.	58
CUADRO 3. POBLACIÓN TOTAL Y PORCENTAJE DE CONCENTRACIÓN (1900 – 2010).	59
CUADRO 4. TASA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL (1900 – 2010).	63
CUADRO 5. INTERVENCIONES URBANAS EN ÁREAS CENTRALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO.	68
CUADRO 6. USO DE SUELO EN EL DISTRITO FEDERAL Y PORCENTAJES DE LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, 2003.	88
CUADRO 7. PORCENTAJE DE PERCEPCIÓN DE SALARIOS MÍNIMOS EN 1990 Y 2000.	98
CUADRO 8. DELEGACIONES Y COLONIAS CON LA MAYOR OFERTA DE VIVIENDA, 2011.	115
CUADRO 9. DELEGACIONES CON LOS PRECIOS COMERCIAL PROMEDIO MÁS ALTOS DEL DISTRITO FEDERAL, 2012.	115
CUADRO 10. DELEGACIONES Y COLONIAS CON MAYOR PORCENTAJE DE INCREMENTO DE PLUSVALÍA, 2010.	117
CUADRO 11. OFERTA DE VIVIENDA Y TRANSACCIONES REALIZADAS EN LA COLONIA CONDESA Y POLANCO, 2010 Y 2011.	118
CUADRO 12. OFERTA DE VIVIENDA EN LA COLONIA CONDESA AL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2012.	119
CUADRO 13. USO DE SUELO POR PREDIO EN LA COLONIA CONDESA, 2011.	122

### Ilustraciones

FOTO 1. AVENIDA JUÁREZ DESPUÉS DEL SISMO DE SEPTIEMBRE DE 1985.	74
FOTO 2. AVENIDA JUÁREZ EN LA ACTUALIDAD.	75
FOTO 3. DEPARTAMENTO EN RENTA PARA OFICINA.	97
FOTO 4. EDIFICIO EN CONSTRUCCIÓN EN LA CONDESA.	117
FOTO 5. PREDIO CATALOGADO POR EL INBA.	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.18

## Introducción

Los cambios del proceso de acumulación del capital que se han producido desde los años setenta del siglo XX han repercutido de manera evidente en la construcción del espacio urbano. Algunos de los elementos que se agudizaron y que caracterizan las actuales transformaciones urbanas son: crecimiento y expansión de grandes ciudades, conformación de ciudades – región, segregación social y residencial, construcción de barrios cerrados, conformación de nuevas centralidades y diversos proyectos de intervención en los centros históricos y áreas centrales. Este trabajo se centra en el creciente interés respecto a las áreas centrales<sup>1</sup> de las grandes ciudades, el cual comienza a surgir a partir del argumento del deterioro urbano. No obstante, el deterioro urbano, no es una condición determinante para que se produzcan distintas intervenciones, sino que de manera mayoritaria, son los intereses económicos los que van imponiendo las transformaciones urbanas en el periodo neoliberal.

Son diversas las estrategias y objetivos que se desarrollan para intervenir en los centros históricos y en las áreas centrales, desde el ámbito de la administración pública, el capital privado y diversos sectores de la sociedad, desde objetivos para conservar el patrimonio, mejoramiento de viviendas, infraestructura y espacios públicos hasta proyectos cuyos objetivos se basan en la dinámica económica: oferta de vivienda, oferta de espacios de consumo tanto comercial como cultural, estimular el turismo y conformar espacios atractivos para la inversión de capital privado. Sin embargo, las diversas estrategias suelen ser denominadas de distintas maneras: renovación urbana, restauración, rehabilitación, revitalización, regeneración, redesarrollo, recuperación, (Anexo II) entre otros, los cuales, a pesar de que hacen referencia a distintos procesos urbanos, en muchos casos suele ser indistinto su utilización.

Si bien es cierto, cada concepto tiene su propia definición de los procesos de intervención, en algunos casos, la utilización de determinados conceptos en los discursos oficiales –programas de desarrollo urbano, normas, leyes, etcétera– suelen ser en sustitución por otros, ocultando las verdaderas intenciones, tal como ocurre con el concepto de gentrificación.

---

<sup>1</sup> En esta investigación se utiliza el término de áreas centrales para referirnos las áreas cercanas al centro histórico que presentan una concentración y diversidad de actividades relacionadas al comercio y al sector servicios (ver Plano 1).

Dicho concepto hace referencia a procesos de transformación urbana cuyas consecuencias económicas y sociales como, desplazamiento de población, reinversión económica, cambios en la imagen urbana, entre otros, convierte que este concepto sea considerado, para el discurso oficial como una “mala palabra” (Smith, 1996:225), pues es un concepto que desde su origen hace referencia a un “problema social” (Slater, 2006:752) por un sector de la población de ingresos medios y altos, que al amparo de los distintos niveles de gobierno, construye espacios para la reproducción del capital, despojando para ello a sectores con menores ingresos económicos. Debido al argumento anterior, es una razón por la cual no suele ser muy común utilizar el concepto de gentrificación para explicar los procesos de transformación de las áreas centrales.

No obstante, el concepto de gentrificación ha sido muy útil para definir diversos procesos que se han desarrollado en América del Norte y Europa occidental, mientras que ha sido muy poca su aplicación para casos de estudio de ciudades latinoamericanas. Aunque si bien es cierto, recientemente se muestra un creciente interés al respecto principalmente desde la última década, a partir del cual ya son notorios los diversos trabajos empíricos que se han realizado.

El presente trabajo busca comprender los elementos que caracterizan procesos de transformación urbana en la metrópolis neoliberal, principalmente los que tienen que ver con las áreas centrales de las grandes ciudades. Bajo este contexto, se analiza las transformaciones económicas y sociales en un barrio céntrico de la Ciudad de México, la Colonia Condesa y discutir las bajo el concepto de gentrificación. Esto se busca a partir de la pregunta de investigación: ¿Cuáles son las principales transformaciones económicas y sociales que se han producido en la Colonia Condesa en el contexto de metrópolis neoliberal?

Se maneja la hipótesis de que las principales transformaciones en la colonia Condesa a partir de los años noventa tienen que ver con el crecimiento de la actividad comercial y oficinas además de desarrollos habitacionales en altura, incentivado por ser una colonia céntrica de la ciudad, con diversos atributos urbanos y una apreciada localización, lo que ha generado aumento en los precios de los servicios públicos, aumento de los precios de venta y renta de inmuebles destinados a uso habitacional, comercial y oficinas y movimientos de emigración e inmigración de población, lo que

ha cambiado las características sociodemográficas de la Colonia, convirtiendo a la colonia en un espacio selectivo destinado para un sector de población de ingresos altos. Siendo estos los principales rasgos que se pueden caracterizar como un proceso de gentrificación.

El trabajo está estructurado en cinco capítulos. En el primer capítulo se retoman las transformaciones urbanas que implican la restructuración urbana neoliberal, es decir, el paso de una metrópolis desarrollista a una metrópolis neoliberal en el cual se destacan las principales tendencias de transformación así como sus consecuencias económicas y territoriales que caracterizaron, de manera general, a las grandes ciudades de América Latina. Aunado a lo anterior se centra nuestra atención en la metrópolis neoliberal a partir del cual se realiza un análisis de tendencias similares en procesos urbanos que atraviesan las ciudades latinoamericanas, apoyados con las nociones conceptuales de “neoliberalismo realmente existente” y “empresarialismo urbano”, las cuales nos permiten comprender procesos de transformación urbana y diferenciar las consecuencias económicas, sociales y territoriales entre diferentes ciudades como dentro de las mismas ciudades.

Dicho análisis nos permite entender procesos en común en las ciudades latinoamericanas en el contexto neoliberal y diferenciar consecuencias. A partir del cual podremos establecer el marco teórico mediante el cual se analiza las transformaciones del caso de estudio.

Un concepto utilizado frecuentemente en países de habla inglesa y de creciente utilización en diversas partes del mundo para explicar las transformaciones económicas y sociales acontecidas en las áreas centrales de la metrópolis neoliberal es el concepto de gentrificación, razón por la cual, en el segundo capítulo se analiza la evolución conceptual de este proceso, sus orígenes y elementos que caracterizan los diversos casos de estudio. Además, se discute algunas posibles causas de la escasez de utilización del concepto en casos de ciudades de América Latina.

En el capítulo tercero se hace una revisión de intervenciones urbanas que se han realizado en el área central de la Ciudad de México cuyo objetivo es destacar las consecuencias económicas y sociales generadas en un periodo anterior a la metrópolis

---

neoliberal y apreciar cuáles son los elementos que las diferencian con las transformaciones recientes. De esta manera se pueden diferenciar las características de las intervenciones urbanas realizadas en la metrópolis desarrollista y aquellas realizadas en la metrópolis neoliberal, las cuales responden a las características analizadas en el primer capítulo con la noción de empresarialismo urbano. Para conocer ejemplos de las intervenciones urbanas realizadas en la metrópolis neoliberal se retoman los casos del llamado “Bando 2” y el “Proyecto Alameda” en la Ciudad de México.

En el cuarto capítulo se revisan los antecedentes históricos de la colonia Condesa, sus características principales para poder apreciar cuáles han sido las transformaciones recientes. Así también, a partir del análisis de los programas de desarrollo urbano del Distrito Federal y en particular los programas desarrollo urbano de la delegacional Cuauhtémoc se destaca la participación de los gobiernos locales en el crecimiento de la actividad comercial e inmobiliaria. Así también, se realiza un análisis de las transformaciones sociodemográficas a partir de datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática a partir del censo de 1990 hasta el último realizado en 2010, lo que nos permitirá interpretar las razones por las cuales se producen dichas transformaciones sociodemográficas.

Y en el capítulo quinto se analizan las características que definen la transformación e incremento de la actividad comercial, distinguiéndose en particular los cambio de uso de suelo, de habitacional a comercial y oficinas, y cambio de giro mercantil que son aquellos establecimientos que de ser giros de bajo impacto (tienda de abarrotes, tortillería, reparación de calzado, etcétera) se convierten a giros de alto impacto (establecimientos mercantiles con venta de bebidas alcohólicas como restaurantes, bares y centros nocturnos), además del desarrollo de edificios destinados a uso de suelo habitacional en antiguas casas, modificando la imagen urbana de la colonia Condesa.

De esta manera se muestra el crecimiento de la actividad comercial y la oferta de vivienda destinada para un sector de la población de ingresos medios y altos y, en este proceso, la participación del sector público y privado. Para concluir con las principales consecuencias económicas, sociales y territoriales generadas en la Condesa,

y caracterizar los rasgos que definen el proceso de gentrificación por el cual está pasando dicha colonia.

En las conclusiones se establece las características que definen las transformaciones económicas y sociales que se han producido en los últimos años y la pertinencia y aportación en la utilización del concepto de gentrificación. Todo ello apoyados en la noción conceptual de empresarialismo urbano, cuya categoría de análisis nos permiten comprender cómo se lleva a cabo dichas transformaciones urbanas en el contexto de la metrópolis neoliberal.

### Consideraciones metodológicas

La metodología utilizada para la elaboración del presente trabajo se organizó de la siguiente manera: a partir de una revisión bibliográfica se realizó un análisis de los argumentos teóricos acerca del desarrollo de la metrópolis desarrollista y la metrópolis neoliberal, basado en autores latinoamericanos principalmente, mientras que para el análisis de la metrópolis neoliberal se incorporó las contribuciones teórico-conceptuales de reconocidos autores norteamericanos e ingleses. Con dicho análisis se conformó las aportaciones del primer y segundo capítulo de la presente investigación. Mientras que el tercer capítulo, al ser referido a las intervenciones urbanas en la Ciudad de México se recurrió al análisis de diversas fuentes tanto bibliográficas, hemerográficas así como cartográficas.

El cuarto capítulo se inicia a partir de una breve revisión histórica del desarrollo de la colonia para conocer el contexto en el que surge. Además se realiza una revisión del marco normativo, en particular el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de 2003 y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano de la delegación Cuauhtémoc de 1997 y 2008, para conocer su diagnóstico y prioridades para el crecimiento y desarrollo de la colonia dentro del marco normativo de la planeación urbana del Distrito Federal.

Para conocer las características actuales de la composición sociodemográfica de la población que reside en la colonia Condesa se utilizaron los censos y conteos de población que realiza el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática

---

(INEGI) de los años 1990, 1995, 2000, 2005 y 2010, cuyos datos los proporciona a partir de una división territorial mediante Áreas Geostadística Básica (Ageb).

Aunado a lo anterior, se recurrió a solicitar información con base en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal en distintas dependencias del gobierno local, tales como: Delegación Cuauhtémoc, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Contraloría General del Distrito Federal, Instituto de Verificación del Distrito Federal y Secretaría de Finanzas. Además se realizó un levantamiento de uso de suelo (Anexo I), durante el primer semestre del 2011, de cada uno de los 1342 predios localizados en la colonia Condesa.

Respecto a la información de la dinámica del sector inmobiliario, se obtuvo a partir de información del sitio electrónico especializado: metrosucubicos, siendo un referente para conocer la oferta de vivienda actual, así también se consultaron diversos estudios realizados en este sitio sobre el comportamiento inmobiliario.

Tanto el levantamiento de uso de suelo como la información del sector inmobiliario se complementó con entrevistas semiestructuradas, ya que estas permiten que la información no se disperse y, al mismo tiempo, se puede incorporar información nueva. Las entrevistas fueron individuales y contemplaron a autoridades locales, dueños y encargados de establecimientos mercantiles y representantes del sector inmobiliario y vecinos de la colonia.

Según Hernández et al. (2006) por lo general son tres factores que intervienen para determinar el tamaño de la muestra: 1) capacidad operativa de recolección y análisis (número de casos que podemos manejar de acuerdo a los recursos que disponemos), 2) entendimiento del fenómeno (número de casos que nos permiten responder a las preguntas de investigación) y 3) naturaleza del fenómeno bajo análisis (si los casos son frecuentes y accesibles o no, si el recolectar información sobre éstos lleva relativamente poco o mucho tiempo) (Hernández, Fernández y Baptista, 2006:562). En la presente investigación, el tamaño de la muestra fue determinado por el entendimiento del fenómeno, lo cual quiere decir que se hizo de acuerdo al número de casos que nos permitieron responder a las preguntas de investigación y que resultaban repetitivas en distintos temas.

---

En agosto y septiembre de 2011 se realizó un primer acercamiento con personajes que podrían ser parte de los informantes clave, para conocer si la guía de la entrevista semiestructurada era adecuada para recopilar información que cumplieran con los objetivos de la investigación. Conforme se fueron realizando, transcribiendo y analizando las entrevistas, se fue configurando una diversidad de experiencias que mostraban diversas similitudes, es decir, argumentos repetitivos, lo que aunado a los tiempos programados para la realización del presente estudio, detener la obtención de información.

Se realizaron un total de 38 entrevistas individuales. Para las cuales se utilizaron 4 formatos de entrevista dirigidas a: residentes antiguos (con más de 20 años viviendo en la colonia); residentes recientes (con menos de 7 años viviendo en la colonia); propietarios o encargados de establecimientos mercantiles y; autoridades locales (Anexo III). La selección de informantes se realizó de la siguiente manera:

Administración pública: se seleccionó a personas que incidieran directamente en la colonia o que conocieran de cerca los problemas de la zona como ex-Jefes Delegacionales, Directores de la Territorial Roma-Condesa, Jefe de la Unidad Departamental de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, Jefe de Ventanilla Única de la Delegación Cuauhtémoc y Subdirector del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), realizándose un total de 8 entrevistas. A los 8 entrevistados se maneja un pseudónimo, el cual hace referencia únicamente a la dependencia autoridad de la cual dependen, ya sea de la Delegación Cuauhtémoc o de la Secretaría de Desarrollo Urbano (SEDUVI) (Ver Cuadro 1). Cabe mencionar que se solicitaron entrevistas mediante oficios que acreditaban que la información por recabar formaba parte de una investigación en el programa de posgrado de la UNAM, sin acceder a la petición realizada por no tener disposición de tiempo. Dichas solicitudes se dirigieron a: Jefe de la Delegación Cuauhtémoc (2009 - 2012) Agustín Torres Pérez. Director de Jurídico y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, Arturo Pradel García responsable de otorgar los cambios de giro mercantil y licencias de apertura de negocios. Director General de Desarrollo Urbano de SEDUVI. Y Directora de Instrumentos para el Desarrollo Urbano de SEDUVI encargada de emitir los certificados de uso de suelo.

Sector privado: se recurrió a dueños y encargados de establecimientos comerciales y de desarrolladores y comercializadoras del sector inmobiliario a partir del método “bola de nieve”, entrevistando a 9 personas.

Sector social: se entrevistó a vecinos, presidentes e integrantes de asociaciones vecinales y del comité ciudadano de la colonia Condesa quienes han seguido de cerca las transformaciones recientes, entrevistando a un total de 21 vecinos (Ver Cuadro 1).

Las entrevistas al sector público se realizaron en sus oficinas correspondientes, cuya duración no sobrepasaron los 30 minutos salvo contadas excepciones. También las entrevistas realizadas al sector privado se realizaron tanto en los establecimientos comerciales como en las oficinas de los desarrolladores y comercializadoras inmobiliarias, las cuales tuvieron una duración entre 30 y 50 minutos. Mientras que las entrevistas al sector social se realizaban tanto en sus domicilios como en espacios públicos, en particular en el parque España y parque México, las cuales duraban entre 50 minutos hasta 1 hora 40 minutos. El análisis de la información se realizó a partir de la transcripción textual de las entrevistas para poder realizar un análisis detallado de cada argumento expuesto por los entrevistados.

Cuadro 1. Entrevistas realizadas al sector público, sector privado y sector social

<b>Sector público</b>			
<b>Núm.</b>	<b>Fecha</b>	<b>Entrevista</b>	<b>Dependencia</b>
1	Octubre de 2011	Fernando	Delegación Cuauhtémoc
2	Octubre de 2011	Fabio	SEDUVI
3	Octubre de 2011	Olivia	Delegación Cuauhtémoc
4	Octubre de 2011	Jaime	Delegación Cuauhtémoc
5	Octubre de 2011	Victoria	Delegación Cuauhtémoc
6	Noviembre de 2011	Manuel	Secretaría de Seguridad Pública del D.F.
7	Enero de 2012	Mario	Delegación Cuauhtémoc
8	Enero de 2012	Andrés	SEDUVI
<b>Sector privado</b>			
<b>Núm.</b>	<b>Fecha</b>	<b>Entrevista</b>	<b>Actividad</b>
9	Septiembre de 2011	Moisés	Comercio
10	Octubre de 2011	Miguel	Comercio
11	Octubre de 2011	Dante	Comercio
12	Octubre de 2011	Pablo	Comercio
13	Febrero de 2012	César	Comercio
14	Febrero de 2012	Oscar	Inmobiliario
15	Febrero de 2012	Juan	Inmobiliario
16	Febrero de 2012	Enrique	Inmobiliario

17	Marzo de 2012	Daniel	Inmobiliario
<b>Sector Social</b>			
<b>Núm.</b>	<b>Fecha</b>	<b>Entrevista</b>	<b>Tiempo de residencia</b>
18	Septiembre de 2011	Martín	21 años
19	Septiembre de 2011	Aarón	27 años
20	Septiembre de 2011	Oscar	21 años
21	Octubre de 2011	Sara	20 años
22	Octubre de 2011	Jennifer	29 años
23	Octubre de 2011	Jovani	35 años
24	Octubre de 2011	Miriam	55 años
25	Octubre de 2011	Malú	30 años
26	Octubre de 2011	Mirna	72 años
27	Octubre de 2011	Mireya	20 años
28	Octubre de 2011	Alonso	26 años
29	Enero de 2012	Julio	50 años
30	Septiembre de 2011	Miguel	4 años
31	Septiembre de 2011	Jorge	2 años
32	Noviembre de 2011	Santiago	1 año
33	Noviembre de 2011	Juna	3 años
34	Enero de 2012	Osmar	3 años
35	Enero de 2012	Luisa	4 años
36	Febrero de 2012	Ignacio	3 años
37	Febrero de 2012	Maricela	4 años
38	Febrero de 2012	Javier	4 años

Nota. Todos los nombres de las personas entrevistadas son pseudónimos.

Fuente: Elaboración propia a partir de trabajo de campo realizado de agosto de 2011 a marzo de 2012.

## **Capítulo I. Reestructuración económica neoliberal**

### **Introducción**

Las mutaciones del modelo económico dominante, es decir, la transición de la metrópolis desarrollista conformada en la década de los años cuarenta del siglo XX hasta la metrópolis neoliberal iniciada, de manera evidente, hacia la década de los años ochenta del mismo siglo han propiciado que diversas transformaciones urbanas se caractericen de distintas maneras, pero al mismo tiempo se pueden identificar procesos en común que identifican las transformaciones urbanas bajo el contexto neoliberal.

Las diferencias estarán determinadas por la producción social del espacio y estas se mantienen en cada área en la que se lleva a cabo un determinado proyecto de intervención urbana ya sea en diferentes ciudades o en una misma ciudad. Esta situación, apoyados en la noción de "neoliberalismo realmente existente" (Brenner and Theodore, 2002; Theodore, Peck, y Brenner, 2009) nos ayuda a comprender que las políticas neoliberales impulsadas en las últimas tres décadas no son homogéneas en cuanto a su aplicación, ni mucho menos en sus consecuencias. Lo que nos permite establecer que las consecuencias de las intervenciones urbanas serán diferentes tanto entre ciudades como en una misma ciudad.

Aunado a lo anterior, se destaca que las transformaciones presentadas en distintas ciudades en el contexto neoliberal se pueden identificar con un proceso en común, uno de los cuales gira en torno a lo que Harvey ha denominado como "empresarialismo urbano" (Harvey, 1989 y 2001), siendo una de las principales características la participación público - privado tanto en la implementación de proyectos urbanos, tal como se describe en el caso del Proyecto Alameda, como en los mecanismos implementados por las autoridades locales para favorecer las inversiones privadas, tal como se demostrará para el caso de la colonia Condesa.

Bajo esta perspectiva, el objetivo de este capítulo es retomar de manera breve las diferencias entre la metrópolis desarrollista y la metrópolis neoliberal ya trabajadas ampliamente en el ámbito académico, a partir de lo cual se destacan las características principales del neoliberalismo realmente existente y del empresarialismo urbano que

nos permitan ligarlos a los casos de estudio desarrollados en la Ciudad de México en los capítulos siguientes.

Este análisis teórico comienza con las características que definen a la metrópolis desarrollista y a la metrópolis neoliberal, enmarcado de manera general para América Latina y haciendo acotaciones de manera particular para México. Posteriormente, se describen las características del argumento del "neoliberalismo realmente existente" y del "empresarialismo urbano" con el fin de utilizar estas dos nociones como marco explicativo de las transformaciones que ha sufrido la colonia Condesa, que es nuestro caso de estudio.

### 1.1.1 Reestructuración económica y territorial

Diversos autores han discutido los cambios ocurridos en el proceso productivo de acumulación global del capital y sus distintas repercusiones territoriales que se produjeron en diversas partes del mundo (Harvey, 1990; Amin y Robins, 1992; Boyer, 1992; Ramírez y Hauser, 1996; Méndez, 1997; De Mattos, 2002; Mertins, 2005; Duhau y Giglia, 2008; Portes y Roberts, 2008; Ciccolella y Mignaqui, 2009; Pradilla, 2009; entre otros). Nos referimos a los cambios en el régimen de acumulación del capital, al pasar de una intervención estatal y un proceso productivo fordista a una acumulación basada en una economía de "libre mercado" apoyados en la aplicación de cambios tecnológicos conformando los sistemas flexibles de producción.

Estas transformaciones en el régimen de acumulación del capital, en términos generales, corresponde al modelo que fue adoptado e impulsado por los gobiernos de Thatcher y de Reagan en Gran Bretaña y Estados Unidos respectivamente, modelo que ha marcado la evolución de la economía mundial desde la década de los ochenta (De Mattos, 2002:1; Peck y Tickell, 2002:380).

Los cambios en América Latina a partir de este modelo, en términos del desarrollo urbano, se pueden caracterizar de la siguiente manera: como la formación de una *metrópolis desarrollista*; inmersa, de manera general, en un proceso de concentración económica y poblacional en pocas ciudades, aunado a un proceso de expansión urbana caracterizado por un crecimiento continuo de población de bajos

ingresos en la periferia de las grandes ciudades; y por otro lado, el desarrollo de una *metrópolis neoliberal*; la cual se destaca por presentar una tendencia hacia una nueva concentración o recentralización económica, básicamente de servicios al productor (financieros, legales, publicitarios, entre otros) y al consumidor, y una expansión urbana fragmentada (Janoschka, 2002; Borsdorf, 2003a; Olivera, 2007), donde la periferia urbana, además de caracterizarse por población de sectores de bajos ingresos, se estimula el asentamiento de sectores de población de ingresos medios y altos mediante el desarrollo de infraestructura y de equipamiento urbano, dando como resultado la proliferación de barrios cerrados, grandes centros comerciales, universidades privadas, centros de entretenimiento, entre otros, proceso que ha generado que se le denomine a las grandes ciudades latinoamericanas como: *ciudad insular* (ver Tella, 2005b:42; Duhau y Giglia, 2008:94).

### 1.1.2 Metrópolis desarrollista

A inicios del siglo XX, las ciudades latinoamericanas tenían un escaso desarrollo industrial, debido a que las economías de la región dependían en buena medida de la exportación de productos de la actividad primaria y minera principalmente, sin embargo, aunado a la incipiente actividad industrial, en la búsqueda del desarrollo económico se propició una fuerte tendencia hacia la concentración económica en una ciudad principal.

En México, la Ciudad de México se muestra como la ciudad principal debido a la actividad económica generada y a la dinámica poblacional mostrada, convirtiéndose en el centro principal de destino para los movimientos migratorios rural - urbano, así también, se presenta un importante crecimiento de ciudades como Guadalajara y Monterrey; en Argentina, la ciudad principal que se consolidó fue Buenos Aires, mientras que Córdoba y Rosario presentaron un desarrollo ligeramente inferior; mientras que en Brasil, se produjo una excepción, con un movimiento *bicéfalo* (Valladares, *et al.*, 2008:155) en el cual se desarrollaron dos ciudades importantes, Sao Paulo y Río de Janeiro.

Este fenómeno de las ciudades macrocefálicas (Santos, 1987:106) va a caracterizar el crecimiento económico de las naciones latinoamericanas concentrado en una ciudad, lo que propició un rápido crecimiento poblacional.

A pesar de una incipiente industrialización, hacia la primera década del siglo XX, el crecimiento centrado en una ciudad en el contexto latinoamericano, produjo una creciente expansión territorial en las principales ciudades, caracterizado por el establecimiento de zonas industriales cercanas a los principales accesos, caminos, carreteras y vías férreas que conectaban a las ciudades con diversas zonas de vinculación económica.

Respecto a la población, junto a las zonas de incipiente industrialización, residía un sector de población de bajos ingresos que buscaban asentarse cerca de su lugar de trabajo, mientras que la población que no encontraban cabida en estas zonas, se estableció en lo que en ese entonces era la periferia urbana. Aunado a ello, importantes sectores de población, predominantemente de clase media y alta, se establecían hacia el *boulevard* principal (Borsdorf, 2003b:6), población proveniente primordialmente del centro histórico, abandonando viviendas que fueron ocupadas posteriormente por población de escasos recursos, situación que produce cambios en el valor real de las viviendas, en la medida en que pase a manos de nuevos ocupantes al ser abandonada por los anteriores, proceso conocido como *filtrado* (Goodall, 1977:290) o *sucesión* (Kunz y Coulomb, 2006:32)<sup>2</sup>.

Posteriormente, a finales de la década de los cuarenta, se apuesta por el crecimiento económico a partir del desarrollo industrial, es decir, se cambió el modelo agroexportador y se adoptó el régimen de acumulación *cuasi fordista*<sup>3</sup>, conformado por un modelo de desarrollo de Industrialización por Sustitución de Importaciones (ISI), generado a partir de la década de los cuarenta hasta los setenta (Hiernaux, 1998; De Mattos, 1999; González, 2002; Aguilar, 2003; Brenner, 2003; Escamilla, 2003; Duhau y

---

<sup>2</sup> Para estos autores, la “sucesión” además de referirse a la sustitución de los residentes originales por unos nuevos residentes de menor estatus socioeconómico, también se puede aplicar a las actividades comerciales y de servicios, cuando las actividades existentes son reemplazadas por otras dirigidas a servir grupos de menor estatus socioeconómico (Kunz y Coulomb, 2006:32). Razón por la cual, en adelante se utilizará el concepto de “filtrado” para hacer referencia únicamente a la sustitución de residentes y “sucesión” para hablar de sustitución tanto de residentes como de actividades económicas.

<sup>3</sup> Retomo el término *cuasi fordista*, en relación a una incipiente industrialización de las ciudades de los países subdesarrollados respecto a la industrialización de los países desarrollados, (Ciccolella, 1999:6).

Giglia, 2008; entre otros), dirigido hacia el mercado interno, mayoritariamente hacia la esfera de mercado de altos ingresos o suntuario de la burguesía (Pradilla, 2009:46).

Dicho modelo, consistía en términos generales en;

- Creación de condiciones generales de la producción, la circulación y el cambio; construcción de ferrocarriles e infraestructura portuarias y vialidad carretera e instalaciones aeroportuarias posteriormente; generación de electricidad, conducción y potabilización de agua, y obras de desecación, drenaje y riego; la creación de sistema de comunicaciones telegráficas, telefónicas e inalámbricas, etcétera,
- Formación de un importante sector capitalista de Estado en la explotación y transformación de materias primas básicas para la exportación, como insumos industriales y energéticos (carbón, petróleo, gas industrial, por ejemplo),
- Mantenimiento de la condiciones concretas de explotación de la fuerza de trabajo, mediante una legislación laboral restrictiva, represión, control a través del sindicalismo oficial,
- Proteccionismo arancelario y aduanal de la industria y el comercio local,
- Estímulos, apoyos crediticios preferenciales, exenciones fiscales, y los donativos a la inversión industrial, comercial o turística en general, y apoyo a las exportaciones,
- Apoyos a la expansión industrial en ciertos puntos particulares del sistema urbano,
- Mantenimiento de la dominación política e ideológica de la burguesía local e imperialista sobre el conjunto de la sociedad (Pradilla, 2009:49-51).

Esta situación generó un crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) en la región con cifras promedio en la década de los cincuenta de 5.1 por ciento, en los sesenta de 5.7 por ciento y de 1970 a 1974 con un record histórico de 7.5 por ciento anual (Pradilla, 2009:45).

Este crecimiento se aprecia en algunas ramas del sector industrial, en particular, bienes de consumo inmediato, bienes de capital primario e intermedios (partes y piezas) de consumo semidurable (electrodomésticos, automóviles, equipos de oficina), y en los setenta, hacia la expansión del ensamblaje o maquila para exportación (Pradilla, 2009:55). Esta dinámica económica genera buena parte del empleo formal, propiciando un aumento de la clase media de la población, importante para la lógica de consumo del modelo fordista de acumulación<sup>4</sup>. Aunado a ello, el Estado muestra un fortalecimiento en la participación de la actividad económica, controlando el creciente sector industrial,

---

<sup>4</sup> Las modificaciones no se dirigían únicamente a la producción en serie, sino a la organización misma del trabajo, a las jornadas, a los salarios, para poder “uniformar” los productos y el consumo, además de que aseguraría un mercado de consumo y un poder adquisitivo (Harvey, 1990:147).

además del crecimiento de diversos servicios públicos, mejorando las condiciones de vida para un sector significativo de la población con empleo formal, lo que se conocería posteriormente como *Estado benefactor*.

Este periodo de crecimiento económico concentrado, convierte a las grandes ciudades de la región en espacios atractivos para un sector de la población que buscaba mejorar sus condiciones de vida, motivando importantes movimientos migratorios, principalmente campo–ciudad, conformando este elemento como un factor detonante del explosivo crecimiento de las principales ciudades.

Estos movimientos de población, que se producen en el espacio urbano, muestran, en términos generales, dos principales tendencias: por un lado, un proceso de filtrado en las áreas centrales, es decir, el establecimiento de un sector de población de bajos ingresos en áreas que han presentado cierto deterioro por el abandono de residentes, agudizando la *marginalidad espacial del centro urbano* reproduciendo los cortijos (en Brasil), los conventillos (en Argentina y Bolivia), y las vecindades (en México). Por otro lado, en la periferia urbana, una de las alternativas de un buen número de personas de bajos recursos, fue la ocupación de terrenos de forma irregular, caracterizando este espacio por viviendas en su mayoría de autoconstrucción, representando un 60% de las viviendas construidas en la Ciudad de México (Duhau, 1991:141 y Ward, 2004:133), y entre un 40% y 50% en ciudades como Río de Janeiro, Buenos Aires y Santiago de Chile (Kaztman, *et al.*, 2008:486), conformando una *marginalidad espacial suburbana* como las favelas (en Brasil), los barrios de ranchos (en Venezuela), las villas miserias (en Argentina), y las colonias populares (en México).

Si bien es cierto este periodo se caracterizó por presentar las cifras de crecimiento económico sostenido más importantes de la región, lo que contribuyó al mejoramiento de la calidad de vida de un sector de la población con empleo formal, además de que se promovió una importante inversión pública en la infraestructura y equipamiento urbano. Sin embargo, el Estado, en la búsqueda de un desarrollo económico nacional sustentado en el modelo ISI, no pudo satisfacer a cabalidad las demandas sociales de un creciente sector de población que se concentraba en las

grandes ciudades, expresado entre otros factores, por el creciente empleo informal<sup>5</sup>, y por la marginalidad urbana, tanto de las áreas centrales como en las suburbanas, situación que conforma una ciudad latinoamericana polarizada (Borsdorf, 2003b:6).

### 1.2.1 Metrópolis neoliberal

Hacia finales de los años setenta del siglo XX, en el contexto internacional se producen cambios en el modelo de acumulación de capital, al pasar de un modelo de producción fordista predominante, a coexistir con el modelo de acumulación flexible regulado a partir de las políticas neoliberales. Esta situación, en los países latinoamericanos, se traduce en la concepción de la adopción de un modelo de crecimiento económico hacia “afuera” (Borsdorf, 2003b:6; CEPAL, 2005:39; Pradilla, 2009:115), es decir, un modelo de Industrialización Orientado a las Exportaciones (González, 2002), a partir de la implementación de políticas neoliberales, introducido en la región a partir de regímenes dictatoriales en Chile (1973), Uruguay (1973) y Argentina (1976) inicialmente.

Algunas de las políticas que caracterizan al periodo neoliberal son: la privatización de empresas públicas, permitir la inversión privada en las actividades económicas que anteriormente realizaba el Estado e incluso en los sectores estratégicos, eliminación gradual de los aranceles a la importación, firma de diversos tratados comerciales, reducción de la inversión pública además de implementar diversos incentivos fiscales para la atracción de capital privado, privatización de servicios, descentralización de la administración pública brindando mayor autonomía a los gobiernos locales, entre otras.

La implementación de políticas neoliberales, aunado a un desarrollo tecnológico basado en las tecnologías de la información y comunicaciones, modificó tanto la forma de producción como la organización de las empresas, impactando de manera significativa en las grandes ciudades. Esta reestructuración económica en la metrópolis neoliberal, se caracteriza por acelerar un proceso de desconcentración industrial y

---

<sup>5</sup> “La definición tradicional se basa en la definición de la Organización Internacional del Trabajo, la cual califica de informales a todos los trabajadores familiares no remunerados, trabajadores domésticos, trabajadores independientes no profesionales y empleadores y/o empleados de empresas menores a 10 trabajadores”, mientras que “La definición legalista califica de trabajador informal a todo aquel que no cuenta con seguridad social.” (Joseph, *et al.*, 2008:381).

poblacional<sup>6</sup> hacia la periferia metropolitana, continuando con un proceso de expansión urbana metropolitana y regional. Aunado a esta doble desconcentración, se produce una nueva concentración o recentralización de nuevas y diversas actividades que han crecido en los últimos años, en particular de servicios al productor<sup>7</sup> (servicios financieros y de seguros, inmobiliarios, profesionales legales y de contabilidad, científicos y técnicos, principalmente) en las principales ciudades, es decir, una *recentralización con desconcentración* (Hiernaux, 1998:113)<sup>8</sup>. Mientras que en el interior de las grandes ciudades, se genera una dispersión de estas actividades económicas, transformando la estructura intraurbana, al pasar de una funcionalidad monocéntrica a una policéntrica (Aguilar, 2002:7, Goulart, 2005:1), situación que caracteriza a las grandes metrópolis latinoamericanas.

Es importante mencionar que la concentración y crecimiento de las actividades ligadas a los servicios al productor en las ciudades latinoamericanas ha contribuido a incrementar las desigualdades en los ingresos, pues la generación de empleo, relativamente pocos, a partir de estas actividades requieren de personal altamente cualificado cuyos altos ingresos distan mucho del ingreso promedio.

De esta manera, la situación de la población económicamente activa en América Latina ha empeorado en la metrópolis neoliberal. Algunos datos al respecto muestran que en Buenos Aires, el incremento del desempleo de 1990 a 2000 fue del 6% al 14.7%, y de la población económicamente activa sin cobertura de seguridad social paso de 25.3% al 35.2%. En la Ciudad de México la población económicamente activa sin cobertura de seguridad social se incrementó de 22.9% a 34.2%. Y en Santiago de Chile el desempleo se incrementó de 7.9% a 9.7%, mientras que la proporción de la población

---

<sup>6</sup> A pesar de la implementación de distintas políticas en diversos países por revertir este proceso y generar una desconcentración industrial y poblacional, continua esta tendencia concentradora, así por ejemplo, en un trabajo publicado en 2005 se establece que la Ciudad de México concentra el 14% de la población y genera el 34% del PIB, Sao Paulo presenta 10% de concentración poblacional y un 40% del PIB de Brasil (Gaspar, 2005:32), mientras que Buenos Aires hacia 1999 posee un mayor peso que las ciudades anteriores concentrando cerca de un 35% de la población y generando un 53% del PIB (Ciccolella, 1999:27).

<sup>7</sup> las ciudades latinoamericanas registran un crecimiento del empleo en los servicios al productor del año 1990 al 2000 de la siguiente manera; Buenos Aires de 7.8% a 11.3%, Ciudad de México de 6.6% a 8.3%, Santiago de 5.3% a 9.1% y Sao Paulo de 10.2% a 11.1% (Roberts, 2005:113).

<sup>8</sup> Para el caso de la Ciudad de México, esta concentración representa el 76% del valor agregado nacional, y más aún, el 55% de todo el valor agregado nacional se concentra en sólo tres delegaciones; Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez (Parnreiter, 2011:7 - 8).

económicamente activa sin cobertura de seguridad social paso de 4.2% a 7.9% (Roberts, 2005:116).

Aunado a lo anterior, derivado de diversas consecuencias agudizadas por la implementación de las políticas neoliberales, como el creciente empleo informal, desempleo, población sin cobertura de seguridad social, dificultad para acceder a la adquisición de vivienda, los bajos salarios, entre otros, se revierten las tendencias de la concentración poblacional. Las grandes ciudades que se caracterizaron por ser los polos de atracción, actualmente muestran tendencias contrarias, hay una reducción de la tasa de crecimiento de la población así como un mayor ritmo de crecimiento en ciudades medias, además de flujos migratorios desde las grandes ciudades hacia la periferia metropolitana y ciudades medias, proceso conocido como *polarización regresiva* (Sobrino, 2003:157), situación que incide de manera particular en las áreas centrales de las grandes ciudades latinoamericanas. “Esto significa que en la región se cerró el ciclo de la migración del campo a la ciudad y del crecimiento vertiginoso de las urbes...” (Carrión, 2004:36-37). Lo que representa que las áreas centrales sean espacios de creciente interés para diversas intervenciones.

De esta manera, por un lado, en el contexto nacional se produce un crecimiento de ciudades medias y, por otro lado, hacia el interior de las grandes ciudades continua el crecimiento de la periferia urbana, no sólo del sector de la población de escasos recursos sino también de sectores de clases media y alta, resultando atractiva la periferia urbana a partir de la construcción de nuevas autopistas intraurbanas modernizadas y ampliadas con capital privado (Borsdof, 2003b:8), además del desarrollo de diversos espacios de interacción pública pero de uso privado, como centros comerciales, escuelas y universidades privadas, centros de negocio y de recreación y fraccionamientos cerrados, que como rasgo particular se van a caracterizar por un aislamiento que se puede manifestar de forma tangible a través de bardas, rejas, cadenas, plumas, casetas, dispositivos de vigilancia, etcétera, y de manera intangible, manifestados por medio del lenguaje, las costumbres, el aspecto físico o la ropa (Rodríguez, 2005:131).

La reestructuración económica ha implicado diversas transformaciones en el patrón de urbanización, es decir, si en el periodo de ISI se caracterizó por una marcada expansión periférica, en la actualidad, además de las diversas construcciones en la

periferia, existe una fuerte tendencia hacia la ciudad existente (Carrión, 2004:35 y 2001:30). En otras palabras, el modelo ISI, implementa sistemas tecnológicos y de organización que responden a una lógica de espacios específicos, un modelo distinto, presentaría una lógica distinta<sup>9</sup>, por lo que se requiere de espacios distintos, de esta manera “...sobre el espacio heredado se intenta eliminar, modificar, alterar o crear un nuevo espacio acorde con la lógica de la nueva organización social y de las exigencias del nuevo sistema tecnológico.” (Estebanez, 1995:293).

Bajo este escenario, las áreas centrales de las grandes ciudades, se conforman como un *espacio en disputa*, es decir, espacios con “...diversos grupos de interés divergentes: casas comerciales tradicionales, inversionistas, residentes, dueños y corredores de bienes raíces, comerciantes ambulantes, políticos, planificadores, etcétera.” (Herzog, 2004:268), pero destacando, de manera particular, el interés por parte del capital de volver a las áreas centrales de las grandes ciudades (Smith, 1996).

Este interés por volver al centro, ha propiciado que el capital financiero y en general el sector servicios, este desplazando la actividad industrial de las áreas centrales, convirtiéndose además, el capital inmobiliario (por supuesto ligado al de la construcción), en uno de los principales responsables en la transformación del territorio en las últimas décadas (Monroy y Martínez, 2008:2), proceso que se presenta en las grandes ciudades de los países latinoamericanos.<sup>10</sup>

### 1.2.2 Neoliberalismo realmente existente en el espacio urbano

Las características de la metrópolis desarrollista y de la metrópolis neoliberal mencionadas anteriormente exhiben algunos procesos urbanos en común, y también

---

<sup>9</sup> “Una de las características de la nueva economía asociada con las nuevas tecnologías es hacer compatible la dispersión productiva al máximo con una concentración en espacios reducidos de las actividades de coordinación, acceso a los capitales y a la investigación aplicada. Este fenómeno hace que algunas ciudades han sabido atraer estas actividades, clave del desarrollo económico y como respuesta han generado un espacio *ad hoc*. Ello se manifiesta en la construcción de millones de metros cuadrados para oficinas que albergan al terciario superior y a las actividades complementarias, con una tendencia clara a la privatización de los espacios de ocio. Ello produce una fuerte terciarización de la ciudad central, a través de la renovación urbana, con el consiguiente desplazamiento de sus ocupantes y la revalorización de espacios, a veces muy degradados, a través del proceso de *gentrification*, presente en todas las ciudades dinámicas.” (Estebanez, 1995:300).

<sup>10</sup> Para el caso de la Ciudad de México (Vite, 2006a, Streule, 2008), para Sao Paulo y Río de Janeiro (Rietti, 2003 y Goulart, 2005, respectivamente), para Buenos Aires, Quito y Santiago de Chile (Rojas, 2004), y para un análisis en general de varias ciudades de Latinoamérica (García, 2007).

tendencias en cuanto a sus consecuencias por las que han pasado las principales ciudades latinoamericanas.

Sin embargo, los elementos que definen cada proceso así como sus consecuencias estarán determinados por el desarrollo histórico de cada ciudad. Razón por la cual, lo que se quiere rescatar son elementos en común en cuanto a procesos y en cuanto a las tendencias sobre las consecuencias que se han presentado en la metrópolis neoliberal latinoamericana. Elementos en común en cuanto a procesos de implementación de las políticas neoliberales ya mencionadas. Y en cuanto a las consecuencias económicas y sociales que han venido sufriendo las grandes ciudades latinoamericanas (incremento de la tasa desempleo, población económicamente activa sin cobertura de seguridad social, creciente empleo informal, dificultad para acceder a la adquisición de vivienda, bajos salarios).

El discurso de la aplicación de las políticas neoliberales se basa en la creencia de que los mercados abiertos, competitivos y no regulados, que no se encuentren sometidos a formas de intervención del Estado representan el mecanismo óptimo para el desarrollo económico (Brenner y Theodore, 2002:2; Theodore, Peck, y Brenner, 2009:2). Este discurso preparó el terreno para justificar, entre otros aspectos, la desregulación del control estatal de las principales industrias, desmantelamiento a organizaciones de trabajadores en particular a los sindicatos, la reducción de impuestos a las grandes y medianas empresas, la privatización de servicios públicos, el desmantelamiento de los programas de bienestar, la ampliación de la movilidad internacional del capital, la intensificación de la competencia entre localidades y la criminalización de la pobreza urbana.

La generación de este discurso, y lo que realmente se buscaba con la conformación de la metrópolis neoliberal, se fue implementando en América Latina en contextos y momentos diferentes, lo que ha generado una situación muy desigual tanto social como geográficamente (Brenner and Theodore, 2002:2).

En Chile, por ejemplo, el discurso que justificaba la implementación de las políticas neoliberales se basaba en que dichas políticas serían un “antídoto”, prescrito por la Escuela de Chicago, a la estatización de la economía por el gobierno de Salvador

Allende. En Bolivia, fue tratado como un “remedio” para la hiperinflación (Sader, 2009:171). Y en México, se establece como una “vía” para el desarrollo (Cordera y Tello, 1981:11). Es decir, es parte del discurso que se utilizó para implementar el modelo neoliberal en contra de la estatización que prevalecía.

Más allá de la manera en que se instauró en los distintos contextos nacionales, el neoliberalismo es, siguiendo a Theodore, Peck, y Brenner (2009) un fenómeno *multiescalar*, y ello al menos en dos sentidos: uno, reconstituye relaciones a distintas escalas —regionales, nacionales, internacionales— entre actores institucionales y económicos, como los Estados locales y el capital financiero; y dos, sustituye las lógicas regulatorias *redistributivas* por lógicas *competitivas* -predominantes en el ejercicio de la lógica de la regulación, no homogénea en su aplicación y resultados-, al mismo tiempo que transfiere los riesgos y responsabilidades a las agencias, actores y jurisdicciones locales (Theodore, Peck, y Brenner, 2009:2).

Si uno de los supuestos de la ideología neoliberal es que las fuerzas del mercado operan de acuerdo con leyes inmutables, independientemente del lugar donde se opere, el concepto que retomamos de "neoliberalismo realmente existente" busca destacar la *inserción contextual* de los proyectos de reestructuración neoliberal, y su *dependencia de la trayectoria* (Brenner and Theodore, 2002:3; Theodore, Peck, y Brenner, 2009:2). Esto es,

“... los programas neoliberales de reestructuración capitalista raramente, si es que ello llega a ocurrir, son impuestos en una forma pura, porque siempre están introducidos en contextos político-institucionales que han sido moldeados significativamente por regulaciones, prácticas institucionalizadas y acuerdos políticos establecidos con anterioridad. En este sentido, la evolución de toda configuración político-institucional producto de la imposición de reformas basadas en políticas neoliberales posiblemente tenga fuertes rasgos de dependencia de la trayectoria, en la cual los acuerdos institucionales existentes limiten de manera importante el alcance y trayectoria de la reforma (p. 361). (N. de t.).” (Theodore, Peck, y Brenner, 2009:2).

Dado el razonamiento anterior, se puede cuestionar la pertinencia de hablar del "modelo" de ciudad latinoamericana, así como los procesos que en cada ciudad y en cada espacio urbano (en una misma ciudad) se desarrollan. En otras palabras, si hablamos de un proceso de transformación urbana, habrá elementos que lo caracterizan como proceso, pero dependerá del contexto -por ello la importancia de retomar la noción de neoliberalismo realmente existente- los rasgos y consecuencias generadas,

razón por la cual, no podemos esperar los mismos resultados de un proceso de transformación entre las ciudades latinoamericanas ni dentro de las mismas.

Cabe mencionar que las ciudades se han transformado en lugares estratégicos para el avance irregular de los proyectos reestructuradores neoliberales. "Las ciudades definen algunos de los espacios en que echa raíces el neoliberalismo." (Theodore, Peck, y Brenner, 2009:3). Y los programas de reestructuración neoliberal, según estos autores, tienden a combinar dos tendencias: el *desmantelamiento* de formas institucionales que les son 'ajenas', a través de la destrucción de sistemas colectivistas y progresivamente retribucionistas y de la desregulación contradictoria de las economías y; el *lanzamiento* de nuevas modalidades de regulación institucional y nuevas formas de gestión estatal (Peck y Tickell 2002).

A partir de las nuevas formas de gestión estatal, apoyados en la noción de empresarialismo urbano (Harvey, 1989 y 2001), en el contexto del "neoliberalismo realmente existente" se discutirán las transformaciones urbanas en nuestro caso de estudio.

### 1.2.3 Empresarialismo urbano

Una de las tendencias que se han incrementado a partir de la instauración del régimen neoliberal en las ciudades de América Latina, se relaciona a la forma de regulación política y social que impera en los procesos de reestructuración urbana.

Una noción conceptual que aborda los cambios en la forma de regulación de los gobiernos locales es el conocido como "empresarialismo urbano" (Harvey, 1989, 2001; De Mattos, 2009, OCDE, 2007; Cuenya y Corral, 2011), el cual promueve la ampliación del rol de los gobiernos locales, junto con una redefinición en las prioridades de las políticas urbanas en reasignar un rol protagónico al capital privado en el desarrollo urbano. Así, la atracción de inversiones privadas se convirtió en un objetivo clave en la reestructuración urbana (Cuenya y Corral, 2011:26).

El empresarialismo urbano expresa una nueva modalidad de gobernanza<sup>11</sup>, cuyas características principales se componen por tres tendencias básicas que son: 1) Alianzas entre el sector público y privado; 2) La ejecución y diseño de proyectos especulativos; y 3) Importancia en la economía política del lugar y no del territorio (Harvey, 2001:373-374).

#### *Alianzas entre el sector público y privado*

A partir de alianzas entre el sector público y el sector privado, los diversos sectores gubernamentales intentan atraer fuentes de financiamiento externa y nuevas inversiones directas. Esto, a partir de dos principales mecanismos: el primero, a partir de la inversión directa del gobierno y el segundo, lo conforman los incentivos financieros y fiscales además de la regulación y gestión que aplican los distintos niveles de gobierno.

Inversión pública: es la participación directa del gobierno local y federal, a partir del mantenimiento del espacio público y de distintos inmuebles con valor patrimonial, así como en el mejoramiento y construcción de infraestructura.

Incentivos financieros y fiscales: se implementan para la inversión privada en proyectos urbanos, como sucede en Buenos Aires donde “Se destacan la reducción de pagos de avisos y permisos de obra (extensión de derechos de construcción); la desgravación impositiva de edificios protegidos; la oferta de un asesoramiento gratuito para vecinos que desean rehabilitar las fachadas de su vivienda o inmueble y el marco de acuerdo con una Escuela Taller organizada en este contexto” (Rodríguez, *et al.*, 2008:82).

Políticas de regulación y gestión: son políticas encaminadas hacia el uso del suelo, régimen de propiedad, entre otros, que también sirven para estimular la inversión, ejemplo de ello son los programas de subsidio para estimular la oferta y la demanda, los permisos de construcción de inmuebles de mayores alturas para aprovechar al máximo el uso de suelo, como sucede en el caso de la renovación urbana en el poniente de

---

<sup>11</sup> “La gobernanza hace alusión al hecho de que el poder para gobernar la ciudad excede al gobierno urbano; incluye una coalición amplia de fuerzas movilizadas por diversos actores sociales (empresas industriales, comercios, promotores inmobiliarios, instituciones educativas y religiosas, sindicatos, partidos políticos, organizaciones sociales, aparatos estatales).” (Cuenya y Corral, 2011:27).

Santiago de Chile, donde se construyen edificios de hasta veinte pisos que ofrecen vivienda subsidiada (Ducci, 2004:139).

Esta alianza entre el sector público y privado, con diversas características se observaran en el caso de la colonia Condesa.

### *Ejecución y diseño especulativo de proyectos*

La ejecución y el diseño de proyectos urbanos suelen ser especulativos, en contraste con el desarrollo racionalmente planeado y coordinado por las autoridades locales. Así, según De Mattos (2009) se impuso la transición desde una gestión de tipo gerencial (la planificación) hacia otra de corte empresarialista (la gobernanza). En otras palabras, pasar del gerencialismo, que busca ante todo proveer con eficacia a todos los ciudadanos de los servicios de utilidad colectiva, al empresarialismo, que se caracteriza netamente por una aproximación estratégica que busca el crecimiento económico, favorable a la toma de riesgo, a la innovación y propenso a orientarse hacia el sector privado, donde la competitividad pasa a ser el componente central de las estrategias respectivas.

Los proyectos urbanos suelen ser especulativos de dos maneras: a partir de la “especulación pasiva”, también llamada “especulación del suelo”, y la “especulación inductiva” o “especulación inmobiliaria” (Jaramillo, 2003:57-59). La primera es ejercida por los propietarios del suelo, que disponen o compran terrenos antes de que se generen los aumentos de precios y, sin realizar ninguna acción productiva, lo venden luego, apropiándose de las plusvalías. En los grandes proyectos el primer rol corresponde típicamente al Estado nacional en tanto propietario mayoritario de grandes extensiones de tierras que quedaron desafectadas de sus usos previos (ferrocarriles y puertos) y que se ponen a la venta para usos jerárquicos (Cuenya y Corral, 2011:29). La otra modalidad de especulación es ejercida por dos tipos de agentes: i) los promotores/desarrolladores que compran el suelo a precios de un uso que arroja rentas moderadas y luego de su acción transformadora venden el espacio construido con los precios que corresponden a ese nuevo uso jerarquizado, es decir, con rentas superiores (Jaramillo, 2003:59); ii) el gobierno local, que invierte en obras de infraestructura para

acondicionar el suelo y aprueba normativas asignando nuevos usos y coeficientes constructivos (Cuenya y Corral, 2011:30).

De esta manera, los distintos agentes van conformando proyectos de intervención urbana cuya forma de operar responde a procesos de especulación, permitidas por las autoridades locales.

### *Economía política del lugar y no del territorio*

Este empresarialismo se centra más de cerca en la economía política del lugar y no del territorio (Harvey, 1989 y 2001), es decir, la mejora en las condiciones dentro de un lugar, como la imagen de la ciudad, por medio de la construcción de centros culturales, comerciales, de ocio o de oficinas, entre otros proyectos, dejando de lado la economía política del territorio, en el cual se contemplaba los tipos de proyectos diseñados para mejorar las condiciones de vida y de trabajo dentro de una jurisdicción determinada (como vivienda y salud, por ejemplo). En este sentido, los proyectos de intervención tienen que ver con la mejora de un lugar, sin la menor preocupación por mejorar las condiciones de vida de la población del lugar, pudiendo traer como una de sus principales consecuencia, los desplazamientos de población.

Estas tendencias que definen el empresarialismo urbano caracterizan muchas de las intervenciones urbanas que se han implementado en las últimas décadas, y que en el discurso oficial reciben diversos nombres tales como "recuperación urbana", "revitalización", "regeneración", "renovación", entre otros.

Mientras que el principio básico a partir del cual se busca crear una imagen urbana propicia para atraer inversión privada (definido en las tres tendencias que argumenta Harvey), se concretan con los diversos proyectos urbanos cuyo objetivo es la reproducción del capital.

## **Reflexiones finales**

A lo largo de las últimas décadas, América Latina ha sufrido distintas transformaciones económicas y territoriales derivado de la aplicación de dos principales modelos de desarrollo implementados hacia la década de los cincuenta, con el llamado modelo de sustitución de importaciones y a partir de la década de los setentas, el conocido modelo neoliberal.

A través de estos modelos, la región ha mostrado distintas consecuencias económicas y sociales entre países, las cuales dependerán, de la trayectoria político-institucional, relaciones internacionales, prácticas políticas, etcétera, de cada país de la región, razón por la cual, suele ser complicado hablar de un "modelo" de ciudad latinoamericana.

Sin embargo, a pesar de la variedad del neoliberalismo realmente existente en cada país y en cada espacio urbano, se pueden apreciar características que identifican procesos de transformación. Tal es el caso de la forma de gobierno empresarialista, la cual va impulsando las transformaciones urbanas en la gran mayoría de las grandes ciudades latinoamericanas.

De esta manera, muchas de las transformaciones urbanas acontecidas en el contexto neoliberal responden a esta forma empresarialista, en el cual impera en los procesos de transformación, la participación público-privado, la especulación en la implementación de proyectos urbanos y la importancia en las condiciones de lugar, sin considerar el mejoramiento en las condiciones locales sino en preparar el terreno para hacer de diversos espacios atractivos para el capital.

Esta tendencia es la que guían los procesos de transformación urbana, con distintas consecuencias económicas y sociales, pero procesos que muestran claras tendencias hacia la reproducción del capital.

## **Capítulo II. Procesos urbanos en áreas centrales**

### **Introducción**

Pasar de la metrópolis desarrollista a la metrópolis neoliberal en las ciudades latinoamericanas ha propiciado agudización de diversos procesos tales como: concentración urbana, fragmentación, segregación, expansión urbana, entre otros. En particular, nos interesa referirnos a las intervenciones urbanas que conforman procesos de transformación acontecidos en las áreas centrales en la metrópolis neoliberal.

Los proyectos urbanos implementados en las últimas tres décadas han generado una serie de consecuencias económicas, sociales y territoriales, las cuales han dado pauta para retomar la discusión sobre el concepto de gentrificación.

A pesar de que el concepto de gentrificación surge en los años cuarenta del siglo veinte, los trabajos al respecto se reproducen a partir de la postulación de las dos principales teorías que intentan explicar las causas del proceso hacia finales de los años setenta del mismo siglo. A partir de ese momento, se produce una amplia producción de trabajos empíricos, los cuales se dedican en su gran mayoría a casos de ciudades británicas, norteamericanas y de Europa occidental principalmente, en un tema que actualmente se reproduce en las grandes ciudades de todos los continentes (Smith, 2008a:198). En América Latina son escasos los trabajos empíricos (en comparación con las regiones antes mencionadas), razón por la cual, este capítulo tiene dos objetivos principales: 1) intentar contribuir en la discusión sobre los argumentos que explican la escasa producción de trabajos empíricos sobre casos de gentrificación en ciudades latinoamericanas, exponiendo las principales críticas que se han producido acerca del manejo de este concepto dentro de los cuales se aprecia una tendencia a la ausencia de una perspectiva crítica en diversas publicaciones y 2) analizar los rasgos que caracterizan –dentro de esta escasa producción académica– los procesos de gentrificación en nuestras latitudes.

Para alcanzar los dos objetivos, se empieza por retomar la definición clásica de gentrificación, pues será relevante para conocer cómo ha evolucionado la concepción de

---

este proceso a través del tiempo. Considerando su evolución conceptual y el debate de las dos posiciones teóricas que explican el proceso de gentrificación, se argumenta que suele ser poco común el uso del concepto de gentrificación en América Latina, y en algunos casos, se prefiere utilizar diversos términos como “elitización”, “aburguesamiento” y “ennoblecimiento”, debido a la connotación que presenta el concepto anglosajón.

Posteriormente se mencionan las discusiones recientes del proceso de gentrificación y las tendencias principales que se han trabajado en estudios empíricos en diversos casos en ciudades latinoamericanas.

### 2.1.1 Proyectos urbanos en la metrópolis neoliberal

Las intervenciones urbanas, como la elaboración de proyectos habitacionales, apertura de negocios y oficinas, mantenimiento de espacios públicos, entre otras, han sido realizados en distintos periodos históricos. No obstante, lo que ha variado son las características que definen y hacen posible la implementación de las intervenciones urbanas en la metrópolis neoliberal. Tales características, siguiendo el concepto de empresarismo urbano trabajado por Harvey (1989 y 2001) son: la participación del sector público - privado, los proyectos especulativos y el marcado interés de los proyectos enfocados en la economía política del lugar.

Esta gestión empresarialista ha contribuido a la transformación del espacio urbano de manera selectiva, según distintos atributos como localización, accesibilidad, concentración de servicios al productor y al consumidor, cercanía a centros comerciales, oficinas, entre otros, implementando diversos proyectos urbanos, los cuales benefician a un sector de la población de ingresos medios y altos, tal como se verá para el caso de la Colonia Condesa.

Diversas transformaciones urbanas realizadas en centros históricos y áreas centrales de las grandes ciudades, suelen ser definidas con el concepto de gentrificación, en ciudades norteamericanas y de Europa occidental principalmente. Mientras que este concepto no es muy utilizado para describir procesos de transformación urbana en ciudades latinoamericanas, cuyas razones se discutirán a continuación.

### 2.1.2 Proceso de gentrificación

El proceso de gentrificación, hace referencia al desplazamiento de población por un sector de mayores ingresos. Dicha situación se ha presentado de diversas maneras durante el desarrollo histórico de las ciudades. En el siglo XIX Engels ya hacía alusión a las transformaciones de las áreas centrales:

“La extensión de las grandes ciudades modernas da a los terrenos, sobre todo en los barrios del centro, un valor artificial, a veces demesuradamente elevado; los edificios ya construidos sobre estos terrenos, lejos de aumentar su valor, por el contrario lo disminuyen porque ya no corresponden a las nuevas condiciones, y son derribados para reemplazarlos por nuevos edificios. Y esto ocurre, en primer término con las viviendas obreras situadas en el centro de la ciudad, cuyos alquileres, incluso en las casas más superpobladas, nunca pueden pasar de cierto máximo, o en todo caso de una manera en extremo lenta. Por eso son derribadas, para construir en su lugar, tiendas, almacenes o edificios públicos. (...) El resultado es que los obreros van siendo desplazados del centro a la periferia; que las viviendas obreras y, en general las viviendas pequeñas son cada vez más escasas y más caras, llegado en muchos a ser posible hallar una casa de ese tipo, pues, en tales condiciones, la industria de la construcción encuentra en la edificación de casas de alquiler elevado un campo de especulación infinitamente más favorable, y solamente por excepción construye casa para obreros.” (Engels, 1887:326).

Si bien es cierto, el desplazamiento de población como un proceso urbano asociado a la gentrificación se ha presentado en diversos periodos, en la metrópolis neoliberal se relaciona con procesos de reorganización económica mundial de acumulación del capital. De manera que los desplazamientos de población suelen estar acompañados de: inversión económica tanto para uso residencial como para cambios de uso de suelo de mayor rentabilidad -comercial y oficinas principalmente-; modificación de la participación del sector público (tanto de forma directa como de forma indirecta); así como cambios en los patrones de consumo que van a caracterizar a los residentes que han llegado a la zona gentrificada.

Las características que definen el proceso de gentrificación se presentan en ciudades de América del Norte y de Europa Occidental desde la segunda mitad del siglo XX (Less, Slater y Wyly, 2008:5), sin embargo, es hasta el último cuarto del mismo siglo cuando se produce su propagación tanto del fenómeno en sí, como de los estudios al respecto, acorde a la implementación del modelo neoliberal, y como tal, se desarrolla en distintas ciudades a partir de esta reestructuración económica mundial<sup>12</sup>, (Smith,

---

<sup>12</sup> Streule (2008:36) al hablar de gentrificación menciona que “Se define como proceso en el marco de la política neoliberal de transición y reestructuración de colonias centrales de ciudades grandes y globalizadas. (...) y tiene como objetivo la reestructuración económica del espacio urbano y una

2008a:198). En la metrópolis neoliberal se han establecido las condiciones idóneas para que se desarrollen estrategias de participación público – privada que intervengan en diversas áreas de las ciudades, lo que puede repercutir en cambios sociodemográficos y desplazamientos de población. Es decir, algunas de las características que diferencian el proceso de gentrificación en la metrópolis neoliberal con transformaciones desarrollados en otros momentos, se pueden relacionar a la gestión empresarialista.

### 2.1.3 Concepto de gentrificación

Mucho se ha escrito acerca del concepto de gentrificación, el cual tiene ya más de cuarenta años que fue empleado para describir un proceso de cambio social presentado en un barrio de la ciudad de Londres. Existe unanimidad, en que fue la socióloga británica Ruth Glass, quien en 1964 utilizó por primera vez este término (ver Zukin, 1987; Smith, 1996; Van Weesep, 1994; García, 2001; Slater, 2006; Less, Slater y Wyly, 2008; Herzer, 2008; Rérat, Söderström y Piguet, 2010). Ella explicó dicho proceso de la siguiente forma:

“Uno a uno, muchos de los barrios obreros de Londres han sido invadidos por las clases medias. Miseros, modestos pasajes y cottages –dos habitaciones en la planta alta y dos en la baja- han sido adquiridos, una vez que sus contratos de arrendamiento han expirado, y se han convertido en residencias elegantes y caras. Las casas victorianas más amplias, degradadas en un período anterior o reciente –que fueron usadas como casas de huéspedes o bien en régimen de ocupación múltiple- han sido mejoradas de nuevo. Una vez que este proceso de "gentrification" comienza en un distrito continúa rápidamente hasta que todos o la mayoría de los originales inquilinos obreros son desalojados y el carácter social del distrito se transforma totalmente." (citado en Lees, *et al.*, 2008:4; Smith, 1996:33).

Derivado de esta definición proporcionada por Ruth Glass, actualmente se entiende como gentrificación *clásica* (Less, Slater y Wyly, 2008:10) al proceso a través del cual un barrio habitado por población de bajos ingresos es modificado y ocupado por población de clase media y alta, quienes a su vez –ya sea por cuenta propia o por inversión privada (agentes inmobiliarios)– renuevan las viviendas. De esta manera, son dos condiciones para hablar de un proceso de gentrificación clásica: desplazamiento de población y reinversión económica en las viviendas del barrio.

Más allá de estas dos condiciones, el elemento clave del concepto es que hace referencia a un problema social y/o de clase (Slater, 2006:752; 2008:216; Smith,

---

recuperación de vivienda, al mismo tiempo que está provocando un cambio social y cultural significativo en dicha zona.”.

2008b:33). Este elemento esencial nos permitirá establecer delimitaciones conceptuales para los debates actuales acerca de las mutaciones del proceso.

Antes de adentrarnos en las transformaciones recientes del proceso de gentrificación, nos detendremos brevemente en la discusión principal que aborda las causas explicativas del proceso.

#### 2.1.4 Discusión sobre el proceso de gentrificación

Se han desarrollado dos principales corrientes teóricas que intentan explicar las causas del proceso, a partir del análisis de la oferta y de la demanda. Dichas posturas teóricas han generado una fuerte discusión en el ámbito académico. A pesar de ser teóricamente superadas en la actualidad, se retoman debido a la importancia que tuvo desde sus orígenes, hasta considerarse como la discusión teórica más importante en geografía urbana y en geografía humana en general (Hamnett, 1991:174).

A partir del artículo de David Ley presentado en la conferencia anual de la asociación de geógrafos americanos de Nueva Orleans en 1978 llamado: “Inner city resurgence units societal context”, en el cual argumenta que la gentrificación deriva de procesos recíprocos de reestructuración económica, sociocultural y demográfica, para cuyos casos de estudio abordó ciudades canadienses.

Uno de sus principales argumentos que establece tiene que ver con los cambios socioculturales, argumentos que mantiene en sus estudios posteriores (ver Ley, 1994 y 2003). Dichos cambios socioculturales, están estrechamente vinculados a la reestructuración del empleo, al incrementar el porcentaje del empleo calificado, mermando los puestos de trabajo de empleados no calificados (obreros), lo que se presenta como una tendencia en los centros urbanos de las grandes ciudades (Ley, 1994:55).

Esta situación, hace que un sector de la población con puestos de trabajo de alto rango: gestión, administración, profesionales y de campos técnicos, el denominado sector cuaternario, constituyen la “nueva clase media” (Ley, 1994:57), quienes tienen los ingresos económicos suficientes para residir en áreas urbanas exclusivas porque

---

ofrecen diversas características: espacios públicos, inmuebles con valor arquitectónico e histórico, barrios céntricos con museos, universidades, y sitios que ofrecen diversos servicios. Estos espacios de la ciudad van adquiriendo interés, no sólo por el hecho de encontrarse cerca de sus lugares de trabajo, sino porque “vivir en el centro de la ciudad es constitutiva de un estilo de vida urbano.” (Ley, 1994:69).

Esta nueva clase media va emprendiendo el proceso de gentrificación en el centro de las ciudades, en la medida en que se instalan en barrios gentrificables –con las características antes señaladas– y posteriormente se extiende a una creciente dinámica económica, ya sea por parte de inversión pública (en la mejora en espacios públicos, alumbrado y seguridad pública, desalojo del comercio ambulante y gente que vive en la calle) y/o privada (inversión inmobiliaria y creciente actividad comercial).

De esta manera, se produce un proceso en el cual cambia la estructura social, económica y cultural de barrios en los centros urbanos, desplazando a población de bajos ingresos y comercios familiares.

Esta posición teórica, explica el origen del proceso de gentrificación a partir de la *demanda*, en la medida en que la nueva clase media, es quien encabeza el proceso de transformación en los centros de las ciudades.

Por otra parte, Neil Smith publica en 1979 “Toward a theory of gentrification; a back to the city movement by capital not people”, considerada como una contestación al argumento teórico publicado un año antes por Ley, establece que el creciente interés que existe por las áreas centrales de las ciudades, está dirigido por factores económicos – cuyo análisis lo realiza principalmente en Nueva York–. Dicho argumento lo desarrolla en su propuesta de *rent-gap* que la trabaja como una hipótesis para la explicación de la gentrificación.

“La *rent-gap* es la disparidad entre el nivel de la renta del suelo potencial y la actual renta del suelo capitalizada bajo el presente uso de suelo” (Smith, 1996:67). Así mismo, continúa:

“La gentrificación ocurre cuando la diferencia es suficientemente alta y los desarrolladores pueden adquirir estructuras baratas, pueden pagar los costos de la construcción y las ganancias de la rehabilitación, pueden pagar intereses de hipotecas y préstamos de

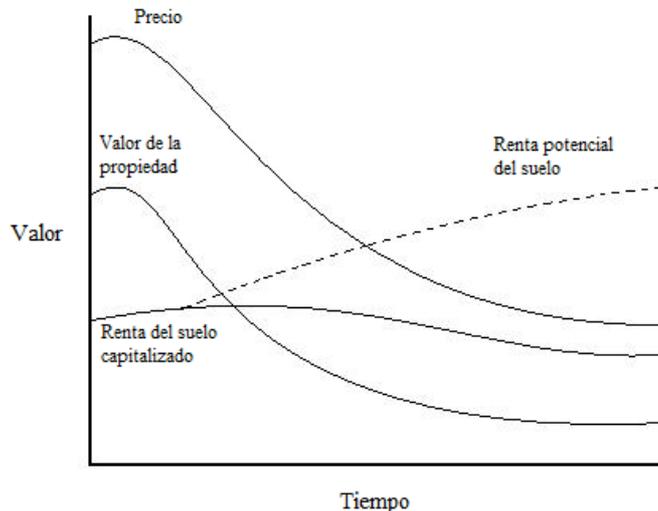
---

construcción, y pueden vender el producto terminado a un precio satisfactorio para el desarrollador.” (Smith, 1996:68) (ver figura 1.).

En otras palabras, la intervención es propicia, “...cuando el ingreso futuro previsto sea mayor que la suma de los costos de sustitución y el importe de la pérdida de inversión original.”, tal como lo había explicado Goodall (1977:353). Esto aumenta el valor del suelo, costo de los servicios, de las rentas, imposibilitando a un sector de la población de bajos ingresos a continuar viviendo en dicho inmueble.

Lo que nos muestra la gráfica 1 es que hay un momento en el que la renta obtenida es mayor al actual valor de la propiedad, mientras que con el paso de los años, la renta potencial del suelo pudiera ser mayor que la capitalizada en la actualidad, por lo que es pertinente, para el propietario, intervenir en el inmueble para darle un uso distinto y obtener una mayor renta.

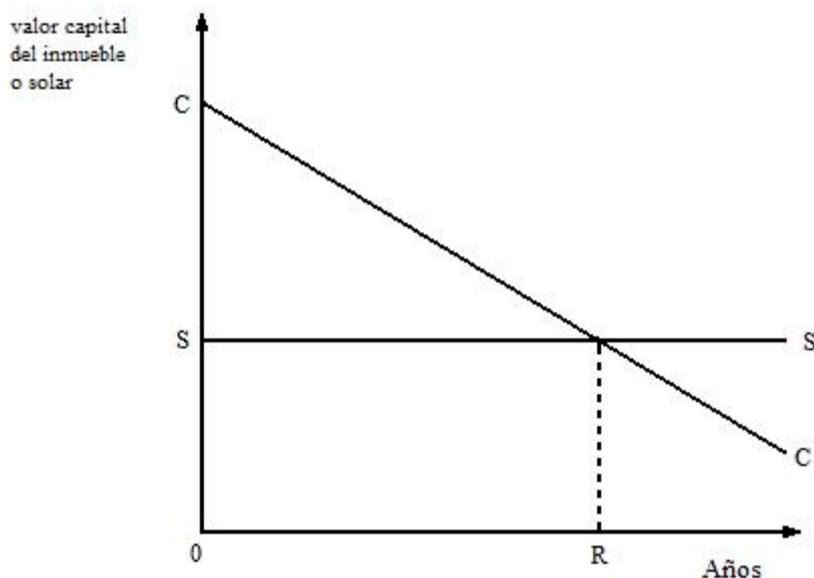
Gráfica 1. El ciclo de la devalorización y la evolución de la rent-gap.



Fuente: Smith, 1996:65

En esta circunstancia, se habla de la importancia económica de un inmueble, razón por la cual, se afirma, puede existir gentrificación en zonas que no presenten deterioro urbano, es decir, obsolescencia física o funcional, sino que se busquen mayores beneficios económicos a partir de identificar la obsolescencia económica, momento propicio para la intervención. Goodall lo explica de la siguiente manera:

Gráfica 2. Vida económica de un inmueble.



Fuente: Goodall, 1977:350

En el gráfico 2, la línea  $CC$  indicará el valor del inmueble que decrece con el transcurso del tiempo.  $SS$  representa el valor del suelo exento de edificación a lo largo del tiempo, y suponiendo que no se den modificaciones en las condiciones determinantes de la demanda y la oferta, manteniendo el aprovechamiento más ventajoso, no variará sensiblemente a lo largo del tiempo. Mientras la línea  $CC$  se prolongue por encima de  $SS$ , no resultará rentable ni conveniente intervenir en el inmueble existente, pero en el caso que se indica en la gráfica, es conveniente la intervención a partir de  $R$  años, porque desde ese momento, el valor capital del suelo sin edificación supera ya al del inmueble existente (Goodall, 1977:350 – 351). Lo que sería para Smith, la renta potencial del suelo, es decir, la *rent-gap*.

Aceptando que el precio de mercado de la edificación existente puede dividirse en dos partidas: el valor del suelo y un valor real de la edificación. Si el valor residual fuera negativo, tendría lugar la intervención, para obtener una mayor renta. Así, podemos hablar de la obsolescencia económica de un edificio, cuando el valor actual del inmueble sea menor al valor del suelo con un nuevo uso.

De lo expuesto anteriormente, el elemento central que explica el proceso de gentrificación para Smith, es la *oferta*, de modo que el factor económico es preponderante sobre los factores culturales (Smith, 2009:3).

Slater considera que muchos trabajos se centraron en la discusión de estas corrientes teóricas, al grado de que esto constituyó uno de los factores por los cuales se produjo la ausencia de la perspectiva crítica en los análisis sobre el proceso de gentrificación, pues gran parte de la producción académica se centró en alimentar dicha discusión (Slater, 2006:746-747).

Si bien es cierto, existe una carga hacia lo cultural, por parte de Ley, y hacia lo económico, por parte de Smith, sus argumentos no son contradictorios, es decir, “si consideramos que David Ley ignora las transformaciones económicas de las ciudades canadienses en sus trabajos, es poco menos que ridículo, y lo mismo puede decirse de cualquier escrito que de la impresión que Neil Smith ignore los aspectos culturales de la gentrificación en el Lower East Side durante su investigación en los 80’s.” (Slater, 2006:746).

Reconociendo que las posturas teóricas no son excluyentes, Hamnett argumenta que:

“...las dos perspectivas teóricas principales sobre la gentrificación, son abstracciones parciales de la totalidad del fenómeno, y se han centrado en diferentes aspectos en detrimento de otros elementos, igualmente cruciales.” -Y continua- “Las dos perspectivas teóricas son complementarias y no contrarias. Esto ha sido apreciado posteriormente poco a poco, y las tendencias de exclusión inicial se han diluido en cierta medida. La emergencia gradual de una teoría integrada de gentrificación (Hamnett, 1984; Beauregard, 1986) surge de la constatación de que la producción y el consumo son cruciales para una explicación completa.” (Hamnett, 1991:175).

Razón por lo cual, Hamnett define la gentrificación, como un fenómeno simultáneamente físico, económico, social y cultural (1991:175). Pues dependerá de la combinación de factores para que se produzca un proceso de gentrificación y no solamente de un factor, sea el cultural o el económico.

...la existencia de una rent-gap no conduce necesariamente a la gentrificación. Sin la existencia de un grupo potencial de gentrificadores y de financiamiento hipotecario disponible, la gentrificación no se producirá por muy grande que la rent-gap y por grande que sea el deseo de los desarrolladores para que esto ocurra.” Y por otro lado “Sin una demanda efectiva (de grupos de la nueva clase media) basada en gran parte en una orientación positiva hacia la vida en la ciudad central, la gentrificación es poco probable que ocurra por muy grande que sea el ejército de gentrificadores potenciales y muy grande que sea la rent-gap.” (Hamnett, 1991:186 – 187).

De esta manera, si bien es cierto son dos posturas claramente diferenciadas, ninguna de ellas son excluyentes, pero cada una por su parte son insuficientes para explicar el proceso de gentrificación.

#### 2.1.5 Ausencia de perspectiva crítica sobre el uso del concepto de gentrificación

Un sugerente artículo de Slater (2008) sobre la necesidad de reemplazar el uso que se hace del concepto literalmente como lo asumió Ruth Glass, menciona que esto ha provocado la ausencia de una perspectiva crítica<sup>13</sup> de la investigación de la gentrificación (Slater, 2008:212) en el sentido que los investigadores requieren de diversos factores para criticar un proceso de gentrificación.

Slater cita un número especial de *Environment and Planning* (2007, vol. 39, issue 1) el cual considera como una especie de triunfo para el movimiento pro-gentrification. En esa publicación conformada por 11 artículos, sólo hay uno que critica el proceso. Y menciona que: “Por ejemplo, en un estudio de los cambios demográficos en Bolonia (Buzar *et al.*, 2007) muestra las tendencias de los jóvenes profesionales en la migración de los centros de las ciudades, pero argumenta que estas tendencias no se puede asumir bajo el concepto de gentrificación, ya que no implica fuerte renovación de las viviendas" (Ibíd.: 64).” (Slater, 2008:214).

Esta crítica de Slater es muy importante puesto que da un argumento del por qué suele evitarse el uso del concepto de gentrificación. Pues argumenta que cuando se intenta definir un proceso como gentrificación tal y como se asumió hace más de cuarenta años, es decir, que se cumplan ciertas condiciones para definirlo como tal, se cae en una postura acrítica en el sentido de que no se utiliza el concepto y por lo tanto se habla de un proceso distinto. “Los autores prefieren otra palabra, "reurbanización", despojando al proceso que se describe su carácter de clase social, su significado e implicaciones.” (ibid).

---

<sup>13</sup> Retomo el título de un artículo elaborado por Slater (2006) titulado: “The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research”, el cual manejo como "ausencia de la perspectiva crítica en los estudios sobre gentrificación".

---

Razón por la cual, es muy común hoy en día, ver una gran cantidad de trabajos empíricos sobre transformaciones urbanas en centros históricos y áreas centrales en los cuales se utilizan conceptos como “revitalización”, “recuperación”, “regeneración”, “rehabilitación”, “renovación”, en muchos de los cuales se hace referencia a problemas sociales o de clase social que bien pueden definirse como gentrificación, pero como continúa siendo una “mala palabra” (Smith, 1996:225) para el discurso oficial en el contexto neoliberal, se suele evadir su utilización.

Así también, se ha intentado demostrar un proceso de gentrificación basado en datos cuantitativos, rechazando la evidencia cualitativa de los efectos generados por la gentrificación. Hasta el punto de considerar el proceso de gentrificación en algunos contextos nacionales como un resultado positivo, evidenciando un momento saludable del mercado, y el mercado es siempre entendido como la solución, no un problema (Less, Slater y Wyly, 2008:165). De esta manera, por supuesto, la gentrificación puede ser positiva para los gentrificadores, los administradores de la ciudad y particularmente los dueños del capital. Sin tomar en cuenta que la gentrificación "fue diseñado para capturar el desafío de la expresión de la desigualdad de clase en los barrios" (Slater, 2008:216).

Además de considerar los datos cualitativos y de no retomar de manera literal el concepto como se asumió en sus orígenes, podríamos manejar las siguientes características que definen dicho proceso como son:

- Movimientos de población, pudiendo presentarse desplazamiento directo o indirecto. El desplazamiento directo consiste en que la gente es forzada a dejar sus viviendas mediante acciones violentas, es decir, desalojos compulsivos. El desplazamiento indirecto sería a partir de razones socioeconómicas, los viejos residentes son obligados a dejar sus viviendas porque aumentan los alquileres o porque aumentaron los impuestos inmobiliarios cuando el valor de mercado de la propiedad aumente. O bien porque los viejos residentes ya no sienten estar en su barrio. El tipo de negocios ha cambiado, los amigos y familia han partido y la gente se va para evitar estar socialmente aislada (Atkinso, 1998, 2000 y 2002 citado en: Herzer, 2008:27–28).

- Cambios o mayor presencia de un sector de la población con mayores recursos económicos, con estudios profesionales, artistas, intelectuales e incluso de colectivos con rasgos en común –estudiantes, turistas, gay–.
- Las residencias degradadas o no degradadas suelen ser rehabilitadas, renovadas o cambian su uso de suelo.
- Negocios comerciales como restaurantes, estéticas, galería de arte y bares se establecen en espacios antes ocupados por un comercio tradicional y/o familiar.
- El espacio público es renovado y protegido de actividades “indeseables” – comercio informal, prostitución, personas de la calle.
- Antiguos almacenes, puertos, inmuebles en general son reconvertidos en instalaciones de diverso uso de suelo (comercial, habitacional, oficinas) destinadas a un sector de población de clase media y alta.

Estos rasgos pueden presentarse todos o parte de ellos en distintos grados. Sin embargo, como ya se mencionó, además de considerar la esencia del concepto como un problema social, estaríamos de acuerdo con Lees *et al.* (2008:158), para quien sugiere pensar la gentrificación a partir de: (I) reinversión de capital, (II) mejoramiento de las condiciones sociales, por grupos de mayores ingresos<sup>14</sup>, (III) cambios en el paisaje urbano y (IV) desplazamiento directo o indirecto de grupos de ingresos menores.

#### 2.1.6 Discusiones recientes de la gentrificación

La evolución conceptual del proceso de gentrificación, implica además de las diversas características antes señaladas, cambios en la localización del proceso. La gentrificación se ha relacionado a transformaciones en barrios localizados en áreas centrales, no obstante, diversos estudios han propuesto una línea de investigación que involucra este proceso tanto en zonas fuera de los centros urbanos como en áreas no urbanas.

La gentrificación se puede presentar en espacios en desuso como: antiguos almacenes, puertos industriales, estaciones ferroviaria o lotes baldíos, en cuyos

---

<sup>14</sup> El desplazamiento por un sector de la población de mayores ingresos no implica necesariamente sólo a sectores de clase alta, como se caracterizó el proceso en sus orígenes, puesto que “dejó de constituir un asunto exclusivo de las clases altas (...), y se convirtió en una seria opción residencial también para lo más granado de la clase media.” (Smith, 2001:19).

espacios, a partir de nuevas construcciones transforman el paisaje urbano, y por lo general, suelen incurrir en desplazamientos indirectos de población. A dicho proceso se le conoce como *new-buil gentrification* (Boddy, 2007; Davidson y Lees, 2005 y 2010; He, 2010; Visser y Kotze, 2008; Rérat, Söderström y Piguet, 2010), en el que, según Rérat, Söderström y Piguet (2010:340) “...se puede interpretar como gentrificación por el capital, porque el tamaño de las operaciones por lo general requiere de grandes desarrolladores.”

La gentrificación no sólo se produce en áreas urbanas, sino también se puede producir en zonas rurales. La *rural gentrification* ha sido un tema muy trabajado en los últimos años, no sólo en el mundo anglosajón (Phillips, 2004 y 2010; Solana, 2010; Rérat, Söderström y Piguet, 2010), sino además, ya se empiezan a producir trabajos sobre regiones como Cataluña, España (Cánoves y Blanco, 2006), Estado de México (Hoyos y Sánchez, 2007) y Manizales, Colombia (Nates, 2008).

Otra rasgo que se ha desarrollado del proceso de gentrificación es el conocido como *super-gentrification*, el cual consiste en el aumento de las condiciones económicas de los barrios de clase media, es decir “involucra una fuerte inversión financiera y económica en los barrios previamente gentrificados” (Lees, *et al.*, 2008:149). Este proceso se vincula exclusivamente a pocas ciudades de países desarrollados, a las llamadas ciudades globales (Butler y Lees, 2006; Lees, *et al.*, 2008; Janoschka, Sequera y Salinas, *en prensa*).

Siendo estos rasgos, los más discutidos de las transformaciones del proceso de gentrificación (Less, Slater y Wyly, 2008; Rérat, Söderström y Piguet, 2010), resulta interesante que exista solo tres estudios fuera de las ciudades de países anglosajones y sólo dos en América Latina. Razón por la cual, es necesario mencionar las diferencias y similitudes del concepto en los debates en América Latina.

#### 2.1.7 Tendencias y discusión en América Latina

Mientras que en las ciudades de Norte América y Europa Occidental este término puede hacer referencia particularmente a una transformación en diversos espacios por actividades relacionadas a servicios especializados de la economía global y a uso

habitacional dominado por la llamada “nueva clase media” (Ley, 1994) o “clase creativa” (Florida, 2010), en ciudades de los países Latinoamericanos, su transformación se relaciona principalmente a un cambio en el uso funcional de los edificios, en particular de uso habitacional a uso comercial o de otro tipo (Jones y Varley, 1994 y 1999, Steel y Klaufus, 2010), destacando usos destinados a hoteles, restaurantes, bares, discotecas, agencias de viajes, boutiques y centros de llamadas e Internet (Steel y Klaufus, 2010:5), aunado a una revalorización del patrimonio histórico.

La mayoría de los trabajos empíricos, tratan en particular el manejo del patrimonio histórico como catalizador del proceso de gentrificación, a partir del cual, se destaca el papel del Estado, en la gestión urbana “empresarialista”, en el que las distintas formas de participación pública establecen las condiciones necesarias para la atracción de capital privado (Janoschka, Sequera y Salinas, *en prensa*). De esta manera se destacan tres tendencias principales.

#### *Transformaciones sociales en la imagen urbana*

Las áreas centrales de las ciudades de América Latina se han caracterizado por una fuerte ocupación del espacio público por parte de población de escasos recursos económicos, situación que las autoridades locales consideran como el foco central de los problemas de la imagen urbana.

Por lo anterior, se han desarrollado distintas políticas públicas plasmadas en planes de “recuperación urbana”, lo que conlleva, como principales objetivos: reforzar la seguridad pública, mejorar el alumbrado público, mantenimiento de los espacios públicos como parques y plazas y desplazar a población dedicada al comercio informal (vendedores ambulantes) y en algunos casos, no sólo a vendedores ambulantes sino además a indigentes y niños de la calle en cuya gran proporción están conformados por población indígena, tal como se demuestra en los casos de Quito y Guayaquil, Ecuador (Swanson, 2007) y en la Ciudad de México (Crossa, 2009).

Con el fin de reactivar a la ciudad económicamente y atraer capital global, los gobiernos latinoamericanos invierten grandes sumas de dinero en la expulsión de

distintos sectores de población de escasos ingresos con el objetivo de “embellecer” la imagen del centro de la ciudad (Steel y Klaufus, 2010).

### *Intervenciones en el patrimonio histórico*

En muchas de las ciudades latinoamericanas, cuyos monumentos y sitios de riqueza cultural ha hecho que algunos centros históricos estén inscritos en la lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO, lo que ha promovido su mantenimiento por parte de los gobiernos nacionales. Dicha situación, a partir de diversos proyectos de “recuperación” o “rescate” del patrimonio histórico se han manejado como un producto de “marketing urbano” en el cual se busca generar espacios atractivos para el turismo y la inversión extranjera, tal como se argumenta para los casos de Cuenca, Ecuador y Cusco, Perú (Steel y Klaufus, 2010), Buenos Aires, Argentina (Gómez y Zunino, 2008), Santamarta, Colombia (Ospina, 2009), Porto Alegre y Salvador, Brasil (Sanfelici, 2007; Nobre, 2003, respectivamente). De esta manera, mencionan Bromley y Mackie, el centro de una ciudad, cuyo valor histórico patrimonial se destina al turismo, puede ser más propensos a experimentar gentrificación (Bromley y Mackie, 2009:4).

### *Inversión privada en los centros históricos*

La preocupación por los distintos niveles de gobierno por mantener un control social (comercio informal, seguridad y diversas intervenciones en espacios públicos) en los centros históricos y zonas aledañas y “recuperar” o “rescatar” el patrimonio histórico, junto a intervenciones directas del gobierno, estimulan la inversión privada en las áreas centrales de las ciudades Latinoamericanas.

Algunas de las intervenciones directas se concretan en quedar exento en el pago de impuestos, tales como derechos de construcción, reducción de pagos de avisos y permisos de obra (para el caso de Buenos Aires, ver Rodríguez, Bañuelos y Mera, 2008:82), estímulos a la oferta y demanda, (como sucede con el Programa de Repoblamiento Habitacional en Santiago de Chile), cambios de uso de suelo, hasta nuevas modalidades de ocupación del suelo, como acontece con el “Proyecto Puerto Maravilla” en Río de Janeiro (Pires y Lima, 2010) o con las obras de la ribera,

realizadas en el sur de la ciudad de Buenos Aires (Lanzetta y Martín, 2001; Rodríguez, Bañuelos y Mera, 2008).

Ante este escenario de gestión urbana, una creciente inversión privada se hace notar en establecimientos comerciales, hoteles, museos, tiendas de ropa, conformando lo que para Bromley y Mackie (2009) es una elitización del espacio público así como de la actividad comercial, dos dimensiones del proceso de gentrificación que caracterizan a diversas ciudades Latinoamericanas. Como se analizan para los casos de Cusco, Perú (Bromley y Mackie, 2009 y Steel y Klaufus, 2010), Cuenca, Ecuador (Steel y Klaufus, 2010) y Recife y Salvador, Brasil (Proença, 2010).

Las preocupaciones de la imagen del centro histórico que incluye los considerados problemas sociales así como las diversas iniciativas sobre el patrimonio histórico además de los distintos estímulos a la inversión privada, constituyen los principales temas de interés que se producen en estudios de caso en las ciudades Latinoamericanas, conformando las características principales sobre el proceso de gentrificación en estas latitudes.

## **Reflexiones finales**

El deterioro urbano en las áreas centrales ha estado presente desde inicios del siglo XX, agudizándose hacia finales del modelo de desarrollo de ISI<sup>15</sup> en las grandes ciudades latinoamericanas. Sin embargo, es a partir del modelo neoliberal cuando este deterioro urbano sirve como argumento para realizar distintas intervenciones urbanas en áreas centrales de las grandes ciudades

Las distintas intervenciones urbanas suelen utilizar diversos conceptos tales como "revitalización", "renovación", "rehabilitación", "regeneración", "rescate", "recuperación". Sin adentrarnos en la definición y utilización de cada uno de estos conceptos, podemos apreciar que cada uno presenta un connotación propia, por ejemplo, cuando se habla de "rescate" es interesante destacar el uso semántico que se le da, pues

---

<sup>15</sup> Hay autores que mencionan que el crecimiento periférico y el desarrollo de numerosas centralidades derivado de inversiones diferenciales de capital en los espacios urbanos se hace a costa del abandono y deterioro de las áreas centrales tradicionales (Rojas, 2004:4-6; Tella, 2005b:29).

hay que rescatar una zona urbana de qué, o de quién, lo mismo sucede cuando hablamos de "recuperación", recuperación "de quién y para quién" y "para quién no lo es", así la recuperación implica, que lo que hay no es una forma aceptable (Streule, 2008:42). Es decir, que se hace necesaria una intervención urbana. Vicario y Rodríguez, explican cómo se usa el concepto de "regeneración":

“la regeneración actualmente existente se compone de un conjunto de prácticas, iniciativas y discursos que no son ni política ni socialmente neutrales y que conllevan procesos (y costos) sociales cada vez más familiares, como es el caso de la gentrificación de los espacios urbanos renovados, revalorizados y recentralizados. Todo ello lleva, en último término, a preguntarse para quienes son las nuevas centralidades urbanas, para quién es la “nueva” ciudad?” (Vicario y Rodríguez, 2010:103).

Razón por la cual, en el contexto de la metrópolis neoliberal, se argumenta que la utilización de diversos conceptos, en algunos casos, forma parte del discurso oficial, implementado por ejemplo en los planes oficiales de desarrollo urbano (Sanfelici, 2007; Bortolozzi, 2009; Pires y Lima, 2010).

De esta manera, las intervenciones implementadas que en el discurso utilizan diversos conceptos, a partir de la gestión empresarialista, suelen provocar procesos que involucran: movimientos de población, inversión económica dirigida a distintos usos de suelo (habitacional, comercial y servicios), mantenimiento e inversión en el espacio público, el cual suele incluir exclusión de comercio informal o vendedores ambulantes como en el caso de México (Crossa, 2009) o retiro de población sin techo, características que se han definido bajo el concepto de gentrificación.

Aunado a lo anterior, es importante destacar que al utilizar el concepto de gentrificación para casos de estudio de ciudades latinoamericanas, en el ámbito académico en algunos casos, se intenta ver un proceso tal y como ocurre en ciudades norteamericanas. Razón por la cual, es común utilizar distintos términos como recualificación urbana (ver: Díaz y Lourés, 2002; Díaz, *et al.*, 2003; Riviére, 2006), renovación urbana (ver: López, 2008; Aguirre y Marchant, 2007) o ennoblecimiento para el caso de ciudades brasileñas (Proença, 2010; Bortolozzi, 2009). Esta manera de legitimar la validez empírica de un proceso urbano a partir de “modelos” históricos suele ser muy recurrente. Al respecto, en un estudio realizado sobre Nueva York, Smith sugiere que:

“De todos modos, esta evolución también ha tenido lugar de manera muy diversa en otras ciudades y barrios y a diferentes ritmos. En algunos lugares, como Ciudad de México, el

proceso ha sido todavía más extendido que en Nueva York. (...) En Seúl o en São Paulo, el proceso se encuentra aislado geográficamente y en sus inicios. En el Caribe, las crecientes conexiones entre la gentrificación y el capital global suelen extenderse a la industria del turismo, dándole un carácter diferente. (...) Sería un error, pues, considerar el modelo de Nueva York como un paradigma y medir el progreso de la gentrificación en otras ciudades de acuerdo con las etapas que hemos identificado. Esto es exactamente lo que *no* pretendo. En la medida en que es la expresión de extensas relaciones sociales, económicas y políticas, la gentrificación en cada ciudad en particular expresará las peculiaridades del lugar como espacio urbano.” (Smith, 2008b:40).

Esta es una tendencia en algunos trabajos sobre ciudades latinoamericanas, que se intenta comparar los procesos con las condiciones de ciudades anglosajonas, y por otra parte, se sigue retomando la definición del concepto de gentrificación de manera literal, a más de cuarenta años.

La utilización de diversos conceptos en discursos oficiales y no considerar en los mismos al concepto de gentrificación por mantener una connotación política y económica que la identifica como una "mala palabra" (al considerar procesos de transformación social como lucha de clases); la evasión al uso del concepto por no responder a "modelos" de desarrollo latinoamericano; y considerar el término de manera literal. Estas son tres razones por las cuales suele ser poco usado dicho concepto en esta región.

Si bien es cierto hay una abundante discusión sobre el concepto, presenta características que definen distintas transformaciones urbanas que se han producido de manera más clara en el contexto neoliberal, cuyas consecuencias económicas, sociales y territoriales se diferencian en cada caso dependiendo del contexto de desarrollo histórico del mismo, tal como se revisó con el "neoliberalismo realmente existente".

Es decir, que ni la aplicación de las políticas neoliberales como los procesos de transformación urbana pueden conformar modelos representativos, es decir, no podemos hablar del modelo de gentrificación latinoamericana. Así también, las consecuencias económicas y sociales dependerán de los contextos históricos de cada ciudad. Sin embargo, en lo que hemos insistido, es que se pueden apreciar tendencias tanto en los procesos, como las características del empresarialismo urbano, como en las consecuencias. De la misma manera se pueden apreciar tendencias en cuanto a las características que definen el proceso de gentrificación en ciudades latinoamericanas, algunas de las cuales son: cambio de uso de suelo habitacional a uso comercial y

servicios (Jones y Varley, 1994 y 1999, Steel y Klaufus, 2010), implementación de proyectos a partir de la importancia del patrimonio de los centros históricos, desalojo de vendedores ambulantes e implicación de factores étnicos (Janoschka, Sequera y Salinas, en prensa).

### **Capítulo III. Antecedentes de intervenciones urbanas en áreas centrales de la Ciudad de México.**

#### **Introducción**

El crecimiento de la Ciudad de México<sup>16</sup> se puede caracterizar por un significativo crecimiento poblacional así como una gran expansión territorial a lo largo del siglo XX. Para el año 1900 existía en esta ciudad 368,898 habitantes<sup>17</sup>, cifra que para el año 2000 aumenta hasta alcanzar los 8,605,239 lo que representa un ritmo de crecimiento de 1.8% anual. Mientras que la expansión territorial del suelo urbano creció de 20 km<sup>2</sup> (Sánchez, 1996:285) a 783 km<sup>2</sup> (Benlliure, 2008:67), representando un incremento de 1.9% a lo largo del siglo XX.

Tanto el crecimiento poblacional como la expansión del suelo urbano a partir del siglo XX, ha traído consigo distintos problemas en el espacio urbano, siendo uno de ellos el deterioro urbano en las áreas centrales (Plano 1). Entendiendo por deterioro, a un proceso de transformación social y reorganización productiva (ver Olivera, 2007), que trajo como resultado pérdida de población vinculado a la salida de actividades productivas y comerciales que habían caracterizado a las áreas centrales así como diversas actividades culturales y de esparcimiento. Esta reestructuración, entre otros rasgos, se aprecia en los inmuebles y espacios públicos que se empezaron a caracterizar por obsolescencia física (debido tanto al ciclo de vida del inmueble como a la falta de mantenimiento), obsolescencia funcional (inmuebles cuyo uso de suelo fue transformado) ó obsolescencia económica (la refuncionalización del uso de suelo podría destinarse a actividades con mayores rendimientos económicos).

En este sentido, en términos generales se puede mencionar que la presencia de diversos edificios y espacios públicos con obsolescencia física y funcional se localizan en distintas zonas del área central de la Ciudad de México, de manera particular en el centro histórico, mientras que los edificios con obsolescencia económica, que representa el foco de atención de nuestro caso de estudio, se localizan hacia el poniente del área

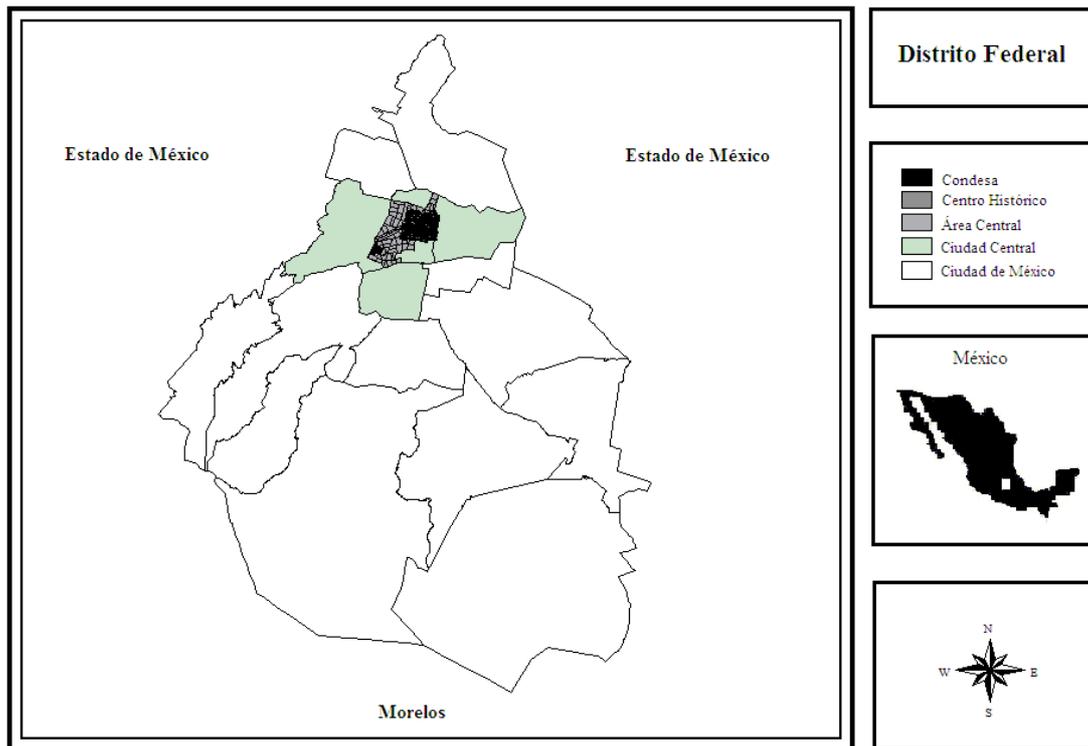
---

<sup>16</sup> Conocida oficialmente como Distrito Federal, según el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, artículo 2do, está conformada por 16 delegaciones (municipios) que presentan una extensión territorial de 149,524 ha. con una población de 8,851,080 (INEGI, 2010).

<sup>17</sup> Cifras según el censo de 1900, sumada a la de las principales poblaciones circundantes como Coyoacán Tacuba, Guadalupe, Tacubaya y Tlalpan suman 541,516.

central, a partir de la calle Juárez y de la avenida Paseo de la Reforma, conformándose como uno de los espacios más importantes de concentración de actividades comerciales y de servicios cuya dinámica económica ha repercutido en distintas colonias de dicha zona, siendo un elemento a destacar la revalorización del suelo urbano.

### Plano 1. Delimitación de la Ciudad de México



Fuente: Elaboración propia

Una de las razones más importantes del deterioro urbano de las áreas centrales en la Ciudad de México, se observan a partir de diversas políticas públicas y momentos históricos (sismo de 1985) a lo largo del siglo XX. Sin ser los únicos factores del deterioro urbano destacan por su importancia:

- a) El decreto de “congelación de rentas” implementado en 1943 por el presidente Manuel Ávila Camacho, como medida para proteger a la clase trabajadora y como un apoyo al desarrollo industrial, el cual repercutió en el deterioro físico de diversos edificios, pues inhibió a los propietarios sobre el mantenimiento de sus bienes y desalentó la inversión del sector inmobiliario.

- b) Los continuos cambios de uso de suelo tanto en el centro histórico como en las áreas centrales. Actualmente los cambios de uso de suelo se aprecian a partir de la desconcentración de establecimientos de actividades industriales<sup>18</sup>.
- c) La desconcentración de espacios recreativos y de ocio, así como de servicios educativos que mantiene una importante interacción social. Una muestra de esto último fue el desplazamiento de los diversos centros de educación de la Universidad Nacional Autónoma de México, hacia el sur de la ciudad, conformando la Ciudad Universitaria (Suárez, 2009:10).
- d) En el ámbito social, destaca en el proceso de expansión urbana los movimientos internos de población, en particular nos referimos al proceso conocido como “filtrado”, donde la población de bajos recursos económicos ocupan las áreas centrales abandonadas por las clases medias, lo que en muchos casos implica la imposibilidad de invertir en el mantenimiento de los edificios de uso habitacional.
- e) La normatividad, constituye un elemento que incide en el proceso de deterioro urbano, una situación al respecto son las normas impuestas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto Nacional de Bellas Artes, como se verá más adelante.
- f) Otro factor importante a considerar son los fenómenos naturales como los sismos de 1985, que incidieron de manera sensible en diversos inmuebles de la ciudad, cuya afectación se estima en cerca de 90 mil viviendas (Rabell y Mier y Terán, 1986:3).

Todos estos factores han repercutido en el deterioro urbano (sea físico, funcional o económico) en las áreas centrales de la Ciudad de México, para lo cual, se han implementado distintas estrategias de intervención de orden público, privado y mixto.

---

<sup>18</sup> En 1960 las delegaciones centrales concentraban el 96% de la actividad industrial en la zona metropolitana (Coulomb, 1983:37), mientras que para 2005 esta zona concentró sólo el 10.57% de las unidades económicas de la ZMVM (INEGI, Censos económicos 2004).

En este capítulo se contextualizan los diversos factores que han incidido en el deterioro de las áreas centrales así como los principales proyectos de intervención que se han implementado, buscando destacar que, hay deterioro urbano efectivamente, pero en muchos casos se utiliza el argumento del deterioro para legitimar las intervenciones realizadas, además de que hay una notable intervención en zonas que presentan inmuebles con obsolescencia económica, y no necesariamente obsolescencia física, es decir, las intervenciones urbanas son cuidadosamente selectivas.

Así también, se diferencian dos importantes periodos cuyas características propias definen las intervenciones realizadas. El primer periodo abarca las primeras intervenciones urbanas, a partir de la década de los sesenta hasta los ochenta donde los diversos proyectos estuvieron marcados básicamente por la participación directa del Estado, siendo los de mayor impacto las referidas a la renovación habitacional, como la construcción de diversos multifamiliares, aunado a lo anterior, es en la década de los ochenta, cuando crecen las intervenciones cuyo objetivo principal fue la conservación del patrimonio edificado.

Un segundo periodo de intervenciones urbanas, se empieza a generar en la década de los noventa, cuando se observan importantes cambios en los diversos proyectos urbanos, siendo notorio los elementos descritos del empresarialismo urbano, con diversas estrategias de participación pública – privada, como veremos con el caso del Bando 2 y del Proyecto Alameda. Además se aprecia un notable incremento de las intervenciones del sector privado sobre diversos inmuebles localizados en distintas zonas de la ciudad. Dichas intervenciones, están fuertemente motivadas por objetivos de tipo económico, situación que caracteriza las estrategias implementadas en la metrópolis neoliberal.

Cabe mencionar que esta diferenciación temporal, de la década de los sesenta a los ochenta y de los noventa hasta la actualidad, obedece a la necesidad de destacar los cambios producidos por la implementación de la políticas neoliberales, además de mencionar que hablamos de tendencias, lo cual no niega la presencia de una mezcla de intervenciones en los periodos destacados.

### 3.1 Proyectos de intervención en las áreas centrales

Hasta mediados del siglo XIX, la Ciudad de México estaba conformada por el territorio que actualmente se conoce como centro histórico, cuyo crecimiento se ve sensiblemente determinado por el desarrollo de ejes viales: las avenidas Reforma e Insurgentes, los accesos a las carreteras hacia Puebla, Pachuca y Querétaro y también por las vías del ferrocarril (Coulomb, 2007:50). No obstante, un elemento central que permitió la expansión urbana (y de las vías de comunicación antes mencionadas) son las transformaciones del régimen de propiedad de la tierra que veremos a continuación.

En el último cuarto del siglo XIX, a partir de la implementación de la ley de desamortización de 1856 y de la ley de nacionalización de los bienes eclesiásticos de 1859, permitieron la ocupación y división de diversas propiedades<sup>19</sup> (Ribera, 2003:10), lo que representaba el principal impedimento para la expansión de la ciudad (Boils, 2005:27). Esta situación de finales del siglo XIX aunado al desarrollo de infraestructura y equipamiento urbano a inicios del siglo XX (construcción de obras públicas, servicios urbanos básicos, líneas de transporte, equipamientos sociales), conforman una auténtica reforma urbana (Coulomb, 2007:50), la cual contribuye a la expansión territorial de la ciudad, haciendo posible la creación de diversos fraccionamientos que dieron origen a lo que hoy conocemos como colonias. Construyéndose hacia el poniente fraccionamientos para la clase media alta y para los sectores privilegiados de la urbe, mientras que hacia el norte y el oriente se desplegaron colonias populares y para la clase media baja. Lo cierto es que en poco más de medio siglo, esto es para 1910, en la capital mexicana se habían autorizado la creación de más de 40 nuevas colonias. (Boils, 2005:26).

La creación de nuevos fraccionamientos o colonias por promotores inmobiliarios, debería ajustarse al reglamento vigente, obligándose a proporcionar la infraestructura básica para los nuevos residentes, por encontrarse fuera de la ciudad (Olivera, 2007:91). Razón por la cual, al conformarse nuevos fraccionamientos con infraestructura adecuada, viviendas más amplias y un trazado moderno, con calles anchas y con camellones y jardines, se empieza a observar un tenue proceso de

---

<sup>19</sup> “...durante la época de la reforma, se desamortizaron los bienes del clero y se puso en venta por lo menos 30% de los predios urbanos de la ciudad de México.” (Peniche, 2004:77).

desconcentración poblacional del centro histórico, principalmente de las clases medias que se alejaban del centro para habitar dichos fraccionamientos localizados al poniente de la ciudad, a partir de la avenida Paseo de la Reforma e Insurgentes, tales fueron los casos: La Teja (hoy parte de la colonia Juárez y la colonia Cuauhtémoc), Americana (hoy colonia Juárez), Condesa y Roma principalmente. Por otro lado, también se producen diversos fraccionamientos para un sector de la población de bajos ingresos, particularmente localizados al norte y oriente de la ciudad, tales fueron los casos de las colonias: Guerrero, Morelos, La Bolsa, Rastro, Santa Julia, Candelaria, Hidalgo, Peralvillo, La Viga, entre otras<sup>20</sup> (Ribera, 2003:11).

Esta situación trae como resultado que desde mediados del siglo XIX (cuando la Ciudad de México se limitaba a lo que hoy conocemos como centro histórico) hasta la primera década del siglo XX, el área construida de la ciudad creciera casi cinco veces, mientras que la población sólo se había duplicado (Barbosa, 2003:2) (Plano 2.).

Este crecimiento poblacional y la acelerada expansión territorial, muestra una configuración territorial caracterizada primordialmente tanto por procesos de filtrado y de creciente densidad poblacional, en particular en el centro histórico, como por un proceso de expansión urbana, motivada por la salida de población de ingresos medios y altos del centro histórico. Esta dinámica demográfica caracterizaría los últimos años del siglo XIX y los primeros años del siglo XX.

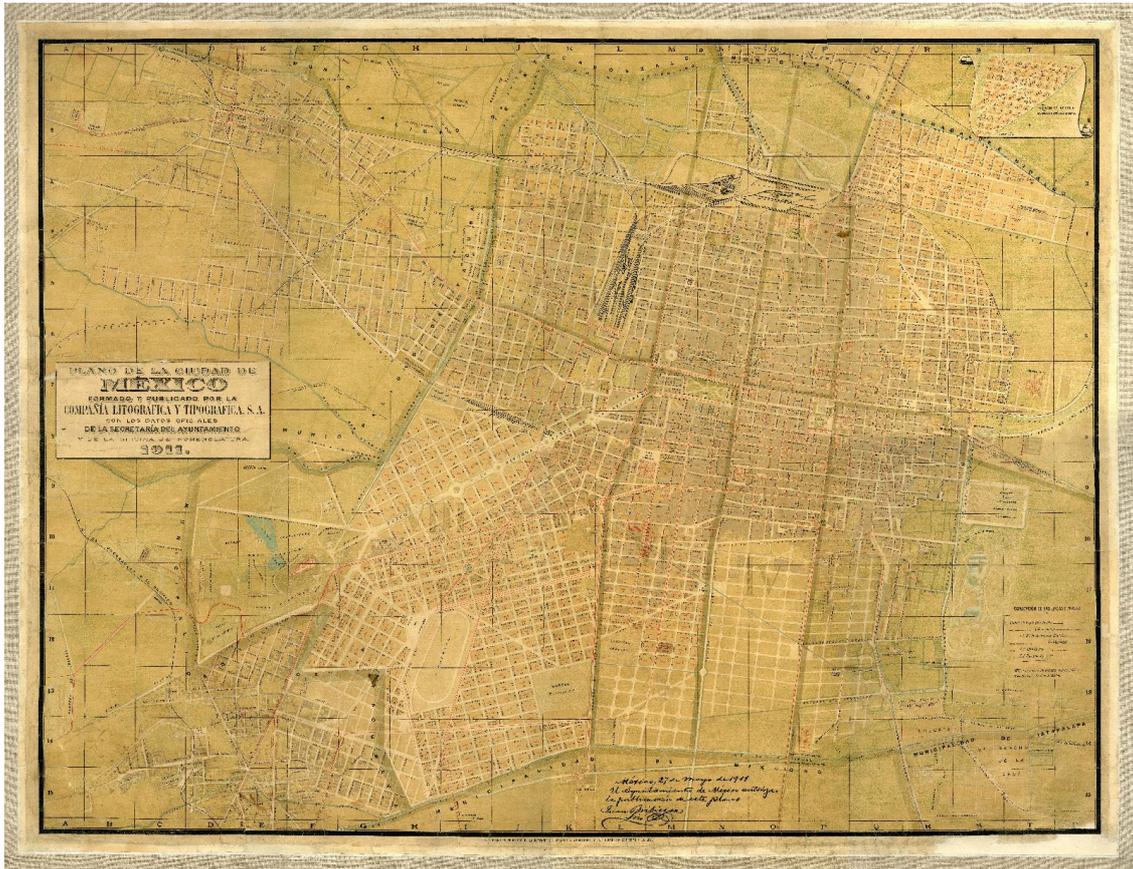
El proceso de filtrado se agudiza desde la primera década del siglo XX, acelerado por el movimiento revolucionario, pues si bien es cierto en este conflicto armado las pérdidas de vidas ascendieron a cerca de 825,000 habitantes en todo el país, la capital fue escenario de una corriente migratoria sin precedentes incrementando la

---

<sup>20</sup> “Hacia 1900 se habían agregado al casco original: hacia el surponiente, una zona residencial privilegiada que para estos años alcanzaba ya la colonia San Miguel Chapultepec; hacia el poniente y norponiente, se había estructurado un cinturón de colonias destinadas a las clases medias y populares (Guerrero, Santa María la Rivera, San Rafael y Tlaxpana) y hacia el noreste se definía una zona eminentemente popular en torno a la colonia Tepito (Díaz de León, Moleros, El Rastro y Valle Gómez) y, ya muy alejada, la colonia Carrera Lardizábal. Entre 1900 y 1910 hacia el surponiente, y tomando como eje la actual Avenida de los Insurgentes, se desarrollaron las colonias destinadas a las clases altas y medias: Roma, Condesa, Roma Sur, Daniel Garza, y ya más al sur, desbordando incluso el río de la Piedad, las colonias Nápoles, Del Valle y Nueva colonia Del Valle. Hacia el norponiente surgieron las pequeñas colonias de San Álvaro, e Imparcial y la mayor de ellas, Santa Julia, vinculadas a Tacuba. En el noreste, continuó la consolidación y expansión de la colonia Tepito (Violante) y apareció la colonia Vallejo (...) El este y el sureste seguían siendo en este periodo, como lo serían durante largo tiempo, tierra de nadie.” (Santa María, 2005:100).

población en 191,000 habitantes, un crecimiento de 25.7% (Collado, 2000:3) generando, entre otras cosas, una enorme demanda de vivienda y servicios urbanos (Santa María, 2005:103).

## Plano 2. Ciudad de México, 1911



Fuente: Archivo histórico de la Ciudad de México.

Así, tanto la densificación del centro histórico como la expansión urbana se van a caracterizar por absorber, en su mayoría, a población de escasos recursos, siendo los barrios antiguos del área central de la ciudad, el lugar de recepción de la inmigración del campo, albergando a una numerosa población en “casas de vecindad” (Suárez, 2004:81). Este proceso de filtrado, favorecido por la emigración de población hacia las nuevas colonias en los primeros años del siglo XX, se registró principalmente hacia el norte y oriente de la plaza mayor, una zona que posteriormente se le conocerá como “herradura de tugurios”<sup>21</sup>. En dicha zona se observa un proceso de subdivisión de viejas

---

<sup>21</sup> Llamado así por urbanistas del Instituto Nacional de la Vivienda (INV), a un área que comprendía las colonias Guerrero, Lagunilla, Tepito, Penitenciaría y Jamaica, alrededor del primer cuadro de la Ciudad, y

casonas, así como de proliferación de vecindades de “taza y plato”<sup>22</sup>, las cuales representaron una gran cantidad de viviendas del centro histórico durante el primer cuarto del siglo XX, conformando en este periodo la nueva imagen del centro de la ciudad como zona de vivienda deteriorada (Santa María, 2005:103 y Olivera, 2007:92). Es decir, a partir de la segunda década del siglo XX, podemos mencionar que comienza el proceso de deterioro urbano, en particular de obsolescencia física y funcional de inmuebles.

Aunado a ello, para la tercera década del siglo XX, lo que conocemos hoy como ciudad central (conformado por las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza) tenía las cifras más altas de concentración de la población respecto de la Ciudad de México con un 83.69%, mientras que para 1940 registraba una concentración de 82.41%, iniciando un proceso incipiente de reducción de la concentración de la población con respecto a la ciudad (Ver Cuadro 3). Así también, una de las problemáticas de la todavía marcada concentración de la población, para la década de los cuarenta es que en cuestión habitacional, se caracterizaba por estar constituido en su mayoría por viviendas en alquiler (Suárez, 2002:105).

Dicha situación habitacional aunado a la crisis económica generada desde la época posrevolucionaria produjo un incremento considerable de las rentas, aumentando hasta en un 50% (Santa María, 2005:105), propiciando la especulación del sistema de rentas (Cortés y Cejudo, 2010:13), lo que derivó en un movimiento inquilinario el cual presionó al gobierno para que tomara medidas al respecto generando el decreto de congelación de rentas en 1942.

### 3.1.1 Principales tendencias de las intervenciones urbanas en la metrópolis desarrollista

Una de las primeras intervenciones públicas en las áreas centrales, directamente relacionado en materia habitacional, fue el decreto presidencial de Congelación de Rentas, el cual benefició a un sector de clase trabajadora de ingresos medios y bajos,

---

se define al “tugurio” como la vecindad de cuarto redondo, la cual predomina en dichos barrios (Coulomb, 1983:39).

<sup>22</sup> Llamada popularmente vivienda de “taza y plato”, es un tipo de solución de habitación y trabajo en un mismo espacio, esto es, en los edificios de uso intensivo se aprovechó la excesiva altura para construir tapancos, es decir que a un espacio con doble altura se le subdividía con una estructura de madera, pudiendo así multiplicar el espacio rentable (Suárez, 2002:103).

representando también un apoyo a la industria y a los negocios generadores de empleo en las áreas centrales. Sin embargo, este decreto –aunado al proceso de filtrado– propició un cierto deterioro físico en diversos inmuebles<sup>23</sup> del centro histórico, en la medida que los residentes de bajos ingresos no contaban con la capacidad económica que les permitiera realizar un adecuado mantenimiento, incidiendo en cerca de 115,000 viviendas (Coulomb, 1983:39), y desalentó la inversión de los promotores inmobiliarios, conformando un elemento a considerar en la evolución de los precios de suelo y la revalorización de las áreas centrales (Mora, s/f:37), contribuyendo al proceso de desconcentración de actividades económicas y culturales (Olivera, 2007:93).

A la par de esta política, se realizan las primeras intervenciones del sector público para la construcción de conjuntos masivos para vivienda denominados multifamiliares, en zonas distantes a las áreas centrales, pero que hoy en día se localizan en la llamada ciudad central (Cuadro 2), destacando el multifamiliar “Miguel Alemán”, en la avenida Coyoacán inaugurado en 1948 y el desaparecido “Presidente Juárez” de la colonia Roma en 1952 (Legorreta, 2001).

Cuadro 2. Construcción de vivienda por parte del sector público.

Delegación /Década	1950		1960		1970	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Benito Juárez	1722	15.90	23	0.05	164	0.12
Cuauhtémoc	636	5.87	15453	36.08	587	0.42
Miguel Hidalgo	732	6.76	2557	5.97	913	0.65
Venustiano Carranza	1554	14.35	3575	8.35	1892	1.35
<b>Ciudad central</b>	<b>4644</b>	<b>42.89</b>	<b>21608</b>	<b>50.45</b>	<b>3556</b>	<b>2.55</b>
Resto de las delegaciones	6184	57.11	21226	49.55	136076	97.45
<b>Ciudad de México</b>	<b>10828</b>	<b>100</b>	<b>42834</b>	<b>100</b>	<b>139632</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia con datos de Espinosa, 2003.

Así se conforman los primeros procesos de intervención que repercuten en las áreas centrales por parte del sector público, tanto el decreto de congelación de rentas como la construcción de multifamiliares, los cuales constituyen intentos por satisfacer el creciente problema de la demanda de vivienda en la ciudad.

<sup>23</sup> “Esta medida [congelación de rentas] ha sido en parte la causa del deterioro de la zona central de la ciudad, y ha desalentado la construcción de vivienda en renta.” (Peniche, 2004:93).

Esta situación continúa en los años cincuenta, década que se va a caracterizar por diversos cambios en la configuración urbana, dentro de los cuales destacan los siguientes:

Respecto a la dinámica de los movimientos de la población se muestran tendencias muy claras: si desde la primera década del siglo XX hasta la década de los cincuenta, las áreas centrales habían sido los espacios receptores de población que provenía principalmente de la migración campo – ciudad, a partir de los años sesenta los movimientos migratorios se dirigían hacia lo que en aquel momento era la periferia de la ciudad. Esta tendencia, favoreció que la ciudad central disminuyera constantemente el porcentaje de concentración de la población localizada en la Ciudad de México (Cuadro 3).

Cuadro 3. Población total y porcentaje de concentración (1900 – 2010).

<b>Año</b>	<b>Ciudad de México</b>	<b>Ciudad Central</b>	<b>% Concentración Ciudad Central</b>
1900	541,516*	368,898*	68.12
1910	720,753*	471,066*	65.36
1920	906,063*	615,367**	67.92
1930	1,229,576*	1,029,068*	83.69
1940	1,757,530	1,448,422	82.41
1950	3,050,442	2,234,795	73.26
1960	4,870,876	2,832,133	58.14
1970	6,874,165	2,902,969	42.23
1980	8,831,079	2,595,823	29.39
1990	8,235,744	1,930,267	23.44
2000	8,605,239	1,692,179	19.66
2010	8,851,080	1,721,137	19.45

\*Datos obtenidos del Censo, 1930. \*\*Dato obtenido del Censo, 1921. Los demás datos de la Ciudad de México y de la Ciudad Central se obtuvieron de los censos en sus respectivos años. A partir del año 1980 la Ciudad Central la conforman las 4 delegaciones centrales que son Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de INEGI, diversos años.

En materia económica, particularmente a finales de los años cincuenta, con Uruchurtu como regente de esta ciudad, por un lado, se comienza a observar un proceso de desconcentración de actividades de negocios hacia la confluencia de Paseo de la Reforma y la avenida Juárez, y hacia Insurgentes, la Zona Rosa y la colonia Cuauhtémoc, dándole un marcado peso de la actividad económica a la zona poniente de la ciudad<sup>24</sup>. Por otro lado, se inicia una concentración del creciente comercio informal y

<sup>24</sup> Merecen especial atención la implantación, sobre la Avenida de los Insurgentes de la tienda departamental Sears Roebuck (primera de este tipo en ubicarse fuera del casco colonial, formando parte de un proyecto de desplazamiento de actividades y de creación de nuevos centros urbanos) y los Edificios

de bodegas en el oriente del centro histórico, como en el barrio de La Merced, saturando rápidamente los inmuebles, desplazando la vivienda a la periferia (Olivera, 2007:93).

Aunado a ello, se implementa una política que limitaba la construcción de nuevos fraccionamientos en la Ciudad de México (Peniche, 2004:91; Benlliure, 2008:70 y Del Prado, 2008:197), intentando evitar la expansión del área urbanizada, sin embargo, la insatisfacción de vivienda por un sector de la población se traduce en optar por otras alternativas al respecto, siendo una de ellas la creciente urbanización informal, en particular en las delegaciones Álvaro Obregón, Iztapalapa, Gustavo A. Madero y Coyoacán, así también, favorece el crecimiento de la urbanización tanto formal como informal de los municipios del Estado de México colindantes a la ciudad (CONAPO, 1998:34-35).

Es así como podemos mencionar, en términos generales, que es en la década de los veinte cuando se comienza a distinguir un proceso de deterioro de inmuebles, particularmente obsolescencia física y funcional, y es a partir de los años cincuenta, cuando se puede hablar de un proceso de deterioro urbano en general en el área oriente y norte del centro histórico. Este contexto de deterioro se convertirá en el principal argumento de justificación para la implementación de proyectos de “rescate” y “saneamiento” del centro histórico. Si bien es cierto esto es una práctica que perdurará hasta la metrópolis neoliberal, en esta etapa no sólo se utiliza este argumento para implementar distintos proyectos urbanos sino además, gran parte de las inversiones buscan espacios con inmuebles con obsolescencia económica, es decir, en predios en los cuales la rentabilidad económica pudiera ser más trascendente.

### 3.1.2 Proyectos de renovación habitacional

En la década de los sesenta, las intervenciones realizadas desde el ámbito público, también relacionadas al tema de la vivienda, se caracterizan por la persistencia en la construcción de los citados multifamiliares, situación que origina por lo menos dos argumentaciones al respecto. Una de ellas es que las diversas construcciones de multifamiliares intentan satisfacer la creciente demanda de vivienda de la población.

---

ACRO y Glorieta, de Francisco Serrano, que funcionaron, durante algún tiempo, como ‘puertas’ de la ciudad. (Santa María, 2005:117).

Mientras el otro argumento es que estos multifamiliares tenían como objetivo principal “higienizar” (Coulomb, 1983:39 y 1991:40) o “sanear” (Barraza, 2006:1) a las áreas centrales de la ciudad que presentaban viviendas deterioradas.

Esta idea de “higienizar” o “sanear” se refería en particular a la llamada “herradura de tugurios”. En este caso lo que se pretendía era la construcción de 23,283 departamentos para alojar aproximadamente a 120,000 personas, además de zonas verdes, supermercados, tiendas, etcétera, una llamada “renovación” urbana que derivaría necesariamente en la demolición de casi todos los predios (15,102 viviendas) previo “desplazamiento técnico de la población afectada” (Coulomb, 1983:39 y Legorreta, 2001:3). Aunque dicho proyecto no se llegó a concretar, fue uno de los primeros intentos por “modernizar” áreas del centro histórico.

Este tipo de intervenciones, sin un proyecto que integre a la población residente, fue una práctica común en los sucesivos desarrollos habitacionales, tales fueron los casos de la construcción de la Unidad Noanalco Tlatelolco en 1964, con el objetivo de dismantelar la llamada “herradura de tugurios” (Barraza, 2006:2 y Tello, 2008:20); del Conjunto Urbano “Presidente López Mateos” donde se estima que algo más de 7,000 personas fueron desalojadas, teniendo que trasladarse a otras zonas por no tener los ingresos suficientes para adquirir un departamento de la nueva unidad; la Unidad Habitacional Morelos “Soldominios”, que desplazó a 210 familias; la Unidad Habitacional “Candelaria de los Patos” que hizo lo mismo en la zona de tugurios de la Candelaria. Son ejemplos de la llamada “renovación bulldozer”, entendida como la erradicación de barrios o zonas declaradas previamente como “insalubres” (Coulomb, 1983:40 y 1991:41), con carencia total de servicios e infraestructura (Perló, s/a:6).

En este sentido, un segundo momento de intervención por parte del sector público en áreas centrales se presenta en la década de los sesenta, donde podríamos hablar de un proceso de renovación habitacional, cuyos objetivos, de acuerdo a Coulomb (1983), están conformados por un enfoque derivado de la política de erradicación de lo insalubre, situación que caracterizará la gran mayoría de las acciones habitacionales del sector público (Coulomb, 1983:39), siendo una consecuencia importante los desplazamientos de población. Esta tendencia de proyectos urbanos, se

agudizará en la metrópolis neoliberal, y una diferencia respecto a la implementación y elaboración de los proyectos de intervención es bajo la participación pública - privada.

Con las características precedentes de las intervenciones, aunado al crecimiento acelerado de la aglomeración, el centro histórico en particular se caracterizó por acentuar los desplazamientos de población de manera progresiva, pero además, de diversas actividades económicas hacia otras zonas (Coulomb, 2007:50-51). Así, tanto los desplazamientos de población y de la actividad económica, como los procesos de filtrado y las intervenciones públicas (congelación de rentas y nuevos desarrollo habitacionales alejados del centro), caracterizan una estructura urbana, que en general, se puede calificar como, la aceleración de un proceso de declive urbano, entendido como la pérdida de población y empleo en áreas de antigua industrialización y comercialización (Méndez, 2001:9), como lo fue el área central de la Ciudad de México.

Como observamos en el Cuadro 4, se redujo considerablemente la tasa de crecimiento de la población en la ciudad central, al pasar de 2,36% en 1950-1960 a 0.25% en 1960-1970, mientras se observa también una reducción en la tasa de crecimiento de toda la ciudad de 4.60% a 3.41% en las mismas décadas. Aunque todavía para esta década de los sesenta se concentraba la mayor cantidad de población en la ciudad central, con un 58.14%, se observa un proceso paulatino de pérdida de concentración de la población.

Cuadro 4. Tasa de crecimiento poblacional (1900 – 2010).

<b>Año</b>	<b>Ciudad de México (%)</b>	<b>Ciudad Central (%)</b>
1900 – 1910	2.84	2.43
1910 – 1920	2.28	2.66
1920 – 1930	3.03	5.03
1930 – 1940	3.53	3.39
1940 – 1950	5.38	4.27
1950 – 1960	4.60	2.36
1960 – 1970	3.41	0.25
1970 – 1980	2.49	-1.12
1980 – 1990	-0.70	-2.94
1990 – 2000	0.88	-2.63
2000 – 2010	0.56	0.34

Fuente: Elaboración propia con datos del cuadro 3.

En los años setenta continúan las acciones de renovación habitacional de la ciudad y junto con la creación del INFONAVIT y FOVISSSTE en 1972<sup>25</sup>, que son dos de los más importantes organismos públicos que intentan satisfacer las demandas de vivienda para los trabajadores del sector privado y del sector público respectivamente, las acciones de vivienda se concretan en la construcción de unidades habitacionales en terrenos ocupados por antiguas vecindades en las áreas centrales y en diversas partes de la periferia de la ciudad. Sin embargo, una gran cantidad de familias de escasos recursos no pudieron adquirir una vivienda en las nuevas construcciones donde se encontraba su antigua vecindad, pues no eran sujetos de crédito, debido a que sus bajos ingresos eran menores a los tres salarios mínimos que exigían estos organismos promotores de vivienda, situación que contribuye también a que población de escasos recursos busquen distintas opciones de vivienda en la periferia urbana, en zonas con escasa infraestructura y servicios públicos donde los precios de suelo son más bajos.

Para la década de los ochenta se produce un giro en el discurso de las intervenciones en las áreas centrales de la ciudad, donde va a destacar de manera particular la concepción del centro histórico por su valor patrimonial<sup>26</sup>. Así, las principales intervenciones que se proyectan, como el llamado “Rescate del Centro Histórico”, tienen una importante connotación “conservacionista”, situación que hace más complicado las estrategias de intervención, pues por un lado ha sido utilizado como discurso de legitimar prácticas lucrativas a partir de la conservación del patrimonio, por otro lado, para los pequeños propietarios representa altos costos el mantenimiento de sus inmuebles, quienes tienen la obligación de hacer las obras necesarias para su conservación (Coulomb, 2005:2).

---

<sup>25</sup> Anterior a la creación de estos organismos habían operado otras instituciones para la renovación habitacional en las áreas centrales como son; el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular (INDECO), la Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (CODEUR) y el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos a través del el Fondo de Habitaciones Populares de BANOBRAS.

<sup>26</sup> El Centro Histórico de la Ciudad de México fue declarado, por decreto presidencial en 1980 como “Zona de Monumentos Históricos”, diferenciando dos perímetros (A, B) que cubren 9.1 km<sup>2</sup>. “El perímetro A de 3.7 km<sup>2</sup> contiene 1157 monumentos históricos y representa a la ciudad conformada a fines del siglo XVIII y principios del XIX, mientras que el perímetro B de 5.4 km<sup>2</sup> con 120 inmuebles clasificados como históricos, representa a los barrios populares que conformaban el cinturón del siglo XIX.” (Tello, 2008:20) Además, fue nominado el Centro Histórico como patrimonio mundial por la UNESCO en 1987.

---

A pesar de que el gobierno federal apoya la conservación de inmuebles con la aplicación de diversos incentivos fiscales<sup>27</sup>, se vuelve difícil conservar el uso de suelo habitacional, por lo que la restauración de estos edificios suele significar la sustitución del uso habitacional por usos de suelo más rentables (hoteles, restaurantes, bancos) o de mayor prestigio para los inversionistas como museos, galerías de arte, entre otros (Coulomb, 2005:3).

Esta situación generó el surgimiento de instituciones para el llamado “rescate”<sup>28</sup> del centro histórico, particularmente el Consejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, que tiene como objetivo “promover y coordinar acciones públicas y privadas tendientes a salvaguardar el patrimonio arquitectónico” (Barraza, 2006:3).

Sin embargo, esta década estuvo marcada por el sismo de 1985, el cual afectó de manera particular a inmuebles localizados tanto en el centro histórico como en toda la delegación Cuauhtémoc donde hubo un 56% de edificios afectados (Ziccardi, 1986:124), razón por la cual, el Departamento del Distrito Federal decidió implementar el Programa de Renovación Habitacional Popular (PRHP) en el área central.

El 11 de octubre de 1985 se publicó el decreto de expropiación de predios con 44,437 viviendas y accesorias o pequeños comercios afectados por el sismo (Peniche, 2004:190) y el 14 de octubre del mismo año se crea por decreto el Programa de Renovación Habitacional Popular cuyo objetivo fue llevar a cabo la reconstrucción de las viviendas. Uno de los resultados más destacados del programa, sin lugar a duda, fue que la construcción de las viviendas se realizó en los mismos sitios donde se ubicaban, los cuales eran destinados para los mismos habitantes (Peniche, 2004:190). El éxito del

---

<sup>27</sup> Hasta 2005, los inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto Nacional de Bellas Artes gozan de una reducción del 100% en; impuesto predial; impuesto sobre la adquisición de inmuebles; derechos de inscripción en el registro público de la propiedad; contribución de mejoras; derecho de expedición de licencia de construcción, subdivisión, relocalización o fusión de predios; derechos de expedición de certificados de zonificación para uso específico, usos del suelo permitidos, licencias de uso del suelo, estudios y dictamen técnico de densidad (Coulomb, 2005:6).

<sup>28</sup> El término de “rescate” depende en mucho del uso mediático que se le da al concepto, como lo explica Coulomb, “Para las clases más acomodadas, el centro histórico se asocia con imágenes negativas del uso inculto y depredador que masas de pobres hacen de un espacio valioso en términos patrimoniales pero que se ha vuelto descuidado e inseguro (...). Este imaginario repelente es alimentado por los medios masivos de comunicación con reiterados reportajes en torno a un centro histórico “secuestrado”, en manos de comerciantes “ambulantes” rijosos y manipulados por autoridades corruptas, de masas de pobres e indigentes carentes de cultura y de habitantes incapaces de mantener en buen estado un legado arquitectónico de muy alto valor. De esta percepción negativa del centro histórico se nutre la legitimidad del discurso de ciertos grupos sociales sobre la necesidad de su “rescate” (Coulomb, 2008:34).

programa de Renovación Popular se debió, en buena parte, al programa previo de expropiación de inmuebles (Coulomb, 2008:45). Constituyendo este un caso ejemplar de intervención pública cuya estrategia evitó los desplazamientos de población, tal y como lo dice el título de un estudio al respecto “cambiar de casa pero no de barrio” (Connolly, Duhau y Coulomb, 1991).

### 3.2 Empresarialismo urbano en intervenciones en las áreas centrales de la metrópolis neoliberal

Como habíamos mencionamos, en la década de los ochenta las intervenciones urbanas se dirigían hacia inmuebles con valor patrimonial, sin embargo, se pueden apreciar sensibles cambios a partir de los años noventa, en la metrópolis neoliberal. Un primer cambio tiene que ver con los objetivos que originan las intervenciones, y un segundo cambio se relaciona con las estrategias implementadas para llevar a cabo las intervenciones.

Los cambios en los objetivos que persiguen las intervenciones se presentan de manera general de la siguiente forma: además de las intervenciones de enfoque conservacionista, se presenta una fuerte tendencia de intervenciones tanto en el centro histórico como en áreas centrales de la ciudad, cuyos objetivos se rigen por intereses económicos, es decir, se da prioridad a las intervenciones en inmuebles con obsolescencia económica, a partir del análisis de la situación del uso de suelo del inmueble que establecería que ya no es rentable o que podría ser mucho más provechoso. Razón por la cual, analizando la problemática de las intervenciones sobre áreas centrales en la Ciudad de México, Romero (1998) menciona que “...podemos decir que los cambios en el modelo económico, son el elemento determinante en la definición de cuáles zonas deben atenderse, qué orientación debe imprimirse a los objetivos y cuál es la forma de alcanzarlos.” (Romero, 1998:19). Si bien es cierto el centro histórico continúa siendo un espacio propicio para intervenciones urbanas, diversas zonas del área central son de creciente interés para el sector privado.

Las variaciones respecto a las estrategias responden a que los proyectos de intervención están elaborados con una estrecha participación entre el sector público y el sector privado, además de que intervienen únicamente en inmuebles selectivos,

impactando el lugar y no mejorando las condiciones territoriales del espacio en el cual se realizó la intervención, teniendo como práctica empresarialista una característica presente en la metrópolis neoliberal.

Bajo este escenario, en 1990 se constituyó el Patronato del Centro Histórico A. C., con el propósito de promocionar actividades concertadas entre el sector público y privado para la "recuperación", "conservación", "mejoramiento" y "desarrollo" del centro histórico. Posteriormente se creó el Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México que ha impulsado diversos programas, entre los cuales se encuentran "Échame una manita"<sup>29</sup> y "Vivir en el centro" (Olivera, 2007:97). No obstante, "...el Fideicomiso se concibió como un organismo promotor y gestor de las obras e inversiones de los particulares ante las autoridades federales y locales; en particular de los incentivos fiscales a que estas obras se hacían acreedoras<sup>30</sup>." (Coulomb, 2005:8), sin embargo, las intervenciones administradas por el Fideicomiso se limitan a actuar en el centro histórico, mientras que de manera particular, el sector privado actúa en el resto de las áreas centrales, donde las mayores inversiones se concentran en el llamado corredor financiero en el poniente y en el sur de la ciudad, en función de las plusvalías esperadas (Coulomb, 2005:11).

Tanto los proyectos de intervención "conservacionistas" en el centro histórico como los proyectos en áreas centrales se caracterizan por ser proyectos de participación pública – privada, fundamentados en el marco jurídico sobre desarrollo urbano<sup>31</sup> de la Ciudad de México, o sencillamente, por los "ajustes" (como cambio de uso de suelo, manifestaciones y licencias de construcción) en los programas de desarrollo urbano del Distrito Federal y de las distintas delegaciones, que permiten la creciente dinámica del sector inmobiliario en predios específicos, contribuyendo a elevar el valor del suelo y los costos de los bienes y servicios que se ofrecen en áreas determinadas. Así, la

---

<sup>29</sup> El cual "...consistía en la operación de un centro de información, apoyo y gestión por medio del cual se ayudaba a obtener licencias, créditos, proyectos gratuitos y asesoría técnica a quienes deseaban restaurar un edificio. (...) El plan incluyó estímulos financieros y fiscales, que condonaban el impuesto Predial a aquellos inmuebles que se adquieren para su restauración." (Cortés y Cejudo, 2010:16).

<sup>30</sup> Entre 1991 y 2000 las inversiones se concentraron desde el eje central hasta el zócalo, por las calles de Madero, 5 de Mayo, 16 de septiembre, Venustiano Carranza y Tacuba dejando fuera del proceso al 90% del perímetro decretado como "Zona de monumentos" (Coulomb, 2005:11).

<sup>31</sup> Las principales normas que integran el marco jurídico sobre desarrollo urbano de la ciudad son: Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (LDUDF) de la cual emanan el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF), los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano (PDDU) y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU).

planeación urbana en la metrópolis neoliberal tiene como primer objetivo el beneficio económico, dejando en último término el beneficio social (Romero, 1998:20)

El Cuadro 5 intenta caracterizar algunas tendencias de las intervenciones urbanas en la metrópolis desarrollista y en la metrópolis neoliberal, aunque si bien es cierto existe una gran diversidad y mezcla de las características y procesos en cada fase. Se puede apreciar una tendencia que predomina en la ciudad neoliberal y es que gran parte de las intervenciones urbanas son mediante participación público – privado, con fuerte especulación, los proyectos inciden solamente en un lugar determinado y las intervenciones selectivas operan en espacios con presencia de inmuebles con obsolescencia económica, esto es, que el cambio de uso de suelo o transformación del inmueble resulta ser más lucrativo que el uso de suelo actual.

Cuadro 5. Intervenciones urbanas en áreas centrales de la Ciudad de México.

Periodo	Principales estrategias	Objetivo	Ejemplos de intervención	Área de actuación	
1950	Intervención pública	vivienda nueva en áreas con inmuebles con obsolescencia física	10,828 viviendas	Ciudad central 42.89%	Metrópolis desarrollista
1960	Intervención pública	vivienda nueva en áreas con inmuebles con obsolescencia física	42,834 viviendas	Ciudad central 50.45%	
1970	Intervención pública	vivienda nueva en áreas fuera de la ciudad central	139,632 viviendas	Ciudad central 2.55%	
1980	Intervención pública	Conservación del patrimonio. Apoyo a la vivienda por daños del sismo de 1985	Rescate del centro histórico. Programa de Renovación Habitacional Popular.	Centro histórico	
1990	Intervención mixta Intervención privada	Conservación del patrimonio Interés económico	Patronato, Fideicomiso Desarrollos Inmobiliarios	Centro histórico Área central	Metrópolis neoliberal
2000	Intervención mixta Intervención privada	Interés económico	Desarrollos Inmobiliarios	Centro histórico Área central	

Fuente: Elaboración propia.

En este contexto se ejemplifica de manera breve dos proyectos de participación público – privado, el primero de ellos emanado por el gobierno de la ciudad cuyos objetivos se encuentran explícitos en el PDUDF como lo fue el Bando 2. Mientras que el segundo, un proyecto que no emana explícitamente de los programas de desarrollo urbano, pero la normatividad permite la conformación del llamado “Proyecto Alameda”.

### 3.2.1 Bando 2

El “Bando Informativo Número 2” emitido el 7 de diciembre de 2000, cuya vigencia se estableció hasta el 7 de febrero de 2007, fue un recurso administrativo cuyo objetivo central consistió en: promover la redensificación de un sector de la población, principalmente mediante la promoción de vivienda de interés social, en las delegaciones centrales, las cuales presentan una subutilización de la infraestructura urbana<sup>32</sup> y: reducir la creciente actividad de uso habitacional en suelo de conservación en las demás delegaciones del Distrito Federal.

El Bando 2 aprovecha el argumento del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF) de 1996, que establece en las delegaciones centrales áreas de actuación de suelo urbano con potencial de reciclamiento<sup>33</sup>, expresado también en el PGDUDF 2003 en el cual se establece la importancia de “Potenciar el uso de áreas urbanas consolidadas, a través del aprovechamiento de la inversión acumulada en infraestructura básica y equipamientos; mediante programas de mejoramiento, ampliación y vivienda nueva que permitan densificar las áreas.” (PGDUDF, 2003:80).

No obstante el argumento anterior del cual se respalda el Bando 2, se desató una discusión en la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF) argumentando que este Bando Informativo no tenía existencia legal y que fue emitido por una autoridad carente de competencia jurídica (ver Tamayo, 2007; Tamayo, Andrade y Besares, 2007).

---

<sup>32</sup> De 1970 al 2000 la población de la ciudad central disminuyó en 1.2 millones de habitantes, así alojó sólo 1.7 millones, con lo que su participación en la población del DF descendió hasta el 20 % (PGDUDF, 2003:21) ver cuadro 2.

<sup>33</sup> En materia de planeación, en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal se establecen las Unidades de Ordenamiento Territorial (UOT) que son los límites político – administrativo de las delegaciones, conformadas por la ciudad central, el primer contorno, el segundo contorno y el tercer contorno. A partir de estas UOT se definen Áreas de Actuación en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, siendo estas; áreas con potencial de desarrollo, con potencial de mejoramiento, con potencial de reciclamiento, de conservación patrimonial y de integración metropolitana (Tamayo, 2007:44-46).

Además de basarse en el PGDUDF, se apoya en la Norma 26, emitida por la ALDF en 1997, la cual consiste en una serie de incentivos dirigidos a la construcción de vivienda de interés social y popular<sup>34</sup>.

Los instrumentos jurídicos utilizados para la aplicación del Bando 2, tanto el PGDUDF y la Norma 26<sup>35</sup> complementaron una “intención política” de prohibir la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales en 9 de las 16 delegaciones del Distrito Federal, las cuales fueron: Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco, con objetivo de repoblar la ciudad central.

Para ello se creó una Ventanilla Única en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), para realizar los trámites necesarios que se llevan a cabo para las acciones de vivienda en las delegaciones centrales (uso de suelo, factibilidad de servicios e impacto urbano y ambiental), simplificando los trámites y reduciendo los tiempos de espera (no mayor de treinta días hábiles), obteniendo el Certificado Único de Factibilidad.

Con ello se intentó, según la SEDUVI, concretar 150,000 acciones de vivienda en el sexenio de 2000-2006, lo que comprende construcción de vivienda nueva, mejoramiento y ampliación de vivienda. No obstante, hasta septiembre de 2005, se

---

<sup>34</sup> Esta norma establecía medidas como; los conjuntos habitacionales de interés social y popular tendrán como máximo 60 viviendas; deberá acreditarse que la vivienda de interés social no exceda del importe que resulte de multiplicar por 15, el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año, y de vivienda popular, con un valor de vivienda que no exceda del importe equivalente a 25 veces el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año. Y para los proyectos que cumplan con los requisitos antes mencionados se autorizará: A) Alturas de hasta 6 niveles (PB más 5 niveles) para los proyectos que se localicen dentro de la denominada Ciudad Central. B) Porcentaje mínimo de áreas libres. C) Exención total del área de donación. D) Exención total de cajones de estacionamiento para los proyectos ubicados dentro la Ciudad Central o en aquellos en los que existan vecindades que serán demolidas y reconstruidas. Y E) En todos los casos, no se requerirá ningún trámite para el otorgamiento de las facilidades señaladas en los incisos anteriores, únicamente se requerirá la realización de los trámites para el otorgamiento de licencias de construcción, estando exentos además, del trámite de licencia de usos del suelo (Del Prado, 2008:198-199).

<sup>35</sup> En abril de 2005 la Norma 26 fue modificada debido al “mal uso” que de ella hicieron algunos promotores inmobiliarios al aprovechar los incentivos fiscales así como los procedimientos mucho más sencillos y ágiles, acreditando ante notario que sus productos, aunque no lo sean, son viviendas de interés social, pero no le agregan el costo del cajón de estacionamiento, sino que este lo venden aparte, incluyen acabados de lujo, cocineta y demás aditamentos que encarecen la vivienda y la hacen inaccesible a la población que busca hacerse de una vivienda de interés social. Así, los cambios principales que se establecieron tienen que ver con el porcentaje de cajones de estacionamiento en conjuntos habitacionales con un mínimo de 30% en la vivienda de interés social y 60% en la vivienda popular, entre otras. (Esquivel, 2007:259).

habían autorizado 109,470 viviendas para el área central, concluidas un 80% (Castillo, 2005:13), de las cuales, la gran mayoría se dirigían a un sector de la población de ingresos medios.

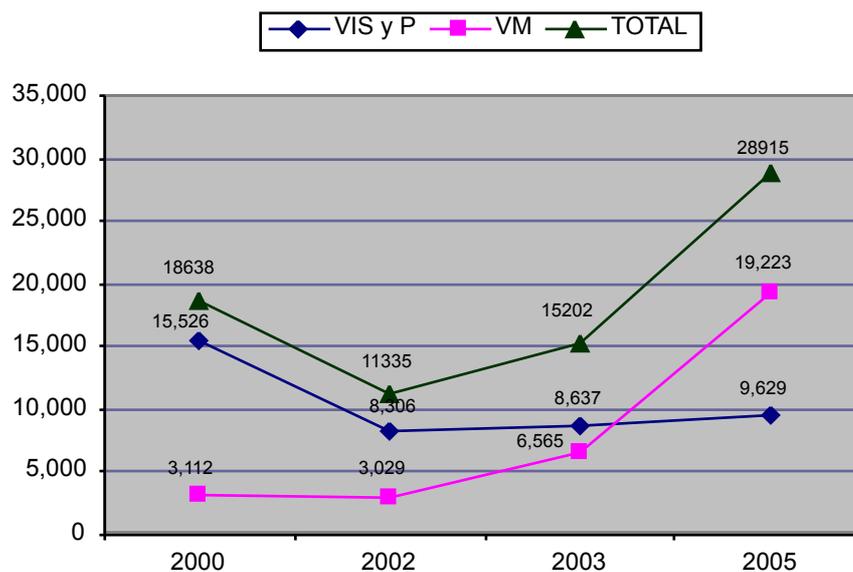
Quien encabezaba la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, Laura Castillo (2000 - 2005) estimaba que se podría alcanzar una redensificación en la ciudad central, al pasar de 1,692,179 habitantes en el año 2000 a 1,888,629 en el año 2005, significando un incremento de 196,450 nuevos habitantes (Castillo, 2005:13), revertiendo las tendencias de la tasa de crecimiento de población hasta alcanzar cifras de crecimiento positivas.

Sin embargo, la situación actual dista mucho de las proyecciones optimistas de la SEDUVI, puesto que según el II Censo de Población y Vivienda de 2005, registró que la ciudad central presenta una población de 1,677,358 habitantes, es decir, una pérdida de 14,821 habitantes, lo que no revierte la tendencia de la tasa de crecimiento negativa (Ver Cuadro 4), aunque sí logra una ligera disminución de la pérdida de población respecto del periodo 1995 – 2000 que fue de 68,180 habitantes.

Asimismo, no se cumplió con la prioridad de que las viviendas fueran destinadas para un sector de la población de bajos ingresos, sino por el contrario, los desarrolladores de vivienda se centraron en un sector de la población de clase media y media alta en algunas colonias de la ciudad central (Duhau y Giglia, 2008:133).

Como podemos observar en la gráfica 3 las acciones de vivienda de interés social y popular se van reduciendo del año 2000, momento en que se emitió el Bando 2, hasta el año 2005, mientras que se conforma un prolongado crecimiento de la vivienda media, siendo este el sector más beneficiado.

Gráfica 3. Oferta de Vivienda de Interés Social y Popular (VIS y P), y Vivienda Media (VM) en la Ciudad Central, 2000 – 2005.



Fuente: Elaboración propia con base en Benlliure, 2005.

Otras consecuencias que se produjeron fue el incremento del precio del suelo en las zonas con nuevos desarrollo habitacionales entre un 150% y 200% a valores constantes (Benlliure, 2008:74), mientras que en algunas zonas se disparó en 500% según estimaciones de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Tamayo, 2007:63).

El incremento del precio frenó la edificación de vivienda de interés social y popular que era uno de los principales objetivos del Bando 2, situación que no fue sólo producto de la especulación de las inmobiliarias sino de la falta de terrenos baratos (Tamayo, 2007:63). “La superficie más propicia para el desarrollo de conjuntos con vivienda de interés social y popular se reduce de 20,324 hectáreas en todas las delegaciones a sólo 6,478.37 ha. En el ‘Bando 2’ (4,37% de la superficie total del D.F.), de las cuales 4,028 ha son patrimoniales.” (Benlliure, 2005:14).

De acuerdo a la oferta actual de vivienda se puede afirmar que la vivienda para la clase media se incrementó en un 200% (Benillure, 2005:18), alcanzando las 19,286 unidades (Gráfica 1.). Así también hay que considerar que al promover simultáneamente la construcción de vivienda y desarrollos comerciales se puso a

competir por el suelo disponible a las dos actividades, con desventaja para la vivienda popular menos rentable que el comercio y los servicios (Pradilla y Sodi, 2006:166).

Como la oferta de vivienda se destina a población de la clase media y media alta, se redujo la oferta de vivienda de interés social y popular, contribuyendo al crecimiento de la oferta de vivienda de estas características en los municipios conurbados del Estado de México, carente de infraestructura adecuada y servicios urbanos, con las implicaciones conocidas del gigantismo urbano y la multiplicación de los problemas metropolitanos (Pradilla y Sodi, 2006:167). “De 1996 al 2000 el 57% del total de créditos otorgados en el DF por el INFONAVIT se destinaron para comprar vivienda en el Estado de México; y para el 2005 dichos créditos se elevaron al 80%.” (Benlliure, 2008:82).

Así, en las áreas centrales de la Ciudad de México creció la oferta de vivienda para un sector de la población de ingresos medios, aumentando los costos de vida en algunas colonias en particular, situación que lejos de cumplir con la intención de “repoblar” la ciudad central con población de bajos ingresos, se presenta una tendencia a encarecer algunas zonas de la ciudad central, lo que se puede traducir en cambios en la conformación socioeconómica en diversas zonas de la ciudad donde el Bando 2 favoreció el desarrollo de vivienda para un sector de población de clase media. Esto es impactar el lugar y no el territorio, es decir, se ofrece vivienda a un sector de la población de clase media y media alta, lo cual no contribuye a mejorar las condiciones del territorio.

Por estas razones, hay quienes afirman que “... la escasa disponibilidad del suelo urbano y el papel estratégico del suelo de conservación para la viabilidad de la ciudad, la estrategia futura debe concentrarse en el reciclamiento del suelo urbano.” (Azua, Atrián y Castillo, 2007:370). No obstante, esta afirmación habrá que analizarla en un contexto de desarrollo territorial, es decir, donde se integre el mejoramiento de la calidad de vida de la población residente, puesto que bajo los objetivos económicos del capital inmobiliario cuya oferta se dirige principalmente para un sector de la población de ingresos medios y altos (tal como se vio con el Bando 2), el reciclamiento urbano como estrategia en los proyectos de intervención urbana, pueden generar otros

---

problemas económicos y sociales, derivados de la estrategia de las condiciones del lugar, tal como se analizará para el caso de la colonia Condesa (capítulo IV y V).

### 3.2.2 Proyecto Alameda

La Alameda Central, es un polígono de 64 manzanas localizado al poniente del centro histórico de la Ciudad de México, delimitado por las avenidas Juárez, Eje Central, Arcos de Belén, Chapultepec y Balderas. Siendo la Alameda Central uno de los espacios públicos más significativos de la ciudad, toda la zona aledaña se caracteriza por usos de suelo diversos: comercial, habitacional, oficina y áreas verdes principalmente.

A partir de la segunda mitad del siglo XX, una de las avenidas más importantes de esta zona, la avenida Juárez, se convirtió en un espacio comercial y recreativo con elegantes hoteles, restaurantes, turismo, centros de convenciones y vida nocturna. Sin embargo, con el paso del tiempo, los residentes afluentes se mudaron a zonas más agradables como las Lomas de Chapultepec,

Polanco y el sur (Herzog, 2004:275), con lo cual muchas de las antiguas edificaciones fueron rentadas por población de bajos ingresos, gradualmente con la falta de mantenimiento (estaba vigente el decreto de congelación de rentas desde los años cuarenta) y de inversión económica en la zona se aprecia un deterioro urbano. Esta situación se agudiza con el terremoto de 1985, el cual afectó en varias de las construcciones, razón por la cual se estableció como una zona subutilizada<sup>36</sup> (Foto 1).

Ante esta situación, entre 1989 y 1991 se crea un fideicomiso por las autoridades capitalinas para financiar las obras de restauración (Herzog, 2004:275), por medio del cual se adquirieron diversos predios en la Avenida Juárez.

Foto 1. Avenida Juárez después del sismo de septiembre de 1985.



Fuente: Modificado a partir de González, 2005

---

<sup>36</sup> De las 93 hectáreas que lo conforman (676 predios en 64 manzanas), 33 por ciento eran inmuebles subutilizados o derruidos, que representaban unos 200 mil metros cuadrados (González, 2005).

Es con el regente Manuel Camacho Solís, quien presidía el Departamento del Distrito Federal<sup>37</sup> (1988 – 1993) y la empresa inmobiliaria Reichmann Internacional<sup>38</sup>, una de las empresas inmobiliarias más grandes a nivel mundial de capital canadiense, que en 1993 conformaron un proyecto de inversión, recibiendo "incentivos" del gobierno federal y de la ciudad, los cuales consistían en adquirir 40% del producto final (González, 2005). Reichmann comienza su inversión con 4 millones de dólares en la compra de siete predios (Grajeda, 2001).

Todavía en 1994 se seguía discutiendo cuál sería el tipo de intervención más adecuada para un polígono con 676 predios en 64 manzanas, de los cuales 234 son inmuebles patrimoniales (15 catalogados por el INAH, 165 catalogados por el INBA y 54 por el DDF). Raúl Salas Espíndola, subdirector de Licencias, Inspección y Registro de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, consideraba dudosa la aplicación de criterios usados en otros países por la empresa Reichmann y aseguraba que los inmuebles antiguos deben determinar el uso de los contemporáneos y no al revés (Romero, 2011:58). Sin embargo, en dicho proyecto se proponía la reactivación inmobiliaria de la zona, donde se pretendían hacer inmuebles para departamentos de primera clase, comercios, oficinas, un estacionamiento y un hotel (Hernández, 2002).

Una de las razones por las cuales se suspendió el proyecto en la década de los 90, fue debido a que vecinos de la zona se opusieron a que se construyeran espacios comerciales y oficinas y no vivienda para las personas de escasos recursos (Hernández, 2002), además de la especulación de los inversionistas (González, 2005). Aunado a esto, la crisis económica que estalló en 1994 canceló los planes del Proyecto Alameda. En realidad no era sólo el gobierno que entraba en crisis, sino la propia firma Reichmann que también pasaba por un momento de pérdidas a nivel internacional

---

<sup>37</sup> Desde 1928 las autoridades (Regente) del Departamento del Distrito Federal eran designadas por el presidente en turno y es hasta 1997 cuando se organizan elecciones para nombrar al jefe de gobierno del Distrito Federal.

<sup>38</sup> La participación pública – privada no sólo se da en la participación conjunta de proyectos de intervención urbana, sino que además, la participación directa de personas tanto en el sector público como en el sector privado llega a traducirse en diversos beneficios. Arturo Aispuro fue vicepresidente de 2005 – 2006 de la empresa inmobiliaria Reichmann Internacional y posteriormente fue secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal de 2006 – 2009. Y es en el primer trimestre de 2009 que Reichmann inicia la construcción de su segundo proyecto en México: Torre Diana, el primero fue la edificación de Torre Mayor, el edificio más alto de América Latina con 218 metros de altura (Aguilar, 2008).

(Herzog, 2004:278). Mientras que otro factor de peso fue el retiro del "incentivo" por parte del Jefe de Gobierno de la ciudad, el Ing. Cuautémoc Cárdenas, quien determinó que era imposible financiar esa inversión y proponía sustituir la compra del 40% de la obra terminada por incentivos fiscales (exención del pago de impuesto predial), pero Reichmann no quiso continuar con el proyecto (González, 2005).

En la administración de Andrés Manuel López Obrador, como jefe de gobierno del Distrito Federal (2000 – 2005), se compraron en 2003 los predios que Reichmann había comprado, por los cuales se pagó 80 millones de dólares (a precios corrientes), y luego se pactó con el empresario Carlos Slim<sup>39</sup> la creación del Proyecto Alameda (González, 2005) (Foto 2).

Foto 2. Avenida Juárez en la actualidad.



Fuente: González, 2005.

Este proceso de compra – venta revaluó el suelo en la zona, pues cuando comenzó esta etapa del desarrollo, el metro cuadrado costaba 500 dólares y para el año 2005 –según González (2005)– rondaba los 10 mil dólares, así la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal (GDF) asegura que en este periodo el precio de los inmuebles se incrementó mil por ciento (González, 2005).

Este proyecto, motivado por la afectación de diversos predios por el sismo de 1985, contó con el apoyo del GDF para adquirir los predios y pactar con el sector privado un proyecto, que se llevó a cabo a pesar de la inconformidad mostrada por un sector de la población.

Dicho proyecto de participación pública – privada, es una muestra de las tendencias que seguirán tanto los proyectos de grandes dimensiones (megaproyectos), como las intervenciones locales, en la transformación (de la economía política) del lugar,

---

<sup>39</sup> Según la revista Forbes (10/03/10) es el empresario más rico del mundo, quien se ha encargado de comprar inmuebles con una “vocación” o futuro comercial (Vite, 2006b:23) en gran parte del centro y de áreas centrales de la Ciudad de México.

olvidando la mejora de las condiciones de vida de los habitantes (la economía política del territorio).

### **Reflexiones finales**

Sin adentrarnos en la discusión teórica sobre el modelo de crecimiento urbano, “ciudad compacta” y “ciudad difusa”, en la Ciudad de México se privilegió la expansión urbana desde la implementación del modelo ISI, pero se aprecia de manera más evidente a partir de los años setenta y ochenta, construyendo diversos fraccionamientos residenciales, centros comerciales, espacios recreativos y oficinas. Mientras que el gobierno local, en algunos casos, sólo se encargaba de “administrar” la propagación de distintos asentamientos irregulares, lo que contribuyó a desbordar los límites político – administrativo de esta ciudad.

Aunado a lo anterior, las políticas públicas implementadas por los gobiernos locales han privilegiado el desarrollo de infraestructura urbana en distintas zonas de la ciudad, creando verdaderos polos de gran actividad económica, dejando de invertir en sectores claves como vivienda, comercio y servicios en ciertas zonas de las áreas centrales, repercutiendo en las condiciones económicas y sociales de los habitantes, gracias a lo cual bajo la metrópolis neoliberal, se convierten en espacios atractivos para la reproducción del capital privado distintas zonas de la Ciudad de México, siendo una de ellas la colonia Condesa.

Por otro lado, en lo que se refiere al sector habitacional, el decreto de congelación de rentas de los cuarenta, que responde a las condiciones económicas y sociales de un momento determinado, al prolongarse, significó junto al desinterés de parte de las autoridades locales conformaron elementos que contribuyen al deterioro urbano, además, de que excluyendo al Programa de Renovación Habitacional Popular, las grandes inversiones públicas dirigidas a este sector se llevaron a cabo fuera de las áreas centrales, basta con recordar que en la década de los setenta, de 139,632 viviendas nuevas construidas en la ciudad, sólo el 2.55%, es decir, 3,556 se construyeron en la ciudad central.

Si por un lado, un rasgo importante del desarrollo urbano de la Ciudad de México fue la falta de interés por las áreas centrales, hacia los años noventa, en la metrópolis neoliberal, el elemento que sustenta la planeación urbana se organizan a partir de los intereses económicos del sector privado en correspondencia con los gobiernos locales.

Muestra de lo anterior es que las intervenciones urbanas se caracterizan por una fuerte presencia del capital privado, en un entorno de creciente revaloración del suelo urbano propiciado por diversas disposiciones públicas (intervenciones sobre espacios públicos, mejoramiento de infraestructura urbana y servicios públicos así como diversas normas y reglamentos), tal como se vio con el Bando 2, donde la intención de repoblar la ciudad central estaba enmarcada en 150,000 acciones de vivienda mediante la inversión de capital privado en un escenario de exención fiscal y de reglamentos con diversas facilidades para la construcción de vivienda a las empresas inmobiliarias (como la Norma 26).

Así los diversos proyectos de recuperación urbana se caracterizan por intervenciones sobre espacios que proyectan inmuebles con obsolescencia económica, donde la dinámica inmobiliaria son los grandes capitalizadores de los proyectos, quedando sujetos de los ciclos de auge y crisis económica, como se observó con el “Proyecto Alameda”.

Bajo esta perspectiva, la forma de gobierno empresarialista que caracteriza a la metrópolis neoliberal, va marcando las transformaciones que inciden en las áreas centrales de la Ciudad de México.

## Capítulo IV. La colonia Condesa

### Introducción

La colonia Condesa es en la actualidad un referente de la Ciudad de México conocida por sus espacios públicos, actividad comercial, en particular restaurantes, bares y cafeterías que hacen de esta colonia una de las zonas gastronómicas más importantes de la ciudad.

Su localización y acceso repercuten en que sea un espacio muy visitado, localizada en la delegación Cuauhtémoc, al poniente del centro histórico (a 5 km aproximadamente), presenta los siguientes límites:

“Inicia en el cruce del Circuito Interior José Vasconcelos y la Av. Chapultepec, de ese punto continúa en dirección nororiente hasta la calle Veracruz, continuando por su eje en sentido suroriente hasta llegar al Parque España, continúa rodeándolo hasta llegar a la Av. Tamaulipas, de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con la Av. Michoacán, de este punto y sobre esta misma continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con la calle Pachuca, de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con la Av. Alfonso Reyes, de este punto y sobre esta misma continúa en dirección norponiente hasta llegar al cruce con el Circuito Interior José Vasconcelos; finalmente de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al punto de inicio.” (PDDU, 2008:8). (Plano 3).

Otro atributo importante es que cuenta con una gran variedad de inmuebles con valor patrimonial, cuyos diseños arquitectónicos *art deco*<sup>40</sup> y *californiano*<sup>41</sup> se entremezclan con modernas edificaciones.

Las características mencionadas anteriormente, convierten a esta colonia en una zona atractiva para ser visitada por habitantes de esta ciudad y por turistas extranjeros. Así también, ha despertado un creciente interés tanto para un sector de la población de clase media que busca residir en dicha zona, como para inversionistas privados que observan una creciente dinámica económica -comercial e inmobiliaria- que ha producido diversas transformaciones, principalmente a partir de los años noventa. Dichas transformaciones las podemos englobar en: cambios de uso de suelo

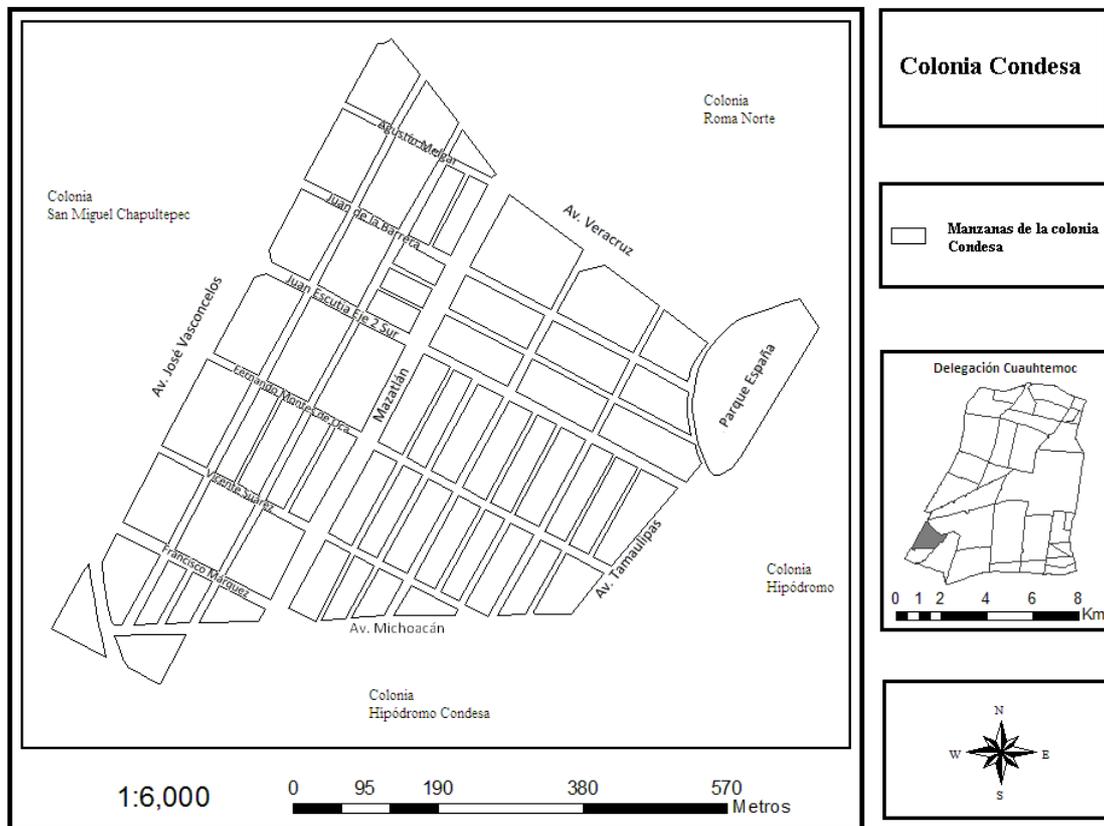
---

<sup>40</sup> Algunas de las características de este estilo arquitectónico son: el escalonamiento en los cuerpos que componen las fachadas, las formas abocinadas de las puertas de acceso a base de arcos degradados, el empleo de marquesinas o voladizos, jardineras, rejas de escasa altura, puertas giratorias, vestibulación entre la calle y la puerta de entrada, herrería en puertas, ventanas y balcones (Tavares, 1999:71-72).

<sup>41</sup> Se caracteriza por casas con ornamentos platerescos: aleros con tejas sobre las ventanas, rejas de hierro forjado, azulejos, recubrimientos de ladrillo, etc. (Flores, 2002:30).

habitacional por comercial y oficinas, aumento de apertura de establecimientos mercantiles y licencia de funcionamiento, incremento en los precios del suelo, de servicios básico (luz y agua), de impuesto predial y de renta de locales comerciales y vivienda. Esta situación incide directamente en movimientos de población, que van a cambiar la composición sociodemográfica de los residentes en la colonia Condesa, así como diversas consecuencias socioterritoriales como: congestionamiento vial, falta de estacionamiento, ruido, generación excesiva de basura, conflictos vecinales con personal de valet parking e inseguridad.

### Plano 3. Colonia Condesa



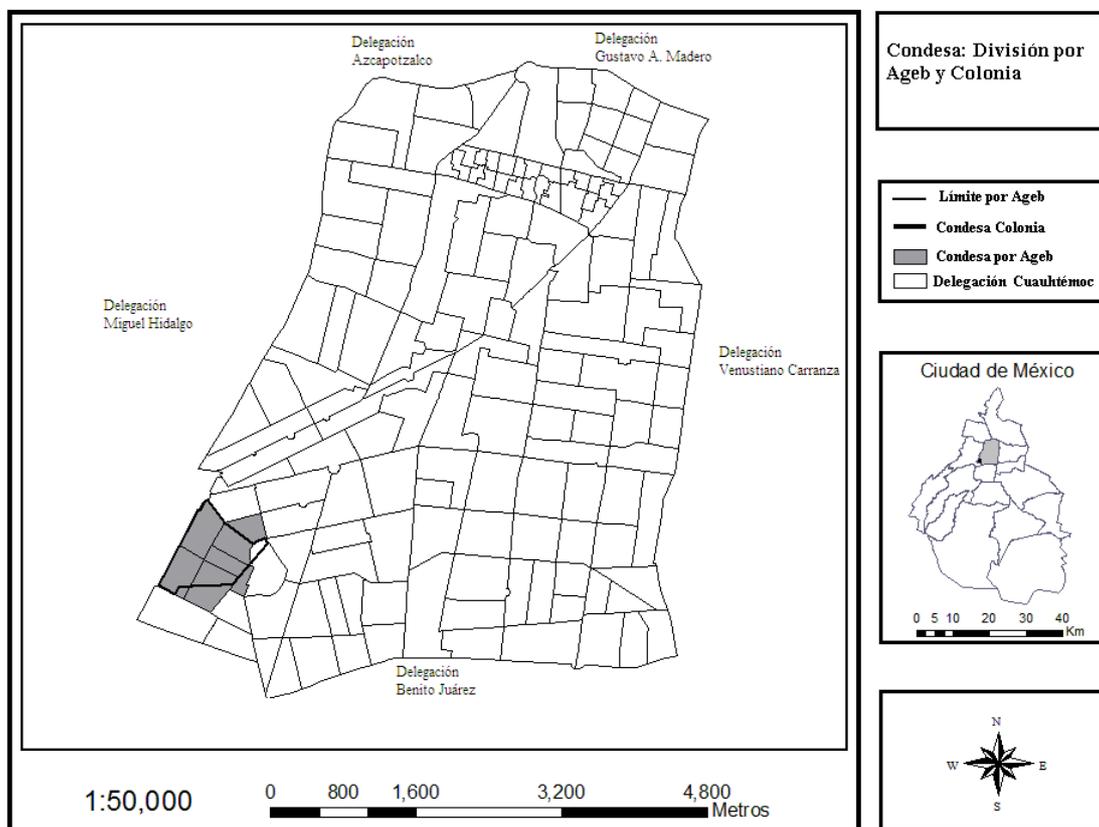
Elaboración propia con base en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc, 2008.

El objetivo de este capítulo es conocer cuál ha sido el manejo y la concepción que se tiene de este territorio de la ciudad desde el discurso oficial, a partir de los programas de desarrollo delegacional, y establecer cuál ha sido la importancia de estos instrumentos normativos para controlar o permitir las transformaciones recientes.

Además, se analizan los cambios sociodemográficos que caracterizan a los residentes de la colonia Condesa.

Como se hizo mención en las consideraciones metodológicas, se utilizó información del INEGI a nivel de Ageb, utilizando 5 Ageb's referidas al territorio de la colonia Condesa, sin embargo cabe aclarar que dos de estas áreas geoestadísticas básicas no comprenden con exactitud los límites de la colonia (ver Plano 4), pero es necesario considerar estas 5 Ageb's ya que es la unidad básica para interpretar la información del INEGI.

Plano 4. Colonia Condesa y división por Ageb, 2010



Fuente: Elaboración propia a partir de la delimitación por área geoestadística básica (ageb), INEGI, 2010.

#### 4.1.1 Antecedentes históricos

Al fundarse la Ciudad de México, una de las principales estrategias de los colonizadores para evitar las inundaciones y fomentar su crecimiento fue la desecación de los

alrededores de Tenochtitlán, y de acuerdo con Ayala, al parecer la zona donde se localizan los terrenos de la Colonia Condesa fue una de las primeras áreas que se desecaron (Ayala, 1996:6). Este antecedente, nos permite apreciar la complejidad para exponer en esta sección los orígenes de la colonia Condesa, razón por la cual, resulta necesario retomar sólo aquellos elementos que nos permitan darle sentido a las transformaciones recientes.

#### 4.1.2 Orígenes de la colonia Condesa

En el siglo XVII se forma la hacienda de La Condesa o de Santa Catarina del Arenal. Siendo un territorio muy cercano a la ciudad consolidada, se advertía una urbanización temprana, la cual no se produjo sino hasta principios del siglo XX. Una de las razones por las cuales no se desarrolló de manera temprana fue porque los terrenos de la Condesa -cuyas proporciones abarcaban lo que hoy conocemos como la colonia Roma, Condesa, Hipódromo y parte de Tacubaya (GDF, 2007:115)-, desde su formación estuvieron en manos de distintos dueños, y es hasta 1902 cuando la Compañía de la Colonia Condesa, S.A. (Jiménez, 1993:31; Ayala, 1996:8) concreta la formación de la colonia, cuyas escrituras públicas están fechadas el 30 de diciembre de 1902 (GDF, 2007:115).

“COLONIA DE LA CONDESA. El 30 de diciembre de 1902 el Ayuntamiento aprobó el convenio celebrado entre las comisiones de Hacienda y Obras Públicas y los señores Porfirio Díaz (hijo) y Ramón Alcazar por la “Compañía Colonia Condesa” S.A. para el establecimiento de dicha colonia en terrenos de la hacienda mencionada al S.O. de la Ciudad. El expediente está en giro en la Dirección General de Obras Públicas.” (Jiménez, 1993:49).

La elaboración del proyecto final del fraccionamiento de la colonia Condesa fue hecha hasta mayo de 1908 (Plano 5). En este mismo año de la creación formal de la colonia Condesa, se inicia la venta de terrenos, siendo uno de los más importantes compradores el Jockey Club de México que adquirió un lote de 300,000 m<sup>2</sup> para la instalación de un hipódromo, acordando dentro de una cláusula del contrato que no se podía hacer otro uso del terreno -que no fuera el hipódromo- hasta después de 15 años y que si pasado ese tiempo lo quisiera fraccionar, puesto que se ubicaría dentro de una zona habitacional, tendría que donar 60,000 m<sup>2</sup> para el establecimiento de un parque público (Ayala, 1996:8; Flores, 2002:21).

Debido al poco éxito del hipódromo, éste se mantuvo cerrado por casi 15 años, razón por la cual se decidió destinar su terreno a la construcción de un nuevo fraccionamiento, Insurgentes–Hipódromo, hoy colonia Hipódromo en el cual se reservó 40 por ciento de la superficie total para áreas verdes, distribuidas entre plazas, camellones y parques (Rivera, 2002:2). Situación muy importante, en la medida que hoy en día, las plazas, camellones y los parques México y España forman parte de los elementos que hacen atractivo esta zona.

Plano 5. Fraccionamiento de la Compañía de la colonia Condesa, S.A., mayo de 1908



Fuente: Archivo Histórico de la Ciudad de México.

#### 4.1.3 Principales características

Tanto la colonia Condesa como la colonia Hipódromo, estuvieron habitadas por una fuerte presencia de migrantes extranjeros, en particular de judíos<sup>42</sup>, quienes además de sus espacios en los cuales reproducían sus costumbres como son: escuelas y sinagogas, constituyeron una gran variedad de establecimientos comerciales, creando tiendas de ropa, pieles finas, talleres, farmacias, papelería, tienda de abarrotes, carnicerías, panadería, cafeterías y restaurantes (Tavares, 1999:60-61). Así, la convivencia diaria en áreas verdes, escuelas, sinagogas y en los establecimientos comerciales reprodujeron un sentido de barrio que caracterizaría a la Condesa hasta los años ochenta del siglo XX.

Al mejorar su condición económica hacia los años setenta y ochenta, y derivado del sismo de 1985 que afectó zonas aledañas a la colonia Condesa como la colonia Roma e Hipódromo principalmente, muchas familias de la comunidad judía se mudaron a colonias como Polanco, Tecamachalco, Interlomas y Bosques de las Lomas, dejando sus propiedades en renta. Muchos de los negocios de tipo familiar fueron traspasados. Y hoy en día se han perdido, transformándose en los nuevos establecimientos comerciales, restaurantes y bares que caracterizan a la colonia. De igual manera, los sucesivos movimientos de población han contribuido a perder el sentido de barrio que caracterizó esta zona.

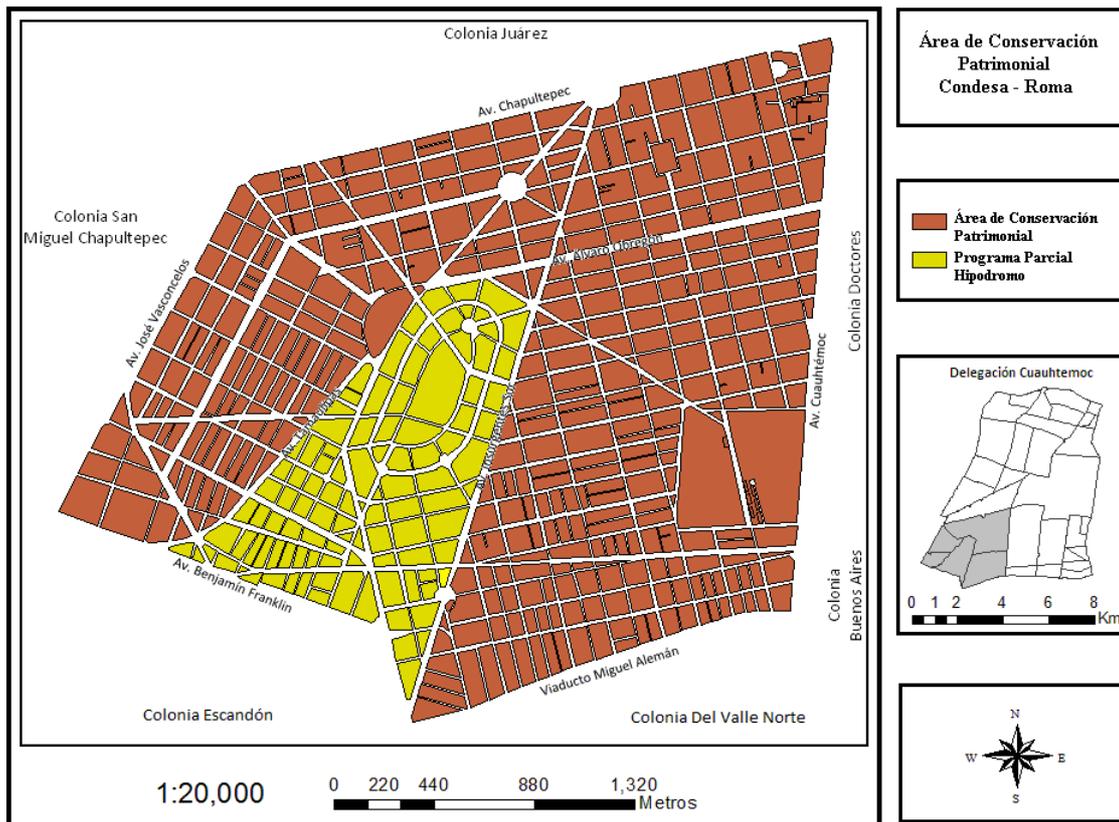
Por otra parte, un elemento importante a destacar de esta colonia es la diversidad de estilos arquitectónicos con los que cuenta. Como una colonia cuyos orígenes notariales datan de los primeros años del siglo XX, es hasta finales de la segunda década y en los años treinta cuando empieza formalmente su desarrollo. Dicho crecimiento se vio influido por el estilo arquitectónico *art deco* y *californiano*. Hoy en día, es la zona de la ciudad con más inmuebles de estilo arquitectónico *art déco*. Razón por la cual, se le considera como “Zona de Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico”, según la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal (2000). Además, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc de 1997, la ha catalogado como Área de Actuación de Conservación

---

<sup>42</sup> A principios del siglo XX la mayor parte de los inmigrantes judíos que llegaron a la Ciudad de México se establecieron principalmente en el Centro Histórico, en calles como Correo Mayor, Jesús María, Justo Sierra, Apartado, Academia, Callejón de la Soledad, El Carmen, República de Colombia, Argentina y Honduras, originándose el primer barrio judío. Paulatinamente, al mejorar su situación económica, buscaron otras zonas de la ciudad que les proporcionaran mayores comodidades que sus antiguas vecindades, encontrándolas en las modernas zonas habitacionales de entonces: Condesa e Hipódromo (Tavares, 1999:55-56).

Patrimonial<sup>43</sup> (Plano 6). Y el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) tiene catalogados 216 inmuebles como patrimonio artístico (Plano 7). Por ello, hay quien considera que la “arquitectura es una de las razones para vivir o visitar la colonia Condesa” (González, 2008:196).

Plano 6. Área de conservación patrimonial Condesa – Roma



Fuente: Elaboración propia con base en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc, 2008.

Así también, es importante destacar su ubicación, ya que se localiza al poniente del centro histórico, cerca de donde parte el eje vial más importante respecto a la concentración y diversificación de actividades financieras: Paseo de la Reforma. Aunado a lo anterior, exhibe cierta cercanía con diversos espacios representativos de la Ciudad de México como son: el bosque de Chapultepec, la Alameda Central y el Centro

<sup>43</sup> Al estar catalogada como área de conservación patrimonial, cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad, se sujetará a distintas normas y restricciones establecidas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes, además de ser un requisito indispensable contar con la autorización respectiva de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (PDDU, 2008:72).

Histórico. El acceso hacia esta colonia resulta muy asequible, pues la limita una importante vía como lo es Circuito Interior José Vasconcelos, además de estar muy cerca de avenidas como Chapultepec, Insurgente Sur y Patriotismo. Cabe mencionar que el trazado de sus calles, al no tener un trazado ortogonal, propicia que no sea una zona de fuerte tránsito vehicular para acceder a otros sitios, con excepción del Eje 2 Sur Juan Escutia que cruza de poniente a oriente la colonia, las demás calles son en su mayoría de tránsito local.

Plano 7. Inmuebles catalogados por el INBA, 2011



Fuente: Elaboración propia.

Nota: Datos obtenidos por medio de Oficina de Información Pública de SEDUVI.

Las características antes mencionadas del desarrollo de la colonia Condesa son elementos que nos permiten conocer parte de su atractivo para diferentes sectores de la sociedad. En particular, entender por qué se considera una zona “privilegiada” para las intervenciones urbanas, en la medida en que sus cualidades urbanas conforman un potencial para obtener beneficios económicos por parte de inversionistas privados, que mediante distintas acciones –inversión en negocios comerciales, inversiones

inmobiliarias para uso habitacional– repercute en las condiciones de vida de los residentes de la colonia.

#### 4.2.1 La colonia Condesa en los programas de desarrollo urbano

El marco normativo en el cual se validan o prohíben acciones que repercutirán en la colonia se sustenta en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF) del 2003 y en particular en el actual Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (PDDU) de la Delegación Cuauhtémoc, 2008<sup>44</sup>.

Sin embargo, es menester mencionar que las diversas intervenciones urbanas pueden derivar de los programas de desarrollo urbano como también al margen de lo permitido por los programas de desarrollo, tal y como reconoce el propio PGDUDF (2003), en el cual afirma que la ilegalidad ha sido la vía más usada (PGDUDF , 2003:34) para las transformaciones del territorio.

Ante esta situación, resulta necesario conocer cuál es el diagnóstico que se construye en el discurso oficial sobre el territorio que comprende la colonia Condesa, las normas e instrumentos de desarrollo urbano que la rigen para conseguir los objetivos trazados tanto por el PGDUDF, 2003 como por el PDDU\_Cuauhtémoc, 2008. A partir de dicho diagnóstico, se valorará si las transformaciones económicas y sociales acontecidas en la colonia Condesa son en su mayoría propiciadas por intervenciones sustentadas en los programas o en qué medida se realizan al margen de los mismos, obedeciendo particularmente a intereses económicos.

#### 4.2.2 Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2003

El PGDUDF como instrumento normativo del Gobierno del Distrito Federal, es en donde se establecen las políticas y estrategias de un proyecto de planeación urbana, con tratamiento a corto, mediano y largo plazos (PGDUDF, 2003:11). Para su

---

<sup>44</sup> Se mencionan estos programas sin olvidar que se sustentan en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, no obstante, para efectos prácticos los mencionados programas, a partir de un diagnóstico, definen las medidas que se deberán tomar para alcanzar diversos objetivos que se establecen para cada territorio determinado.

tratamiento, este programa general se encarga de delimitar el territorio del Distrito Federal en distintas zonas.

Una primera delimitación es la zonificación primaria, la cual consiste en la división del territorio del Distrito Federal en suelo urbano y suelo de conservación. A partir de esta delimitación, se definen áreas de actuación prioritaria de desarrollo como son: con potencial de desarrollo, con potencial de mejoramiento, con potencial de reciclamiento, de conservación patrimonial y de integración metropolitana, donde se establecen aquellas disposiciones que se tomarán para lograr los objetivos específicos de cada área de actuación. Y en las áreas de actuación se podrán establecer polígonos de actuación que son delimitaciones que permiten relocalizar usos y destinos del suelo y aplicar la relotificación. Este suele ser un mecanismo jurídico por el cual se realizan las transformaciones de uso del suelo.

Una vez establecido esta delimitación del territorio del Distrito Federal, a partir de un diagnóstico de las principales problemáticas de esta ciudad, se proponen las estrategias a seguir. Un primer diagnóstico que realiza el PGDUDF para todo el Distrito Federal, menciona que la ciudad ha sufrido un proceso que combina el cambio de usos del suelo y el despoblamiento. Se sustituyen los usos habitacionales e industriales originales por otros de tipo comercial, de almacenamiento o de servicios más rentables al impulso de la terciarización de su economía (PGDUDF, 2003:31). Los datos que proporciona el programa general que permiten comprobar la tendencia del DF a la especialización terciaria son: entre 1987 y 1997 aumentó el uso de suelo destinado al comercio del 13% al 24%, a expensas del habitacional que disminuyó de 59% a 49% y el industrial del 5.6% al 4.1%. En ese mismo periodo, de los cerca de 60 mil certificados de usos de suelo emitidos, 41% corresponden a uso comercial, 36% a servicios de distinta índole, 19% a vivienda, 3% a industria y 1% a equipamiento público y privado (op. cit.:34).

En lo que se refiere a la delegación Cuauhtémoc, muestra el más alto porcentaje, respecto a las demás delegaciones políticas que conforman el Distrito Federal, de suelo urbano destinado a uso de suelo mixto con un 48% seguido por uso habitacional con un 34% (Cuadro 6).

Cuadro 6. Uso de suelo en el Distrito Federal y porcentajes de la delegación Cuauhtémoc, 2003.

<b>Delegación</b>	<b>Habitacional %</b>	<b>Mixto %</b>	<b>Espacios Públicos %</b>	<b>Equipamiento %</b>	<b>Industria %</b>
Cuauhtémoc	34.00	48.00	3.00	11.00	4.00
V. Carranza	37.00	25.00	6.00	30.00	2.00
Miguel Hidalgo	49.85	7.58	21.28	13.31	7.98
Benito Juárez	39.00	42.00	4.00	13.00	2.00
Azcapotzalco	48.70	9.20	2.90	14.50	24.70
G. A. Madero	35.00	35.00	16.00	8.00	6.00
Iztacalco	54.00	17.00	2.00	16.00	11.00
Coyoacán	58.99	3.00	31.99	3.01	3.01
Iztapalapa	61.00	15.00	5.70	11.00	-
Á. Obregón	47.32	3.51	9.93	3.78	0.90
Cuajimalpa	6.40	8.70	3.13	1.80	-
M. Contreras	37.26	2.23	1.26	1.24	-
Tlalpan	12.28	1.80	1.01	1.40	-
Xochimilco	13.07	2.11	1.99	2.64	0.20
Tláhuac	26.50	4.00	2.00	1.00	-
Milpa Alta	5.36	0.26	-	0.30	-
D.F.	51.61	20.47	10.24	12.04	5.64
Porcentaje respecto al Distrito Federal					
<b>Cuauhtémoc</b>	<b>6.01</b>	<b>21.39</b>	<b>2.67</b>	<b>8.33</b>	<b>6.47</b>
<b>D.F.</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración propia con datos de PGDUDF, 2003.

Ante esta situación, el cambio de uso de suelo habitacional por otros usos de suelo, principalmente comercial y de oficinas ha generado que la población emigrante de las áreas centrales de la ciudad constituyan, junto con el crecimiento demográfico natural, el factor dominante en la expansión urbana periférica (PGDUDF, 2003:31).

A pesar del diagnóstico antes señalado, el programa general de desarrollo urbano acepta que los esfuerzos dirigidos hacia la construcción de vivienda, de reciclamiento de inmuebles de uso habitacional han sido insuficientes (op. cit.:22), para intentar frenar tanto los cambios de uso de suelo como la pérdida de población de las áreas centrales.

#### 4.2.3 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, Cuauhtémoc 1997 y 2008

Los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano establecen las áreas de actuación donde se establecen estrategias y líneas de acción así como los polígonos de actuación con el fin de precisar, sobre un área en particular, las medidas a tomar según el diagnóstico y los objetivos previstos. Así también, en dichos programas se establecen

los usos del suelo permitidos y no permitidos. La zonificación indica también, las alturas o niveles de construcción permitidos, áreas libres y restricciones específicas (PGDUDF, 2003:120).

Según el PDDU\_Cuauhtémoc, la colonia Condesa es considerada como una zona habitacional, la cual debe evitar la proliferación del comercio y servicios que resultan incompatibles con la tipología de la vivienda y la estructura de las mismas (PDDU\_Cuauhtémoc, 1997:69). Sin embargo, desde el año 1997, se argumenta que esta colonia presenta una fuerte tendencia al cambio de uso del suelo, de habitacional a comercial y servicios (PDDU\_Cuauhtémoc, 1997:94). Razón por la cual, una de las medidas a seguir según dicho programa era la “promoción de programas de mejoramiento de vivienda para evitar su deterioro mediante esquemas financieros acordes a las necesidades de los grupos de menores ingresos”, así como “realizar convenios con instituciones financieras y de vivienda para facilitar los trámites, que promuevan programas de cofinanciamiento para vivienda nueva de interés social” y “evitar las mezclas de usos de suelo incompatibles” (PDDU\_Cuauhtémoc, 1997:58)

Sin embargo, existen mecanismos que mantienen un tratamiento especial para distintos predios en particular, tal es el caso que se dio a un predio localizado en la colonia Condesa en el año 2008. En la sesión de debates de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal del 29 de agosto de 2008 se acordó que 62 predios de la delegación Cuauhtémoc iban a tener una normatividad distinta a la señalada en el Plan de Delegacional Desarrollo Urbano aprobado (2008), uno de ellos corresponde a la Colonia Condesa, en el cual se permite la construcción de un edificio de 9 niveles (cuando en el programa delegacional se establecen hasta 3 niveles) y el funcionamiento de un centro comercial, en una zona habitacional. Esta situación nos muestra, que aunque existan programas de desarrollo que intentan normar los cambios en el territorio urbano, se realizan “ajustes” a los mismos, permitiendo construcciones de distintos niveles de altura y usos de suelo no permitidos en zonas habitacionales, muestra de la participación pública – privada que caracteriza la gestión urbana empresarialista.

Cabe mencionar que en el programa delegacional del año 1997 contemplaba la elaboración de un programa parcial de desarrollo urbano<sup>45</sup> de la colonia Condesa (PDDU\_Cuauhtémoc, 1997:94), el cual, hasta la fecha no se ha concretado. Y actualmente es el Comité Ciudadano de la colonia Condesa quien está proponiendo la realización de dicho programa parcial ante las autoridades correspondientes.

Para el último programa delegacional elaborado en el año 2008, ya no se contemplaba un plan parcial que pudiera mantener un mayor control sobre los cambios de uso de suelo, sino que además ya no se considera a la Condesa como una colonia habitacional sino como una zona de gran “tradicción de oficinas” (PDDU, 2008:28). De esta manera, los planes de desarrollo se van ajustando a las transformaciones de uso de suelo que se van generando en la colonia. Por ello, se presupone que no existe un mecanismo eficiente que imponga lo establecido en los programas oficiales y, con el paso del tiempo, éstos se ven rebasados por la dinámica económica que va impulsando las transformaciones en el territorio.

Los cambios de uso de suelo están generando un crecimiento de establecimientos mercantiles principalmente de servicios de alojamiento temporal y preparación de alimentos y oficinas, lo que está propiciando una afluencia muy numerosa de autos, en una zona que no cuenta con estacionamientos suficientes para ello, siendo este uno de los principales problemas de los que se quejan los residentes.

Aunado a lo anterior, estos cambios de uso de suelo se están presentando en predios catalogados por el INBA (Plano 8), cuyo uso de suelo no está permitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano, lo que puede afectar los inmuebles con valor patrimonial.

Los cambios de uso de suelo únicamente puede otorgarlos la SEDUVI, previa solicitud por un interesado y diversos requisitos que se tramitan ante la Delegación correspondiente del interesado, y mediante cambios previstos en la elaboración de los

---

<sup>45</sup> Hasta antes de 1997, a este nivel de planeación se les llamaba Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC); denominación que cambió a Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano profundizan las condiciones técnicas, legales y financieras para el desarrollo de ámbitos territoriales específicos, establecen regulaciones y limitaciones detalladas para los usos del suelo, la conservación, el mejoramiento y el crecimiento urbano, incluyendo la participación de los sectores social y privado (PGDUDF, 2003:116).

programas delegacionales. No obstante, la normatividad de los usos de suelo distan del uso realmente existente, lo cual puede ser por tres razones: a) la autoridad en turno, SEDUVI, no ha actualizado sus registros de usos de suelo<sup>46</sup>, b) por derechos adquiridos<sup>47</sup> y c) usos de suelo irregulares.

### Plano 8. Predios catalogados por el INBA con uso de suelo no permitido



Fuente: Elaboración propia.

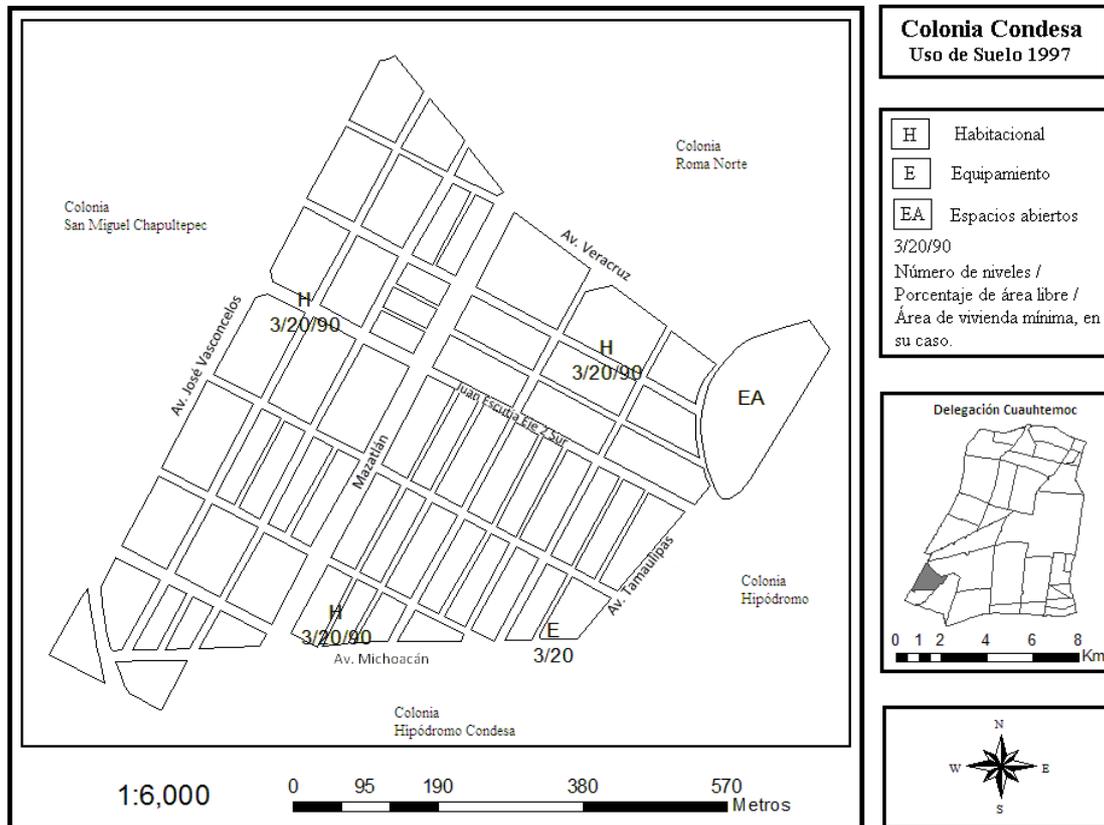
El programa delegacional de 1997 consideraba a la colonia Condesa como una zona de uso de suelo habitacional, en la cual se proponía conservar las características habitacionales sin usos que pudieran alterar su vocación habitacional, proponiendo

<sup>46</sup> Los planos de usos de suelo de 2011 que maneja la SEDUVI, son distintos a los planos del mismo años que maneja la Dirección de Catastro y Padrón Territorial dependiente de la Secretaría de Finanzas, los cuales suelen ser más cercanos al uso real del suelo, por la importancia de la recaudación de impuestos.

<sup>47</sup> Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió (Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2010:35)

alturas de hasta 3 niveles, 20% de áreas libres al interior de la colonia y un área de vivienda mínima de 90 m<sup>2</sup> (Plano 9), situación que dista mucho de lo que pasa en la colonia como se verá en el capítulo siguiente.

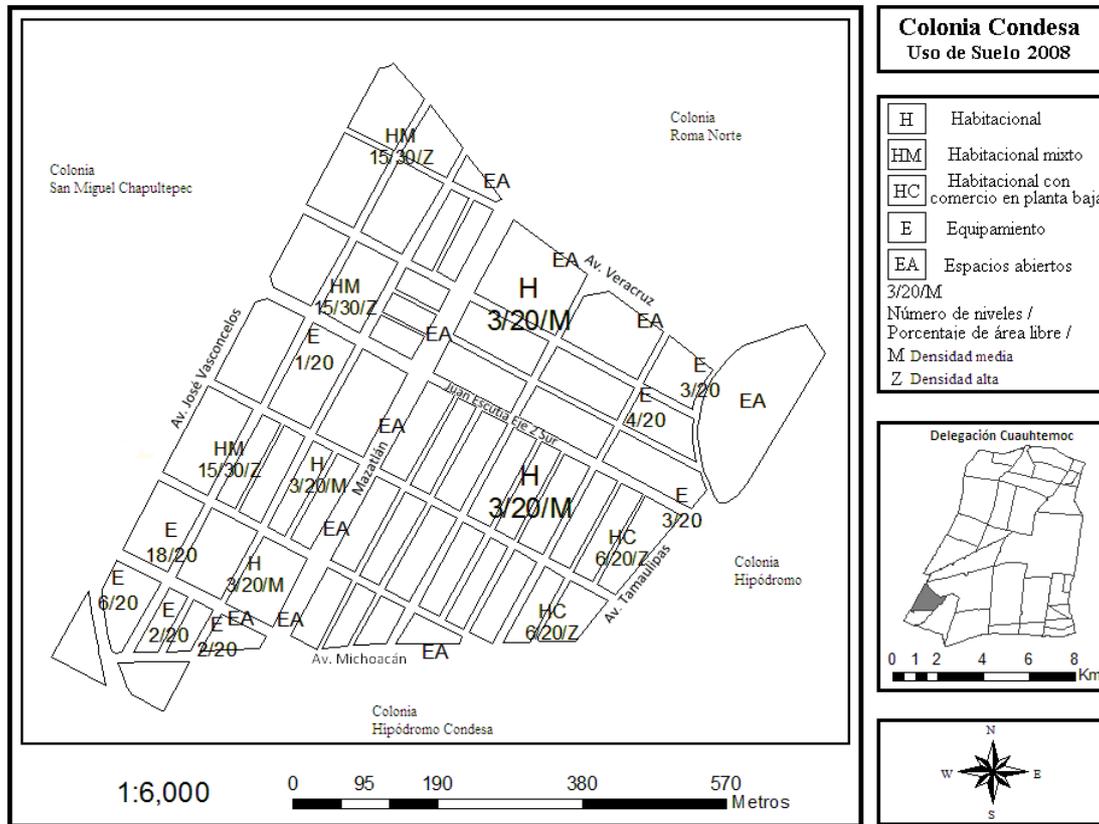
Plano 9. Uso de suelo en la colonia Condesa, 1997



Fuente: Elaboración propia con base en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc, 1997.

Si comparamos los mapas de uso de suelo elaborados por los PDDU\_Cuauhtémoc de 1997 y 2008 se pueden apreciar los cambios de uso de suelo que se han presentado en un periodo de 10 años. En el PDDU\_Cuauhtémoc de 2008, ya no es considerada únicamente como una zona de uso de suelo habitacional, sino además, se contempla habitacional mixto y habitacional con comercio en planta baja, además de modificar el número de niveles permitidos en los inmuebles (Plano 10).

Plano 10. Uso de suelo en la colonia Condesa, 2008



Fuente: Elaboración propia con base en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc, 2008.

Esta situación, ratifica lo expuesto anteriormente: la autorización de cambios de uso de suelo beneficia a la inversión privada mediante la creación de establecimientos mercantiles, los cuales están transformando el territorio de la colonia Condesa, e impactan en la calidad de vida de los residentes, además de generar movimientos de emigración e inmigración, situación que transforma la composición sociodemográfica de la colonia.

Además, a pesar de que en el discurso oficial, explícito en los diversos programas de desarrollo urbano, se procura una planeación urbana a partir de la economía política del territorio, es decir, intentando mejorar las condiciones de vida y de empleo de una determinada colonia, las diversas transformaciones -cambio de uso de suelo, construcción de inmuebles para uso habitacional, comercial y de servicios- responden a la economía política del lugar, los cuales, con intervenciones puntuales hacen más atractivo algunas colonias céntricas de la ciudad para un sector de la

población de ingresos medios y altos, lo que va transformando las condiciones sociodemográficas.

#### 4.3.1 Cambios sociodemográficos

La colonia Condesa no escapa de la tendencia del proceso de pérdida de población que ha venido sufriendo la ciudad central a lo largo de los últimos 40 años. Además, se localiza en la delegación Cuauhtémoc, que es el territorio de la ciudad central que más ha sufrido este proceso al pasar de 814,983 a 531,831 habitantes en el periodo de 1980 al 2010, lo que representa el 34.74% de pérdida de población de toda la delegación.

Sin embargo, a diferencia de diversas zonas de la delegación, la pérdida de población en la Colonia Condesa, como se verá, responde a cambios en la conformación del número de integrantes por vivienda y a movimientos de población relacionados a las transformaciones recientes.

#### 4.3.2 Características de la composición sociodemográfica

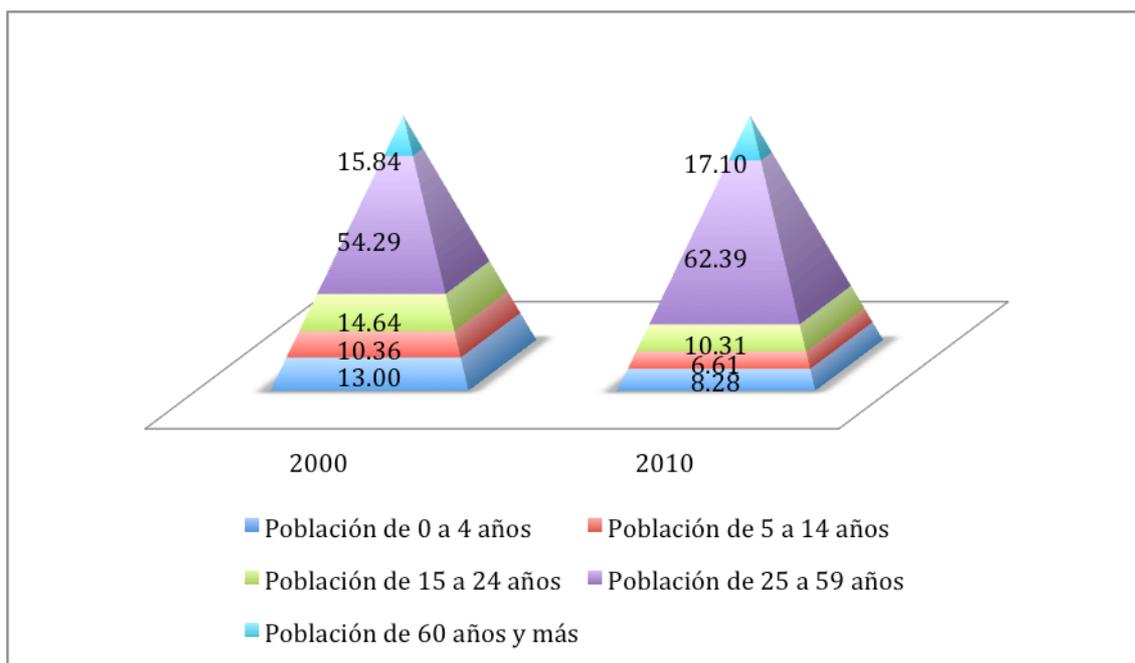
Según los Censos de Población y Vivienda de 1990 y 2010 del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), la colonia Condesa paso de una población de 15,916 a 11,797, es decir, una pérdida del 25.88% en dicho periodo. Una pérdida muy sensible si la comparamos con colonias de la misma delegación como San Rafael y Juárez con pérdida de 5.47% y 8.15% respectivamente, mientras la pérdida de población de toda la delegación Cuauhtémoc fue de 10.76%.

Siendo una colonia con los atributos urbanos antes mencionados (localización, accesibilidad, patrimonio artístico y espacios públicos), lo que la convierten en una zona atractiva, habría que preguntarnos ¿para qué sectores de la población en particular resulta atractiva?, puesto que si todavía presenta una pérdida de población, ¿cuáles son las características sociodemográficas de la población emigrante y por qué emigran? y si del año 1990 al 2010 continua la pérdida de población o ha disminuido, ¿a qué factores obedece?. Para contestar parte de estas interrogantes, empecemos por interpretar los datos que presenta el INEGI en diversos años.

Si observamos la pérdida de población por rangos de edades encontramos que: en el año 2000 la población de 0 a 14 años de edad era del 15.24% respecto al total del área de estudio, y se redujo a 10.21% para el año 2010, situación similar se observa con los rangos de 15 a 24 años, este grupo pasó del 14.64% al 10.31%, en el mismo periodo, razón por la cual, la reducción de la población de los 0 a los 24 años fue del 38.44% en este periodo. De igual manera, otro rango de edad en el cual se ha visto una disminución de la población es de 60 años y más en un 3.27%.

Por otro lado, el rango de edad en el que se muestra una tendencia contraria a la pérdida de población es de 25 a 59 años de edad, la cual pasó de un porcentaje 54.29% a un 62.39%, en términos absolutos pasó de 7144 a 7360 habitantes, lo que representa un incremento del 3.02%. Razón por la cual se vislumbra que la mayor cantidad de población que emigra de esta colonia se encuentra en el rango de edad de los 0 a los 24 años, mientras que la población que permanece e incluso la población que inmigra a la colonia se encuentra en el rango de 25 a 59 años (Gráfica 4), la cual ha incrementado diversos índices socioeconómicos como alfabetización, instrucción superior y mayores ingresos. Es decir, características de un sector de la población que está ocupado la colonia Condesa.

Gráfica 4. Variación de porcentajes de población respecto al total según rango de edades 2000 – 2010.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, Censo General del Población y Vivienda 2000 y 2010.

En lo que respecta al régimen de propiedad, según los censos de población de 1990 y 2000 muestran un incremento en las viviendas particulares propias al pasar de 2292 a 2399 en dicho periodo, mientras que las viviendas particulares rentadas pasaron de 1952 a 1785, lo que sugiere una tendencia a la reducción del régimen de vivienda en renta a la adquisición de vivienda, situación propiciada probablemente, por los nuevos residentes. Y para el año 2010, de un

total de 5350 viviendas particulares tan sólo 4508 viviendas están habitadas, es decir, un 15.74% de vivienda están deshabitadas o lo que es más seguro, presentan un uso de suelo para oficinas, siendo este un elemento que caracteriza el irregular uso de suelo que se han propiciado en la colonia Condesa en los últimos años (Foto 3).

Foto 3. Departamento en renta para oficina.



Foto realizada por el autor, octubre, 2011.

Además de haber disminuido el uso de suelo habitacional por el uso de suelo de oficina, también ha disminuido el número de integrantes por vivienda: el promedio de ocupantes por vivienda habitada según los censos de 1990, 2000 y 2010 ha disminuido de 3.2, 2.8 hasta 2.4 respectivamente. Por arriba del promedio delegacional, el cual pasó de 3.6, 3.3 hasta 2.9, debido a que en otras colonias de la delegación, la reducción no ha sido muy destacada, tal es el caso de la colonia Tabacalera, la cual, para 1990 tenía un promedio de ocupantes de 3.0 manteniéndose en 2000, y para el 2010 se redujo sólo a 2.7.

Los cambios en la población que reside en la colonia, además de que ha disminuido la población de los rangos de edad de 0 a 14, de 15 a 24 y de 60 años y más, y de haber aumentado la población de entre los 25 a 59 años, se observan cambios en diversas características como alfabetización, instrucción superior e ingresos.

Condiciones que distinguen a un sector de la población de clase media, por arriba de las que existían hasta los años ochenta.

Actualmente la Condesa es una de las colonias con los menores porcentajes de analfabetismo de la población de 15 años y más en la delegación Cuauhtémoc con un 0.53% según el censo del 2010, muy por arriba del promedio delegacional que fue de 2.83%. Así también, otro dato al respecto es el incremento suscitado en la población de 18 años y más con educación superior al pasar de 37.71% a 47.70% del periodo de 1990 a 2000, únicamente por debajo de la colonia Cuauhtémoc, quien muestra los mayores porcentajes de población con educación superior en la delegación Cuauhtémoc, con 48.59%. Mientras que el grado promedio de escolaridad ascendió de 12.20 a 14.06 del año 2000 al 2010, también por arriba de indicadores de diversas colonias y del promedio delegacional que fue de 12.47.

Respecto a las características de la población económicamente activa (PEA) hay también un incremento al pasar de 44.16% al 56.38% de la población de la colonia de 1990 al año 2010. Y según el Censo Económico realizado en el año 2004, la población ocupada en el comercio asciende a 2464, mientras que la población ocupada en el sector servicios fue de 7839.

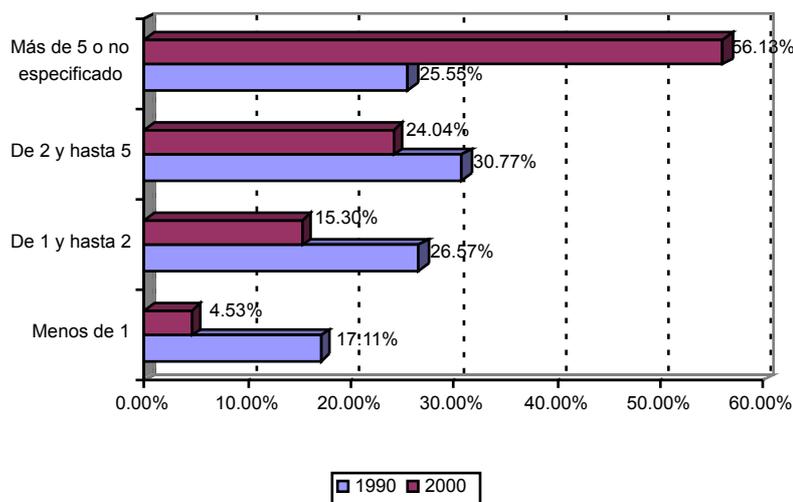
Tanto el incremento de la PEA como el mejoramiento del índice de educación son condiciones que caracterizarán a la población de 25 a 59 años que se ha incrementado en los últimos 10 años.

Un rubro significativo para apreciar los cambios que caracterizan a un sector de la clase media, es a partir de la obtención de datos sobre ingresos de la población en la colonia. En 1990 la población que percibía menos de un salario mínimo (sm) era de 17.11%, mientras que para el año 2000<sup>48</sup> dicha cifra disminuyó a 4.53%. Y donde las variaciones fueron más acentuadas, se presenta en la población con ingresos mayores a los 5 (sm) al pasar de 25.55% a 56.13% en el mismo periodo (Gráfica 2), lo que significa que en los últimos años hay una reducción del total de la población que percibía ingresos menores a los 5 (sm) disminuyendo de 74.44% a 43.87%.

---

<sup>48</sup> Cabe mencionar que se manejan sólo los datos de ingresos que generó el INEGI de los años 1990 y 2000 puesto que en el censo de 2010 no manejó los datos de ingresos.

Gráfica 5. Percepción de ingresos, 1990 – 2000.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, Censo General del Población y Vivienda 1990 y 2000.

Este marcado crecimiento de la población que gana más de 5 salarios mínimos al pasar del 25.55% al 56.13% de 1990 al año 2000, son cifras por arriba del promedio de la población que reside en la delegación y en toda la ciudad (Cuadro 7). Otro elemento que nos muestra las características de la población inmigrante.

Cuadro 7. Porcentaje de percepción de salarios mínimos en 1990 y 2000.

Territorio	Menos de 1		Más de 1 hasta 2		Más de 2 hasta 5		Más de 5*	
	1990	2000	1990	2000	1990	2000	1990	2000
Colonia Condesa	16.90	4.57	26.31	15.47	30.94	24.46	25.85	55.49
Delegación Cuauhtémoc	19.04	8.19	36.39	28.27	29.36	33.79	14.11	27.59
Ciudad de México	19.67	8.44	39.74	31.83	26.36	33.13	13.17	24.44

\*Nota. Se consideran de los datos de la PEA ocupada aquellos que no se encuentran dentro de los rubros anteriores.

Fuente. Elaboración propia con datos de INEGI, Censo General del Población y Vivienda, 1990 y 2000.

De esta manera, podemos apreciar a partir de diversos indicadores socioeconómicos, los cambios que caracterizan a la población de la colonia, es decir, se está produciendo cambios en la composición sociodemográfica de la colonia, derivados de la llegada de nuevos residentes.

## **Reflexiones finales**

La colonia Condesa ha sido un espacio que por diversas características como son: espacios públicos, arquitectura, localización y trazado de calles ha sido un espacio atractivo para ser visita. Sin embargo en las últimas dos décadas, el crecimiento de la actividad comercial ha dado un nuevo ímpetu en la revalorización de la colonia, conformándola atractiva para la inversión privada, destinada a uso de suelo comercial, oficinas y habitacional, dirigido para un sector de la población de clase media y alta, erigiéndola como uno de los espacio más caros y valorados de la Ciudad de México.

No obstante, antes de esta revalorización la colonia, al igual que la tendencia de pérdida de población del área central de la Ciudad de México apreciada en los setentas, también muestra pérdida de población, proceso acentuado por el sismo de 1985, que si bien no se vio afectada directamente sus inmuebles, la destrucción en colonias cercanas fue motivo para que algunos residentes decidieran emigrar a otra zonas de la ciudad.

La preocupación de la pérdida de población desde la administración pública, se ha visto reflejada en diversos documentos de planeación urbana, tales como el PGDUDF y los PDDU. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, de carácter eminentemente normativo, establece políticas de desarrollo urbano definidas según áreas de actuación, las cuales va variando con el paso del tiempo. Esto es, para el PDDU\_Cuauhtémoc de 1997 establecía que prácticamente toda la colonia Condesa era de uso de suelo habitacional. Sin embargo, hacia finales de los noventa, y en particular, y los primeros años del 2000 se han cambiado los usos de suelo, al empezar a proliferar los establecimientos mercantiles y las oficinas. La actualización del PDDU\_Cuauhtémoc emitida en 2008, ya presenta a la colonia Condesa como una zona de uso habitacional, habitacional mixto y habitacional con comercio en planta baja, lo que nos muestra que las transformaciones en el territorio se van imponiendo sobre lo normativo. El problema no es ese propiamente, pues esta situación es parte de la propia restructuración urbana de la ciudad, sino que no existe un “límite” o “control” sobre estas transformaciones, lo que genera distintas consecuencias como son: incremento de tráfico, falta de estacionamiento, generación de basura, escases de agua, ruido a altas horas de la noche y conflictos con personal de valet parking.

---

Esto ha generado que la colonia Condesa sea atractiva para un sector de la población, en particular adultos con altos ingresos, elevado nivel de estudios, sin hijos y que gusta por asistir a la gama de oferta de establecimientos mercantiles que existen en la colonia. Mientras que la población que emigra es adulta mayor o familias con hijos quienes han visto una transformación en la colonia. Esto refleja la pérdida de población en la colonia al reducir el promedio de habitantes por vivienda aunado a que muchas viviendas son usadas como oficinas.

## **Capítulo V. Transformaciones recientes de la colonia Condesa**

### **Introducción**

La colonia Condesa ha mostrado movimientos de inmigración y emigración de residentes que han cambiado la composición sociodemográfica de la colonia. Dos de los movimientos de población más importantes vinculados al crecimiento de establecimientos comerciales y desarrollo inmobiliario habitacional se presentan, de manera general, hacia finales de la década de los ochenta y principios de los noventa, y a mediados del 2000.

Posterior al terremoto de 1985, se aprecia un movimiento de inmigración de un sector de la población que aprecia una colonia céntrica y con rentas accesibles, además también se produce un incipiente interés por la reapertura de establecimientos mercantiles de “bajo impacto” y por la instauración de oficinas en casas y departamentos de uso habitacional. Otro movimiento importante de emigración e inmigración se registra a mediados de la década del 2000, el cual responde a dos principales razones: por un lado, la creciente apertura de establecimientos mercantiles así como la construcción de vivienda nueva contribuye a revalorizar la colonia, generando que un sector de la población emigre por el incremento de los costos de las rentas de las viviendas y los servicios públicos, tal como se mostrará con las entrevistas realizadas a residentes de la colonia; por otro lado, estos aumentos repercuten en cambios en los giros comerciales de los establecimientos mercantiles, aumentando los giros de “alto impacto”, los cuales producen diversas consecuencias sociales como, falta de estacionamiento, ruido, congestionamiento vial, exceso de basura, conflictos vecinales con personal del servicio de valet parking principalmente, lo que repercute en deteriorar la calidad de vida de los vecinos, razón por la cual emigran residentes de la colonia hacia otros sitios de la ciudad. Mientras que la población inmigrante se caracteriza por ser población joven, soltera, con altos ingresos y que aprecian la oferta de actividad comercial de la Condesa.

Estos movimientos de emigración e inmigración, aunado al aumento de población de mayores ingresos, el incremento de la inversión privada y los cambios en el paisaje de la colonia, son elementos que nos permiten discutir las transformaciones de

la colonia Condesa bajo el concepto de gentrificación, el cual al utilizarse este concepto en una ciudad latinoamericana se diferencia del discurso o “modelo” dominante del mundo anglosajón (ver Janoschka, Sequera y Salinas, *en prensa*)

El objetivo de este capítulo es analizar las transformaciones que se están produciendo en la colonia Condesa y establecer los elementos que caracterizan la actuación del gobierno empresarialista, en particular la participación de la administración pública y el sector privado en la transformación económica de la Condesa.

Para alcanzar el principal objetivo de la investigación, se comenzó trazando objetivos específicos que serán la base para generar las entrevistas semiestructuradas que se aplicarán. Los objetivos particulares son: a) analizar los factores que originan que este proceso se llevara a cabo en la colonia Condesa desde el ámbito de la administración pública, el sector privado y sector social; b) examinar los cambios en la conformación sociodemográfica de los residentes de la colonia Condesa; c) identificar los cambios de uso de suelo y giro mercantil que se han presentado en la colonia Condesa; y d) conocer las consecuencias económicas y sociales que se han generado en los últimos años.

Como ya se había mencionado en el apartado metodológico inicial, se realizaron un total de 38 entrevistas individuales. Se utilizaron 4 formatos de entrevista dirigidas a: residentes antiguos (con más de 20 años viviendo en la colonia); residentes recientes (con menos de 7 años viviendo en la colonia); propietarios o encargados de establecimientos mercantiles y; autoridades locales.

Las entrevistas dirigidas a residentes antiguos cubren los objetivos particulares de examinar los cambios sociodemográficos, con la llegada y salida de población de la colonia Condesa. Además gracias a este grupo de entrevistados se complementó la información obtenida de la Delegación Cuauhtémoc referida a los cambios de uso de suelo y giro mercantil que se han presentado desde los años noventa, razón por la cual, constituyó un requisito que los entrevistados tuvieran más de 20 años viviendo en la Condesa. También con la información proporcionada por los informantes se pretendía conocer las consecuencias económicas que han repercutido de manera directa tales como

---

aumento de valor de suelo (mediante el aumento al impuesto predial), aumento del costo de los servicios públicos (principalmente agua y luz), además de consecuencias sociales como los conflictos vecinales en contra de personal de valet parking, ruido a altas horas de la noche y congestión vial.

Las entrevistas dirigidas a los nuevos residentes cumplen con los objetivos particulares de analizar los factores que originan que este proceso se llevara a cabo en la colonia Condesa, es decir, el interés que representa esta zona para un determinado sector de la población que llega a residir en la Condesa ya concretada las transformaciones realizadas (incremento de establecimientos mercantiles, construcción de edificios para uso habitacional), razón por la cual, para acceder a este sector de población se selecciono a personas que tuvieran menos de 7 años viviendo en la colonia.

Mientras que las entrevistas realizadas a los encargados y/o propietarios de establecimientos mercantiles, incluidos representantes de empresas inmobiliarias, responden a cumplir los objetivos de analizar los factores que originan que este proceso se llevara a cabo en la colonia Condesa e identificar los cambios de uso de suelo y giro mercantil.

Y las entrevistas efectuadas a las autoridades locales buscaron analizar los factores que originan que este proceso se llevara a cabo en la colonia Condesa, identificar los cambios de uso de suelo y giro mercantil y conocer las consecuencias económicas y sociales mediante las distintas quejas y demandas que les manifiestan los vecinos de la colonia Condesa.

Tanto las entrevistas efectuadas como la información cartográfica serán la fuente de información a partir del cual se desarrolla este capítulo.

#### 5.1.1 Actividad económica

Por actividad económica nos referimos a establecimientos comerciales, que define la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal como establecimientos mercantiles de bajo impacto y de alto impacto. Por establecimientos de "bajo impacto" hacen referencia a aquellos establecimientos mercantiles comúnmente conocidos como

---

comercio tradicional, el cual incluye tiendas de abarrotes, reparación de calzado, tintorería, lavandería, nevería y papelería, panadería, tortillería, consultorios médicos, escuela de educación básica, entre otros. Y establecimientos mercantiles de "alto impacto", los cuales se dividen en: impacto vecinal e impacto zonal. Los primeros, son las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad: I. Salones de Fiestas; II. Restaurantes; III. Establecimientos de Hospedaje; IV. Clubes Privados; y V. Salas de cine con o sin venta de bebidas alcohólicas, teatros y auditorios. Mientras que los giros de impacto zonal son aquellos cuyo giro principal sea la venta y/o distribución de bebidas alcohólicas en envase abierto y/o al copeo, para su consumo en el interior, es decir establecimientos cuyas actividades desarrolladas inciden en las condiciones viales, y por los niveles de ruido en la tranquilidad de las áreas cercanas. (Artículo 26 y 27 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, 2011:2, 14 y 17-18).

Además de establecimientos mercantiles de bajo impacto y alto impacto, se consideran todas aquellas oficinas que se encuentran en funcionamiento en la colonia Condesa. Con base a las actividades anteriores, se analiza el crecimiento y las consecuencias económicas y sociales que han generado.

### 5.1.2 Crecimiento de establecimientos comerciales y oficinas

Siendo la Condesa una colonia habitacional, no careció de todos aquellos establecimientos comerciales de bajo impacto y servicios que satisfacían las necesidades inmediatas de los residentes. En estos establecimientos se mantenía una constante comunicación entre los vecinos, lo cual, aunado a la convivencia diaria en los espacios públicos como el Parque México y en los distintos camellones, generaban en esta colonia un sentido de barrio. Cabe mencionar que varios de estos establecimientos eran propiedad de residentes judíos.

Esta situación se mantuvo, a pesar de que en la década de los sesenta y setenta comienza a emigrar principalmente población judía, que al mejorar su condición económica se asientan en colonias como Polanco, Lomas de Chapultepec y Huixquilucan, dejando sus negocios en renta o traspasándolos. Sin embargo, en la

---

década de los ochenta, en particular debido al sismo de 1985, emigran residentes, cerrando algunos negocios e incluso abandonando viviendas tal como nos comenta un vecino de la colonia:

“En el 85, cuando el terremoto, si es verdad que abandonan la colonia mucha gente, aparte de que ya habían emigrado los judíos. (...) Yo me fui, deje mi casa abandonada y me fui a vivir a Guanajuato. (...) Ese asunto hace que mucha gente que tenían aquí como su lugar seguro, que tenían dinero, emigraran y dejaron muchos departamentos, casas. El caso de esta casa, la abandonaron. (Jovani, residente desde hace 35 años. Integrante de la asociación Yo amo a la Condesa).

La pérdida de población y el cierre de negocios contribuyó a que bajaran los precios de compra y renta de las propiedades. A finales de los ochenta y principios de los noventa se empieza a observar la llegada de algunos negocios y oficinas que se localizaban cerca de la Condesa, colonia muy apreciada por su buena accesibilidad, cercanía al centro histórico, con espacios públicos e inmuebles con valor patrimonial. Al respecto el ex-director de la Territorial Roma–Condesa menciona:

“...el temblor del 85, cuando la Roma es seriamente golpeada y hay mucha emigración de vecinos y empresas. En las “condesas”, que no fueron dañadas como la Roma, muchas empresas y vecinos migraron no por los mismos motivos de la Roma, que fueron daños de edificios, etc., sino porque se generó un pánico, y en tanto se recuperaba la zona, migraron hacia otros lugares. Algunas empresas o negocios de la Roma cuando ven cómo había quedado de mal la Roma, pues lo primero que hacen es buscar lugares lo más cercano posible y se dan cuenta de que la Condesa y la Hipódromo hay una oferta de lugares que quedaron vacíos y empezaron a asentarse aquí, o sea hubo un cambio de uso de suelo por un hecho natural, que dada la situación caótica no había posibilidad de que la ley pudiera cumplirse con cabalidad.” (Fernando, empleado en la Delegación Cuauhtémoc).

Este primer momento de atracción por parte de negocios y oficinas cercanas a la colonia, aunado a las cualidades urbanas destacadas, generan un nuevo interés por la colonia, y es a finales de la década de los noventa, cuando se consolida el interés por instaurar negocios, como cafeterías y restaurantes -sin venta de bebidas alcohólicas-, los también conocidos como giros blancos en la Condesa.

Este interés se pudo apreciar por los vecinos de la colonia, pues al mantener todavía su sentido de barrio en la Condesa, conocían los establecimientos de bajo impacto, a sus dueños, e incluso a vecinos cercanos a sus viviendas. Esta situación hizo posible que la instalación de nuevos comercios, los cambios de giro mercantil e incluso la salida de población y llegada de nuevos residentes era percibido por los vecinos. Al respecto una vecina de la colonia nos menciona el creciente interés por la instalación de nuevos establecimientos comerciales en la Condesa:

“...como todos se conocían, me encontré a un señor (El Jarocho) y le pregunté, ¿oiga señor y ud. que está haciendo aquí?, dice; a mí me trajeron los señores que viven enfrente porque ellos, yendo a Veracruz en un paseo, me dijeron váyase a México, nosotros le vamos a dar nuestra dirección porque antes de que llegue más gente, ud. ahí puede cuidar un espacio, porque se están abriendo negocios nuevos (en 1996). Ellos veían ya, que había que apoderarse del espacio.” (Malú, residente desde hace 30 años. Integrante de la asociación Yo amo a la Condesa).

Como se puede apreciar, hacia la década de los noventa existe interés por la apertura de establecimientos comerciales. No obstante, a principios de los noventa, la colonia todavía mantenía un predominio de uso habitacional, pues la llegada de oficinas en inmuebles de uso habitacional era todavía muy limitada, y los negocios que reabrieron, lo hicieron en aquellos sitios en los cuáles existía previamente actividad comercial, lo que cambió fue, en algunos casos, el giro mercantil. Así, sólo existían aquellos negocios que atendían las demandas básicas de la colonia y muy pocos restaurantes y cafeterías que se instauraban en antiguos negocios (Plano 11). En esto coinciden diversos vecinos:

“Lo que había nada más en ese lugar, en esa zona había el mercado, el restaurante Xel-Ha, y el Sep’s que está en la esquina de Michoacán y Tamaulipas; La Garufa, que era un localito chiquitito, el éxito está en la calle, la cantina el Centenario, estaban haciendo La Gloria, el café restaurante que está exactamente en la esquina de Vicente Suárez y Amatlán y enfrente lo que es el Mama Rosas, eso en 94, 95 y 96. Son los únicos que habían en ese tiempo. (...) Todo lo demás eran las clásicas tiendas, tlapalerías, zapaterías, no había nada más. Cuándo ellos estaban haciendo por allá [Av. Michoacán], yo fundé el café hace 17 años.” (Moisés, inversionista en el sector comercio).

“A principios de los noventas estas eran unas calles tranquilas y aburridas y solitarias, pero de repente algunos argentinos se colaron en la Condesa, junto al mercadito, en Michoacán y Atlixco. Aquí se introduce un concepto juvenil, de bares, restaurantes con toldos, terrazas aproximadamente a principios de los noventas, ya en 1995 aparece este fenómeno y se acelera desde entonces para acá.” (Martín, residente desde hace 21 años)

Desde los años noventa, el crecimiento de los establecimientos comerciales<sup>49</sup> se aprecia mediante dos formas: la primera tiene que ver con el cambio de giro mercantil, el cual implica que aquellos establecimientos de bajo impacto cambien su giro mercantil a comercio al por menor y servicios de alojamiento temporal y preparación de alimentos (restaurantes con venta de bebidas alcohólicas en particular); y la otra forma es mediante el cambio de uso de suelo, apreciado en casas cuyo uso habitacional fue cambiado por establecimientos diversos. Tanto los cambios de giro mercantil como los cambios de uso de suelo han generado la presencia de 1009 establecimientos

---

<sup>49</sup> Información solicitada por el autor y recibida el 22 de junio de 2011 por el Jefe de Unidad de Departamento de Giros Mercantiles de la Delegación Cuauhtémoc, Lic. Luis Mauricio López Ruíz.

mercantiles con giro de oficinas y/o empresas registradas en el Padrón de Establecimientos Mercantiles, de las cuales 122 corresponden a giros de alto impacto.

La apertura de los distintos establecimientos comerciales en los años noventa, contribuye a generar un nuevo interés por vivir en la Condesa. Así, familias que vivían antes del sismo de 1985 regresan nuevamente a sus viviendas que habían dejado abandonadas o rentadas, así también, en algunos casos únicamente son los hijos quienes regresan a la colonia. No obstante este crecimiento en la colonia, tenía un ambiente muy apreciado tanto para los visitantes como para los residentes. Era todavía una colonia con condiciones adecuadas para los vecinos:

“... me gustaba muchísimo como era el barrio. Era para mí la única parte de la ciudad que tenía ese sabor de barrio con muchos espacios caminables, muy bonitos, era limpia, había mucho comercio mixto, de lo que uno ubica como tlapalerías, tintorerías, tienditas, fondas, era ese perfil. Para vivir era ideal, te desplazabas para todos lados caminando.” (Sara, residente desde hace 20 años).

“Dura muchos años siendo muy divertida la colonia Condesa porque había un equilibrio entre la población flotante y la población de aquí de la Condesa y vivíamos muy bien, divertidísimo. Había muchísimo equilibrio.” (Jovani, residente desde hace 35 años. Integrante de la asociación Yo amo a la Condesa).

#### Plano 11. Crecimiento de establecimientos mercantiles 1990 – 2012



Fuente: Elaboración propia.

Nota: Datos obtenidos por medio de Oficina de Información Pública de Delegación Cuauhtémoc.

E incluso, algunos vecinos estaban a favor de que abrieran estos establecimientos mercantiles, porque, mencionaban, además de que generaban empleos para jóvenes de la colonia, mejoraban diversos aspectos de la colonia como el alumbrado público y se generaba un ambiente de mejoramiento de la seguridad pública. Al respecto, la actual directora de la Territorial Roma–Condesa, al argumentar sobre los intentos por controlar el crecimiento de los establecimientos comerciales por parte de las autoridades locales menciona:

“... en su momento se intentó regularizar, se hizo una asociación, incluso hubo un consejero ciudadano que dijo; si no ponemos límites, esto al rato ya no se va a poder vivir. Y sin embargo, la gente creyó que lo único que se quería era simple y sencillamente limitar por el placer de limitar y se movieron a los medios de comunicación, dijeron que era muy bonito los enseres, los restaurantes que tienen enseres en la calle –las terrazas–, dijeron que es bien bonito comer en la calle, y de repente la gente dice; no puedo caminar, no puedo pasar, ya no hay espacio. Se intentó controlar, y algunos vecinos dijeron que esto se está viendo muy bonito, como si fuera Miami, no sé que, retrógradas, y siguieron cambiando los usos de suelo.” (Olivia, empleada de la Delegación Cuauhtémoc).

“...si, esta transformación que empieza en los 90’s, cuando se quiso delimitar, salían las mamás y decían; que mis hijos, desde que ya hay estos lugarcitos hay más luz, hay seguridad, entonces yo ya no tengo problema que mis hijos lleguen noche porque hay gente en la calle, ya no son calles solas, entonces que bueno que se están abriendo estos giros. O decían; mis hijos ya están trabajando aquí de hostes o meseros y con eso se están apoyando con sus estudios.” (Olivia, empleada de la Delegación Cuauhtémoc).

De esta manera podemos apreciar el discurso por parte de las autoridades locales para legitimar la marcha de las transformaciones de cambio de uso de suelo y de crecimiento de las actividades económicas en la Condesa.

Los fuertes cambios, que no pasan únicamente por cambios de uso de suelo sino también por cambios de giro mercantil y crecimiento de desarrollos habitacionales, van a generar diversas consecuencias económicas y sociales, es decir la gestión empresarialista está afectando al lugar, sin mayor preocupación por las consecuencias territoriales y sociodemográficas, entre ellas se produce un cambio en la composición de los residentes de la colonia, tanto por la emigración como por la inmigración de “nuevos” residentes. Esto se presenta en la segunda mitad de la década del 2000 cuando comienzan a surgir los establecimientos de impacto vecinal y establecimientos de impacto zonal localizados principalmente en la Av. Michoacán y en la Av. Tamaulipas. Además de diversos proyectos inmobiliarios de altos niveles de construcción destinados

para uso habitacional, dirigidos a población de clase media – alta, algunos de los cuales hay actualmente en construcción.

Al respecto, los vecinos coinciden en que la apertura de establecimientos de impacto vecinal e impacto zonal empiezan a aparecer a mediados de la década de 2000 (Plano 11), los cuales generarán diversas consecuencias económicas y sociales:

“Y en los últimos 5 años es cuando surgen los giros negros o de alto impacto junto con giros blancos también. En su mayoría hay más giros blancos incluidos bares, que giros negros. Por giros negros entendemos sitios con una alta probabilidad de venta de alcohol adulterado, prostitución simulada, venta de droga. Son los menos y los que se han instaurado en los últimos 5 años. (Fernando emplead de la Delegación Cuauhtémoc).

“El *bum* este, este caos que estamos viendo ahorita, tiene aproximadamente unos 5 años. (Sara, residente desde hace 20 años)

“La jodides de la Condesa es con Ayala [ex-director territorial], hace 7 años, del 2004 para acá.” (Jovani, residente desde hace 35 años. Integrante de la asociación Yo amo a la Condesa).

Es así como podemos mencionar que hay dos momentos importantes del crecimiento de establecimientos comerciales en la Condesa, los cuales son: a) en los primeros años de la década de los noventa, después de un proceso de pérdida de población y cierre de establecimientos de bajo impacto, comienzan a instaurarse oficinas y establecimientos de bajo impacto que atraen nuevamente a un sector de la población vinculada a la colonia, es decir, regreso de familias y/o hijos de familias que retornan a la Condesa, según información obtenida por los informantes clave. b) las condiciones de la colonia en los noventas (apertura de establecimientos mercantiles, retorno de un sector de la población y mejoramiento de algunos aspectos como alumbrado y seguridad) hizo propicio, junto a las cualidades urbanas de la Condesa, que esta colonia fuera un espacio idóneo para la llegada de establecimientos comerciales, en particular de alto impacto, así como de inversión de inmobiliarias para desarrollar altos edificios para uso habitacional destinados para un sector de población de ingresos medios y altos, lo que repercute en movimientos migratorios de población, con la llegada de población de altos ingresos, conformando hogares poco numerosos y salida de población que han visto transformado su colonia. Transformaciones que dan elementos para discutirlos bajo el concepto de gentrificación.

### 5.1.3 Transformación del uso de suelo y giro mercantil

El crecimiento de establecimientos comerciales y oficinas han impactado de diversas maneras la colonia Condesa. El crecimiento de estos negocios está relacionado a dos principales transformaciones. Uno tiene que ver con cambios de uso de suelo, al pasar de habitacional a comercial y oficinas. Y el otro tiene que ver con los cambios de giro mercantil. Estas transformaciones también se dan dentro del margen de la ley y fuera de la ley.

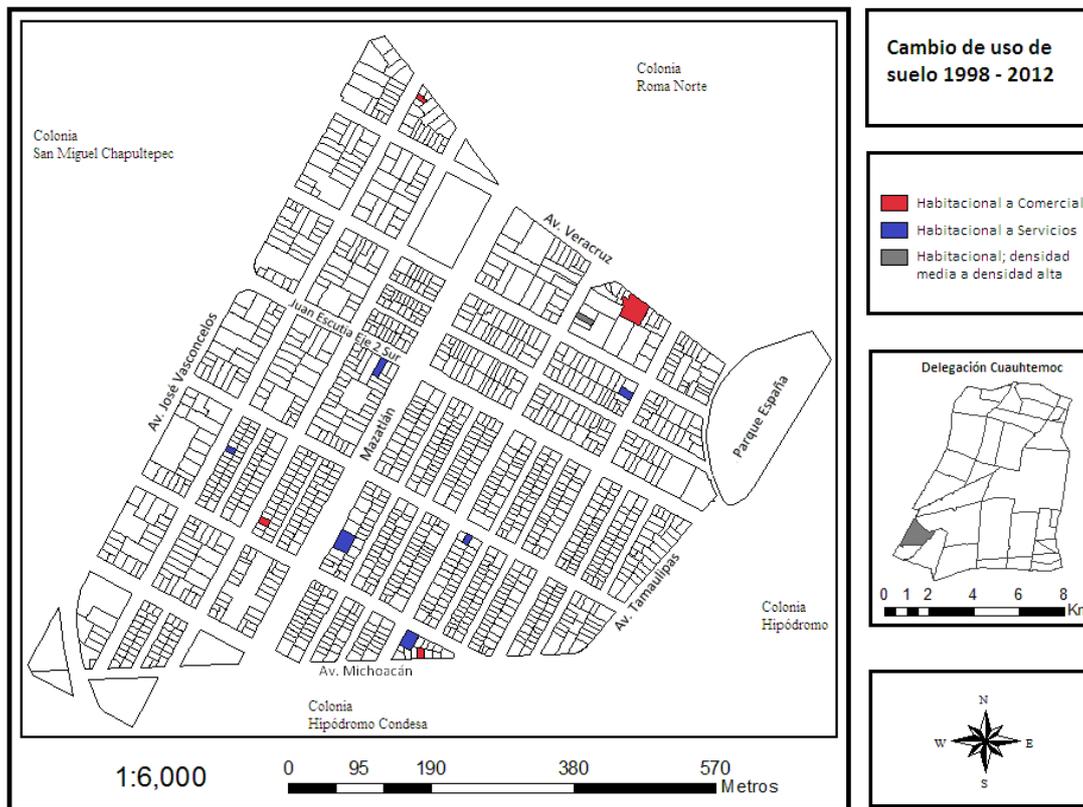
Las transformaciones dentro del marco de las leyes, respecto a los cambios de uso de suelo, desde la década de los noventa son relativamente pocos: de un total de 800 cambios de uso de suelo que se proporcionaron en el Distrito Federal de 1998 al 2012, 63 corresponden a la Delegación Cuauhtémoc, y de estos, 11 corresponden a predios localizados en la Condesa (Plano 12). No obstante, muchos de los cambios de uso de suelo que se aprecian en la colonia están operando con sus respectivas declaraciones de apertura –para establecimientos de bajo impacto– o licencias de funcionamiento –para establecimientos de impacto vecinal o impacto zonal– mediante la figura de *derechos adquiridos* los cuales son documentos que demuestran que su establecimiento mercantil (comercio u oficina) ha funcionado desde antes de la zonificación del plan parcial de desarrollo urbano de 1982 o de las modificaciones contempladas en los programas de desarrollo delegacional vigente. Es decir, aunque no esté reconocido el cambio de uso de suelo por la SEDUVI, en la práctica se han realizado y cuentan con todos aquellos documentos que acreditan su legal funcionamiento.

Mientras que los cambios de giro mercantil, responden a la mayor cantidad de transformaciones de la actividad comercial que han impactado en las condiciones económicas y sociales de los residentes de la Condesa, en particular la apertura de negocios de impacto vecinal e impacto zonal que se han producido en los últimos 7 u 8 años. Al respecto un inversionista en la colonia nos explica qué había antes de que instaurara sus negocios comerciales:

“Tengo estas oficinas [en una casa] en donde hago proyectos arquitectónicos..., y tenemos [negocios familiares] 5 restaurantes, todos en la Condesa y otros fuera de la Condesa, que es el 75% del total de los restaurantes de esta familia. Los más importantes están en esta zona. Uno esta donde era una tintorería hace 20 años, otro era una tiendita como miscelánea, otro en una mercería, otro era habitacional y luego fue una pizzería, y otro era una tienda de ropa.” (Dante, inversionista en el sector comercio).

“...el problema es que los restaurantes y los bares se empezaron a volver giros de alto impacto.” (Olivia, empleada de la Delegación Cuauhtémoc).

## Plano 12. Usos de suelo expedidos por SEDUVI, 1998 – 2012



Fuente: Elaboración propia.

Nota: Datos obtenidos por medio de Oficina de Información Pública de SEDUVI.

En este contexto, destacamos dos argumentos. El primero es que muchos de los cambios de uso de suelo y giro mercantil que están autorizados por las autoridades correspondientes han sido posibles gracias al contexto empresarialista cuya prioridad es la economía del lugar y no del territorio, invirtiendo en lugares (restaurantes, bares, desarrollos residenciales) para hacer de esta colonia más competitiva en la búsqueda de inversión privada. Mientras que el otro argumento se encuentra en el discurso de las autoridades quienes evaden sus responsabilidades argumentando que la normatividad así lo permite, por lo que si es necesario hacer cambios, habría que empezar con cambiar las leyes actuales. Tal como lo menciona la ex-jefa delegacional:

“Lo que es una realidad es que es un fenómeno que ya se dio [habla del crecimiento de establecimiento comerciales], o sea la autoridad como autoridad es muy difícil que ahorita, a estas alturas lo pare o lo hubiera parado antes, porque son inversiones privadas y las leyes tienen márgenes y las autoridades tienen márgenes. O sea, tú no puedes decirle a un particular, que está cumpliendo con la ley, decirle; yo no quiero, y no lo haces, pues no, estas violentando sus derechos. (...) Tú no puedes violentarle a un particular y decirle; tú no lo haces, por qué, porque no quiero, pues no, eso no funciona, a veces los vecinos quisieran ver eso, pero no lo puedes hacer como autoridad, eso es demagogia, eso es aplauso fácil y decir no habrá ni uno más, pues de ti no depende, depende de las leyes.” (Victoria, empleada de la Delegación Cuauhtémoc).

Por estas razones, la zonificación actual de uso de suelo realizado por las autoridades encargadas al respecto (Plano 13), dista mucho del uso de suelo actual (Plano 14).

Plano 13. Uso de suelo SEDUVI, 2011



Fuente: Elaboración propia con base en el Sistema de Información Geográfico de la SEDUVI.

No obstante, también funcionan aquellos establecimientos comerciales y oficinas que han cambiado su antiguo uso habitacional y de giro mercantil, al margen de la ley. Y su funcionamiento es posible gracias a diversos mecanismos, a partir de prácticas de corrupción, tal es el caso de la conformación de un expediente apócrifo de “derechos adquiridos”, o por el recurso de “amparo” que es un recurso emitido ante un ministerio público para continuar su funcionamiento<sup>50</sup>. Esta situación nos la explica un ex funcionario de la delegación:

<sup>50</sup> Si una persona quiere demostrar su uso comercial y en realidad es habitacional, no va a ese ámbito de la ley, va a un amparo, el amparo te permite funcionar y hay amparos que funcionan así 20 años. (Jorge, Jefe Delegacional 1997–2000).

“Fabricación de un expediente para la corrupción; hay que acudir a la SEDUVI, quien es la encargada de establecer los requisitos para un cambio de uso de suelo, quien a su vez solicita un expediente del predio a la Delegación. Mediante la corrupción, la delegación puede crear un expediente falso sobre los antecedentes diciendo que el inmueble había un restaurante en 1970, cosa que es falso, y así SEDUVI da la autorización. Muchos lugares se abrieron a partir de este esquema de los derechos adquiridos que es totalmente fraudulento. El fenómeno de los derechos adquiridos surge después del sismo del 85 porque muchos expedientes se pierden. Y esto sirve de corrupción para otorgar permisos.” (Fernando, empleado de la Delegación Cuauhtémoc).

“Sin embargo, tu levantas un censo vas a descubrir que el 70% de las casas están habitadas por oficinas. Una cosa es lo que te dice el uso de suelo oficial y otra cosa es el real. Y lo chistoso es que este real, por una cuestión de la ley de derechos adquiridos, poco a poco los comercios y las oficinas están adquiriendo estos derechos y se están legalizando, aunque el papel dice aquí sólo debe de haber habitacional.” (Fabio, empleado de la SEDUVI).

Plano 14. Uso de suelo “actual”, 2011



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida a partir de trabajo de campo.

Estos cambios de uso de suelo y de giro mercantil, dentro y fuera de la ley que se están realizando en la colonia, forman parte de una visión por parte de las autoridades locales de hacer de la Condesa un atractivo turístico, explotando sus cualidades urbanas para incentivar una creciente actividad comercial y cultural para ello. El Presidente de la Sociedad de Arquitectos y Paisajistas de México, Francisco

Luna, quién, entre otros proyectos, ha sido el encargado de desarrollar el “Proyecto Michoacán” encargado por la SEDUVI, lo deja en claro:

“Descubrimos un corredor comercial y cultural muy interesante que viene desde Polanco y llega hasta el Centro, pasa por la Condesa y la Roma, paralelo a Reforma y Av. Chapultepec. Tiene mucho que ver con las inversiones que se están haciendo en el centro. Se está produciendo un proceso inverso, a cuando la gente se iba del centro hacia el poniente ahora va de regreso. El mismo camino de conquista hacia el poniente es el camino de reconquista hacia el centro.” (Fabio, empleado de la SEDUVI).

Tanto las autoridades locales como los inversionistas privados consideran a la colonia Condesa una zona propicia para invertir, para que crezca las actividades económicas al amparo de las autoridades. Una vez más, la gestión empresarialista que predomina en la ciudad neoliberal.

#### 5.1.4 Dinámica actual del sector inmobiliario

Además de las transformaciones de uso de suelo y de los cambios de giro mercantil otro sector de gran dinámica en la colonia ha sido el sector inmobiliario, en particular aquella que tiene que ver con el uso de suelo habitacional.

Como se había mencionado, la Condesa se conformó como una colonia habitacional, una de cuyas características era el predominio de viviendas unifamiliares para un sector de la población de ingresos medios y altos. Razón por la cual, habían casas de uno y hasta dos niveles, existiendo muy pocos edificios habitacionales, siendo una excepción importante el condominio Condesa.

Esta situación comienza a cambiar a finales de los noventa y en particular a principios de la década del 2000 momento en el cual se aprecian viviendas multifamiliares en nuevos desarrollos habitacionales. Esta oferta de vivienda, se produce en parte por la valorización de la zona con el crecimiento de la actividad comercial, tal como lo menciona un directivo de una inmobiliaria que ha invertido en la colonia: “Fuimos el primer despacho que empezó a voltear a la Condesa. La Condesa se empezó a desarrollar a principios de los noventa principalmente por un corredor gastronómico, sobre la calle de Michoacán.” (Juan, inversionista en el sector inmobiliario).

Si bien es cierto, el sector inmobiliario ha sido muy dinámico en los últimos años,

---

en general en toda la Ciudad de México (30% del mercado nacional total de vivienda nueva terminada), la colonia Condesa ocupa un lugar destacado en la delegación Cuauhtémoc. Siendo la delegación Miguel Hidalgo la demarcación con mayor oferta en departamentos a nivel delegación, seguido por las delegaciones Cuajimalpa, Benito Juárez y Cuauhtémoc, que juntas representan el 67.2% de oferta de vivienda nueva para el Distrito Federal (Paredes, 2011). Con excepción de la delegación Cuajimalpa, las otras tres delegaciones corresponden al área de aplicación del Bando 2. Mientras que por colonia, Condesa es la colonia de mayor oferta de la delegación Cuauhtémoc con un 3.5%, (Cuadro 8).

Cuadro 8. Delegaciones y colonias con la mayor oferta de vivienda, 2011.

<b>Delegación</b>	<b>%</b>	<b>Colonia</b>	<b>(Delegación)</b>	<b>%</b>
Miguel Hidalgo	24.3	Bosques de las Lomas	(Miguel Hidalgo)	13.2
Cuajimalpa	16.7	Santa Fe	(Álvaro Obregón)	8.6
Benito Juárez	15.3	Polanco Chapultepec	(Miguel Hidalgo)	8.2
Cuauhtémoc	10.9	Del Valle	(Benito Juárez)	7.9
Álvaro Obregón	5.0	Lomas de Chapultepec	(Miguel Hidalgo)	7.3
Tlalpan	3.8	Bosques de las Lomas	(Cuajimalpa)	6.5
Coyoacán	1.1	Jesús del Monte	(Cuajimalpa)	5.1
Magdalena Contreras	0.6	Condesa	(Cuauhtémoc)	3.5
Otros	22.2	Cuajimalpa	(Cuajimalpa)	3.0
<b>% del Distrito Federal</b>	<b>100</b>	<b>% por cada delegación</b>		<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Paredes, 2011

El lugar destacado que ocupa la colonia Condesa en cuanto a oferta de vivienda nueva y usada no se refiere a la cantidad de oferta, pues no es comparable con los grandes desarrollos habitacionales que se realizan en la periferia de la Ciudad de México. Su importancia radica en que conforma una oferta selectiva, destinada para un sector de la población de ingresos medios y altos.

Si bien es cierto, la delegación con mayor oferta de vivienda nueva es Miguel Hidalgo, en lo que respecta al precio promedio por metro cuadrado, la delegación Cuauhtémoc ocupa el tercer lugar de las delegaciones cuyos precios promedio están por arriba del precio promedio del Distrito Federal (Cuadro 9).

Cuadro 9. Delegaciones con los precios comercial promedio más altos del Distrito Federal, 2012.

	Muestra (Unidades)	Tamaño promedio (m <sup>2</sup> )	Promedio por m <sup>2</sup> (pesos)		
			Promedio	Máximo	Mínimo

<b>Magdalena Contreras</b>					
Segundo Uso	5	208	\$33,589	\$37,879	\$29,300
Nuevo	12	133	\$34,574	\$36,029	\$33,120
<b>Miguel Hidalgo</b>					
Segundo Uso	146	280	\$26,826	\$37,176	\$16,476
Nuevo	38	261	\$32,231	\$42,501	\$21,960
<b>Cuauhtémoc</b>					
Segundo Uso	42	139	\$24,579	\$29,914	\$19,244
Nuevo	28	106	\$29,100	\$36,946	\$21,255
<b>Álvaro Obregón</b>					
Segundo Uso	55	218	\$23,531	\$30,941	\$16,121
Nuevo	21	203	\$26,037	\$31,709	\$20,365
<b>Benito Juárez</b>					
Segundo Uso	51	156	\$19,917	\$23,541	\$16,293
Nuevo	16	114	\$21,821	\$24,666	\$18,976
<b>Distrito Federal</b>					
Segundo Uso	<b>364</b>	<b>125</b>	<b>\$17,414</b>	<b>\$20,866</b>	<b>\$13,962</b>
Nuevo	<b>136</b>	<b>150</b>	<b>\$24,672</b>	<b>\$29,209</b>	<b>\$20,135</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de información de metroscubicos.com, enero de 2012.

Estos precios promedios por delegación están relacionados al aumento de plusvalía registrado por colonia. En lo que se refiere a la Delegación Cuauhtémoc destacan 4 colonias con mayor aumento del precio de las viviendas, las cuales son: Cuauhtémoc, Hipódromo Condesa, Condesa y Juárez, lo que convierte a la delegación Cuauhtémoc en la delegación con el mayor aumento de plusvalía con un 13,5% (Cuadro 10).

Comparando la colonia Condesa con la colonia Polanco, quienes comparten características en común, encontramos que: la gran mayoría de los nuevos proyectos son construcciones verticales que tienen la premisa de aprovechar hasta el último metro cuadrado disponible, a partir de que los desarrolladores tienen en la mira los grandes espacios que ocupan las casas de uno y dos niveles propiedad de personas mayores que están emigrando a espacios más pequeños y/o zonas más tranquilas. En la colonia Condesa, hay

Foto 4 Edificio en construcción en la Condesa



Edificio que sobrepasa los 3 niveles de altura permitidos y realizado sobre un predio catalogado por el INBA

Foto realizada por el autor junio 2011

por ejemplo construcciones en marcha que sobrepasan los límites de altura permitidos (Foto 4) e incluso que se realizan sobre predios catalogados por el INBA (Foto 5). Otra similitud es que en ambas colonias convergen proyectos de usos mixtos donde hay vivienda, comercio y oficinas (Valdés, 2012).

Cuadro 10. Delegaciones y colonias con mayor porcentaje de incremento de plusvalía, 2010.

Delegación	Plusvalía	Colonia	(Delegación)	Plusvalía
Cuauhtémoc	13.5%	Cuauhtémoc	(Cuauhtémoc)	24.3%
Coyoacán	13.2%	Hipódromo Condesa	(Cuauhtémoc)	22.3%
Magdalena Contreras	7.9%	Lindavista	(Gustavo A. Madero)	16.9%
Miguel Hidalgo	7.2%	Condesa	(Cuauhtémoc)	14.2%
Benito Juárez	5.3%	Campestre Churubusco	(Coyoacán)	13.7%
Cuajimalpa	4.5%	Vista Hermosa	(Cuajimalpa)	13.5%
Álvaro Obregón	4.3%	Paseos de taxqueña	(Coyoacán)	12.8%
Tlalpan	1.9%	Juárez	(Cuauhtémoc)	11.0%
DF	6.3%	San Jerónimo Lídice	(Magdalena Contreras)	10.0%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Paredes, 2011

Durante el año 2010 y 2011 habían 21 proyectos que comercializaban departamentos, 8 en la Condesa y 13 en Polanco, de los cuales la mayor oferta y compra se presentó en la colonia Condesa. En el Cuadro 11 podemos apreciar que los precios de vivienda en Polanco se dispararon mucho entre el tercer trimestre de 2010 y el segundo de 2011, debido a que en este periodo se comercializaban

proyectos de más de \$10 millones de pesos que elevó mucho los promedios. Mientras que en la colonia Condesa tiene

proyectos entre \$2.2 y \$8 millones de pesos, lo que se presenta como un “triumfo por parte de los inversionistas inmobiliarios, por que han “...logrado mantener precios estables, como una tendencia que siguen los desarrolladores de hacer la zona deseable, pero al mismo tiempo accesible para nuevos nichos de mercado.”, según declaraciones de Baloy Tiburcio, Gerente de Consultoría de TINSA (Valdés, 2012).

Foto 5. Predio catalogado por el INBA.



Inmueble catalogado por el INBA y demolido para un nuevo desarrollo habitacional.

Foto: Omar, Comité Ciudadano de la Condesa, diciembre, 2011.

Cuadro 11. Oferta de vivienda y transacciones realizadas en la colonia Condesa y Polanco, 2010 y 2011.

Periodo	Stock de unidades	Ventas	Precios
<b>Colonia Condesa</b>			
1 Trimestre 2010	111	32	\$2,932,540
2 Trimestre 2010	90	50	\$3,039,015
3 Trimestre 2010	72	18	\$2,900,363
4 Trimestre 2010	168	34	\$2,916,284
1 Trimestre 2011	125	43	\$2,991,048
2 Trimestre 2011	100	25	\$3,044,337
3 Trimestre 2011	40	60	\$3,080,770
4 Trimestre 2011	65	46	\$3,161,991
<b>Colonia Polanco</b>			
1 Trimestre 2010	60	36	\$3,544,500
2 Trimestre 2010	39	34	\$3,474,500
3 Trimestre 2010	78	31	\$7,774,925
4 Trimestre 2010	53	38	\$7,758,675
1 Trimestre 2011	28	28	\$7,702,500
2 Trimestre 2011	63	36	\$7,333,967
3 Trimestre 2011	67	42	\$6,864,811
4 Trimestre 2011	168	37	\$6,951,995

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Valdés, 2012.

La oferta de departamentos en la colonia Condesa hasta el mes de junio de 2012 era de 524 departamentos, de los cuales 224 estaban en construcción (pero ya están en preventa, lo cual no significa que sean los únicos proyectos en construcción actualmente). Estos se encuentran en tres de los principales proyectos de departamentos a concluir a finales del 2012. Dichos proyectos están a cargo de la inmobiliaria Baita Promoción S.A. de C.V, la inmobiliaria Casa Carreto Bienes Raíces y la inmobiliaria JSa Diseño Desarrollo.

En el primer proyecto se comercializan departamentos nuevos desde 45.3 m<sup>2</sup> (según el PDDU\_Cuahtémoc la vivienda mínima en esta zona habitacional es de 90m<sup>2</sup>) hasta 172 m<sup>2</sup> cuyo valor son de 1,600,000 y de 6,886,000 respectivamente, ofreciendo un total de 180 departamentos, localizados en la avenida de José Vasconcelos núm. 92. En el segundo proyecto, localizado en la calle de Fernando Montes de Oca 133, ofrece un proyecto a concluir en diciembre de 2012, 34 departamentos de 84 m<sup>2</sup> cuyo precio son de 2,850,000 pesos. Y en la calle Juan de la Barrera núm. 32 se ofrecen 10 departamentos cuyo valor van de 6,100,000 pesos de 133 m<sup>2</sup> hasta 7,900,000 pesos de 174 m<sup>2</sup> (Cuadro 12). Cabe mencionar que hacia el primer semestre del 2012, estos tres

proyectos presentan demandas ante la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial (folios: 2011/786/SOT391, 2011/2103/SOT968 y 2011/786/SOT391 respectivamente) por rebasar los niveles de altura permitidos según la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Cuadro 12. Oferta de vivienda en la colonia Condesa al segundo trimestre de 2012.

Precio (Pesos)	M <sup>2</sup>	Valor m <sup>2</sup> (Pesos)	Años	Deptos	Inmobiliarias (incluyen desarrolladores y comercializadores)
5,530,000	241	22,946	45	10	Mingo Bienes Raíces
2,900,000	105	27,619	4	11	Haz inmobiliaria
4,190,000	140	29,929	4	11	Claudia Zorrilla bienes raíces
2,150,000	100	21,500	38	1	NEXT HOME
4,300,000	151	28,477	30	8	Espacios Urbanos
3,800,001	150	25,333	10	20	B.R.
1,655,000	45.3	36,534	Preventa	180	Baita
6,886,000	172	40,035			
1,250,000	60	20,833	50	22	Nora Nacht
4,600,000	240	19,167	40	20	InmoDeh
6,100,000	133	45,865	Preventa	10	JSa diseñodesarrollo
7,900,000	174	45,402			
4,500,000	200	22,500	40	14	Nora Nacht
2,850,000	84	33,929	Preventa	34	Casa Carreto Bienes Raíces
4,000,000	150	26,667	80	10	HABITERRA Grupo Inmobiliario
3,052,400	89	34,297	3	87	Rojkind Impulsora Inmobiliaria
1,990,000	143	13,916	30	14	Fego Bienes Raíces
310,000 dl.	149.25	28,663	-	8	Libra Bienes Raíces
400,000 dl.	227	24,317	8	4	Century 21 Cedros
3,200,000	97	32,990	5	10	Rojkind Impulsora Inmobiliaria
2,000,000	105	19,048	30	4	Gabriela Navarrete
3,450,000	150	23,000	35	1	Olivia de Cima
3,500,000	170	20,588	7	26	B.R.
5,150,000	162	31,790	1	12	M&M Consultores Inmobiliarios
1,220,000 dl.	300	55,200	4	7	Grupo BMB
<b>Promedio</b>		<b>29,222</b>		<b>524</b>	

Fuente: Elaboración propia basado a partir de datos disponibles del primer semestre de 2012 en: <http://www.metrocubicos.com/>.

Analizando la dinámica inmobiliaria de la colonia Condesa encontramos que hay una oferta de vivienda que representa el 3.5% del total de la oferta de la delegación Cuauhtémoc, además presenta un aumento de plusvalía de 14.2% y comparada con la colonia Polanco, que guarda cierta similitud, muestra una mayor dinámica de compra venta de vivienda.

Aunado a lo anterior, las características de la dinámica inmobiliaria son,

construcciones verticales que sobrepasan los 3 niveles permitidos por las autoridades locales, ofrecen viviendas por debajo del límite de 90m<sup>2</sup> de construcción, algunos de estos desarrollos se han realizado en inmuebles catalogados por el INBA por su valor artístico y son departamentos dirigidos para un sector de la población de ingresos medios y altos. No obstante, las autoridades locales, tanto la Delegación Cuauhtémoc como la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal han contribuido a que dichas transformaciones se puedan concretar.

### 5.2.1 ¿Gentrificación en la colonia Condesa?

Los argumentos desarrollados en el segundo capítulo establecen que los procesos de gentrificación tendrán características particulares en cada caso, dependiendo su contexto y sus propios antecedentes, razón por la cual, son procesos que no obedecen a “modelos” de desarrollo urbano o de transformación. Sin embargo, para no denominar indistintamente las transformaciones urbanas como gentrificación es necesario apreciar que el proceso de gentrificación, para la presente investigación comprende: cambios en la composición sociodemográfica llegando población de mayores ingresos, inversión de capital (privado o público) en diversos sectores de la economía –comercio, cultura, inmobiliario, entre otros– y cambios en la imagen urbana. Estos elementos son los que se destacan a continuación.

### 5.2.2 Transformación sociodemográfica

Los principales movimiento de emigración e inmigración que han transformado las características sociodemográficas de la Condesa los podemos agrupar, de manera general, en tres momentos importantes:

1) Hacia finales de los ochenta, en particular derivado del sismo de 1985 se aprecia una salida de población que dejó sus viviendas y negocios en renta y en algunos casos abandonados, llegando un reducido sector de población cuyos ingresos le permitía vivir en una colonia con rentas muy accesibles.

2) En los primeros años de la década de los noventas, al comenzar a crecer los establecimientos comerciales y oficinas, se aprecia un retorno de familias o hijos de

familias que vivían en la Condesa hasta antes del sismo de 1985, según pudimos conocer con base en las entrevistas realizadas, situación que no altera sensiblemente la condición sociodemográfica.

3) Los primeros cambios sociodemográficos, relacionados con las transformaciones recientes, se empiezan a percibir a partir de mediados de la década del 2000, por dos razones básicamente: por un lado un sector de la población que rentaba, al revalorizarse la colonia e incrementar las rentas, tanto de vivienda como para establecimientos, se vieron en la necesidad de irse a otros sitios de la ciudad, principalmente un sector de la población que había llegado a finales de la década de los ochenta. Por otro lado, las problemáticas generadas por el crecimiento de establecimientos comerciales y oficinas hizo que un sector de la población, dueños de vivienda, vendieran o rentaran y se fueron a vivir a otras zonas de la ciudad, en sitios cercanos que no tuvieran este explosivo crecimiento comercial. Tendencia, que según entrevistas realizadas a vecinos de la Condesa, pudiera continuar, “Estoy en eso todavía [en emigrar], yo creo que si lo voy a hacer, porque [donde vivo] se convierte en un hotel, entonces la autoridad, hay un vacío de autoridad, no un vacío, hay una corrupción tremenda, primero por los cambios de uso de suelo, entonces no respetan un plan delegacional.” (Alonso, residente desde hace 26 años).

Este caso en particular es el de un inmueble, localizado en la calle de Mazatlán, el cual ha sido transformado paulatinamente, de ser originalmente de uso habitacional, hoy en día más del 50% está destinado a servicio de hospedaje –Hostal– destinado a jóvenes viajeros. A pesar que se han presentado diversas denuncias ante las autoridades correspondientes, no hay una garantía que se cumpla lo establecido por las normas correspondientes.

“Tu empieza a ver y hay ventas, ventas, ventas, o rentas ya la gente se empieza a ir, porque ya no era la colonia que se tenía de alguna manera.(...) Yo me voy porque ya realmente no veo una..., a futuro lo veo complicado la colonia, esta parte nos salvamos porque no había tanto restaurante pero ya llegaron y hay cafés por todos lados y por otro lado la ley de condóminos no se aplica al 100%, la autoridad no cumple con esto, entonces ya no vivo con tranquilidad.” (Alonso, residente desde hace 26 años).

“Si, si ha habido migración. Primero porque no pueden mantener su lugar y segundo porque es invivible de algún modo el ámbito del ruido y todos esos problemas que hemos platicado.” (Jovani, residente desde hace 35 años. Integrante de la asociación Yo amo a la Condesa).

Respecto a la población que llega a la Condesa, se caracteriza por ser gente con

ingresos elevados, jóvenes profesionistas de más de 30 años y extranjeros quienes aprecian en la colonia una oportunidad de inversión así como por trabajo en oficinas en la colonia o cercanas y que gustan del ambiente actual.

Esto ha generado un cambio en la composición sociodemográfica de la colonia, si bien es cierto la colonia Condesa surge como una colonia de clase media y alta, las características sociodemográficas de la colonia han incrementado en diversos rubros, tales como ingresos y educación, y al mismo tiempo al ser población de más de 30 años, sin hijos, conforman hogares pequeños, lo que contribuye a una aparente pérdida de población.

### 5.2.3 Inversión y transformación de la colonia

Además de los cambios sociodemográficos, la Condesa ha sufrido transformaciones en el uso de suelo, incrementando el uso para oficinas y comercio, han cambiado los giros de los negocios al pasar de bajo impacto a negocios de impacto vecinal y zonal y hay una creciente oferta de vivienda en condominios verticales, transformando radicalmente una colonia cuyo predominio, hasta finales de los ochenta era habitacional unifamiliar (Ver Cuadro 13).

Cuadro 13. Uso de suelo por predio en la colonia Condesa, 2011.

<b>Actividades por predio según la clasificación del SCIAN*</b>	<b>Predios</b>
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	9
Asociaciones y organizaciones	2
Comercio al por menor	61
Información en medios masivos	2
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	50
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	74
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	7
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	3
Servicios de salud y de asistencia social	19
Servicios educativos	9
Servicios financieros y de seguros	1
Servicios profesionales, científicos y técnicos	33

<b>Predios con uso de suelo distinto a habitacional</b>	<b>270</b>
Habitacional	1072
<b>Total de predios en la Condesa</b>	<b>1342</b>

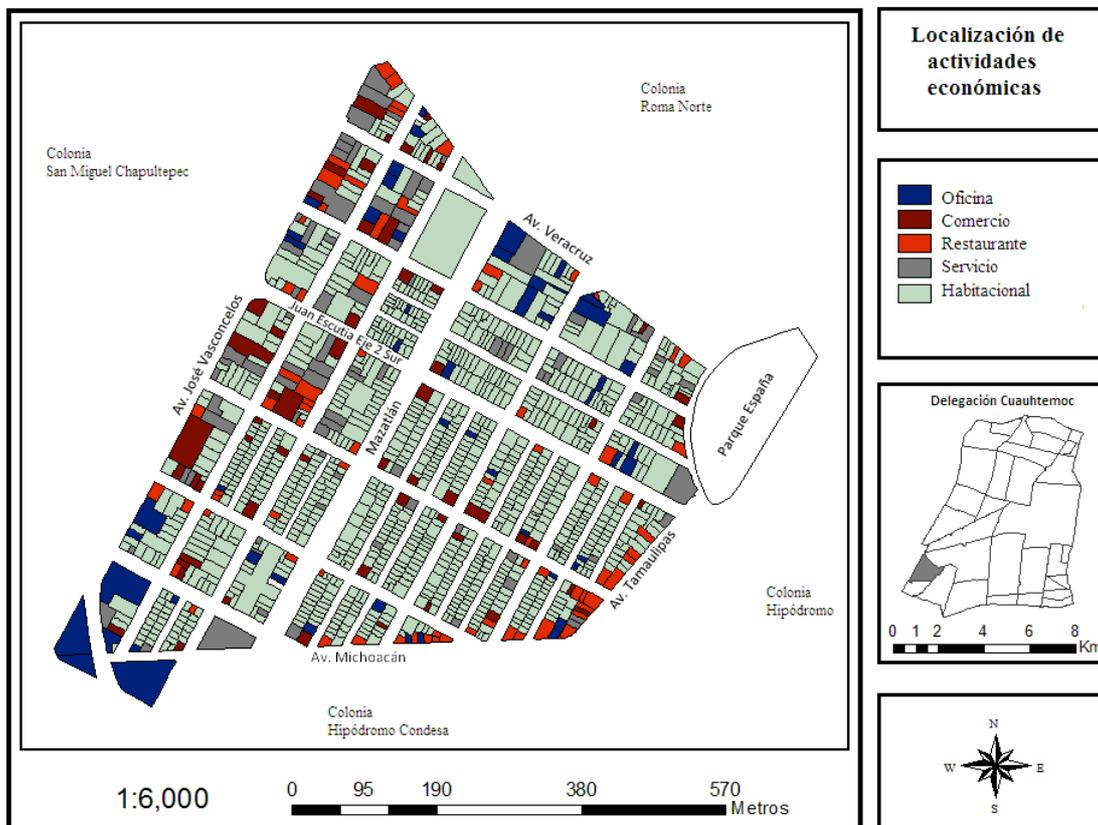
\* Sistema de Clasificación de América del Norte (SCIAN)

Nota: Cabe mencionar que en diversos predios se podían encontrar una mezcla de actividades, por ejemplo, uso de suelo mixto, el cual contempla uso habitacional con comercio en P.B., así también, existían casos en que por predio se encontraban entre 3 y 4 establecimientos comerciales, razón por la cual, hay registrados un total de 1009 establecimientos comerciales en la colonia Condesa.

Fuente: Elaboración propia a partir de trabajo de campo realizado en el primer semestre de 2011.

Como se puede apreciar en el plano 15, ha sido sensible el incremento de oficinas, comercio de diverso tipo, y en particular de restaurantes –tanto de impacto vecinal como zonal– en Av. Tamaulipas y Av. Michoacán que es la zona en la cual se han apreciado la mayor cantidad de problemas sociales.

Plano 15. Localización de actividades económicas, 2011



Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida a partir de trabajo de campo.

Estas transformaciones, han cambiado en mucho el sentido de “barrio” que rescataban los vecinos de la Condesa, además porque las motivaciones de los nuevos residentes radica en invertir, trabajar y disfrutar del ambiente generado, un sector de la población que pueda estar por una breve temporada de tiempo, sin importar si la colonia pueda sufrir deterioro en áreas verdes, vía pública e inmuebles con valor patrimonial.

La gran oposición y lucha vecinal se da en aquellos vecinos que han visto transformado su barrio, quienes han trabajado para mejorar los espacios públicos, y todos aquellos problemas que se han derivado en los últimos años. Esto ha propiciado que se detengan, entre otras acciones: instalación de parquímetros, desarrollo de estacionamientos subterráneos, el proyecto en la Av. Michoacán, regulación de franeleros por parte de la Secretaría de Trabajo del DF, sin embargo, su oposición y su lucha en contra del desarrollo de proyectos inmobiliarios, como edificios con elevados niveles de construcción para vivienda y la apertura de establecimientos comerciales, principalmente de impacto vecinal y zonal ha sido infructuosa. Al respecto, la presidenta de la Asociación Amigos de los Parques México y España al preguntarle sobre la incidencia de los vecinos y de las asociaciones vecinales nos menciona que es: “Nula, en ese rubro, nula, es ahí donde está la lana, hemos sido avasallados por los intereses, pues claro, ellos tienen dinero, nosotros no tenemos dinero para hacer fotostáticas, tenemos que sacar de nuestro bolsillo, entonces ellos son los del dinero que son los que dan a la corrupción y ahí tienes la situación.” (Mireya, residente desde hace 20 años. Integrante de la Asociación Amigos de los Parques México y España).

Esto hace suponer que las asociaciones vecinales y los comités ciudadanos organizados en la Condesa son escuchados por las autoridades locales hasta un cierto ámbito, pero al chocar con fuertes intereses económicos, no son tomados en cuenta. Por esto, se argumenta que los intereses económicos son quienes van dirigiendo las transformaciones en la colonia Condesa.

Dada esta situación, hay mucho temor por parte de los vecinos en pensar que si no hay un adecuado control y regulación al respecto, la Condesa se transformará como ocurrió en la Zona Rosa, una zona con un fuerte deterioro urbano: “Tengo mucho miedo de que se convierta en una Zona Rosa, no estoy diciendo nada nuevo, es un rumor a gritos. La delegación no nos hace caso, los vecinos somos los toleraditos y los que les

ponen la alfombra roja son a los intereses, a la lana que les deja a ellos. Todo un círculo vicioso.” (Mireya, residente desde hace 20 años. Integrante de la Asociación Amigos de los Parques México y España).

La administración pública hace viable la visión que el sector privado tiene del territorio de la Condesa, tal como lo narra personal del sector inmobiliario al preguntarle el potencial de la colonia para intervenir en diversos predios: “muchos otros eran predios como subutilizados, o sea con una súper esquina que tenían una tlapalería, un comercio de un solo nivel sin ningún interés.” (Juan, inversionista en el sector inmobiliario), para este sector, inmuebles en la Condesa con comercio de bajo impacto llega a conformar sitios idóneos para invertir y esperar mayores beneficios económicos.

Así también, lo que esperan en esta colonia es que las autoridades locales liberen los predios para construir edificios de mayor altura, mientras que inversionistas del sector comercial esperan también cambios para continuar sus inversiones:

“Yo creo que la Condesa tiende a que se va a tener que liberalizar los uso de suelo... Lo que la gente pugna, por lo que la Condesa ya es, te causa muchos problemas para que se siga desarrollando. Yo creo que en los próximos años esto se va a detonar como un polo de desarrollo muy importante. Hay que pensar en encerrar calles y hacerlas totalmente peatonales, que la gente pueda caminar y venir y que sean más seguras, camellones y que haya galerías de arte y que donde era una residencia y el día de hoy no te dejan abrir nada se pueda liberalizar y que la gente que quiera invertir, genere empleos y genere un polo de desarrollo turístico importante, eso se va a tener que negociar con las autoridades, porque yo creo que el desarrollo no lo puedes parar.” (Dante, inversionista en el sector comercio).

Esta visión del sector privado y la vinculación que ha tenido con las autoridades locales muestra una marcada tendencia de gestión empresarialista, construyendo escenarios propicios para la reproducción del capital, en lugares selectivos de la colonia Condesa.

## **Reflexiones finales**

Las transformaciones en la colonia Condesa que tienen que ver con el crecimiento de establecimientos mercantiles de forma legal como ilegal además de nuevos desarrollos habitacionales de varios niveles en altura, han generado diversas problemáticas en una colonia anteriormente habitacional y unifamiliar como son: falta de estacionamiento,

congestionamiento vial, ruido excesivo a altas horas de la noche, exceso de basura y conflictos vecinales con personal de valet parking.

Esta situación ha generado que exista un desplazamiento de población por vecinos cuyo aumento de los precios de renta y servicios públicos genera que se dirijan a otros sitios de la ciudad así como por vecinos que han visto alterada la calidad de vida que tenían en una colonia habitacional.

Dado lo expuesto anteriormente, las características que definen el proceso de gentrificación en la colonia Condesa son (ver anexo IV):

La inversión de capital se dirige en particular al cambio en el uso funcional de los edificios al pasar de uso habitacional a uso comercial y de oficinas, coincidiendo con estudios que encuentran elementos similares en el proceso de gentrificación en ciudades latinoamericanas (Jones y Varley, 1994 y 1999, Steel y Klaufus, 2010), además de una creciente construcción de edificios destinados para uso habitacional en antiguas casas unifamiliares.

La gestión urbana empresarialista, mantiene una participación del gobierno local en el fomento al establecimiento de negocios mercantiles, limitándose al mantenimiento de espacios públicos como los parques y camellones, mejoramiento del alumbrado público, desplazamiento de vendedores ambulantes y fuerte presencia de seguridad pública, además de apearse en el discurso de la carencia de inadecuados instrumentos de planeación urbana.

Los cambios sociodemográficos se caracterizan por un desplazamiento de población que no puede mantener los incrementos de las rentas de las viviendas y de los servicios públicos y por otro sector que al ver alterada la calidad de vida en la colonia emigra a otros sitios de la ciudad. Mientas que llega población de mayores ingresos, jóvenes mayores de 30 años que conforman hogares pequeños -2.3 habitantes por vivienda- y gustan del ambiente generado.

Estas son las principales características que podrían definir un proceso de gentrificación en la colonia Condesa, mostrando tendencias similares en los procesos

---

urbanos de la metrópolis neoliberal, tales como los mencionados en la gestión empresarialista, mientras que las características y consecuencias que definen las transformaciones del caso de estudio distan de establecer o seguir “modelos” de gentrificación latinoamericana.

## Conclusiones

La metrópolis neoliberal es el contexto en el cual se va imponiendo las lógicas de la reproducción del capital. Escenario en donde imperan las transformaciones económicas, sociales y culturales que favorecen a un reducido sector de la población.

Desde la imposición de las políticas neoliberales en los países latinoamericanos, hay una marcada tendencia en agravar las condiciones de vida para la mayor parte de la población, reflejado por ejemplo en: creciente desempleo y crecimiento de comercio informal, población sin cobertura de seguridad social, bajos ingresos, entre otros indicadores que se han visto mermados y que conforman algunas consecuencias que se pueden observar en la metrópolis neoliberal. Los rasgos que definen dichas consecuencias dependerán en parte de la trayectoria y desarrollo de las mismas ciudades, contextos político-institucionales diferentes, prácticas y acuerdos políticos tanto nacionales como internacionales, es decir del "neoliberalismo realmente existente" (Theodore, Peck, y Brenner, 2009:2), que se configura en la producción del espacio urbano.

Si bien es cierto las consecuencias generadas en la metrópolis neoliberal distan en cada territorio, se pueden apreciar similitudes en cuanto a la conformación de los procesos urbanos. Uno de ellos es la manera en la cual se estructuran distintas acciones que transforman las condiciones económicas, sociales y territoriales. En este caso, nos referimos al rol que asume la participación de los distintos niveles de gobierno. Actualmente hay un estrecho vínculo entre el sector público y el sector privado, para la implementación de distintos proyectos, invirtiendo en lugares selectivos, favoreciendo a un sector de la población de elevados ingresos. Esta es una tendencia de gestión empresarialista que se puede notar en una gran cantidad de las intervenciones urbanas en las grandes metrópolis neoliberales de América Latina.

Otra tendencia que caracteriza la gestión empresarialista es que los proyectos urbanos suelen verse inmiscuidos en especulación del suelo, una vez que los propietarios (gobierno local, particulares, promotores inmobiliarios) de terrenos y bienes aprovechan acciones que revalorizan sus propiedades, tales como obras de infraestructura urbana, normativas autorizando cambios de uso de suelo que favorecen

actividades más rentables, construcción de centros comerciales, entre otras. También, suele ser común que los proyectos implementados intervienen en el lugar, es decir en predios en particular de una determinada zona, como la remodelación de un predio con valor patrimonial, construcción de un centro cultural, comercial, recreativo o de ocio, sin que se haya establecido en un plan de desarrollo territorial en el cual se establezca que las diversas intervenciones contribuirán a mejorar las condiciones económicas y sociales de los residentes.

Bajo este escenario de diferenciar consecuencias y establecer similitudes en los procesos urbanos, se retoma un proceso de transformación urbana discutido ampliamente en el mundo de habla inglesa, tal como sucede con el concepto de gentrificación, el cual resulta importante utilizarlo debido a la connotación política e ideológica que representa.

Este concepto ha tenido una amplia discusión teórica y empírica, la cual se ha desarrollado en diversas partes del mundo, incluido en América Latina. Si bien es cierto es en los últimos años que se producen investigaciones de diversos casos de estudio, es importante considerar que en esta región la discusión se diferencia del discurso dominante anglosajón (Janoschka, Sequera y Salinas, *en prensa*), y se propone una discusión con características propias desde la perspectiva latinoamericana, siendo algunas características de este proceso en casos de estudio en esta región: cambio de uso de suelo al pasar de uso habitacional a uso comercial y servicios tales como restaurantes, bares, boutiques, hoteles, agencias de viajes y oficinas de diversos tipos; implementación de proyectos a partir de la importancia del patrimonio de los centros históricos destinados al turismo tanto nacional como internacional; manejo y mantenimiento de la imagen urbana de los centros históricos y áreas centrales, propiciando desalojo de indigentes en espacios públicos, desplazamiento de vendedores ambulantes y obras de mantenimiento del espacio público en zonas selectivas cuyo objetivo es atraer inversión privada.

Estas características se han concretado a partir de la gestión empresarialista por parte de los gobiernos locales que establecen condiciones idóneas para la participación privada, siendo algunos ejemplos: establecer exención de impuestos (Proyecto Alameda), distintos incentivos para la construcción de vivienda (Norma 21), así como la

---

asignación de nuevos usos de suelo en zona habitacional (tal como sucedió en la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, la cual autorizó la construcción de un edificio de 9 niveles para el funcionamiento de un centro comercial en la colonia Condesa, en una zona habitacional cuyo Plan Delegacional vigente establece que el límite de altura de los edificios es de 3 niveles). Aunado a lo anterior, existen prácticas que rondan entre lo legal e ilegal, potenciando el crecimiento de la actividad comercial, siendo algunos ejemplos: compromiso por parte del gobierno del Distrito Federal de comprar el 40% de los edificios generados en el Proyecto Alameda, mientras que en la colonia Condesa: otorgamiento de certificados de uso de suelo comercial mediante la conformación de expedientes apócrifos de "derechos adquiridos", otorgamiento de licencias de funcionamiento a establecimientos de alto impacto en zona habitacional, otorgamiento de licencia de construcción en predios catalogados por el INBA, falta de regulación tanto de la actividad comercial como inmobiliaria.

Esta situación muestra un estrecho vínculo del sector público y el sector privado, afectando únicamente el lugar de intervención, ya sea cambiando el uso de un predio o construyendo un edificio, transformando paulatinamente la imagen urbana. Estas son algunas tendencias que caracterizan las intervenciones urbanas bajo el modelo neoliberal.

Esta tendencia de gestión empresarialista es el contexto de regulación política y social en el cual se están produciendo las transformaciones urbanas. Para el caso de la colonia Condesa, las transformaciones que ha sufrido las últimas dos décadas se puede explicar bajo el concepto de gentrificación, en la medida en que se aprecia un problema social y/o de clase (Slater, 2006:752; 2008:216; Smith, 2008b:33), entre residentes, quienes pueden manifestar sus inconformidades a partir de la conformación de distintas organizaciones (Yo amo a la Condesa, Amigos de los parques México y España, Comité vecinal de la colonia Condesa) y un sector de la población que involucra a inversionistas privados, principalmente empresarios del ramo de servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas así como del sector inmobiliario.

Las características que definen el proceso de gentrificación en la colonia Condesa las podemos agrupar en 4 características:

1) Inversión de capital dirigida en particular al cambio en el uso funcional de los edificios, al pasar de uso habitacional a uso comercial y de oficinas. Esta situación se aprecia en una colonia que se conformó como un zona de uso de suelo habitacional, y hoy en día según información oficial existen 1009 establecimientos mercantiles (comercio y oficinas) registradas en el Padrón de Establecimientos Mercantiles de la Delegación Cuauhtémoc. 20.11% de 1342 de los predios presentan un uso de suelo distinto al habitacional, según el trabajo de campo realizado en el primer semestre de 2011.

2) Desarrollos verticales para uso de suelo habitacional. Con el amparo del gobierno local, se ha permitido la construcción de edificios en predios anteriormente unifamiliares e incluso catalogados como valor patrimonial, lo que ha implicado que la colonia Condesa figure como la colonia con mayor oferta de vivienda de la Delegación Cuauhtémoc con 3.5% del total, oferta destinada para un sector de la población con ingresos medios y altos según los siguientes datos. En un estudio (Paredes, 2011) se puede apreciar que para el año 2010 habían 441 viviendas disponibles para su venta, de las cuales se vendieron 134 en un promedio de 2,947,050 pesos. Para el año 2011 habían disponibles 330 viviendas de las cuales se vendieron 174 en un precio promedio 3,069,536. Y para el primer semestre de 2012, habían en oferta 524 viviendas. En sólo tres proyectos inmobiliarios se ofrecían 134 viviendas nuevas cuyo precio promedio oscilaba en 5,078,200 pesos, es decir, aproximadamente de 40,353 pesos por metro cuadrado.

3) Desplazamiento de población. Según información del INEGI en diversos años, algunos índices sociodemográficos de la colonia Condesa han aumentado significativamente por arriba del promedio delegacional, tales como: el analfabetismo de la población de 15 años y más se redujo hasta llegar a 0.53% de la población de la colonia, la población de 18 años y más con educación superior a aumentado a 47.70%, el grado promedio de escolaridad es de 14.06 años y la población económicamente activa se incrementó al pasar de 44.16% a 56.38% de 1990 al año 2010. Todos estos indicadores, si bien es cierto pueden hacer referencia al mejoramiento de las condiciones económicas y sociales de los residentes, a partir de información complementaria generada mediante las entrevistas semiestructuradas muestran que un sector de la población inmigrante se caracteriza, en particular, por ser adultos con altos

---

ingresos, elevado nivel de estudios, quienes han contribuido a aumentar los indicadores socioeconómicos mencionados. También la población inmigrante se caracteriza por ser solteros o jóvenes parejas sin hijos y que gusta por asistir a la gama de oferta de establecimientos mercantiles que existen en la colonia. También, la información obtenida de trabajo de campo muestra dos principales razones por las cuales hay un sector de la población que ha emigrado y que tiende a emigrar: a) por no tener los ingresos suficientes ante el incremento de precios de renta y servicios públicos (luz y agua principalmente) y, b) por resentir los cambios producidos en la colonia y buscar alternativas de vivienda en zonas que no presenten las características de una zona comercial (ruido a altas horas de la noche, falta de estacionamiento, congestión vial, conflictos con personal de valet parking y basura en la calle).

4) Cambio en la imagen de la colonia. Siendo una colonia habitacional destinada para población de clase media y alta era muy notorio el predominio de vivienda unifamiliar y pocos edificios multifamiliares, situación que está cambiando actualmente. Los distintos proyectos inmobiliarios están reproduciendo grandes desarrollos destinados a uso de suelo habitacional. Las casas antiguas dan paso a los altos edificios así como a una refuncionalización de los mismos, de ser uso habitacional se han convertido en restaurantes, boutiques y tiendas de reconocidas marcas.

Estas características que definen el proceso de gentrificación por el cual está pasando la colonia Condesa desde las últimas dos décadas dista mucho de los ejemplos clásicos de gentrificación muy estudiados en ciudades anglosajonas. Razón por la cual, la explicación de un proceso de gentrificación no se puede medir, sus características y su desarrollo en relación a los modelos paradigmáticos conocidos: "...sería un error considerar el modelo de Nueva York como un paradigma y medir el progreso de la gentrificación en otras ciudades de acuerdo con las etapas que hemos identificado." (Smith, 2008b:40). Así, la gentrificación en Latinoamérica no se expresa como las experiencias en Norteamérica y Europa, por lo que es un error intentar demostrar un proceso de gentrificación en ciudades latinoamericanas a partir de "modelos" o del discurso dominante sobre la gentrificación. Pero también es muy discutible pensar en un "modelo de gentrificación latinoamericana", puesto que las características que definen dicho proceso serán diferentes entre las ciudades y en las mismas ciudades.

---

Estas transformaciones económicas y sociales que se han producido en las últimas dos décadas en la colonia Condesa expresan un proceso de gentrificación que está muy latente en las transformación del espacio urbano en el contexto neoliberal. Para el caso de la Ciudad de México se ha analizado la conformación de dicho proceso en lugares como Coyoacán, San Ángel, Tlalpan, Colonia Roma y Colonia Condesa (Hiernaux, 2006, González, 2008), a partir de los cuales se puede enriquecer la discusión sobre el proceso de gentrificación y las tendencias en las transformaciones de las áreas centrales en nuestras latitudes.

En la Ciudad de México diversos espacios de la ciudad están pasando por procesos de transformación urbana cuyas tendencias son similares (autoridades locales estableciendo condiciones idóneas para la inversión del capital, beneficiando a un sector de la población de ingresos medios y altos), pero las consecuencias distan entre cada caso. Así se presentan transformaciones en determinadas calles del Centro Histórico, en Colonias del área central como la colonia Roma, Polanco, Cuauhtémoc, en barrios históricos como San Ángel, Coyoacán, Tlalpan, y en las nuevas centralidades como en Santa Fe.

En la metrópolis neoliberal se puede apreciar la embestida del capital privado y su articulación con los gobiernos locales, sin embargo, también podemos destacar la resistencia social a tales transformaciones, resistencia social que conforma un elemento importante del análisis de la transformación del espacio urbano.

## Bibliografía

Aguilar, Adrián. (2002) “Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Ampliando el concepto de Ciudad de México”, *Eure*, v. 28, n.85, Santiago de Chile.

\_\_\_\_\_ (2003) “La megaurbanización en la región centro de México. Hacia un modelo de configuración territorial” en Aguilar, Adrián (coord.) *Urbanización, cambio tecnológico y costo social. El caso de la región centro de México*, Instituto de Geografía UNAM, Conacyt y Porrúa, México.

Aguilar, David (2008) “Primero fue la Torre Mayor, ahora Torre Diana, para 2009”, *El Universal*, 09 de julio de 2008, México, D.F. Disponible en: <http://www.eluniversal.com.mx/finanzas/65309.html>. Consultado: 15 de mayo de 2009.

Aguirre, Carlos y Marchant, Carla. (2007) “Proceso de Renovación Urbana del Santiago, una mirada a los demandantes de vivienda”, en: De Mattos, C. e Hidalgo, R. (edit) *Santiago de Chile. Movilidad espacial y reconfiguración metropolitana*, Pontificia Universidad Católica de Chile, Serie GEOlibros N° 8. Santiago de Chile.

Amin, Ash y Robins, Kevin. (1992) “El retorno de las economías regionales. Geografía mítica de la acumulación flexible” en: Benko, George y Lipietz, Alain *Las regiones que ganan. Distritos y redes. Los nuevos paradigmas de la geografía económica* Ediciones Alfons El Megnánim, Valencia, España, 1994.

Ayala, Enrique (1996) “La Colonia Condesa”, *En Síntesis*, Departamento de Síntesis Creativa, CYAD, año, 7, núm. 23, UAM – Xochimilco, México.

Azuara, I., Atrián, M. y Castillo, L., (2007) “Las políticas habitacionales, reto y perspectivas”, en: Tamayo, Sergio (coord) *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000 – 2006*”, SEDUVI-UACM-CAM, México.

Baby-Collin, Virginia. (2008) “Espacios urbanos y vidas ciudadanas en tiempos de metropolización: procesos de fragmentación y recomposiciones”, Seminario realizado en el CIESAS, D.F. del 2 al 5 de diciembre de 2008.

Barbosa, Mario. (2003) “Insalubres e "inmorales": alojamientos temporales en la ciudad de México, 1900-1920.” *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(053), disponible en: [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(053\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(053).htm), consultado: 03 de septiembre de 2010.

Barraza, Cecilia (2006) “Proyecto: Cartografía cultural. Fundamentos teóricos y antecedentes”, *Documentos de investigación*, Universidad del Claustro de Sor Juana, México. Disponible en: <http://www.ucsj.edu.mx/investigacion/dinvestiga.html>, consultado: abril, 2010.

Benlliure, Pablo (2005) “Modificaciones al marco normativo del Distrito Federal en la edificación de vivienda 2000 – 2005”, ponencia presentada en el 5° *Seminario Internacional de Suelo Urbano. La redensificación de la Ciudad Central a debate*.

*¿para qué, para quién, cómo?*, celebrado en la Ciudad de México el 29 y 30 de septiembre.

Benlliure, Pablo (2006) "Situación de la vivienda en la ZMVM 2000 – 2005 'El Bando 2'", *Urban age Mexico City*, DeMet, México.

\_\_\_\_\_ (2008) "La expansión urbana. Reciclamiento o desbordamiento", en Legorreta, Jorge (coord.) *La ciudad de México a debate*, UAM y Ediciones EON, México.

Berinstein, G. (2005) "Instrumentos de suelo para reciclamiento urbano", *Primer Congreso Nacional de Suelo Urbano*, ciudad de México, UNAM / UAM / SEDESOL / COLMEX.

Boils, Guillermo (1995) "Pasado y presente de la colonia Santa María la Ribera", UAM – X, México.

Boddy, M. (2007), "Designer neighbourhoods: new-build residential development in nonmetropolitan UK cities – the case of Bristol", *Environment and Planning*. vol. 39(1), pp. 86-105.

Borsdorf, Axel. (2003a) "Hacia la ciudad fragmentada. Tempranas estructuras segregadas en la ciudad latinoamericana" *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(122). Disponible en: [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(122\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(122).htm), consultado: 15 de junio de 2008.

\_\_\_\_\_ (2003b) "Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana". *EURE (Santiago)*, mayo, vol.29, no.86, p.37-49.

Bortolozzi, Arlêude (2009) "Educación ambiental, territorio urbano y nuevas prácticas socio-espaciales: Repensando el proceso de "gentrificación" para la sustentación de las ciudades brasileñas", *Utopía y Praxis Latinoamericana*, Vol. 14, Núm. 44, enero-marzo, pp. 125-129 Universidad del Zulia, Venezuela.

Boyer, Robert. (1992) "Las alternativas al fordismo de los años 80 al siglo XXI" en: Benko, George y Lipietz Alain *Las regiones que ganan: Distritos y redes. Los nuevos paradigmas de la geografía económica* Ed. Alfons el Magnánim, Valencia, España, 1994.

Brenner, Ludger. (2003) "Globalización y empleo en México: el caso de la región centro" en Aguilar, Adrián (coord.) *Urbanización, cambio tecnológico y costo social. El caso de la región centro de México*, Instituto de Geografía UNAM, Conacyt y Porrúa, México.

Bromley, R. and Mackie, P. (2009), "Displacement and the New Spaces for Informal Trade in the Latin American City Centre", en *Urban Studies*, vol. 46(7), pp. 1485-1506.

Brozan, Nadine. (2005) "Seeing the Blues on the Lower East Side", en: *The New York Times*, 11 de Septiembre. Disponible en: <http://www.nytimes.com/2005/09/11/>

realestate/11post.html?scp=1&sq=Blue,%20a%20new,%2016-story%20condominium%20in%20Lower%20East%20Side&st=cse, consultado: en 08 de marzo de 2009.

Butler, T. and Lees, L. (2006), “Super-gentrification in Barnsbury, London: globalization and gentrifying global elites at the neighbourhood level”, en *Transactions of the Institute of British Geographers*, vol. 31(4), London: Royal Geographical Society. pp. 467-487.

Cánoves, G. and Blanco, A. (2006), “Teletrabajo, género y gentrificación o elitización en los espacios rurales: nuevos usos y nuevos protagonistas. Los casos de Cataluña y Ardèche (Francia)”, en *Geographicalia*, vol. 50(1), pp. 27-44.

Carrión, Fernando. (2004) “Los centros históricos en la era digital”, *Icono. Revista de Ciencias Sociales*, septiembre, núm. 020, FLACSO, Ecuador. Pp. 35 – 44.

Castillo, Laura. (2005) “Regreso a la ciudad central”, ponencia presentada en el 5° *Seminario Internacional de Suelo Urbano. La redensificación de la Ciudad Central a debate. ¿para qué, para quién, cómo?*, celebrado en la Ciudad de México el 29 y 30 de septiembre.

CEPAL. (2005) “Aglomeraciones en torno a los recursos naturales en América Latina y el Caribe: Políticas de articulación y articulación de políticas”, División de Desarrollo Productivo y Empresarial de la CEPAL, Libros de la CEPAL, N° 88, Noviembre 2005, 259pp.

Ciccolella, Pablo. (1999) “Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires: Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa”. *EURE (Santiago)*, dic., vol.25, no.76, p.5-27.

Ciccolella, Pablo y Mignaqui, Iliana. (2009) “Capitalismo global y transformaciones metropolitanas: enfoques e instrumentos para repensar el desarrollo urbano”, en: Poggiese, Héctor y Cohen, Tamara (comp.) *Otro desarrollo urbano: ciudad incluyente, justicia social y gestión democrática*, 1a ed. Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales - CLACSO, Buenos Aires. Disponible en: <http://www.clacso.org.ar/clacso/areas-de-trabajo/area-de-comunicacion-y-relaciones-institucionales/campus-virtual/publicaciones/otro-desarrollo-urbano.-ciudad-incluyente-justicia-social-y-gestion-democratica/?searchterm=None>, consultado: 15 de agosto 2010.

Collado, María del Carmen (2000) “La colonia Hipódromo Condesa, entre caballos y fraccionadotes”, *Universidad de México*, núm. 599, p. 3 – 8.

CONAPO, (1998) “Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990 – 2010. Síntesis”, México.

Connlly, P., Duhau, E. y Coulomb, R. (2001) *Cambiar de casa pero no de barrio*, UAM, México.

Contreras, Yasna. (2009) “Movilidad Residencial Centrípeta: El rol del mercado inmobiliario y del nuevo habitante urbano en la recuperación del centro de Santiago de Chile” Ponencia presentada en el *XII ENCUENTRO DE GEÓGRAFOS DE AMÉRICA*

LATINA “Caminando en una América Latina en transformación” del 3 al 7 de abril, Montevideo, Uruguay.

Cortés, Xavier y Cejudo, Mónica (2010) "Pasado, presente y futuro del centro histórico de la ciudad de México", Seminario Permanente *Centro Histórico de la Ciudad de México*, PUEC – UNAM, México.

Coulomb, René (1983) “Políticas urbanas en la ciudad central del área metropolitana de la Ciudad de México (1958-1983)”, Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco, Revista Iztapalapa, No. 9, pp35-50, México.

\_\_\_\_\_ (1991) “El impacto urbano del programa ‘Renovación Habitacional Popular’. Estudios sobre la reconstrucción habitacional en la ciudad de México”, en: Connly, P., Duhau, E. y Coulomb, R. *Cambiar de casa pero no de barrio*, UAM, México.

\_\_\_\_\_ (2005) “Fiscalidad y desarrollo inmobiliario en el centro histórico de la ciudad de México, 1990-2005”, *Primer Congreso Nacional de Suelo Urbano*, ciudad de México, UNAM / UAM / SEDESOL / COLMEX.

\_\_\_\_\_ (2007) “Capital cultural urbano y desarrollo metropolitano”, en *Territorios metropolitanos*, México, año 01. núm. 01.

\_\_\_\_\_ (2008) “Sustentabilidad de la Centralidad urbana e Histórica. Una Reflexión desde el Centro Histórico de la Ciudad de México”, *Quivera, revista de estudios urbanos, regionales, territoriales, ambientales y sociales*, año 10, número 2008-2, julio-diciembre.

Crossa, V. (2009), “Resisting the Entrepreneurial City: Street Vendors’ Struggle in Mexico City’s Historic Center”, en *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 33.1, marzo, Oxford: Blackwell Publishing. pp.43-63.

Davidson, M. and Lees, L. (2005), “New-build ‘gentrification’ and London's riverside renaissance”, en *Environment and Planning A*, vol. 37, London: Department of Geography, King's College London, Strand, pp. 1165-1190.

Davidson, M. and Lees, L. (2010), “New-build gentrification: its histories, trajectories, and critical geographies”, en *Population, Space and Place*, vol. 16.5, september/October. pp. 395-411.

Delgadillo, Víctor (2009) “Patrimonio urbano y turismo cultural en la Ciudad de México: Las chinampas de Xochimilco y el Centro Histórico”, *Andamios*, volumen 6, número 12, diciembre, pp. 69-94

Del Prado, Nizaret (2008) “El *Bando Dos* y el repoblamiento de la ciudad central”, en Legorreta, Jorge (coord.) *La ciudad de México a debate*, UAM y Ediciones EON, México.

De Mattos, Carlos. (1999) Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo. *EURE (Santiago)*, 1999, vol. 25, no. 76 , pp. 29-56.

\_\_\_\_\_ (2002) *Redes, nodos y ciudades: Transformación de la metrópoli latinoamericana* Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile.

\_\_\_\_\_ (2004) “Santiago de Chile: Metamorfosis bajo un nuevo impulso de modernización capitalista”, en: De Mattos, C. et. al. *Santiago en la globalización: ¿Una nueva ciudad?*, Ediciones SUR y EURE Libros, Santiago, Chile.

\_\_\_\_\_ (2009). *Modernización capitalista, Metamorfosis Urbana y Competitividad en América Latina*. Ponencia presentada en Seminario Internacional La Investigación Urbana: Perspectivas y Desafíos, Lima, Perú. disponible: [http://www.uarm.edu.pe/Docs/investigacion/doc/competitividad\\_mattos.pdf](http://www.uarm.edu.pe/Docs/investigacion/doc/competitividad_mattos.pdf), consultado: 12/agosto/2012.

De Mattos, Carlos, et. al. (2007) “Cambios socio-ocupacionales y transformación metropolitana: Santiago, 1992-2002”, en: De Mattos, C. e Hidalgo, R. (edit) *Santiago de Chile. Movilidad espacial y reconfiguración metropolitana*, Pontificia Universidad Católica de Chile, Serie GEOLibros N° 8. Santiago de Chile.

Díaz, Fernando, et al. (2003) “Ciudad, territorio y exclusión social. Las políticas de recualificación urbana en la ciudad de Buenos Aires”. Reis. Revista española de investigaciones sociológicas. N. 103, pp. 159-185, Alicante, España.

Díaz, f. y Lourés, M. (2002) "Economía cultural y recualificación urbana". Artículo en línea disponible en <http://www.ucm.es/info/ec/jec8/Datos/documentos/comunicaciones/Regional/Diaz%20Fernando.PDF>. Consultado: 22 de agosto de 2010.

Ducci, María. (2004) “Las batallas urbanas de principios del tercer milenio”, en: De Mattos, C. et. al. *Santiago en la globalización: ¿Una nueva ciudad?*, Ediciones SUR y EURE Libros, Santiago de Chile.

Duhau, Emilio. (1991) “Urbanización popular y políticas de suelo en la Ciudad de México”, en: Schteingart, Martha (coord) *Espacio y vivienda en la Ciudad de México*, El Colegio de México, México.

Duhau, Emilio y Giglia Angela. (2008) “Las reglas del desorden: habitar la metrópoli”, UAM – A y Siglo XXI, México.

Durán, Ana, et. al. (1982) “La renovación urbana en la colonia Guerrero”, División de Ciencias Sociales y Humanidades, Departamento de Sociología, UAM – A, México.

Duran, Valeria, et. al., (2005) “Mapas barriales: ¿marca de las nuevas centralidades?. Los casos de San Telmo, Abasto, Palermo Viejo y Lanín”, en: Welch, Max (edit) *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes*, Editorial Biblos, Buenos Aires, Argentina.

Engels, F. (1887) “Contribución al problema de la vivienda”, en: Marx, C., y Engles, F., *Obras escogidas* (en tres tomos), Tomo 3, págs. 314-396. Disponible en: <http://bivir.uacj.mx/libroselectronicoslibres/Autores/FedericoEngels/Contribución%20al%20problema%20de%20la%20vivienda.pdf>. Consultado: 8 de mayo de 2011.

Escamilla, Irma. (2003) “Reestructuración económica y mercado laboral urbano en la región centro” en Aguilar, Adrián (coord.) *Urbanización, cambio tecnológico y costo social. El caso de la región centro de México*, Instituto de Geografía UNAM, Conacyt y Porrúa, México.

Espinosa, Enrique (2003) *Ciudad de México. Compendio cronológico de su desarrollo urbano 1521 – 2000*, Instituto Politécnico Nacional, México.

Esquivel, M., (2007) “La actuación de los desarrolladores habitacionales privados”, en: Tamayo, Sergio (coord) *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000 – 2006*”, SEDUVI-UACM-CAM, México.

Estebanez, José. (1995) “Transformaciones recientes y repercusiones en los espacios metropolitanos”, *Anales de Geografía de la Universidad Complutense de Madrid*, Núm. 15, pp. 289 – 304, España.

Flores, Marisol (2002) *Guía de recorridos urbanos en la colonia hipódromo*, INBA y Universidad Iberomericana, México.

Florida, R. (2010), *La clase creativa. La transformación de la cultura del trabajo y el ocio en el siglo XXI*. Madrid: Paidós.

Gaceta Oficial del Distrito Federal (20 de enero de 2011) “Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal”, disponible en: <http://www.consejeria.df.gob.mx/uploads/gacetitas/4d37b8727aa90.pdf>, consultado: 25 de julio de 2011.

Gaceta Oficial del Distrito Federal (15 de julio de 2010) “Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal”, disponible en: <http://www.aldf.gob.mx/archivo-2ec5c052a850fa2a8491ca817aee8439.pdf>, consultado: 30 de julio de 2011.

García Rojas y Asociados, (comp.) (2007), “Análisis sobre regeneración y redensificación de centros urbanos. Expansión urbana y la ciudad central.” Guadalajara, México.

García, Luz Marina. (2001) “Elitización: propuesta en español para el término *gentrificación*”, *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad Barcelona, 5 de diciembre de 2001, vol. VI, núm 332, disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/b3w-332.htm>, consultado: 11 de abril de 2009.

Gaspar, Ricardo. (2005) “Espaço metropolitano, política e economia global”, *cuadernos metrópole*, núm 14, pp. 31–49, 2do semestre, 2005.

Gobierno del Distrito Federal (2007) *Ciudad de México. Crónica de sus delegaciones*, México, GDF – SEDF – CCCM, A.C.

Goodall, Brian. (1977) “La economía de las zonas urbanas”, Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid.

Gómez, M. y Zunino, D. (2008), “La (re)valorización de la zona sur y su patrimonio histórico – cultural como recurso turístico”, en Hilda Herzer (Org.), *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: ed. Espacio.

González, José (2005) “En cámara lenta”, *La Jornada*, 19 de septiembre de 2005, México, D.F. Disponible en: <http://www.jornada.unam.mx/2005/09/19/4n1sec.html>, consultado: 15 de mayo de 2009.

González, Luis (2008) “La construcción de lo *cool* en lo urbano. El caso de las condesas de la Ciudad de México.”, en: Álvarez, Alfonso y Valverde, Francisco (coord.) *Ciudad, territorio y patrimonio: materiales de investigación III*, Universidad Iberoamericana Puebla, Universidad de Valladolid, Universidad Autónoma de Aguascalientes y Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, México.

González, María. (2002) “La industrialización en México”, IIE – UNAM y Porrúa, México.

Goulart, Ronaldo. “O processo de reabilitação e renovação urbana na cidade do Rio de Janeiro e suas perspectivas”. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (44). Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-44.htm>, consultado: 20 de marzo de 2009.

Grajeda, Ella (2001) “Invertirán 4 mdd en predios para el proyecto Alameda”, *El Universal*, 05 de noviembre de 2001, México, D.F. Disponible en: [http://www2.eluniversal.com.mx/pls/impreso/noticia.html?id\\_nota=36311&tabla=ciudad](http://www2.eluniversal.com.mx/pls/impreso/noticia.html?id_nota=36311&tabla=ciudad). Consultado: 29 de junio de 2010.

Hamnett, C. (1991), “The blind men and the elephant: the explanation of gentrification”, en *Transactions of the Institute of British Geographers, New Series*. vol. 16, núm. 2, London: Royal Geographical Society. pp. 173-189.

Harvey, David. 1989. From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography* Vol. 71, No. 1, pp. 3-17.

Harvey, David. (1990) “La condición de la posmodernidad”, Amorrortu, Buenos Aires, Argentina.

Harvey, David. (2001) “Espacios del capital. Hacia una geografía crítica”, Akal, Madrid, España.

He, S. (2010), “New-Build Gentrification in Central Shanghai: Demographic Changes and Socioeconomic Implications”, en *Population, Space and Place*. vol. 16(5), pp. 345-361.

Hernández, Eduardo (2002) “Copia el Proyecto Alameda el plan de Manuel Camacho”, *El Economista*, 03 de septiembre de 2002, México D.F.

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2006) *Metodología de la investigación*, 4ta edición, Ed. McGraw-Hill, México.

Herzer, Hilda. (2008), *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: ed. Espacio.

Herzog, Lawrence. (2004) “Globalización, política y revitalización del centro histórico de la ciudad de México”, en Rodríguez, Ariel y Tamayo, Sergio (coord) *Los últimos cien años, los próximos cien...*, Cultura Universitaria, Serie ensayo, Núm. 73, UAM, México.

Hiernaux, Daniel. (1998) “Reestructuración económica y cambios territoriales en México. Un balance 1982-1995”, en De Mattos, et. al. (comp) *Globalización y territorio impactos y perspectivas*, Universidad Católica de Chile y Fondo de Cultura Económica, Santiago de Chile.

Hiernaux-Nicolas, Daniel (2006) “A reapropriação de bairros da Cidade do México pelas classes médias: em direção a uma gentrificação? ”, en: Bidou-Zachariansen, C.: Hiernaux-Nicolas, D.: Rivière d’Arc, H. (orgs.) *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos*. São Paulo, Annablume.

Hoyos, G. y Sánchez, S. (2007), "Suburbanización y gentrificación rural en Malinalco, Estado de México. Ocupación de pueblos y localidades rústicas", en Carlos Bustamante (Coord.), *Reconstruir el desarrollo regional de México ante la recomposición del mundo*. Tlaxcala: AMECIDER.

Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática, *Censos económicos*, 2004.

Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática, *Conteo de población y vivienda*, 1995 y 2005.

Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática, *Censos de población y vivienda*, 1990, 2000 y 2010.

Janoschka, Michael. (2002) “El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización”. *EURE (Santiago)*, dic., vol.28, no.85, p.11-20. ISSN 0250-7161.

\_\_\_\_\_ (2005) “El nuevo modelo de ciudad latinoamericana. Privatización y fragmentación del espacio urbano de Buenos Aires: el caso Nordelta” en: Welch Max (edit) *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes*, Editorial Biblos, Buenos Aires.

Janoschka, M., Sequera, J. y Salinas, L. (en prensa) Gentrification in Spain and Latin America - a critical dialogue. en *International Journal of Urban and Regional Research*. Oxford: Blackwell Publishing.

Jaramillo, S. (2003). *Los fundamentos económicos de la Participación en Plusvalías*. Bogotá y Cambridge: Ed. Universidad de los Andes y Lincoln Institute of Land Policy.

Jiménez, Jorge (1993) “La traza del poder. Historia de la política y negocios urbanos en el Distrito Federal, de sus orígenes a la desaparición del Ayuntamiento (1824 – 1928)”, CODEX Editores, México.

Jones, G. and Varley, A. (1994), “The contest for the city centre: street traders versus buildings”, en *Bulletin of Latin American Research*. vol. 13(1), pp. 27-44.

Jones, G. and Varley, A. (1999), “The reconquest of the historic centre: urban conservation and gentrification in Puebla, Mexico”, en *Environment and Planning A*. vol. 31(9), pp. 1547-1566.

Joseph, Jaime, et. al., (2008) “Lima, ‘Jardín de los senderos que se bifurcan’: segregación e integración”, en: Portes, Alejandro, et. al, (edit.) *Ciudades Latinoamericanas. Un análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo*, Prometeo Libros, Buenos Aires, Argentina, 2008.

Kaztman, Ruben, et. al., (2008) “La ciudad fragmentada. Respuesta de los sectores populares urbanos a las transformaciones del mercado y del territorio en Montevideo”, en: Portes, Alejandro, et. al, (edit.) *Ciudades Latinoamericanas. Un análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo*, Prometeo Libros, Buenos Aires, Argentina, 2008.

Kunz, I. y Coulomb, R. (2006) “Los centros de ciudad: problemas y oportunidades”, en: Coulomb, René (coord.) *Proyectos estratégicos para las áreas centrales de las ciudades mexicanas. Guía metodológica*, SEDESOL, UAM-A, México.

Lanzetta, M. y Martín, L. (2001), “El proceso de renovación urbana en el barrio de La Boca (Buenos Aires). Vulnerabilidad y organización social”, en *Latin American Studies Association Meeting*, Washington DC, September 6-8.

Lees, L., Slater, T. y Wyly, E. (2008), *Gentrification*. New York: Routledge.

Legorreta, Jorge (2001) “Renovación urbana para erradicar la *herradura* de tugurios del Centro Histórico”, *La Jornada*, cultura, viernes 26 de octubre. Disponible en: <http://www.jornada.unam.mx/2001/10/26/03an1cul.html> consultado, mayo, 2010.

Ley, D. (1994), “Gentrification and the politics of the new middle class”, en *Environment and Planning D: Society and Space*, vol. 12, pp. 53-74.

Ley, D. (2003), “Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification”, en *Urban Studies*, vol. 40, núm. 12, november, pp. 2527–2544.

López, Ernesto. (2006) “Impacto del crecimiento del Gran Santiago en el deterioro funcional de sus espacios pericentrales”, en: Capel, H. e Hidalgo, R. (edit) *Construyendo la ciudad del siglo XXI. Retos y perspectivas urbanas en España y Chile*, Universidad de Barcelona y Pontificia Universidad Católica de Chile, Serie GEOLibros N° 6. Santiago de Chile.

López, E. (2008) Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005.

*Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales.* vol. XII, núm. 270 (100). Barcelona: Universidad de Barcelona.

Méndez, Ricardo. (1997) "Geografía económica: la lógica del capitalismo global", Ed. Ariel. Barcelona, España.

Méndez, Ricardo (2001) "Transformaciones económicas y reorganización territorial en la región metropolitana de Madrid", *EURE*, mayo, año/vol. XXVII, número 080, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Mertins, Günter. (2005) "Transformaciones recientes en las metrópolis latinoamericanas y repercusiones espaciales", en: Welch Max (edit) *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes*, Editorial Biblos, Buenos Aires.

Mignaqui, Iliana, et. al. (2005) "Clusters creativos en la ciudad de Buenos Aires: Estudios de cine y television, moda y diseño en "Palermo Hollywood" y "Palermo Soho", *Creative clusters in Buenos Aires City*, 41st isocarp, congress 2005.

Monroy, Rafael y Martínez, Sergio. (2008) "Capital inmobiliario y transformación del territorio" *Ciudades, Análisis de la coyuntura, teoría e historia urbana* núm. 79, julio – septiembre, Puebla, México.

Mora, José (s/f) "La regeneración habitacional en el centro histórico de la Ciudad de México.", *Fundación de Estudios Urbanos y Metropolitanos Adolfo Christlieb Ibarrola*, disponible en: <http://www.fundacion-christlieb.org.mx/estudios/estudio4.pdf>, consultado: febrero, 2010.

Nates, B. (2008), "Procesos de gentrificación en lugares rururbanos: presupuestos conceptuales para su estudio en Colombia", en *Antropol.Sociol.* no. 10, enero – diciembre. pp. 253 – 269.

Novoa, Graciela. (2005) "Puerto Madero: un proyecto bisagra", en Welch Max (edit) *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes*, Editorial Biblos, Buenos Aires.

Nobre, E. (2003), "Intervenções urbanas em Salvador: turismo e "gentrificação no processo de renovação urbana do Pelourinho", disponible en: [http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/e\\_nobre/intervencoes\\_urbanas\\_Salvador.pdf](http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/e_nobre/intervencoes_urbanas_Salvador.pdf) consultado: 11 de octubre de 2010.

Núñez, Julia, Villamandos, Nuria y Vázquez, Genoveva (2007) "Aproximación a la valoración inmobiliaria mediante la metodología de precios hedónicos (mph)", en: Ayala, Juan Carlos (coord.) *Conocimiento, innovación y emprendedores: Camino al futuro*, Grupo de investigación FEDRA, disponible en: <http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2232606>. Consultado: 29 de junio de 2012.

Olivera, Patricia. (2007) "Nuevas centralidades urbanas en la ciudad de México", en: García, Amalia y García, María Luisa, *Procesos de urbanización en México en tiempos de la globalización*, Geoforum, Barcelona.

Ospina, N. (2009), “Análisis sobre la Recuperación del Centro Histórico de Santa Marta, Colombia: Entre el discurso turístico y las problemáticas sociales”, disponible en: <http://www.ram2009.unsam.edu.ar/GT/GT%2050%20-%20Ciudad,%20Cultura%20y%20Procesos%20de%20Segregación%20Urbana/GT50%20-%20Ponencia%20> [Ospina].pdf, consultado: 15 de octubre de 2010.

Paredes, Manuel (2011) Guía de precios DF 2011, *Metroscubicos*, 06 de Abril de 2011, disponible en: [http://www.metroscubicos.com/precios.m3/colima/guia\\_de\\_precios\\_df\\_2011/pagina1](http://www.metroscubicos.com/precios.m3/colima/guia_de_precios_df_2011/pagina1). Consultado: 17/06/12.

Peniche, Luis (2004) *El centro histórico de la ciudad de México. Una visión del siglo XX*, UAM, Cultura Universitaria, Serie Ensayo, 79. México.

Perló, Manuel (s/a) “Análisis del comportamiento del mercado inmobiliario habitacional en la zona centro de la Ciudad de México”, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, UNAM.

Phillips, M. (2004), “Other geographies of gentrification”, en *Progress in Human Geography*. vol. 28(1), pp. 5-30.

Phillips, M. (2010), “Counterurbanisation and rural gentrification: an exploration of the terms”, en *Population, Space and Place*. vol. 16(6), pp. 539-558.

Pires, María y Lima, Gabriel (2010) “O espaço fora do lugar: uma análise do processo de gentrificação do bairro dom bosco e seus impactos para a comunidade local”, *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto, vol. XIV, núm. 331 (97).

Portes, Alejandro y Roberts, Bryan. (2008) “Introducción. La ciudad bajo el libre mercado. La urbanización en América Latina durante los años del experimento neoliberal”, en: Portes, Alejandro, et. al, (edit.) *Ciudades Latinoamericanas. Un análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo*, Prometeo Libros, Buenos Aires, Argentina, 2008.

Pradilla, Emilio (2009) *Los territorios del neoliberalismo en América Latina*, UAM y Miguel Ángel Porrúa, México.

Pradilla, E. y Sodi, D., (2006) *La ciudad incluyente. Un proyecto democrático para el Distrito Federal*, editorial Océano de México, México.

Prévôt, Merie-France. (2000) “Segregación, fragmentación, secesión. Hacia una geografía social en la aglomeración de Buenos Aires”, *Economía, Sociedad y Territorio*, vol. II, núm. 7, México.

Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, (2003).

Programa de Desarrollo Urbano Delegacional, Cuauhtémoc (1997 y 2008).

Proença, R. (2010), “A exaustão das cidades: antienobrecimento e intervenções urbanas em cidades brasileiras e portuguesas”, en *Revista Brasileira de Ciências Sociais*, vol.

25, núm. 72, febrero. Brasil: Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Ciências Sociais. pp. 73-88.

Rabell, Cecilia y Mier y Terán, Martha (1986) “Los damnificados por los sismos de 1985 en la ciudad de México”, *Revista Mexicana de Sociología*, año. XLVIII. Núm. 2, Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM.

Rámirez, José y Hauser, Ali. (1996) “El concepto de localización en los sistemas rígidos y flexibles de producción” CIDE, Núm. 55, México, D.F.

Rérat, P., Söderström, O. and Piguet, E. (2010), “New Forms of Gentrification: Issues and Debates”, en *Population, Space Place*. vol. 16, pp. 335–343.

Ribera, E. (2003) “Casas, habitación y espacio urbano en México. De la colonia al liberalismo decimonónico.”, *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(015), disponible en: [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(015\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(015).htm), consultado: 20 de septiembre de 2010.

Rivera, María (2002) “Desde 1902 la Condesa ha sido punto de encuentro de importantes migraciones”, *La Jornada*, 5 de enero, disponible en: <http://www.jornada.unam.mx/2002/01/05/06an1esp.html>, consultado: 15 de junio de 2011.

Rietti, Ricardo. et. al. (2003) “Programa de rehabilitación del área central del municipio de Sao Paulo – Procentro”, Documento del Banco Interamericano de Desarrollo, 2003.

Riviere, H. (2006) Requalificar o seculo XX: projeto para o centro de Sao Paulo. In Bidou, C., Hiernaux, D. and H. Riviere (eds.) *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos*. Annablume, Sao Paulo.

Roberts, Bryan y Portes, Alejandro. (2008) “Conclusión. Enfrentando la ciudad del libre mercado. La acción colectiva urbana en América Latina, 1980-2000”, en: Portes, Alejandro, et. al, (edit.) *Ciudades Latinoamericanas. Un análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo*, Prometeo Libros, Buenos Aires, Argentina, 2008.

Rodríguez, C., Bañuelos, C. y Mera, G. (2008), “Intervención-no intervención: ciudad y políticas públicas en el proceso de renovación del Área Sur de la Ciudad de Buenos Aires”, en Hilda Herzer (org.), *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Espacio Editorial.

Rodríguez, Isabel. (2005) “¿‘Privatopía’ versus ciudad pública?. La materialización del miedo en el espacio urbano”, en: Gutiérrez, Abdúlia (coord.), *La ciudad y el miedo. VII Coloquio de Geografía Urbana*, Universitat de Girona, España.

Rojas, Eduardo. (2001) “Financiando la conservación del patrimonio urbano en América Latina y el Caribe: la acción del Banco Interamericano de Desarrollo”, en: Carrión, Fernando (edit.) *Centros Históricos de América Latina y el Caribe*, FLACSO, Quito, Ecuador.

\_\_\_\_\_ (2004) *Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales*, Banco Interamericano de Desarrollo, Washington, D. C.

Romero, Isabel (1998) “Renovación urbana en la ciudad de México”, *Diseño y Sociedad*, No. 8, UAM – X, México. Pp. 18 – 23.

Romero, Laura (2011) Políticas públicas en la conformación del corredor urbano centro histórico de la Ciudad de México-santa fe, usjt, arq.urb, número 6, segundo semestre, p. 46 - 72.

Sánchez, Gabriela (1996) "El crecimiento urbano del distrito federal (ciudad de México) y su legislación urbanística", *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*, México año XXIX, núm. 85, enero-abril, pp. 952-953.

Sanfelici, Daniel (2007) “Urbanismo neoliberal e gentrificação: as políticas de revitalização do centro de Porto Alegre/RS”, *Ciênc. let.*, Porto Alegre, n.41, p.188-203, jan./jun.

Santa María, Rodolfo (2005) “Arquitectura del siglo XX en el Centro Histórico de la Ciudad de México”, UAM – X, México.

Santos, Milton. (1987) “América Latina: nueva urbanización, nueva planeación”, *Vivienda*, Num. 12, Enero – Junio, pp. 104 – 115, México.

Schteingart, M. (2001) “La división social del espacio en las ciudades “, *Perfiles Latinoamericanos*, FLACSO, México, diciembre, núm. 019.

Slater, Tom. (2006), “The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research”, en *International Journal of Urban and Regional Research*. vol. 30.4, december, Oxford: Blackwell Publishing. pp. 737-757.

Slater, Tom. (2008), “‘A Literal Necessity to be Re-Placed’: A Rejoinder to the Gentrification Debate.”, en *International Journal of Urban and Regional Research* vol. 32.1, march, Oxford: Blackwell Publishing. pp. 212-223.

Smith, Neil. (1992) “Nueva ciudad, nueva frontera: el Lower East Side como oeste, salvaje oeste”, en: Sorkin, Michael (ed.) *Variaciones sobre un parque temático. La nueva ciudad americana y el fin del espacio público*, editorial Gustavo Gili, Barcelona, (2004).

\_\_\_\_\_ (1996) *The New Urban Frontier. Gentrification and the revanchist city*, Routledge, Londres.

\_\_\_\_\_ (2001) “Nuevo globalismo, nuevo urbanismo”, *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, núm. 38, p. 15-32, Barcelona.

\_\_\_\_\_ (2008a) “On ‘the eviction of critical perspectives’”, en: *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 32, N° I, 2008, Wiley-Blackwell.

\_\_\_\_\_ (2008b) "Gentrificación generalizada: de la anomalía local a la «regeneración urbana» como estrategia global urbana". In *Diputació de Barcelona, Ciudades en (re)construcción: necesidades sociales, transformación y mejora de barrios*. Barcelona: Diputació de Barcelona. Àrea de Presidència. Observatori Territorial. pp. 31 – 48.

\_\_\_\_\_ (2009) "La gentrificación y la ciudad revanchista", Entrevistado por Andrej Holm, 6 de mayo, disponible: <http://www.ladinamo.org/ldnm/articulo.php?numero=29&id=737>, consultado: 24 de noviembre de 2009.

Solana, M. (2010), "Rural gentrification in Catalonia, Spain: A case study of migration, social change and conflicts in the Empordanet area", en *Geoforum*, vol. 41, mayo, pp. 508-517.

Steel, G. and Klaufus, C. (2010), "Displacement by/for development in two Andean cities". Artículo en línea disponible en <http://lasa.international.pitt.edu/members/congress-papers/lasa2010/files/1998.pdf>, 15 de junio de 2010.

Streule, Monika. (2008) "La festivalización de los centros históricos" *Ciudades, Análisis de la coyuntura, teoría e historia urbana* núm. 79, julio – septiembre, Puebla, México.

Suárez, Alejandro (2002) "El centro histórico de la ciudad, presente y futuro", en: Mesías, R. y Suárez, A. (coord.) *Los centros vivos. Alternativas de habitat en los centros antiguos de América Latina. La Habana, Lima, México y Montevideo*, Red XIV.B Viviendo y Construyendo HABYTED-CYTED, Asamblea Municipal de la Habana Vieja y Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, México.

\_\_\_\_\_ (2004) "El centro histórico de la ciudad de México al inicio del siglo XXI.", *Boletín del instituto de la vivienda*, vol. 19, núm. 051, Universidad de Chile, Santiago de Chile. pp. 75 – 95.

\_\_\_\_\_ (2009) "La función habitacional del centro histórico y el desafío de su regeneración", Seminario Permanente *Centro Histórico de la Ciudad de México*, PUEC – UNAM, México.

Svampa, Maristella. (2001) *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*, Editorial Biblio., 2da edición, 2008, Buenos Aires.

Swanson, K. (2007), "Revanchist Urbanism Heads South: The Regulation of Indigenous Beggars and Street Vendors in Ecuador", en *Antipode*, vol. 39(4), pp. 708-728.

Tamayo, Sergio (2007) "La política del Bando 2 y el debate público", en: Tamayo, Sergio (coord) *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000 – 2006*", SEDUVI-UACM-CAM, México.

Tamayo, R., Andrade, V. y Besares, M., (2007) "El Bando 2 y el marco normativo", en: Tamayo, Sergio (coord) *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000 – 2006*", SEDUVI-UACM-CAM, México.

Tavares, Edgar (1999) *Colonia Hipódromo*, Gobierno de la Ciudad de México.

Tella, Guillermo. (2005a) “Ínsulas de riqueza en océanos de pobreza... o el proceso de fragmentación territorial de Buenos Aires”, *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (50). Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-50.htm>, consultado en: 16 de junio de 2008.

\_\_\_\_\_ (2005b) “Rupturas y continuidades en el sistema de centralidades de Buenos Aires”, en: Welch, Max (edit) *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes*, Editorial Biblos, Buenos Aires, Argentina.

Tello, Carlos (2008) “Iso-regiones en Montreal y México: La rehabilitación, calidad de vida y del lugar del centro histórico”, *Revista mexicana de estudios canadienses (nueva época)*, núm. 015, Asociación Mexicana de Estudios sobre Canadá, A.C., Culiacán, México. Pp. 11-28.

Valdés, Ana Lydia (2012) “Polanco vs. Condesa, quién es quién en la oferta inmobiliaria”, *Metroscubicos*, 15 de Mayo de 2012, disponible en: [http://www.metroscubicos.com/precios.m3/distrito\\_federal/polanco\\_vs.\\_condesa\\_quien\\_es\\_quien\\_en\\_la\\_oferta\\_inmobiliaria/pagina\\_1](http://www.metroscubicos.com/precios.m3/distrito_federal/polanco_vs._condesa_quien_es_quien_en_la_oferta_inmobiliaria/pagina_1). Consultado: 17/06/12.

Valladares, Licia, et. al. (2008) “Río de Janeiro en el viraje hacia el nuevo siglo. Mercado de trabajo, violencia y formas de movilización y acción colectivas”, en: Portes, Alejandro, et. al. (edit.) *Ciudades Latinoamericanas. Un análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo*, Prometeo Libros, Buenos Aires, Argentina, 2008.

Van Weesep (1994) “Gentrification as a research frontier”, *Progress in Human Geography*, vol. 18. núm. 1, pp. 74 – 83.

Vicario, Lorenzo y Rodríguez, Arantxa (2010) “Regeneración urbana, áreas de oportunidad y gentrificación en el “Nuevo Bilbao”, en: Martínez, Sergi (ed.) *La cuestión del centro, el centro en cuestión*, ed. Milenio, España.

Visser, G. and Kotze, N. (2008), “The State and New-build Gentrification in Central Cape Town, South Africa”, en *Urban Studies*, vol. 45(12), november, pp. 2565-2593.

Vite, Miguel. (2006a) “El centro histórico de la ciudad de México en una economía globalizada” *RIPS, Revista de Investigaciones Políticas y Sociológicas*, año/vol. 5, núm 001, Universidad de Santiago de Compostela, España.

Vite, Miguel (2006b) “Desarrollo urbano y globalización económica” *Quivera*, año/vol. 8, núm. 002, UAEM, Toluca, México. Pp. 8-32.

Ward, Meter. (2004) “México megaciudad: desarrollo y política, 1970 – 2002, El Colegio Mexiquense, México.

Welch, Max y Valentini, Paula. (2005) “Torres jardín en Buenos Aires. Proyecciones de una tipología habitacional”, en: Welch, Max (edit) *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes*, Editorial Biblos, Buenos Aires, Argentina.

Ziccardi, Alicia (1986) "Política de vivienda para un espacio destruido", *Revista Mexicana de Sociología*, año. XLVIII. Núm. 2, Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM.

Zukin, S. (1987), "Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core", en *Annual Review of Sociology*, Vol. 13, pp. 129-147.

**Anexos**

Anexo I. Conceptos que aluden a intervenciones sobre áreas centrales

Levantamiento de uso de suelo			
Habitacional	Comercial	Oficinas	Mixto
<p style="text-align: right;">Niveles</p> <p>1. Casa _____</p> <p>2. Edificio _____</p> <p style="text-align: right;">Fachada:</p> <p>3. Vieja _____</p> <p>4. Nueva _____</p> <p>Comentarios:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>5. Nombre:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>6. Descripción (restaurant, café, etc.):</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>7. Estilo (negocio familiar, cadena, refinado):</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Comentarios:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>8. Nombre:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>9. Descripción:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p style="text-align: right;">Niveles :</p> <p>10. Planta baja _____</p> <p>11. Edificio _____</p> <p>Comentarios:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p style="text-align: right;">Niveles</p> <p>12. Casa _____</p> <p>13. Edificio _____</p> <p style="text-align: right;">Fachada:</p> <p>14. Vieja _____</p> <p>15. Nueva _____</p> <p>16. Nombre del comercio u oficina:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>17. Descripción (restaurant, café, servicios, etc.):</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>18. Estilo (negocio familiar, cadena, refinado):</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Comentarios:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
<p><b>Otro</b></p> <p>Anotar las características del predio (estacionamiento, gasolinera, fábrica, entre otros)</p> <p>_____</p> <p>_____</p>			<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>

## Anexo II. Conceptos que aluden a intervenciones sobre áreas centrales

<b>Renovación</b>	Se refiere a una actuación en la que el objeto de intervención, que puede ser un inmueble, la infraestructura urbana, el mobiliario, etc., se pretende adopte características de “nuevo”; generalmente se asocia a actividades de mantenimiento exhaustivo. Es importante destacar que a diferencia de la restauración ( <i>infra</i> ), en la renovación puede darse un alejamiento de la forma original.” (Kunz y Coulomb, 2006:49).
<b>Restauración</b>	Está fuertemente vinculada a los inmuebles y al patrimonio histórico, lo que supone la existencia de un estado o forma original (...), el cual procura restituirse o aproximarse en lo más posible.” (Kunz y Coulomb, 2006:49).
<b>Rehabilitación</b>	En sentido literal significa volver a habilitar, el énfasis se pone en el uso, la idea es que se refuncionalice o vuelva a funcionar un inmueble o un espacio urbano.” (Kunz y Coulomb, 2006:49).
<b>Revitalización</b>	La revitalización en un sentido amplio significa dar vitalidad o regresar la vida en áreas de la ciudad o ciudades enteras que han perdido tal vida. (...) Como se puede deducir de las anteriores definiciones, la revitalización supone una etapa más avanzada que los conceptos anteriores, ya que puede incluir la renovación (física), la restauración (física), la rehabilitación (funcional) para llegar a un cambio en las dinámicas de comportamiento, lo que a su vez implica aspectos económicos y sociales.” (Kunz y Coulomb, 2006:49-50).
<b>Regeneración</b>	La regeneración se refiere a una actuación integral “sobre las distintas causas generales y los factores específicos que originan el deterioro urbano y habitacional que contribuye al desarrollo de la vida pública y de las funciones urbanas y el mejoramiento de las condiciones del medio ambiente” (Coulomb, s/f:3). La regeneración es más amplia que los conceptos anteriores y es similar a la idea de revitalización, aunque de mayor escala espacial. Literalmente significa “volver a generar” un espacio urbano que ha sufrido los procesos de decadencia y degradación...” (Kunz y Coulomb, 2006:50).
<b>Redesarrollo</b>	El redesarrollo es el fenómeno de naturaleza económica en el cual un inmueble es demolido y remplazado por uno nuevo.” (Kunz y Coulomb, 2006:50).
<b>Recuperación</b>	Proceso a través del cual se promueve el mejor uso en términos sociales y económicos de una zona urbana central que padece deterioro social, económico y físico e infrautilización de sus activos, edificios, suelo, infraestructura o espacios públicos. (Kunz y Coulomb, 2006:51).

Anexo III. Guía de entrevistas

<b>Residentes antiguos (con más de 20 años viviendo en la colonia)</b>	
<b>Tema</b>	<b>Preguntas</b>
Características sociales	Dónde nació?. Cuál es su edad?. Que educación tiene?. A qué se dedica?. Con quién vive?. Tiene hijos?, viven con ud. o en otro sitio?.
Características principales de la Colonia	Cuántos años tiene viviendo en la colonia?. Por qué eligió vivir aquí?. Qué es lo que más le gusta de vivir aquí? (ha cambiado?). Qué espacios frecuenta o frecuentaba?. Cuáles son los sitios más representativos de la colonia?. Es caro vivir en la Condesa? (servicios públicos, rentas, mantenimiento, consumo de productos básicos). Dónde realizan sus compras habituales?. Cuáles son los principales cambios después del sismo de 1985?.
Principales Problemas	Cuáles son los problemas más comunes en la colonia. Qué opinión le merecen los servicios públicos (agua, luz, basura, drenaje). Hay seguridad pública?. Cómo se imagina a la colonia en unos años?. Le gustaría seguir viviendo en la colonia?.
Movimientos de población	Conoce gente que se haya ido de la colonia? A dónde y por qué?. Qué tipo de gente llega a vivir en la colonia?
Situación económica	Qué opina de los establecimientos comerciales?. Han crecido últimamente?. Cuando empiezan a surgir los negocios comerciales?. Visita alguno de ellos?. Son distintos los de hoy que los que había antes?. Le gusta su colonia con estos establecimientos y oficinas?. Es accesible o caro consumir en estos establecimientos?. Cuáles son los establecimientos que han marcado (para “bien” o para mal) a la colonia y cuándo surgen?.
Autoridades locales	Las autoridades locales promueven o prohíben los establecimientos?. Escuchan a los residentes?. Atienden las quejas vecinales?.
Momentos claves	Ha cambiado la presencia de migrantes? (residentes y visitantes). Cuáles son sus recorridos habituales?. Un sitio o punto clave (reunión de amigos, tienda, bar, café). Momento clave de transformación? (sismo, llegada de un delegado). Cuál es para ud. el establecimiento más impactante?. Dígame un evento importante en la colonia (resistencia, conflictos).

Anexo III. Guía de entrevistas

<b>Residentes recientes (con menos de 7 años viviendo en la colonia)</b>	
<b>Tema</b>	<b>Preguntas</b>
Características sociales	Dónde nació?.Cuál es su edad?. Que educación tiene?. A qué se dedica?. Con quién vive?. Tiene hijos?, viven con ud. o en otro sitio?.
Características principales de la Colonia	Cuántos años tiene viviendo en la colonia?. Por qué eligió vivir aquí?. Qué es lo que más le gusta de vivir aquí?. Qué espacios frecuenta?. Cuáles son los sitios más representativos de la colonia?. Es caro vivir en la Condesa? (servicios públicos, rentas, mantenimiento, consumo de productos básicos). Dónde realizan sus compras habituales?.
Principales Problemas	Cuáles son los problemas más comunes en la colonia. Qué opinión le merecen los servicios públicos (agua, luz, basura, drenaje). Hay seguridad pública?. Cómo se imagina a la colonia en unos años?. Le gustaría seguir viviendo en la colonia?.
Movimientos de población	Conoce gente que se haya llegado a vivir en la colonia?, Qué tipo de gente llega a vivir en la colonia?.
Situación económica	Qué opina de los establecimientos comerciales?. Visita alguno de ellos?. Le gusta su colonia con estos establecimientos y oficinas?. Es accesible o caro consumir en estos establecimientos?.
Autoridades locales	Las autoridades locales promueven o prohíben los establecimientos?. Escuchan a los residentes?. Atienden las quejas vecinales?.
Momentos claves	Hay mucha presencia de migrantes? (residentes y visitantes). Cuáles son sus recorridos habituales?. Un sitio o punto clave (reunión de amigos, tienda, bar, café). Cuál es para ud. el establecimiento más impactante?. Dígame un evento importante en la colonia (resistencia, conflictos).

Anexo III. Guía de entrevistas

<b>Propietarios o encargados de establecimientos mercantiles</b>	
<b>Tema</b>	<b>Preguntas</b>
Antecedentes	Siempre se ha dedicado a este giro?. Hace cuánto tiempo tienen su establecimiento en la colonia?. Porque invirtió en la Condesa y no en otra zona de la ciudad?. Qué ofrece la colonia que no ofrezca otras colonias?. Tiene negocios en otros lugares?. Qué es lo que más le gusta de trabajar aquí?. Sus clientes son de la colonia o de otras colonias?. Sus clientes cómo los puede clasificar (jóvenes, adultos mayores, de ingresos medios o altos, etc.).
Principales Problemas	Cuáles son los problemas más comunes que afecten a su negocio?. Qué opinión le merecen los servicios públicos (agua, luz, basura, drenaje). Hay seguridad pública?. Le gustaría seguir trabajando en la colonia?.
Situación económica	Qué opina de los establecimientos comerciales?. Visita alguno de ellos?. Cómo es la competencia?. Ha crecido últimamente?. Le gusta su colonia con estos establecimientos y oficinas?. Es accesible o caro consumir en estos establecimientos?. Sus trabajadores son de la Condesa o de otras colonias?.
Autoridades locales	Las autoridades locales promueven o prohíben los establecimientos?. Qué es lo que más demandan o solicitan a las autoridades? (seguridad, mejora de servicios, alumbrado público, estacionamientos, etc.). Se han quejado ante las autoridades?. Atienden las quejas o demandas?.
Momentos claves	Hay mucha presencia de migrantes? (residentes y visitantes). Dígame un evento importante en la colonia (resistencia, conflictos).

Anexo III. Guía de entrevistas

<b>Autoridades locales*</b>	
<b>Tema</b>	<b>Preguntas</b>
Características generales	Cómo define a la colonia Condesa?. Qué importancia económica y social tiene la colonia Condesa respecto a la delegación Cuauhtémoc?. Existen programas específicos (económicos, sociales, culturales, turísticos, etc.) por parte de las autoridades de la delegación?.
Principales Problemas	Cuáles son los principales problemas que tiene la colonia Condesa?. Cuáles son las quejas de los inversionistas y de los vecinos y organizaciones vecinales?.
Situación económica	Respecto a la inversión privada; es muy alta o baja respecto al promedio del interés en distintas colonias de la delegación?. Existe algún apoyo para la inversión privada?.Cuál es el principal interés de inversión privada en la Condesa?. Que demandas solicita el sector privado para invertir en la colonia?. Qué tipo de solicitudes predominan? (licitación, cambio de uso de suelo, licencia de construcción, etc.). En qué colonias se presentan la mayor cantidad de solicitudes?. Desde el tiempo de su administración se han incrementado las solicitudes en la colonia Condesa?.Cuál es su opinión respecto al incremento de los establecimientos mercantiles y oficinas?.
Autoridades locales	Las autoridades locales promueven o prohíben los establecimientos?. Qué es lo que más demandan o solicitan a las autoridades? (seguridad, mejora de servicios, alumbrado público, estacionamientos, etc.).Cuál es el porcentaje de quejas o demandas atendidas?.
Momentos claves	Hay mucha presencia de migrantes? (residentes y visitantes). Dígame un evento importante en la colonia (resistencia, conflictos).

\* Nota: cabe mencionar que algunas preguntas no correspondían con cada autoridad, razón por la cual se fueron omitiendo durante la entrevista.

Anexo IV. La gentrificación en la colonia Condesa

Transformación de la colonia Condesa 1990 - 2012					Gentrificación
Autoridades locales	Incentivos fiscales para la inversión privada. Intervenciones en espacios públicos para estimular la inversión privada. Omisión y corrupción en las transformaciones urbanas				Gestión empresarialista: -Alianza sector privado -Economía política del lugar (proyectos selectivos)
Inversión privada	Cambio de uso de suelo		Cambio de giro mercantil		Oferta de vivienda
	Legal	Ilegal	-Crecimiento de establecimientos de bajo impacto en los años noventa, legales e ilegales.	-Crecimiento de establecimientos de alto impacto a mediados del 2000, tanto legales como ilegales.	-Mayor oferta de vivienda de la Delegación Cuauhtémoc. -Desarrollos multifamiliares en casas unifamiliares. -Desarrollos que sobrepasan los niveles permitidos y sobre predios catalogados. -Incremento de plusvalía
	-Sólo cambios adquiridos	-Derechos adquiridos - Amparos - Ocultos			
Consecuencias					
Población	Falta de estacionamiento, ruido, congestionamiento vial, conflictos con personal del valet parking, basura, incremento del precio de las rentas y ventas de inmuebles e incremento del costo de los servicios públicos.				Cambios sociodemográficos y desplazamientos de población.
Espacio urbano	Nuevos desarrollos habitacionales en antiguas casas con valor patrimonial. Casa destinadas a uso de suelo comercial. Viviendas en casas y edificios destinadas a uso de suelo para oficinas.				Cambios en la imagen e infraestructura urbana.