



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROGRAMA DE MAESTRIA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA, CAMPO DE
CONOCIMIENTO ANÁLISIS, TEORÍA E HISTORIA

ARQUITECTURA, CAPITAL Y SEGREGACIÓN:
PROCESOS URBANO-ARQUITECTÓNICOS EN LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA

TESIS

Que para optar por el grado de:
MAESTRO EN ARQUITECTURA

Presenta:

JESÚS IVÁN RENDÓN GARCÍA

Tutor:

M.C. Y A.D. Francisco Platas López
Facultad de Arquitectura

Sinodales:

Mtro. Ernesto Alva Martínez
Facultad de Arquitectura

Dr. Ángel Mercado Moraga
Facultad de Arquitectura

Arq. Alejandro Suárez Pareyón
Facultad de arquitectura

Dr. José Ángel Campos
Facultad de Arquitectura

Ciudad Universitaria, Cd. Mx., Enero 2017



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.



INSTITUTO
DE INVESTIGACIONES
HISTÓRICAS



AGRADECIMIENTOS

A la UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO por recibirme una vez más en sus aulas y en especial al arquitecto Alejandro Suárez Pareyón que me abrió las puertas de ATH, lo que me ha permitido un crecimiento importante en muchos aspectos.

A mi familia por estar siempre ahí.

A los maestros que me motivaron a fortalecer mi ejercicio profesional, Ernesto Alva, Francisco Platas, Angel Mercado, José Angel Campos, Carla Filipe. Gracias por su mirada crítica a este trabajo.

A Camilo Moreno por ser parte de esta etapa.

Gracias!

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	11
1 CONSTRUCCIÓN TEÓRICA DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA	
1.1 Ciudad Global.....	21
1.2 Centralidad.....	25
1.3 Modelo económico.....	31
1.4 Reciclamiento urbano.....	33
1.5 Gentrificación.....	37
2 HISTÓRIA DEL POLÍGONO GRANADAS	
2.1 Antecedentes de la zona de estudio.....	51
2.2 Consolidación de la zona hacia finales del siglo XX.....	53
2.3 Escenario político, económico y poblacional.....	59
3 ESTRATEGIA DE REGENERACIÓN URBANA	
3.1 Detonador Urbano.....	68
3.2 Políticas de desarrollo urbano.....	69
3.3 Nuevo Polanco.....	72
3.4 Indicadores de transformación.....	77

4 ¿ES UN CASO DE GENTRIFICACIÓN?

4.1	Método cualitativo.....	91
4.2	Método cuantitativo.....	93
4.3	Resultados y dimensiones de análisis.....	98
4.3.1.1	Actores.....	99
4.3.1.2	Arquitectura.....	103
4.3.1.3	Espacio Público.....	110
4.3.1.4	Usos y servicios.....	127
4.3.1.5	Movilidad.....	128
4.3.1.6	Identidad.....	129

5 REFLEXION FINAL / CONCLUSIONES

5.1	Re arquitectura.....	134
5.2	Memoria histórica.....	137
5.3	Arquitectura y diseño urbano incluyente.....	139
5.4	Políticas públicas, sector inmobiliario y ciudadanía.....	141
5.5	Alternativas de acción.....	142

BIBLIOGRAFÍA.....	143
--------------------------	------------

ANEXOS



INTRODUCCIÓN

La relación amor - odio con la ciudad de México parte de nuestras experiencias cotidianas en ella.

En el imaginario colectivo, tráfico, contaminación, seguridad, servicios, etc., son factores que convergen en caos.

Sin embargo, a pesar de todo lo que nos parece complicado de la ciudad, ¿por qué nos reusamos a abandonarla? ¿Qué tiene la ciudad de México que sigue atrayendo personas a vivir en ella? y ¿por qué cada vez es más difícil hacerse de un lugar para vivir?.

¿Por qué a pesar de todos los problemas que detectamos como habitantes en un lugar, no vivimos en otro?

Son muchas las razones por las cuales se da este fenómeno, pero una de ellas y que considero de las más importantes es la centralización de las ofertas de desarrollo, lo que en concepto general podemos entender como centralización de la ciudad. La cual ha transformado las ciudades en metrópolis y posterior en megalópolis de acuerdo a la escala a la que se midan los procesos de la vida urbana.

La ciudad como centro, entendiéndolo no solo desde el punto de vista geométrico sino sobre todo funcional. La función de la centralidad de la ciudad viene dada por la concentración de servicios y bienes que proporciona éste sobre y para su región circundante, según Christaller (1933), Un sistema de lugares centrales de acuerdo con el principio de mercado.

Desde el urbanismo y la geografía se han estudiado estos procesos de centralidad, y para este trabajo se retoman estas teorías que ayudan a explicar los procesos de la ciudad contemporánea, estos planteamientos tienen que ver con la centralidad de la ciudad, la inversión de capital y su concentración en ciertos puntos estratégicos, a su vez estudios relacionados con la revalorización del territorio; aunado a esto, con la crisis de la industrialización, la arquitectura y el urbanismo se han convertido en el nuevo anclaje del capitalismo.

Pero ¿a qué escala se da esto? Podemos darnos cuenta que los fenómenos de las ciudades son muy parecidos de acuerdo al modelo económico en el que están inmersas, pues el capital en este caso es el factor que deriva en estudios de la economía repercutiendo directamente en

las clases sociales y su acceso a bienes y servicios.

Diversas ramas de la geografía humana, la sociología urbana y los estudios urbanos críticos se han preocupado de abordar la multiplicidad de problemas territoriales y sociales que han tenido lugar desde la irrupción de las políticas neoliberales para imaginar y gestionar el territorio (Janoschka, 2014), Se puede afirmar que entre las ciencias humanas y sociales, estas líneas de investigación han tenido presencia importante que se expresa en la enorme cantidad de publicaciones, como la dinámica transnacional e internacionalización de la producción y del capital (Harvey,2000), las características de la economía global y el urbanismo neoliberal (Wilson 2004), la morfología de las ciudades globales (Sassen, 1999), En general los efectos del neoliberalismo en la transformación de las ciudades, en la emergencia de nuevas modalidades de formas urbanas y de provisión de infraestructura; los niveles de acción de los agentes privados, dinámicas de la privatización y externalidades del proceso (mercado inmobiliario, gentrificación, segregación, gobernanza e inseguridad entre otros ; Sager, 2011).

Neil Smith es probablemente el autor con mayor contribución en este ámbito de acuerdo a su teoría del *rent gap* (Smith, 1979), que aparece hoy como un lente imprescindible para observar regulaciones públicas y conflictos de poder generados alrededor de la distribución desigual de la plusvalía urbana. Es decir, estos fenómenos surgidos desde 1960 en ciudades anglosajonas, estudiados a manera local en Londres y Nueva York, han trascendido al mundo para teorizar respecto a los temas de segregación en las ciudades de cualquier latitud. Asumiendo que la dimensión de la problemática es a escala global.

Con este trabajo se busca identificar los cambios que han aparecido en la edificación de arquitectura y la manera en que el habitar se está adaptando a los espacios construidos a partir del capital. Si la construcción de la ciudad parte de la inversión económica, estudiar estos fenómenos en una ciudad con tanta desigualdad y contraste como la ciudad de México resulta de particular interés. No sólo a manera de evidenciar la problemática, sino de analizar y establecer si existen alternativas de acción con las cuales se pudiera generar una ciudad

inclusiva entendiendo esto desde un sistema complejo.

Una vez manifestado lo anterior, se ha buscado un ejemplo de estas transformaciones en la ciudad de México en las cuales se pueda estudiar los fenómenos y teorías que se relacionan con la inversión del capital en elementos arquitectónicos, para lo cual se estudia el caso del mal llamado Nuevo Polanco, en la demarcación política Miguel Hidalgo CDMX. Este ejemplo tiene a bien mostrar un escenario donde la inversión del capital ha tenido su manifestación morfológica con la construcción de una nueva ciudad en un polígono ex industrial, que en sus colindancias tiene dos diferentes áreas que según datos estadísticos (INEGI 2010), podemos considerar como clases medias y bajas de un lado y de otro respectivamente.

Esta zona está conformada por Irrigación, Granada y Ampliación Granada, estas tres colonias forman el polígono a estudiar, y el cual se delimita para su análisis, por barreras físicas surgidas en el paso del tiempo por creación de infraestructura como vialidades de alta velocidad, mas no por su delimitación política, ya que esto se determina por las relaciones directas que existen entre un área y otra.

Si bien los estudios de la ciudad han partido del fenómeno global y su relación con la economía, la sociología, el urbanismo y la geografía, ¿qué pasa en el terreno de la arquitectura?, ¿cómo se están modificando los espacios que habitamos de acuerdo a estas dinámicas económicas y sociales en la actualidad? Es evidente que la arquitectura de las ciudades es un indicador de la economía, a mayor inversión de capital, mayores son los cambios y transformaciones en su morfología, la infraestructura, los servicios y la vivienda juegan un papel importante en este proceso.

Y para lo cual en esta investigación se tendrán dos enfoques: La arquitectura de los grandes proyectos y la vivienda, ambos relacionados directamente con la especulación inmobiliaria, que como señalan Rodríguez y Rodríguez (2009) que la ciudad neoliberal es un lugar donde la mayoría de sus componentes urbanos son objeto de negocio y especulación, sin un contrapeso significativo desde la sociedad civil que logre disputar esta noción mercantilista en los flujos de toma de decisiones.

La inversión del capital en la ciudad ha generado zonas urbanas que se comportan de maneras diferentes entre

una y otra, dependiendo su clase social, es esto la manera en la que la segregación y la fragmentación del tejido social se hace evidente, y aquí es donde en el caso a estudiar podemos hacer la pregunta si ¿el desarrollo del nuevo Polanco es un generador de segregación, fragmentación o gentrificación?

El estudio de estos fenómenos de segregación y fragmentación socio-espacial que sufren las ciudades a partir de la concentración del capital ha sido estudiado en los últimos años por investigadores nacionales y extranjeros quienes han generado una serie de documentos y teorías respecto al tema de la gentrificación, en unos casos se ha buscado la equivalencia del término aplicado a las ciudades latinoamericanas, y en otras aplicado como un fenómeno de escala global, todos estos discursos desde diferentes voces no tienen una convergencia uniforme, mientras las posturas se acercan a las posibilidades de acción para las ciudades, queda de manifiesto la preocupación desde la academia por las consecuencias que este fenómeno trae consigo.

Pero ¿estos estudios tendrán efecto práctico en la construcción de la ciudad?

Para ser tomados en cuenta como un instrumento científico, los estudios sobre gentrificación han trabajado en crear métodos para su medición a partir de datos estadísticos y sistemas geográficos de la información para el procesamiento de datos, los cuales se tomarán como base para este estudio.

Este trabajo consistirá en 5 capítulos a desarrollar con los cuales trata de darse una visión general del proceso de transformación en una zona considerada como pasivo urbano, que para la planeación urbana, son una necesidad, ya que permiten la planificación, implementación y desarrollo de proyectos formales e informales.(OCAMPO D. 2008). Pero a su vez mostrar las implicaciones que tienen el desarrollo de proyectos urbanos de estas características y su impacto en diferentes niveles.

En el capítulo 1: La construcción teórica de la ciudad contemporánea, en el que se hace una revisión teórica respecto a la ciudad desarrollada bajo el modelo económico capitalista, sus implicaciones y otras consideraciones que se hacen presentes al estudiar las ciudades como modelo global. Un tipo de causa y efecto de lo que se ha generado en los últimos

tiempos en las sociedades con desigualdades sociales.

En el capítulo 2: El nuevo Polanco en la historia, se hace una revisión histórica del nombrado Nuevo Polanco, sus orígenes y sus procesos de consolidación derivando en la transformación de la zona en el modelo de ciudad del capital.

En el capítulo 3: Estrategias de regeneración urbana, en la que se desarrolla una revisión desde las políticas públicas, ¿qué se ha hecho al respecto, y con qué planes de desarrollo y ordenamiento se han generado esos fragmentos de ciudad, bajo que intereses se han gestado las concesiones, los programas y normas aplicables a la zona, modelos de planeación de desarrollo, que idealmente son para el mejoramiento de la ciudad, sin embargo en la realidad podría ser el punto detonador de otros fenómenos socio-espaciales.

La manera de relacionar los efectos de los capítulos anteriores se analiza en el capítulo 4: Aproximación a la segregación socio-espacial, donde se desarrolla el trabajo cualitativo y cuantitativo de la investigación, en el cual se describen las dimensiones de análisis que se generan a partir de los imaginarios de la zona en base a dónde habitan, dónde consumen y

su relación entre unos y otros, etc. En base a estos se desarrolla la interpretación de resultados, los cuales parten de una medición cuantitativa por método de indicadores por AGEB¹ desarrollado en el programa de urbanismo de la UNAM, y con el cual se ha hecho un muestreo de las zonas de la ciudad de México que dan como resultado áreas en positivos y negativos para la gentrificación, este método a su vez será contrastado con una investigación cualitativa donde se obtiene el manifiesto de los habitantes, su percepción y realidades ante los procesos en los que está inmerso su territorio, a través de entrevistas a la población adulta hombres y mujeres de 25 años en adelante, de las 3 áreas a estudiar, la cual se ha seleccionado por el rango de edad en el que pueden converger la población originaria y la población migrante.

Para finalizar en el capítulo 5: ¿Es posible revertir la situación?, se manifiestan los resultados y consideraciones a partir de la investigación realizada así como los posibles escenarios ante los procesos de segregación en la ciudad.

¹ Área Geoestadística Básica que constituye la unidad básica del marco geo estadístico Nacional.

Este trabajo de investigación busca hacer una reflexión en base a las posturas ante los procesos de las transformaciones socio-espaciales en la ciudad de México.

Pero especialmente enfocado a la arquitectura como producto de consumo ante un escenario de estatus social, el manejo de las preexistencias del sitio, y a su vez la arquitectura que se ha generado a causa de estos fenómenos, los cuales se han estudiado más a profundidad desde la sociología y la geografía, y por lo que esta investigación es una manera de mostrar cómo ha tomado materialidad este fenómeno socio-espacial, la cual ocasiona el alza en la demanda de vivienda, zonas populares o en desuso que han quedado dentro de la parte central de la ciudad de México, ahora están en la mira de los desarrolladores inmobiliarios.



1 LA CONSTRUCCIÓN TEÓRICA DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA.

"La ideología de la arquitectura del siglo XXI sigue siendo el neoliberalismo. De algún modo, todos nos hemos convertido en neoliberales, sin posibilidad de elección. Y ya hemos visto los resultados"

Rem Koolhaas (2016).

La globalización y el neoliberalismo fueron formulados como mundos gemelos a partir de los años ochenta, pero no eran gemelos idénticos. Mientras el neoliberalismo representó una amplia estrategia política, social y económica, la globalización constituyó un componente económico-geográfico en cierto modo más limitado del proyecto neoliberal (Smith, 2009:15)

Es por esto que entender los procesos de ciudad a partir de la escala global es el inicio de la construcción teórica de este capítulo, ya que los dos factores, globalización y neoliberalismo van de la mano y han generado que las ciudades se comporten de una manera competitiva ante las dinámicas del capitalismo.

Las ciudades cada vez se van pareciendo más y van adaptando tendencias y conexiones que las relacionan estrechamente, con el riesgo de en algún momento perder la identidad ante tal nivel de globalización, *¿Es la ciudad contemporánea como un aeropuerto contemporáneo-"todo lo mismo"? ¿Es posible teorizar sobre esta convergencia? Y si es posible, ¿a qué configuración última aspira? La convergencia sólo es posible al precio de despojarse de la identidad.* (Koolhaas, 1997:37).

Así en algún momento puede llegar a ser igual estar en una esquina de Brooklyn en la ciudad de Nueva York, o en la colonia Roma en ciudad de México. Con la misma cadena de cafés, diseños de interiores similares, manzanas con comercios en plantas bajas y entornos de arquitectura revalorizada y restaurada de estilos revival.

CIUDAD GLOBAL

La formación de una ciudad global implica que la ciudad atrae a actividades económicas que son necesarias para el funcionamiento de mercados globales y que la importancia de las mismas aumenta dentro de la economía de la ciudad. Ya que estas funciones de control y gestión sobre todo se ejercen por medio de servicios al productor, el crecimiento, la concentración y la articulación global de estos servicios se consideran como indicadores importantes de la formación de la ciudad global (Sassen, 2001).

El poder económico y la acumulación de capital, que para efectos de esta investigación son el origen de muchos problemas urbanos ante inserción de elementos urbano arquitectónicos que cambian las dinámicas socio espaciales de la ciudad.

El concepto de ciudad global enunciado por Sassen se define como:

Las áreas donde la economía ha inducido un intenso proceso de concentración del poder económico en unas cuantas áreas metropolitanas, estas ciudades siempre en protagonismo por sus transacciones, su comunicación y sus inversiones de capital se convierten en los principales

centros de poder mundial, lo cual deriva en los efectos socio-económicos de las ciudades según su sistema económico, en este caso el capitalista.² (Sassen, 2001).

El funcionamiento de las ciudades globales, van adquiriendo ciertas dinámicas que se ven reflejadas directamente en su vida urbana. De ahí la importancia de mencionar y entender las dinámicas en las que entran las ciudades a partir de este fenómeno, pues si bien el desarrollo original de una ciudad se relaciona directamente con la cultura, su transformación con el paso del tiempo se

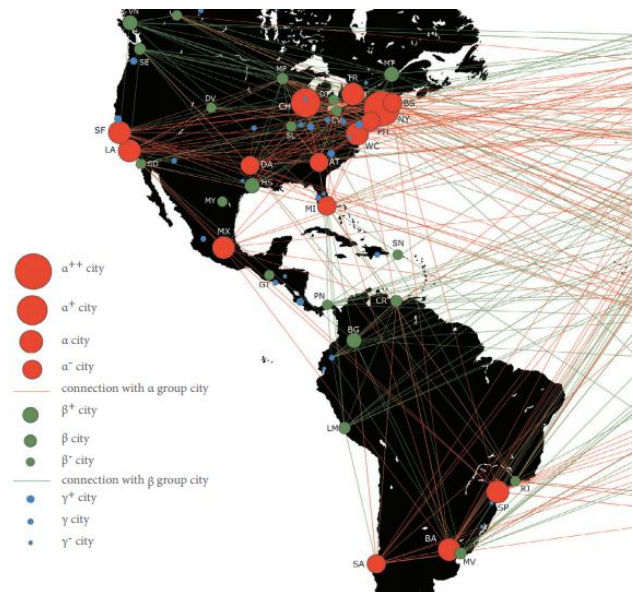


Imagen 1 Clasificación de las ciudades globales según Globalization and World Cities (GaWC).

Fuente:

<http://www.lboro.ac.uk/gawc/visual/globalcities2010.pdf> consultado el 21 de marzo del 2015.

² Definición de Saskia Sassen en <http://atributosurbanos.es/terminos/ciudad-global/> (consultada el 13 de marzo de 2016).

ve directamente afectada por el efecto de la economía y procesos sociales.

El estudio de este término fue originado desde el campo sociológico en los años noventas y referido a lo que sucedía en las ciudades de New York, Londres y Tokio, que para ese tiempo marcaban la tendencia en desarrollo, por la potencia de su economía.

México en la escena global, está siendo un lugar de recepción muy importante para la inversión, las estrategias gubernamentales se han enfocado en generar las mejores condiciones para las conexiones globales que se generan a partir del desarrollo del sector servicios. Las categorías están divididas en 3 grupos, las ciudades Alfa, Beta y Gamma, La ciudad de México se encuentra en la categoría Alfa, lo que indica que es uno de los escenarios más atractivos para la inversión de capital.

Así se han dado clasificaciones a las ciudades de acuerdo al desarrollo y competitividad que demuestran sus dinámicas, y aunque la relación con el termino ciudad global está más relacionado con las comunicaciones y la economía, existen otras condiciones que bajo el termino globalización refiere a la competitividad, y que es lo que nos sirve

para el caso de estudio en lo que refiere a la arquitectura, como ejemplo está el mencionar que esta influencia y participación a nivel mundial de una ciudad, es factor para el desarrollo de eventos mundiales como cumbres, olimpiadas, y otros para los cuales se construye cierta infraestructura que va transformando la ciudad.

Así en el caso mexicano se han desarrollado cumbres mundiales , una olimpiada entre otros eventos que han sido señal de la participación de México en los escenarios globales, y es así como este parecer refiere a la competitividad como ciudad ante el escenario mundial y a lo cual se ha registrado un avance en el posicionamiento del estudio que genera la GaWC (Globalization and World Cities)³, Donde la clasificación de las ciudades van en relación con sus características: su crecimiento poblacional, el área metropolitana, aeropuerto, sistema de transporte, telecomunicaciones, eventos culturales y empresas internacionales con oficinas en ese país.

A lo que se ha marcado en las evaluaciones el avance del posicionamiento de México desde el 1999,

³ Categorización de las ciudades globales en <http://www.lboro.ac.uk/gawc/> (consultado el 13 de marzo de 2016).

hasta el 2010. Pasando de la clasificación ciudad beta, a ciudad alfa, por el desarrollo de la capital del país.



Imagen 2 ciudades globales en categoría "a" México entre ellas.

Fuente:

<http://www.lboro.ac.uk/gawc/visual/globalcities2010.pdf> consultado el 21 de marzo del 2015.

Para la Ciudad de México está bien documentado que su papel económico ha cambiado paralelamente con la globalización de la economía en México el epicentro de la economía nacional se convirtió en una articulación entre la producción nacional y el mercado mundial. Eso se ve, por ejemplo, en una concentración muy alta de los servicios al productor de la Ciudad de México, de donde viene el 76% del valor agregado nacional. Para el propósito de este texto es aún más explicativo que los servicios al productor están altamente centralizados no sólo en Ciudad de México, sino adentro de la ciudad. El 55% del valor agregado

mexicano se realiza en sólo tres delegaciones del Distrito Federal, es decir, en Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y en Benito Juárez. (Parnreiter 2002, 2010)

Esta centralización de las actividades respecto a la economía se estudia desde el enfoque de la economía, sin embargo intuitivamente la lectura de las ciudades se hace a través de su morfología la cual demuestra dónde está la inversión del capital y en qué áreas no. Esto se traduce en ciertas teorías que se han generado a partir del concepto centralidad.

LA CENTRALIDAD

Estudiado desde el urbanismo por esta aproximación a la ciudad a partir de las actividades económicas que se desarrollan en ella, la localización es la primera de las relaciones que establece cualquier actividad económica con el territorio. La ciudad por su parte es un elemento dinámico y complejo que concentra la mayor parte de las actividades económicas, especialmente las terciarias con las cuales comparte si no el origen como dice Jane Jacobs (1959), sí la razón de ser de estas. Las actividades terciarias son eminentemente urbanas, y la localización de éstas, ha condicionado, condiciona y condicionará, no solo el desarrollo de muchas otras actividades, sino también el de la organización urbana y la importancia de la economía mundial.

La ciudad y su centralidad han sido enfoque de los postulados desde su relación con la economía, y posiblemente una de las teorías más importantes y más citadas de la localización de las actividades comerciales ha sido la del geógrafo alemán Walter Christaller (1933).

La premisa principal de la teoría es clara y se expresa en su título "La ciudad como centro", entendiéndolo no sólo desde el punto de vista geométrico sino sobre todo funcional. La función de la centralidad de la ciudad viene dada por la concentración de servicios y bienes que proporciona ésta sobre y para su región circundante. A partir de esto generó modelos matemáticos para la demostración de su teoría y para la cual generó tres modelos para explicar la distribución de las ciudades, el primer modelo que definió fue el de mercado, donde los consumidores se aprovisionan de bienes y servicios en el lugar central más próximo. El segundo modelo es el del principio del tráfico o transporte donde determina que el sistema se organiza para que el tráfico sea lo más eficaz posible, de esta forma los lugares centrales de jerarquía inferior aparecen en la intersección media entre dos lugares de jerarquía superior. Y el tercer modelo es el administrativo, este modelo estipula que un lugar central de jerarquía superior servirá a 6 de orden inferior, es decir que cada centro de orden inferior queda completamente dentro del área de mercado de un solo lugar central de orden superior.

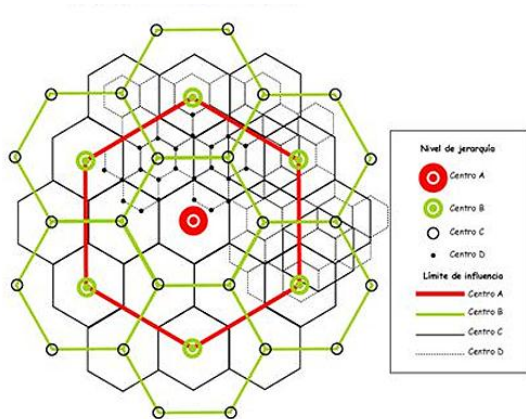


Imagen 3 Geometría exagonal de la teoría de Christaller

Fuente:

http://sgpwe.izt.uam.mx/files/users/uami/rro/imagenes/Hexagono_de_Christaller.jpg

El estudio de la centralidad no sólo ha establecido los nuevos paradigmas para el desarrollo urbano, sino que han sido un efecto de las dinámicas de las ciudades bajo el capitalismo, lo que va definiendo el comportamiento socio espacial como enuncia la teoría de Christaller, aunado a esto, también los estudios de las teorías de la escuela de Chicago juegan un papel importante en este comportamiento de las ciudades sobre todo de las americanas, estos estudios desarrollados entre la década de los 20's y 40's del siglo XX, desarrollaron diversos modelos sobre el crecimiento de la ciudad. Tres de los más importantes parten de una premisa evidenciada empíricamente, la existencia de un lugar central, el *central business district*⁴. Esta área se define por tres

⁴ Definido por J. E. Vance y R. Murphy (1972).

características, su morfología clara de edificios altos en comparación con el resto de la ciudad⁵; por ser el lugar de máxima accesibilidad gracias a que confluye una gran densidad de transportes, y por concentrar la jerarquía más alta de servicios especializados comerciales, bancarios y de oficinas, hoteleros y de ocio, motivo por el cual también se denomina lugar central de la ciudad. (Moreno, 2011)

El modelo de Ernest Watson Burgess (1925) que se define a partir de un centro desde donde a medida que se aleja de este punto se crean zonas concéntricas que aumentan el estatus de las personas que viven ahí.

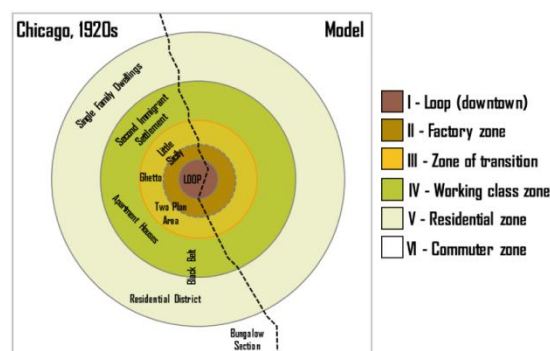


Imagen 4 Modelo Burgess de centralidad.

Fuente: <https://s-media-cache-ak0.pinimg.com/originals/c5/c2/cb/c5c2cbc5c200e0cf22dc846401023b13.png>

El segundo modelo es el de Homer Hoyt que en 1939, que utiliza la misma base

⁵ En Chicago se construyeron los primeros rascacielos en el mundo, existiendo también una escuela de Chicago de Arquitectura.

circular, y en la cual ahora aparecen sectores radiales siguiendo determinados ejes de renta más elevada. Los ejes son generados por los grupos de habitantes que pueden pagar rentas más elevadas y estos lugares suelen estar ubicados en lugares con poco riesgo, comunicados, cerca de un lugar natural, es decir, bien localizadas.

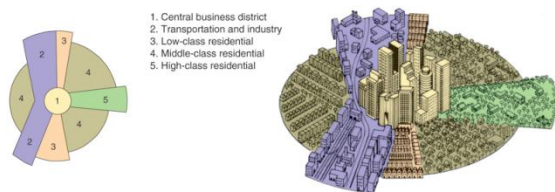
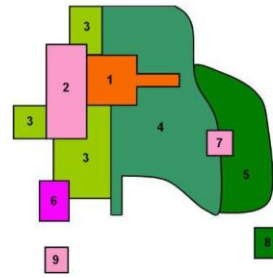


Imagen 5 modelo de Hoyt

Fuente: <http://2.bp.blogspot.com/-Rgo4Upk8ERQ/UtvPT2b1oQI/AAAAAAAAAEA/rdjJv54-a58/s1600/modelo+sectorial+HOYT.png>

El tercer modelo de Chauncy Harris y Edward Ullman de 1945, es un modelo de ciudad dividida en diversos centros cada uno con su propia dinámica, el desarrollo de estas polaridades está fundamentado en cuatro factores: accesibilidad, agrupamiento de actividades, compatibilidad de funciones y capacidad de pago de rentas elevadas.



- 1 CBD
- 2 Wholesale, light manufacturing
- 3 Low-class residential
- 4 Medium-class residential
- 5 High-class residential
- 6 Heavy manufacturing
- 7 Outlying business district
- 8 Residential suburb
- 9 Industrial suburb

Imagen 6 modelo Harris y Ullman 1945

Fuente:

http://classconnection.s3.amazonaws.com/720/fla-shcards/437720/jpg/multiple_nuclei_model_2.jpg

A partir de estos modelos se ha mantenido el interés por el estudio de la centralidad entendiendo como el modelo económico y la renta del suelo han generado la gestión del suelo en las ciudades, a mediados del siglo pasado William Alonso (1964), construyó un modelo del suelo de las áreas urbanas, El principio que lo rige es la renta que cada actividad está dispuesta a pagar como máximo y mínimo en relación a la accesibilidad y cercanía al centro de la ciudad.

Las actividades compiten por las localizaciones de acuerdo con lo que cada actividad está dispuesta a pagar y sus requerimientos de accesibilidad al centro urbano.

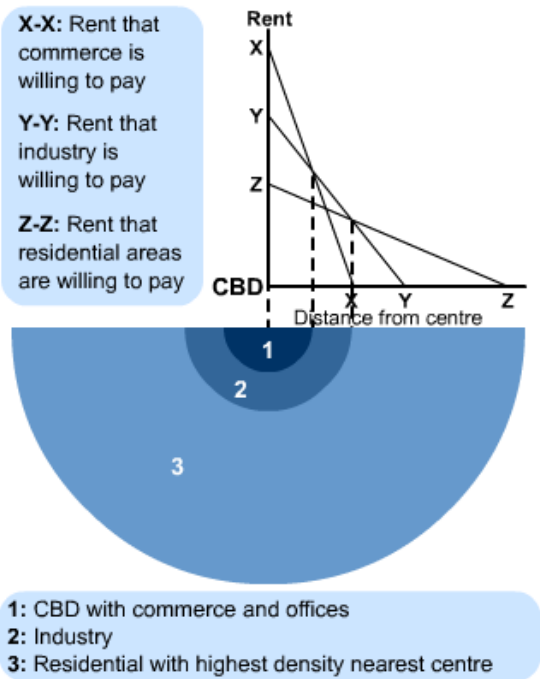


Imagen 7 Función de la renta según la distancia a un centro urbano

Fuente: http://www.s-cool.co.uk/assets/learn_its/alevel/geography/urban-profiles/central-place-and-bidrent-theories/2007-10-15_160719.gif

Sin embargo el estudio de la centralidad ante estos modelos, si bien han sido entendidos como teorías en materia de geografía y urbanismo, la centralidad Latinoamericana tiene diferente conformación a pesar de estar inmersa en las políticas de desarrollo mundiales, ya que en las ciudades latinoamericanas el factor centro fundacional es determinante en la estructura urbana, donde Las estructuras insulares de la ciudad latinoamericana, que se han convertido en elemento determinante de la transformación y el desarrollo del espacio urbano, abarcan cuatro dimensiones.

Estas se "superponen" sobre los ejes radiales y sectoriales de los modelos más antiguos, o se desarrollaron a partir de ellos: Islas de riqueza, islas de producción, islas de consumo, islas de precariedad. (Janoschka 2002).

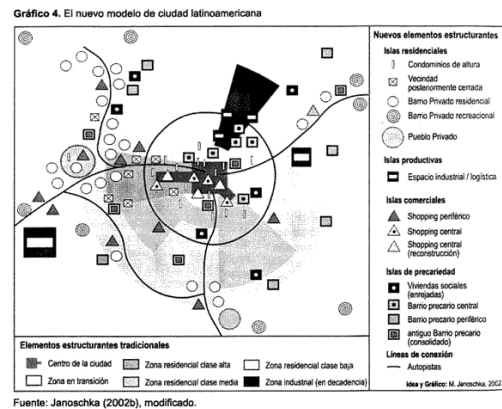


Imagen 8 el nuevo modelo de la ciudad latinoamericana

Fuente: Janoschka 2002

La ciudad de México entendida bajo este desarrollo de centralidades fragmentadas territorialmente, ha generado diferentes focos de inversión en la ciudad para su desarrollo, y a pesar de su expansión territorial, como se enuncia al principio del capítulo, la centralidad de actividades en la ciudad de México está determinada en 3 delegaciones políticas, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y en Benito Juárez.

La tendencia de centralización también se muestra adentro de la ciudad: de las empresas top-500, que tenían sus sedes en la Ciudad de México en 1993, 85% se estableció en el Distrito Federal –en el año

2003 ya eran 93%. Dentro del Distrito Federal se anota una dislocación hacia el poniente. Mientras la delegación central de Cuauhtémoc con su Centro Histórico y una parte del “Paseo de la Reforma”, y delegaciones del norte y nororientales que primordialmente están marcados por industrias, muy claramente van perdiendo importancia, Miguel Hidalgo, y en particular Álvaro Obregón y Cuajimalpa en el poniente de la ciudad van ganando numerosas sedes de empresas. (Parnreiter 2011).

Estos estudios de la centralidad se complementan con la teoría de la renta diferencial donde Neil Smith señala que el atractivo del suelo urbano reside en su ubicación, accesibilidad, tecnología y trabajo invertidos en su mejoramiento. Es decir, el valor del suelo es una creación social o colectiva: 1) el valor de la centralidad y la accesibilidad es otorgado por la sociedad y 2) el suelo urbano concentra inversión social acumulada en el transcurso de la historia, Sin embargo, los derechos de propiedad privada permiten a los dueños apropiarse de esa inversión social mediante la captura de la renta base (la que exigen los propietarios por el uso de sus inmuebles). Cada año se incrementan o disminuyen las

diferencias entre la renta base y otra potencial, derivada de los posibles usos y aprovechamiento del suelo con nuevos usos y densidades construidas. Esto genera una segregación automática entre la población de diferentes ingresos y su ocupación de los inmuebles de la ciudad, ya el modelo que se presenta aquí, es como el urbanismo contemporáneo ha transformado las ciudades a partir de las inversiones público-privadas y sus plusvalías que se generan con el paso del tiempo. Estas teorías de Neil Smith han sido de las más trabajadas en conjunto con David Harvey, donde plantean que el capital es lo que determina las dinámicas en las ciudades contemporáneas. ¿Es entonces el capital y el modelo económico lo que determina el comportamiento y desarrollo de las ciudades? Y de ser así, ¿quiénes son beneficiados con este modelo de gestión de las ciudades?

MODELO ECONÓMICO

Si analizamos el contexto global, el comportamiento de nuestra economía depende directamente de procesos que se desarrollen entre los países que funcionan bajo el mismo modelo, creando fuertes lazos económicos y de inversión en nuestro país por medio de empresas transnacionales las cuales analizan primero los escenarios propicios para una capitalización de sus actividades.

Por esto mismo, la creación de condiciones que atraigan la inversión extranjera es uno de los principales motores para el movimiento morfológico de la ciudad. Reactivar zonas urbanas, crear infraestructura, centros de comercio, etc. Es lo que funciona de cierta manera como un indicador de una economía activa o en recesión.

Para beneficio de los inversionistas la ciudad de México representa en la actualidad uno de los principales escenarios latinoamericanos de inversión por su ubicación estratégica y por los lazos comerciales que se han establecido desde las políticas. Es este el factor

principal en lo que debemos hacer un análisis de cómo se están gestando estos planes desde las políticas públicas en su escala local a federal. Pues si bien esto se está considerando como posibles escenarios de inversión, se deben analizar también cuales podrían ser las afectaciones o efectos secundarios de crear estos focos de atracción, ya que se pone en riesgo la manera en la que se construye la ciudad a partir de la inversión del capital y no desde el punto de vista social. Pues si económicamente representa una mejora en el poder adquisitivo, podría no serlo en cuestión de relaciones sociales, generando problemas que difícilmente atenderán a todos los segmentos de la población clasificadas por nivel socioeconómico.

La especulación inmobiliaria es aquí donde encuentra la oportunidad para capitalizarse, generar rendimientos a partir de las concentraciones e inversión, en ese proceso, han ido adquiriendo creciente importancia los inversores institucionales, los cuales al montarse en un sistema bancario globalizado, han desplegado un volumen de magnitud incalculable de capitales de diversa procedencia hacia los más variados destinos (De Mattos 2007).

Como contraparte al persistente aumento de los flujos de capital interno y externo, se ha registrado un incremento de la demanda de la sociedad y el sector privado por una diversificada gama de nuevos productos inmobiliarios que merecen ser destacados, como los grandes proyectos urbanos, los edificios inteligentes, y rascacielos para sede de empresas transnacionales, los shopping malls, hoteles de cadenas multinacionales, etc.

Para esto es necesario la intervención de los actores políticos y el sector privado el cual se analizará en capítulos adelante, ya que esta relación directa entre uno y otro se ha aprovechado para gestionar la ciudad en base a la atracción de inversión y regulaciones que permiten la inserción de modelos del capital sin prever los efectos secundarios de estas inserciones. Ya que como dice Harvey (1989:5) *las inversiones toman crecientemente la forma de una negociación entre el capital financiero internacional y los poderes locales, los cuales hacen lo mejor que pueden para maximizar la atraktividad local como un aliciente para el desarrollo capitalista.*

En este desarrollo inmobiliario es necesario mencionar que el Star System

de la arquitectura aprovechan este impulso del capital y la construcción de nuevos proyectos, para hacer presencia con iconos que se vuelven manifiestos de la arquitectura del poder y del capital, por mencionar algunos que tienen relación directa con estos procesos de la globalización está el aeropuerto de la ciudad de México por Fernando romero, la torre Bancomer por Richard Rogers, hotel St Regis de Cesar Pelli, el museo Jumex por David Chipperfield en el nuevo Polanco el cual es objeto de estudio en esta investigación. Pero, dentro de la ciudad construida y la tendencia a la ciudad compacta, ¿Dónde se están edificando estos nuevos elementos arquitectónicos?, los espacios donde se proyectan estos edificios son una preexistencia en la ciudad; ¿En qué predios se está actuando para construir la ciudad contemporánea?

RECICLAMIENTO URBANO

Las zonas céntricas que de manera privilegiada han sido revalorizadas por las inversiones públicas y privadas son áreas fabriles obsoletas, baldíos urbanos y barrios patrimonializados, de clase media y popular, relativamente despoblados bien comunicados y declarados decadentes por las autoridades. (Delgadillo, 2016).

Es importante para la gestión de las ciudades actuar sobre los baldíos urbanos ya que representan una oportunidad para detener el crecimiento periférico de la ciudad y a su vez orientar la urbanización estratégica orientada a la compacidad, entendido como *ciudad compacta* donde se aumenta la densidad y las alturas y se reduce los problemas de la dispersión urbana como la extensión de infraestructura y servicios que ofrece la ciudad. Entendiendo esto como la planificación ordenada de articular las diversas actividades del habitante en un lugar, sus desplazamientos y la manera en que se relaciona con los espacios naturales y los artificiales.

Además que según Delgadillo, la preocupación por el cambio climático y el

medio ambiente ha sido la base para la promoción pública de negocios inmobiliarios, así la ciudad compacta se ha convertido en un lujo al que sólo las clases medias y altas pueden acceder.

Es por esto que en esta investigación es de suma importancia entender cómo en la ciudad contemporánea, estas teorías han cobrado fuerza y se adoptan por las políticas para su implementación.

Si bien en las ciudades el urbanismo funciona como el planteamiento de un ordenamiento progresivo y funcional, en la ciudad de México se han tenido que revisar desde otras perspectivas más enfocadas a la solución de problemas ya generados por el crecimiento descontrolado de la mancha urbana, en la cual los planteamientos teóricos se aplican en ciudades donde el espacio urbano se resuelve desde una preexistencia. Las ciudades contemporáneas han dejado de incentivar el crecimiento periférico y se ha enfocado en aprovechar el espacio que se tiene en la llamada ciudad central, puesto que las localizaciones suburbanas representan un problema complejo en el abasto de servicios e infraestructura. Modelos que se habían adoptado en décadas pasadas como la ciudad Satélite, al final fueron

absorbidas por la mancha urbana de la ciudad de México, desarrollo en torno a la ciudad central donde se establecen la mayoría de las fuentes de empleo y actividad comercial, además de la oferta cultural y de entretenimiento.

Remitiéndonos a la teoría de lugar central del geógrafo Walter Christaller donde dice que *“las ciudades actúan como centros proveedores de bienes y servicios de regiones circundantes siendo la intensidad con la que una ciudad sirve a su región como proveedora de bienes y servicios lo que se entiende como centralidad: una ciudad es más central en tanto ofrezca más bienes y servicios a su región circundante”*⁶ es así como podemos entender lo que sucede en la ciudad de México y su zona conurbada perteneciente al Estado de México, donde esta oferta de actividades han polarizado ciertas zonas de la ciudad a la cual la población flotante en muchos de los casos, hace largas travesías para obtener un servicio o realizar sus actividades cotidianas. Esta centralidad es lo que ha definido el valor de ciertas zonas de la ciudad, sumando factores como el entorno

urbano, la arquitectura o la historia de un lugar.

En esta cuestión del valor del espacio urbano hace el punto crítico en la ciudad de México, ya que el tener zonas que se han degradado naturalmente por las actividades de la misma ciudad, han dejado pasivos urbanos. Áreas que actualmente tienen un valor económico muy alto y mucha potencialidad en ser detonados como negocios inmobiliarios son el foco de atracción de los especuladores. Según Delgadillo, al iniciar el siglo XXI, la ciudad de México y su área metropolitana vivía la problemática del despoblamiento y la terciarización de sus áreas urbanas centrales, lo cual dejó áreas en desuso declaradas por las autoridades. Específicamente declarados como pasivos urbanos, las áreas que se originaron en la ciudad en la década posterior a la revolución industrial como zonas de industria. En el caso de la ciudad de México fue en décadas de los 20's a los 40's cuando la planeación urbana determinó la ubicación de la industria en lo que en esa época fue la periferia de la ciudad. Actualmente las zonas de Atlampa en la delegación Cuauhtémoc, Granada, ampliación Granada en Miguel Hidalgo, así como

⁶ Garrocho, Carlos, *La teoría de interacción espacial como síntesis de las teorías de localización de actividades comerciales y de servicio*, México, El colegio Mexiquense, 2002 Pág. 205.

Azcapotzalco y otras zonas al sur de la ciudad han quedado con arquitectura industrial en desuso, lo cual ha incentivado a la ocupación y reactivación de esas zonas en unos casos transformándolas y en otros conservando los inmuebles industriales y desarrollando nuevas actividades en estos como el caso de las fábricas del siglo XIX en la Magdalena Contreras, Álvaro Obregón y Tlalpan.

Ante esta reflexión, las primeras mencionadas están en el circundante inmediato al centro de la ciudad que los segundos. Este factor puede ser una hipótesis del por qué el patrimonio arquitectónico industrial ha sido conservado en ejemplos como Plaza Loreto, Plaza Cuicuilco, Foro cultural "El águila", en contraste con la arquitectura industrial de las Granadas, donde las antiguas fábricas han desaparecido para dar paso al Museo Soumaya, Corporativo Carso, torres de vivienda en alta densidad etc.

Esto es a lo que urbanísticamente se llama grandes proyectos urbanos donde la recuperación de los pasivos urbanos son detonadores de nuevos modelos de ciudad.

El gobierno de la ciudad junto con inversionistas privados desarrolla modelos de inversión inmobiliaria que transforman el espacio urbano y que a su paso generan una serie de ventajas y desventajas la cuales se analizarán en esta investigación.

En estas teorías de la ciudad global y lo que sucede en el abordaje de estos temas de reciclaje de zonas industriales como detonadores urbanos, existen ejemplos que se han desarrollado en las últimas dos décadas en diferentes ciudades. Ejemplos los Docklands en Londres, el Meatpacking District en Nueva York, 22@ en Barcelona o Puerto Madero en Buenos Aires como caso latinoamericano, sólo por mencionar algunos como referente de la escala a la que se intervienen las ciudades con estos proyectos y que ejemplifican bien el proceso en el que las naves industriales dan paso a departamentos de lujo, lo cual puede dar indicios a procesos de gentrificación. Donde la reactivación de áreas en desuso pueden alterar las dinámicas de renta y ocupación de la vivienda respecto a un centro de alta plusvalía.

Este concepto es fundamental para el desarrollo de este trabajo, ya que la acumulación del capital ha generado

sociedades con grandes desigualdades económicas y esto se traduce al espacio urbano y la arquitectura, ¿cómo son estos procesos a partir de la relación entre personas en situaciones tan desiguales?, el estudio de esta desigualdad y la evolución de la construcción de la ciudad es el punto de partida para este trabajo.

GENTRIFICACIÓN

Para adentrar a la definición del concepto, históricamente refiere a los años 70's en América del norte donde comienza la manifestación de las consecuencias sociales del sistema neoliberal, las primeras transformaciones urbanas se dan en la isla de Manhattan y es en esta ciudad donde comienza la documentación de lo que más tarde se contrastaría con los casos Londinenses estudiados por Ruth Glass una década antes, en los años 60's, donde hace evidente que la diferencia social marcada por el sistema económico ha repercutido en la condición socio - espacial, documentando así los desplazamientos de población y a su vez la ocupación por otra clase social de mayores ingresos, acuñando así el término gentrificación.

En el estudio que Neil Smith, hace en los años 80's a partir de los fenómenos antes mencionados, es relevante mencionar que esos casos de estudio los desarrolla en la ciudad norte americana de Nueva York, donde las características de la llamada gentrificación no solo marcan una

tendencia de desplazamiento territorial, sino que además los factores culturales y raciales tienen una fuerza mayor en la desigualdad en la ciudad.

Este fenómeno de la gentrificación es una definición del término anglosajón "*gentry*" que refiere a una clase social⁷ de Reino Unido, y es donde los estudios de Glass muestran estos procesos de transformación de la ciudad donde la revalorización de la arquitectura y el territorio permiten el fenómeno.

Así en los estudios de Smith se documenta el mismo fenómeno en la ciudad de Nueva York y así con el paso del tiempo y los efectos del desarrollo de las ciudades el fenómeno se documenta en diferentes latitudes con algunas variantes.

Estas dos ciudades que han marcado la tendencia mundial de desarrollo han demostrado que la gentrificación es posible siempre que una ciudad bajo el modelo económico capitalista, existan diferencias considerables en sus poblaciones y que exista una revalorización del territorio en el cual el

⁷ Deriva de «*gentry*», una clase social histórica inglesa de composición mixta entre la baja y media nobleza
http://www.oxforddictionaries.com/es/definicion/ingles_americano/gentry

efecto especulativo inmobiliario aprovecha las condiciones y se incrementa la plusvalía teniendo un efecto directamente sobre la morfología de la ciudad.

El caso europeo surge como pionero de dichos procesos de transformación, es de mayor interés el caso que enunciado por Smith en Nueva York resulta de prioritario para tomar como un caso análogo, ya que al situar el problema en América, y bajo los efectos de la globalización podemos entender como el fenómeno se va dando en diferentes lugares de acuerdo a condiciones específicas pero teniendo la misma raíz, en el caso de Nueva York y una ciudad latinoamericana, las diferencias económicas y sociales son uno de los factores más importantes en el fenómeno de la gentrificación.

En la ciudad de Nueva York, estos procesos de desplazamiento han sido documentados por una lucha entre las clases sociales y el espacio público, además de la arquitectura, pues si bien es muy conocido que es una ciudad reflejo de la economía mundial, no se pueden permitir los espacios baldíos o inmuebles en desuso dentro de un territorio que día con día adquiere mayor plusvalía.

En los textos de Smith se puede entender desde las décadas pasadas estos cambios, en la actualidad la lectura que se tiene de Nueva York es que ha tomado mayor fuerza el desplazamiento de la gente no solo en la isla de Manhattan, sino también el lado oriente correspondiente a territorio de Brooklyn que a pesar de ser la misma ciudad, las actividades y morfología son diferentes que las de Manhattan, aquí el mencionar la isla como centralidad bajo la definición que se da en este mismo texto.

A continuación se intenta mostrar con ejemplo gráfico el caso de estos procesos que se dan en Brooklyn; a raíz de una visita a la ciudad de Nueva York y un recorrido por lo que se ha documentado en el caso de Brooklyn, se puede entender que el resultado del fenómeno siempre obedece al movimiento del capital y donde es importante también mencionar que los actores en dicho proceso se identificarán igual en las diferentes latitudes donde aparece el fenómeno.

Para identificarlos los llamaremos en este documento el originario y el nuevo residente, los ejemplos que aparecen principalmente en Manhattan, una disputa por el espacio y como esas luchas se daban dentro de la ciudad central (la isla), a lo cual en la actualidad esa lucha se ha extendido fuera de la isla, zonas de abandono industrial, donde aparecen nuevas transformaciones en la morfología, con sus adaptaciones para un barrio residencial mayoritariamente con comercio y vivienda, así como también el caso de los Brownstones de Brooklyn que se revalorizan por la calidad de su arquitectura y su valor histórico que se convierten en los nuevos objetos del deseo de la gente de altos ingresos que no viven en la ciudad central (Manhattan) y que han transformado el espacio urbano del barrio conocido como Bedford-Stuyvesant.

Otro ejemplo es el caso del antiguo barrio industrial Williamsburg, que es el territorio más cercano a la isla por su lado oriente, la transformación arquitectónica no siempre aparece como un aprovechamiento de los inmuebles preexistentes, pero si se aprovecha la estructura urbana, los espacios abiertos, las calles y la traza, que esta última es

aprovechada por la generosa escala de lotificación para demoler lo construido y emplazar bloques de vivienda aumentando la densificación del lugar.

Y en otros casos, los edificios ex industriales o abandonados se han aprovechado para el uso cultural por sus espacios amplios para adaptar galerías que han proliferado en la zona generando nuevas dinámicas en la vida del barrio, generando otro tipo de segregación, los afines buscan vivir en un barrio de cierto grupo cultural y artístico, con lo que la cultura también es un atractivo de población elitista.



Imagen 9 Brownstones Brooklyn, NY

Fuente: <http://www.corbisimages.com/stock-photo/rights-managed/KT001841/stoops-on-19th-century-brooklyn-row-houses?popup=1> (consultado el 10/05/15)

Así el caso del Moma PS1, que ha dado fuerza al movimiento cultural como elementos arquitectónicos que propician las dinámicas de la zona, ocupando un inmueble en los años 70's, de estilo revival romanesco, edificio que data de 1892, el cual fue la primer escuela de Long Island y que cerró en 1963, el edificio se convirtió en almacén, es entonces que este inmueble fue recuperado en 1997 y adaptado para instalaciones y exhibiciones artísticas, proyecto del *Institute for Art and Urban Resources Inc.* que tiene como objetivo recuperar inmuebles abandonados y convertirlos en estudios de arte o espacios culturales para la exhibición⁸.

Según Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. En Nueva York el proceso comenzó en el barrio SoHo(sur de la calle Houston, en el sur de Green Village) pero se expandió a muchos otros barrios centrales. Aquí se intensificó la competencia por la identidad y los nombres de moda: SoBro(South of Bronx), SoHa (south of Harlem), Dumbo (Down and Under the Manhattan Bridge) ó NoMeat (North of the Meatpacking District), este último es un punto interesante de estudio pues es en el que

se ha hecho nueva arquitectura contemporánea sobre preexistencias industriales.



Imagen 10 (arriba) Escuela First Ward School 1963;
(abajo) MoMA PS1 2012

Fuentes: http://momaps1.org/slideshows/visit/042-PS1_Thomas%20Struth_197879.jpg
http://momaps1.org/images/yap/large/yap2012/Wendy_byHWKN_2.jpg (consultado 10/05/15)

⁸ Información tomada de la página https://www.moma.org/learn/resources/archives/ps1_chronology consultado el 20 de marzo de 2015.



Imagen 11 Bedford-Stuyvesant Neighborhood en Brooklyn 1963.

Fuente: <http://www.corbisimages.com/stock-photo/rights-managed/42-20700446/bedfordstuyvesant-neighborhood-in-brooklyn?popup=1> (consultado 10/05/15).

En otra zona de Brooklyn, las antiguas casas llamadas "Brownstones" que surgieron en esta área industrial como vivienda de clase media para trabajadores, son casas del siglo XIX, que tuvieron auge en 1830, en la construcción de los nuevos barrios residenciales de Brooklyn, y que se caracterizan por ser construcciones de frente estrecho de dos ó tres niveles más sótano, formando cintas urbanas por cuerdas, viviendas en serie, donde la tipología es característica, fachadas de piedra color marrón (de ahí el nombre), con escaleras de acceso y

diferentes elementos ornamentales de estilos arquitectónicos revival.

Con el paso del tiempo estas propiedades fueron habitadas por comunidades de migrantes y que se agrupaban en guetos, identificados por nacionalidad o raza. Estos eran los llamados suburbios con relación a la ciudad central. Las crisis económicas, así como el descuido generó una degradación en la zona lo que encamina al siguiente paso del proceso de transformación socio espacial.

Estas casas que forman parte esencial de la imagen urbana de esta zona en la actualidad han sido revalorizadas por el sector inmobiliario quienes las han convertido en un objeto de mercado muy bien cotizado, lo que ha cambiado la dinámica social del barrio, el llamado "aburguesamiento".

Es como este cambio de población hace que la llamada gentrificación surja efecto no solo por las condiciones que genera el territorio más privilegiado, sino que obedece principalmente a una agrupación del capital donde el mercado genera la necesidad de habitar una casa del siglo XIX, remodelada con acabados interiores de lujo y en barrios de uso habitacional.

La arquitectura de estas casas, ha resistido el paso del tiempo a pesar del abandono o el descuido en algunas ocasiones, donde las fachadas y su morfología se ha conservado de manera extraordinaria y que esto a su vez resulta muy atractivo a los nuevos inquilinos, si bien estas viviendas surgieron por la necesidad de dar vivienda accesible a la clase media trabajadora del siglo XIX., el proceso de desplazamiento se ha dado sin que la morfología de la zona se altere, es decir, la percepción del entorno urbano se conserva como en registros históricos pasados, este es su principal atractivo.

Poco a poco estos desplazamientos han sido más notorios por los movimientos de



Imagen 12 Brownstones en 2015

Fuente: Iván Rendón 2015.

población racial, ya que esa ciudad construida por inmigrantes, ha resultado más evidente las desventajas que se tienen por la condición económica y de raza. Resulta un buen ejemplo de la vivienda en conjunto de inicios del s.XIX, y como este patrón de viviendas en bloque seguiría potencialmente en la planeación de las ciudades para satisfacer las necesidades de vivienda por el aumento de la población, sin embargo la calidad espacial es algo que cambió mucho en la vivienda de clase media, mientras que los brownstones se perciben como elementos arquitectónicos de frente reducido, son espaciales al interior, en contraste con las actuales soluciones de vivienda de clase media las cuales se caracterizan por la reducción al espacio mínimo habitable y que depende más su valor respecto su ubicación respecto a la centralidad.

Además, La estética de la gentrificación no solo se ilustra con la dimensión de clase del proceso, sino que abarca la reivindicación del patrimonio histórico, se trata de vender y comprar historia. Aquí se inscriben los movimientos de retorno al centro de la ciudad y revitalización del barrio brownstoning de Nueva York, que era visto como un estilo civilizado de vida

y un acto de amor con respecto al patrimonio histórico edificado⁹

Glass (1964) describía así el proceso: *... "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."...* (en Smith, 1996: 33)

Una vez que englobamos los aspectos tocados anteriormente, podemos empezar a definir la consecuencia de esos factores que dan origen a la segregación y elitización del espacio urbano.

⁹ Según Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. en Aburguesamiento de barrios centrales, un proceso en expansión y mutación.

Gentrificación (aburguesamiento, elitización) es el nombre que se da a determinados procesos de transformación urbana por los que zonas estratégicas de una ciudad aumentan artificialmente su valor, provocando el desplazamiento de la población económicamente vulnerable. Para este grupo, la vivienda deja de ser accesible en el área revalorizada. Son progresivamente empujados hacia las periferias o zonas deprimidas, incapaces de seguir pagando por su derecho a la ciudad. Lo que se ha estudiado de este fenómeno indica que se provoca la estandarización del paisaje, con la construcción de elementos en vertical por el cambio de densidades, las tipologías que se imitan en la tendencia de la arquitectura contemporánea así como también la pérdida de la identidad espacial, pues esas transformaciones van generando el mismo ritmo y similitud en la conformación del espacio, así como también de la memoria barrial y la ruptura del tejido social, pues las actividades económicas del barrio y otros elementos que dan identidad para los habitantes se van perdiendo.

Esto sucede como consecuencia de las políticas neoliberales como se mencionó en líneas anteriores, y que son ejercidas

por aquellos actores que gestionan la ciudad bajo los criterios de la arquitectura de autor.

Regresando a la ciudad de México, a manera de un resumen podemos enunciar lo siguiente: podemos observar que estas manifestaciones de las nuevas centralidades, la inversión de capital, van tomando morfologías en la ciudad, generando grandes proyectos urbanos donde invierte el sector privado para obtener un rendimiento efectivo a través del consumo y de la población que puede costear su habitar en estas zonas. La actuación sobre la ciudad construida y revalorizada donde se generan estos grandes proyectos urbanos en zonas de altas plusvalías. *En síntesis, la gentrificación se ha convertido en una estrategia urbana global y una expresión consumada del urbanismo neoliberal* (Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. 2008).

En el caso de la ciudad de México, han existido diferentes proyectos urbanos en distintos periodos políticos que han sido detonadores para procesos de segregación, entre ellos se destacan:

Programa para el rescate del centro histórico; desarrollo de Santa Fe, corredor reforma, el nuevo Polanco, corredor cultural roma-condesa, y Mitikah por

mencionar algunos que han impactado a escala definida como mega proyectos. Estos proyectos se han generado en lugares con población residente ya sea en el mismo sitio o en su entorno inmediato, lo cual ha sido objeto de estudio en temas de segregación socio espacial,

Cada uno de estos proyectos responden a un diferente tipo de gentrificación, pues se ha dado una clasificación de este fenómeno por los autores Lees, L., Slater, T., & Wyly, E., quienes han categorizado en 7 formas distintas:

La estudiantificación, La butiquización, La turistificación, La gentrificación de las provincias, La gentrificación rural, El nuevo urbanismo colonizador, y La súper gentrificación

Enfocando este estudio en las dos últimas, ya que el nuevo urbanismo colonizador es el proceso de recuperación o rehabilitación de barrios, pueblos costeros o centros históricos del llamado tercer mundo, para destinarlos fundamentalmente al consumo de clases medias del primer mundo (turistas, residentes permanentes o temporales, inversionistas, etc.) que para los autores de la clasificación, está afectando a las ciudades globales y que este hecho demostraría que la gentrificación se ha

exportado a nuevos territorios en la forma de posesiones coloniales en el mundo entero, aquí se privilegia la reapropiación de espacios urbanos y de la memoria histórica.

Y la súper gentrificación, que ocurre en las ciudades globales donde este proceso involucra un mayor financiamiento privado y un cambio social más fuerte, donde los barrios se transforman de manera más radical en más caros y exclusivos.

En este sentido el estudio de un proyecto urbano que evidencia la inversión de capital y la transformación de su entorno radicalmente sirve de caso el llamado Nuevo Polanco pues a la distancia se pueden empezar a medir sus efectos positivos y negativos en su entorno.

Y en el cual se puede analizar si es este un proceso de gentrificación como se ha manifestado en diversos textos.

Específicamente el proyecto urbano del Nuevo Polanco representa un escenario factible para analizar las dinámicas ante una implementación de la arquitectura del capital, donde se vale del nombre de una colonia vecina de alto nivel económico y el adjetivo “nuevo” para definir una zona de origen industrial llamada Granada. Y

¿qué había antes del exuberante museo
Soumaya?.



2 HISTORIA DEL POLÍGONO GRANADAS

Cada vez que miramos el pasado, hay cierta nostalgia por aquella ciudad que contemplamos en fotografías, con escenas urbanas poco densificadas, vialidades amplias, pocos vehículos, arquitectura bien definida y uniforme etc., pareciera que esa nostalgia construye un anhelo de vivir la ciudad sin los problemas que existen en la actualidad, la densificación en masa, el caos vial, la arquitectura mezclada entre varios elementos y sin duda la ciudad de México es una de las que se ha transformado a un paso acelerado entre 1950 a 2000, se habla de una ciudad muy cambiada entre un periodo y otro, muchos desarrollos han aparecido con el paso de la modernidad y muchos otros han desaparecido objetos arquitectónicos de una época, es así la dinámica de la ciudad, el constante ciclo de aparición y desaparición de elementos urbanos, aparece arquitectura, desaparece para ensanchar avenidas, construcciones junto a ríos, los cuales se vuelven ríos de vehículos en otro periodo, se generan viviendas en masa, se demuelen y aparecen edificios altos, etc. En esta consideración la zona de estudio

aparece como una zona industrial entre la década de 1920 y 1930, donde se emplazan las primeras fabricas no agresivamente contaminantes en lo que en su tiempo fueron los límites de la ciudad, la transformación de los ranchos y haciendas para dar paso a la producción en fábricas con fuerza en el periodo histórico de México.

Las transformaciones principales que impactaron a la zona fueron:

-El entubamiento del rio San Joaquín para convertirlo en una barrera física vial.

-El trazo de la calzada Legaria que conectaría a la zona de vivienda obrera en la zona de Azcapotzalco

-La vialidad a partir del trazo oriente poniente entre el hospital español y la hacienda de los morales que se convertiría en la avenida Ejército nacional una vez emplazada la zona de militares en el lado poniente.

-Aparece la industria en 1930, y más adelante la vivienda alrededor de los centros de trabajo, como el caso de la ampliación granada, y los negocios de especulación inmobiliaria como el caso de la colonia Irrigación, con un sector de consumo de clase media.

Este escenario no cambiaría al menos radicalmente hasta llegar el año 2008, una vez que la industria había quedado en obsolescencia y se planeó reactivar la zona por medio de detonador urbano arquitectónico.

ANTECEDENTES

La conformación de la zona aparece con el desarrollo de la industria, ya que esto apareció en los ranchos de Sotelo y los terrenos de la hacienda de los morales, esto hacia los años 30's, mientras que el crecimiento urbano ya se podía notar en esos años hacia el oriente de esta zona,

Para la década de los 40's ya se había conformado como una zona industrial pero se habían reservado ciertas parcelas para la lotificación de uso habitacional, con lo cual en la siguiente imagen se puede ver como en el año de 1946 la colonia irrigación aun no presentaba construcción, pero si la lotificación la cual se conserva hasta la actualidad.

Para la década de 1950 ya se muestran la consolidación de la primera etapa de la colonia irrigación donde se muestra la edificación de las primeras casas, y como

Primer plano la fábrica Colgate Palmolive, aunque se muestran muchos vacíos, este es el proceso justo de consolidación de la colonia irrigación, por lo que se puede intuir que fue la última en conformarse en su totalidad, pues la vivienda de

autoproducción se registra alrededor de las fabricas por la necesidad de vivienda de los trabajadores, la colonia irrigación fue producto de un negocio inmobiliario planificado que termino de llenar la zona para la década de 1960.

Ver imagen 13.

Serie: Oblicuas
Subserie: No identificada
Clave: FAO_01_004411
País: México
Estado: Distrito Federal
Municipio: Miguel Hidalgo
Fecha probable: --/--1946

Agregar a mi lista de favoritos



0 [item\(s\)](#)

5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21



Imagen 13 Aerofotografías de la zona entre 1940 y 1950 Fuente : Fundación ICA

Serie: Oblicuas
Subserie: No identificada
Clave: FAO_01_006817
País: México
Estado: Distrito Federal
Municipio: Miguel Hidalgo
Fecha probable: 03/06/1950

Agregar a mi lista de favoritos



0 [item\(s\)](#)

5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21



CONSOLIDACIÓN DE LA ZONA HACIA FINALES DEL SIGLO XX

Sin embargo a simple manera de ejemplificación en la ciudad de México llama la atención estudiar lo que ha sucedido en el caso de: Las zonas industriales que quedaron dentro del área central de la ciudad, A lo cual se elige como caso de estudio una zona subdividida en tres partes, que servirá para estudiar el fenómeno de la transformación urbana en dinámicas socio espaciales de diferente condición pero que su revalorización dentro del territorio de la ciudad ha sido importante como punto central de atracción de población o como se definen las nuevas centralidades en la ciudad. Las colonias Granadas, Ampliación Granadas e Irrigación, se han definido en un nuevo territorio denominado “el nuevo Polanco” en la delegación Miguel Hidalgo, ciudad de México.

La historia de esta zona de estudio, se refiere a los terrenos de la antigua hacienda de los morales que fue uno de los territorios importantes en el proceso de expansión y transformación de la ciudad,

ya que por su extensión territorial dio origen a distintas colonias de la ciudad actual.

La hacienda de los Morales al ser fraccionada en 1920, ocupó un lugar importante dentro de la nueva dinámica urbana de la ciudad de México, por su cercanía al bosque de Chapultepec y por presentar un tipo de suelo más estable, mucha población que habitaba en la parte céntrica de la central se empezó a desplazar a las orillas entre 1900 y 1930(Jiménez Muñoz, 2000).



Imagen de la Hacienda de Los Morales, plano en 1872. fuente:

<http://polancoayerhoy.blogspot.mx/2011/03/la-hacienda-y-molino-de-san-juan-de.html>



Imagen 15 Aerofotografía de Chapultepec y hacienda de los Morales.

Fuente:

<http://polancoayeroyhoy.blogspot.mx/2011/03/la-hacienda-y-molino-de-san-juan-de.html>

En la evolución del territorio que conformaba la hacienda de los morales se originaron nuevas zonas que con este crecimiento quedaron definidas por su actividad. así la parte sur, más próxima a Chapultepec se urbanizo para dar origen a lo que conocemos como Polanquito, que es la primer parte desarrollada de Polanco, cruzando los terrenos de Chapultepec y lo que se denominaba el campo militar ahora campo Marte, así al

norte de este crecimiento urbano se fraccionó con el tiempo la otra parte de Polanco que va de lo que hoy se conoce como Mariano Escobedo al oriente y delimitado por la avenida periférico al poniente , así al norte se delimita por la avenida Ejercito nacional, la cual se ve en la siguiente imagen y en las fotografías como la calzada de los morales, que este trazo data desde la época de la fundación de la hacienda y que en las fotos se observa este eje de comunicación oriente - poniente arbolada a lo largo de toda la calzada, como también se alcanza a ver los ríos que atravesaban por la zona y los cuales fueron fundamentales para la transformación de la traza urbana como para la delimitación de las zonas.



Imagen 16 Primera urbanización de Polanco (nótese los ríos que atraviesan la zona)

Fuente: <http://polancoayerhoy.blogspot.mx/>

Así en esta imagen se puede observar los límites naturales que tenía la zona de estudio, pero es importante resaltar la avenida Ejército Nacional que aparece en la imagen como la calzada de los morales como una comunicación importante entre la hacienda y el centro de la ciudad. En sentido oriente poniente, a lo cual en la actualidad sigue la misma función del trazo.

También se distingue en la imagen de 1935, el predio que ocupa el hospital español y el límite natural que representa

el río San Joaquín y que en el lado norte de éste se ubican las invasiones obreras dadas por la actividad de la zona norte de la ciudad, Tacuba y Azcapotzalco que funcionan como la periferia donde se desarrollan las actividades industriales.

La granada fue la última colonia hacia 1930. Esta ubicación fue estratégica para su delimitación con el ferrocarril de Cuernavaca en la parte norte, su gran caudal de agua del río San Joaquín y la cercanía con la ciudad. Este hecho la convirtió potencialmente en una colonia industrial. El presidente Calles en su etapa de mandato acogió muy bien a la industria que representaba el motor económico del país y dio muchas facilidades para el establecimiento del sector industrial, así la

primer fabrica que se establece en esta zona es la Cervecería Modelo hacia el año de 1922 donde destaca un personaje, Pablo Diez Fernández quien tendrá un papel importante en la transformación de la colonia granada para su creación y transformación, (Grupo Modelo, 2005), que en dicha colonia también establece la fábrica de pan Ideal, la primer industria mecanizada de pan, así este personaje también es cofundador de otras industrias, las cuales ubica en la misma colonia por ser parte de un terreno que se encontraba a la orilla de la ciudad y que tenía la ventaja de contar con el ferrocarril y el río. El nombre de la colonia proviene de la gran influencia que tuvo la sociedad

española para su conformación, pues la zona norte de la antigua hacienda de los morales, dibujaba perfectamente a la ciudad española y sus actividades productivas.

Para finales de la década de los 30's se plantea un proyecto de Carlos Contreras donde la urbanización se ve transformada radicalmente por vías de comunicación por toda la ciudad, y lo más importante para la zona de estudio es que se entuban los ríos por los cuales se habían establecido las fábricas en la zona, para dar paso a grandes avenidas por donde se comunicaría a la ciudad con los automóviles.



Imagen 17 HACIENDA DE LOS MORALES EN 1935

Quedando así delimitada y fraccionada la zona por estas obras urbanas, el límite que representan estas vialidades definen las nuevas dinámicas que se darán a partir de esa transformación a la fecha.

Entonces para la década de 1940 se empieza a definir mejor el rumbo de la colonia granada, pues ya en el periodo de Ávila Camacho, cuando la oficina de estudios del DDF presenta el plan regulador de la zona industrial de Tacuba donde aparece el uso industrial del suelo de una parte de la colonia granada, a partir de ahí en los posteriores planes de desarrollo de la ciudad, esta zona aparece como actividad industrial, y fue hasta los años ochenta donde el sector industrial mostro su desconcentración de la ciudad de México ante los altos costos que implicaba su localización en ella así que las grandes industrias manufactureras empezaron a desplazarse hacia ciudades próximas en el estado de México, Hidalgo, Puebla, Querétaro y Tlaxcala pero sobre todo hacia la zona norte del país.

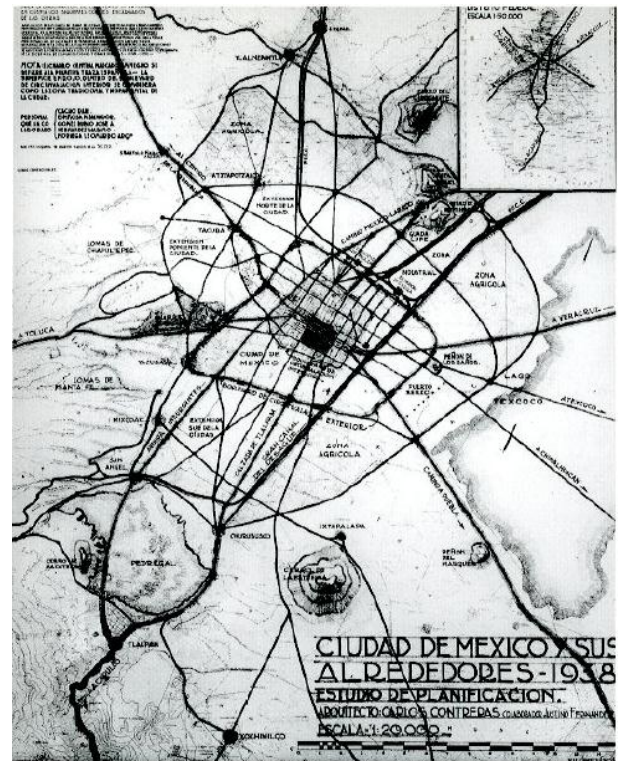


Imagen 18 Proyecto urbanización por Carlos Contreras 1938.

Fuente:<http://discursovisual.net/dvweb08/diversa/divsemale.htm>

Es así que la colonia Granada queda como contenedora de actividades terciarias y de vivienda de interés medio y residencial, De 1870 al 2000 la población que había en la delegación miguel hidalgo se redujo y las políticas se movieron para frenar este desdoblamiento pues los proyectos que se llevan a cabo toman en cuenta a la población que puede pagar los altos costos de la transformación urbana que implica la conversión de un espacio industrial a uno residencial y de servicios.

ESCENARIO POLÍTICO, ECONÓMICO Y POBLACIONAL

Históricamente la población se ha distribuido desigualmente en relación directa con los mercados de suelo y vivienda, así desde 1990 la menor cantidad de población de área metropolitana vive en la ciudad de México y la mayor parte radica en los vecinos municipios del Estado de México, algunos de ellos conurbados desde 1950 (Delgadillo 2016). Y fue hasta el 2000 que la política económica de vivienda inició una nueva fase de expansión urbana en las periferias. Esta urbanización formal se basó en el acceso al suelo rural barato, la privatización de la propiedad rural colectiva, la desregulación de las normas urbanas y de vivienda y la mutación de los organismos públicos de vivienda, de constructores a financiadores. Este modelo permitió a la población poder pagar una vivienda propia pero a su vez generó una extensiva urbanización altamente segregada que obliga a sus residentes realizar grandes traslados para acceder al trabajo, los servicios y equipamientos. El Estado mexicano abdicó a su responsabilidad de controlar

la calidad de la vivienda y de ordenar el territorio y el desarrollo urbano, y dejó estas tareas al sector privado.

Es a partir del año 2000, cuando los distintos gobiernos de la ciudad, han puesto un especial énfasis en políticas de desarrollo urbano intensivo, para evitar la expansión urbana, proteger el medio ambiente, reducir el uso de transporte etc. Bajo distintos eslóganes: Bando 2, Desarrollo urbano sustentable, Ciudad Compacta, y bajo las cuales se ha permitido la inversión para el desarrollo y re densificación de la ciudad central.

A través del tiempo estos cambios en la política se han dado con el fin de hacer de la ciudad un escenario competitivo frente a las demandas de la globalización y donde la gente en la medida de sus posibilidades se ha adaptado a dichos cambios, independientemente de la condición social, ya que al parecer las políticas públicas en sus discursos intentan incluir a todos los actores de la población, pero priorizando el uso del espacio de acuerdo al sector de la sociedad al cual se pertenezca, en este sentido la inclusión se vuelve entonces un punto importante para el análisis de lo que sucede en el sistema complejo que comprende la ciudad. Se entiende que la

edificación de la arquitectura es la manera de materializar esas políticas, los cambios de pensamiento con los que se quiere dirigir a la población ya sean formas de control o la ruptura en paradigmas, y a este respecto es importante definir el papel del arquitecto ante esto, pues *su participación en los proyectos, los hace cómplices en sus consecuencias, y justificándolos con etiquetas como la sostenibilidad, la sociabilidad y la vanguardia* (Montaner y Muxi, 2011).

A partir de la visión sociológica se puede mencionar que estos fenómenos urbanos en la mayoría de los casos resultará con afectaciones a la gente menos favorecida, ya que los programas sociales que se implementan para un bienestar de todos los actores de la sociedad, aparecen como un medio que condiciona la ocupación del suelo, donde evidentemente el suelo más barato resulta ser el más alejado del centro de la ciudad, lo cual además de originar el problema de segregación, hace factibles los desarrollos de nueva arquitectura y proyectos urbanos que generan límites físicos y barreras urbanas que complican cada vez más la relación entre diferentes zonas por muy cercanas que parezcan espacialmente.

La economía como factor importante para la realización de dichas transformaciones, aparece en el contexto urbano como la capacidad que tiene la ciudad de generar más servicios para la población, si bien en la ciudad los desarrollos de vivienda generalmente aparecen por el lado del sector privado, la concesión de permisos, licencias y reglamentación por parte del gobierno, obedece más a la cantidad de inversión en los grandes proyectos urbanos, que en buscar la mejor propuesta u opción para la mejoría de las zonas en deterioro o en proceso de abandono, este proceso de atender la demanda de vivienda en la ciudad, ha llevado al surgimiento de nuevas reglas para la edificación de conjuntos de interés social como una iniciativa gubernamental para mantener la variedad y evitar la segregación social, las cuales no han sido del todo exitosas si mencionamos el caso de las normas 26 y 31 que son burladas por los desarrolladores para obtener el permiso de incrementar la densidad en el cambio de uso de suelo a condición de construcción de vivienda de interés social en zonas centrales de plusvalías altas, donde una vez edificado, se vende, se remodela y se vende como vivienda de lujo.

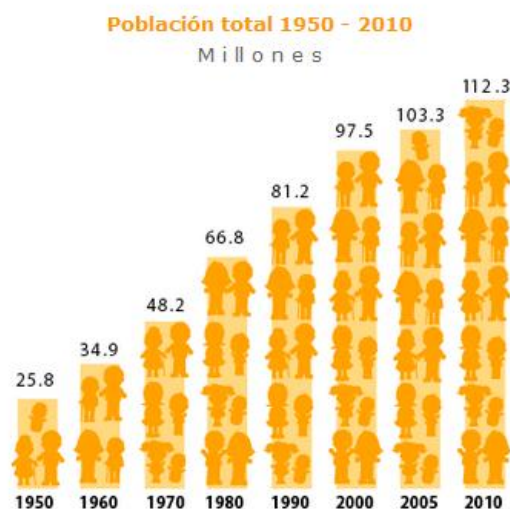
Estos problemas de la ciudad surgen a partir del crecimiento poblacional y de la demanda de las necesidades básicas de la población, pues al no controlar estos aspectos, la metrópoli va creciendo y mutando, incrementando la mancha urbana lo cual en esa medida complica más el abasto de los servicios básicos, con el paso del tiempo, soluciones urbanas pensadas para el desahogo de la ciudad central (como es el caso de ciudad satélite) que surgen bajo los principios de la ciudad jardín, quedan rebasados y absorbidos por la misma expansión. En los datos de crecimiento poblacional del INEGI, en el censo de población y vivienda del 2010, se contaron 112 millones 336 mil 538 habitantes en México, en contraste con 1950 donde

había 25.8 millones de personas, con la mayor concentración en las ciudades. Este aspecto estadístico es importante para entender que a mayor incremento poblacional, es mayor la demanda de espacio, vivienda y servicios en la ciudad y lo cual dificulta cada vez más la creación de estrategias de planeación para los temas de habitabilidad.

Los problemas del crecimiento poblacional y sus consecuencias en la vida urbana se han estimado con datos estadísticos, así como su impacto en la economía global, pues esta resultaría ser uno de los aspectos importantes para la diferencia que se da entre el centro y la periferia respecto también a la edad de sus poblaciones, pues estos datos de edad

¿Cuánto aumentó la población?

Durante los últimos 60 años, la población en México ha crecido cinco veces. En 1950 había 25.8 millones de personas, en 2010 hay 112.3 millones.



FUENTE: INEGI, Estadísticas Sociodemográficas, Población total según sexo 1950 a 2005.

[Consultar](#)

INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010. Consulta interactiva de datos. [Consultar](#)

impactan en el sentido en que la fuerza de trabajo potencial rebase sus campos de acción lo cual la economía global es incapaz de absorber (Durán, 1996).

Estas situaciones evidentemente generan una cadena de desempleo y se reflejarán en la manera en que se resuelve la necesidad de vivienda en las ciudades, así en la actualidad esos fenómenos de la economía han dado la ocupación de periferias a manera masiva tras un proceso de resistencia para la regulación de las tierras. La cuestión que responde a este fenómeno económico es la presión migratoria, donde la gente busca la sobrevivencia en territorios ajenos, lo cual genera una lucha social con los nativos a lo cual *“levantarán muros de todas clases: económicos, físicos, policiales y hasta militares, para preservar su territorio de esta potencial avalancha humana. Eso sí dejando ciertos resquicios, como ya se dan hoy en día, para que penetre solo una ínfima parte de este enorme tropel con el fin de realizar los trabajos más penosos o bien para captar los cerebros más dotados”* (Durán, 1996:11). Esta cita se genera en un análisis global de la economía, sin embargo aterrizado a una escala local, esta misma situación se

genera en las ciudades en la lucha por la centralidad.

Es entonces que este crecimiento poblacional llevó a urbanizar zonas fuera de la ciudad, donde había ejidos, e instalar en las afueras a la industria como una manera de ordenar los usos de suelo. Esto debido a la demanda de espacio en la ciudad central. Como en este documento se cita el término, es necesario entenderlo no solo como lo que refiere al centro histórico, en el fenómeno urbano adquiere un nuevo significado en el surgimiento de nuevas zonas donde se genera cierto tipo de actividad y socialmente se reconoce como tal, en el caso de las ciudades principales del país, el constante crecimiento y necesidad por dar lugar a la actividad económica, social y cultural, se han generado proyectos en zonas estratégicas de la ciudad, centros urbanos dotados de infraestructura, servicios, comercio, espacio público etc.

En la definición de las nuevas centralidades se enuncia que son formas urbanas definidas por la concentración de una oferta de servicios que polarizan un área de influencia, compiten directamente con el centro tradicional al atraer actividades y flujos que se reestructuran a escala metropolitana, es entonces cuando

la centralidad entra en una nueva definición de la ciudad central por su identidad histórica más que por ser el punto medular de la concentración de actividades de la ciudad, es entonces donde podemos referir que las ciudades actuales pueden ser entendidas como ciudades poli céntricas, esta definición ha sido estudiada en varios aspectos por diversos autores referidos en el primer capítulo de este trabajo, pero para efectos del tema en cuestión, parece necesario entender esto como nuevos puntos de atracción urbana que tienen relación directa con la periferia. Para entonces enfatizar el tema de los usos cotidianos de estos espacios de actividad globalizada, que surgen en lugares con origen de clase media, baja o industrial que han pasado por procesos de degradación, obsolescencia o por ubicación estratégica.

Esas nuevas centralidades en la ciudad obedecen directamente a la creciente economía mundial que ha impulsado la movilidad de capitales y es por *“esta dinámica que se ha intensificado a escala mundial una oferta de capital inmobiliario, legal e ilegal altamente especulativo y crecientemente oligopolizado, que considera a la tierra como un medio*

privilegiado para su valorización y también para su reciclaje” (Cuenya, 2009).

Así es como bajo este comportamiento de la economía, se han generado nuevos focos de atracción dentro de la ciudad que rigen el comportamiento de actividades culturales, sociales, económicas y de movilidad que han resultado en la actualidad el reto a resolver para lograr una ciudad que tenga prioridad en la calidad de vida de sus habitantes. Además de lo antes dicho, estos fenómenos de transformación no solo se dan a partir de lo referido anteriormente, sino que además han sido la consecuencia de la apropiación del espacio por diferentes aspectos aglutinantes: religiosos, como el caso de Los morales Polanco y la comunidad judía; El poder adquisitivo, como los habitantes de Santa Fe y Cuajimalpa; O por grupos culturales, como los llamados *hipsters* y gente relacionada con el arte que se apropió del perímetro Roma – Condesa. A fin de cuentas resulta la transformación a partir de un fenómeno social.



3 ESTRATEGIA DE RENOVACIÓN URBANA

Ejemplos de este fenómeno existen alrededor de todo el mundo, sin embargo en el caso de América Latina se enfatiza mayoritariamente al desplazamiento de una gran parte de la población por el sentido clasista que adquiere esta denominación, pues en las ciudades latinoamericanas en desarrollo, los porcentajes de la gente que puede adquirir una vivienda en la centralidad representa una mínima parte de la población; en el caso específico México, lo que ha llevado al crecimiento de la mancha urbana, la denominada metápolis según Ascher, es la falta de inclusión en el territorio, lo cual ha desplazado a la periferia a la gente que no puede cubrir ese derecho de piso. En el caso de la ciudad de México es interesante analizar más a profundidad este efecto en diferentes zonas de la capital, ya que la condición del cambio no es igual en una que en otra, ¿qué es lo que genera dichos cambios?, ¿es la apropiación del espacio como elemento diferenciador de clase social? O simplemente ¿es efecto natural de las ciudades en la intervención del

espacio construido?; planteando esto como las preguntas que nos dirigen a una investigación de casos de estudio, podemos agregar el punto que Ascher plantea en los principios del nuevo urbanismo, “*Qué ocurre con las nociones distancia, continuidad, densidad, diversidad, hibridez cuando las velocidades de desplazamiento de bienes, informaciones y personas aumentan de forma considerable?*” (Ascher, 2004). Las acciones ante esto no se hacen de manera aislada, sino que en la dinámica de mutación del espacio urbano se plantean proyectos de diversidad de escalas, donde sin duda los grandes proyectos urbanos son los más invasivos y los que requieren estudios individuales de acuerdo a su magnitud. Pues se reconoce que hay detrás estudios y expectativas de carácter económico que en ocasiones resultan el punto detonador pues “los grandes proyectos urbanos se implantan en áreas estratégicas en cuanto a su accesibilidad y sus posibilidades de transformación urbana” (Cuenya, 2009).

DETONADOR URBANO

Plaza Carso es un ambicioso complejo de usos mixtos, se construyó con una inversión de 800 millones de dólares, esta mini ciudad en la renovada zona de Polanco resalta por sus edificios en un terreno de 50,000 m².

Se erige en el predio que ocupó la empresa de llantas General Tires, proveedora de neumáticos para las constructoras de autos que se ubicaban en la zona.

La funcionalidad del desarrollo incluye espacios de oficinas, zona residencial, centro cultural, centro comercial, hotel y espacios verdes. En general, Plaza Carso se distingue por poseer más de 599,256 m² de construcción en un predio de 78,000 m², donde el 50% está destinado a áreas verdes. Para el espacio corporativo se cuentan con tres torres con un total de 150,000 m²; el área residencial cuenta con cuatro torres con un total de 94,176 m² y 628 departamentos; el centro comercial con un total de 46,818 m² en tres niveles; el complejo cultural con 15,858 m² (Museo Soumaya), 2,500 m² (Museo Jumex) y Teatro Telcel con cupo de 1500 espectadores; el estacionamiento con 279,000 m² con cupo para 9,000 vehículos en seis niveles

subterráneos; el hotel con 126 habitaciones y 38 residencias.

La construcción de este complejo comenzó a finales del año 2008 y las primeras seis torres concluyeron su construcción en el año 2010, el Museo Soumaya fue inaugurado en marzo de 2011 y el resto de las construcciones a finales del año 2013 y principios del 2014.

POLITICAS DE DESARROLLO URBANO

Es importante hacer un repaso de las políticas de desarrollo que se han dado desde la tendencia al regreso a la ciudad central, ya que esto a manera general da un panorama de la gestión del desarrollo de la ciudad en los últimos años.

El bando Dos, fue una pragmática política restrictiva de desarrollo urbano que permitía la construcción de conjuntos de más de 35 viviendas en solo cuatro delegaciones de la ciudad central, esto para repoblar una zona que entre 1970 y 2000 perdió 1.2 millones de residentes. Esta política se propuso la construcción de vivienda para población “humilde” pero a su vez esta política encareció el suelo y los desarrolladores inmobiliarios tuvieron grandes ventajas para la construcción de vivienda para población de ingresos medios y altos en la ciudad central.¹⁰

Para un siguiente periodo se dan nuevas formas de gestión urbana y en este contexto se han creado nuevas figuras a través de asociaciones público- privadas donde el estado aporta el suelo y la infraestructura y los privados las inversiones, *El antecedente de estas formas de asociación lo constituye a*

¹⁰ Delgadillo, 2014.

agencia inmobiliaria y de servicios del GDF creada en 1977 (Delgadillo, 2016). Con esta modalidad se dio la urbanización de Santa Fe, mega proyecto financiero y negocios comercio y vivienda de la ciudad de México, así como también otro antecedente es la comunicación vial que se hizo entre Santa Fe por el puente de los poetas, bajo un Sistema de Actuación por Cooperación, el cual funciona de la misma manera donde el gobierno pone el predio o derechos de vía, y el sector privado financia el proyecto urbano.

Para el año 2007, se creó la agencia de promoción, inversión y desarrollo para la ciudad de México, la cual es una paraestatal con capital público y formas de funcionamiento privado que promueve el mismo fin, las asociaciones público-privadas como ejemplo los CETRAM¹¹.

Y para 2013 se crea la agencia de gestión urbana como un órgano desconcentrado para garantizar la coordinación entre dependencias de gobierno, fideicomisos etc., Esta fomenta la ciudad creativa a través de laboratorio para la ciudad que impulsa proyectos urbanos.

En este contexto se han incrementado los grandes proyectos urbanos de promoción pública, que involucran esta modalidad.

Así la ley de desarrollo urbano ha generado instrumentos como el *sistema de actuación por cooperación, áreas de gestión estratégica, sistema de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano* etc. que han permitido la realización de varios mega proyectos entre ellos el caso del Nuevo Polanco.

En específico en este caso de estudio, las consideraciones que ha tenido el gobierno de la ciudad a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda SEDUVI, en lo que refiere a esta zona ha sido un proceso de cuidado en la regulación de la transformación de la zona, ya que cuando se tuvo la primera imagen de los primeros edificios construidos por grupo Carso, la especulación inmobiliaria comenzó la búsqueda de predios para la inversión privada con la edificación de vivienda en alta densidad, ya que los cambios de uso de suelo así lo permitieron en los primeros desarrollos. Una vez activos los primeros edificios y apareciendo las tempranas consecuencias urbanas que traía consigo el mega proyecto de grupo Carso, comienza una revisión a las normativas que se habían permitido en esta zona para la edificación de vivienda, la secretaria decidió frenar las construcciones y los permisos aplicables a los predios hasta revisar los posibles impactos negativos y que traía la vivienda en alta densidad a la zona.

¹¹ Centros de transferencia modal de transportes.

En la fecha en la que se inicia esta investigación 2014, estas normas estaban detenidas y se sabía de un trabajo en conjunto con la ciudadanía para responder a un plan parcial de desarrollo urbano para las colonias granadas, este plan surgió por las presiones de los colonos quienes formaron comités vecinales y agrupaciones para evitar los daños a sus viviendas y a sus entornos, fueron los principales promotores del plan de regulación.

Las inmobiliarias habían desarrollado una mecánica para obtener mayor ganancia a través de las normas 26 y 31, las cuales impulsaban y facilitaban la construcción de vivienda de interés social para después convertirlas en viviendas de clase alta con pocos metros cuadrados en muchas zonas de la ciudad, esto sin duda era un instrumento legal por el cual la gentrificación se propicia, y lo cual representaba una manera de segregar la ciudad a través de los inversores particulares. Esta zona quedaba en peligro ya que la norma también marcaba que en las áreas con potencial de reciclamiento se aplicaría en su totalidad.

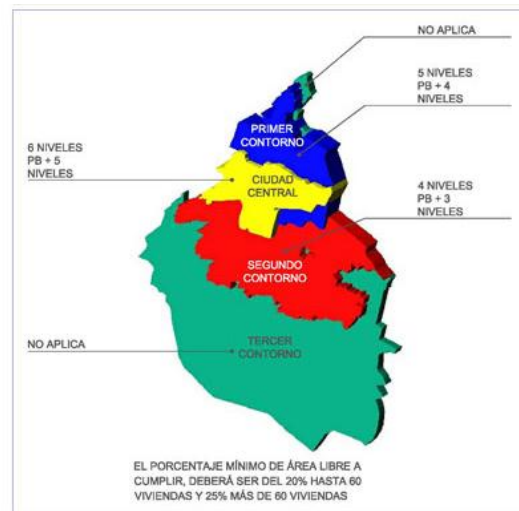


Imagen 19 Norma 26 y su aplicación Fuente: SEDUVI consultado en abril 2016

EL NUEVO POLANCO

El interés por El Nuevo Polanco, ubicado en la delegación Miguel Hidalgo, ciudad de México, es porque en décadas pasadas, el suelo de las colonias que conforman esta zona, se ordenaron actividades de carácter mercantil e industrial; en la actualidad, como resultado del proceso de globalización, la zona se ha transformado para dar paso a oficinas, comercio, vivienda y cultura. Los cambios se reflejan sobre la conformación de su espacio público y privado. Esta zona de estudio está conformada por tres colonias que son Irrigación, Granada y Ampliación Granada, pero resulta más identificable solo mencionar la colonia Granada ya que es la que tiene mayor área y mayor transformación, dados los predios ex industriales que resultan más óptimos.

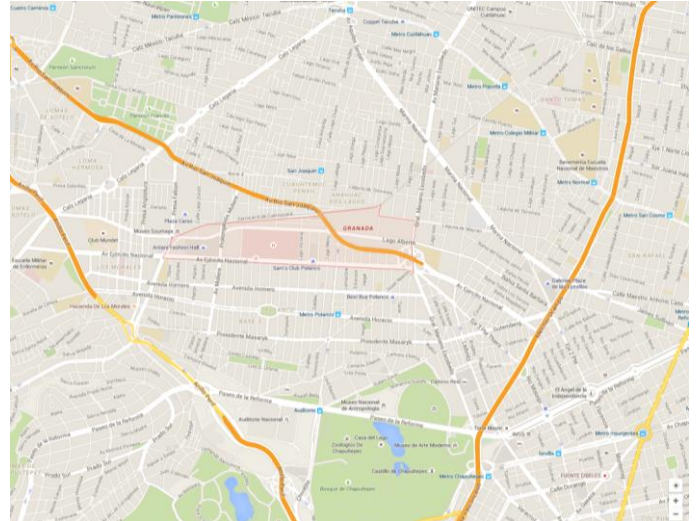


Ilustración 1 Ubicación colonia Granada

Fuente: <https://www.google.com/maps/place/Granada,+Ciudad+de+M%C3%A9xico,+D.F.,+M%C3%A9xico/@19.4389859,-99.1984958,15z/data=!4m2!3m1!1s0x85d202050e0b80c3:0x6cc911480a86c1bc> (consultado mayo 2015)

A continuación se presenta el primer acercamiento a la zona de estudio, a través de imágenes obtenidas por la base de datos de Google maps, esto se eligió así porque esta plataforma ofrece los datos en manera de SIG, y en la cual podemos obtener gráficamente las líneas de transporte, vialidades principales, tráfico vehicular por horarios y un histórico de imágenes desde el año en que la zona se registra como original.

En las siguientes imágenes generales de la ubicación de la zona de estudio, se marcan las dos diferentes rutas de conexión del transporte colectivo metro que han sido conexiones oriente poniente

y norte y sur con el resto de la ciudad y lo que resulta una estrategia de movilidad en la ciudad dada en las décadas de los 70's para la línea 2 (dirección oriente poniente y sur) y en los 80's la línea 7 (dirección norte sur). Estas líneas de transporte son importantes para las dinámicas de la zona y su accesibilidad, como también el planteamiento del crecimiento y la transformación que tendrá después del 2001, ya que esto deriva en un caso conflictivo de accesibilidad a la zona por la infraestructura de transporte no prevista para un desarrollo a escala de mega proyecto.

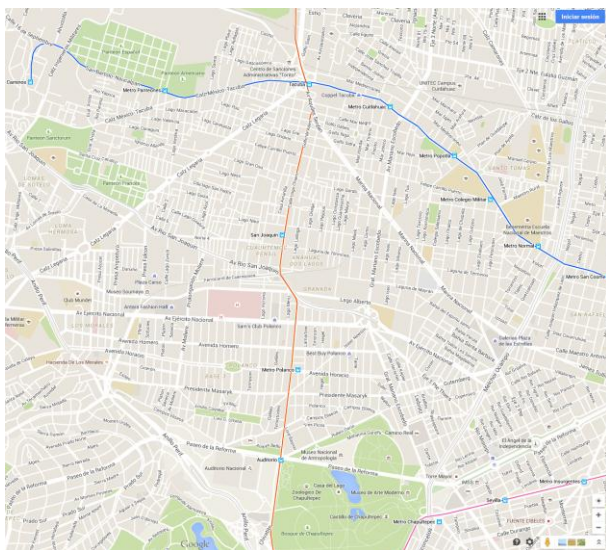


Ilustración 2 Líneas de metro rutas de accesibilidad en la zona

Fuente:
<https://www.google.com/maps/@19.4416568,-99.2000837,15z/data=!5m1!1e2> (consultado mayo 2015).

El polígono de estudio está determinado por las barreras físicas que de cierta manera consolidan el espacio como una sola unidad urbana y en la cual se dan diferentes escenarios urbanos¹² que ejercen presión uno sobre otro.

Las vías rápidas que cruzan esta zona hacen que de un lado o del otro se identifiquen territorios diferentes aunque pertenezcan a la misma delimitación política-administrativa. Estas fronteras son las que marcan el límite de la zona a estudiar.

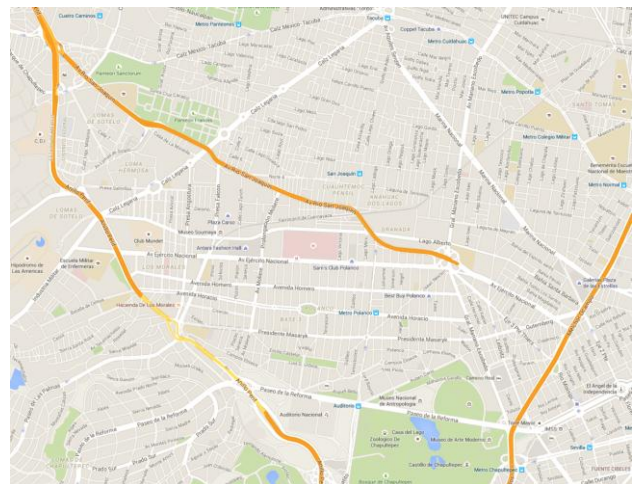


Ilustración 4 Vialidades Principales en la zona

Fuente:
<https://www.google.com/maps/@19.4389541,-99.202251,15z> (consulta mayo 2015)

¹² "Escenarios urbanos entendidos como "lugares" de constitución de lo simbólico y puesta en escena de la ritualidad ciudadana, producción y recreación de una cultura en la que participan los grupos y los individuos como "actores" mediante su actividad de selección y reconocimiento" Jesús Martín-Barbero.

El contexto de la Granada está marcado por un gran número de elementos y espacios urbano-arquitectónicos que son importantes destacar. Al poniente de la colonia se encuentran hitos como: El Panteón Francés, Hipódromo de las Américas, instalaciones de la Defensa Nacional, Hospital Cruz Roja Mexicana, Hospital Centro Militar; al oriente: la Torre de PEMEX; hacia el lado sur (en las colonias Polanco, Lomas de Chapultepec y Anzures) embajadas y en la zona de Chapultepec, Museo Nacional de Antropología e Historia, Museo de Arte Moderno, Museo Rufino Tamayo de Arte Contemporáneo.

Por lo que estos hitos, la ubicación, los servicios, los grandes lotes preexistentes, entre otros factores, son los que han hecho que la colonia granada sea un polígono perfecto para la inversión y transformación.

Entonces el polígono de análisis queda delimitado por las avenidas principales: Ejército Nacional, Periférico, Legaria, Río San Joaquín.

El nombre de este proyecto hace referencia tendenciosa al imaginario que existe hacia Polanco, colonia donde el precio del suelo se cotiza entre los más altos de la ciudad. Además por la cercanía

que tiene con Polanco al sur, estratégicamente representa una transformación a consecuencia de la especulación y de la expansión de zonas de alto movimiento de capital.

Entonces el polígono de estudio antes mencionado se forma a partir de la unión de tres colonias: irrigación, granada y ampliación granada, estas tres colonias presentaban en su estructura original arquitectura y trama urbana diferente. La colonia irrigación se ha mantenido con uso habitacional y edificaciones de máximo 3 niveles, equipamiento como escuelas, iglesia, comercio y espacio abierto.

La colonia vecina es todo lo contrario, ampliación granada representa una zona dedicada a la industria, donde la lotificación es de grandes predios, frentes cerrados con muy poca permeabilidad y con edificación de gran escala resultado de la actividad industrial. Al sur de este polígono se encuentra la colonia Granada, que es una colonia mixta, pues en su lado poniente tiene condición industrial como la ampliación, al centro se emplazó el hospital español que es un hito de referencia importante en la zona, y al oriente mantiene un carácter habitacional y estructura urbana de retícula ortogonal con predios pequeños.

A la fecha de la realización de este documento, no existe un plan parcial específico para las dinámicas de transformación o de mantenimiento de esta zona, así que los cambios al uso de suelo es algo que se tiene que analizar puesto que los permisos para la edificación de elementos de alta densidad han sido otorgados generando una presión hacia las zonas habitacionales y las de comercio menor.

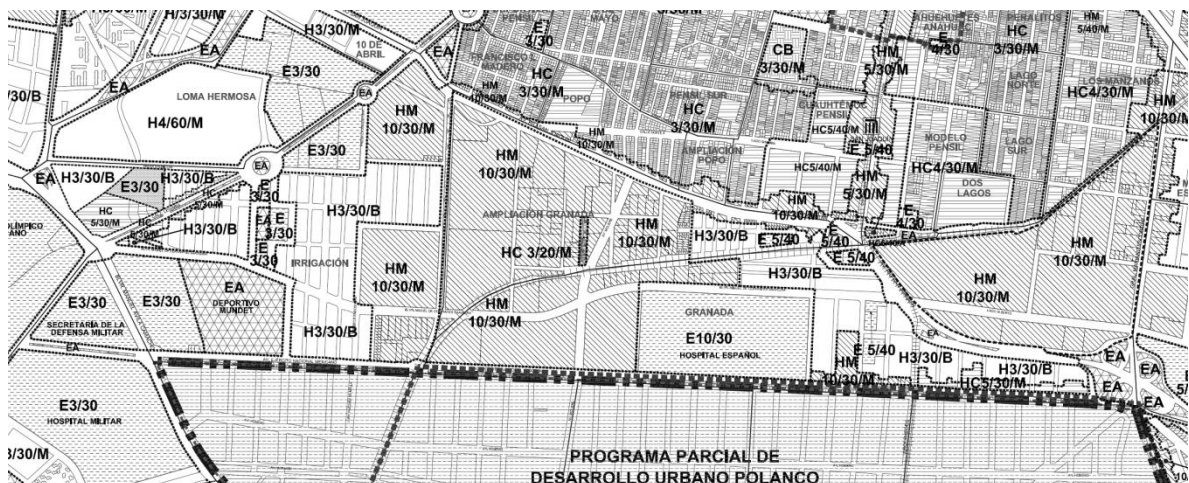
En la imagen la descripción grafica del plan de desarrollo urbano donde se muestran las condiciones de edificación, donde se observa que el uso habitacional en unas partes se mantiene de 3 niveles (lado poniente en irrigación, así como lado oriente en granada). Y donde otras áreas aparecen con un uso de habitacional mixto o de habitacional con comercio, y donde la densidad se incrementa a más del triple que lo permitido en las otras.

Para este análisis es necesario enunciar

cómo las principales vialidades son las originarias de las dinámicas de transformación ya que este estudio parte de la observación de los nodos importantes de la zona para documentar que estos cambios en la morfología han sido parte de una estrategia de renovación urbana. El cambio principal se observa a partir de estas avenidas y poco a poco se transforma el interior de las colonias.

Ilustración 3 PDDU Miguel Hidalgo (sección)

Fuente: PDDU Miguel Hidalgo. (Consultado abril 2015).



INDICADORES DE TRANSFORMACIÓN

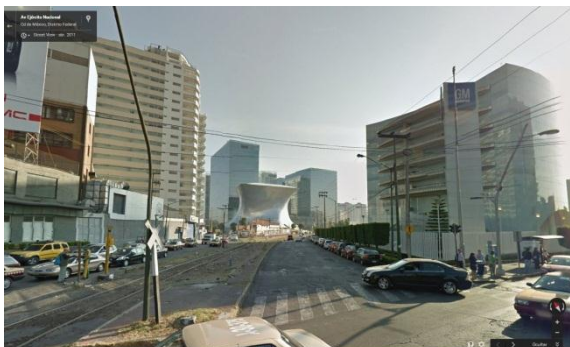


Caso 1: Ejercito nacional y FFCC
Cuernavaca.

A continuación se ejemplifican gráficamente las diferentes transformaciones de los principales nodos o arterias de esta zona y el contraste en el paisaje urbano que generan con las preexistencias o en su caso la transformación radical del entorno urbano:

Es importante mencionar que estas transformaciones en el registro fotográfico de comparación con la base de datos de Google Maps en diferentes fechas en el mismo punto (ilustración 7 a 10) Son el punto de partida del análisis morfológico, pues los nodos o vialidades principales representan una estrategia urbana de acción, pues son los primeros en cambiar el entorno y se muestran como un indicador inicial de lo que posterior se da en el proceso de especulación inmobiliaria.

Ilustración 4 Transformación urbana Plaza Carso <https://www.google.com/maps/@19.438711,99.205811> street view (Consultado Abril 2015)



xkTV78NZ8Bd_c

Sin duda este punto de transformación es uno de los más importantes en la zona, pues en este punto es donde se construyó un hito urbano que identificará a la zona como nueva para el desarrollo inmobiliario. La atracción de población se da a partir de este punto donde se emplaza la oferta cultural del "Nuevo Polanco", el museo Soumaya, museo Jumex, Teatro. Telmex, Acuario Inbursa, y corporativo Carso. Los que constituyen el referente dentro de la ciudad. Antiguamente la fábrica de llantas General Tire.



Caso 2: Eje transversal de la zona Presa

Falcón.



2008



2009



2014

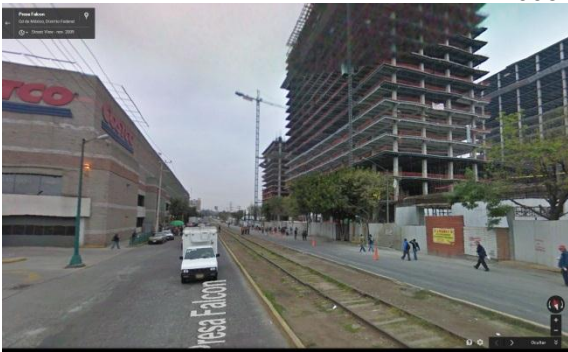
El caso de esta avenida Presa Falcón presenta una transformación radical, ya que sobre esta, se observan los cambios en vertical que modificaron el paisaje de esta vialidad, ya que por un lado las primeras imágenes muestran una vista orientada al sur, donde se muestran edificios de vivienda en alta densidad, de nivel medio alto, y hacia la vista norte se observa el desarrollo de los corporativos de Carso, edificios que cambiaron la escala en la zona e impactaron directamente con el abasto de servicios y problemas viales ya que a infraestructura vial, no fue modificada a lo cual generó problemas de accesibilidad en horarios específicos en esta zona, y sobre todo en esta avenida que es la conexión norte sur entre avenida Rio San Joaquín, y avenida Ejercito Nacional.

Ilustración 5 Transformación urbana calle presa Falcón

<https://www.google.com/maps/@19.440646,99.205108,3a,75y,221.33h,95.72t/data=!3m4!1e1!3m2!1si7wlw6CThweOPoYIGiF9mw!2e0> (Consultado abril 2015).



2008



2009

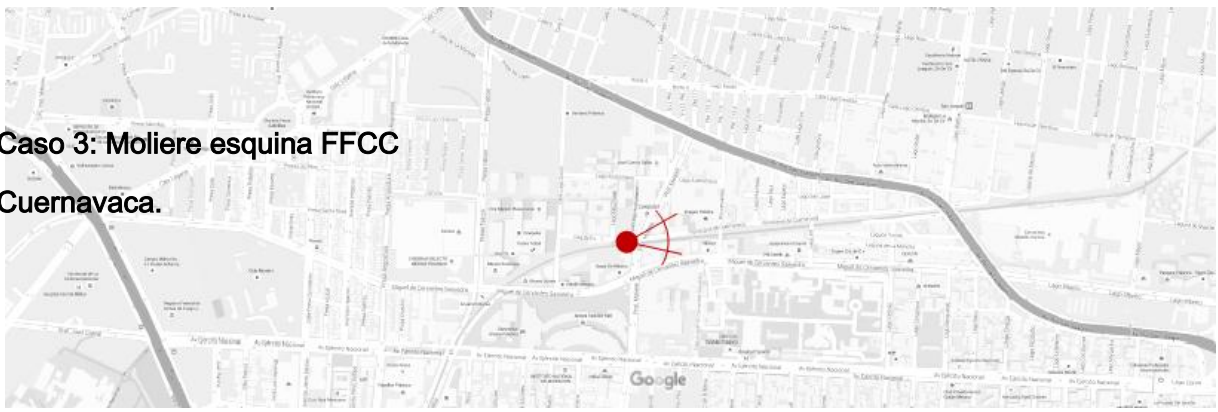


2011



2015

Caso 3: Moliere esquina FFCC Cuernavaca.



Esta esquina representa un nodo vial interesante, ya que es una conexión que se hace entre una vialidad vehicular y una peatonal sobre la antigua línea del ferrocarril, y en la que se puede observar los asentamientos primarios de vivienda de autoproducción de la colonia granada, vivienda que se generó alrededor de las fábricas por la necesidad de los trabajadores. Es en este punto donde se aprecia ahora un cambio de escala radical en comparación a la arquitectura preexistente industrial, y la vivienda de la zona, ahora conviven con estas nuevas densidades de vivienda de nivel medio-alto y las cuales presentan desarrollo inmobiliario sobre la línea del ferrocarril, en la foto del 2008 se observa un primer edificio de vivienda mientras que en la foto del 2014 se observan otros desarrollos sobre este eje hacia el fondo (dirección oriente).

Fuente <https://www.google.com/maps/@19.441405,99.200751,3a,75y,68.48h,89.1t/data=!3m4!1e1!3m2!1seVIYoPSE7w-xvqAVKOjw!2e0> (consultado abril 2015)

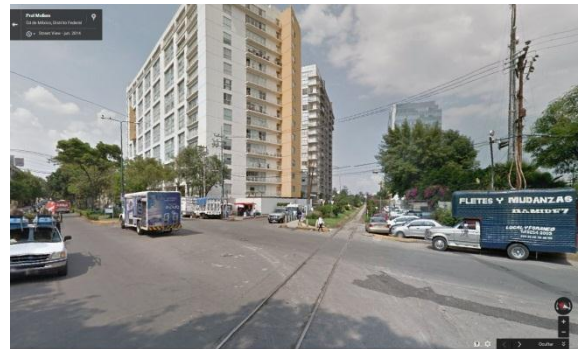


Ilustración 6



El caso de lo que sucede con la antigua fábrica Colgate Palmolive, donde tentativamente se emplazará la nueva sede de la embajada de los Estados Unidos. Y que para este desarrollo se ha seguido la tendencia que tiene la zona en crecimiento y plusvalía, y en la cual la modificación del entorno tendrá repercusiones a corto y mediano plazo. Esta antigua fábrica fue una de las primeras emplazadas en la zona en 1925 y la cual presentaba en su arquitectura elementos característicos del lenguaje moderno temprano.



2011



2014



2015

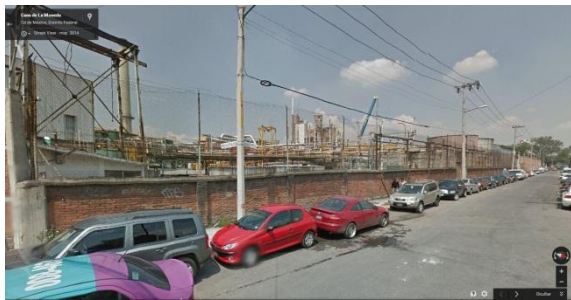
Ilustración 7

Fuente: https://www.google.com/maps/@19.44623,99.205062,3a,75y,250.89h,87.62t/data=!3m4!1e1!3m2!1sMCA_yfLIOVB3FQPNKMmyAA!2e0

El reciclaje de viejas zonas industriales es un tema que ha sido abordado desde años atrás y en varios países por el urbanismo como una estrategia para revitalizar dichas zonas con efectos positivos a la población, ya sea para fines turísticos o para creación de nuevos barrios para la comunidad, no es un cambio nuevo, por el contrario, en esta investigación se pretende demostrar como esas influencias de los grandes proyectos urbanos de otras latitudes se han tomado como tendencia para la transformación de las ciudades contemporáneas, ya que el capital financiero es el factor de mayor importancia para este tipo de renovaciones, donde las viejas zonas de carácter industrial dan paso a nuevas construcciones por las ventajas que representa un elemento como este, que básicamente es su ubicación y área del predio, lo que determinan que potencialmente sea un punto atractivo para los desarrolladores.



2008



2014



2015

Fuente:

<https://www.google.com/maps/@19.44623>

7

EL CONTRASTE

La arquitectura de fábricas que se dio en la zona ha tenido una relación de barreras con la parte habitacional, pues si bien se ubican en el mismo entorno urbano, se puede diferenciar bien una de otra, la escala de las fabricas también crea recorridos largos y en ocasiones sensaciones de inseguridad, las bardas son de 3.5 metros o más y suelen ser calles desiertas a ciertas horas del día. En contraste las zonas habitacionales de la zona hay actividad a varias horas del día, los predios son pequeños y por una lectura morfológica se trata de viviendas unifamiliares y en algunos casos edificios de departamentos, con actividades de comercio en planta baja, estas áreas de habitación se relacionan directamente con las áreas de fábrica y ahora con los nuevos equipamientos lo que crea un mayor contraste pues en la zona ahora se tienen elementos de alta densidad con equipamiento de alto valor adquisitivo, oficinas y corporativos, fábricas en operación, terrenos baldíos, barrios populares y vialidades de alta velocidad que funcionan como barreras que delimitan y contienen todas estas dinámicas en la misma área.



Ilustración 8 Contrastes usos (izq), contraste vivienda y corporativos junto barrio autoproducción. (der)

Fuente : <https://www.google.com/maps/@19.441968,-99.196829,3a,75y,270.06h,92.75t/data=!3m4!1e1!3m2!1sKUuWZrEyRLVoQVQt5-GgPw!2e0>



4 ¿ES UN CASO DE GENTRIFICACIÓN?

En este capítulo se abordará la problemática directa en el caso de estudio a través de una investigación metodológica que permita la demostración de la condición socio espacial actual y en la cual se basa este trabajo, la segregación y el desplazamiento como resultado de la especulación inmobiliaria y la inversión de capital en grandes desarrollos urbanos, y cómo esto ha afectado a la transformación morfológica de la zona y las formas de habitar.

La investigación está dividida en tres fases principales que son, la aproximación al sitio, la elección del método de medición y los resultados obtenidos, los cuales se irán desarrollando por puntos específicos y los cuales apoyarán las conclusiones finales de este trabajo respecto a las ideas de la ciudad incluyente manifestadas desde las políticas públicas.

La aproximación al sitio se hace a partir de la definición de la zona de estudio, para esto el polígono a analizar esta delimitado por las barreras urbanas viales entendiendo estas como fronteras territoriales.

A su vez esta delimitación ha sido dividida para su estudio en 3 sub zonas, con el criterio de la clasificación de las distintas morfologías de cada una, así estas tres áreas comprenden a su vez ciertos límites y fronteras entre una y otra.

(Ver ilustración "A")

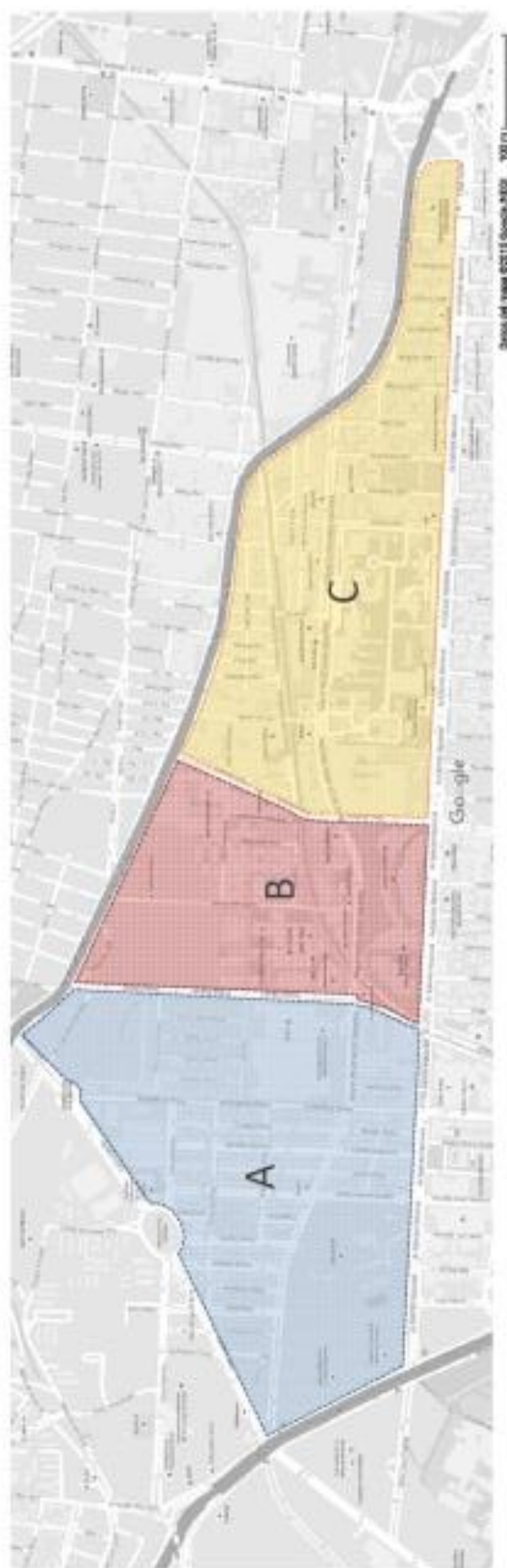
Definida las tres zonas de análisis se estudia la manera en la que se procederá a obtener los datos de indicadores, los cuales por conveniencia se elige un eje transversal por las 3 zonas, que tomen una muestra de cada una, eligiendo el eje de muestra por la condición que se marca en las principales vialidades que son las primeras evidencias de transformación tras la intervención en una zona específica.

(Ver ilustración B)

Una vez definidas las áreas a estudiar, se inicia la aproximación a la población por medio de entrevistas, con las cuales el objetivo es obtener los imaginarios presentes entre los vecinos de cada área para tener un indicador que revele la tendencia con el fin de saber si existe una segregación, desplazamientos o afectaciones a partir de la inserción de nuevos elementos urbanos.

Ilustración A

Google Maps
ZONA DE ESTUDIO



Irrigación



Nuevo Polanco
Granada



Ampliación Granada



Ruta para muestreo
Ilustración B



MÉTODO CUALITATIVO

El análisis cualitativo como primer contacto se basa en la realización de entrevistas semi-estructuradas las cuales no son tan libres y permiten tener un objetivo respecto al análisis, puesto que la elección de los encuestados y el objetivo son más precisos, en este tipo de entrevista se tiene una guía y a la cual se le pueden añadir más preguntas, y que los resultados se cuantifican a pesar de ser un método cualitativo.

La elección de este tipo de entrevista se hizo para poder descubrir ciertos datos que pudieran ser omitidos de origen en el planteamiento de la hipótesis, y la idea es tener libertad en los entrevistados para poder obtener de ellos nuevos datos que sirvan a la investigación.

El tipo de muestreo se define como la técnica de muestreo no probabilístico por conveniencia, la cual consiste en seleccionar una muestra de población según su nombre lo indica, por ser conveniente a la facilidad de obtención de datos en el muestreo y por la elección de los participantes, que en este caso se selecciona los entrevistados bajo el criterio de la selección de población

respecto a cada sub zona establecida para el estudio, pero además según lo que queremos obtener, se definieron 3 tipos de población a la cual acercarse a obtener los datos, los cuales son los actores sociales que se muestran en el proceso del estudio de caso, que son:

- Población originaria

Adultos nacidos en la zona o llegados a esta antes de la transformación urbana, quienes pueden narrar el proceso de transformación, los cambios sociales, la llegada de nuevos vecinos, y las afectaciones en sus colonas con el antes y el ahora.

- Población nueva

Adultos que migran a la zona posterior al proyecto de regeneración urbana, entre 2010 y 2015, quienes pueden narrar sus imaginarios ante los otros, las expectativas de la zona y su habitar.

- Población flotante

Adultos que se desplazan diariamente a la zona, que le dan otro sentido y dinámicas por temporalidad, quienes activan ciertos puntos y que son directamente actores de la vida cotidiana de la zona.

Una vez establecido el tipo de análisis, las zonas a muestreo, los actores, lo siguiente es definir el tamaño de la muestra, esta por el tipo de análisis cualitativo no representa una restricción respecto a la proporción y homogeneidad, en este sentido el tamaño de la muestra está definido por conveniencia, seleccionando específicamente personas que viven a lo largo del eje transversal de la muestra y que deben cumplir ciertas características según el punto anterior de los actores, pues en los procesos de *gentrificación* van relacionados directamente con la población originaria y la población nueva, teniendo como factor extra en el proceso a la población flotante llegada por el desarrollo de oficinas y corporativos en la zona. Una característica de este tipo de procedimiento es que el tamaño de la muestra no se conoce al inicio sino solo cuando la indagación ha terminado, el diseño del muestreo orienta la forma en la que empieza a buscarse a los participantes, pero su incorporación se hace en forma iterativa de acuerdo con la información que va surgiendo en el trabajo de campo, y considerar el límite de la recopilación de la información cuando se llega a la saturación (Martínez 2011; 616), que en la investigación cualitativa se

entiende por saturación el punto en el cual se ha escuchado ya una cierta diversidad de ideas y con cada entrevista u observación ya no aparecen nuevos datos.¹³

Las entrevistas se realizaron entre septiembre y noviembre de 2015, con residentes de eje de análisis que corresponde a Miguel de Cervantes Saavedra y Ferrocarril de Cuernavaca, y otras a la población flotante en la entrada del corporativo plaza Carso, en las entrevistas estuvieron orientadas a obtener su percepción sobre las zona en temas de seguridad, espacio público, imaginarios y los cambios experimentados en los últimos años.

Las entrevistas fueron grabadas en audio y las más relevantes transcritas para su análisis, además de capturar la obtención de datos por tablas de datos para obtener gráficas con los resultados de esta aproximación.

Para complementar el análisis de las entrevistas se hicieron varios recorridos por las tres colonias de análisis, Irrigación, Granada, y Ampliación granada y por el eje de estudio recorriendo la Avenida Miguel de Cervantes Saavedra en sentido

¹³ Krueger RA, Casey MA. Focus groups: A practical guide for applied research. 3th edition. Thousand Oaks: Sage; 2000

poniente - oriente, y al llegar al cruce con Ferrocarril de Cuernavaca (Museo Soumaya) se tomó la dirección del mismo sentido pero sobre Ferrocarril de Cuernavaca, pues esta vialidad tiene más viviendas que sirven para la muestra. En este recorrido se hizo un levantamiento fotográfico.

Además de estos datos, se ha dado seguimiento de medios impresos y de divulgación con temas inmobiliarios, para monitorear el estado de plusvalía de la zona por los nuevos desarrollos.

En los resultados a las encuestas se han conseguido los siguientes indicadores los cuales son mostrados como una orientación de lo que sucede en la zona, pero no como un levantamiento de la población en general pues para ese objetivo se utilizaran datos e información del INEGI con los cuales se podrán contrastar esas tendencias de las respuestas con una medición cuantitativa para reforzar el estudio.

Pues estas aproximaciones a la población son de carácter cualitativo y parten de la subjetividad con las que se pueden interpretar estas respuestas. Se agruparon las respuestas y se elaboraron gráficas con la cantidad de información recopilada, las cuales se muestran por

colonia, Los primeros resultados corresponden a la colonia Irrigación , las segundas a lo definido como nuevo Polanco y las terceras a ampliación granada (ver graficas en anéxo)

MÉTODO CUANTITATIVO

De acuerdo al resultados de los indicadores mostrado en el punto anterior, se tiene como objetivo buscar un método de medición por estadística para la comprobación de estos indicadores de segregación, para lo cual se utilizará un método desarrollado por el programa PAPIIT-UNAM, número: IN403314, que es una investigación de proyecto Gentrificación en la Ciudad de México, implicaciones en los patrones de segregación socio- espacial y desafíos de la política pública¹⁴, con el cual se ha planteado la medición del fenómeno. Y con el cual se reforzará esta investigación como demostración de la transformación-urbano arquitectónica.

¹⁴ Cambios socioterritoriales e indicios de gentrificación. Un método para su medición, Eftychia Danaï Bournazou Marcou, Facultad de Arquitectura, UNAM, México.

..." el método se basa en el desarrollo de un índice compuesto de ocho indicadores derivados de las variables de los censos de población y vivienda 2000 y 2010 que caracterizan los diferentes grupos sociales y espacios involucrados en los procesos de gentrificación"... (Bournazou, 2015; 49).

Esta metodología consta de cinco pasos que son:

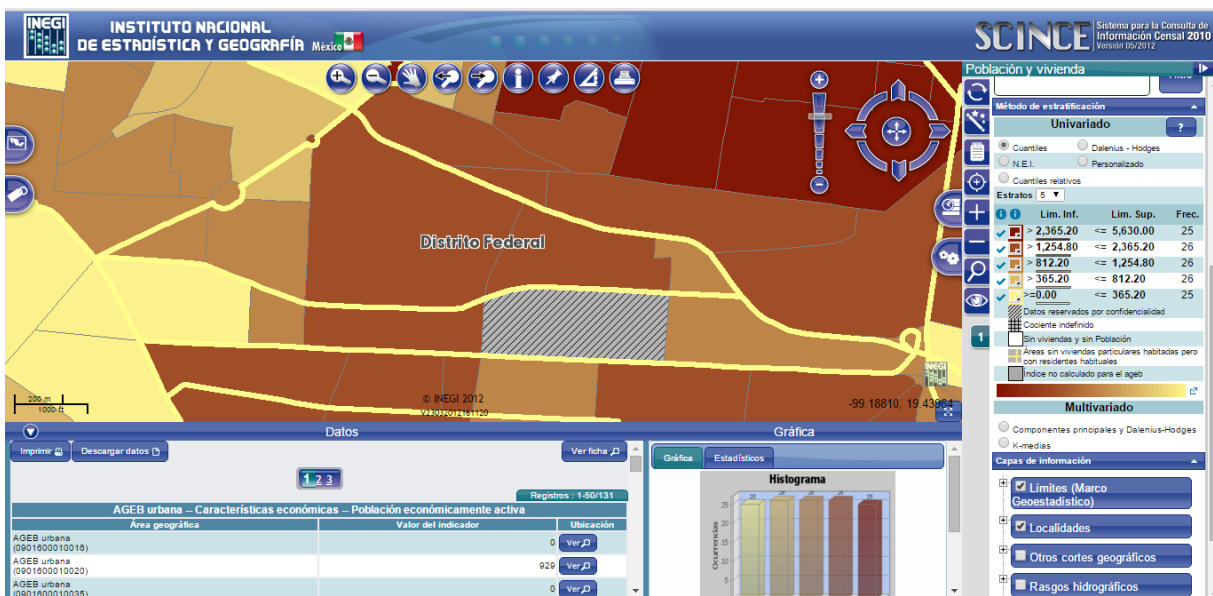
- La identificación de variables relevantes a la temática y desarrollo de indicadores
- Recolección de datos estadísticos de los censos 2000 y 2010
- Asignación de un valor a cada indicador, de acuerdo a su correlación con el fenómeno
- Construcción del índice con base en la suma de indicadores y su puntaje
- Elaboración análisis e

interpretación de mapas sociales, con un sistema de información geográfica.

Así este método que se realiza con datos del instituto nacional de estadística y geografía, directamente con las AGEB's

Recopilación de AGEB para la medición de la gentrificación.

Fuente: INEGI Mapa Digital



Las variables o indicadores que se utilizan en la medición son los que se pueden obtener en la base de datos del INEGI, a través del mapa digital de la misma página la cual muestra la medición coloreando las AGEB y dando en colocación oscura donde más se demuestra un cambio o indicador, para el método de medición se utilizan 8 que son:

La población total (por AGEB), Niños de 0-4 años, Adultos mayores a 65 años, grado promedio de escolaridad, promedio de hijos nacidos vivos, número de viviendas, Promedio de ocupantes por cuarto y viviendas particulares habitadas que disponen de computadoras. En la descripción del método elaborado por los autores, se describe cómo estos indicadores pueden marcar si la gentrificación se da en valores positivos o negativos, de acuerdo a los resultados estos se miden en una escala que oscila entre valores del -8 al +8, los cuales de miden censos del 2000 y 2010, para mostrar el cambio que hubo en dichos periodos y con esto demostrar cómo ha cambiado la población en esta área.

Estos datos son metidos a un SIG¹⁵ que puede elaborar gráficamente estos resultados en mapas específicos y

demostrar cómo se ha transformado la zona al paso del tiempo.

Los indicadores utilizados en esta medición están justificados cada uno por la relación que hay entre estos y el mejoramiento de las condiciones de la población, los cuales al medirse se contrastan con la población residente, y la ocupación de viviendas como con la cantidad de población, y se tiene el resultado del método.

¹⁵ Sistema de Información Geográfica

DISTRITO FEDERAL. INDICE DE DESARROLLO SOCIAL POR COLONIA O BARRIO 2005							
Clave de Delegación	Nombre de Delegación	Clave de Colonia o Barrio	Nombre de Colonia o Barrio	Población Total	Indice de Desarrollo Social	Estrato de Desarrollo Social	Grado de Desarrollo Social
016	Miguel Hidalgo	0007	Ampliación Daniel Garza	5,437	0.7815	2	Bajo
016	Miguel Hidalgo	0008	Ampliación Granada	1,761	0.7541	2	Bajo
016	Miguel Hidalgo	0009	Ampliación Popo	643	0.7447	2	Bajo
016	Miguel Hidalgo	0010	Ampliación Torre Blanca	2,684	0.7570	2	Bajo
016	Miguel Hidalgo	0011	Anahuac, I sección	9,892	0.8863	3	Medio
016	Miguel Hidalgo	0012	Anahuac, II sección	20,459	0.8288	3	Medio
016	Miguel Hidalgo	0013	Anzures	5,800	0.9615	4	Alto
016	Miguel Hidalgo	0014	Argentina Antigua	6,094	0.7993	2	Bajo
016	Miguel Hidalgo	0015	Argentina Poniente	11,652	0.8781	3	Medio
016	Miguel Hidalgo	0016	Bosques de las Lomas	8,451	0.9568	4	Alto
016	Miguel Hidalgo	0017	Cuauhtémoc Pensil	3,763	0.8218	3	Medio
016	Miguel Hidalgo	0018	Daniel Garza	4,899	0.7568	2	Bajo
016	Miguel Hidalgo	0019	Deportivo Pensil	3,316	0.8047	3	Medio
016	Miguel Hidalgo	0020	Dos Lagos	673	0.7333	2	Bajo
016	Miguel Hidalgo	0021	Escandón, I sección	11,858	0.8981	3	Medio
016	Miguel Hidalgo	0022	Escandón, II sección	13,448	0.9012	4	Alto
016	Miguel Hidalgo	0023	Francisco I. Madero	2,204	0.8029	3	Medio
016	Miguel Hidalgo	0024	Granada	2,704	0.9015	4	Alto
016	Miguel Hidalgo	0025	Huichapan	2,090	0.7838	2	Bajo
016	Miguel Hidalgo	0026	Ignacio Manuel Altamirano	1,366	0.7671	2	Bajo
016	Miguel Hidalgo	0027	Irrigación	4,133	0.9546	4	Alto
016	Miguel Hidalgo	0028	Lago Norte	1,344	0.8304	3	Medio

DISTRITO FEDERAL. INDICE DE DESARROLLO SOCIAL POR COLONIA O BARRIO, 2010. 1 /								
Folio de Colonia o Barrio	Clave de la Delegación	Clave de la Colonia o Barrio	Nombre de la Delegación	Nombre de la Colonia o Barrio	Habitantes	Indice de Desarrollo Social		
						Valor	Estrato	Grado
0160007	016	0007	Miguel Hidalgo	Ampliación Daniel Garza	6,209	0.83553	3	Medio
0160008	016	0008	Miguel Hidalgo	Ampliación Granada	3,582	0.89458	3	Medio
0160009	016	0009	Miguel Hidalgo	Ampliación Popo	591	0.76905	2	Bajo
0160010	016	0010	Miguel Hidalgo	Ampliación Torre Blanca	3,005	0.82840	3	Medio
0160011	016	0011	Miguel Hidalgo	Anahuac, I sección	11,104	0.91658	4	Alto
0160012	016	0012	Miguel Hidalgo	Anahuac, II sección	22,432	0.86693	3	Medio
0160013	016	0013	Miguel Hidalgo	Anzures	6,709	0.97042	4	Alto
0160014	016	0014	Miguel Hidalgo	Argentina Antigua	6,434	0.84395	3	Medio
0160015	016	0015	Miguel Hidalgo	Argentina Poniente	12,764	0.90695	4	Alto
0160016	016	0016	Miguel Hidalgo	Bosques de las Lomas	8,375	0.95549	4	Alto
0160017	016	0017	Miguel Hidalgo	Cuauhtémoc Pensil	3,612	0.84306	3	Medio
0160018	016	0018	Miguel Hidalgo	Daniel Garza	4,828	0.80003	3	Medio
0160019	016	0019	Miguel Hidalgo	Deportivo Pensil	3,244	0.83467	3	Medio
0160020	016	0020	Miguel Hidalgo	Dos Lagos	663	0.79964	2	Bajo
0160021	016	0021	Miguel Hidalgo	Escandón, I Sección	12,282	0.91586	4	Alto
0160022	016	0022	Miguel Hidalgo	Escandón, II Sección	14,351	0.92791	4	Alto
0160023	016	0023	Miguel Hidalgo	Francisco I. Madero	2,238	0.80260	3	Medio
0160024	016	0024	Miguel Hidalgo	Granada	6,330	0.96028	4	Alto
0160025	016	0025	Miguel Hidalgo	Huichapan	2,096	0.83088	3	Medio
0160026	016	0026	Miguel Hidalgo	Ignacio Manuel Altamirano	1,247	0.79342	2	Bajo
0160027	016	0027	Miguel Hidalgo	Irrigación	4,198	0.97626	4	Alto
0160028	016	0028	Miguel Hidalgo	Lago Norte	1,250	0.84299	3	Medio

Desarrollo social por colonia 2005 y 2010

Fuente: INEGI

Otra manera de ver estos cambios socio espaciales es relacionarlos con los índices de desarrollo social de 2005 y 2010, los cuales consultando las colonias que se están trabajando se observa que en el índice de desarrollo social, la colonia Irrigación no muestra un cambio

Significativo en 5 años, pero la colonia Granada muestra un incremento de 3000 habitantes en 5 años, y la Ampliación Granada 2000 habitantes más en el mismo periodo, lo cual indica que estas dos últimas colonias han duplicado sus habitantes, así la especulación de viviendas ofertadas en la zona las cuales son un indicador de aumento de densidad

y de ocupación de nuevos predios para la construcción de viviendas. Aunado a esto podemos consultar estadísticas de oferta inmobiliaria donde los desarrolladores han incrementado el precio del suelo por la plusvalía que ha representado la inversión en esa zona, basta con hacer referencia a medios impresos especializados a temas financieros para descubrir estos temas de inversión de capital en el desarrollo inmobiliario del Nuevo Polanco.

La elección de utilizar este método de medición es a partir de los estudios que ha generado este programa desarrollado bajo las tendencias geográficas y urbanas de segregación socio espacial , donde dicho estudio como modelo para la medición tomó la ciudad de México y el estudio de las 16 delegaciones, donde los resultados muestran que una de las delegaciones con mayor comprobación de gentrificación fue la delegación Miguel Hidalgo, que es la delegación a la que pertenecen las colonias y por tanto las AGEB de análisis.¹⁶

Atrae proyectos

La ubicación céntrica de Polanco, así como su buena conexión de transporte ha atraído a desarrolladores

12 más en camino

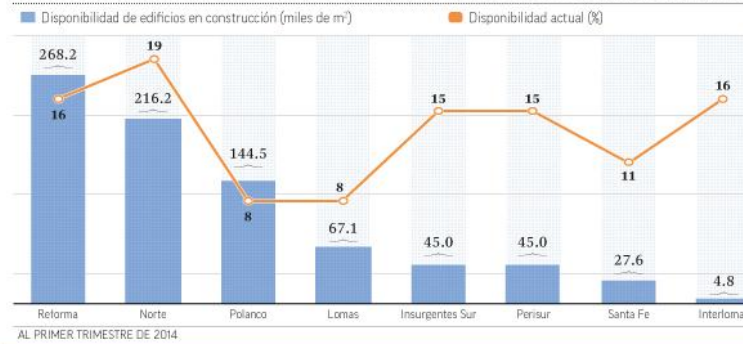
► Área rentable (m²)



N/D: NO DETERMINADO

FUENTE: CBC

Polanco tiene una de las tasas de disponibilidad más bajas, sin embargo es de los más dinámicos en construcción



AL PRIMER TRIMESTRE DE 2014

Ilustración 9 Estadística en las inversiones económicas en la zona de estudio

Fuente : periódico de circulación nacional El financiero.

¹⁶ Según los resultados del caso de estudio de medición de gentrificación resultado del proyecto Gentrificación en la ciudad de México PAPIIT-UNAM número: IN403314

RESULTADOS Y

DIMENSIONES DE ANÁLISIS

Los resultados de estos análisis cuantitativos sirven para determinar los efectos de la economía en la conformación y dinámicas de la zona, lo cual podría derivar en efectos de segregación socio espacial, o no. Para esto sirvió el hacer una investigación con datos cuantitativos y demostrar por estadística que se ha generado cierta tendencia al cambio de clases sociales y este efecto deriva en el desplazamiento de los habitantes económicamente menos favorecidos.

Es importante manejar estos datos para este estudio ya que una de las premisas de este caso es enunciar las dinámicas sociales que construyen la ciudad y cómo es que se da esta integración del tejido social en un área determinada, demostrando que existen diversidad de actores sociales en el polígono los cuales resultan agrupados por los intereses propios de cada grupo.

Aquí se desglosan los resultados del estudio a partir de cinco temas principales.

Los actores sociales quienes demuestran las relaciones humanas que forzosamente

tienen que interactuar entre unos y otros, los que marcan las dinámicas de la zona.

La arquitectura que representa el objeto físico de las dinámicas e intereses sociales, la cual se ha ido transformando con el paso del tiempo, en unos casos desapareciendo y en otros apareciendo como nuevos elementos de construcción de la ciudad, relacionándose o apartándose del contexto.

Espacio público, en el cual se da la interacción efectiva entre los diferentes actores sociales, es el espacio que se construye a partir de los intereses en común y el cual puede resultar la verdadera disputa entre unos y otros, ajenos o propios utilizan este espacio para manifestarse y sobre todo para la construcción del arraigo a la zona. Complementado con un paisaje arquitectónico o natural que identifica a los pobladores para reconocerse dentro o fuera del lugar.

Usos y servicios va de la mano con el punto anterior, donde se puede identificar las actividades que funcionan como complemento a las zonas habitacionales. el equipamiento así como los servicios de los que está dotada la zona son importantes por la calidad de vida de los que ahí viven, los servicios de higiene y

mantenimiento pueden resultar otro indicador de segregación.

Movilidad como parte de la infraestructura que dota la ciudad se manifiesta aquí como uno de los principales problemas para los habitantes, ya que en el proceso de transformación de la zona, pareciera que no hubo análisis previos del impacto que generaría la inversión inmobiliaria, resultando en conflictos de movilidad para los propios del lugar y pero sobre todo para la población flotante, la cual diariamente impacta a la zona con la atracción vehicular privada a falta de una red eficiente de transporte para entrar o salir de la zona.

Y por último, la construcción del habitar contemporáneo y su calidad espacial que se genera a partir de la vivienda como negocio inmobiliario, esto refiere también a cómo se identifican los actores sociales, sus actividades y cómo se ha abordado la arquitectura como un objeto de consumo de estatus. ¿En realidad esta zona es la mejor para vivir? a pesar de los problemas que tiene, ¿la calidad de vida es proporcional al valor de los inmuebles?.

A continuación el resultado cualitativo de las encuestas realizadas en la zona, que una vez más se manifiesta que es la manera en la que todos estos factores son

entendidos como el resultado de los impactos de las transformaciones en la ciudad.

ACTORES SOCIALES

En los resultados que se identificaron en el método de análisis, la población del polígono está dividida en 3 tipos de habitantes, los originarios que son las personas nacidas en la colonia, o los hijos de los originarios, quienes han visto la transformación socio espacial a través del tiempo y quienes en este análisis son las personas que han podido aportar más información para la realización de este trabajo , pues si bien se parte de la tendencia que existe en factores conocidos por muchas partes de la población , también existen otros datos que son útiles para el desarrollo de esta investigación , puesto que las preguntas para definir ciertos indicadores fueron semi estructuradas, para permitir la obtención de nuevos datos que no se tenían contemplados en el análisis. También la manera en cómo se identifican ante los otros, o el arraigo que tienen al lugar, entre otras.

De esta primera categoría de originarios existen dos subdivisiones, que son los originarios de la colonia definida como clase media, y los originarios de la colonia de clase baja, quienes resultan como los más vulnerables a la tendencia de especulación inmobiliaria por su limitante en recursos económicos. Ante la pregunta de si alguno de ellos podría dejar la zona, las respuestas fueron diferentes en los tres sectores de análisis. Y lo cual nos puede dar una idea del arraigo a la zona, en el caso del sector de bajos ingresos:

... "No lo haríamos, ellos ya están muy adaptados aquí, tanto mis hijos como mi esposa, como dicen.. Toda una vida aquí... si te pones a ver esta área y de aquí a 5 calles, todos los vecinos de por aquí, aquí han nacido, aquí se han muerto, tuvieron sus hijos, pero en realidad todas estas casas son un 90% de gente que siempre ha vivido aquí, yo nací aquí y mi mamá ya vivía aquí"... (Mario, 50 años).

Mientras que la misma pregunta se hizo a los originarios en la zona de ingresos medios si estaría dispuesto a abandonar la zona, vender su casa y se obtuvo:

..." no sé, me gusta esta zona porque tengo todo a la mano, está más o menos céntrico, estoy arraigado al lugar, pero si es un buen precio, quizá sí" ... (Carlos, 45 años).

Lo cual muestra que el arraigo a la zona puede ser un factor que determina el cambio generacional y poblacional de la zona, pues mientras unos le dan total valor al patrimonio familiar por generaciones para la ocupación de sus viviendas, otros pueden cambiar de lugar de residencia respecto al valor comercial de la propiedad, pues también refleja que esta dinámica se da por el factor aspiracional de vivir en mejores zonas o lugares, lo cual también tiene que ver en el imaginario de cada uno. Dónde y por qué es un lugar bueno para vivir?, en esta indagatoria se les preguntó sobre este imaginario de qué lugares de la ciudad son los que tienen mayores beneficios en comparación a los lugares donde viven actualmente, y las respuestas fueron en el mismo sentido, los primeros no se cambiarían de zona, mientras que en los ingresos medios aparecieron respuestas como Lomas de Chapultepec, Polanco, o Condesa como posibles lugares donde reubicar su residencia, los cuales son

lugares de la ciudad donde el precio de la vivienda y la plusvalía de la zona es exclusiva de población con ingresos altos. Y donde en estas respuestas aparecen solo temas de conectividad con la parte central de la ciudad y porque son lugares "bonitos".

Esta última pregunta sobre el cambio de residencia, aplica para otro tipo de actor en este estudio que son los nuevos vecinos, población que migra hacia esta parte de la ciudad por la nueva oferta de vivienda del "Nuevo Polanco" y quienes se identificaron como personas profesionistas entre 30 y 40 años de edad, con ingresos superiores al promedio, quienes respondieron repetidamente el tema de lo céntrico de la zona.

..." podría mudarme allá por las lomas de Chapultepec, Anzures o por otro lado que sea más tranquilo, siempre y cuando no me tenga que desplazar mucho de mi trabajo"... (María Elvira, extranjera, 30 años).

Estas respuestas se repetían marcando una tendencia que los nuevos habitantes no tienen problema con el cambio de residencia, no pretenden establecer un arraigo a la zona, y lo ven más como una ubicación estratégica para sus actividades cotidianas, Así como su llegada a la zona

es resultado de esta dinámica central, tampoco llegaron por un imaginario de habitar un lugar mejor, pues en las entrevistas enfatizaban varios problemas de la zona como el tráfico, el ruido, la mala calidad de las calles, el mal olor en la zona y algunos de ellos insinuaban lo peligroso que se vuelve el espacio público al haber muchos trabajadores de la construcción en la zona, lo cual deja ver que la elección de su vivienda obedece prioritariamente a una ubicación central dentro de las dinámicas económicas de la ciudad. Además de la casualidad de entrevistar a personas las cuales no son dueñas de los inmuebles que habitan, varios comparten el departamento y están bajo la modalidad de renta, lo cual lleva a cuestionar si esas viviendas que se han generado en la zona en los últimos años, son adquiridas por terceros para utilizarlas como generadores de ingresos como un negocio inmobiliario, y que por su constante rotación de habitantes se convierten en viviendas de estadías cortas y las cuales no generarán arraigo ni apropiación del espacio por los recién llegados a la zona.

Según los estudios de mercado esta categoría de habitantes como consumidores corresponden a un nuevo

modelo de consumidor, que son los clasificados como DINK¹⁷ estos consultados a través de estudios de mercado donde la población no es vista como habitantes sino como consumidores y a los cuales se les ha agrupado por ciertas categorías según el tipo de consumo que hacen, divididos en 3:

Los segmentos mercadológicos, Las personalidades urbanas y las tribus urbanas¹⁸

Estos actores como sociedad joven de consumo, son la tendencia que aparece en los actores que migran a la zona. Así mismo por datos obtenidos por la desarrolladora inmobiliaria JLL que afirman que el proyecto tuvo una fuerte demanda de parejas de clase media alta y familias jóvenes atraídas por su alta concentración de tiendas, oficinas, restaurantes y atracciones culturales.¹⁹

Dentro de esta definición de los actores cabe agregar uno más, que son aquellos que representan a la población flotante, que por los usos de la zona en su mayoría corporativos y oficinas, han establecido

ciertas dinámicas socio espaciales que activan ciertos puntos en cierta temporalidad, haciendo que las actividades entre una colonia y otra sean una relación simbiótica de servicios y de interacción espacial. La percepción de esta zona por estos actores sociales la identifican como una zona caótica ya que resulta inaccesible en ciertas horas del día por el intenso tráfico vehicular.

... "la verdad no me gusta trabajar por acá siempre hay mucho tráfico y tengo que llegar muy temprano para encontrar lugar para estacionarme en la colonia de enfrente, a fin de cuentas te acostumbras pero siempre en promedio son de 2 a 3 horas de mi casa al trabajo"... (Felipe, 28 años).

Algunos indicaron que la zona les gusta porque tiene muchos servicios pero tienen que recurrir a las colonias vecinas para satisfacer necesidades de estacionamiento pues en ellas no hay parquímetros lo cual les representa un ahorro, así como los alimentos, que la relación con las colonias aledañas se da por el tipo de establecimientos que hay en ellas, sobre todo en cocinas económicas que los precios son más económicos en comparación de un establecimiento de comida del lado de Polanco.

¹⁷ Refiere al termino por las siglas en inglés Double Income No Kids, (doble ingreso sin hijos).

¹⁸ Según datos de LEXIA investigación cualitativa.

¹⁹ Entrevista a Héctor Klerian oficina inmobiliaria Jones Lang Lasalle

Problema que les afecta directamente a los que habitan en la colonia Irrigación y Granada, pues los vecinos protestan que los corporativos no tienen el abasto suficiente para los vehículos que llegan a la zona y usan sus colonias como estacionamientos.

ARQUITECTURA

Las diferentes arquitecturas que se encontraron en el polígono de estudio parten de la diferencia morfológica para su agrupación, mientras que en el área determinada A para el estudio corresponde a la arquitectura habitacional de la colonia Irrigación la cual tiene elementos que conforman una tipología arquitectónica específica. Se trata de una colonia de uso habitacional en su mayoría , con casas a dos y tres niveles, en algunos casos con edificios de más niveles pero del mismo carácter habitacional, por lo general en la estructura morfológica de la colonia estos objetos arquitectónicos de mayor altura se encuentran en las esquinas de las manzanas, las cuales desde su origen fueron diseñadas en esquinas ochavadas, esto por normativa de la época de

construcción²⁰, esta condición planteó el diseño de los edificios con esas geometrías de fachada curva, con elementos macizos y vanos horizontales, los cuales se han hecho característicos de la zona, pero los cuales también han sufrido modificaciones por nuevas arquitecturas aparecidas en periodos más recientes, pero aun así , se conserva en un 80% la arquitectura original de esta zona construida en su totalidad en la década de los 40's . Es de reconocer el uso de ciertos materiales en la colonia los cuales también dan unidad en las texturas de los edificios, pues muchos utilizan los mismos materiales, en los rodapiés lajas de cantera como recubrimiento en fachada, ritmo en las ventanas con colores en las herrerías muy similares y azulejos pequeños de un mismo color, que se identifican en varios de los edificios y que hacen unificarlos por la tendencia que había en el uso de esos materiales en la época.

²⁰ Como aparece en normativa del reglamento de construcción y obras públicas, publicado en el diario oficial de la federación para el distrito federal en 1942 fuente : http://www.dof.gob.mx/nota_to_imagen_fs.php?cod_diario=193144&pagina=6&seccion=2



Ilustración 10 Arquitectura característica en las esquinas de la colonia Irrigación

Fuente: elaboración propia.

Este lenguaje ha sido en algunos elementos reinterpretado con nuevos materiales pero manteniendo la morfología predominante en la zona como este edificio de departamentos que propone adecuarse al contexto manteniendo la proporción y las formas de sus colindantes. Con las fachadas en sentido horizontal y respetando el rodapié que se planteó en los edificios originarios.



Ilustración 11 Arquitectura contemporánea en la colonia irrigación

Fuente: Elaboración propia

El otro tipo de arquitectura que aparece en esta área son las casas a lo largo de las calles, las cuales son en su mayoría son de dos plantas, y que cuentan con tipologías en común, portones para entrada de vehículos, remetimientos en las fachadas, balcones y ventanas diseñadas en un mismo encuadre con marcos de concreto (ver ilustración 15). Con un lenguaje más funcional aparecen estas casas que mantienen una unidad en la conformación del paisaje urbano de la colonia. Además de establecer la relación de proporción de la planta de los inmuebles, el espacio habitable en esta zona va de los 100m² a los 200m² por vivienda.

En la segunda área de análisis, área B, comprendida por el nuevo desarrollo originado por grupo Carso, se identifican por ser edificios de alta densidad de más de 10 niveles, lo que cambia abruptamente la escala en la zona, Son edificios en su mayoría de Cristal, donde se dan usos mixtos entre oficinas corporativas, equipamiento y habitacional, siendo este el último en aparecer en el periodo de desarrollo comenzado en 2007.

Los edificios habitacionales son en su mayoría de elementos prefabricados, cristal y concreto, con herrería de aluminio anodizado, y que en su tipología tienen



Ilustración 12 Arquitectura en colonia irrigación

Fuente Elaboración Propia

balcones pequeños. Por datos en las entrevistas mencionaron que al interior las divisiones son con paredes delgadas haciendo referencia a tablaroca y donde también estos edificios tienen amenidades para sus habitantes como roof garden y gimnasio, centralizando las actividades de los vecinos como un conjunto para no salir del edificio a satisfacer ciertas actividades. Además de los edificios habitacionales aparecen en esta zona todos los nuevos corporativos los cuales no tienen un lenguaje específico, sino que son una mezcla visual entre unos y otros, la manera en la que se pueden describir y unificar es por el uso del cristal en sus fachadas sólo cambiando el color. En

algunos casos aparecen otros materiales como alucubond o algún otro prefabricado, los cuales reticulan y aparentan los macizos en las construcciones.

Este es el punto donde las arquitecturas comienzan a mezclarse entre las preexistentes y las nuevas, pues en la morfología de la zona empieza a conjugarse los nuevos elementos arquitectónicos con las existentes naves industriales, las que van desapareciendo poco a poco y dando paso a los nuevos desarrollos habitacionales de alta densidad.

En esta zona los conjuntos habitacionales que aparecen son desarrollos en vertical



Ilustración 13 Arquitectura en zona de transición

Fuente: Elaboración propia.

de los cuales podemos tener plantas arquitectónicas por su difusión para su comercialización, a lo cual se identifican para ciertos tipos de consumidores, los cuales son departamentos con un mínimo de 45 metros cuadrados que cuentan con una sola recámara, espacio de cocina y sala comedor, esto va muy relacionado con lo que identificamos en el capítulo anterior respecto a los actores migrantes a la zona, pues son parejas o personas solteras, sin hijos y con alto nivel adquisitivo, quienes pueden necesitar este tipo de espacios, existen también otras plantas con 2 a tres recámaras las cuales podrían pensarse fueron diseñadas para familias con hijos, esto en el mejor de los casos serán habitadas por dichas familias, pero los datos arrojados en las entrevistas con la gente estos departamentos igualmente son ocupados por adultos que comparten el departamento para amortizar el gasto que les representa vivir cerca de sus trabajos. (Ver ilustración 17). Estos cambios se reflejan no solo morfológicamente en los edificios, sino que representan una nueva manera de diseñar los espacios desde la arquitectura, pues las necesidades de cierta población se están viendo materializada en estos espacios, cuando en otros movimientos

como en el funcionalismo, se diseñaba los espacios para los nuevos elementos que adquiriría la sociedad con poder adquisitivo de ese tiempo como un auto generaba el espacio llamado garaje, electrodomésticos daban lugar a la distribución de la cocina, la televisión, daba lugar a estancias con mobiliario distribuido de manera que se dirigían las miradas hacia un objeto que era la tv, etc. Ahora esos nuevos modelos de vivir, se están reflejando en estos nuevos espacios destinados a cierta clase social, quienes pueden pagar un espacio para habitar en una de las zonas más caras de la ciudad y donde el espacio que habitan tendrá las dimensiones mínimas para las actividades más elementales de la vida actual.



Ilustración 14 viviendas en Polárea Nuevo Polanco

Fuente: Página de la inmobiliaria grupo LAR

En la zona C de estudio está otro paisaje urbano, que es el de la vivienda de autoproducción, que como se revisó en la historia del desarrollo de la zona, son casas que se construyeron desde el asentamiento de las fabricas y que los trabajadores construyeron por su propia cuenta, son terrenos variables que pueden corresponder a una vivienda o a

muchas dentro del mismo predio, esto responde a su vez al desarrollo de los núcleos familiares, pues en la aproximación a los habitantes refieren que la mayoría de las casas son de una sola familia y algunas veces estas viviendas se van sub dividiendo por el crecimiento de la familia y la independencia espacial que necesitan, constituyendo vecindades, o simple división de los espacios dentro del mismo inmueble.

Las características morfológicas de estas casas son en su mayoría irregulares, de dos plantas y con fachadas estilizadas con ciertos elementos prefabricados como tejas, balaustradas, herrerías en barandales, etc., las cuales le dan cierta identidad a la colonia y a sus habitantes. Son construcciones las cuales ocupan todo el predio, no hay remetiimientos, ni tienen entradas para vehículos la mayoría, por lo que indica que las viviendas al interior son ocupadas al máximo aprovechamiento espacial del lote. En dichas construcciones la misma gente ha habilitado comercio en sus plantas bajas en algunos de los inmuebles, lo que la hace una zona de uso habitacional con comercio, y en esta parte no se han generado hasta el momento construcciones de mayor altura, aunque la

Ilustración 15 Tipología de la vivienda en la zona de ampliación granada

Fuente: Google Maps en noviembre de 2015.



Tendencia de la especulación inmobiliaria se hace presente en ciertos predios por los anuncios que presentan en sus fachadas como propiedades en venta.

En el mejor de los casos estas casas han sido mejoradas en sus fachadas, han aplicado aplanados y pintura, lo que les da una mejor apariencia en su entorno, pero aun con estas mejoras, su transformación ha sido mínima y sus ampliaciones han sido de la misma manera como una vivienda progresiva donde se le van

aumentando el número de cuartos sobre lo ya construido previamente, esto lo hace un barrio con cierta originalidad en cuestión de que la población ha mantenido la misma dinámica desde el surgimiento de esta colonia, y por los mismos pobladores.



Ilustración 16 Propiedades en venta en la zona de ampliación granada.

Fuente: Google Maps

ESPACIO PÚBLICO

Estudiar el espacio público para este trabajo ha sido uno de los temas más importantes, pues entender el proceso a nivel urbano, nos lleva al análisis de lo que sucede en el polígono de estudio. Su definición se plantea desde ciertos conceptos que aplicados a este análisis, demostrará con ejemplos su conformación y procesos ante la construcción de la ciudad.

Las definiciones de espacio a través del tiempo han generado diversas posturas ante cómo estudiarlo, desde los filósofos en la antigüedad hasta los teóricos más contemporáneos, y ha sido objeto de estudio desde diferentes disciplinas como la geografía, filosofía, sociología, arquitectura entre otras, todas estas han tenido cierta postura ante lo que significa el concepto "espacio", a este respecto en este trabajo se aborda como el conjunto de todas estas interpretaciones, como un fenómeno multidisciplinario donde todas las partes son las que lo conforman, no demeritando la investigación que se ha hecho en un campo o en otro, sino reconociendo que esto es parte de un

proceso complejo donde esas reflexiones convergen para dar concepción al espacio, el cual claramente en este trabajo será aplicado y mostrado en el caso de estudio específico, el nuevo Polanco.

El enfoque con el que se desarrollará esta investigación cualitativa parte de la definición de que el espacio (en este caso el público) se construye por los actores sociales donde según Lefebvre, este no es un espacio inerte, no es sólo un contenedor pues este se produce a través de las relaciones sociales que se dan en él.

Bajo esta premisa, a partir del acercamiento a los pobladores de la zona, complementa lo que se pudo observar en los recorridos y en los levantamientos fotográficos, ya que la aproximación con los habitantes nos muestran cómo reconocen el espacio compartido, con cual se identifican y cómo lo usan. Para tal efecto como se explicó en el capítulo de consideraciones metodológicas, se estableció una zona delimitada por barreras urbanas y generando tres polígonos dentro de una misma zona de estudio, con lo cual se sub divide el estudio en tres zonas diferentes: de clase alta, media y baja. Esto por la morfología

de las zonas, datos del INEGI, y tipo de población.

En estos resultados se comprueba que la población de esas tres zonas se identifica como diferente ante los otros, estableciendo territorios.

En la lámina C , se muestra la división por secciones, y los espacios que reconocen como públicos en el polígono, lo que es interesante de esta aproximación con los habitantes es la identificación de los espacios públicos que no necesariamente están en su zona territorial, y que el que usan cada uno el espacio público es algo diferente, pero en común, todos lo relacionaron con áreas verdes

La zona 1 Colonia Irrigación

Como generalidad esta población identifica el jardín con el que cuenta la colonia, pero además de éste, muchos mencionaron como espacio público el camellón de la Av. Horacio (eje oriente poniente de la colonia Polanco I a V sección) el cual usan para caminar o ejercitarse

La zona 2 Ampliación Granada (nuevo Polanco)

Los habitantes de esta zona identificaron como espacio público la explanada del museo Soumaya y el camellón de la Av., Horacio, el cual usan como recreativo, aunque también se consideraron respuestas donde mencionaron el centro comercial Antara como espacio público aunque este es de acceso privado.

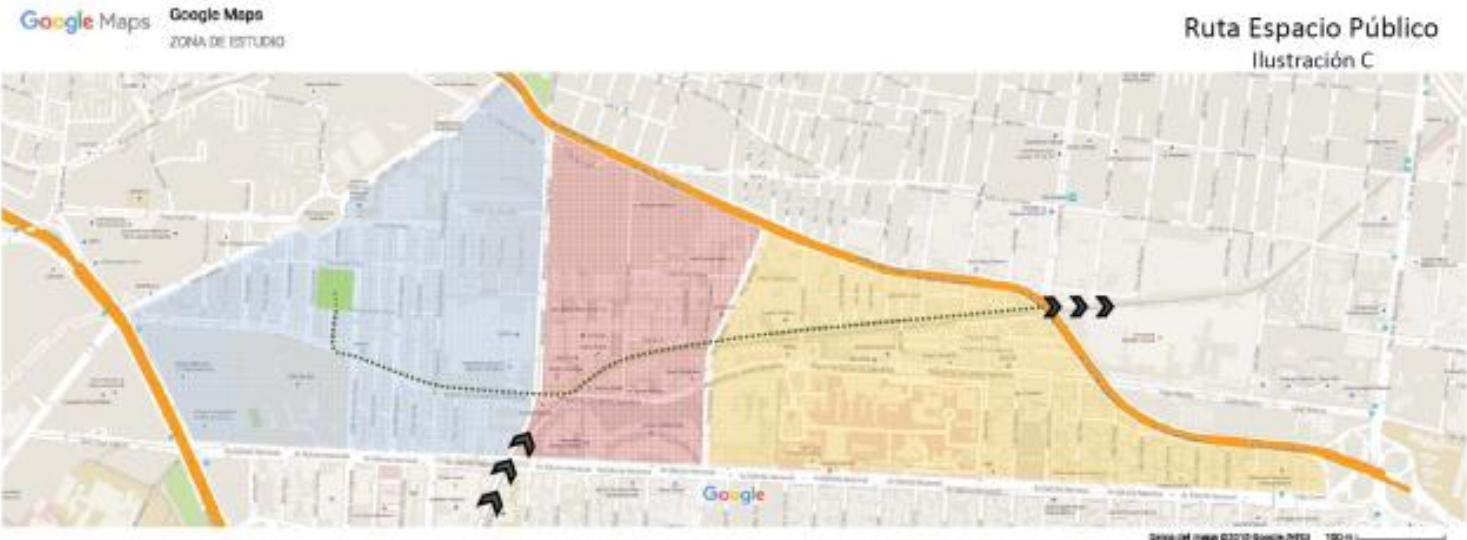
La zona 3 Colonia Granada

La población de esta zona identificó como espacio público, las vías del tren, Chapultepec, parque Tezozómoc y parque bicentenario. Los cuales son espacios públicos de una escala mayor a la local y las cuales están estigmatizadas como de carácter popular, y en lo local, reconocen las vías del tren de Ferrocarril de Cuernavaca como espacio público.

Al ver estas identificaciones del espacio público, se demuestra cómo dentro de esta zona de estudio la gente se identifica con diferentes espacios, donde se identifican con sus similares, o donde sus dinámicas sociales se llevan a cabo.

Una vez establecidas estas respuestas del primer acercamiento con la población, lo siguiente fue marcar los espacios públicos

definidos en el polígono de estudio, para analizarlo y entender de cierta manera como se da esta vinculación entre lo social y lo de carácter urbano,



Irrigación



Nuevo Polanco



Ampliación Granada

Ilustración 17 ELABORACIÓN PROPIA

Teniendo como eje de conexión las vías del Ferrocarril de Cuernavaca y las cuales desarrolladores y gobierno han planteado como el espacio público del nuevo Polanco es el análisis que se hace en este trabajo ya que esta línea puede ser en teoría el eje conector entre el nuevo desarrollo con las colonias originarias y si esta funciona como elemento para establecer la conexión entre colonias o como elemento público que dé lugar a todos los actores sociales de la zona, partiendo de los discursos políticos de "ciudad de México, decidiendo juntos"²¹, donde la premisa es la participación ciudadana, la integración y cohesión del tejido social.

Este análisis del espacio público parte de igual manera que el levantamiento de encuestas, parte en sentido oriente poniente, comenzando por el jardín de la colonia irrigación como su centro de barrio, y después avanzar por avenida Cervantes Saavedra para llegar al museo Soumaya en plaza Carso, para después continuar el análisis sobre Ferrocarril de Cuernavaca, hasta llegar al límite físico marcado por el puente vehicular de Rio San Joaquín.

En el análisis de este apartado se hizo un levantamiento fotográfico el cual sirve para mostrar gráficamente la interpretación de este análisis, y en algunos casos se utilizan también fotos de Google Maps y Google Earth, por la ventaja que dan las imágenes con efecto 360 grados que amplían el panorama de lo que se quiere mostrar en comparación de una cámara convencional.

Jardín colonia Irrigación

Es un espacio rectangular con traza en diagonales conformado por pavimentos de adoquín y vegetación, cuenta con mobiliario urbano básico, bancas, basureros, iluminación en andadores. Está ubicado al centro de la colonia y en su entorno inmediato hay una escuela primaria, un jardín de niños, casas habitación, y la iglesia de Fátima.

²¹ Frase gobierno de Miguel Angel Mancera, frase que se usó durante su campaña.



Plaza del conjunto Carso

Imagen 20 Jardín de la colonia Irrigación

Fuente: Google Earth 2015. Consultado el 15/11/15.

El espacio es usado por los vecinos inmediatos, muy poca población flotante hace uso de este espacio, por lo general solo es un lugar de tránsito, en temporalidad, este jardín tiene actividades de adultos mayores por la mañana, por la tarde lo usan los niños de la escuela primaria continua, y por la noche se muestra actividad de paseo de mascotas. Sin embargo las personas de la colonia irrigación entrevistadas hacen referencia usar más el Camellón de Horacio (en la colonia Polanco) para caminar, o hacer actividades deportivas.

Esta plaza ubicada en el cruce de ferrocarril de Cuernavaca y Cervantes Saavedra es el espacio articulador entre los edificios del conjunto, los museos, el teatro y los edificios corporativos, no es un espacio diseñado como un integrador pues la división por la avenida Cervantes deja en el otro lado al acuario, integrándolo solo por relación visual. El espacio es resultante del emplazamiento de los edificios a lo cual se consideró esta plaza por los flujos peatonales y para vestibular el acceso a los edificios del conjunto, sin embargo no hay una intención como tal de generar un espacio público ahí, ya que no hay mobiliario para

la estancia de las personas, no hay elementos que generen sombra, y en particular cierta confusión espacial ya que se da una combinación en el espacio de los automóviles (motor lobby) con el paso peatonal, el cual no hay un diseño en su división ni físico, ni por materiales, ni cambios de nivel o algún otro recurso del cual los arquitectos pudieran echar mano

Para marcar esta separación de los espacios, el material del pavimento de la plaza es continuo resultando confuso el límite entre la circulación vehicular y la peatonal, esta indicación la hace de manera verbal un guardia de seguridad el cual alerta de por dónde se puede caminar y por dónde no (ver imagen 11). En relación a su escala, esta sirve para liberar espacialmente el museo Soumaya que por su caprichosa geometría resulta una pieza escultórica dentro de un espacio abierto, teniendo la intención urbana de remate visual en el sentido del Ferrocarril de Cuernavaca, donde el edificio comercial y corporativo funciona como un telón de fondo para resaltar el elemento principal.

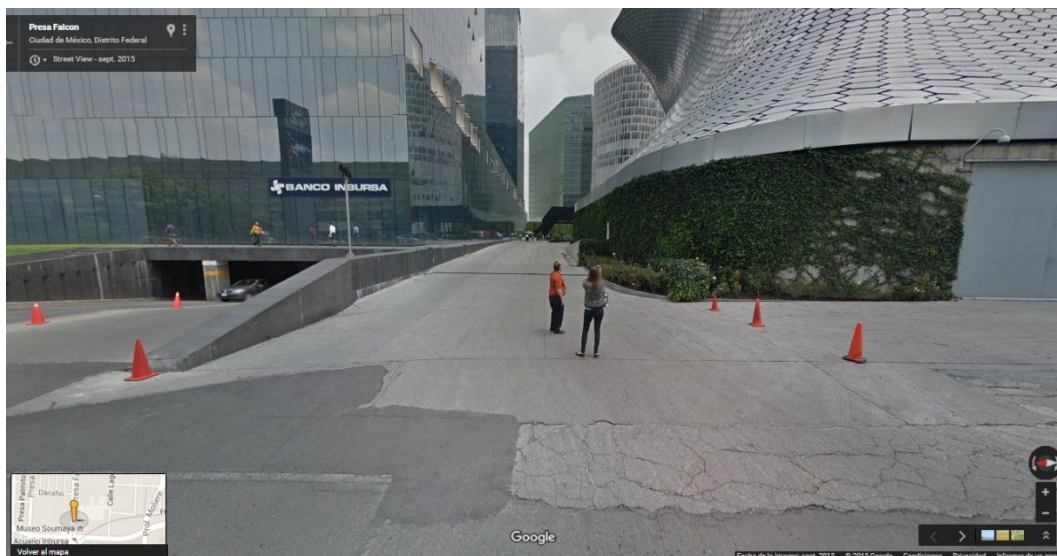
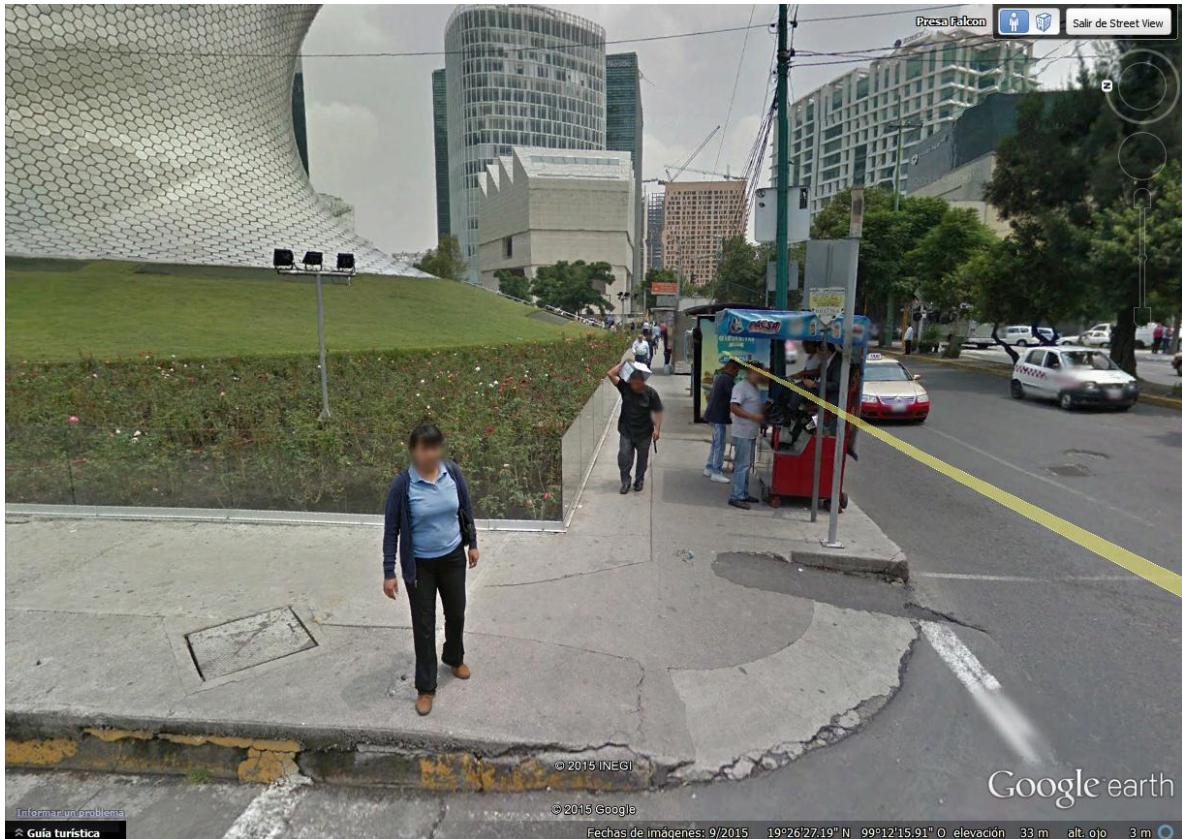


Imagen 21 Confusión entre circulaciones peatonales y vehiculares.



Fuente: Google maps sept.20015

Es un espacio resultado de los flujos peatonales, pero sin duda éste se ha convertido en el referente de espacio público para los vecinos y para la población flotante. Este a diferencia del primero, no se caracteriza por tener una vasta vegetación, es una plaza dura donde los elementos vegetales que existen en algunos casos (como el del rodapié del museo) son inaccesibles al peatón, el cual se delimita por un barandal de cristal, dejando libre al tránsito peatonal aproximadamente 1.5 metros de banqueta. (Ver imagen 11).

Imagen 22 Circulaciones Peatonales en plaza Carso.

Fuente: Google Earth consultado el 16/11/15

En la entrada a los edificios se observa constante flujo peatonal, trabajadores de los corporativos y población flotante que visita los museos o el teatro, activan el espacio todos los días; es lugar para fotografiar, no la calidad del espacio público, sino los elementos que lo rodean como un centro urbano donde cada elemento adquiere protagonismo por separado, las formas, texturas y escalas de los objetos arquitectónicos resultan una combinación que refleja en el paisaje

urbano el individualismo y la obsesión por la estética.

Este espacio vestibular de plaza Carso, muestra diseño en sus pavimentos con áreas con cubresuelos vegetales, arbustos y otros con pavimento de concreto, así en la línea del ferrocarril se observa una línea de árboles como sugerencia a caminar sobre este eje verde (ver imagen 13), sin embargo esta intención cambia abruptamente en el siguiente cruce con la avenida Moliere. El cual se identifica como una transición entre la zona popular y la de mayor inversión económica, ésta no por estar diseñada como tal de transición, sino

porque aparece como un área en construcción de los nuevos desarrollos inmobiliarios que van apareciendo a lo largo de la vía del tren.

Ampliación Granada

A partir de este punto el espacio que se reconoce como público son las “vías del tren”, que refieren las personas de la colonia Granada, las cuales identifican este espacio como público en la zona. Desde plaza Carso hasta Av. Río San Joaquín hay una intención de recuperación de este espacio, unas por los corporativos, otras por oficinas en particular, como una adopción del espacio



Imagen 23 Espacio público del conjunto Carso.

Fuente: Elaboración propia

público para su mantenimiento, y otros que han sido recuperados por el gobierno bajo los programas de SEDUVI²², y los cuales analizaremos por diferentes intervenciones, las cuales se van dando según el recorrido poniente – oriente sobre Ferrocarril de Cuernavaca.

Avanzando al siguiente cruce con Av. Moliere este mantenimiento y diseño terminan, y comienza un espacio que se mantiene con los mismos elementos de su configuración original, pavimentos en concreto, y una ciclo vía dejando evidentes los rieles del ferrocarril, existen arbustos y cubre suelos vegetales, en este tramo se aprecian edificios recientes de vivienda que dan sus fachadas posteriores hacia la línea del ferrocarril, estableciendo este como espacio trasero o de servicio, negando una relación principal directa con las vías del tren, sus fachadas principales están sobre otras calles. En la línea del ferrocarril se observa una combinación de arquitecturas contemporáneas con restos de arquitectura industrial en estado decadente (ver imagen 14).



Imagen 24 Naves industriales y nuevos desarrollos inmobiliarios

Fuente: Elaboración propia en octubre 2015.

Más adelante, existe una relación directa de los frentes de las fachadas con la línea del ferrocarril, es una zona en su mayoría habitacional de baja escala de elementos de auto producción, los cuales abren sus frentes a la interacción con este espacio público. En este recorrido se observa una ciclo vía, ya no existe diseño de pavimentos, en este tramo son banquetas de concreto gris con guarniciones en color amarillo, en muchos de los casos no se aprecia mantenimiento, pero lo interesante de esta zona son las intervenciones de mobiliario que se han planteado a lo largo de la línea del ferrocarril, estas son intervenciones por parte de programas y presupuesto del gobierno.

²² Refiere a Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del gobierno del Distrito Federal

Por la observación también existe un uso más intenso del espacio público por los habitantes, para quienes han adecuando algunas zonas como espacios deportivos, mobiliario para estar al exterior de las viviendas y para la convivencia social,. (Ver imagen 15), los cuales son adecuados por programas del gobierno y de la secretaría de desarrollo social, elementos que no existen en el área de reciente construcción (nuevo Polanco) y lo cual contrasta con el resto de mobiliario urbano que se ha colocado.

Los programas del gobierno, recuperación de espacios públicos de la secretaría de desarrollo social, como los parques de bolsillo o la recuperación de bajo puentes

de la secretaría de desarrollo urbano y vivienda etc., han destinado presupuesto para las obras, sin embargo cabe analizar si en verdad estas acciones derivan en un beneficio social, o si desde el discurso político a la realidad son generados como espacios estériles de propiciar la interacción social, y por el contrario resultan apropiados sólo por un grupo pequeño de vecinos, esto en el mejor de los casos.

El mobiliario urbano que se ha especificado en este tramo, está orientado a los jóvenes, se puede observar elementos para skateboarding, y aparatos para ejercitarse, los cuales tienen uso por la población y efectivamente hacen una



Imagen 25 apropiación del espacio público

Fuente: Elaboración propia

apropiación del espacio público por los habitantes de la zona, sin embargo esta construcción de lo público es directamente por el grupo de vecinos de la colonia inmediata, que es la granada y ampliación granada, que modifican este espacio a partir de sus actividades en las vías del tren, lo utilizan y se agrupan según la zona donde viven, pues en las respuestas de la gente en el ejercicio de entrevistas, la población de este sector utiliza el mobiliario que tienen en las vías del tren , pero ellos no se desplazan a otros lugares cercanos a realizar actividades, su referencia como espacio público inmediato fue la utilización de las vías del tren como un lugar para estar fuera de su casa, pero relacionan el espacio público con las áreas verdes, así que en la tendencia de las respuestas, los lugares que ellos frecuentan como espacios públicos refieren a los jardines o parques de mayor

escala que se encuentran fuera del polígono de estudio , por lo cual esta apropiación del espacio exterior de sus viviendas, queda solo en cierto grupo de la población. Aunque en la relación de las casas de la colonia que dan frente a este espacio, tienen total relación física y visual por las puertas y ventanas que hay en las viviendas en contraste con los nuevos desarrollos que han surgido en esta zona, que si tienen relación visual con ventanas hacia las vías, pero no hay relación física con el acceso al espacio en planta baja, a excepción de pequeñas puertas que permiten la salida a las vías pero que muestran una jerarquía menor, como un acceso de servicio, Al contrario de lo que sucede con las casas originarias, donde existe el uso de banquetas, accesos vehiculares y un contacto obligado con el adentro y afuera.

Esta parte de las vías ya no muestra un diseño en los pavimentos , se pueden observar las intervenciones de programas de mejoramiento como la ciclo vía o los postes de iluminación, los cuales no han logrado hacer una transformación significativa para el entorno, estas intervenciones no se muestran como un diseño integral de mejoramiento del espacio público ,aparecen como elementos aislados que se van colocando donde el programa se ajusta en el espacio y donde no existe mantenimiento, a comparación de la que denominamos área de transición , donde existe un mantenimiento de las áreas verdes por parte de empresas o los condominios inmediatos , en este tramo no existe eso pues la población no puede invertir

recursos en el mantenimiento de estas áreas, por lo que siempre han quedado a expensas del mantenimiento que el gobierno les puede dar a estos espacios , y los cuales no son constantes ni mantienen la imagen del corredor como un lugar para el disfrute y la estancia, sino que funciona como espacio de transito y conexión entre esta zona y la vía principal Rio san Joaquín y la estación de metro San Joaquín.

Adaptado en el camellón de las vías del tren existe un gimnasio que los vecinos adaptaron en el espacio, sin embargo hubo una intervención de los programas de gobierno para la instalación de aparatos de gimnasio quitando el cercado con malla ciclónica y abriendo el espacio a



Imagen 26 Espacio público de la sección con bajos ingresos. Fuente Elaboración propia noviembre 2015



Imagen 27 Gimnasio público

Fuente : Elaboración propia noviembre 2015.

cualquiera sin necesidad de un control de acceso; El objetivo de esta remodelación es una tendencia que se ha dado en la ciudad a partir de los programas públicos y de salud de crear espacios para la actividad física llamados *parques biosaludables*²³, con los cuales se pretende motivar a la población a realizar actividad física y acercar a la población adulta a la

utilización de estos espacios , que previo se habían enfocado solo en la instalación de juegos infantiles en los jardines o parques de las colonias, pero en esta situación de igual manera la apropiación de esos elementos esta dada solo por los vecinos inmediatos , donde no hay un acercamiento de otros vecinos de la zona puesto que existe un estigma social en cuanto a este lugar, donde la apropiación

²³ Resultado de una iniciativa del Gobierno del DF, apoyada por patrocinadores como la Fundación Harp Helú

de cierta comunidad de jóvenes genera un imaginario de exclusividad de este espacio que debería entenderse como para todos. La gente misma de la zona, relata no hacer uso de esos aparatos, sólo los "chavos" de la colonia son los que se reúnen ahí y no necesariamente a practicar ejercicio físico.



Ilustración 18 Mobiliario urbano adaptado por programas del gobierno.

Fuente: Elaboración propia noviembre 2015.

De igual manera se identifica mobiliario como mesas y bancas instaladas con la intención de incentivar a los vecinos al uso y disfrute del espacio exterior , esto siempre con la idea de que un espacio con gente en el exterior genera ambientes seguros, sin embargo en muchas ocasiones estos elementos quedan en el ideal de lo que quisieran que sucediera en la zona, sin embargo muchas de las veces estos elementos son colocados de forma aleatoria, sin análisis previos y sin diseño lo cual resulta en elementos solitarios

donde la gente puede sentarse unos minutos pero no hay sombra, ni se generan ambientes de confort, sino que representan un número más en las acciones de las políticas públicas a contar como recuperación del espacio público.



Ilustración 19 Juegos infantiles en la colonia ampliación Granada

Fuente: Google maps. Nov 15

Existen algunos aciertos en torno a la implementación de este mobiliario, aunque es cuestionable si estos espacios residuales son los idóneos para la colocación de juegos infantiles que si bien están al lado de una escuela primaria y tendrán uso entre las 12:00pm y 3:00 pm, pero el emplazamiento directo sobre la avenida entre el tránsito vehicular, ruido y emisiones de de los vehículos, queda en duda si resulta una estrategia de planeación para la recuperación de espacios destinado al uso y disfrute de los niños, o si esto cuenta sólo como la evidencia física de la inversión y justificación de los recursos públicos.

Así uno de los proyectos de SEDUVI que se marcan dentro de la recuperación de espacios públicos aparece esta línea del Ferrocarril como una estrategia urbana de crear un parque lineal²⁴ que según la dependencia funcionaría como un eje que unirá el Bosque de Chapultepec con el Parque Bicentenario, y que en su recorrido atraviesa varias zonas comprendidas en la delegación Miguel Hidalgo, y el punto de contraste social se presenta justo en el área comprendida por las colonias Granadas, pues de ese punto hacia el norte, el parque lineal atraviesa por sectores populares hasta llegar al parque bicentenario.

Ambicioso el proyecto pero en su desarrollo no se ha unificado el diseño o el sentido de dicho parque lineal, una vez mas es cuestionable si este espacio tendrá esa vocación de parque y si éste tendrá un diseño continuo en todo su recorrido, pues hasta la fecha en la que se hace este análisis, aparentemente el espacio del parque lineal se adecua y se diseña de acuerdo a la clase social que lo utiliza.

²⁴ según lo publicado por la secretaría de desarrollo urbano y vivienda en su página de internet fuente:
<http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/que-hacemos/proyectos-de-la-secretaria/260-parque-lineal>

Para el termino de esta investigación se lanzó la convocatoria para el parque lineal Ferrocarril de Cuernavaca resultando ganadores el despacho de arquitectos Gaeta Springall, el cual considera como concepto general crear un bosque urbano, reforestando la línea del ferrocarril entre otras intervenciones de mobiliario e iluminación. Enfatizando en que el proyecto tiene 5 objetivos claros: social, identidad y memoria, sostenibilidad y calidad ambiental, lectura multiescalar y costos. Pero a la fecha de cierre de este documento no se ha presentado como se ejecutarán esos temas para los logros específicos de cada punto.

Lo que resulta claro es que una inversión de embellecimiento de la línea de ferrocarril generará nuevamente una

revalorización de la zona

Dentro de esa estrategia urbana de parque lineal se intersecta otra estrategia de recuperación de bajo puentes vehiculares, los cuales aparecen bajo modelos de asociación publico privado, bajo este instrumento el Gobierno del de la ciudad de México, entregó más de 19 hectáreas de espacio público a la iniciativa privada por al menos 1 década²⁵

Lo que representa una estrategia urbana de activación de baldíos funcionando bajo el modelo de recuperación de espacios públicos del Distrito Federal, donde los primeros que quedan fuera son las poblaciones pobres y las poblaciones callejeras. Se retira a la gente que trabaja o vive en ellos. Los cuales son actos de limpieza social.

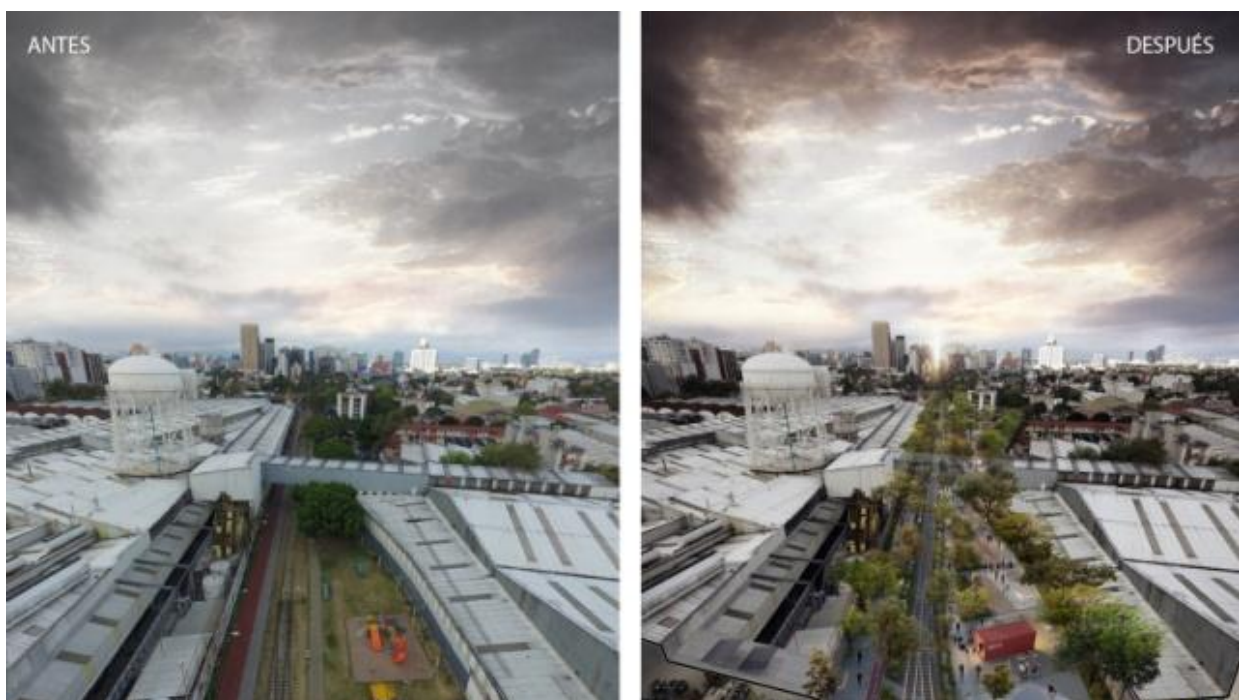


Ilustración 20 PROYECTO GANADOR PARA LINEA DE FERROCARRIL COMO ESPACIO PÚBLICO FUENTE: GAETA SPRINGALL



Fuente: http://coolhuntermx.com/wp-content/uploads/2015/08/SeherXComexPuente_7.jpg
g (consultado el 15/11/15)

Imagen 28 Bajo puente ferrocarril de Cuernavaca y Vázquez de Mella "La Morera"

El primer punto es el bajo puente frente a la hacienda Los Morales, el cual es parte de ese eje del ferrocarril, y el segundo es el cruce de avenida Río San Joaquín y Ferrocarril de Cuernavaca, límite físico establecido en el polígono de estudio de este trabajo, donde se muestran dos casos totalmente diferentes de recuperación de espacio público.

En el primero se habilitó este espacio con una serie de comercios bajo la figura de concesión del espacio público, los cuales están orientados a cierta clase social quienes pueden pagar los servicios y alimentos que ahí se ofrecen, catalogados como comida gourmet, eventos de jazz, entre otros, y donde dicho bajo puente se adecuó como un -

Espacio para estar, con mobiliario de diseño específico para crear una atmósfera *chic*, usando materiales resistentes a la intemperie, fachadas de cristal y estructuras de acero en color negro. Pavimentos de concreto pulido, la cubierta formada por la estructura del puente y elementos translúcidos para proteger del sol y la lluvia, además se decoraron dichas traveses estructurales con intervenciones de arte urbano, y dicho espacio está delimitado por una cerca perimetral la cual controla el acceso al

espacio y establece una barrera física y visual ante lo que sucede al exterior.

En el segundo caso, la recuperación del bajo puente no se ha realizado, a lo cual se puede observar un espacio abandonado, que si bien existe constante flujo vehicular y peatonal por la relación que se da entre esas colonias, este espacio resulta de cierta manera insegura e insalubre. Este espacio está cercado con malla ciclónica y sin mantenimiento u obras de mantenimiento vial, y donde además se indica un cruce y continuación de la ciclo pista marcado con pintura en el asfalto.



Imagen 29 Bajo puente Río San Joaquín cruce con Ferrocarril de Cuernavaca.

Fuente: Elaboración propia oct 2015.

USOS Y SERVICIOS

Con los resultados obtenidos en las encuestas realizadas en el tema de problemas identificados en la zona, en relación a los servicios se obtuvieron respuestas muy similares en las tres zonas, ya que los temas principales que aparecen son el abasto de agua, la infraestructura vial y las obras en la zona.

Es evidente que lo más notorio para ellos sean las obras que se están ejecutando en la edificación de los complejos habitacionales de alta densidad, porque es lo visible, pero los puntos respecto a los servicios básicos se ven afectados por la deficiencia en el abasto de agua a partir del boom inmobiliario. Esto llevó consigo que el abasto se dosifique por horarios o en ocasiones con la variación de presión. La zona de Irrigación y el Nuevo Polanco no manifestaron la afectación de agua tan grave, en un 12% se manifiestan las dos zonas, sin embargo la zona de ampliación granada manifiesta problemas de abasto en un 50% de los indicadores, lo cual refleja que en esta zona la afectación ha sido mayor, aunque los precios de consumo no se han elevado para ellos hasta el momento.

Generalmente el tema del agua en estos casos de estudio, es importante ya que la manera en la que se abastece y se cobra la dotación de agua va en relación con las zonas de la ciudad y su estrato económico de población, a lo cual si esta zona como habitacional tiene tres clases sociales diferentes, el cobro se ha mantenido, así que el impacto que tiene la transformación de una zona popular a una de alta plusvalía en algún momento cobrará los servicios como lo regula el gobierno y esto será una condicionante de la ocupación del espacio.

Estas afectaciones en los servicios se debe a que previo no hubo un plan para el desarrollo de la zona, los permisos y licencias se otorgaron a nivel de crecimiento urbano , pero no a la planeación estratégica y de soporte de la infraestructura de la zona, incrementar la población requiere más dotación de servicios, y consumos energéticos, así la tendencia de las teorías de la ciudad compacta soluciona los desplazamientos y la concentración de residuos, etc., un funcionamiento optimo para las ciudades, pero en este caso, la infraestructura no se actualizó antes de la inversión inmobiliaria, así mismo con la accesibilidad de la zona, la cual se

manifestó como problema identificado en las tres zonas con los porcentajes más altos, que se analiza en el siguiente punto.

MOVILIDAD

Uno de los problemas reflejado según los resultados de las encuestas fue el problema vehicular, el cual manifiestan que el surgimiento de nuevos edificios corporativos atraen un alto número de población flotante quienes resuelven su traslado diario en vehículo particular, incrementando la demanda de estacionamientos en la zona, los cuales en la actualidad son insuficientes, no todos los corporativos cubren la demanda, por lo que esta población flotante se ve en la necesidad de estacionar sus vehículos en el entrono inmediato sea irrigación o ampliación granada, este sitio elegido por la economía que representa pagar 20 pesos a un acomodador en la calle, en comparación de estacionar en el lado de Polanco donde hay parquímetros donde el precio oscila entre los 64 y 96 pesos diarios en promedio, según la jornada laboral en particular. Entonces estacionarse en el lado de la colonia irrigación como en la ampliación granada

resulta más conveniente, esto a su vez genera un problema vial y de apropiación del espacio público en estas zonas, pues en horario laboral resulta imposible encontrar un lugar en las calles para estacionarse y por lo tanto en ocasiones se obstruyen entradas de casas y saturación en las avenidas que cruzan el polígono de estudio, como los cruces entre presa Falcón y Cervantes Saavedra, Periférico esquina Legaria, o ferrocarril de Cuernavaca y Rio San Joaquín, principales vialidades que dan acceso a las colonias, Sumando a esto que la mayoría de la población de la colonia irrigación y del nuevo Polanco manifestaron utilizar como medio de transporte el automóvil, lo cual aumenta el problema. Sin embargo en la parte de Ampliación Granada, la utilización del transporte público es mayor, pues manifestaron en un 50% utilizar este medio para entrar o salir de la zona.

Este efecto de caos vehicular es uno de los problemas más complejos que presenta la ciudad. pues la extensión de la mancha urbana y el encarecimiento de la vivienda en zonas centrales , son los factores principales que se reflejan en los desplazamientos centro - periferia, y con lo cual desde las políticas públicas el

gobierno maneja el doble discurso de movilidad pues mientras se ha pronunciado a incentivar el uso del automóvil a través de las principales concesiones de inversión en infraestructura como los segundos pisos, también se manifiesta en pro de mejorar el transporte público el cual no ha sido uno de los factores que identifique la población de la zona, por el contrario, la ausencia de planeación respecto a la movilidad es uno de los principales problemas que se manifiestan.

IDENTIDAD

Mientras que los desarrolladores inmobiliarios promueven la zona del nuevo Polanco como un lugar ideal de estatus y plusvalía, la población atraída por estas nuevas edificaciones deciden la adquisición de inmuebles bajo la idea de habitar un lugar que cuenta con todos los servicios necesarios para no salir de este polígono, tal y como fueron los planteamientos de la súper manzana en el movimiento moderno, unidades habitacionales con todos los servicios necesarios para poder habitar un área delimitada, la cual se desvincula de lo que sucede al rededor, como habitar en una

burbuja, las actividades para realizar son culturales, de consumo y espacios abiertos en los centros comerciales o en los roof garden de los edificios y con suerte trabajar en los corporativos emplazados en el nuevo Polanco, para no salir del área.

A diferencia de los ejemplificados de la súper manzana como el conjunto Miguel Alemán, que funcionaba bajo la modalidad de alquiler y estaba destinada a trabajadores, la visión en el nuevo Polanco es el aislamiento en base a quien busca un estatus social y la agrupación entre similares, lo que genera que estos espacios difícilmente interactúen y se refuerce la identidad de ser distinto al vecino,

De cierta manera este crecimiento y transformación de la ciudad es planteado de manera individual, cuando estos desarrollos deberían estudiarse primero como elementos que impactarán a una zona y de qué manera se da la permeabilidad y conexión con los colindantes.



5 REFLEXIÓN FINAL / CONCLUSIONES

Después de este análisis de los procesos urbano arquitectónicos que se dan a partir de la inversión de capital como estrategia para transformar una zona, se puede decir que estos fenómenos son agresivos a la construcción de ciudad, ya que la ciudad es creada por la ciudadanía al generar vivienda, espacios públicos, comunicaciones entre una zona y otra, y la apropiación e identidad del espacio.

Con estos procesos de inversión y edificación de arquitectura genérica, se pierde de cierta manera la construcción de espacios únicos, los cuales son elementos importantes en la identidad de cada ciudad. Estos efectos son globalizados ante la demanda de vivienda que se aprovechan por el sector inmobiliario para obtener la mejor rentabilidad del la vivienda como objeto de consumo.

Al final en el proceso de la investigación y con los métodos utilizados para la medición de la gentrificación, se obtuvo como resultado que este fenómeno no da una validación ante los procesos de segregación socio espacial, ya que los datos estadísticos o indicadores no son específicos que demuestren una real

gentrificación, sino solo pueden marcar las tendencias. Al utilizar el método de medición cuantitativo resulta difícil obtener datos específicos debido a la unidad de medición (AGEB), ya que al ser la unidad mínima para la estadística los resultados no son tan fragmentados para una demostración a escala local. Sin embargo resulta un buen ejercicio para entender estos procesos a una escala metropolitana, aunque en esta investigación se reafirma que la gentrificación debe ser entendida como un proceso global pero que ataca en las ciudades de manera específica y local.

En contraste, al efectuar la investigación cualitativa, esta demostró que si bien existen afectaciones directas por la inserción de nuevas edificaciones, impactando más en los servicios e infraestructuras, la tendencia a la gentrificación es evidente pero dentro del proceso de principio a fin, la población residente ha tenido resistencia ante este efecto de la ciudad contemporánea, ya que la mayoría de los residentes de las colonias Irrigación y Granada entrevistados son población originaria, esto no significa que no exista la gentrificación sino que el proceso no se ha completado. Existe especulación

inmobiliaria que ejerce presión a los dueños de las viviendas a vender. Sin embargo a la fecha de esta investigación existen tanto el barrio original clase media de la colonia Irrigación como la vivienda de autoproducción de la colonia Granada, ambas por afectaciones directamente relacionadas al conjunto urbano de Carso.

En el caso de la colonia ampliación Granada no puede afirmarse que esta colonia tuvo proceso de gentrificación ya que su pasado industrial evidencia que el desplazamiento fue de la industria, mas no de la población habitante de la colonia. En este caso el agente gentrificador son los nuevos edificios los que ejercen presión a sus colonias vecinas.

La nueva vivienda ha surgido y ha revalorizado la zona, bajo esta influencia las colonias han cambiado su morfología original.

RE-ARQUITECTURA

La rearquitectura en este capítulo se entiende como la manera en la que se aborda la preexistencia arquitectónica y se da paso a nuevos elementos que generan una composición urbana, haciendo que estos dos convivan de manera eficaz

respetando la temporalidad entre uno y otro.

Al identificar las tres zonas de estudio con arquitecturas diferentes, se puede hacer una lectura de los procesos de transformación que ha tenido la zona a través del tiempo, en el polígono de estudio podemos identificar tres tipos:

1.-Como arquitectura surgida para la clase media

2.- Arquitectura industrial

3.-Los asentamientos irregulares que conformaron el barrio de autoproducción de la colonia nueva granada

Al leer en planta su traza y su conformación espacial, podemos darnos cuenta que la arquitectura planeada de Irrigación bajo un esquema de lotes rectangulares donde la vivienda se emplaza alrededor de un centro de barrio que está conformado por un núcleo de equipamiento y servicios como es el jardín, las escuelas, la iglesia y la caseta de policía, ha continuado con su conformación espacial, sus lotes y escala urbana, estas características no han sido modificadas radicalmente hasta el momento a pesar de que se puede observar que el boom inmobiliario está considerando esta colonia como área de

alta potencialidad. A lo cual se han observado varias demoliciones de las casas originarias en el periodo de esta investigación, lo cual dará paso a nuevas viviendas o edificios que alterarán la originalidad de la colonia. Así mismo en esta zona se pueden hacer ciertas lecturas de objetos arquitectónicos que han preservado las características originales de la colonia, reinterpretando los originales como son los elementos que se estudiaron en el análisis morfológico y que corresponden a las esquinas curvas, los elementos pétreos uniformes en las fachadas, el ritmo y composición de vanos, o re metimientos en las entradas, y en menos proporción los balcones característicos de la arquitectura de esa época. La generación de esta arquitectura puede prevalecer y convivir con el contexto sin romper el entorno urbano de la colonia, así son posibles la integración de nuevos materiales.

Lo que es importante mencionar es que en el periodo de esta investigación se registraron demoliciones de predios completos mayoritariamente en la colonia Irrigación.

En el área donde se estableció la arquitectura industrial, son ahora pocos los objetos arquitectónicos que se

encuentran como originales, la arquitectura más representativa de este periodo ha desaparecido en la mayoría de los casos, como la fábrica Colgate Palmolive que fue una de las primeras en aparecer en la zona, al igual que la General Motors, sobreviviendo la fábrica de harinas Elizondo, y la cervecera Modelo.

Estos predios de grandes extensiones fueron aprovechados para dar paso a la nueva arquitectura del nuevo Polanco, donde toda la arquitectura preexistente desapareció de los lotes para edificar torres de concreto y cristal, por lo que la conservación de la arquitectura industrial no fue una de las condicionantes para el desarrollo de la zona, por el contrario, la desaparición de estos elementos y la generación de solo nuevos, dio a la zona una imagen de "nuevo" al entorno, por lo que no se actúa en convivencia con arquitectura preexistente, aunque esta hubiera sido deseable. En algunos casos como el desarrollo de "Polarea" lo único que se conservó, es la dimensión del lote, en el cual se edificaron torres con circulaciones al interior, pero el bloque completo de viviendas y nuevos desarrollos tiene una sola entrada, por lo que esto manifiesta la segregación hacia

el entorno condicionando la zona a la poca permeabilidad y alargamiento de las calles con muros ciegos al exterior, lo cual en estudios urbanos no es lo más recomendable ya que se generan espacios solitarios y poco seguros para el peatón. Un ejemplo de las preexistencias que fueron conservadas con la idea de la convivencia de arquitectura contemporánea y arquitectura industrial, en el caso del predio de la empresa Bayer.

La zona de la vivienda de autoproducción de la colonia ampliación granada, presenta lotes pequeños en comparación a las otras dos zonas, lotes de entre 5 y 10 metros de frente y profundidad, el crecimiento o transformación de esta zona se ha dado en los mismos inmuebles, los cuales han modificado sus habitantes en relación a la necesidad de espacios por el crecimiento familiar, las casas o lotes son subdivididos o ampliados pero conservando sus estructura originales, en la lectura urbana nos damos cuenta de estos por los colores en la vivienda, el color hace una diferencia de propiedad en estos elementos subdivididos aunque su estructura y fachada sea la misma (ver imagen). Esto demuestra que la unidad familiar y la limitada opción de adquirir una

vivienda son las condicionantes para esta población.



Ilustración 21 Subdivisión de la propiedad y color como diferenciador. Fuente: google maps consultado abril de 2016.

La presión inmobiliaria en esta zona ha aparecido, y al comprar los lotes generan torres de vivienda, este punto es uno de los que pueden ser más evidentes ante el contraste arquitectónico, ya que se pueden observar viviendas auto producidas al lado de torres de vivienda construidas por inmobiliarias, y al frente alguna vieja fábrica en desuso. Este es el punto más vulnerable de la zona ya que la presión del capital sobre esta zona poco a poco irá transformando y desplazando a la población con menos poder adquisitivo respecto a las teorías de gentrificación analizadas al inicio de este trabajo. Esta población según las encuestas es la más arraigada al lugar, sin embargo la presión económica es dominante ante estas disputas por el territorio.

MEMORIA HISTÓRICA DEL LUGAR

La sobremodernidad es productora de no lugares, es decir, de espacios que no son en sí lugares antropológicos y que, contrariamente a la modernidad baudeleriana, no integran los lugares antiguos: éstos, catalogados, clasificados y promovidos a la categoría de lugares "de memoria", ocupan allí un lugar circunscripto y específico. (Augé, 1993:44).

Analizado el punto anterior de la arquitectura en la zona, va en relación directa con la memoria histórica del lugar, esto quiere decir, la manera en la que se ha hecho arquitectura con respeto al pasado, o al menos a no olvidar lo que dio origen a ese lugar.

En las ciudades globales y una de las que se revisó al principio de esta investigación fue el caso de Nueva York, donde el capital va transformando toda la ciudad en una velocidad muy rápida, sin embargo esta ciudad ha tratado de preservar su patrimonio industrial y se pueden encontrar muchos ejemplos de cómo se ha intervenido la preexistencia arquitectónica y urbana, ejemplos como el High Line como espacio público o el Chelsea Market ubicado en lo que fuera la antigua Fábrica Nabisco en el barrio de Chelsea dentro de la isla, esto además de la revalorización de la parte industrial de

Brooklyn y los Brownstones como viviendas de trabajadores mencionadas igualmente al principio de este trabajo.

Estas protecciones al patrimonio han sido de las pocas adoptadas en la ciudad de México y sobre todo el caso de estudio que se trata de una antigua zona industrial, donde toda la arquitectura de la época no se reconoce como valorada para conservación, simplemente porque la protección al patrimonio está definida para los inmuebles construidos hasta el siglo XIX con algunas excepciones respecto a obras de arquitectos renombrados o por algún valor artístico etc. pero son los menos, es por esto que la memoria histórica del sitio ahora puede ser entendida con las reminiscencias que quedan en el área, sin embargo a la velocidad de transformación que se da en los procesos de la ciudad, esto desaparecerá cada vez más rápido hasta que posiblemente en un futuro, el nuevo Polanco y su arquitectura exuberante no represente ni dignifique el pasado en cuanto a una huella de su trascendencia en el proceso de crecimiento de la ciudad.

Caso especial, pues uno de los principales inversionistas en ese desarrollo es Carlos Slim y su ciudad Carso (el cual fue el detonador urbano de la zona), donde la

consideración a la preservación de alguna huella industrial no se hizo presente en las colonias Granadas, sin embargo, otros proyectos impulsados por este mismo interés, se pueden observar como protección y recuperación de la arquitectura industrial en ejemplos como Plaza Loreto, antigua fábrica de papel y convertida en centro comercial y cultural donde se encuentra el primer museo Soumaya, o el caso de Plaza Cuicuilco, antigua fábrica de textiles, emplazada en la zona arqueológica de Cuicuilco, y donde se recuperó el espacio para un uso comercial. Entre analizar si éste es o no el mejor uso que se les pudo dar a las antiguas fábricas, el punto importante a destacar es cómo se han intervenido esos inmuebles y que se han respetado ante el crecimiento y demanda de la ciudad. La pregunta es: ¿Por qué no se ha conservado algún elemento arquitectónico de la arquitectura industrial de la colonia Granada, Ampliación Granada o Irrigación? Sin duda esta pregunta lleva a una reflexión arquitectónica si el proceso de diseño de una nueva ciudad representa o afecta los intereses económicos ante la preservación o integración de las preexistencias.

O tal vez el objetivo desde el inicio fue no dejar huella de lo que existió en la zona.

Lo anterior respecto a la arquitectura de gran escala, pero lo mismo sucede con la arquitectura habitacional cotidiana de la colonia Irrigación, que representa un momento histórico en el lenguaje arquitectónico por sus características, esa arquitectura que presenta un discurso estructurado de la casa habitación, con sus elementos de la modernidad adaptados a los espacios habitables, como era los electrodomésticos y el garaje para el auto, espacio de convivencia a dobles alturas etc., y que además manejaba un lenguaje sencillo, sin ornamentación en fachadas más que los que pudiera expresar el material utilizado, espacios para el asoleamiento y la integración de vegetación, son de las principales características que manejan los inmuebles de esta área, Esto representó una manera de expresar el momento de la sociedad moderna de la década entre 1940 y 1950. Además que es en este periodo cuando en la ciudad se estaban dando otros ejemplos de vivienda muy trascendentales como las unidades habitacionales.

De igual manera que la otra arquitectura a gran escala, estas casas habitación, han

ido desapareciendo con la revalorización del suelo y la especulación inmobiliaria. La preservación de estos inmuebles o su integración al crecimiento de la colonia es importante para la identidad y la memoria del sitio, ya que la cercanía con el desarrollo del nuevo Polanco, podría atraer inversionistas quienes desaparezcan la arquitectura originaria dando paso a nuevos elementos verticales similares a los construidos en Polárea o Parques Polanco, propiciando la atracción de población de altos ingresos derivando en la gentrificación.

ARQUITECTURA Y DISEÑO URBANO INCLUYENTE

Al hablar en este punto de la arquitectura y el diseño urbano se trata de enfatizar la importancia que tiene esto para el desarrollo de la ciudad. Si bien es cierto que la arquitectura es el reflejo de los procesos y transformaciones de una sociedad, es igual de cierto que la construcción y planeación de la ciudad está basada en decisiones que en la actualidad pueden ser gestionadas desde la población, la evidente manifestación por parte de los vecinos en lo que sucede en sus colonias demuestra que el poder de la

gente está tomando mayor fuerza en las decisiones a nivel gobierno, y por lo tanto es el diseño urbano uno de los más importantes en la vida social, ya que este se enfoca en generar y propiciar los espacios para las dinámicas sociales, donde sea un escenario para todos. Así mismo en la arquitectura, tendrá que ser primordial encontrar opciones para lograr que los inmuebles sean ocupados por una mezcla social variada, o al menos es uno de los objetivos en las ciudades contemporáneas.

Aunque la generación de espacios sea la adecuada, es importante mencionar que en el efecto de segregación de la ciudad el factor más importante es el social, entender que existe el llamado derecho a la ciudad, las clases sociales generadas por el sistema económico han marcado la separación estratificada entre unos y otros, por lo que estar dentro del sistema siempre será una condicionante para el acceso a la calidad respecto a salud, educación, movilidad, etc., esto no significa que el incentivar acciones para la convivencia y coexistencia en un mismo lugar de diferentes grupos sociales sea una batalla perdida, por el contrario, enfatizar que esta es la premisa ante la construcción de la ciudad es vital para

evitar los espacios de segregación. Los escenarios deben estar puestos, aunque la ocupación del espacio sea decisión personal.

Lo que se necesita en la ciudad son edificios de vivienda donde se puedan mezclar diferentes actores, espacio público que sea destinado al disfrute para todos y transporte que sea eficiente sin la condicionante de la calidad, esto tiene que ver mucho con los imaginarios y la identidad ante los otros como factor aspiracional, ya que el mismo sistema económico ha generado que las personas independientemente de su condición social, busquen la mejora constante por la competencia que existe en dicho modelo.

Este factor de motivación es lo que mantiene evolucionando la ocupación de las distintas zonas de la ciudad, y para la cual debería existir una oferta homogénea, al menos es el planteamiento de la inclusión social en todas las partes de la ciudad, no lograda hasta el momento.

Las políticas de vivienda a raíz de estos fenómenos de la ciudad deben estar obligados a contrarrestar los efectos negativos que se generan a partir de la construcción de estas centralidades, ya que la ecuación entre el precio de la

vivienda y la distancia al centro económico rige el comportamiento inmobiliario, por lo que se deben buscar nuevas estrategias que permitan el desarrollo de vivienda accesible.

POLITICAS PÚBLICAS, SECTOR PRIVADO Y CIUDADANIA

La planeación del desarrollo de este polígono representa una negociación entre el gobierno, el sector privado y la población, ya que los intereses principales en el desarrollo de la zona se han dado por la inversión inmobiliaria generando los problemas antes mencionados, los cuales repercuten directamente en la población. La acción por parte del gobierno ha sido detener las licencias de construcción o algún otro permiso de remodelación para evitar el problema urbano siga creciendo, y para poder crear un plan parcial que genere un plan de acción regulado para la continua transformación de la zona, esto en beneficio de la población así como el control del impacto urbano. Pero entonces el origen de la detonación de inversión inmobiliaria en la zona necesita también escenario para actuar, si bien las transformaciones que se han dado han sido de cierta manera en proporciones

desmedidas, el beneficio que represente la inversión económica en la zona es de gran ayuda para la mejora de la calidad de los espacios urbanos.

Entonces ¿qué hacer ante un problema complejo de intereses?, si la solución es coordinar este crecimiento organizado, estos tres actores deben participar en la definición de sus propios intereses. Puesto que el desarrollo de la ciudad desde la ciudadanía es importante y en los últimos años ha cobrado fuerza en la zona con la formación de comités vecinales, la población organizada ha demandado al gobierno la mitigación de los efectos nocivos de los desarrollos de alta densidad. Entonces el gobierno funcionaria como un mediador entre los intereses de los habitantes y los empresarios, ya que el generar un plan parcial que permita la acción y beneficio de todas las partes es lo que garantizaría un desarrollo con mejor calidad de vida para los ciudadanos.

Al cierre de este trabajo se ha publicado en el informe de SEDUVI, el sistema de acción por cooperación GRANADAS, el cual es un acercamiento a la gestión de la ciudad a través de todos los involucrados.²⁶

²⁶ 3er informe SEDUVI 2015

ALTERNATIVAS DE ACCIÓN

Como primer punto de acción se trató el tema de la generación de un plan parcial para la antigua zona industrial de las Granadas, sin embargo en este punto se analizan las diferentes maneras de evitar que las zonas de la ciudad queden segregadas del resto, lo ideal sería generar planes urbanos que brinden diferentes características a las zonas de la ciudad, por medio de incentivar la cohesión social, la calidad y seguridad espacial.

Espacios que sean utilizados por todos sin restricción, evitando los cambios de clase social de un momento a otro, lo ideal es que se incentive la zona como un proceso de consolidación y mejoramiento barrial, por efectos de la mejoría en la calidad de vida y del desarrollo social, en contraste con la inserción de elementos que atraigan a la población de mejores ingresos y que generen gentrificación.

Otro de las maneras en las que se puede evitar esto, es incentivando comercio local, vivienda de interés social y equipamiento que se relacione y dé servicio al entorno, así la economía local se puede ver mejorada en contraste con las grandes cadenas comerciales que

afectan directamente a los negocios particulares, restringiendo las oportunidades de desarrollo y con las cuales se afecta también la ocupación urbana de grandes predios, necesidades de estacionamientos, o precios del establecimiento que la población local no puede pagar.

En cuestión de los desarrollos inmobiliarios, se presenta la manera en la que los vecinos pueden formar parte de los negocios de la construcción, siendo participes en la transformación urbana por medio de fideicomisos donde todos los actores aportan en valor los componentes de un desarrollo, sea el valor del predio, el dinero para la construcción, o el proyecto arquitectónico e ingeniería etc. Así todos al final resultan participantes del desarrollo, los dueños del lugar no se ven desplazados y permiten la generación de viviendas o su mejora y el beneficio propio.

La idea central de este trabajo es registrar los cambios y afectaciones que se dan ante las transformaciones urbanas por inversión del capital en proporción desmedida, lo que genera problemas sociales, urbanos, geográficos, arquitectónicos, políticos, económicos etc.

En conclusión un problema multidisciplinario y complejo.

Es necesario replantear la manera de construir la ciudad desde un pensamiento actual, donde la inclusión social y los espacios diseñados como escenarios de la vida urbana tengan lugar en conjunto.

Esto no quiere decir que los procesos de inversión de capital en la ciudad sean contraproducentes del todo, ya que también son estas acciones las que mantienen la arquitectura en estado de conservación y restauración óptimo en muchos de los casos, el patrimonio no puede sobrevivir solo con declaratorias y políticas de conservación, necesita también del capital y de estrategias urbanas.

En consideraciones finales a este trabajo que como tema central evidencia los procesos que la obra nueva inmobiliaria tiene en las preexistencias arquitectónicas y sus efectos en el entorno social, se muestra que predominan los efectos negativos y sus posibles soluciones se van atendiendo a medida de lo posible con mucha presión de la ciudadanía. Esta interacción entre políticas, inversiones y ciudadanía es la clave para generar un nuevo modelo de planificación y construcción de la ciudad

contemporánea,. Sin entender éste modelo de relaciones inseparables de actores, la ciudad se condena a seguir un curso de prueba y error en el desarrollo urbano.

En lo que a la arquitectura corresponde, el mal entendido estatus social condena la calidad espacial, ya que es irónico que el precio y valor de un inmueble se vuelque en una vivienda mínima en el aire, que la misma propiedad en el suelo, el cual multiplica su precio y valor en el constante desarrollo de la zona.

Las altas densidades no son el perjuicio, lo es la segregación de los conjuntos hacia el exterior desde su diseño, la poca fragmentación del lote ex industrial que hace la vida urbana exterior de difícil movilidad peatonal, afecta la percepción de seguridad e incentiva el vehículo.

Además, diseñar el espacio abierto al interior de los conjuntos, reafirma la negación a la integración social, ya que el espacio público es desde el punto de vista de este trabajo, donde se puede dar el trabajo de diseño para una integración de convergencia de todas las personas, manifestando que el espacio público es el espacio por excelencia que se construye a partir de los ciudadanos.

La inversión de capital según el análisis fue en su totalidad para obra nueva en la zona de las fabricas y a partir de esta renovación aparecieron remodelaciones al exterior en la vivienda de clase media, y ante esto no se consideró la arquitectura preexistente, que marca un estilo y desarrollo en la ciudad en cierto periodo histórico, El desarrollo de vivienda en la zona que muestra técnica y estilo arquitectónico por su morfología responde al racionalismo mexicano, ubicando su coincidencia en la década entre 1930 y 1940, relacionado también con arquitectura de la zona surgida en ese mismo periodo como en el club Mundet con obras de José Villagrán. Estos trabajos muestran la temprana consolidación de un estilo moderno el cual se reconoce en décadas posteriores, esta arquitectura cotidiana no ha tenido ningún tipo de reconocimiento y mucho menos de protección en su valor, puesto que se ha modificado por sus habitantes en manera desmedida, los trabajos arquitectónicos contemporáneos resultarían interesantes al respetar e integrar ese pasado si es que el valor arquitectónico lo amerita. En el caso de la fábrica Colgate Palmolive hoy desaparecida, se encontraba el mismo lenguaje racionalista. Este fenómeno de

revalorización de la arquitectura industrial no ha tenido la misma conciencia en la ciudad de México que en otras partes del mundo, con excepciones aisladas.

Y por último en el caso de la vivienda de autoproducción, es evidente que existe la presión inmobiliaria y mecanismos que tienden al desplazamiento de la población originaria y de menores recursos, como una limpieza social para las clases privilegiadas o con mayores ingresos económicos, sin embargo, esos barrios existen y han permanecido ante la transformación de la zona hasta la actualidad, aunque hay casos en los que se han perdido ciertos núcleos de viviendas, no marca una gentrificación total en su caso. Y si esto ha permanecido así ahora, ¿cómo evitar que se complete el proceso de gentrificación?, se debe enfatizar el derecho a la ciudad desde todas las voces y los estudios desde otras disciplinas en este tema, han hecho grandes aportaciones. Aunque estos discursos están en constante revisión, puesto que existen textos que apuntan a que el nuevo Polanco es un caso claro de gentrificación, no puede ser corroborado aun por un método cuantitativo, ya que como se demostró en esta investigación, es un fenómeno global que los

instrumentos que se han utilizado como acercamiento a su medición, no fragmentan a una escala local necesaria para su comprobación, lo que hace evidente la lectura local de la tendencia a gentrificación son los métodos cualitativos y la percepción.

Quedan muchas cosas por trabajar y demostrar, pero es necesario hacer aportaciones a esto desde la arquitectura ya que siempre que existan este tipo de proyectos de inversión de capital, tendrán relación directa con esta disciplina, la cual tiene compromiso inherente con todas las partes de la sociedad.

BIBLIOGRAFÍA

ASCHER François (2004), LA TERCERA MODERNIDAD en, los nuevos principios del urbanismo, España, Alianza Ensayo, 29 – 54 pp.

ASCHER François (2004), LOS PRINCIPIOS DEL NUEVO URBANISMO en, los nuevos principios del urbanismo, España, Alianza Ensayo. 71 – 86 pp.

AUGÉ, Marc. Los no lugares: espacios del anonimato. Barcelona: Gedisa, 1993.

BAYÓN Ma. Cristina (2008) "Desigualdad y procesos de exclusión social. Concentración socio espacial de desventajas en Buenos Aires y la ciudad de México, Estudios Demográficos y urbanos, 23, 1:123-150.

BOURNAZOU M. Eftychia (2015), Cambios Socio territoriales e indicios de gentrificación: Un método para su medición, en Academia XXII, UNAM, ISSN 2007-252X, primera época, año 6, numero 12, México 2015, pág. 47-59

CENICEROS Armando , La ciudad que construimos,, Registro de la expansión de la ciudad de México entre 1920 - 1976, Universidad Autónoma Metropolitana, México 1993, 228 p.

CUENYA Beatriz (2009), GRANDES PROYECTOS URBANOS LATINOAMERICANOS, en: cuaderno urbano, Ecuador, vol. 8

DE MATTOS, Carlos. Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. HIDALGO, R. y PEREIRA, P. Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina. Santiago de Chile: Instituto de Geografía UC, Serie GeoLibros N°, 2008.

DEUTSCHE Rosalyn, (s/f) Agorafobia, Barcelona: Quaderns Portatils

DUHAU, Emilio, GIGLIA, Ángela, (2008), Las reglas del desorden: Habitar la metrópoli, México UAM, y Siglo XXI.

FERNÁNDEZ Duran Ramón (1998), LA EXPLOSION DEL DESORDEN, en: Problemas de la civilización contemporánea II, Población y hábitat volumen 2, ITAM, 3 – 29 pp.

GARCIA CANCLINI, Néstor,(1996), La ciudad de los viajeros, travesías e imaginarios urbanos, Editorial Universitaria de Buenos Aires, 107 páginas

GLASS, R. (1964). "London: Aspects of change". McGibbon and Kee. London.

HARVEY, David (1998), capítulo 4 Postmodernidad en la ciudad: Arquitectura y Diseño urbano, 85-118 en Harvey David (1998) La condición de la postmodernidad Buenos Aires, Amorrortu

JANOSCHKA Michael, et al, Gentrification in Spain and Latin America- a critical Dialogue., en International Journal of Urban Research Volume 38 Julio 2014

JANOSCHKA, Michael. El modelo de ciudad latinoamericana. Privatización y fragmentación del espacio urbano de Buenos Aires: el caso Nordelta. Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes, Buenos Aires, 2006, p. 96-131.

JIMÉNEZ Muñoz, José (2000); "Plano de la ciudad de México 1930", en: Malacate La vivienda es un derecho humano, septiembre-octubre, año 1 no. 2, México, pag.30

JORGE Alonso, (coordinador), (1988), Los movimientos sociales en el valle de México tomo III, México, CIESAS, 552p.

KOOLHAAS, Rem, et al. Rem Koolhaas, acerca de la ciudad: Rem Koolhaas; traducción de Jorge Sainz. OMA, 2014.

MARTINEZ Salgado, Carolina (2012), El muestreo en investigación cualitativa, Principios básicos y algunas

controversias. En Ciencia y Salud Colectiva 17(3): 613-619 p.

MASSEY Doreen, (2005). La filosofía y la política de la espacialidad : algunas consideraciones , en Arfuch Leonor (compiladora) Pensar este tiempo: Espacios , afectos , pertenencias. Buenos Aires, Paidós , pp101-128.

MONTANER, Josep María y Muxi, Zaida (2011), Arquitectura y política: Ensayos para mundos alternativos, Barcelona: Gustavo Gili.

OCAMPO Eljaiek, David (2008); Los espacios urbanos recreativos como herramienta de productividad, en revista EAN, No.63 mayo-agosto 2008, pág. 107-126

PARNREITER, Christof. Formación de la ciudad global, economía inmobiliaria y transnacionalización de espacios urbanos: El caso de Ciudad de México. EURE (Santiago), 2011, vol. 37, no 111, p. 5-24.

SANTOS Milton, (1986) Espacio y Método, Geo crítica, Cadernos Críticos de Geografía Humana, Barcelona Publicaciones i Edicions UB, N 65 1986.

SASSEN, Saskia. The global city. New York, London, Tokyo: Princeton University Press, Princeton, 1991.

SEGURA Ramiro (2006), Segregación residencial fronteras urbanas y movilidad territorial, Un acercamiento etnográfico .Instituto de Desarrollo Social Argentina 23 pp

SMITH, Neil. *The New Urban Frontier. Gentrification and the revanchist city*. Londres:Routledge, 1996.

SMITH, Neil. Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not by people. *Journal of the American Planning Association*, 1979, vol. 45

SMITH, Neil. ¿ Ciudades después del neoliberalismo?. VV. AA., Después del neoliberalismo: ciudades y caos sistémico, Barcelona, CCCB, 2009.

LICONA V. Ernesto, Recorridos Barriales y la significación del territorio

SÁNCHEZ Gerardo, (coordinador), (2003), Raíces, Planificación y urbanismo visionarios de Carlos Contreras escritos de 1925 a 1938, México UNAM, 149 p.

ZUKIN, S. Urban Lifestyles: Diversity and Standardisation in Spaces of Consumption. *Urban Studies* nº 35(5-6), 1998, p. 825-839.

PAGINAS WEB

SEDUVI:

<http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php>

INEGI: <http://www.inegi.org.mx/>

SEDESOL: <http://www.gob.mx/sedesol>

EXCELSIOR:

<http://www.excelsior.com.mx/comunidad/2014/05/17/959804#imagen-3>

EL

FINANCIERO:

<http://www.elfinanciero.com.mx/>

REALSTATE MARKET:

<http://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/oficinas/11339-nuevos-iconos-corporativos-de-mexico>

TESIS DESARROLLO URBANO:

<http://www.maestriaenproyectosparaeldesarrollourbano.com/>

UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA:

<http://www.bib.uia.mx/tesis/pdf/015619/015619.pdf>

MUESTREO:

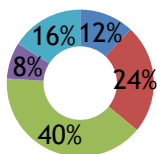
<http://www.netquest.com/blog/es/muestreo-por-conveniencia>

ANEXOS

IRRIGACIÓN

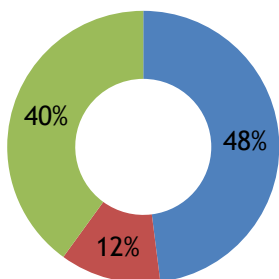
Qué le gusta?

- que es zona dinámica
- que esta centrico o ubicación
- que es tranquilo
- que es seguro
- otros



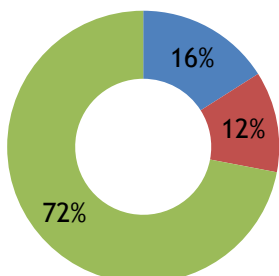
Hay nuevos vecinos?

- si
- no
- no lo he notado



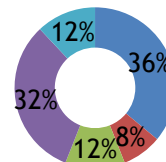
Problemas identificados

- obras
- abasto de agua
- trafico



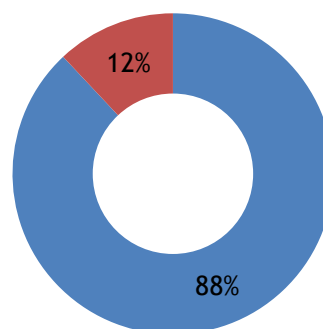
Espacio público

- camellon horacio
- plaza carso
- jardin de irrigacion
- parque lincoln
- otros



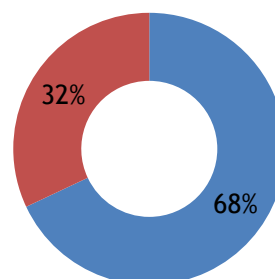
Movilidad

- auto
- transporte publico



Mudarse a otra zona

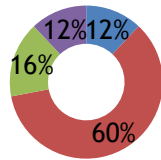
- probable si
- no sabe



GRANADA (NUEVO POLANCO)

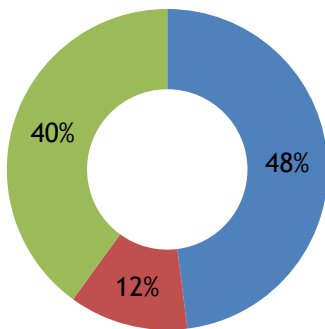
Qué le gusta de la zona?

- que es zona con atracciones
- que esta centrico o ubicación
- que hay mucha inversion
- otros



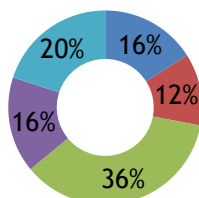
Hay nuevos vecinos ?

- si
- no
- no lo he notado



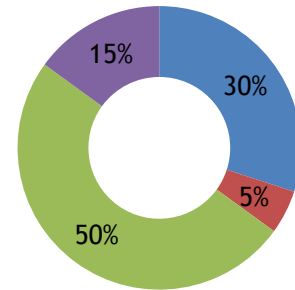
Problemas identificados

- obras
- abasto de agua
- trafico
- ruido
- mal olor



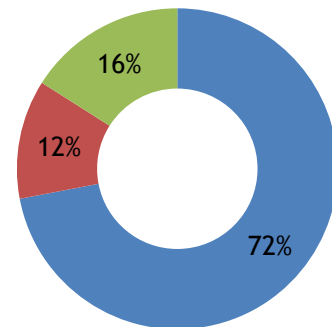
Espacio público

- camellon horacio
- plaza carso
- parque lincoln
- otros



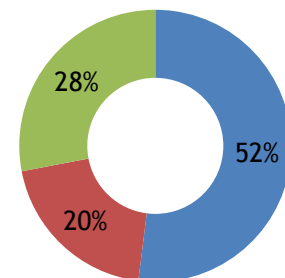
Movilidad

- auto
- transporte publico
- otro (bicicleta)



Prosibilidad de mudarse?

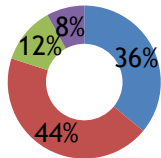
- si
- no
- no sabe



AMPLIACIÓN GRANADA

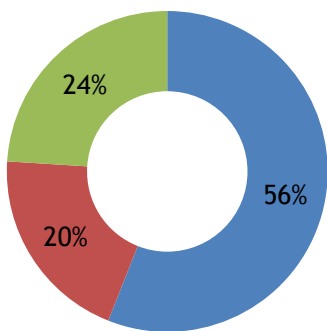
Qué le gusta de la zona?

- que es zona tranquila
- que esta centrico o ubicación
- que hay equipamiento
- otros



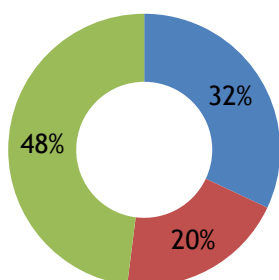
Nuevos vecinos

- si
- no
- no lo he notado



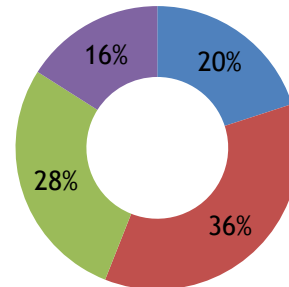
Problemas identificados

- obras
- abasto de agua
- trafico



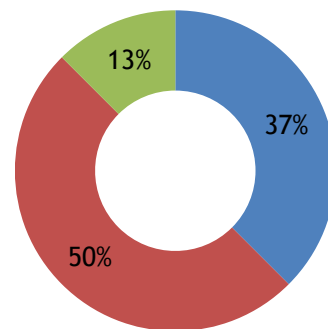
Espacio público

- chapultepec
- las vias del tren
- parque teozomoc
- otros



Movilidad

- auto
- transporte publico
- otro



Posibilidad de mudarse

- si
- no
- no sabe

