



SUA(y)ED  
Filosofía / Letras

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS  
COLEGIO DE GEOGRAFÍA

## **Gentrificación de barrios pericentrales de la Ciudad de México: El caso de la colonia Obrera**

TESIS

Que para obtener el título de Licenciada en Geografía

PRESENTA

Diana García Aguilar

ASESOR

Dr. José Gasca Zamora

Ciudad Universitaria, Ciudad de México, abril 2019.

Producto derivado del Proyecto PAPIIT IN302717: "Dinámicas socio-económicas y espaciales de los grandes proyectos inmobiliarios residenciales y de servicios en ciudades de México". Con el auspicio de la Dirección General de Asuntos del Personal Académico, UNAM.



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.

**A mi madre**

**A Mago, Juan y Cande,  
por elegir a la Obrera.**

**Al 17 de José T. Cuellar que,  
a pesar de todo,  
siempre será nuestro.**

## **AGRADECIMIENTOS**

Al proyecto PAPIIT IN302717: "Dinámicas socio-económicas y espaciales de los grandes proyectos inmobiliarios residenciales y de servicios en ciudades de México" por el apoyo económico otorgado.

A los miembros del sínodo, la Dr. Patricia Olivera, al Mtro. Jorge Padilla, al Dr. Fabián González y al Mtro. Miguel Flores por su tiempo y por las correcciones realizadas a este trabajo.

Agradezco especialmente al Dr. José Gasca por aceptar asesorar la presente investigación, por el tiempo, las pláticas y los consejos brindados.

Al Instituto de Investigaciones Económicas y a todas las amigas y amigos que hicieron que el trabajo fuera más ameno.

Al Mtro. Israel Baxin por haber sido mi tutor en la carrera, tenerme paciencia y resolver todas mis inquietudes pacientemente.

A Enrique y Ricardo por su guía en ciertos aspectos para la elaboración de la cartografía aquí mostrada.

A Valeria y Baruck por acompañarnos en el proceso de la carrera, en los seminarios, coloquios, fiestas y por ser mis grandes amigos.

A mi hermana, Esther por estar conmigo y por acompañarme a realizar el levantamiento de predios, a pesar de habernos metido en las calles "más feas" de la colonia, también menciono aquí a mi papá que nos acompañó un día (en el que solo avanzamos tres calles y comimos papitas).

A las vecinas y vecinos de la Obrera que me permitieron conocer la historia de la colonia y de sus vidas, así como a los espacios culturales y comercios por las entrevistas brindadas.

A Sergio, por todo.

A Opi y abue porque sin ellas nada de esto sería posible.

**La Obrera para los obreros.**

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	6
---------------------------	---

### **CAPÍTULO 1**

<b>El proceso de gentrificación: una perspectiva crítica Latinoamericana</b> .....	10
1.1 El neoliberalismo .....	10
1.2 La ciudad neoliberal .....	14
1.3 La ciudad como negocio .....	14
1.3 Destrucción creativa y brecha de renta .....	15
1.5 Perspectivas sobre el proceso de gentrificación .....	17
1.6 Implicación de las áreas pericentrales .....	26
1.7 Áreas pericentrales de la Ciudad de México .....	27

### **CAPÍTULO 2**

<b>La Colonia Obrera: de “El Cuartelito” a barrio pericentral</b> .....	29
2.1 Expansión de la Ciudad de México: aparición de barrios pericentrales .....	31
2.2 El Cuartelito .....	33
2.3 La industria en la Ciudad de México y la conformación del espacio urbano .....	38
2.4 Implicación de las rentas congeladas en la ciudad central .....	41
2.5 Valorización y desvalorización del espacio central y pericentral .....	43
2.6 Influencia del sismo de 1985 .....	45
2.7 El Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular .....	47

### **CAPÍTULO 3**

<b>Etapa contemporánea de la colonia Obrera</b> .....	51
3.1 El Bando 2 .....	53
3.2 Redensificación y revalorización de la colonia Obrera .....	56
3.3 La Norma 26 .....	57
3.4 Ley de Desarrollo Urbano, Normas Generales de Ordenación, ZODES, Polígonos de Actuación y otras normatividades .....	62

3.5 El ascenso de las operaciones inmobiliarias a la colonia Obrera .....	66
3.6 Nuevas formas de comercio y consumo .....	69
 <b>CAPÍTULO 4</b>	
<b>Gentrificación, reemplazamiento y desplazamiento de clases en la colonia Obrera.....</b>	<b>77</b>
4.1 Variación del precio del suelo .....	78
4.2 ¿Qué fue primero, el capital inmobiliario o el gentrificador? Repercusión de clases creativas y nuevos espacios de consumo en el barrio. ....	81
4.3 Tipologías de la colonia Obrera.....	83
4.4 Resultados .....	87
4.5 Propuestas de recuperación del barrio a través de intervenciones selectivas por acupuntura urbana .....	93
4.6 Hacia un modelo de reconstitución del espacio urbano a partir de cooperativas de vivienda solidaria .....	94
4.7. Recuperación de plazas públicas: memoria colectiva y cartografías participativas de la colonia Obrera.....	96
 <b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>98</b>
 <b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>100</b>

## INTRODUCCIÓN

Durante los últimos años, la Ciudad de México, especialmente las áreas pericentrales han experimentado diversas transformaciones urbanas provocadas por el declive del sector manufacturero y cambios socio-residenciales, esto último se ha visto reflejado en una mayor construcción y demanda de vivienda además de servicios relacionados a esta. Dicha transformación ha traído consigo la llegada de clases con mayor poder adquisitivo alentadas por inmobiliarias se han encargado construir nuevas viviendas en edificios degradados, lo cual ha detonado procesos de fragmentación social, así como desplazamientos y gentrificación. La influencia del capital inmobiliario en el pericentro de la ciudad no sería posible sin la participación gubernamental así como la influencia del mercado inmobiliario, los cuales se han encargado de promover nuevas formas de valorización del suelo asociados a proyectos de “regeneración”, “rehabilitación” y “recuperación” del espacio, tratando de convencer a los habitantes de que dichas estrategias urbanas son convenientes para la población. El pericentro de la Ciudad de México, que alberga diversos barrios habitados por clases populares, se ha convertido en la actualidad en una zona estratégica para los negocios inmobiliarios. Uno de estos corresponde a la colonia Obrera, la cual es el motivo de esta investigación. “La Obrera”, como se conoce popularmente, fue un espacio marginal desde su origen y tal como su nombre lo indica, fue habitado por personas de clase trabajadora que llegaron de otros estados de la República Mexicana en la búsqueda de empleo y una mejor calidad de vida en esta zona de la Ciudad de México. Inicialmente la Obrera se fue consolidando como un barrio con grandes deficiencias en todos los aspectos, siendo una de las colonias pericentrales más olvidadas por el gobierno de la ciudad durante décadas.

La colonia Obrera de una u otra manera logró mantenerse habitada, aunque de manera precaria y con un flujo de capital relativamente constante debido a la presencia de una pequeña, pero diversificada industria (textil, principalmente), así como la existencia de una intensa actividad nocturna estimulada por cantinas y cabarets.

Con el decreto de políticas de desconcentración de la industria se registró una tendencia hacia la deslocalización de unidades manufactureras y el éxodo de población, este proceso se acentuó con la crisis económica de 1982 y el sismo de 1985, este último evento provocó que numerosas familias buscaran otras opciones debido al daño ocurrido en sus viviendas y el miedo de que un sismo similar volviera a ocurrir. Estos hechos configuraron un escenario de desinterés en la

zona que derivó en abandono, desatención del gobierno e indiferencia de los residentes, lo cual terminó en la degradación del entorno urbano y de los propios inmuebles.

Más recientemente, bajo el contexto de nuevas políticas urbanas como el Bando 2, se plantearon acciones orientadas al repoblamiento de la colonia, lo cual alentó la llegada de nuevas familias, que procediendo también de clases populares, fueron redefiniendo el hábitat, no obstante este proceso no fue favorable del todo, pues a la vez que esto sucedía se registró un aumento de los índices delictivos, lo cual configuró un mayor desajuste social. Lo anterior, aunado a la desvalorización de la colonia, fue el escenario para favorecer la denominada “brecha de renta”, es decir, la caída de los precios del suelo (dada su condición pericentral) llegaron a un punto en el cual resurgió el interés para impulsar un nuevo ciclo de capitalización del suelo por parte de agentes inmobiliarios y el gobierno local, esto detonó en un primer momento una elevada especulación y, en una segunda etapa, el reciclamiento de predios y el mejoramiento del entorno urbano. El resultado ha sido que los residentes de menor estatus social están siendo reemplazados por la llegada progresiva de residentes de clase media.

Considerando lo anterior, el presente trabajo tiene como objetivo principal analizar los factores que han contribuido en la gestación del proceso de gentrificación en la colonia Obrera, así como sus efectos en la transformación del espacio y sus repercusiones sociales y económicas. De manera específica se busca explicar cómo el contexto histórico, económico y social influye en dicho proceso. Uno de los aspectos que interesa abordar son los programas gubernamentales, normatividades y modificaciones de ley que sentaron las bases para la promoción de desarrollos inmobiliarios, así como el primer ciclo gentrificador que se presentan en zona de estudio.

Para fines de esta investigación se consideran los siguientes aspectos como parte fundamental del proceso de gentrificación y que son referentes explicativos en el contexto espacial de análisis: Recambio sociodemográfico que implica reemplazamiento/desplazamiento de los residentes originales de clase popular por otros de clase media; procesos de desvalorización y revalorización del suelo por deterioro/abandono de inmuebles y degradación del entorno urbano, implica el uso de formas de especulación y encarecimiento de propiedades; incursión de firmas desarrolladoras inmobiliarias para el reciclamiento de predios y la creación de nuevas formas de edificabilidad; tendencias de recambio de negocios comerciales y de servicios que



favorecen nuevos entornos de consumo que acompañan los cambios sociales, entre otros. Lo anterior configura una ruptura gradual en las formas de habitabilidad de la Colonia Obrera y la emergencia de un espacio social que erosiona los rasgos identitarios de la población y a la vez trastoca la vida cotidiana.

La investigación se llevó a cabo mediante una metodología cualitativa desde una perspectiva crítica de la gentrificación a partir de una revisión bibliográfica que aportó elementos conceptuales de soporte explicativo de dicho proceso. Se analizaron distintas perspectivas conceptuales que permitieron establecer la discusión teórica, destacando el enfoque latinoamericano crítico; ello permitió adoptar algunas definiciones que se consideran pertinentes para los fines de este trabajo; asimismo, se efectuó una búsqueda de fuentes históricas y evidencias fotográficas referentes a la zona de estudio, lo que permitió dar cuenta de su evolución histórica, social, cultural y económica.

Se realizó trabajo de campo a partir de recorridos de reconocimiento, entrevistas semiestructuradas a antiguos y nuevos residentes, así como a colectivos artísticos y nuevos comercios establecidos, las cuales fueron utilizadas para ubicar adecuadamente el contexto histórico, comparar precios de predios y rentas, además de la percepción de la colonia a través de los años. El resultado más amplio de dichas entrevistas será utilizado para un trabajo posterior de la zona de estudio. También se llevó a cabo un levantamiento de datos para la elaboración de cartografía que fue útil para construir una tipología referente a los distintos factores que promueven el proceso de gentrificación.

El presente trabajo se integra por cuatro capítulos. El primero contiene al marco teórico que sostiene a esta investigación, aportando elementos contextuales alusivos al proceso de gentrificación dentro del sistema económico actual, mostrando distintas propuestas conceptuales, pero centrándose finalmente en la perspectiva crítica y en su relación con las distintas formas de producción y transformación del espacio urbano.

El segundo capítulo aborda el contexto histórico de la colonia Obrera, su conformación y evolución; se menciona la implicación de fenómenos como la crisis económica de 1982, las rentas congeladas que impactaron en los procesos de desvalorización de los precios del suelo y los alquileres, así como la influencia del sismo de 1985 y los códigos legales surgidos a raíz de este suceso.

El tercer capítulo se refiere a la etapa contemporánea de la colonia Obrera, se analiza la influencia de las distintas normatividades creadas por el Estado que promovieron la entrada de inmobiliarias y la consecuente transformación del espacio, así como los nuevos entornos de consumo asociados a dicho proceso.

Finalmente, en el último capítulo trata acerca de las distintas etapas de gentrificación en la zona de estudio y como las denominadas “clases creativas” acentúan dicho proceso. Se muestra también el resultado del trabajo de campo realizado en la colonia mediante una cartografía que muestra el estado en el que se encuentran determinados predios seleccionados de acuerdo a una tipología que obedece al proceso de gentrificación inicial. En este mismo capítulo se plantean distintas propuestas orientadas a amortiguar y/o contrarrestar los efectos adversos de la gentrificación en la colonia Obrera.

## CAPÍTULO 1

### **El proceso de gentrificación: una perspectiva crítica Latinoamericana**

Para comprender el proceso de gentrificación es necesario realizar una revisión histórica que muestre cuáles fueron los principales modelos económicos y aspectos socioculturales que lo favorecieron, iniciando con la etapa fordista-keynesiana y posteriormente el neoliberalismo. De allí se considera la forma en que éste último reorientó las políticas públicas urbanas en la Ciudad de México y posteriormente en el estudio de caso de esta investigación: la colonia Obrera.

Más adelante se muestra una revisión teórica que incluye el planteamiento central del concepto de gentrificación y como éste se ha ido desarrollando y replanteando de acuerdo al contexto espacial de aplicación. Finalmente, se explican las implicaciones de la gentrificación en las áreas pericentrales con la intención de relacionarlo finalmente con la colonia Obrera.

#### **1.1 El neoliberalismo**

Para explicar los elementos que dieron origen al neoliberalismo y comprender las transformaciones urbanas actuales es necesario situar algunos antecedentes. La etapa de producción industrial bajo el modelo fordista marca un referente en la forma de regulación económica y el papel del Estado dentro de los procesos de producción material, incluyendo el desarrollo de las ciudades y su lógica de organización espacial.

El modelo fordista inició en 1914 en Estados Unidos con la automatización de automóviles propuesta por Henry Ford, el cual tuvo un gran éxito a partir de la producción en serie, así como el uso de maquinaria especializada y la incorporación de un gran número de trabajadores también especializados: con la división del trabajo, así como el establecimiento de tareas específicas y descansos establecidos, esta forma de organización favoreció una mayor productividad del trabajo, obteniendo así una creciente rentabilidad, a su vez facilitó una reducción de los costos sobre el producto final y el aumento de la circulación de la mercancía, es decir, la expansión del mercado. La producción en masa significó a su vez un consumo a gran escala, por lo que gracias a esto se configuró una nueva sociedad regida por una nueva forma de reproducción de la fuerza laboral y por consiguiente social (Harvey, 1998).

Se buscaba que el trabajador mostrara agradecimiento y sumisión al tener una jornada y sueldo fijo, sin embargo, fue necesario que este también tuviera tiempo libre para dedicarlo al ocio y pudiera así consumir los productos. Por otra parte era preciso mantener al trabajador sano y fuerte para que así pudiera ser productivo en su jornada laboral (Harvey, 1998).

Con la gran depresión de 1929<sup>1</sup>, el capitalismo, y por consiguiente el fordismo, se vio afectado, sin embargo, tuvo un repunte al conjuntarse con el keynesianismo<sup>2</sup> en el cual se alcanzaron altas tasas de crecimiento económico, así como un aumento en el nivel de vida al mismo tiempo que la industria se convirtió en el principal motor del crecimiento económico, aunque, por otra parte, las corporaciones comenzaron a hegemonizar las formas de consumo masivo.

La producción masiva necesitaba de una fuerte inversión de capital fijo, así como niveles de demanda lo suficientemente altos para que fuera rentable, por ello. Es en este momento en donde los gobiernos comienzan a establecer políticas dirigidas a la inversión pública, las cuales aseguraban el crecimiento de la producción y mantenían el consumo masivo, garantizando por consiguiente el empleo. Aunado a esto, los gobiernos por la vía impositiva, comenzaron a tomar una parte de los salarios de los trabajadores destinados a su "beneficio", como seguridad social, vivienda, educación, entre otros. Con la expansión mundial del fordismo se dio también una apertura del mercado global (Harvey, 1998).

El modelo fordista-keynesiano se presentó ante la sociedad como una opción de progreso y desarrollo promovido por empresas nacionales y transnacionales. Éstas en realidad buscaban un proceso de dominación al crear una dependencia hacia el consumo de productos y servicios no necesarios, haciendo uso de la publicidad y el mercado; por otra parte, tenían como objetivo la estandarización, es decir, buscaba la consolidación de patrones de consumo globales, por lo tanto, dicho modelo dio pie a la entrada de la globalización (Rossano, 2014).

---

<sup>1</sup> También conocida como el *Crac* del 29, fue una de las más fuertes caídas del mercado de valores en Estados Unidos, ocasionado por la manipulación de la oferta monetaria, teniendo un alcance global con una larga duración y secuelas considerables, ocasionando la llamada Gran Depresión.

<sup>2</sup> Keynesianismo. Teoría económica propuesta por John Maynard Keynes en respuesta a la Depresión de 1929. Esta se centra en el análisis de las consecuencias de las variaciones de la demanda agregada en relación con el nivel de ingresos y del empleo. La finalidad era dar a las instituciones el poder de controlar la economía en épocas de recesión o crisis mediante el control del gasto presupuestario del Estado. Busca a su vez un "estado del bienestar", en el cual se promueve el protagonismo de las clases populares (Brancho, 2016).

El modelo fordista entró en decadencia en la década de 1960 debido a una serie de conflictos como:

- Disminución de la demanda debido a la saturación de productos manufacturados
- Disminución de la productividad y de la renta, provocando una inflación que hizo caer al dólar.
- Aumento de precios debido a la crisis del petróleo y su consecuente alza.
- Disminución del ritmo de crecimiento de las principales empresas
- Aumento de la competencia a escala internacional
- Endeudamiento externo

Debido a las políticas de sustitución de importaciones adoptada en países menos desarrollados, como los latinoamericanos, aunado al traslado de las fábricas al sureste asiático para reducir costos, se intensificó la competencia internacional, integrándose varios países y bloques, los cuales desestabilizaron la hegemonía estadounidense y a su moneda (Harvey, 1998).

La crisis del fordismo-keynesiano significó el "desplome de los regímenes de acumulación" (Theodore *et al*, 2009:2), por lo que fue necesario rediseñar una estrategia que enfrentara dicha crisis, la primera reacción de las empresas industriales fue la de deslindarse de las instituciones y concentrarse en el mercado y la competencia, por otra parte los Estados comenzaron a tener dificultades, especialmente algunos de ellos padecieron crisis fiscales y financieras que los obligó a contratar cuantiosas deudas con organismos financieros internacionales. A cambio tuvieron que instrumentar planes de ajuste en sus estructuras que, entre otros aspectos implicaron políticas de liberalización y desregulación económica social. Este giro en la forma de operar del Estado se reconoce como neoliberalismo.

Definido por Harvey (2008:2) como una teoría política y económica que propone que el bienestar del ser humano solamente puede ser alcanzado mediante el libre mercado, a través de la propiedad privada y sin obstrucción de leyes ni gobiernos. Dicho modelo se basa en el libre mercado, buscando que fuera totalmente abierto, competitivo, sin regulaciones estatales o sociales que limiten su desarrollo. Entre otras cosas, busca la separación por parte del Estado de sus funciones económicas, así como la reducción de impuestos a las empresas privadas. Otras de las acciones derivadas de la neoliberalización han sido la privatización de recursos y servicios públicos, la intensificación de la competitividad local, la desaparición de programas

sociales, la automatización de la industria, creación de nuevas líneas de producto y de mercado, el cambio tecnológico, así como la dispersión geográfica hacia zonas más cómodas para la inversión de capital, entre otras (Harvey, 1998).

El neoliberalismo es utilizado como una estrategia de reestructuración para resolver problemas causados por el modelo anterior, el cual comenzó a aplicarse poco a poco en unos cuantos países y posteriormente se expandió con la llegada de programas de ajuste estructural comandados por organismos financieros internacionales, especialmente en numerosas naciones del hemisferio sur. La finalidad es incorporar a los países menos desarrollados en las nuevas dinámicas del mercado para posteriormente extender condiciones similares al resto del mundo como la nueva "forma dominante de globalización capitalista, tanto política como ideológica"(Theodore *et al*, 2009:2).

Por otra parte, el neoliberalismo promueve el bienestar social, pero desde una perspectiva de mercado, es decir, esta condición solo puede ser alcanzada al maximizar la frecuencia de las transacciones comerciales y al mismo tiempo se integren a la dinámica del mercado cada una de las acciones humanas. La construcción de la hegemonía neoliberal y del dominio de un grupo social implica la dominación política y económica, pero también la habilidad de incorporar a la sociedad a sus mismas formas de interpretar al mundo para que así estas sean aceptadas e incorporadas de manera "natural". Sin embargo, nada de esto hubiera sido posible sin el apoyo del Estado, el cual forma parte fundamental de este sistema toda vez que es el responsable de las políticas necesarias para conservar y garantizar el derecho a la propiedad privada y el correcto funcionamiento de los mercados (Harvey, 2007). Es preciso mencionar que para el neoliberalismo, la acumulación de capital es un asunto prioritario, es por eso que se antepone al bienestar de la población, especialmente las clases populares, por lo tanto se puede afirmar que el neoliberalismo ha sido también una estrategia para restaurar y legitimar el poder de las clases más ricas (Harvey, 2008). En este sentido se considera que el neoliberalismo resulta una estrategia de recuperación del poder que los empresarios habían perdido durante el periodo de la primera expansión de las transnacionales, es decir durante el modelo fordista-keynesiano.

## **1.2 La ciudad neoliberal**

Bajo el neoliberalismo como modelo hegemónico, las ciudades registraron cambios en la medida que se generaron nuevos códigos que afectaron la forma en que se produce el espacio urbano y en la que opera el Estado y los agentes privados. La ciudad neoliberal, según Brites (2017:553), es "una ciudad remozada y remodelada, pensada y rediseñada por y para el mercado, donde los proyectos estratégicos como pensamiento único, redefinen el sentido de lo urbano." Lo social y político queda condicionado a esta nueva imagen de ciudad, enfocándose ahora hacia una nueva materialidad clasista que edifica residencias y zonas comerciales. Dentro de esta dinámica intervienen políticas de ordenamiento y renovación urbana, apoyando al mercado inmobiliario, a la inversión y desinversión de zonas específicas, así como a la especulación y reglamentación de proyectos de reinversión, equipamiento, modernización y embellecimiento de espacios deteriorados.

Estas acciones han provocado consecuencias desfavorables para las clases populares como una marcada desigualdad social y económica, segregación, pobreza, periferización, desempleo, gentrificación, entre otros. En resumen, las ciudades son ahora la alternativa al uso del excedente de capital, utilizadas como mercancía para evitar las crisis de sobreacumulación, valiéndose de políticas públicas en complicidad con el Estado y los inversionistas.

## **1.3 La ciudad como negocio**

El ciclo de producción del capital se modificó a partir del siglo XIX, pasando de la producción industrial a la del capital financiero; este último derivado del capital excedente producido, el cual en la sociedad contemporánea es utilizado en nuevas actividades económicas, en este caso el desarrollo del sector inmobiliario. Ello ha permitido que la ciudad se convierta en un escenario para emprender negocios inmobiliarios en una escala nunca antes vista.

En una primera fase, el capital inmobiliario operó para sostener el crecimiento periférico de las ciudades, considerando escases del suelo en la ciudad interna, aunado a que la crisis del fordismo dio la posibilidad de transformar el uso de las áreas industriales. La expansión de capital inmobiliario se orienta hacia las áreas centrales de las ciudades y la metrópolis, y al mismo tiempo promueve desarrollos extensivos en las áreas periurbanas.

Las áreas centrales viven recientemente un ascenso en la producción y regeneración inmobiliaria en la medida que ha aumentado la demanda de edificios residenciales y destinados a los servicios, bajo este contexto se emprenden planes y programas de renovación urbana promovidos por el Estado bajo nuevas directrices y regulaciones, con ello se inicia una cierta “higienización” y se desplaza a la población que habitaba viejos edificios para que se puedan insertar nuevamente estos espacios en el mercado del capital financiero e ir produciendo así un eje de centralidad y concentración (Carlos, 2018).

Es preciso mencionar que las políticas que promueven la recuperación de espacios buscan un nuevo ciclo de valorización. La transformación de la ciudad hacia una mayor urbanización, provoca distintas maneras de reproducir el espacio en la búsqueda de nuevas estrategias de acumulación y crea, por lo tanto, nuevas relaciones entre los agentes que integran la ciudad.

Ana Fani A. Carlos (2005) menciona que “La reproducción del espacio urbano de la metrópoli indica el momento en que el capital financiero se realiza, a través de la producción de un ‘nuevo espacio’ bajo la forma de ‘producto inmobiliario’ orientado al mercado de alquiler”. Con lo anterior ocurre una transición entre el capital industrial, que produce mercancías destinadas al consumo individual, al capital financiero, que produce espacio como una mercancía en sí, es decir, dentro de esta lógica capitalista, el suelo y los edificios construidos sobre el mismo se transforman en mercancías, por lo que quien tiene la propiedad privada tiene el poder sobre el suelo y su uso (Smith, 2012).

### **1.3 Destrucción creativa y brecha de renta**

Para la comprensión de la transformación de la ciudad neoliberal, se han propuesto conceptos, particularmente el de “destrucción creativa”, acuñado por el sociólogo alemán Werner Sombart y explicado por Berman de la siguiente manera: "todo lo que se construye está hecho para ser destruido, reciclado o reemplazado en un lapso de tiempo breve. Tanto edificios como las comunidades producidas por la industria capitalista nacen para ser efímeras, temporales, provisionales y construidas para la obsolescencia." (2011: 95-100, citado en Inzulza; Díaz, 2016). Este concepto es congruente con la realidad que se está viviendo en distintas ciudades, especialmente en las latinoamericanas, ya que a través del tiempo es evidente como en la fase previa a una revalorización de un espacio, generalmente habitado por clases populares, éste



pasó por un proceso de degradación y devaluación, el cual fue provocado intencionalmente con la finalidad de que cuando el suelo alcance su precio más bajo, se compre para generar una mayor rentabilidad de dicho espacio, pero a costos menores. La desvalorización de estos espacios provoca que disminuya el precio del suelo, lo cual es aprovechado por las firmas inmobiliarias, generando varios fenómenos y procesos, entre ellos, la gentrificación.

Para dar cuenta de dicho fenómeno, Neil Smith propuso el concepto denominado brecha de renta o *rent gap*, el cual busca explicar el ciclo temporal y espacial de desvalorización-revalorización del suelo especialmente de las zonas urbanas deprimidas. El autor menciona que existen ciclos de uso y desvalorización en el cual las viviendas nuevas y el precio del suelo son coherentes, es decir si dicho desarrollo urbano crece, el precio aumenta, sin embargo con el tiempo puede ocurrir una desvalorización la cual es motivada por tres factores: tener la tecnología o materiales que produzcan las mismas estructuras a un menor precio, que el lugar tenga ya un estilo obsoleto o que se presente un deterioro físico de los inmuebles; es por esto que se produce un descenso en el precio respecto a viviendas nuevas o en buen estado (Smith, 2012).

Ahora bien, Smith también menciona que la desvalorización del suelo urbano generalmente subyace al proceso de gentrificación, por lo que es necesario comprender a grandes rasgos cómo funciona la desvalorización y la brecha de renta, es decir la diferencia entre el nivel de renta potencial del suelo y la renta actual capitalizada del suelo.

La renta del suelo es el pago que se realiza por el uso del suelo, ya sea para realizar alguna actividad o que se le dé un uso determinado. En cuanto a la renta potencial, se refiere a la capacidad que puede alcanzar el mismo inmueble con un uso más rentable, en base a sus mejoras o del entorno donde se ubica, cambio de uso, etc. La renta capitalizada es la renta actual y se define en base a su localización y mantenimiento, ésta va perdiendo su valor debido a múltiples factores, envejecimiento de inmuebles, degradación, entre otros (Smith, 1996).

Entre más grande sea la brecha de renta existe una mayor posibilidad de que ese espacio sea gentrificable, debido a que el suelo tiene un menor precio como parte del ciclo de desvalorización, la ubicación del predio, su conectividad, etc., tiene gran potencial. Lo anterior es aprovechado eventualmente por empresas inmobiliarias, quienes operan en conjunción con

el Estado pues éste facilita las intervenciones urbanas mediante directrices de política pública y códigos para desregular y recodificar el uso del suelo y los procesos de edificación, todo ello configura un nuevo ciclo de reproducción de capital financiero-inmobiliario (Smith, 1996).

### **1.5 Perspectivas sobre el proceso de gentrificación**

El precio del suelo es un factor importante para la transformación urbana, los ciclos de desvalorización son buscados e incluso provocados para beneficio del capital inmobiliario. Una de las consecuencias de dicho ciclo es la gentrificación, tema central de esta investigación, por lo cual en esta parte se abordará desde el sentido original del concepto y como se ha ido modificando a lo largo del tiempo, considerando distintas posturas teóricas que analizan dicho fenómeno.

El término “Gentrificación” se ha popularizado durante los últimos años, el cual ha sido utilizado tanto por el sector académico como por movimientos sociales urbanos, normatividades, medios de comunicación, entre otros. Lo anterior ha traído consigo numerosos enfoques acerca de qué es la gentrificación y cuáles son los agentes y procesos que lo explican.

En su acepción original, el término gentrificación fue acuñado por primera vez por la socióloga Ruth Glass en 1964 para referirse a la invasión de los barrios de clase trabajadora por clases medias y altas en la ciudad de Londres.

Uno a uno, gran parte de los barrios de la clase trabajadora de Londres se han visto invadidos por las clases medias —altas y bajas. Las degradadas y modestas calles flanqueadas por antiguas caballerizas, convertidas en viviendas, y las casitas —dos habitaciones arriba y dos abajo— fueron sustituidas cuando expiraron los contratos de arrendamiento por elegantes y costosas residencias. Grandes casas de la época victoriana que se habían degradado en el periodo anterior o más recientemente —al ser utilizadas como albergues u ocupadas por varias familias— han subido nuevamente de categoría [...] Cuando este proceso de «gentrificación» comienza en un barrio, avanza rápidamente hasta que todos o la mayoría de los ocupantes iniciales, miembros de la clase trabajadora, son desplazados, así se modifica el carácter social del barrio (Glass, 1964, citada por Smith, 2012:77).

Desde la perspectiva de Glass, los aspectos que deben tomarse en cuenta para considerar (o no) que una ciudad está transitando por un proceso de gentrificación son, en primera instancia, la rehabilitación de viviendas, en segunda, el encarecimiento de rentas y finalmente desplazamiento de los residentes originales

Si bien el contexto en el cual se acuñó dicho concepto presentaba características muy específicas asociadas al lugar de referencia del fenómeno, la definición de Glass ha sentado las bases para abrir diversas líneas de investigación, desde contextos socio-espaciales diferentes y tomando en consideración que las ciudades después de medio siglo se han tornado más complejas o presentan características distintas, razones por las cuales el concepto tiende a sufrir adaptaciones a las particularidades de los espacios urbanos contemporáneos, algunos manteniendo parte de la idea original y otros aportando elementos novedosos.

Existen en la literatura reciente numerosas definiciones de gentrificación, algunas más alejadas de la original y otros considerando el planteamiento tal cual al propuesto por Glass. A continuación se mostrarán algunas definiciones propuestas por diversos autores para hacer una breve comparación entre ellas y finalmente establecer los aspectos específicos sobre los cuales se basara el tema de investigación propuesto.

Neil Smith analiza la gentrificación a partir de un "ciclo de desvalorización" y de "reconcentración espacial" ocurridos entre las décadas de 1960 y 1970 en algunas ciudades de Estados Unidos, sin embargo hace énfasis en que este proceso no es exclusivo del contexto estadounidense, pero tampoco es universal (Smith, 2012). Smith basa su tesis partiendo desde un contexto capitalista en el cual considera al suelo y a todo lo construido en él, cómo mercancías que cambian su valor conforme a las exigencias del mercado, es decir, una revalorización del capital, lo cual tiene una influencia sobre la configuración de la ciudad.

En cuando a la definición, Smith menciona que "la gentrificación es el proceso por el que los barrios pobres y proletarios, ubicados en el centro de la ciudad, se transforman a partir de la entrada de capital privado y compradores de propiedades e inquilinos de clase media –barrios que previamente habían sufrido una falta de inversión y el éxodo de la propia clase media. Los barrios más humildes de clase trabajadora están en proceso de reconstrucción" (Smith, 2012:74).

Smith fundamenta el factor clave del proceso de gentrificación en relación con la brecha de renta, la cual, como se señaló, hace referencia a la diferencia entre el nivel de la renta potencial, es decir, en base a las mejoras realizadas con inversión y la renta capitalizada del suelo, en base a su uso. Cuando esto ocurre puede producirse una reinversión, por lo que a medida que se deteriora un barrio, aumenta la diferencia de potencial de renta. La gentrificación ocurre finalmente cuando esta diferencia permite a las empresas inmobiliarias comprar a precios bajos, (re)construir, remodelar, vender a precios más elevados y especulativos para captar ganancias extraordinarias.

En otra perspectiva, Clark menciona que: “Gentrificación es un proceso que implica un cambio en la población de usuarios de tal manera que los nuevos usuarios tienen un estatus socioeconómico mayor que los anteriores, junto con un cambio asociado al entorno construido a través de una reinversión de capital” (2005:25). Lo anterior se fundamenta en la búsqueda de la reestructuración de la ciudad por medio de inversión de capital hacia el mercado inmobiliario y a la infraestructura, despertando así el interés de clases de mayor poder adquisitivo a establecerse en áreas modernizadas, entrando a su vez, como menciona López Morales (2013), en un contexto de mercantilización del suelo.

Ahora bien, Peter Marcuse menciona que: “la gentrificación ocurre cuando nuevos residentes más jóvenes, blancos, profesionales, técnicos, trabajadores con educación e ingresos superiores, reemplazan a residentes de mayor edad con ingresos desproporcionadamente más bajos, de clase trabajadora y pobre, miembros de grupos minoritarios y étnicos y ancianos en viviendas deterioradas al centro de la ciudad.” (1985:199).

Dicho proceso es resultado de un cambio en la economía de la ciudad central; es decir, en cuanto a empleo se buscan opciones más enfocadas a servicios, disminuyendo las oportunidades para la fuerza de trabajo inferior, al mismo tiempo que reduce su capacidad de alquiler. Por otra parte, si se aumenta esta profesionalización aumenta también la demanda adicional de vivienda, por lo tanto las condiciones de vida cercanas al centro cambian, obligando a los grupos con menos capacidad adquisitiva a abandonar su lugar de residencia. El abandono impulsa a “los pobres” a buscar hogar fuera de la ciudad, donde aumenta la presión de la vivienda y el alquiler. Marcuse hace énfasis en los conceptos de desplazamiento y abandono como resultado del desarrollo inmobiliario y la gentrificación. En general el

desplazamiento se refiere a familias que dejan su hogar debido a que no tienen la capacidad de afrontar el escenario de precios ascendentes de esta nueva composición del "barrio".

Marcuse retoma la definición de desplazamiento de George y Eunice Gie, los cuales señalan que el desplazamiento ocurre cuando los habitantes de una vivienda se ven obligados a cambiar de residencia debido a que existen condiciones de diversas índoles que están afectándolos, ya sea a la vivienda o a ellos por permanecer ahí, aunque se haya hecho lo posible por prever situaciones conflictivas o aun teniendo los medios necesarios para enfrentarlas terminan ocurriendo. Así, se toma la decisión de moverse de lugar porque el permanecer ahí puede convertirse en peligroso, inasequible o imposible (Marcuse, 1985).

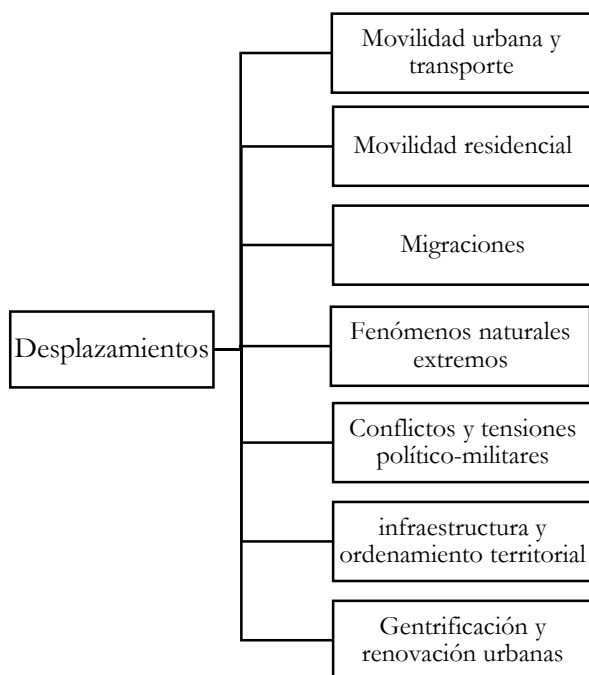
Marcuse menciona que las formas de desplazamiento pueden ser variables, por lo que propone dos tipos de desplazamientos: **desplazamiento directo**, el cual a su vez tienen diversos comportamientos, como el **desplazamiento económico**. Este ocurre cuando el propietario del inmueble aumenta el precio del alquiler, obligando a los residentes a mudarse por no tener los medios suficientes para pagar. El **desplazamiento físico** se presenta por ejemplo cuando en una vivienda se dejan de suministrar servicios básicos, como agua o electricidad.

El desplazamiento directo puede resultar de cambios que afectan solo al individuo o de cambios en el barrio ocasionados por el deterioro del inmueble o de los servicios. En la mayoría de los casos ambos suceden simultáneamente.

Por otra parte, los cambios de lugar de residencia ocurren todo el tiempo, en cualquier parte, sin embargo Marcuse denomina como **desplazamiento exclusionario** cuando una vivienda en una zona específica es vendida voluntariamente y sus residentes no pueden encontrar otra vivienda en la misma zona, debido a que existen múltiples predios abandonados o gentrificados que no permiten que alguien más llegue a habitarlos si no cumplen con características específicas.

Otro tipo de desplazamiento propuesto por Marcuse es el **desplazamiento por presión**, el cual ocurre debido a que familias que habitan el barrio miran como éste va cambiando dramáticamente, ven a sus amigos mudarse, a los establecimientos cambiar de giro con uno que no corresponde a los existentes anteriormente, observan también cambios en el transporte, en los servicios, por lo que comienzan a sentir que ya no pertenecen a ese lugar y se sienten presionados para abandonarlo (Marcuse, 1985:207).

El concepto de desplazamiento funciona para poder comprender y trabajar con mayor especificidad las consecuencias de la gentrificación; en la actualidad gran diversidad en cuanto a los tipos de desplazamiento, por ejemplo los propuestos por los geógrafos argentinos Blanco y Apaolaza los cuales se pueden observar en el siguiente esquema:



Fuente: Elaboración propia con base en Blanco, Apaolaza, 2016.

En cuando a otra perspectiva acerca de la gentrificación, Delgadillo (2015) hace una pequeña recapitulación del término definiéndola de esta manera:

La gentrificación fue originalmente definida como como un proceso de reestructuración urbana y de sustitución de clase social en el que un fuerte capital se convierte en territorio (antiguo y deteriorado) para realizar negocios privados y destinar esos sitios al consumo (habitacional, servicios, comercial, etc.) de población de más ingresos que los antiguos residentes y usuarios; con el consecuente incremento de las rentas urbanas; y el desplazamiento (in) directo de la población residente de menos ingresos que los nuevos usuarios y residentes. En algunos casos el desplazamiento de los residentes es una condición para las nuevas inversiones y en otros casos es una consecuencia del incremento de las rentas urbanas y los precios de alquileres (Delgadillo, 2015:116).

Debido al cambio que ha venido registrando el concepto de gentrificación, Delgadillo reconoce tres posiciones académicas: el rechazo, la adopción y reelaboración crítica y la

adaptación acrítica. El primero hace referencia a la imposibilidad de aplicar tal cual el término gentrificación debido a que este nació en un contexto ajeno al norteamericano. La segunda retoma el concepto anglosajón, sin embargo se adapta a "las particularidades de las ciudades latinoamericanas". Finalmente el último solamente se trata de traducciones al español de textos anglosajones, sin un análisis ni adaptación. Delgadillo retoma para el estudio de la gentrificación la brecha de renta, propuesta por Smith en 1996 y modifica su visión inicial aceptando el desplazamiento como una consecuencia de la gentrificación.

Por otro lado, Díaz (2011) retoma en el caso de Sevilla el término gentrificación desde su concepción original, en cuando a la sustitución de población de un estrato social más bajo por la llegada de otro grupo con capacidades socioeconómicas superiores, relacionando este proceso a su vez con uno de invasión-sucesión basándose en la Escuela de Chicago, es decir, inmigrantes exitosos que buscan mejorar su estatus social estableciéndose en mejores zonas, atrayendo a más gente consigo, provocando el desplazamiento de los residentes originales. Si bien existe una diferencia entre este proceso y la gentrificación, Díaz lo utiliza como analogía. La renovación urbana es otro aspecto que el autor toma en cuenta para considerarlo como gentrificación ya que es un proceso en el cual está presente el mercado inmobiliario, provocando mayor número de edificaciones y la consiguiente revalorización de un entorno (Smith y Williams, 1986:1, citado por Díaz, 2011), sin embargo debe tomarse en cuenta la rehabilitación conjunta de la zona y con población que la habite para considerarlo como gentrificación. Díaz logra identificar varios tipos de transformaciones en la ciudad relacionadas con la gentrificación, como el barrio obrero que se transforma en barrio de clase alta, el barrio obrero que se convierte en un espacio bohemio de clase media, donde predomina la cultura, expresiones artísticas y locales comerciales de diseño. También menciona el caso de barrios históricos degradados, rehabilitados y revalorizados posteriormente; por otro lado está el caso de las viejas zonas industriales que quedaron atrapadas y abandonadas en el centro de la ciudad a las cuales llegan clases altas.

Finalmente Díaz pone sobre la mesa un crítica al uso excesivo del término gentrificación, el cual considera se está aplicando a cualquier tipo de procesos y problemáticas sociales y urbanas. Lo anterior pone en peligro la existencia y significado del concepto por lo tanto, propone un uso conservador del concepto, el consenso en la delimitación de la definición.

Ernesto López-Morales (2013), es uno de los autores que ha tratado de adecuar el término al contexto latinoamericano, específicamente en el caso de ciudades chilenas. El define a la gentrificación como un proceso de recambio urbano influenciado por el mercado inmobiliario y políticas públicas urbanas, en el que cual se llevan a cabo transformaciones físicas en barrios históricos, patrimoniales o pericentrales, tales como reacondicionamiento o renovación, en la búsqueda de la inserción de la zona a una “dinámica de constante flujo de capital”.

Lo anterior es acentuado por la llegada de clases con un mayor estatus social y cultural. (López-Morales, 2013). Esto provoca un aumento del precio del mercado residencial, el encarecimiento de rentas, la disminución del espacio y provoca "presión de desplazamiento" y "desplazamiento exclusionario" (Slater, 2009, citado por López-Morales, 2013). En cuanto a las consecuencias hacia la población desplazada se pueden observar un aumento de costo en traslados, tiempo de movilidad y pérdida de centralidad y bienes.

López-Morales retoma, al igual que Díaz, elementos de la brecha de renta y la considera como una pieza clave de la gentrificación, definiéndola como “el diferencial entre la renta actual “capitalizada” y una renta futura “potencial” de carácter monopólico, maximizada por las ventajas ofrecidas de infraestructura y servicios, y las regulaciones públicas de construcción.” (López-Morales, 2013).

En el caso de México, Olivera (2014) considera que el proceso de gentrificación es diferente en comparación a otras ciudades pertenecientes a un capitalismo más avanzado. Ella propone tres fases asociadas a la gentrificación en México:

1. Búsqueda de la vinculación del patrimonio central urbano con la confinación y rehabilitación de inmuebles prehispánicos y espacios históricos (virreinales y siglo XIX).
2. Conformación de nuevas centralidades urbanas con edificación en entornos pauperizados (Por ejemplo Santa Fe).
3. Búsqueda de reestructuración económica y la relocalización de la industria provocando gentrificación de áreas industriales abandonadas o en proceso, utilizando reciclamiento o destrucción para usos urbanos.

Olivera considera como aspectos de la gentrificación el deterioro debido a la ausencia de inversión gubernamental, normatividades que apoyaron a desarrolladoras inmobiliarias, la



densificación de viviendas de alquiler, la salida del centro de las élites comerciales y urbanas, el reciclamiento de inmuebles, entre otras.

Comparando las definiciones de los autores mencionados se han encontrado ciertos elementos en común, los cuales se tomaron en cuenta para esta investigación, por lo que se llega entonces a la definición del concepto como el recambio de clases populares por clases medias que se da en zonas degradadas, abandonadas y marginadas. La llegada de clases medias a la zona es impulsada por varios aspectos, entre estos, las políticas públicas locales de mejoramiento de servicios e infraestructura urbana, renovación o reciclamiento barrial que dan pie a la entrada de empresas inmobiliarias y las que emprenden nuevos negocios de comercio y servicios, provocando el encarecimiento del suelo y nuevas formas de habitabilidad que son ajenas al entorno social y cultural original de esa zona.

Al aumentar el precio de la renta los residentes originales que no cuenten con los recursos económicos suficientes y/o medios de adaptación se ven obligados a abandonar dicho espacio, buscando otro que se adapte más a sus necesidades, por lo que opera un mecanismo de exclusión social y económica, sin embargo, en ciertos casos también pueden ser sujetos de desplazamientos y expulsiones más violentas ya sea material o psicológicamente, en la medida que pueden ser víctima de la presión ejercida por agentes inmobiliarios, cambios en el entorno que provocan un sentimiento de no pertenencia, prácticas regulatorias fraudulentas o proyectos gubernamentales que implican directa o indirectamente distintas formas de exclusión y/o desplazamientos.

Recapitulando, se puede apreciar que los autores mencionados plantean tesis similares, sin embargo, existen otros que tienen concepciones diferentes, lo cual ha creado debate en torno al significado del concepto, en términos de valoración de causas y consecuencias y la participación de los agentes dentro del proceso. Respecto a estos debates se encuentran en primera instancia los referentes a las consecuencias positivas y negativas de los procesos de gentrificación. Por una parte están quienes argumentan sobre los beneficios de la reinversión en las áreas centrales para la recuperación de espacios degradados en beneficio de los habitantes y por otra parte están los que están en contra de los desplazamientos y el aburguesamiento que provocan las políticas de renovación y rehabilitación, mismas que se reflejan eventualmente en procesos de exclusión social, polarización espacial y segregación

urbana. En segundo lugar surgen autores, en su mayoría latinoamericanos, que se oponen al uso del término gentrificación debido a que retrata una realidad anglosajona ajena a nuestras ciudades, es decir, dicho proceso no se corresponde a las circunstancias de las ciudades latinoamericanas donde sus grados de desarrollo y formas sociales son distintos (Delgadillo, 2013). Debido a lo anterior se han propuesto alternativas en las cuales se conserve las bases teóricas, pero trasladándolo a una realidad más cercana a los procesos socio-culturales a los que pertenecen, tratando de castellanizar el concepto. Por ejemplo el de “reconquista urbana” utilizado por Castells (1974:363-372), Carles Carreras (2010:40) con su concepto de “centrificación”, Carmen Vázquez (1996) con "recualificación socioespacial", "aristocratización” por Hardoy y Gutman (1992: 211), entre otros.

Finalmente, está la discusión actual de la gentrificación, la cual se ha tornado controversial, debido a que el concepto ha ido evolucionando, complejizándose y haciéndose cada vez recurrente en campos como la geografía, la sociología, la economía, los estudios urbanos, entre otras. En este sentido Jean-Pierre Garnier (2017) y Thomas Maloutas (2012) asumen una postura crítica sobre dicho fenómeno, señalando que:

- Gentrificación es un término importado que obedece a un colonialismo cultural.
- Presenta una excesiva flexibilidad en el uso del concepto, es decir, se utiliza indiscriminadamente señalando que cualquier proceso urbano como densificación o segregación son gentrificación.
- No todo desplazamiento implica gentrificación.
- Se está convirtiendo en un concepto sobrevalorado.
- Hay una sobreutilización del término debido a las modas académicas y el poder de difusión que estas tienen (Casgrain, Janoschka, 2013).

Estos mismos autores reconocen que el uso del término gentrificación es necesario, sin embargo también es necesaria la unificación del concepto para evitar la polisemia y flexibilidad en su uso, así como también su abuso en la definición de una variedad de procesos de transformación urbana.

La existencia de términos alternos también podría ser controversial, sin embargo, la solución radica en no oponer uno con el otro, sino complementarlo, relacionarlo; en ese sentido es preciso no considerar que son conceptos sinónimos, cada uno tiene su significado y aplicación.

En síntesis y para lo concerniente a esta investigación se considerará como gentrificación el recambio de clases medias por clases populares en un espacio urbano degradado bajo la influencia de políticas de abandono y desvalorización, mismas que en cuanto aumenta la brecha de renta promueven la revalorización y embellecimiento de dichos espacios bajo una lógica inmobiliaria enfocada a clases medias. Estos últimos al provenir de una clase social diferente comienzan a demandar productos y servicios más especializados, por lo cual comienzan a aparecer nuevos comercios para satisfacer las necesidades de los nuevos residentes, dejando a un lado las necesidades de los residentes originales que no tienen la capacidad de adquirir tales productos debido a los precios más elevados. Con la llegada de residentes más aburguesados y comercios más caros, el precio del suelo comienza a aumentar, provocando que algunos residentes originales no alcancen a cubrir los costos y se vean en la necesidad de buscar sitios más baratos.

Es preciso tomar en cuenta que para que en un lugar se pueda desarrollar un verdadero proceso de gentrificación es necesario que históricamente haya sido habitado por clases populares y el recambio sea por clases medias o altas, no medias por medias y altas, ya que de ser así no podría ser considerado como gentrificación.

## **1.6 Implicación de las áreas pericentrales**

Esta investigación está relacionada a una zona pericentral, así que para dejar en claro la cuestión del pericentro es preciso volver a mencionar al fordismo, el cual con un “capitalismo industrializante” (López-Morales, 2013) se pudo llegar en un inicio a establecer un estado de bienestar social, hasta que entró en crisis debido a los altos niveles de inflación, a su dependencia con las regulaciones del Estado, generación de gran demanda social, entre otras.

A partir de la década de 1960 en Latinoamérica y en el mundo la industria se fue descentralizando y suburbanizando al mismo tiempo que esta se iba transformando poco a poco en una economía basada en los servicios, por lo que los centros corporativos y de

negocios en conjunto con la industria manufacturera se fueron ubicando en distintas sedes. Lo anterior ocasionó una migración de las clases medias, de profesionales y especialistas hacia los suburbios metropolitanos en búsqueda de empleo, mientras que las clases con menos posibilidades permanecieron en las áreas pericentrales en las que ya se encontraban. Esta migración fue produciendo un vaciamiento progresivo de las zonas cercanas al centro, que era donde se ubicaban estas clases, por lo que se creó un desajuste espacial debido a que se dio un desequilibrio entre la población remanente, la cual era poco calificada y tuvo pocas posibilidades de empleo, por lo que los problemas de clase y de desempleo se convirtieron en factores fundamentales para una eventual decadencia que tuvo el pericentro, ya que solo permanecieron en el lugar quienes no tenían la posibilidad de migrar.

Los barrios pericentrales se definen como espacios que rodean al núcleo principal de la ciudad y conservan características de las viejas zonas industriales, presentando áreas con mezclas residenciales erigidas por autoconstrucción o apoyo de políticas estatales (López-Morales, 2005). Dicho espacio contiene áreas de mayor pobreza y está asociado a una cultura de trabajo obrero (principalmente de construcción o trabajo doméstico), integrados en parte por población que migró de zonas rurales en la búsqueda de empleo y una mejor calidad de vida, esto durante el auge de la industrialización (Katzman, 2003, 2007; citado en López-Morales, 2013).

### **1.7 Áreas pericentrales de la Ciudad de México**

Las áreas pericentrales de la Ciudad de México son aquellas que se encuentran circundantes al Centro Histórico de la ciudad, es decir, la mayor parte de colonias que comprende la delegación Cuauhtémoc, como las colonias Morelos, Guerrero, Buenavista, Santa María la Rivera, Tabacalera, Cuauhtémoc, Doctores, Tránsito, Esperanza, entre otras, incluyendo a la colonia Obrera; en algunas de estas colonias habitan clases medias aunque en general abundan mayormente clases populares, por otra parte sólo algunas conservan reminiscencias de sectores industriales. Sin embargo, posterior a 1985, estas áreas pericentrales han tomado relevancia debido a que han pasado por un abandono y en consecuencia se ha generado un reciclamiento urbano promovido por políticas e inmobiliarias que favorece nuevos usos de suelo, además de

un incremento de edificios y equipamientos verticales destinados a usos comerciales, de servicios o residenciales.

En la Ciudad de México, posterior al agotamiento del su “estructura monocentrica” la expansión inmobiliaria se trasladó a la periferia en la década de 1970 para satisfacer la nueva demanda de vivienda de interés social, ya que el vaciamiento demográfico de la ciudad central estuvo asociado a la periferización de la industria o su relocalización hacia otras ciudades (Gasca, 2017)., sin embargo en el caso que nos ocupa también tuvieron consecuencias las políticas públicas urbanas y habitacionales derivadas del sismo de 1985, por lo que poco a poco fueron convirtiéndose en zonas decadentes. Frente a la inviabilidad de proyectos de construcción de vivienda en las zonas periurbanas, las empresas inmobiliarias modificaron sus estrategias de inversión, por lo que las áreas pericentrales se convirtieron en objetos del deseo para el capital financiero debido al aumento de la brecha de renta. Para ello fue necesario tejer alianzas con el Estado, quien emprendió estrategias urbanas como la regeneración de espacios centrales degradados, el “rescate” de espacios públicos, mejoramiento de los servicios públicos y, en general, inversiones para aumentar la calidad del entorno urbano en la búsqueda hacer atractivas estas zonas. Este proceso eventualmente promovió la atracción de profesionistas, bohemios y trabajadores del sector terciario, todos ellos con perfiles ocupacionales de mayores ingresos. Con el interés de estas clases en habitar dichos espacios se busca crear también una mayor intensidad en la edificación (vertical), a la vez crear nuevos espacios de comercio y redes de ocio, entretenimiento e incluso turismo, creando así las condiciones necesarias para un nuevo “ciclo de ascenso de la ciudad interior” (Gasca, 2017).

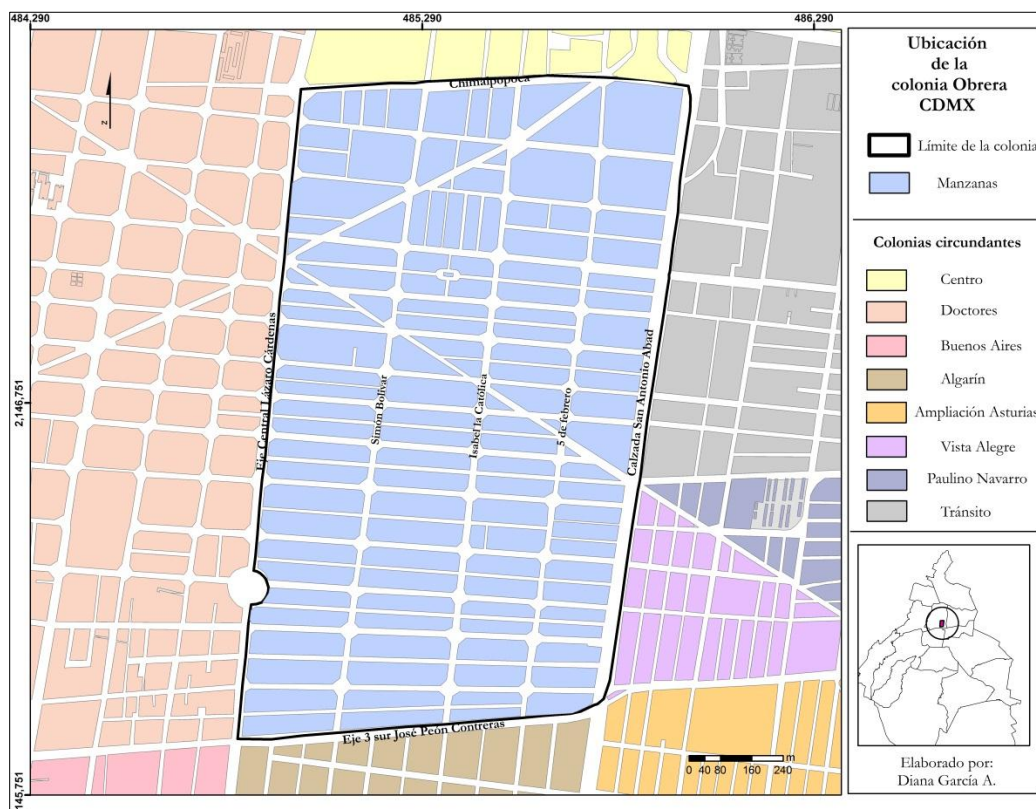
El conflicto reside entonces en las poblaciones de bajos ingresos que habitan las áreas pericentrales, ya que se tienen que enfrentar a dichas presiones, siendo poco a poco obligados a desplazarse hacia lugares menos centrales pero más accesibles para su economía, siendo expulsados hacia la periferia, perdiendo centralidad, calidad y acceso a servicios básicos, teniendo que soportar también un aumento en las horas de transporte, ya que regularmente lo que cambia es el lugar de residencia, no de trabajo, escuela, entretenimiento. Dicha situación finalmente se trata de una cuestión de clase, en la que sólo las clases medias y altas tienen acceso a la centralidad y a todos los beneficios que esta ofrece, relegando a las clases populares a la periferia, haciendo evidente la segregación.

## CAPÍTULO 2

### La Colonia Obrera: de “El Cuartelito” a barrio pericentral

La colonia Obrera es un barrio pericentral localizado al sur del Centro Histórico de la Ciudad de México, delimitada al norte por la calle de Chimalpopoca, al oriente por la Calzada San Antonio Abad, al poniente por el Eje Central Lázaro Cárdenas y finalmente al sur por el Eje 3 sur José Peón Contreras, dividida por el gobierno del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) en dos unidades territoriales Obrera norte y Obrera sur (Mapa 1).

Mapa 1. Ubicación de la colonia Obrera



La colonia Obrera, tal y como se conoce actualmente, se originó en el año de 1930, sin embargo, tuvo sus inicios años más atrás con un nombre diferente al de hoy en día.

Para un análisis integral del contexto actual de la colonia Obrera, es preciso mencionar como se fue conformando la Ciudad de México años atrás, incluso desde el virreinato, ya que ahí fue en dónde comenzó la segregación debido a la traza urbana.

En 1522, posterior a la caída de Tenochtitlan, Hernán Cortés decidió utilizar a la misma ciudad para concentrar a los nuevos poderes políticos y económicos, como lo había sido anteriormente a la llegada de los españoles. Debido a esto, los antiguos pobladores de Tenochtitlan fueron desplazados y migraron hacia el norte, estableciéndose principalmente en Azcapotzalco, mientras que los españoles se acomodaban en el centro de la nueva ciudad y al mismo tiempo construían casas de descanso fuera de la ciudad, como en Coyoacán y San Ángel.

La primera traza de la ciudad fue realizada por Alonso García Bravo, el cual tenía como finalidad crear una ciudad ordenada, así como mantener segregadas las clases altas y blancas de los barrios indígenas (Sotomayor, 1975). Los resultados de dicha delimitación fueron los siguientes: la llamada República de Perú al norte, San Juan de Letrán al poniente, Roldán al oriente e Izazaga al sur. Hacia 1527, la ciudad fue ensanchándose hacia el norte y oriente principalmente, debido a que la tierra ofrecía condiciones más óptimas para residir.

En 1785 la ciudad adquirió una traza completamente española y bien delimitada con acequias, en las que el diseño y la distribución urbana se caracterizaron por establecer divisiones estamentales y étnicas, colocando así a los más ricos en la zona central, con manzanas bien conformadas y distribuidas regularmente, posteriormente continuaban las clases “acomodadas” y así jerárquicamente hasta llegar finalmente a las afueras de la ciudad, en donde fueron segregados los barrios indígenas, lo suficientemente lejos para no que se mezclaran con las clases altas, pero al mismo tiempo cerca para tener mano de obra disponible (González y Terán, 1976).

Los barrios indígenas, a diferencia de la traza de la ciudad, se establecían en manzanas irregulares, callejones y callejuelas, los cuales eran habitados principalmente por familias que se dedicaban a oficios como albañiles, tortilleras, cargadores, hilanderas, cigarreros, entre otros (González y Terán, 1976).

Tras la Independencia de México se inició una crisis financiera que se acentuó con la gran deuda pública que tenía el país, por lo que en 1823 se procedió a rematar algunos bienes eclesiásticos llamándolos "temporalidades", aunque sin mucho éxito en los primeros años (González, 2007). El 12 de julio de 1856 se expidió la "Ley Lerdo" en la cual se logró finalmente la desamortización de todos los bienes del clero. Dicha ley prohibía a las

corporaciones cívicas o religiosas poseer bienes inmuebles y abolió también las tierras comunales indígenas, buscando así promover la creación de una nueva clase de pequeños propietarios liberales.

Fue así que en la segunda mitad del siglo XIX, los bienes de la iglesia entraron al libre mercado y fueron adquiridos por capitales extranjeros o mexicanos no católicos provenientes de familias acaudaladas, las cuales incluso previamente a la desamortización ya poseían grandes propiedades, por lo que aprovecharon la oportunidad de aumentar su riqueza (Machain, 1982).

Lo anterior facilitó que entre varias familias poderosas se concentrara la propiedad de la tierra. En la búsqueda de mayores beneficios, estos terrenos adquiridos se comenzaron a fraccionar para su venta en nuevos barrios en los alrededores de la ciudad, pensados estratégicamente para los obreros (Sevilla, 2003).

## **2.1 Expansión de la Ciudad de México: aparición de barrios pericentrales**

A finales del siglo XIX, los nuevos caminos, transportes como el tranvía y el ferrocarril activaron la industria y la economía en la ciudad, mientras que también contribuyeron al aumento de movilidad del centro hacia a la periferia, especialmente del poniente hacia el sur o a las nuevas colonias en crecimiento.

Aunado a esto y con las políticas dirigidas a las clases populares propuestas por el gobierno de Lázaro Cárdenas como la nacionalización de bienes y fomento al nacionalismo y la soberanía, se originó una ola migratoria hacia la Ciudad de México, proveniente principalmente de estados como Puebla, Querétaro, Guanajuato e Hidalgo; los migrantes venían en la búsqueda de mejores oportunidades laborales, así como un lugar en donde vivir. Mientras esto ocurría, el centro de la ciudad inició un incipiente despoblamiento de clases altas, debido a que estas comenzaron a cambiar sus residencias hacia el poniente (Lomas de Chapultepec, Condesa, Roma) en donde abundaban las áreas verdes, y el agua potable; fue entonces que surgió un mercado inmobiliario que comenzó a especular con nuevos predios, por lo que la ciudad se fue expandiendo cada vez más (González, 2007).



La aparición de nuevas zonas habitacionales en la Ciudad de México a finales de 1890 fue favorecida por la política liberal existente, la cual promovía la colonización y la propiedad privada, esto dio pie a que los fraccionadores y compradores de lotes realizaran negocios especulativos y solo dotaran de servicios a las nuevas zonas destinadas a las clases altas, promoviendo también una nueva ordenación del territorio pensado en la separación de clases sociales, con lo cual se inició una segregación en la ciudad que continúa hasta la fecha.

Por otra parte y debido a la gran cantidad de migrantes que buscaban un lugar en donde establecerse, comenzaron a crearse nuevas colonias sin embargo, a pesar de que el Ayuntamiento definió las bases para la formación de estas y trató de mantener un orden en el crecimiento urbano en cuanto al trazado de sus calles y manzanas, los asentamientos populares e irregulares se salieron de control.

Hacia 1890 y 1900 se habían establecido colonias como la Guerrero, el Bolsón (colonia Morelos), Santa María la Rivera, Ex Hipódromo de Peralvillo y asentamientos de clases populares como la colonia Santa Julia, al oriente de la ciudad la colonia Margarita Maza de Juárez, al norte y noreste la Peralvillo, Díaz de León, Valle Gómez, Progreso de la Viga, hacia el sur la colonia Hidalgo (ahora Doctores), entre otras (González, 2007).

Los barrios populares se caracterizaban por la concentración de familias en viviendas muy pequeñas, en las que vivían artesanos y albañiles, no se contaba con todos los servicios y las condiciones higiénicas no eran las más adecuadas. A principios del siglo XX se inició la construcción de colonias destinadas a las clases altas pertenecientes a las élites políticas y económicas, surgiendo entonces colonias como la Condesa, Roma norte-sur y posteriormente las colonias Cuauhtémoc y Juárez (González, 2007). Durante el periodo de la Revolución Mexicana y posterior a este, se expropiaron terrenos del interior de país pertenecientes a clases altas, ante el miedo de que en la ciudad ocurriera lo mismo, los propietarios de terrenos comenzaron a fraccionarlos aprovechando también el auge del mercado inmobiliario. Todos estos acontecimientos fueron creando el contexto necesario para el surgimiento de la colonia Obrera.

## 2.2 El Cuartelito

La Ciudad de México, desde 1750 hasta la desaparición del Ayuntamiento de la Ciudad de México en 1928, tuvo una organización administrativa espacial dividida en ocho cuarteles (Figura 1), los cuales fueron creados con fines fiscales, de seguridad y estadísticos.

La división administrativa de los cuarteles mayores estaba formada de la siguiente manera: los nones al norte del eje este-oeste y los pares al sur. Ordenados de este a oeste, posicionados de esta manera vistos de norte a sur: I y II; III y IV; V y VI; VII y VIII (González, 2007). Cada cuartel era protegido por un inspector, con un secretario, dos escribientes, una compañía de guardias municipales de diez oficiales y otro grupo de hombres conforme a la extensión del cuartel y al número de habitantes que este tenía; sin embargo varios de esos cuarteles continuaban siendo llanos baldíos, ejidos, orillas de laguna y acequias.

**Figura 1: Plano Oficial de la Ciudad de México**



Fuente: Comisión de Sanamiento y Desagüe 1891

En 1830 la zona en la que actualmente se encuentra la colonia Obrera era conocida como los potreros de San Antonio Abad; se trataba unos terrenos los cuales el Ayuntamiento arrendaba

al mejor postor, que posteriormente y por estar situados al sur del cuartel Militar IV se les empezó a llamar potreros de El Cuartelito.

Hacia 1841 hubo una ocupación por parte de las tropas del general Santa Anna para poder estar en comunicación con el ejército ubicado en la ciudadela y hacia 1854 se expidió un decreto para que se estableciera el Panteón Municipal, designando al El Cuartelito por ser propiedad del Ayuntamiento. El panteón inició su construcción, aunque con muchos inconvenientes, ya que el terreno no contaba con las características adecuadas para su construcción (Rivera, 1883).

Los últimos arrendadores de El Cuartelito fueron Joaquín Flores y Hermanos, a quienes el ayuntamiento, apoyándose en la ley de desamortización, el 24 de septiembre de 1856 les otorga la escritura de la adjudicación de El Cuartelito, por la cantidad de \$34,851 y cuatro reales con el pacto de retroventa en la superficie necesaria para la construcción del Panteón Municipal (Cruz; Millán, 2017).

El Ayuntamiento de la Ciudad de México en 1865 decretó que se pueden comenzar las inhumaciones en el Panteón del Cuartelito para sustituir las que se hacían en el pavimento del Campo florido y así no sobrepoblarlo y seguir manteniendo condiciones higiénicas. En 1872, Antonio Escandón Estrada, accionista español, presenta unas escrituras en las que presuntamente él aparece como dueño de El Cuartelito: “El c. Juez 3º de lo civil por auto del 10 de enero mandó adjudicar a Escandón el expresado potrero en las dos terceras partes del avalúo practicado por los ingenieros Remigio Fúnyago y Ramón Rodríguez, fijándose como linderos por el norte, la Ciudad, por el sur, el potrero de Algarín; por el oriente, la Calzada y Garita de San Antonio Abad; y por poniente, la Calzada y garita del Niño Perdido, comprendiendo una superficie total de un millón quinientos diez y siete mil setecientos setenta y cinco metros cuadrados” (Cruz; Millán, 2017:17).

En enero de 1891, la Secretaría de Fomento aclara respecto a la venta del potrero de El Cuartelito que “lo que el Municipio vendió al Sr. Escandón fue su título hipotecario sobre el potrero, por el precio de la adjudicación, no el potrero. Armado de ese título y en reclamación del pago fue como el Sr. Escandón sacó a remate el potrero, adjudicándosele en pago por falta de postores” (Cruz; Millán, 2017:17) (Figura 2).

Figura 2. Proyecto de Fraccionamiento del Potrero “El Cuartelito”



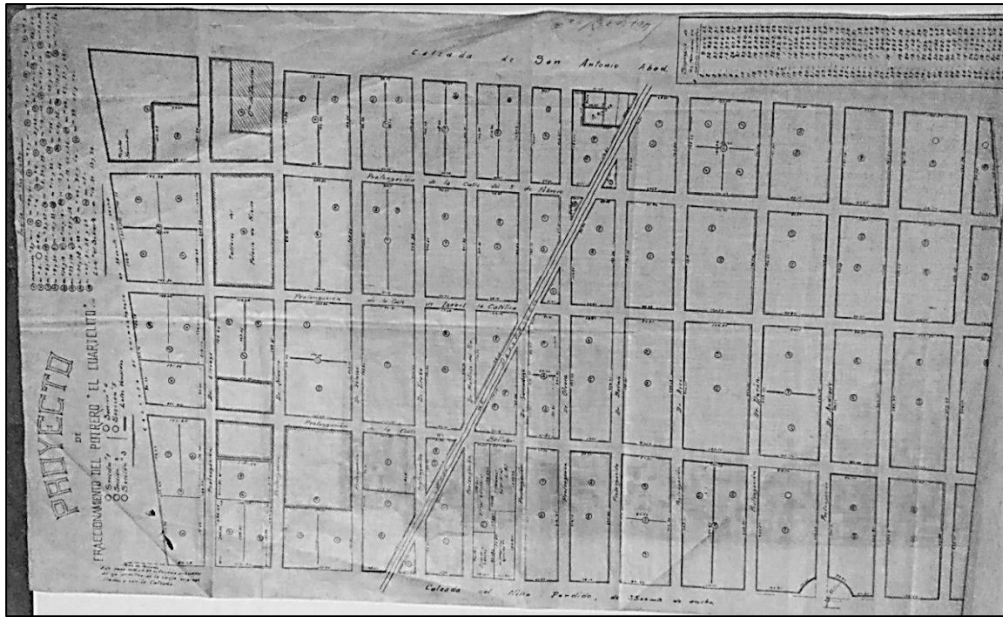
Fuente: Archivo Histórico de la Ciudad de México.

Hacia 1899 los herederos de Antonio Escandón, Rafael, José María Escandón y los hermanos Artigas, a través de la Compañía Fraccionamiento Alejandro Romero, S.A. fraccionan y venden los terrenos de El Cuartelito, a través de contratos, tanto de promesa, como de compra venta. La compañía Fraccionamiento Alejandro Romero S.A. mostraba a los compradores los planos de cómo se iría construyendo y adecuando la colonia (Figura 3); estos tenían como calles principales de poniente a oriente: Calzada del Niño Perdido, Sur 1 o San Salvador el Seco (Bolívar), la sur 3 o Chapitel de Montserrat (Isabel la Católica), la sur 5 (5 de febrero) y la Calzada de San Antonio Abad. De norte a sur las calles fueron numeradas por pares, de la Poniente 28 a Poniente 25 a partir de la calle Cuauhtemotzin (Fray Servando Teresa de Mier) hasta José Peón Contreras (González, 2007).

En dichos planos se podía apreciar el trazado de las calles, la ubicación de las plazas públicas, parques, mercados, entre otros, sin embargo, se trataba de una farsa, ya que según el Ayuntamiento de la Ciudad de México, al estar aún prohibida la creación de una colonia en ese sitio, cualquier tipo de vivienda que se pensara establecer en dicho lugar debía tener servicios básicos los cuales debían correr a cargo de los propietarios (Figura 4).

Existió gran cantidad de irregularidades durante la venta de lotes y el establecimiento de los nuevos pobladores, entre ellas se encontró que en los contratos el nombre de la colonia tenía distintas denominaciones: Colonia Obrera de Bolívar, El Cuartelito o Barrio de El Cuartelito.

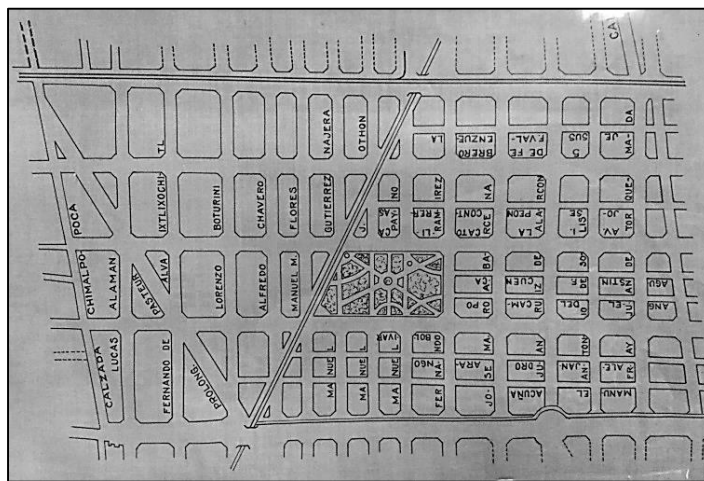
**Figura 3. Plano del Proyecto de Fraccionamiento del Potrero “El Cuartelito”**



Fuente: Archivo Histórico de la Ciudad de México.

Debido a esto y a que a los nuevos propietarios se les cobraban impuestos de servicios urbanos de los cuales carecían, se llevaron a cabo múltiples denuncias en contra de la Compañía Fraccionadora de Alejandro Romero S.A. que llegaron a manos del presidente Plutarco Elías Calles en 1925, aunque sin mucho éxito (Cruz; Millán, 2017).

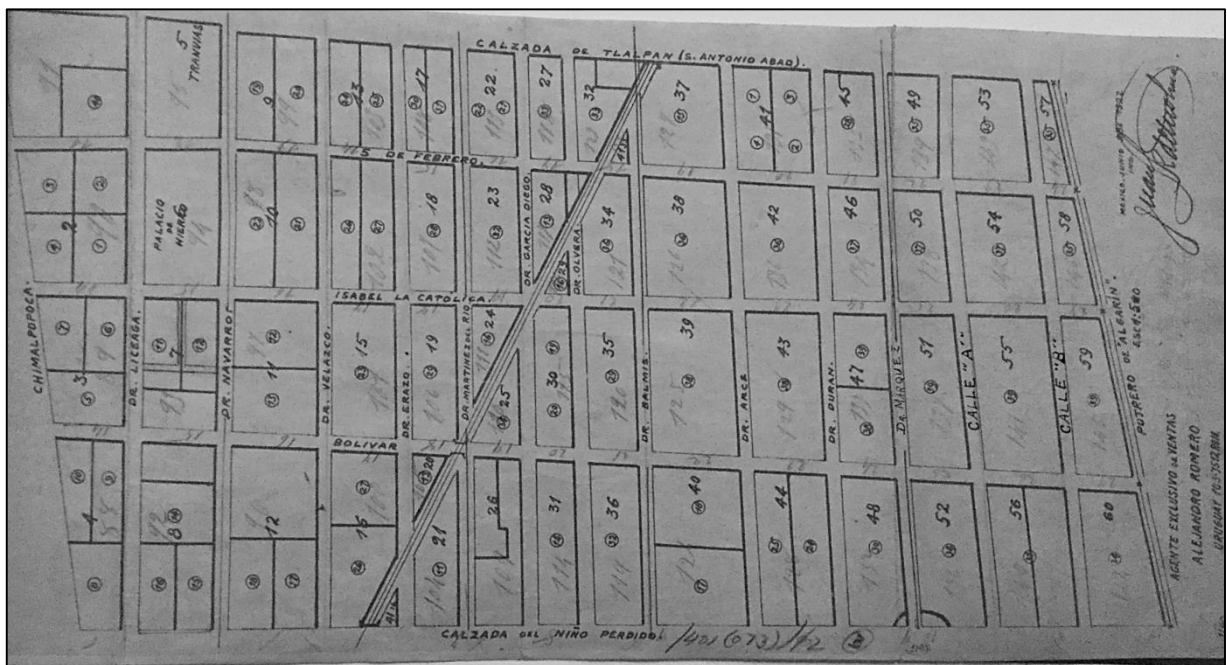
**Figura 4. Trazado de la colonia con plazas públicas**



Fuente: Archivo Histórico de la Ciudad de México.

La familia Escandón nunca otorgó los servicios prometidos, ni construyó las plazas, parques y mercados, por lo que la colonia fue creciendo de manera desordenada y en condiciones insalubres, ya que no se contaba aún con drenaje, agua potable ni pavimentación. Defraudados por la Compañía Alejandro Romero, los habitantes de manera independiente intentaron con el Ayuntamiento la fundación de la colonia, sin embargo, el permiso fue negado. El 17 de febrero de 1899, la Comisión de Obras Públicas del Ayuntamiento informó a la población que no se había autorizado la creación de una colonia en dicho terreno y advirtió que si alguien quería establecerse ahí debían adecuar por su propia cuenta los servicios necesarios para vivir, ya que ellos no otorgarían ningún tipo de servicio. A pesar de la negativa del Ayuntamiento los asentamientos continuaron y fue así como inició de manera ilegal la colonia. Los dueños de los terrenos que se iban habitando poco a poco empezaron a especular con la venta de lotes con promesas de una futura urbanización. (Figura 5) Los compradores eran principalmente personas asalariadas, los cuales obtenían el lote a bajo precio en abonos (Cruz; Millán, 2017).

**Figura 5. Plano de venta de la colonia Obrera**



Fuente: Archivo Histórico de la Ciudad de México, 1922.

Las condiciones y la calidad de vida de los habitantes eran muy bajas, sin embargo, los asentamientos irregulares continuaron; debido a lo anterior y después de varios intentos de los colonos, a finales de la segunda década del siglo XX, el Ayuntamiento de la Ciudad de México por fin decidió brindar los servicios básicos a la colonia, al mismo tiempo que obtiene la denominación de Obrera, nombrándosele de esta manera debido a que los lotes fueron adquiridos a precios bajos por obreros de múltiples oficios, como los albañiles que trabajaban en la construcción de las casonas en la colonia Roma (Sotomayor, 1975).

Algunos de los nombres pensados para la colonia Obrera fue la de “los Pensadores” “los Intelectuales” o “los Escritores” debido a que los nombres de sus calles fueron propuestas como personajes dedicados a estas actividades, por ejemplo: Manuel José Othón, José María Roa Bárcena, Efrén Rebolledo, José T. Cuellar, entre otros. Por otra parte debido a la ocupación de los habitantes también pensó en ponerle a las calles nombres como “zapateros”, “ebanistas”, entre otras.

A partir de que se estableció como tal la colonia Obrera, se dio a conocer una versión que explica la rápida urbanización en comparación con otras colonias; esta menciona que gran cantidad de albañiles que habitaban la colonia Obrera trabajaban en la construcción de casonas ubicadas en la colonia Roma, por lo tanto, una parte de los materiales eran utilizados también para la construcción de viviendas en la Obrera, haciéndolo de manera apresurada debido a la naturaleza ilegal de su utilización (González, 2007).

Entre 1940 y 1950 la mayoría de las calles de la colonia Obrera aún eran de terracería y carecían aún de otros servicios, sin embargo, la colonia seguía creciendo y ya conformándose como un barrio. Finalmente en 1957 las calles de la colonia Obrera fueron pavimentadas y con ellas la mayor parte de la urbanización.

### **2.3 La industria en la Ciudad de México y la conformación del espacio urbano**

La configuración urbana y sus asentamientos, son el resultado de una serie de implicaciones históricas, económicas y políticas en espacios en constante renovación que pudieron haber sido o no planeados. A su vez, la industria forma parte fundamental de la producción del espacio, por lo que su localización está determinada por numerosos factores, como la accesibilidad a la mano de obra, a los insumos, las comunicaciones, entre otros. Adicionalmente “la distribución

manufacturera responde a las condiciones espaciales previas que han estructurado los grupos de poder que controlaron el proceso productivo” (Cruz, 2015:169). En la Ciudad de México en los años posteriores a la época independiente, la emergente burguesía buscó proponer nuevas políticas proteccionistas para estimular la industrialización con ayuda del nuevo estado, ya que la actividad económica del país estaba en mal estado a causa de las fuertes restricciones industriales que había impuesto la corona española. Fue entonces que con el impulso de normatividades, se buscó la reconstrucción de la economía, basada principalmente en la industria minera y el comercio, abriéndose por primera vez al exterior y eliminando impuestos a maquinaria industrial, agrícola y minera. Por otra parte, para proteger a la naciente y pequeña industria se le aplicaron mayores impuestos a las mercancías importadas, a excepción del algodón, lo cual trajo consecuencias para la industria textil, la cual continuaba siendo artesanal y semifabricada.

En 1824 se determinó que la Ciudad de México fuera la que contuviera a los poderes de la Federación, por lo que todo el poder político y económico fue centralizado en el Distrito Federal. Debido a esto, la Ciudad de México fue la más beneficiada en cuando a infraestructuras y servicios, lo cual simplificaba la gestión de las actividades económicas y facilitaba la localización de la industria (Garza, 1985). En décadas posteriores y debido a los múltiples conflictos internos y la guerra con Estados Unidos, disminuyó el desarrollo industrial, sobreviviendo la industria textil y algunas más pequeñas de hierro y papel, sin embargo seguían funcionando como industria manufacturera y semifabricada, lo cual impedía aún competir con el mercado europeo (Gollás, 2003).

Entre 1850 y 1876 la industria en México permaneció estable y poco a poco se fueron impulsando nuevas políticas que permitieron el desarrollo de la industria, como la desamortización de los bienes del clero (1856), la nacionalización de bienes (1859) y una de las más importantes, la construcción de obras de infraestructura.

Hacia 1879, en la Ciudad de México se establecieron grandes fábricas al suroeste sobre la periferia, como San Ángel, Tlalpan y Tizapán, eligiendo dicho espacio debido a que necesitaban la fuerza de ríos y corrientes de agua (ubicados en esa zona) para que su maquinaria funcionara.



Con la llegada de la electricidad, el agua ya no fue condicionante para la localización de la industria, por lo que estas se fueron acercando poco a poco a la fuente principal de mano de obra, así como al mercado más importante, es decir, la Ciudad de México. En el mismo año, la industria también abarcaba ciudades como Puebla, Monterrey, Guadalajara, entre otras, sin embargo con la consolidación del capitalismo industrial como modo de producción, se establecieron las bases para que la industria se concentrara en la Ciudad de México, así como la influencia del ferrocarril, la creación de carreteras, la sustitución de energía hidráulica por energía eléctrica, entre otras.

Hacia 1880 la industria en la Ciudad de México comenzó a ubicarse cerca de las estaciones de ferrocarril como Buenavista al norponiente, Sullivan al poniente, Morelos al oriente, ya que reducían tiempos y costos con el envío de la mercancía; posteriormente la estación San Rafael cercana a La Viga y a la Calzada San Antonio Abad (Cruz, 2015).

La industria juega un papel importante en la estructuración del espacio urbano, ya que tiene la capacidad de incrementar el empleo y a su vez el nivel de ingresos de la población; las actividades industriales requieren un espacio para desenvolverse y establecer relaciones, las cuales se condicionan respecto a las características culturales y tecnológicas establecidas en un punto geográfico específico (Cruz, 2015).

La gran inversión pública y privada que propició Porfirio Díaz en la ciudad de México aumentó la productividad de las industrias, principalmente la textil, lo cual provocó una migración del campo a la ciudad en la búsqueda de mejores oportunidades de empleo. Lo anterior tuvo como consecuencia una expansión demográfica de la ciudad hacia y la necesidad de crear nuevas colonias, como la Guerrero, la Teja, Volante, Morelos, Rastro Indianilla, Hidalgo, incluyendo a El Cuartelito, en las que pudieran residir los trabajadores (Garza, 1985).

Algunas colonias, debido a su localización pericentral y estratégica fueron atractivas para establecer pequeñas industrias; en el caso de la colonia Obrera se implementaron pequeñas industrias de textiles desde 1918 con los Talleres del Palacio de Hierro (Archivo Histórico de la Ciudad de México, 1918), maquilas, elaboración de alimentos, en los que trabajaban habitantes de la misma colonia (Mercado, 2015). Especialmente, el modelo de industrialización se vio mayormente reflejado en la Ciudad de México, la cual ocupó el primer lugar en la concentración de la industrias, teniendo como las más destacadas la textil y alimentos. El lugar

más alto de ventas fue alcanzado también por la Ciudad de México, lugar en donde también convergían los ferrocarriles más importantes, los cuales facilitaban el transporte de mercancía hacia Estados Unidos.

Hacia 1930, posterior a la revolución se dio una inestabilidad en la industria, sin embargo seguía predominando la industria de textiles con un 30.3%, seguida de la manufactura de productos alimenticios 19.9%, elaboración de bebidas con 10.6% (Garza, 1985). En 1930 la ciudad de México contaba con 27.2% de la industria del país, respecto a la producción de bienes de capital contaba con en 63.1%, consumo duradero 46.3% entre los cuales destacaba la fabricación de maquinaria (excepto eléctrica) con 76.1%, seguida de aparatos eléctricos con 79%. Entre los bienes de consumo inmediato existía una gran concentración de industria editorial con un 78.5%, fabricación de productos de hule 67.36%, fabricación de productos químicos 52.2% y calzado y prendas de vestir con 48.7% (Garza, 1985).

La Ciudad de México continuaba aumentando su población por lo que se iniciaron una serie de problemas urbanos acentuados por motivos sociales que se expresaron en las condiciones sociales, como la marginalidad, falta de vivienda, hacinamiento, déficit de servicios urbanos, insalubridad, criminalidad, entre otros.

## **2.4 Implicación de las rentas congeladas en la ciudad central**

El perfil urbano de la Ciudad de México se adquirió a mediados del siglo XIX, pero fue hasta el porfiriato que la ciudad creció considerablemente, sin embargo la ciudad se mantuvo económicamente estable. Posterior a la revolución, la gente en busca de estabilidad y empleo se fueron agrupando en la ciudad, por lo que hacia 1921, la población de la Ciudad de México pasó de 615 mil a más de un millón de habitantes (Negrete, 1987).

Hacia 1920 las elites continuaban habitando el centro de la ciudad y los obreros y asalariados vivían en sus alrededores, concentrándose algunos grupos por oficios. Con el surgimiento de una nueva clase política y el ascenso de la clase media, se aceleró el desarrollo de propiedades en zonas periféricas hacia el suroeste, por lo que las familias que habitaban el centro también optaron por mover su residencia a los suburbios. Los espacios que dejaron las clases altas fueron utilizadas para propósitos comerciales o subdivididas en departamentos para ser usada

por clases trabajadoras. El aumento de la tasa de natalidad, disminución de mortandad y la gran cantidad de migrantes provocaron una demanda de vivienda que no podía satisfacer la oferta existente. Las clases privilegiadas, así como la inversión privada se dieron cuenta del negocio que eso significaba, así que comenzaron a comprar terrenos, a fraccionarlos y posteriormente venderlos a la clase trabajadora a precios accesibles o en pagos; sin embargo, como se señaló, algunos de ellos no los dotaron de los servicios necesarios, como en el caso de la colonia Obrera. Debido a la demanda comenzó la especulación y los arrendadores comenzaron a subir los precios, lo cual trajo el descontento de la clase trabajadora. El 10 de julio de 1942 se promulgó el primer decreto de congelación de rentas en la Ciudad de México, motivado según el Gobierno debido a la crisis económica aguda que imperaba en el contexto de la Segunda Guerra Mundial, con esto se buscaba ayudar a las clases medias a poder tener una vida digna y poder acceder a los artículos de primera necesidad, los cuales habían elevado su precio. Dicho decreto fue impulsado también por organizaciones vecinales que se manifestaron en contra de los abusos en los precios provocados por la especulación de las rentas urbanas (Díaz, 2016). El decreto estipulaba:

"No aumentar en ningún caso ni por ningún motivo las rentas de las casas, departamentos, viviendas, cuartos alquilados o rentados, o cualesquiera otros locales susceptibles de darse arrendamiento o alquiler, ubicadas en el Distrito Federal, no pudiéndose invocar el derecho de que una casa, departamento, vivienda o cuarto, se desocupe y vuelva a rentarse, ya que los nuevos arrendamientos no podrán señalar rentas superiores a las existentes al entrar en vigor el presente decreto" (DOF, 1942).

En los años posteriores se aumentaron otras modificaciones al congelamiento de rentas; en 1943 se extendió prórroga de contrato de arrendamiento destinadas a casa habitación y a locales de expendio de primera necesidad. En 1946 se estableció que los precios de los arrendamientos para casa habitación, talleres familiares no podrían aumentar por todo el tiempo que durara el decreto. Hacia 1948 se difirió el decreto de congelación de rentas a habitación, talleres, comercio e industria (Sañudo, 1993).

Los primeros años no existieron grandes inconvenientes, sin embargo, el establecimiento de rentas congeladas no funcionó como se esperaba, ya que los propietarios al ver disminuidos sus ingresos, dejaron de instalar mejoras y darle mantenimiento a los inmuebles, provocando su deterioro y afectando también las condiciones de vida y seguridad de sus habitantes.

## 2.5 Valorización y desvalorización del espacio central y pericentral

El proceso de valorización se basa en una relación entre el espacio y la sociedad, el cual le da sentido el trabajo realizado por las personas; por lo tanto la apropiación de recursos del espacio por parte de la sociedad, la construcción de formas sobre el espacio, la conservación y modificación de estas crean el valor.

El valor del espacio también está dado por la cantidad, cualidad y variedad de recursos disponibles en un determinado espacio y por la cantidad de trabajo que se realiza (Moraes; Da Costa, 2009). Sin embargo, en el caso del suelo urbano, el valor de un terreno se da por el simple hecho de su existencia, se trabaje o no en dicho espacio, así como por la disposición que este tenga en el tejido urbano.

El valor del espacio se manifiesta en todas las formas de renta, por lo que esta última se define por las cualidades del espacio específico, sean naturales o agregadas por trabajo. El espacio puede tener varios tipos de valorización, por ejemplo "una valorización objetiva, que depende del medio geográfico, del capital invertido en el espacio concreto, de la localización con respecto a otras inversiones del capital, etcétera" (Díaz, 2016:131).

Existe también una valorización subjetiva del espacio, el cual depende de aspectos simbólicos y formas de vida, los cuales no siempre corresponden a la valorización objetiva, sin embargo, ambos influyen en la determinación del valor del espacio, es decir, aquellos que se tengan mejor ubicación y se le haya dado también socialmente una mayor distinción y exclusividad, tendrán un valor más alto, lo cual determina (ayudados también por el mercado) que tipo de clases sociales pueden acceder a dicho espacio, las cuales por lo general tenderán a ser clases altas y blancas. Ante las diferenciaciones que se hacen en el espacio, "determinados usos pagarán un mayor precio por la propiedad del suelo para así ocupar los lugares más valorados y exclusivos" (Díaz, 2016:131).

En la Ciudad de México del siglo XIX existía una gran diferenciación de clases, ya que aquella época, el centro, que era la zona con mayor valor, se empezó a expandir poco a poco hacia el suroeste, esto debido a la ampliación de la misma ciudad y a la creación del Paseo de la Reforma y nuevos espacios residenciales. Esta configuración urbana provocó la creación de nuevos espacios financieros y otros adecuados para la burguesía y clases medias, como las

colonias San Rafael, Juárez, Roma, Condesa, etc., provocando con esto una acumulación de capital para los fraccionadores de terrenos e inmobiliarias. La terciarización del Centro Histórico provocó que este se convirtiera en una zona comercial muy importante. Dicho espacio se transformó en un ámbito para la competencia en el que los comerciantes estaban dispuestos a pagar rentas más altas por una ubicación central, dejando de lado el interés hacia la vivienda popular, lo cual provocó despoblamiento de zonas centrales, aunado a lo anterior ocurrió el éxodo de las clases medias hacia el suroeste de la alcaldía Cuauhtémoc (Díaz, 2016).

El despoblamiento, así como el decreto de rentas congeladas contribuyeron a la desvalorización de los espacios centrales y una parte de los pericentrales, es decir, comenzó una pérdida progresiva del valor del suelo, desinversión por parte del gobierno, empresas privadas y deterioro por la falta de mantenimiento, esto aunado a la fuga del capital privado hacia los nuevos barrios ubicados al suroeste de la ciudad y en general hacia la periferia, aumentando así los predios abandonados y vacíos.

En cuanto a las zonas pericentrales, específicamente la colonia Obrera, la desvalorización provocó que a través de los años esta se deteriorara, provocando fenómenos diferentes; por una parte, debido a la desinversión de los arrendadores, gran cantidad de predios comenzaron a presentar daños significativos, en ello influyó el estado físico de las construcciones, pues un número considerable de vecindades estaban construidas por laminas y madera, por otro lado el desinterés por parte del gobierno provocó una mayor desigualdad y exclusión, así como una menor cobertura de servicios como alumbrado público, lo que redundó en un aumento de la delincuencia.

En este contexto, la pequeña industria ubicada en la colonia, principalmente textil, no resintió los mismos efectos, ya que estas actividades no dependen mucho del estado del inmueble, por el contrario, los bajos costos de alquiler permitieron seguir operando, un ejemplo de esto es la frontera entre la colonia Obrera y Centro, en la cual según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE, 2018) muestra 899 locales registrados dedicados a la industria manufacturera, es decir un 76% más en comparación con la colonia Doctores.

## 2.6 Influencia del sismo de 1985

A las 7:19 horas del 19 de septiembre de 1985, ocurrió un sismo de 8.1 grados en la escala de Richter que sacudió a la Ciudad de México, este fenómeno provocó el derrumbe de gran cantidad de edificios; la noche siguiente a las 19:38 horas, se presentó una réplica de 7.3 grados, con la cual los daños provocados por el sismo del día anterior aumentaron considerablemente, se incrementaron los derrumbes de inmuebles, otros más sufrieron riesgo de desplome, edificios quedaron inutilizables, múltiples viviendas con daños, una gran cantidad de personas heridas, desaparecidos y pérdida de vidas.

Las cifras oficiales aportadas por el gobierno, varían respecto a las que informaron los medios de comunicación y en otras fuentes, el número de fallecidos ocasionadas por el sismo reportado osciló entre 6 mil y 40 mil y aproximadamente 5,727 edificios dañados, de ellos 3,800 considerados como habitacionales y el resto oficinas públicas y privadas, comercios, hospitales, hoteles, entre otros (Ducci, 1986).

El área más afectada fue la zona central y pericentral de la Ciudad de México, abarcando aproximadamente 800 kilómetros cuadrados, en donde los daños más severos se concentraron principalmente en las colonias Centro, Roma, Cuauhtémoc, Juárez, Condesa, Doctores, Obrera, Guerrero, Narvarte, Álamos, entre otras, dejando a gran cantidad de personas que habitaban dichas colonias sin un lugar donde vivir.

El sismo de 1985 ocurrió en un contexto en el cual la economía mexicana registraba la aplicación de programas de ajuste estructural, los cuales provocaron el debilitamiento de las finanzas públicas, la disminución de la inversión pública y privada, así como el aumento de desempleo y la caída de salarios y del Producto Interno Bruto (PIB), por ello el sismo acentuó el grado de vulnerabilidad en la que se encontraba la economía, incluyendo evidentemente la de la Ciudad de México.

Como se mencionó anteriormente, la colonia Obrera fue una de las más afectadas por este fenómeno y si bien los derrumbes fueron menores en comparación con otras colonias, causó daños de gran magnitud en numerosos predios, principalmente vecindades en los que habitaban múltiples familias. Sobre la Calzada San Antonio Abad se localizaban gran cantidad de talleres y maquilas dedicadas a la industria textil, esta zona fue una de las más afectadas y se

calcula la destrucción de alrededor de 800 talleres y el deceso de unas 1,600 empleadas de la industria de la confección, esto se relaciona a que dichos edificios no fueron construidos para soportar maquinaria pesada, ni grandes cantidades de mercancía.

**Figura 6. Derrumbe de la empresa Topeka, 19 de septiembre de 1985**



Fuente: Villa y Caña, 2015.

Uno de los casos más representativos de los colapsos de edificios con actividades manufactureras fue el de Topeka (Figura 6), ubicado en San Antonio Abad 150, esquina con J. Othon, en la cual los dueños obstaculizaron la salida de las costureras impidiendo que abandonaran el inmueble durante el trágico evento. Posterior al sismo y habiendo aún sobrevivientes bajo los escombros, los dueños se concentraron solo en rescatar la maquinaria y la caja fuerte que se encontraba en el inmueble.

El sismo de 1985 dejó al descubierto las deplorables condiciones laborales en las que se encontraban las costureras, es decir, jornadas extenuantes, sanciones por retrasos, sin seguridad social, ni prestaciones, aunado a ínfimos salarios. Posterior a estos hechos, se creó el Sindicato Nacional de la Industria de la Costura y la Confección y se erigió un monumento en honor a las costureras fallecidas aquél día (Figura 7).

Por otra parte, la colonia Obrera además de haber sufrido daños en varios predios, provocó entre sus habitantes miedo de seguir residiendo en esa zona, debido a la probabilidad de que un sismo de igual magnitud volviera a ocurrir, por esta razón numerosas familias abandonaron la colonia.

Los daños provocados por el sismo, sumado a la economía y las rentas congeladas, configuraron en contexto de desvalorización de la colonia Obrera, dejando detrás predios dañados e intestados, familias viviendo en malas condiciones, eventualmente ello también favoreció la llegada de población de otras colonias como Guerrero y Morelos en la búsqueda de la ocupación de inmuebles vacíos, lo cual derivó en el incremento delictivo en la colonia.

**Figura 7. Monumento a las costureras**



Fuente: Barrón, 2015.

## **2.7 El Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular**

El sismo dejó grandes estragos, entre ellos dejar en la calle a miles de personas que habitaban en la zona central, por lo que debido a la fuerte presión social, el 11 de octubre de 1985, el gobierno anunció el Decreto Expropiatorio de Vecindades, el cual formó parte de las políticas de reconstrucción que se promovieron para apoyar a las clases populares con la intención de que accedieran a un espacio para vivir.

Posteriormente, bajo la administración del presidente Miguel de la Madrid, el 14 de octubre de 1985 se decretó el Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular del Distrito Federal (PRHP). Este decreto buscaba también la reconstrucción de viviendas en los predios previamente expropiados y la aplicación de políticas de desarrollo social para promover el sentido de comunidad y arraigo de los residentes.

El PRHP se destinó a las clases populares que no contaban con apoyos de organismos de vivienda, otorgándoles la posibilidad de acceso a la propiedad por medio de programas de



vivienda y fraccionamientos de interés social con fácil acceso a créditos, además de otorgar todos los servicios para una vida digna.

El PRHP se implementó las delegaciones, hoy alcaldías, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Gustavo A Madero y Benito Juárez; los criterios para la selección de inmuebles a expropiar fueron los siguientes: evidencia de daños por sismo, altos niveles de deterioro, ausencia de servicios o uso comunal del mismo y que el inmueble estuviese bajo régimen de arrendamiento; por otra parte dicho decreto buscaba también combatir la especulación del suelo urbano el cual iba en ascenso. En cuanto a las vecindades expropiadas se estableció un régimen de propiedad en condominio con carácter vecinal, es decir, una vez liquidadas las viviendas, el inmueble pasaría a manos de los antiguos arrendatarios que pudieran demostrarlo. A su vez se establecieron créditos otorgados por el Banco Mundial, con un interés de 17%. Dicho crédito se dividía en tres tipos, dependiendo los daños ocasionado en la vivienda:

\$945 000 para daños menores  
\$1 800 000 para rehabilitación  
\$2 900 000 para nueva construcción

Dentro del Programa se otorgó también una ayuda a los damnificados que consistía en \$50 mil para apoyo con mudanza y \$90 mil para pago de tres meses de renta. Aún con el bajo interés y el apoyo brindado por el gobierno, muchas familias no tenían la capacidad de acceder a estos créditos toda vez que pertenecían a clases populares sin ingresos fijos y que se habían beneficiado del decreto de rentas congeladas, pagando entre \$25 y \$70 pesos mensualmente (Ducci, 1986).

Ante la sobredemanda de vivienda y la desorganización gubernamental para cubrirla, múltiples organizaciones civiles, fundaciones, universidades, entre otras, se dieron a la tarea de apoyar la reconstrucción de vivienda, por esta razón se generó una estrategia cooperativa que motivó la implementación del Convenio de Concertación Democrática para la Reconstrucción de Vivienda del Programa de Renovación Habitacional Popular, emitido el 7 de mayo de 1986. En dicho convenio se integró la participación del gobierno, representado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE) y por el Departamento del Distrito Federal (DDF),

así como diversas organizaciones civiles. El objetivo del convenio fue orientar a las familias damnificadas ante la creciente especulación, brindar asesoría legal, así como el establecimiento de un procedimiento único de compraventa aplicable a las vecindades expropiadas.

Debido a la gran cantidad de afectados por el sismo, la actividad desempeñada por el PRHP fue insuficiente, por esta razón el 26 de junio de 1986 se decretó el Programa Emergente de Vivienda Fase II, el cual se enfocó en brindar ayuda a las familias residentes de áreas centrales en las que su vivienda hubiera sido afectada por el sismo, pero que no se incluyeron en el Decreto Expropiatorio; sin embargo, este segundo decreto solamente benefició a las delegaciones, hoy alcaldías, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Gustavo A Madero, excluyendo la delegación Benito Juárez pues las colonias Roma, Juárez, San Rafael, Hipódromo Condesa y Revolución no fueron consideradas como zonas populares. Con ambos programas se reconstruyeron 48, 800 viviendas con una inversión de 274,624.5 millones de pesos, cabe resaltar que el objetivo principal de estos, además de dotar de vivienda a los damnificados, fue el cambio de tenencia de la vivienda: es decir las familias pasaron de inquilinos a propietarios (Dowall; Perló, 1988).

Si bien la reconstrucción trajo beneficios para un número significativo de personas, el PRHP presentó impactos diferenciados, uno de ellos, con la posibilidad de la que las viviendas que pasaron a ser propiedad de los arrendatarios pudieran ser vendidas y por lo tanto entrar al mercado inmobiliario, lo cual terminaría con la búsqueda de conservar la vecindad y el arraigo al barrio; por otra parte al mejorar y construir nuevas viviendas en la parte desvalorizada central y pericentral permitió un relativo aumento de los precios del suelo.

Según Valverde (1988), las transacciones inmobiliarias realizadas dentro de la zona central y pericentral entre las décadas de 1960, 1970 y 1985 presentaron un descenso en la venta de inmuebles; sin embargo en los años posteriores la tendencia de venta se incrementó, sobre todo en las colonias en las que se llevó a cabo el PRHP, en este caso la colonia Obrera resultó una expresión de dicho proceso (Cuadro 1).

De la población beneficiada por el PRHP, el 67% tenían más de veinte años residiendo en el barrio, un 45% habitaba en la misma vivienda, el 97% eran inquilinos; 8 de cada 10 familias habitaba en una superficie menos a 40m<sup>2</sup> y el número promedio de habitantes por vivienda era de 4.6 personas, además 7 de cada 10 casos contaban con baño compartido (Esquivel, 2016).

**Cuadro 1: Transacciones inmobiliarias realizadas en la colonia Obrera**

Década	1960	1970	1980	1985a	1985b	1986	1987
Número de transacciones	0	0	1	3	8	5	10

1985a: anterior a sismo

1985b: posterior a sismo

Fuente: Elaboración propia en base a Valverde, 1988.

El sistema que utilizaba el PRHP para designar a los beneficiados consistía en un estudio socioeconómico, así como algún comprobante que demostrara que la familia había vivido en el predio antes del sismo. En la colonia Obrera se expropiaron 409 predios con 89 mil metros cuadrados, la mayoría de ellos vecindades, predios intestados o vacíos (Méndez, 1985), sin embargo, debido a la desorganización del gobierno, se dieron numerosos casos de oportunismo, es decir, no todos los beneficiados del PRHP habían comprobado ser residentes de los inmuebles dañados por el sismo.

Según el testimonio de Daniel, vecino de la colonia Obrera, desde hace 52 años, posterior al sismo de 1985, llegaron muchas familias provenientes de barrios populares como Tepito, Morelos, Guerrero, Buenos Aires, Doctores, entre otros, lo cual provocó un aumento delictivo de la zona, así como un cambio del entorno social previamente construido por los residentes originales de la colonia, generando descontento generalizado por la llegada de estos grupos ajenos al barrio. El testimonio ratifica dicha idea pues:

Antes del terremoto, había convivencia, nosotros teníamos más relación con los vecinos y después del terremoto cambió eso porque en estas colonias (Obrera, Doctores) construyeron muchos predios de los damnificados y eso vino a darle en la torre a la convivencia de los vecinos... llegó mucha gente que venían que de la Morelos, que de Tepito, y no es porque yo denigre a esa gente, pero ya cambió la relación... aquí abajo había una tienda de abarrotes y a Don Federico lo tenían bien amenazado, incluso le decían, -Mira, el día que por aquí venga una patrulla, aunque tú no la hallas llamado ni sea en contra de nosotros, te surtimos-... Ese fue el problema, ya no se respetaron como antes a las familias, a los vecinos. Anteriormente había unos que eran así canijos, asaltaban a los borrachitos de los centros nocturnos, pero no se metían con la comunidad. Cuando viene lo del terremoto, entonces viene mucha gente que no era de aquí, hacen sus pandillas, gente muy diferente y se hacen muy fuertes. Asaltaban inclusive a los mismos vecinos, se querían meter a robar a las casas, fue muy difícil.

## CAPÍTULO 3

### **Eta­pa contemporánea de la colonia Obrera**

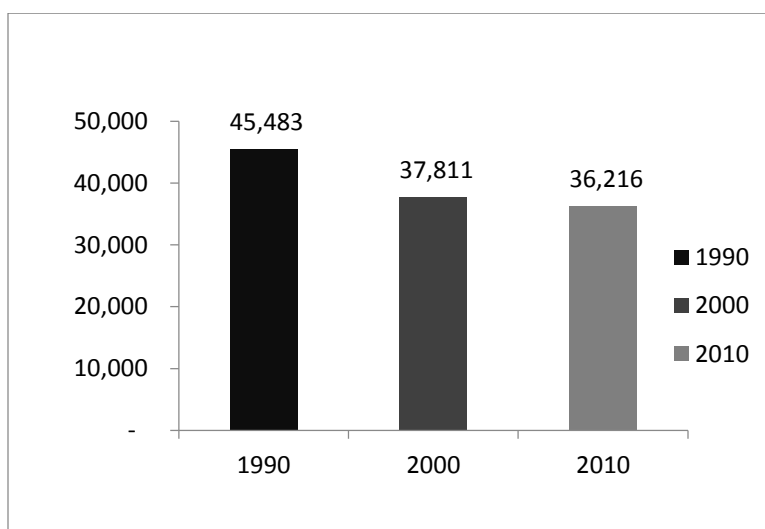
En el capítulo anterior se explicó el proceso de formación de la colonia Obrera, de cómo ésta se desarrolló desde su fundación hasta 1985, año que marca un hito en el cual iniciaron una serie sucesos y políticas públicas que poco a poco fueron modificando la configuración espacial de la Ciudad de México y en particular de la colonia Obrera, de modo que este capítulo tratará acerca de los factores que influyeron en la posterior transformación de la colonia considerando los aspectos urbanos contemporáneos.

Es preciso mencionar que entre 1985 y el 2000 ocurrió un notorio despoblamiento de las áreas centrales y pericentrales de la Ciudad de México, las cuales contaban con viviendas deterioradas, tenían condiciones de hacinamiento, una deficiente provisión de servicios y eran ocupadas por grupos de población de bajos ingresos, a los cuales no les era posible solventar el precio de una renta mayor en otra parte de la ciudad. La ciudad central y pericentral, pasó por un proceso de declive económico, demográfico y social en el cual se perdieron oportunidades de empleo, disminuyó la cantidad de población y bajó el nivel de la calidad de vida de la misma, ello se asocia en parte a la disminución de la inversión. Otra de las características es el notorio aumento en el nivel de contaminación y delincuencia, así como el visible deterioro de las viviendas, envejecimiento de la población, así como transformaciones en los perfiles de las familias, como aquellas integradas por madres solteras y desempleados. Aunado a lo anterior se percibe un sentimiento colectivo de vulnerabilidad y desesperanza.

Desde la perspectiva económica también ocurrió un cambio que contribuyó al despoblamiento de la colonia Obrera pues entre 1980 y 1988 el sector manufacturero perdió fuerza, al mismo tiempo que los servicios y comercio registraron un ascenso, lo cual provocó desempleo y menores oportunidades para los obreros (Garrocho, 1994). Entre esos años, las delegaciones (ahora alcaldías) Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, perdieron más de 225 mil empleos, es decir, 64% de los empleos industriales. La Ciudad de México empezó adquirir un patrón productivo dominado por servicios y comercio, es decir, una creciente terciarización. Entre esos mismos años los empleos en servicio aumentaron un 23% en alcaldías como Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez aumentó, sin embargo, en la delegación Cuauhtémoc disminuyó un 11.8%, equivalente a 16 mil 891 empleos (Garrocho, 1994).

Entre las décadas de 1970 y 1990, la población de la ciudad central de la Ciudad de México disminuyó el 32%, es decir, perdió a uno de cada tres de sus habitantes; sin embargo, la población de la periferia incrementó su número 58%, mientras la nacional presentó un crecimiento de 65% (Garrocho, 1994). En cuanto a la colonia Obrera, es notorio también un decrecimiento poblacional al pasar en 1990 de 45 mil 483 habitantes a 37 mil 811 en solo una década y continuando con 36 mil 216 para en año 2010 (Gráfica 1).

**Gráfica 1. Población total de la colonia Obrera**



Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010 por AGEB, INEGI.

Por otra parte, a pesar del aumento de empleo en comercio y servicios, no fue suficiente para compensar su pérdida poblacional, por lo que dicha situación, aunado a la expansión de industria en zonas periféricas, provocó el abandono de la ciudad central; la búsqueda de empleo obligó a las familias a migrar hacia la periferia considerando los menores costes de traslado. La migración se dio por parte de jóvenes y población remanente en el barrio correspondió a la de mayor edad y en condiciones de vulnerabilidad (Garrocho, 1994). El proceso de desdoblamiento de la Colonia Obrera tuvo múltiples consecuencias, especialmente para los que se quedaron. El abandono y la falta de inversión pública y privada contribuyeron a la degradación de la zona, el debilitamiento de relaciones sociales, el deterioro del sentido de pertenencia, así como pérdida del interés por el entorno del barrio.

A finales de la década de 1990, el centro de la Ciudad de México, así como sus áreas pericentrales presentaron un descenso demográfico, por ello el gobierno local emprendió acciones para repoblar dichas zonas, bajo pretexto de ayudar a la población de clase popular aprovechando los espacios vacíos existentes.

Detrás de estas iniciativas se encontraba un proceso de regeneración urbana para incentivar la inversión en estas zonas desvalorizadas, no enfocado ya en la industria sino en el comercio, el turismo y los negocios inmobiliarios residenciales. Estas acciones gubernamentales se promovieron a partir de la creación de normatividades como el Bando 2, la Norma 26 y otros ordenamientos.

### **3.1 El Bando 2**

El Bando Número 2 se decretó el 7 de diciembre del 2000 por el entonces jefe de gobierno, Andrés Manuel López Obrador; tenía como propósito repoblar la ciudad central y equilibrar la saturación de población en el sur y el oriente. Una de las acciones propuestas por este decreto fue la construcción de vivienda para las clases populares, promoviendo el aprovechamiento de la infraestructura y servicios ya existentes que se encontraban sub-utilizados en las alcaldías centrales<sup>3</sup>: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza. Por otra parte, prohibía la construcción de desarrollos comerciales y habitacionales en las demarcaciones restantes. A su vez, el Bando 2 tenía como propósito preservar el suelo de conservación e impedir el crecimiento de la mancha urbana hacia la periferia, es decir, hacia la zona de recarga de mantos acuíferos.

Este decreto fue el instrumento de política urbana más importante de dicha administración, incluso tuvo una mayor importancia respecto a los Programas de Desarrollo Urbano. Dicho código reguló, orientó y restringió la actividad inmobiliaria de todo el Distrito Federal, sin embargo, las consecuencias causaron múltiples afectaciones, especialmente a los sectores populares.

---

<sup>3</sup> Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza, también denominadas administrativamente como Ciudad Central. Fuente: programa de ordenación de la zona metropolitana del valle de México, 2012.

Una de estas fue el aumento de los precios del suelo en las cuatro alcaldías centrales, incrementándose hasta en un 150% o más, debido a que se redujo la oferta del suelo urbano disponible para el desarrollo de conjuntos de vivienda (Garrocho, 1994).

Al concentrar los predios disponibles para construcción a sólo cuatro alcaldías, el precio del suelo comenzó a aumentar debido a la centralidad; también por razones de escasez del mismo, así como para obtener mayores ganancias, se redujo el tamaño de la vivienda y las áreas libres; por otra parte también se registró un aumento la intensidad de construcción de las nuevas viviendas. Sin embargo, al contrario de lo que el Bando 2 estipulaba, hubo una disminución de la oferta privada de vivienda de interés social y aumentó la oferta de vivienda media; hubo también un aceleramiento de la expulsión de la oferta privada de vivienda de interés social a los municipios metropolitanos, aumentando hasta en un 80% con precios de \$200 000 en 2001 a 256 000 en 2005 (Garrocho, 1994).

Finalmente, el Bando 2 no cumplió con el objetivo de repoblamiento y terminó encubriendo un *boom* inmobiliario sin planificación, en el que se promovió una profusa verticalización, ignorando los planes delegacionales y favoreciendo a funcionarios y empresarios del sector inmobiliario. El plan de construir viviendas de interés social para las clases populares que habitaban en el centro fue una contradicción, ya que al aumentar el precio del suelo, realmente los más empobrecidos no tuvieron la capacidad de adquirir un departamento en una zona en la que se incrementaba la renta potencial de suelo debido a la revalorización.

A finales de la década de 1990 la colonia Obrera estaba completamente desvalorizada, por lo que al inicio del Bando 2 los precios del suelo eran bajos, en consecuencia, los desarrolladores inmobiliarios comenzaron a adquirir edificios derruidos, dañados, abandonados y lotes baldíos para edificar algunos departamentos, ya sea derrumbando el edificio o rehabilitando el predio, manteniendo algunos otros bajo condiciones que favorecían su especulación.

Entre 2000 y 2007, año en el que se dio por terminado el Bando 2, en la colonia Obrera se extendieron 111 permisos de construcción: 70 de obra nueva (Mapa 2), 29 de ampliación y modificación, 7 de reparación y 5 de aperturas de claros y construcción de bardas, con lo cual ocurrió un incipiente aumento del precio del valor y la renta del suelo de la colonia.

Mapa 2. Manifestaciones y Licencias de Construcción tipos A, B y C otorgados durante la aplicación del Bando 2 en la colonia Obrera





### **3.2 Redensificación y revalorización de la colonia Obrera**

El valor del suelo está ligado a los beneficios que este tiene o pudiera tener en el futuro, así como a su ubicación y la percepción que las personas tengan del espacio en el que se encuentra; ahora bien, las áreas pericentrales no se caracterizaron en sus inicios por contener los más altos precios del suelo, sumando a esto la degradación provocada por las rentas congeladas, así como el sismo ocurrido en 1985. Posterior a estos hechos y con la llegada del Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular en sus dos fases, así como el Bando 2, sumado a la búsqueda de redensificar las delegaciones centrales (ahora alcaldías), dio inicio a un mejoramiento en las áreas pericentrales debido a la construcción o rehabilitación de inmuebles, lo cual elevó el precio del suelo. Se comenzó a tomar en cuenta también la ubicación privilegiada con la que contaba el pericentro, haciendo a un lado la desvalorización objetiva, es decir, la obsolescencia estética, comercio ambulante, existencia de grupos marginados, ya sea ocultándolos, segregándolos o desplazándolos. Fue así como se inició el proceso de revalorización del área central y pericentral de la Ciudad de México.

La revalorización de las áreas pericentrales es una estrategia que beneficia a agentes económicos y actores políticos en el cual intervienen el gobierno con políticas urbanas neoliberales y empresariales, así como también la inversión pública y privada. El interés del capital privado sobre los espacios de zonas pericentrales ha sido influido por la inversión pública que genera expectativas sobre espacios desvalorizados, lo cual permite generar fuertes ganancias debido a la especulación (Díaz, 2016). Esta revalorización urbana muestra que las áreas pericentrales en estado deteriorado pueden convertirse en una gran oportunidad de inversión debido al aumento de la brecha de renta, desde luego, siguiendo una lógica de acumulación capitalista, en la cual dicho espacio sufre una reinversión, remodelación y reconversión, con lo cual aumentan sus posibilidades de rentabilidad (Harvey, 1995), convirtiendo a un lugar que no producía capital en un nuevo punto de consumo, el cual pueda integrarse a la dinámica del capital.

Con el proceso de redensificación ocurrido en las cuatro delegaciones centrales (ahora alcaldías) se generaron diversas consecuencias; en el caso del casco histórico de la Ciudad de México se caracterizó por la sustitución de viviendas y la llegada masiva de unidades dedicadas al comercio, los servicios y el turismo; en cambio, en las zonas pericentrales inició un auge de

construcciones destinadas a la vivienda, pensadas en un principio para clases populares como estipulaba el Bando 2 y la Norma 26, pero que terminaron por favorecer a modelos de vivienda para clases medias ya que las inmobiliarias, bajo el argumento de construir vivienda para clases populares consiguieron los permisos necesarios, pero finalmente los acabados y precios estuvieron enfocados en clases medias.

En la medida que avanzó el cambio socio-residencial aparecieron nuevos comercios como franquicias, restaurantes y cafeterías con una mayor oferta de productos y servicios más elitizados, así como un ascenso de medidas de securitización incluyendo la presencia de cuerpos policíacos y sistemas de videovigilancia en zonas en donde estaban ausentes, además comenzó la rehabilitación de áreas verdes y la construcción de edificios residenciales y de oficinas en donde antes existían construcciones precarias.

Las áreas pericentrales son espacios que movilizan el capital inmobiliario a partir de inversiones destinadas al reciclamiento de predios, edificación vertical a mayor intensidad principalmente sobre avenidas principales y de todos los tipos de uso del suelo, es decir, comercial, residencial y servicios. Ello generó las condiciones que contribuyen a un nuevo ciclo de ascenso de la ciudad interior, provocando a su vez nuevas percepciones y valoraciones del espacio, bajo este contexto emerge una tensión entre las clases populares que residen en el lugar y las clases medias que llegan, pues estos últimos generan nuevas prácticas sociales que alteran el entono, considerando los cambios de apropiación material y simbólica del espacio, así como la construcción de nuevas subjetividades y representaciones sociales.

### **3.3 La Norma 26**

Los instrumentos de planeación y ordenamiento territorial para el desarrollo urbano de la Ciudad de México están supeditados a la Ley de Desarrollo Urbano a partir de programas y normatividades como el Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo urbano, Áreas de Gestión Estratégicas y Normas de Ordenación.

Con la anulación del Bando 2 en 2007 y debido a las múltiples quejas que ocasionó, se decidió entonces poner énfasis en la Norma 26, que si bien apareció en 1997, comenzó a reformarse

en 2005 como la “Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano”, perteneciente a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y a su vez del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la cual fue llevada a cabo por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI). La finalidad de la Norma 26 fue incentivar la producción de vivienda de interés social y popular con bajo valor catastral dentro de la Ciudad de México, por lo tanto, si las desarrolladoras e inmobiliarias se enfocaban en este tipo de viviendas recibirían distintos incentivos y beneficios. La Norma 26 está contenida dentro de las Normas de Ordenación que forman parte de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano (2008), cuyo objetivo es definir las características que deben tener las construcciones en base a su tipo de uso, ubicación, tipología, etc. Dichas normas son aplicables a las 16 delegaciones (hoy alcaldías), sin embargo, la Norma 26 estaba enfocada para aplicarse dentro de los polígonos de las Áreas de Actuación con potencial del Reciclamiento, los cuales debían contener zonificación de tipo Habitacional (H), Habitacional con oficinas (HO), Habitacional con comercio (HC) y Habitacional Mixto (HM).

Para la autorización de los proyectos de construcción de vivienda popular y de interés social era necesario no exceder de 60 viviendas por módulo, dependiendo la extensión del terreno, ni exceder de 65 m<sup>2</sup> por vivienda; también se daba la posibilidad de utilizar materiales alternativos a los especificados en el reglamento de construcciones para abaratar un poco los costos siempre y cuando se mantuviera la seguridad estructural. Era necesario acreditar que la vivienda no excediera quince veces el salario mínimo vigente para vivienda de interés social y 30 veces en el caso de la vivienda de interés popular (GODF, 2005). Los beneficios de las construcciones enfocadas a este tipo de viviendas dentro de la Ciudad Central eran aumentar alturas de hasta seis niveles<sup>4</sup>, así como la exención total del área de donación, exención total de cajones de estacionamiento, reducción de áreas libres. En cuanto a trámites, se reducían a los menos posibles, además de estar exentos del trámite de licencias de uso de suelo y la omisión de estudio de impacto ambiental. Los requisitos que debían cumplir las colonias en las que aplicaba la Norma eran los siguientes: contar con accesibilidad de servicios, debían ser colonias

---

<sup>4</sup> Refiriéndose a las transferencia de potencialidad, la cual según la Ley de Desarrollo Urbano publicada en 2010, corresponde a un instrumento que permite ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados, que le correspondan a un predio, según la normatividad vigente aplicable, en favor de un tercero.

con alto grado de deterioro y hacinamiento, así como contar con la existencia de inmuebles degradados y subutilizados (GODF, 2005).

El 10 de agosto de 2010 se realizó otra reforma a la Norma 26 en la se modificó el nombre a "Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable de interés social y popular", en ésta se incorporaron, como el nombre menciona, criterios de sustentabilidad, además de la facilidad de aplicar la norma en Áreas y Polígonos de Conservación Patrimonial y Programas Parciales de Desarrollo Urbano, por otra parte se restringió la construcción en suelo de conservación y de vulnerabilidad.

Las consecuencias de la Norma 26 fueron contundentes, el gobierno de la Ciudad de México no llevó un control adecuado para el otorgamiento de permisos de construcción para la construcción de vivienda social, por lo que las desarrolladoras inmobiliarias y constructoras se aprovecharon de los beneficios que otorgaba dicha norma (mayor número de niveles y viviendas) y construir bajo los términos de "vivienda social", sin embargo, la finalidad era enfocarlo a la construcción de vivienda residencial con un costo mucho más elevado del planteado en la Norma, por lo cual era todo menos accesible para las clases populares a las cuales estaba dirigida dicha normatividad (GODF, 2005)

Debido a la baja oferta de vivienda popular en el área central y pericentral de la Ciudad de México, las familias tuvieron que buscar alternativas más económicas en la periferia, en varios municipios del Estado de México. Por otra parte, las nuevas construcciones dieron pie a una especulación y por lo tanto un encarecimiento del precio del suelo, por lo tanto era accesible solo para clases acomodadas y de familias pequeñas -con un hijo o sólo parejas- ya que la Norma 26 establecía el máximo de metros cuadrados por vivienda, sin embargo no mencionaba el mínimo, por lo que las desarrolladoras comenzaron a construir viviendas muy pequeñas de hasta 42m<sup>2</sup> para así poder construir más viviendas dentro de un mismo predio.

El 19 de agosto de 2013 el gobierno del Distrito Federal suspendió la Norma 26 debido a los abusos cometidos por desarrolladoras inmobiliarias. Se acumularon 208 quejas ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo (TCADF), 18 juicios de lesividad por irregularidades en la aplicación y uso, 286 quejas en la Procuraduría Ambiental de Ordenamiento Territorial (PAOT) por violación a dicha Norma (Ramírez, 2016).

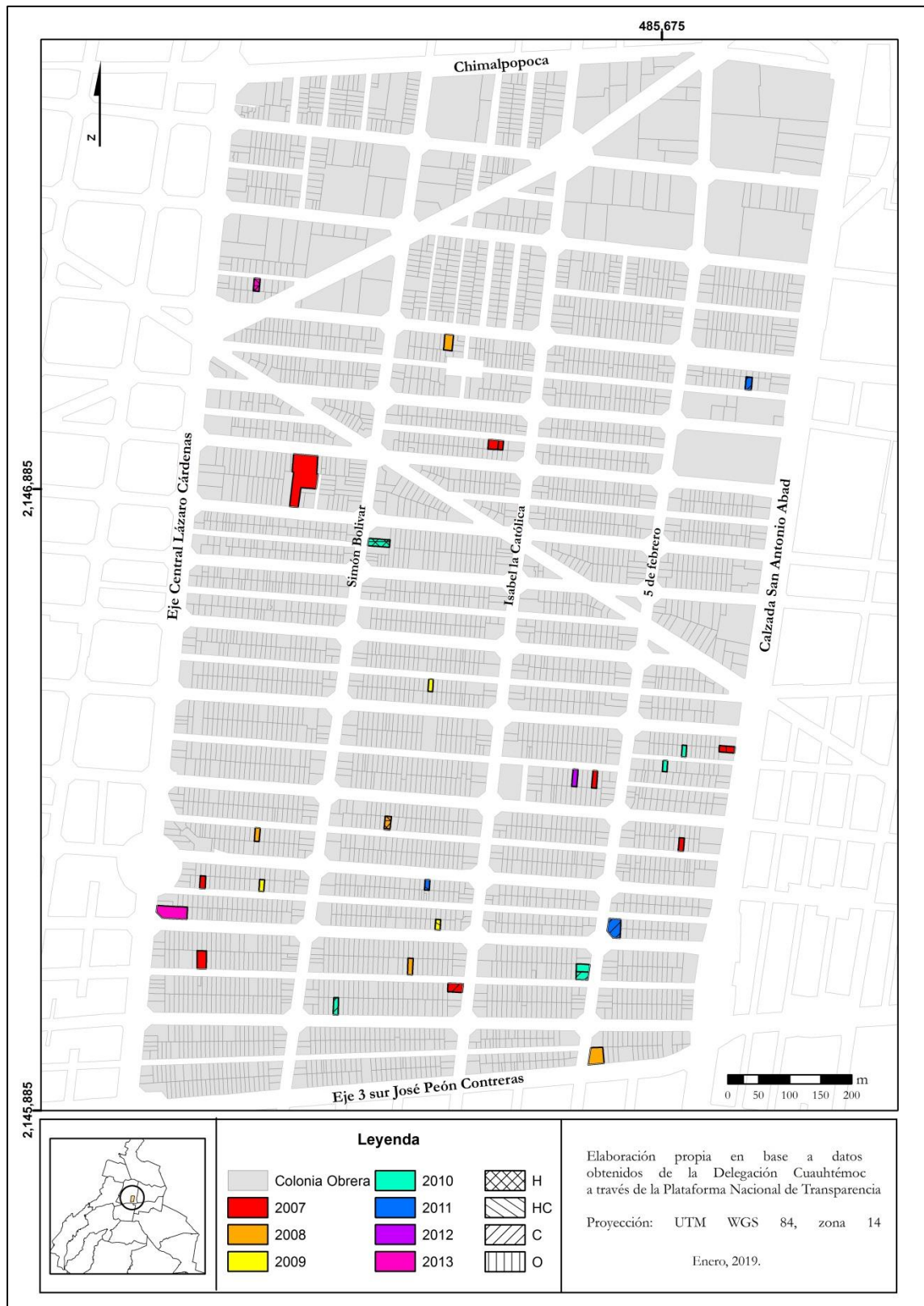
Según la Comisión de Vivienda de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF), se sabe de la existencia de al menos seis mil 272 viviendas que fueron construidas violando la Norma 26, sin embargo hasta la fecha no ha habido ningún tipo de sanción. En la colonia Obrera durante los años en los que se mantuvo vigente la norma 26 se extendieron 57 permisos de construcción: 32 de obra nueva (Mapa 3), 18 de ampliación y modificación y 7 de reparación<sup>5</sup>.

A partir de 2013, el año en el que se suspendió la Norma 26, se encontraron solo nueve registros de manifestación de construcción de obra nueva y seis de ampliación y modificación, por lo que ocurrió una disminución entre esos años en cuanto el otorgamiento de permisos de construcción en la colonia Obrera.

---

<sup>5</sup> Datos obtenidos a través de la Plataforma Nacional de Transparencia en abril de 2018.

Mapa 3. Manifestaciones y Licencias de Construcción tipos A, B y C otorgados durante la aplicación de la Norma 26 en la colonia Obrera



### **3.4 Ley de Desarrollo Urbano, Normas Generales de Ordenación, ZODES, Polígonos de Actuación y otras normatividades**

El 2014 SEDUVI, en conjunto con la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda e investigadores de la Universidad Autónoma Metropolitana, elaboraron las Normas Generales de Ordenación, destacando la número 30 y 31 como sustitución a la Norma 26, aunque con una mayor regulación de las inmobiliarias. La Norma 30 promovía la producción de vivienda social a bajo costo, por otra parte, la Norma 31 se especializaba en un mercado de vivienda para clases medias y altas en 675 colonias de la Ciudad de México (Díaz, 2014), ambas siguiendo los planes anteriores de redensificación sustentable; sin embargo, debido a que la organización de diversas asociaciones civiles frenaron que dichas normatividades vieran la luz.

A lo largo de la historia legislativa para regular el desarrollo urbano de la Ciudad de México, han existido y existen normatividades de planeación y ordenamiento que buscan el crecimiento organizado de la ciudad, sin embargo, es preciso tomar en cuenta el alto grado de corrupción en el que se ha visto envuelto siempre las políticas públicas del Gobierno de la Ciudad, como fue evidente en el Bando 2 y la Norma 26.

Actualmente continúan dichas prácticas de corrupción con diferentes instrumentos de ordenación contenidas dentro de la Ley de Desarrollo Urbano emitida en 2010. Dentro de las funciones de dicha ley se establecen los derechos y obligaciones a propietarios de inmuebles urbanos, la vinculación del sector público, social y privado en la toma de acciones en favor del reordenamiento urbano, así como la dotación de infraestructura urbana, prestación de servicios, preservación del patrimonio e imagen urbana, entre otras.

Los programas e instrumentos para el desarrollo urbano que se desprenden de esta son:

- Programa General. Determina la política, estrategia y acciones del desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como las bases para expedir los Programas de los subsecuentes ámbitos de aplicación. De este programa se desprendieron las Zonas de Desarrollo Económico y Social (ZODES).

- Programas Delegacionales. Se encargan de regir la planeación y ordenamiento territorial de los Órganos político-administrativos de la Ciudad de México. La SEDUVI es la instancia que se encarga de la formulación y aprobación de dichos programas delegacionales.
- Programas Parciales. Se encargan de la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en áreas específicas de la ciudad, por lo tanto tienen condiciones específicas que se adaptan a las particularidades de la zona.
- Polígonos de actuación. Son espacios delimitados integrados por uno o más predios, definidos a partir de características similares, en los cuales pueden llevarse a cabo acciones de intervención urbana mediante la fusión, relotificación y relocalización de usos de suelo con fines de mejoramiento urbano.
- Sistemas de Actuación por Cooperación (SAC). Es un mecanismo de desarrollo de proyectos estratégicos operado por la SEDUVI que pretende el mejoramiento de una zona específica mediante la promoción, apoyo de infraestructura y equipamiento, así como el impulso de vivienda, comercio, turismo y servicios públicos. Busca también la recuperación de espacios degradados con nuevos equipamientos urbanos.

La ejecución de dichos instrumentos de planeación han contribuido a la implementación de nuevas dinámicas de urbanización de la Ciudad de México de los últimos años; específicamente los que han ocasionado mayores impactos económicos y sociales han sido los Polígonos de Actuación, los SAC y el derivado del Programa General, las ZODES.

Las ZODES, presentadas en 2013 por el jefe de gobierno en turno, Miguel Ángel Mancera, fueron una propuesta en la cual se buscaba impulsar áreas muy precisas consideradas degradadas o subutilizadas, con localización estratégica y un fuerte potencial de desarrollo.

Se propusieron entonces cinco proyectos ZODES, bajo la forma de clusters con funciones específicas en distintas zonas de la ciudad: "Ciudad de la Salud" en Tlalpan, "Ciudad Administrativa" en la colonia Doctores, "Corredor Cultural Chapultepec", "Ciudad



Agroindustrial" en Azcapotzalco y la "Ciudad del futuro" en Coyoacán. Lo anterior a través de la empresa paraestatal Calidad de Vida, Progreso y Desarrollo para la Ciudad de México S.A. de C.V. (Jay, 2016).

La propuesta gubernamental fue la de generar nuevos espacios sustentables y modernos, valiéndose del cambio de uso de suelo y la creación de mayor infraestructura en vialidades y construcciones para generar una mejor conexión con los flujos de capital de la ciudad.

De las propuestas anteriores, el caso que causó más polémica fue el denominado Corredor Cultural Chapultepec, el cual buscaba la recuperación y la rehabilitación de la Avenida Chapultepec, a través de la construcción de un corredor de cuatro niveles que conectaran a las colonias Roma Norte, Juárez, con el CETRAM<sup>6</sup> Chapultepec y finalizando en la Glorieta de Insurgentes y en el cual se encontrarían espacios de cultura, recreación y comercio. Sin embargo, se generó un fuerte descontento vecinal debido a que dicha intervención urbana implicaba la privatización del espacio público, haciendo a un lado los intereses de vecinos y creando un modelo de ciudad al cual no todos podrían acceder. La organización en contra del Corredor Cultural Chapultepec fue tal que el proyecto tuvo que ser puesto a consulta ciudadana a manos de Instituto Electoral del Distrito Federal (IEDF) y finalmente fue cancelado debido a los resultados de dicha consulta. Un mes después también fue cancelado el proyecto "Ciudad del Futuro", así como "Ciudad Administrativa" por las mismas razones.

Las ZODES despertaron gran inconformidad en la población al develar que se estaban llevando a cabo obras bajo múltiples irregularidades, aunado a que fueron mostrándose los verdaderos intereses, es decir, favorecer solamente a la inversión privada y no en mejorar la calidad de vida de las personas que habitaban dichas zonas. Finalmente, debido a la presión social, el proyecto de las ZODES se vino abajo; sin embargo, los planes de impulsar zonas subutilizadas y degradadas continuo con otros nombres y proyectos como los SAC y Polígonos de Actuación. La diferencia entre uno y otro es que los Polígonos de Actuación permiten la fusión de predios, cambios de usos de suelo, etc., mientras que los SAC se refieren a un trabajo conjunto entre los sectores público y privado para realizar obras que mejoren en entorno urbano. El segundo puede echar mano del primero para satisfacer sus fines (Medina, 2018).

---

<sup>6</sup> Centro de Transferencia Modal (CETRAM), es el espacio de conexión entre varios medios de transporte como metro, microbuses, taxis, entre otros.

Existen actualmente distintos Polígonos de Actuación, los cuales pueden definirse como áreas con potencial de desarrollo, áreas con potencial de mejoramiento, áreas con potencial de reciclamiento, áreas de conservación patrimonial y áreas de integración metropolitana.

En la actualidad la CDMX cuenta con seis Sistemas de Actuación por Cooperación: Granadas, Alameda, Doctores, San Pablo, La Mexicana (Santa Fe) y Tacubaya.<sup>7</sup> Estratégicamente, tres de estas cubren el 21% del territorio de la delegación Cuauhtémoc, lo cual está produciendo un cambio de uso de suelo de grandes dimensiones y por lo tanto se puede esperar un cambio considerable en la trama urbana. Los instrumentos mencionados contienen muchos vacíos legales y permiten la evasión de normatividades base, pudiendo incluso volver a trabajar con proyectos cancelados, aunque con otro nombre. El ejemplo de esto es el caso de la colonia Doctores, en la cual el SAC se lleva a cabo en la misma área que la ZODE cancelada.

Con la Ley de Desarrollo Urbano, en conjunto con sus instrumentos, planes y programas, se relajaron las restricciones sobre el uso del suelo y los estándares de construcción, lo cual trajo consigo un crecimiento descontrolado, regulado y no regulado, de edificios en zonas en las que no eran comunes los grandes edificios, causando problemas como la escasez de agua, cortes de energía eléctrica, falla en los servicios básicos como recolección de basura y drenaje, molestia constante por parte de los vecinos, llegada de nuevos residentes y procesos de gentrificación en ciertas áreas, entre otros.

La llegada de las desarrolladoras inmobiliarias a las áreas pericentrales, especialmente a las colonias degradadas y habitadas por clases populares, ha sido una estrategia que ha llevado un proceso de varios años. El capital inmobiliario se ha valido de múltiples estrategias, entre ellas el aprovechamiento de la caída del precio del suelo para poder comprar a un precio más barato. Un claro ejemplo de eso se observa en los daños en inmuebles provocados por el sismo de 1985<sup>8</sup>, posterior a este hecho, numerosos inmuebles quedaron dañados y vacíos, lo cual provocó que a lo largo de los años, las zonas más afectadas y en las que habitaban clases populares como en las colonias Doctores y Obrera, perdieran valor comercial.

---

<sup>7</sup> Inicialmente estaba considerado dentro del SAC el Bosque y Loma de Tarango, sin embargo, se interpuso un juicio de amparo por parte de los vecinos de la delegación Álvaro Obregón.

<sup>8</sup> Es preciso mencionar que este fenómeno podría repetirse con el sismo ocurrido el 19 de septiembre de 2017.

En consecuencia, actualmente las colonias más afectadas por el sismo de 1985 son las que muestran un mayor interés por parte de las inmobiliarias.

La instrumentación de las leyes y programas mencionados desataron el proceso de especulación, así como la entrada declarada de las inmobiliarias a dichas zonas, sustituyendo entonces los predios dañados y vacíos por otros más modernos, con un precio mucho más elevado, condicionando entonces al tipo de grupos sociales que pueden acceder a estas áreas.

### **3.5 El ascenso de las operaciones inmobiliarias a la colonia Obrera**

La colonia Obrera es una de las zonas que a lo largo de las últimas décadas ha visto modificada su configuración urbana bajo la influencia del capital inmobiliario; si bien, específicamente en el caso de esta colonia el cambio no ha sido radical como en colonias vecinas como la Doctores, es notorio un avance gradual y constante de obras nuevas que estructuralmente superan a los inmuebles antiguos, ya sea en la verticalidad, acabados o costos.

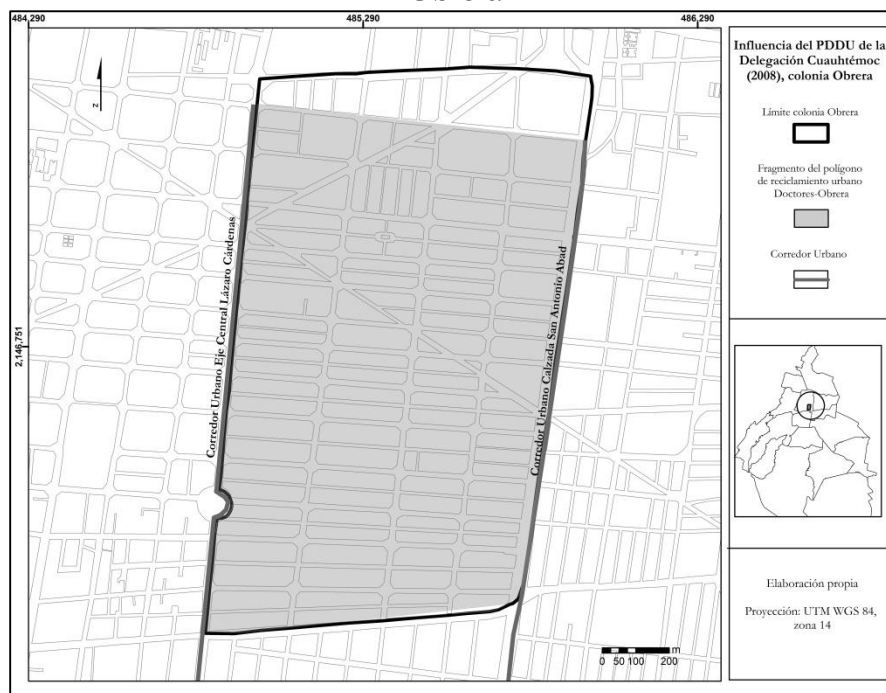
El caso de la Obrera ha sido peculiar, ya que desde su nacimiento se vio envuelta en la irregularidad y el abuso, convirtiéndose aun así en el hogar de obreros y sus familias, en casas hechas de láminas y madera, pasando posteriormente a vecindades más modestas, pero albergando también a bares, pulquerías, cabarés y cantinas con sus respectivos “vagos” y trasnochados, prostitutas y delincuentes. Así continuó el barrio, conteniendo a los hogares de la clase trabajadora y a su entretenimiento, hasta que poco a poco el abandono del gobierno, un ambiente de inseguridad, entre otras cosas contribuyeron a que la Obrera quedara aún más en el abandono. Debido a esto, múltiples familias abandonaron la colonia. Curiosamente, al contrario de esta tendencia, la pequeña industria, ha sobrevivido. Los bajos precios del suelo, la degradación de inmuebles, predios vacíos, altos índices de delincuencia, entre otros aspectos, crearon las condiciones para que un nuevo marco normativo y el capital inmobiliario se conjugaran para una reconfiguración de la colonia Obrera.

Si bien la expansión inmobiliaria es un fenómeno que afecta a la mayor parte de las ciudades del país y del mundo, no en todas partes se presenta de la misma manera. En el caso de la colonia Obrera, si bien se mencionó que la entrada de ésta fue debido a las condiciones facilitadas por el sismo, las normatividades y otros aspectos, el frente inmobiliario que acontece

en la colonia Doctores<sup>9</sup> también está jugando un papel muy importante, ya que esta colonia vecina también presenta un proceso de gentrificación más avanzado debido a su proximidad con colonias como Roma, Condesa, Centro, además de la implementación del Sistema de Actuación por Cooperación Doctores en el que construyeron o adecuaron edificios para fines gubernamentales.

Para referir particularmente a la colonia Obrera y considerando las normatividades que han influenciado la gentrificación en las áreas pericentrales, se encuentra aún vigente el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc publicado en 2008 bajo la coordinación de la SEDUVI. Este programa propone la consolidación de cuarenta y tres Corredores Urbanos dentro de la demarcación, los cuales se caracterizan por ser espacios con gran intensidad y diversidad en los usos de suelo; estos se desarrollan en ambos lados de las vialidades y fungen como conectores a las distintas áreas concentradoras de comercios y servicios. Del total de corredores, dos se encuentran dentro del polígono de la colonia Obrera (Mapa 4): Eje Central Lázaro Cárdenas y Calzada San Antonio Abad (GODF, 2018).

**Mapa 4. Influencia del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en la colonia Obrera**



<sup>9</sup> En un principio con la ZODE Ciudad Administrativa, cancelada en 2015 y posteriormente con el SAC aprobado en el mismo año.

En este mismo programa se encuentran las Áreas de Actuación, dentro de las cuales se ubican las colonias Obrera y Doctores como Área con Potencial de Reciclamiento. Este se define como aquellas áreas que cuentan con la infraestructura urbana y servicios básicos y que se localizan en zonas con fácil accesibilidad vial, las cuales son habitadas por viviendas populares unifamiliares de uno o dos niveles y que cuentan con un fuerte grado de deterioro estructural. Estas áreas también cuentan con espacios subutilizados (estacionamientos, talleres y bodegas además del uso habitacional); se propone entonces con dicho programa, la utilización de espacios subutilizados para una mayor captación de población, con la ampliación de inmuebles y una mayor densificación del uso del suelo.

Las estrategias del Reciclamiento Urbano, específicamente en el polígono Doctores-Obrera cuenta con una superficie de 515 hectáreas, busca el impulso de los Corredores Urbanos (Lázaro Cárdenas y San Antonio Abad), reorientar las actividades económicas hacia corredores comerciales y turísticos, teniendo como objetivos desalentar el uso del comercio informal, inhibir el uso de bodegas, promover la inversión hacia las zonas más deterioradas, la densificación de la vivienda, reutilización de zonas habitacionales viejas y la reutilización de zonas industriales para la construcción de vivienda nueva (GODF, 2018). En cuanto a la distribución de usos de suelo, el programa delegacional propone para la colonia Obrera una zonificación Habitacional con Comercio, Habitacional con oficinas.

Si bien es notable que la colonia se encuentra en condiciones estructurales y sociales vulnerables, en algunos sitios más que en otros, dicho reciclamiento urbano no ataca los problemas de fondo, lo único que busca es realizar una “higienización” del espacio valiéndose de dichas normatividades, eliminando el comercio informal predominante sobre la calle de Bolívar (desde Manuel J. Othón hasta Juan A. Mateos), expulsando a los habitantes indeseados y de clases bajas, así como de la pequeña industria que no tiene grandes contribuciones monetarias, ello supone un “embellecimiento” del entorno urbano que dejaría listo el espacio para la inversión inmobiliaria y nuevas formas de consumo. La propuesta de promover nuevas formas de comercio y oficinas sigue esta misma lógica, lo cual genera problemas para los vecinos de la colonia.

A partir de lo expuesto a lo largo de estos capítulos es como se pueden evidenciar elementos que apuntan hacia un proceso de gentrificación, si bien en una etapa inicial seguramente se

acentuará en los siguientes años, ya que la llegada de nuevas clases medias atrae a más clases del mismo tipo que a su vez atrae servicios más “adecuados” a su estatus social.

### **3.6 Nuevas formas de comercio y consumo**

Con las facilidades del Bando 2 y la Norma 26, múltiples constructoras y empresas inmobiliarias como Quiero Casa, Grupo Ash aprovecharon para construir edificios de vivienda destinados a clases medias, los cuales se vieron atraídos por la centralidad de la zona, el fácil acceso a los servicios, su interconexión con vialidades y transporte público, el ambiente de barrio tradicional, así como por los menores precios en comparación con otras colonias pericentrales. Sin embargo, las desarrolladoras inmobiliarias esperan que el gobierno local realice labores de rehabilitación del entorno degradado, en cuando a paisaje, luminarias, pavimentación y seguridad pública; el mejoramiento del entorno urbano genera condiciones para la llegada de grupos de mayor estatus social y a la vez que brinda seguridad y certeza al capital privado.

Estos cambios favorecen una mezcla social que resulta atractiva, donde los primeros en llegar corresponden a personas con estudios universitarios, matrimonios sin hijos, con una cultura más elevada en comparación al promedio, con formas de consumo alternativas, pero con cierta precariedad económica; es entonces que empieza a cambiar progresivamente el perfil socio-demográfico y comienzan a llegar clases más acomodadas; por estas razones los inversionistas perciben un menor riesgo (Sorando; Ardura, 2016).

Las consecuencias de esto, por una parte, se ven reflejadas en el encarecimiento del suelo y de la renta, por otra parte, dichas clases cuentan con una mayor capacidad adquisitiva, lo cual los hace buscar productos y servicios diferentes; el ascenso de nuevas formas de demandas favorece la aparición de comercios especializados al nuevo entorno de consumidores, por ejemplo restaurantes veganos, venta de productos gourmet y “locales”, barberías, productos artesanales, entre otros, cuya estética es sumamente diferente a los demás negocios existentes en la colonia (Figura 9), aunado a la apropiación de banquetas con mesitas en terrazas, bancas, maceteros y demás mobiliario.

Para las clases recién llegadas resulta interesante y atractivo el ambiente de barrio y vida nocturna que han caracterizado a la colonia, por lo cual han aparecido comercios como pulquerías, cafeterías y bares que venden el tan anhelado estilo antiguo “en el corazón de la colonia Obrera” (Figura 8), aunque con un toque hípster-bohemio-kitsch y con precios obviamente más elevados, que empiezan a atraer no solo a vecinos de la colonia, sino a jóvenes provenientes de colonias cercanas como Roma, Álamos, Narvarte, entre otras.

**Figura 8. Fachada de restaurante Tierra Blanca**



Fuente: Archivo propio, 2018.

Algunos de estos jóvenes de clase media, al sentirse cómodos en dichos espacios, lo recomiendan y frecuentan, buscando posteriormente la posibilidad de establecerse definitivamente en dicho barrio. Existen otros espacios, como el Cabaret Barba Azul (Figura 9), que a pesar de ser el único cabaret sobreviviente de la época dorada de la vida nocturna en la colonia Obrera, se ha modernizado, aumentado sus precios y oferta, como la aparición de clases de baile y puestas en escena, este lugar le apuesta a la clientela joven de clase media ofreciendo los “clásicos servicios de ficheras” e incluso de ficheros para el “rescate” de las tradiciones del barrio, pero con un sentido más moderno.

**Figura 9. Cabaret Barba Azul**



Fuente: Archivo propio, 2018.

Existen otros nuevos espacios de consumo que cuentan con características como la utilización de productos orgánicos, elaborados artesanalmente, con ingredientes “locales” o elaborados por colectivos o cooperativas vinculados entre sí. Algunos de los estos negocios ubicados en la colonia son:

**2 Conejo Helados de Pulque.** Paso desnivel, José María Roa Bárcenas.

Heladería artesanal dedicada a la elaboración de helados de curado de pulque.

**Cocoveg (Cooperativa de Cocina vegetariana y vegana).** Fray Juan de Torquemada 76

Surgido de Rancho Electrónico como un taller de cocina, este lugar se convirtió en una cooperativa de comida vegana; en este espacio también se llevan a cabo talleres de distinta índole, así como la venta de artículos artesanales, orgánicos, entre otros.

**La mera Obrera.** Manuel Payno 49

Restaurante gourmet “de barrio” el cual cuenta con un diseño tipo Mercado Roma con estética industrial y mesas al centro, administrado por mujeres para darle el toque feminista. Es pet friendly y cuenta terrazas, música en vivo y shows de stand ups, además de prestarse para organización de fiestas de *socialite*.

**Le Caméléon.** Manuel Payno 87

Chocolatería artesanal gourmet fusión belga-mexicana que promueve la cultura del chocolate. Cuenta con un club en el que mensualmente se llevan a cabo catas y maridajes.



### **Rincón Zapatista.** Zapotecos 7

Espacio zapatista que busca generar recursos para la lucha del EZLN (Ejército Zapatista de Liberación Nacional) con la venta de libros, revistas, folletos, ropa, videos, entre otros artículos. Además cuenta con una cafetería llamada "Comandanta Ramona". El espacio también es utilizado para realizar actividades políticas y culturales.

### **Tlacuache café.** Fernando Ramírez 81

Cafetería construida de manera independiente con una visión de lucha, convivencia y solidaridad, que vincula diversos colectivos y proyectos de la ciudad de la Sierra norte de Puebla. En este espacio también se imparten talleres de distinta índole, así como también hay a la venta productos artesanales.

Uno de los casos más conflictivos de estos nuevos espacios de consumo es el de “La Mera Obrera”, restaurante inaugurado en febrero de 2018 en lo que antes fue una maderería la cual fue clausurada, según los sellos, por venta de estupefacientes. Dicho restaurante, administrado por la argentina Florencia Beati cuenta con toda la estética, oferta gastronómica y precios de colonias como la Roma y Condesa, dándole el plus de promocionarse como un establecimiento feminista en el que laboran solamente mujeres. Uno de los conflictos comenzó cuando algunas de las trabajadoras del lugar realizaron una denuncia pública por explotación laboral, retención de propinas así como por la prohibición de hablar entre ellas y dirigirles la palabra a las encargadas. Por otra parte se han dado incidentes entre residentes y policía, ya que la administración envía a amedrentar a todo aquel que le parece un “peligro” para el local, ya sea que se encuentre muy cercano a la entrada sin consumir o que tome una foto de la fachada. Este local se ha visto señalado también porque cuenta con vigilancia fija por parte de la Secretaría de Seguridad Pública y Protección Ciudadana, a diferencia de otros locales o comercio informal en los que solo se realizan rondas.

El conflicto más fuerte se creó entre el restaurante y un vendedor de alitas conocido por todos los vecinos como “El Tanque”, el cual llevaba varios años instalando su puesto callejero en lo que ahora es la entrada del restaurante, según testimonios la nueva administración se la pasa intimidando al vendedor y a sus clientes, además de ofenderlos y pedirles que se retiren de “su banqueta”. Esto ha creado una confrontación entre viejos y nuevos residentes, ya que los primeros defienden el comercio informal tan representativo de la colonia, en cambio los

segundos mencionan que ya es momento de cambiar y mejorar la colonia, acabando con los “apestosos” puestos callejeros “para pobres” que le dan tan mala estética y abriendo más negocios como “La Mera Obrera”.

Por otra parte, con la llegada de nuevos residentes a la colonia Obrera se han creado también múltiples espacios creativos en búsqueda de la autogestión como galerías, cooperativas, teatros, centros culturales enfocados a la gráfica, *hackerspaces*, entre otros, los cuales suelen tener buena concurrencia. Algunos de estos proyectos están establecidos en inmuebles como cualquier otro de la colonia (degradados) y otros ubicados en inmuebles reciclados, por otra parte, la ubicación de estos no sigue una lógica específica por lo que se encuentran dispersos por todas las calles de la colonia. Entre algunos de los espacios que han surgido en los últimos años en la colonia Obrera se encuentran:

**75° Color.** Francisco Álvarez de Icaza #15-B

Taller dedicado a la gráfica, especialmente a la impresión de serigrafía de artistas y diseñadores mexicanos y extranjeros con distintas técnicas. Se imparten talleres y eventualmente es utilizado como galería.

**Arte Obrera.** Calle Isabel la Católica 231

Proyecto independiente que tiene como finalidad la educación artística de niños y jóvenes de escasos recursos. Se lleva a cabo la impartición de diversos talleres como teatro, danza, percusión, entre otras, así como eventos y exposiciones. Cuenta con 36 salones los cuales pueden ser rentados para llevar a cabo clases o talleres.

**Casa Gomorra.** 5 de Febrero 289

Espacio en el que se da cabida a expresiones culturales y talleres referentes al género, sexualidad, pornografía, identidades, entre otros aspectos, así como la realización de fiestas para recaudación de fondos.

**Casa Tamatz Kallaumari.** Fray Juan de Torquemada 76

Surgida también de Rancho Electrónico, Casa Tamatz es un espacio cultural compuesto por distintos colectivos que llevan a cabo distintas actividades con la finalidad de una transformación social por medio de la autogestión.

**Casa Yügen.** 5 de Febrero 387

Espacio que promueve la cultura y actividades afines como talleres, pláticas, funciones y permacultura.

**Centro Cultural Carretera 45.** Juan Lucas de Lassaga 122

Espacio perteneciente a la compañía de teatro Carretera 45, es un teatro que busca llevar obras independientes que se acerquen a la realidad del barrio, a su vez se imparten talleres de teatro y cuentan con cafetería.

**Cuartelito 148.** Fernando Ramírez 148

Es un espacio experimental e interdisciplinario integrado por jóvenes egresados de La Esmeralda que funge como taller, laboratorio y tiene la finalidad de producir conocimiento a través del trabajo colectivo y las artes.

**Escuela de cultura popular, mártires del 68.** Juan Lucas de Lassaga 257

Surgido de los colectivos CLETA, OAC y TAI, este espacio busca la consolidación de proyectos educativos culturales autónomos. Se imparten talleres y asesorías, además de conferencias y diversos eventos con enfoque social. Cuentan con una biblioteca y galería.

**Gym d'Car A.** García Cubas 55

Espacio interdisciplinar en el que se imparten talleres enfocados a las artes circenses como acrobacia en piso, danza aérea, aro, trapecio, entre otras.

**La ardilla manca.** Fray Juan de Torquemada 76

Colectivo autogestivo surgido en el Chanti Ollin, el cual se enfoca en las artes gráficas, funcionando el espacio para impartir talleres, así como para impresión de fanzines, carteles, trípticos, entre otros.

**Rancho Electrónico.** Lorenzo Boturini 61

*Hackerspace* compuesto por una comunidad de gente proveniente de artes electrónicas, radio, cine, gestión cultural, experiencias cooperativas y demás disciplinas que buscan la creación de redes de apoyo entre espacios para la lucha y resistencia bajo la autogestión, promoviendo la figura de cooperación colaborativa.

### **Residencia Obrera.** Efrén rebolledo 65

Es un espacio que cuenta con las características necesarias para satisfacer las necesidades de la industria creativa con la renta de sets de grabación, espacios de trabajo audiovisual, gastronómico, escénicas, entre otras.

A primera vista, no parece una mala idea la existencia de espacios autogestivos y culturales en el barrio, sin embargo, la ilusión se desvanece cuando una gran parte de estos espacios no están pensados para los habitantes de la colonia. Varios de estos espacios, según testimonios de algunos miembros de estos colectivos, llegaron a la Obrera por las ventajas de su centralidad y las rentas más accesibles en comparación con otras zonas céntricas.

No es raro ver entonces a jóvenes artistas fotografiando a los “borrachitos” de la colonia o a las señoras que venden dulces, convirtiendo a los viejos residentes en imágenes de consumo y es entonces cuando el arte es utilizado como un modo de captura del espacio.

Como lo menciona Smith (2012) la gentrificación y el arte llegaron de la mano, por lo que las galerías, murales, etc., suelen ser armas silenciosas que demuestran el avance de este proceso. La colonia Obrera continúa teniendo un ambiente de barrio y al mismo tiempo, con la apertura de estos lugares, ofrece una gran cantidad de nuevas experiencias que atraen a un tipo de población más joven en su búsqueda.

Respecto a esto, Richard Florida (2009) refiere la influencia de las clases creativas<sup>10</sup> sobre el valor de la vivienda. Para el caso de la colonia Obrera, es preciso enfocarse en algunas de las clases creativas propuestas por Florida que tienen mayor coincidencia con la población que está llegando a la colonia Obrera, artistas, músicos, diseñadores, bohemios y gays. Estas clases buscan en su lugar de residencia sitios de entretenimiento, ocio, estética y autenticidad, por lo que tienden a concentrarse en los lugares en los que se ofrece todo lo anterior a una corta distancia.

Con respecto de lo anterior, Florida también menciona que las poblaciones bohemias, homosexuales y de artistas se consideran a sí mismas como grupos marginados, por lo que al llegar a estos nuevos lugares a residir, tienden a construir redes sociales desde cero y solamente entre personas con las que se identifican, es decir, no se integran con las relaciones vecinales ya

---

<sup>10</sup> Richard Florida (2009) nombra como clases creativas a aquellos individuos que se desempeñan en empleos relacionados con ciencia, tecnología, innovación, arte, diseño, entretenimiento y medios de comunicación, derecho, finanzas, gestión de empresas, atención sanitaria y educación.

existentes, creando así sus propias organizaciones, empresas que se identifiquen más con sus estilo de vida, dejando a un lado a los demás vecinos que no comparten su visión.

Por otra parte y para reforzar la relación de una parte de las clases creativas con la gentrificación, Florida también menciona que este tipo de segmentos sociales tienen mayor creatividad y mientras estén presentes en un lugar en específico la economía tenderá a prosperar, sin embargo, y en un aspecto más psicológico, la naturaleza creativa e innovadora es perjudicial para el capital social, ya que estas clases no tienen la capacidad de ser empáticos, buscar justicia, ser amables, ni modestos. “Las mismas fuerzas que permiten que las ciudades sean diversas y creativas son las que perjudican al capital social y al compromiso con la comunidad” (Florida, 2009:211).

Finalmente, no es que se busque evitar la proliferación de este tipo de espacios, tampoco es un hecho que todos los ya existentes busquen perjudicar a los vecinos y las dinámicas de la colonia, sin embargo, estos espacios al desarrollarse, sin pensar en el contexto que los contiene, generan transformaciones que incluso pueden estar alejadas de los principios que pretenden. Es preciso entonces que si estos espacios quieren contribuir a una sociedad autogestiva, propia y justa sean conscientes de en dónde se encuentran, es decir, una comprensión básica del contexto de la colonia y de sus habitantes para que así exista un beneficio para todos.

## CAPÍTULO 4

### **Gentrificación, reemplazamiento y desplazamiento de clases en la colonia Obrera**

Los capítulos anteriores han mostrado el contexto de la colonia Obrera, la transformación que ha ocurrido en ella durante los últimos años, el deterioro de edificaciones, los cambios en la composición social dejando claros los factores que han propiciado la gentrificación en la zona de estudio.

Este capítulo se enfoca en el primer ciclo gentrificador que presenta la colonia, así como también muestra de una manera gráfica la ubicación de los predios afectados por dicho proceso, además del estado de varios inmuebles con la finalidad de explicar el porqué de este comportamiento. Para una comprensión más sistemática del proceso de gentrificación de la colonia Obrera se proponen las siguientes etapas:

1. Desde su creación en 1899 hasta antes del sismo de 1985 en donde la colonia se consolidó como un lugar habitado por clases populares, con pequeña industria, denominada como “zona roja” debido a su vida nocturna y delincuencia, iniciando así la desvalorización de la colonia propiciada a su vez por el decreto de rentas congeladas.
2. De 1985 al año 2000, en esta etapa con los daños del sismo en los inmuebles ya degradados continúa la desvalorización del suelo, sin embargo se inician las políticas como el Programa Emergente de Renovación Habitacional con el cual se construyen nuevos edificios exclusivos para vivienda en donde estuvieron las edificaciones colapsadas (incluyendo algunas maquiladoras como la ubicada en Manuel J. Othón s/n ), los cuales son ocupados también por clases populares, pero pertenecientes a otras colonias y contextos, creando una desestabilidad entre los habitantes de la colonia. Es también en esta etapa que se inicia el aumento de la brecha de renta.
3. Del año 2000 a 2018, esta etapa se inicia con el decreto del Bando 2 y todas las normatividades siguientes que buscaron el repoblamiento de la ciudad interior y favorecieron la entrada inmobiliaria. Es en esta etapa en donde comienza con más evidencia la construcción de edificios habitacionales, pero pensados ya para otro tipo de clase social, pensando claro está, en el beneficio de la inmobiliaria. Es en esta etapa en donde el precio del suelo y de la renta comienzan a aumentar poco a poco, llegando

primero clases sin una capacidad adquisitiva muy amplia, es decir, personas jóvenes con mayor nivel de estudios en búsqueda de centralidad y espacios más baratos para vivir en comparación con otras colonias bien ubicadas, los cuales buscan también nuevas formas de vida. Seguido de estas clases, llegan una parte de las clases creativas (artistas, diseñadores, músicos) y gente con mayores ingresos, los cuales influyen para que el entorno sea modificado a sus necesidades.

Es esta última etapa en la cual se empiezan a notar los cambios más notorios en la colonia debido a la llegada de empresas inmobiliarias y de clases “gentrificadoras”, las cuales al tener otro estilo de vida y de consumo, van transformando el entorno del barrio, obligando a crear negocios con un nuevo perfil, con comida artesanal, gourmet o completamente “de barrio”, así como la aparición de espacios culturales que proponen dinámicas a las cuales no están acostumbrados los residentes originales, tal como se mencionó en el capítulo anterior.

Este nuevo ámbito de consumo en conjunto con lo cultural es responsable de acentuar el proceso de gentrificación, atrayendo poco a poco a clases con gustos similares, los cuales finalmente se establecen en la colonia, hasta generar poco a poco el desplazamiento de las poblaciones originales.

#### **4.1 Variación del precio del suelo**

Como se ha mencionado y según testimonios de residentes entre 35 y 50 años de antigüedad en la colonia, los precios del suelo y de la renta han aumentado considerablemente conforme han pasado los años, sin embargo a partir del año 2000 fue cuando aumentaron de manera considerable, ya que previo al año 2000 podían encontrarse departamentos en renta desde \$1, 500, en el 2008 los de precios más accesibles rondaban entre los \$2, 500 y \$3, 500. Actualmente, según datos de los sitios electrónicos Propiedades.com y metroscúbicos.com el precio medio de la renta un departamento es de \$6, 555 (Cuadro 1), sin embargo los precios pueden ascender a \$11,000 en un departamento sobre Lázaro Cárdenas; en cuanto a la venta esta puede ascender a \$4, 000,000 como en Lucas Alamán 50, un edificio en construcción que cuenta con *Pent-house* y *roof garden* privado por departamento, así como dos lugares de estacionamiento. Como el ejemplo de Lucas Alamán existen otros, los edificios en construcción que ofrecen mayores lujos y confort en comparación con los departamentos comunes y antiguos de la colonia.

**Cuadro 1. Precio de alquiler y venta de un departamento en la colonia Obrera 2019**

Características de departamentos	Venta (Popiedades.com)	Venta (metros cúbicos.com)	Alquiler
Precio medio	\$ 1, 112, 580	\$1,233,672.76	\$6,555
Mediana de m <sup>2</sup> de construcción	60	62.28	56
Mediana del precio/m <sup>2</sup> de construcción	\$18,543	\$19 808.49	\$117
Recámaras	2	NA	2
Baños	1	NA	1
Estacionamiento	1	NA	1
Antigüedad	Nuevo	NA	Nuevo

Fuente: Elaboración propia en base a los datos de Propiedades.com y Metroscúbicos.com

Con la entrada de las primeras inmobiliarias el tamaño de los departamentos se redujo considerablemente, rondando entre los 45 y 55 m<sup>2</sup>, sin embargo, a medida que han llegado más inmobiliarias y han aumentado los precios, también ha aumentado el tamaño, rondando ahora entre los 65 y 125m<sup>2</sup> los cuales ahora incluyen amenidades como gimnasios, *roof garden* privado, seguridad las 24hrs y lo más novedoso posterior al sismo ocurrido en 2017, *sky alert* integrado en cada departamento. Respecto a esto, algunas de las inmobiliarias que se encuentran realizando actualmente obras en la colonia se aprecian en el Cuadro 2.

**Cuadro 2. Inmobiliarias con obra en construcción en la colonia Obrera, 2018<sup>11</sup>**

Inmobiliarias colonia Obrera	
Aledavan SA de CV	Inver Pro Inmobiliaria
Coldwell Banker Rivadeneyra BR	Nova Habita
DE&CA Bienes Raíces	Once Once Capital Bienes Raíces
Desarrollo Vheamlid	Quiero Casa
Gómez-Leos Inmobiliaria	Raizes Inmobiliaria
Grupo Ash	Sitio Capital
Inmobiliaria 3 mil	RE/MAX Servicios Inmobiliarios
Inmovivienda	Moeasy Inmobiliario SA de CV
Reto Bienes Raíces	

Fuente: Elaboración propia con datos recabados en campo.

<sup>11</sup> Enfocadas en un mercado de vivienda de tipo media y residencial.



Resulta evidente que estos nuevos departamentos no son accesibles para las clases populares, precisamente las que habitan esta zona, por lo tanto, los que adquieren estos espacios son personas de clase media, principalmente parejas jóvenes solteras, sin hijos o con uno solo, algunos extranjeros, artistas, músicos, que llegan debido a la centralidad y conectividad de la colonia, por los precios más bajos en comparación con otras zonas pericentrales con la misma conectividad, así como por la búsqueda del ambiente de “barrio”. El veloz aumento de en los precios de la renta en los últimos años ha provocado que los residentes que alquilan y no tienen la posibilidad de adquirir una vivienda propia se vean en la necesidad de migrar en la búsqueda de rentas más accesibles, que por lo general encuentran en la periferia de la ciudad, significando eso la pérdida de los beneficios que les ofrecía la centralidad.

Respecto a lo anterior, en la colonia Obrera se identifican tres tipos de desplazamientos en base a lo propuesto por Marcuse (1985): Desplazamiento económico, desplazamiento por presión y desplazamiento físico; el primero debido a la incapacidad de las familias de pagar un alquiler más alto, el segundo debido al cambio del entorno, el cual no corresponde ya al conocido por los residentes originarios y no se sienten parte de esta nueva comunidad y en menor caso, debido a la presión que han ejercido algunas inmobiliarias en determinados predios para que vendan aún con personas habitando el inmueble.

Finalmente el desplazamiento físico se relaciona con los arrendadores, ya que con el “resurgimiento” de la colonia, estos buscan elevar el precio de las rentas, los arrendatarios originarios no pueden pagarlo, por lo que el arrendador deja de ofrecer los servicios básicos del inmueble hasta que el arrendatario se cansa de dicha situación, abandonando por fin el inmueble; es entonces cuando el dueño lleva a cabo mejoras y aumenta la renta. Por otra parte los residentes que logran quedarse a los primeros aumentos comienzan a contar con menor capital para su día a día, cambiando o disminuyendo su consumo habitual, entrando poco a poco en un estado de preocupación por cubrir todos los pagos, hasta que finalmente también deben buscar otra opción que se adapte más a su bolsillo, lo cual significa que deben dejar atrás la centralidad y sus recuerdos para cedérselas a alguien con mayor capacidad económica, convirtiéndose en una cuestión de clase.

## 4.2 ¿Qué fue primero, el capital inmobiliario o el gentrificador?

### Repercusión de clases creativas y nuevos espacios de consumo en el barrio.

Si bien pareciera que el capital inmobiliario y las políticas que permiten el ingreso de este son los únicos responsables de la gentrificación, es preciso señalar que “los gentrificadores”, es decir, la población que llega atraída por la dinámica de estos espacios degradados también forman parte fundamental de este proceso; la llegada de estos a la colonia es solo el inicio para que atraigan a otras poblaciones similares. En pocas palabras, no hay gentrificación sin gentrificadores y viceversa, es un proceso en el que tanto como capital inmobiliario y gentrificadores van de la mano, uno depende del otro.

El orden de aparición de dichos actores puede variar, sin embargo la influencia sobre el espacio es la misma: una transformación del espacio que en este caso provoca gentrificación. En el caso de la colonia Obrera, inicialmente ocurrió una mayor influencia de capital inmobiliario que de gentrificadores, sin embargo, actualmente son los segundos los que están haciendo una mayor promoción del barrio como una buena opción para residir valiéndose de todas las cosas que les parecen atractivas.

Los medios de comunicación escritos han tenido también una gran influencia mostrando las colonias de moda y sus atractivos, por ejemplo, los periódicos “Reporte Índigo”, “Capital México” y “El Financiero” consideraron a la colonia Obrera como uno de los lugares más *trendy*<sup>12</sup> para vivir debido a su oferta de servicios, transportes, vialidades, entretenimiento, cercanía al centro, así como el bajo costo para residir en comparación con otras colonias que ofrecen las mismas comodidades (Alcántara, 2018.; Hernández, 2017). Por su parte, el portal electrónico Propiedades.com, considera a la Obrera como una colonia emergente, mencionando cosas similares a la anterior como la ubicación privilegiada, los bajos costos de renta y su mejoramiento en infraestructura y proyectos residenciales y comerciales. Menciona que es un lugar que se encuentra en una fase de consolidación inmobiliaria y vaticina a futuro un alta demanda de vivienda (Mondragón, 2017).

Sumado a lo anterior han aparecido también artículos en revistas electrónicas como “Local”, “Time Out México”, “Mx City” “Chilango”, entre otros, en los que narran las cosas más populares que existen en la colonia, como el pequeño corredor comercial nocturno en la calle de Bolívar, los bares, restaurantes, pulquerías, cantinas y cabarets (MxCity, 2015) en los que se

---

<sup>12</sup> *Trendy*: de moda/ en tendencia.

pueden divertir los jóvenes. Lo anterior un motivo más de atracción hacia las clases que buscan tener entretenimiento cerca de su lugar de residencia.

Las mejoras estéticas y de servicios que el gobierno ha llevado a cabo durante la última década ha contribuido en gran parte a acentuar la atracción tanto de capital inmobiliario como de gentrificadores, ejemplo de esto es la repavimentación de banquetas en la mayor parte de la colonia, resaltando el color rosado de las calles centrales, seguido de la colocación de nuevas luminarias y la reparación de las dañadas. Estas mejoras pueden notarse también con la rehabilitación de espacios públicos y áreas verdes, los cuales en años anteriores se caracterizaron por ser puntos de reunión de delincuentes y drogadictos; funcionaban también como tiraderos de basura y refugio para personas sin hogar. Respecto a esto, en 2013 se llevó a cabo la rehabilitación de la Plaza Cándido Mayo, sobre diagonal 20 de noviembre, Boturini y Eje Central Lázaro Cárdenas con el argumento de la recuperación del espacio público, seguido de la rehabilitación en 2015 del parque El Salado, ubicado en 20 de noviembre e Isabel la Católica. Finalmente tocó el turno al parque Peñafiel en 2016; cabe mencionar que con la rehabilitación de estos parques se logró acabar con las personas sin hogar, no obstante la delincuencia y drogadicción ha persistido. Si bien el gobierno resalta que toda rehabilitación en la colonia es para beneficio de los habitantes de la misma, es evidente la relación existente entre ellos y el capital inmobiliario, ya que mientras se reparaban las plazas públicas de la colonia se llevaba a cabo también la construcción de los edificios hasta ahora más altos y con más departamentos en la colonia, la mayor cantidad de luminarias reparadas y colocación de cámaras de seguridad coincidió también con la ubicación de los edificios más nuevos.

Respecto a lo anterior, una de las áreas de la colonia en la que se ha llevado una “higienización” más evidente es sobre Eje Central Lázaro Cárdenas, específicamente al norte de esta avenida casi en su colindancia con el Centro Histórico, coincidente con los edificios habitacionales más altos (Figuras 10 y 11).

La proliferación de construcciones se hace también más evidente en la parte noroeste debido al frente inmobiliarios proveniente de la colonia Doctores (Figuras 12 y 13), la cual se encuentra en un grado más avanzado en cuanto a la transformación del espacio; con referencia a esto es preciso recordar que Eje Central Lázaro Cárdenas forma parte de los denominados “corredores urbanos” propuestos por el PDDU.

**Figura 10**

**Edificio Jade, Eje Central Lázaro Cárdenas 46**



**Figura 11**

**Edificio Onix, F. de Alva Ixtlixóchitl 11**



Fuente: Archivo personal, 2018.

**Figura 12**



**Figura 13**



Fuente: Archivo personal, 2018.

### **4.3 Tipologías de la colonia Obrera**

Con la finalidad de contar con elementos de soporte para esta investigación y enfatizar el proceso de transformación del espacio urbano que ha ocurrido en la colonia Obrera, se llevó a cabo un levantamiento de información sobre la situación de diversos inmuebles que consta de una tipología basada en los factores que componen el proceso de gentrificación en base al contexto histórico, económico y social aquí mostrado.

Se realizaron dos recorridos por cada una de las calles de la colonia obrera, el primero realizado en junio de 2018 en el que se llevó a cabo el primer levantamiento de datos; el segundo recorrido fue realizado en diciembre de 2018 para corroborar datos y aumentar predios a la

base<sup>13</sup>. Para determinar el tipo de predios/inmuebles que formarían parte de la base de datos se propone una tipología que cumple la siguiente lógica<sup>14</sup>.

**Dañado por sismo:** Se refiere a los inmuebles que tienen algún daño en su estructura causado por sismos, ya sean fisuras, caídas de techos o bardas o derrumbes parciales.

**Degradado:** Para definir a un inmueble como tal no basta sólo con que este tenga una apariencia descuidada (pintura gastada, algún vidrio roto), es preciso exista un desgaste evidente en su estructura y/o fachada y/o interiores; viviendas que hayan sido reparadas por sus habitantes utilizando materiales como tablas, tabiques o madera; inmuebles sumamente dañados debido a su antigüedad que impiden se lleven a cabo las actividades normales familiares; inmuebles cuyos materiales de construcción sean de madera, tablaroca y tabiques, aunado a hacinamiento debido al tamaño de la vivienda.

**Demolido:** Predios en lo que se haya llevado a cabo la demolición de un inmueble recientemente; predios que fueron demolidos hace años y actualmente están llenos de basura o hierbas.

**En construcción:** Predios en los que se estén llevando a cabo la construcción de un inmueble (obra nueva) ya sea en su fase inicial de excavación, media o por finalizar, contando o no con permiso de construcción.

**En venta:** Inmuebles o predios que se encuentren a la venta, ya sea con o sin habitantes.

**Extinción de dominio<sup>15</sup>:** Inmuebles que cuenten con los sellos de clausura y la indicación de extinción de dominio.<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> En caso de que entre junio y diciembre de 2018 algún inmueble haya cambiado, se tomó en cuenta para la elaboración de la tipología y cartografía el levantamiento de datos de diciembre de 2018.

<sup>14</sup> Para fines de la elaboración de la cartografía y la determinación del predio en la tipología, se tomó en cuenta solamente la planta baja en el caso de los edificios.

<sup>15</sup> La extinción de dominio es la pérdida de los derechos sobre bienes inmuebles y objetos frutos y productos susceptibles de apropiación sin la contraprestación ni compensación alguna para su dueño debido a que el inmueble haya sido utilizado para cometer algún delito o utilizado para ocultar bienes producto del delito. Este inmueble y sus bienes son adjudicados por el gobierno Federal y puestos a disposición para su destino final a través del Servicio de Administración y enajenación de Bienes del Sector Público, dicho destino tendrá entonces un uso que beneficie a la comunidad a través del Estado. (DOF, 2009)

<sup>16</sup> Existen predios que tuvieron extinción de dominio, sin embargo su uso ha cambiado completamente y no se encuentran bajo el manejo del Estado sino de privados, como el caso de Manuel M. Flores 24, el cual en la actualidad alberga a “*Urban suites*”, es decir pequeñas habitaciones pensados para estancias cortas con amenidades como comedor, *roof garden*, gimnasio, etc.

**Gentrificado:** Inmuebles que pasaron por las demás categorías como degradación, venta, demolición, construcción y que su estética no coincide con los demás inmuebles de la colonia; cuenta con servicios como seguridad, gimnasio, *roof garden*; es habitado por clases medias, jóvenes, familias pequeñas.

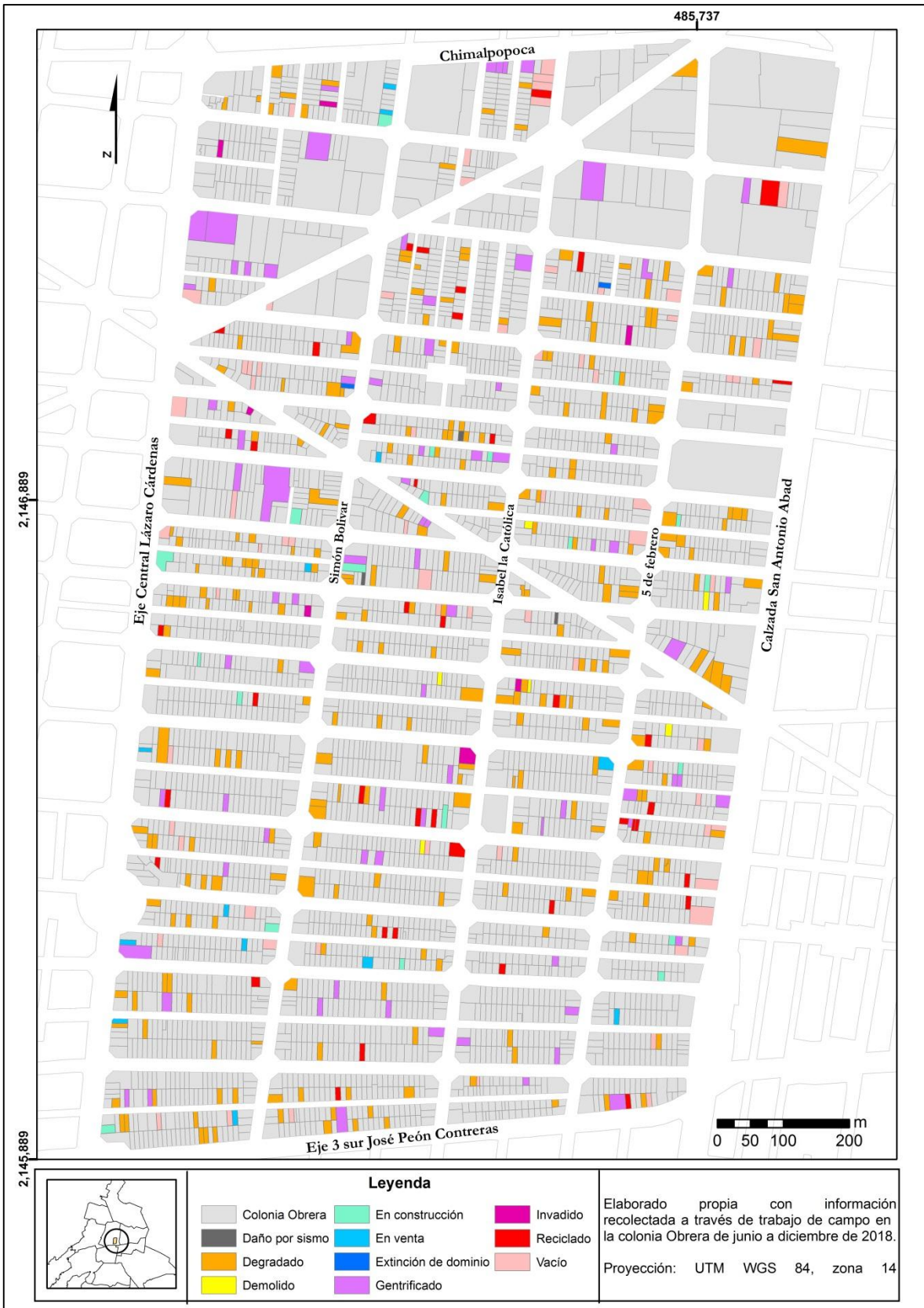
**Invadido:** Predios vacíos o intestados que han sido invadidos por grandes familias, grupos que realizan proselitismo hacia algún partido político, así como organizaciones dedicadas a la invasión de predios.

**Reciclado:** Inmuebles que aún conservan la estructura original del predio, sin embargo se han modificado y acondicionado para adquirir un estilo más moderno, que no coincide con el de los demás inmuebles de la colonia.

**Vacío:** Inmuebles o predios en los que no hay habitantes y no se lleva a cabo ninguna actividad comercial; inmuebles o predios abandonados, intestados.

La base de datos obtenida fue utilizada para la elaboración de un mapa que muestra la selección de predios/inmuebles bajo la tipología establecida (Mapa 5).

Mapa 5. Situación de predios seleccionados en la colonia Obrera



#### 4.4 Resultados

De acuerdo a los resultados, la categoría que cuenta con una menor cantidad de predios/inmuebles seleccionados es la de extinción de dominio. En la colonia Obrera a partir del decreto de la ley de Extinción de Dominio, se han incautado alrededor de 5 predios debido a realización de delitos como daños al ambiente, robo de autopartes o daños a la salud, como lo fue el caso del “Hotel Maya”, ubicado en Manuel M. Flores 24; sin embargo, a pesar de que dicho inmueble pasó a manos del Estado, este no tuvo el fin que la ley menciona, es decir, ser utilizado en beneficio de la población. En cambio se erigió en el mismo predio bajo un reciclamiento del inmueble un negocio particular llamado “*Urban Suites*” (Figura 14), dedicado a la renta de habitaciones para estancias cortas, enfocado principalmente a jóvenes foráneos que acuden a la Ciudad de México a trabajar o a vacacionar. Dicho espacio cuenta con servicios restaurant, gimnasio, sala de juntas, lavandería, *roof garden* y un pequeño bar.

**Figura 14. Vestíbulo de *Urban Suites***



Fuente: Portal electrónico de *Urban Suites*.

Una situación similar ocurre en el predio de José Peón contreras 24, el cual fue incautado por el gobierno y actualmente es un negocio particular de comida y un pequeño estacionamiento. Se decidió incluir a la extinción de dominio debido a que la colonia actualmente cuenta con altos índices delictivos, por lo que las autoridades pueden echar mano de la figura de extinción



de dominio para apoderarse de predios los cuales en su reciclamiento pueden contribuir a la transformación del espacio en la colonia.

En la siguiente categoría con menor número de predios es la de demolición, los cuales espacialmente se concentran en la parte centro, centro-sureste de la colonia, cercano a la diagonal José T. Cuellar. La importancia de los predios ahora demolidos radica en que posteriormente se construirán nuevos inmuebles probablemente con las características de los ya gentrificados. Posteriormente se encuentra la categoría de invadido, en este caso se eligió mostrar en el mapa debido a que esto muestra otras dinámicas que se llevan a cabo al mismo tiempo en la colonia, espacialmente están dispersos por toda la colonia. La mayoría de predios invadidos corresponden a familias de clases populares, vinculados a partidos políticos que les facilitan la entrada a los mismos, regularizando más adelante su estancia en el inmueble. Ejemplo de esto se observa en José T. Cuellar 17 (Figura 15), un inmueble con una situación legal inestable el cual fue invadido por comerciantes simpatizantes de Diana Sánchez Barrios<sup>17</sup>; actualmente dicho inmueble se encuentra en trámite para el Programa de Vivienda en Conjunto del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México bajo la protección de la misma Diana Sánchez.

**Figura 15. Inmueble invadido**



Fuente: Archivo propio

<sup>17</sup> Diana Sánchez Barrios, hija de Alejandra Barrios (Líder de los comerciantes informales del Centro Histórico) fue una de las candidatas a la delegación Cuauhtémoc en 2015 y es presidenta de su asociación Prodiána, líder también de comerciantes informales. Se le ha ligado a distintos delitos como el cobro de piso a los comerciantes, así como nexos con el grupo criminal “La Unión de Tepito”, los cuales buscan predios en conflicto para posteriormente invadirlos y ser habitados por comerciantes del grupo perteneciente a Diana Sánchez Barrios.

En cuanto a la categoría “En venta” puede considerarse como el paso previo a “Demolido” o “Reciclado”, las cuales finalmente contribuyen a la gentrificación de la colonia. Se destaca que no en todos los casos los inmuebles se encuentran vacíos, es decir que cuando la venta se concrete, el futuro de los habitantes del inmueble será incierto, existiendo la posibilidad de desplazamiento. Especialmente los inmuebles en venta se concentran en la parte suroeste de la colonia, especialmente sobre Lázaro Cárdenas y entre esta misma Avenida y Bolívar.

Por otra parte, si bien la colonia Obrera no tuvo una gran cantidad de predios dañados con el sismo ocurrido en la ciudad de México el 19 de septiembre de 2017, es preciso destacar e incluir en la categoría los que sufrieron alguna afectación debido a la incertidumbre de lo que sucederá con ellos. Podrían ser restaurados y reciclados, vendidos y comprados por una inmobiliaria, etc.

La categoría siguiente, con 21 predios “En construcción” fue elegida debido a que en cada uno de los predios seleccionados el tipo de construcción es habitacional con comercio o con oficinas y financiada por alguna inmobiliaria. Especialmente se concentran en el centro-este de la colonia, cercanos a la diagonal José T. Cuellar, al eje 2 sur Manuel Othón y eje 2A sur, Manuel Payno. Con 41 predios se encuentra la categoría “Reciclado”, los inmuebles seleccionados cuentan con estilo más moderno, no coincidente con los otros inmuebles de la colonia. En el cambio de fachada se utilizan materiales como metal o madera, se amplían ventanas, entre otros arreglos (Figuras 16 y 17).

**Figura 16. Inmueble original**



**Figura 17. Inmueble reciclado**



Fuente: Fig. 16 tomada de Google Maps, marzo de 2016; Fig. 17 Archivo Propio.

La mayoría de estos son edificios que fueron vendidos, cambiaron de administración, se modificaron interiores y fueron puestos en renta o en venta.

Ahora bien, la categoría “Vacío”, sirve para evidenciar que este tipo de inmuebles pueden tener distintos usos que pueden contribuir a la gentrificación, las posibilidades incluyen a todas las propuestas en esta investigación. La existencia de inmuebles vacíos obedece a distintas lógicas, funcionaron en su momento para la desvalorización y posterior especulación y por otra parte también existen debido a temas legales, intestados, entre otras. El estado físico de esta categoría es variado, desde los inmuebles en completo abandono y degradación hasta inmuebles bien conservados, pero que llevan mucho tiempo vacíos. Espacialmente se distribuyen por toda la colonia, formando pequeñas concentraciones al norte sobre Isabel la Católica, al oeste en Rafael Ángel de la Peña, al sureste sobre San Antonio Abad, al oeste en Manuel Gutiérrez Nájera, entre otras. La siguiente categoría es una de las más representativas, la perteneciente a “Gentrificado” ya que en estos inmuebles han pasado (o no) por la mayoría de las categorías propuestas. En ellos se encuentra el proceso ya consolidado, inmuebles nuevos, modernos habitados por clases medias. Esta categoría se distribuye por toda la colonia, sin embargo presenta una mayor concentración hacia el oeste, es decir a lo largo de Lázaro Cárdenas a Isabel la Católica.

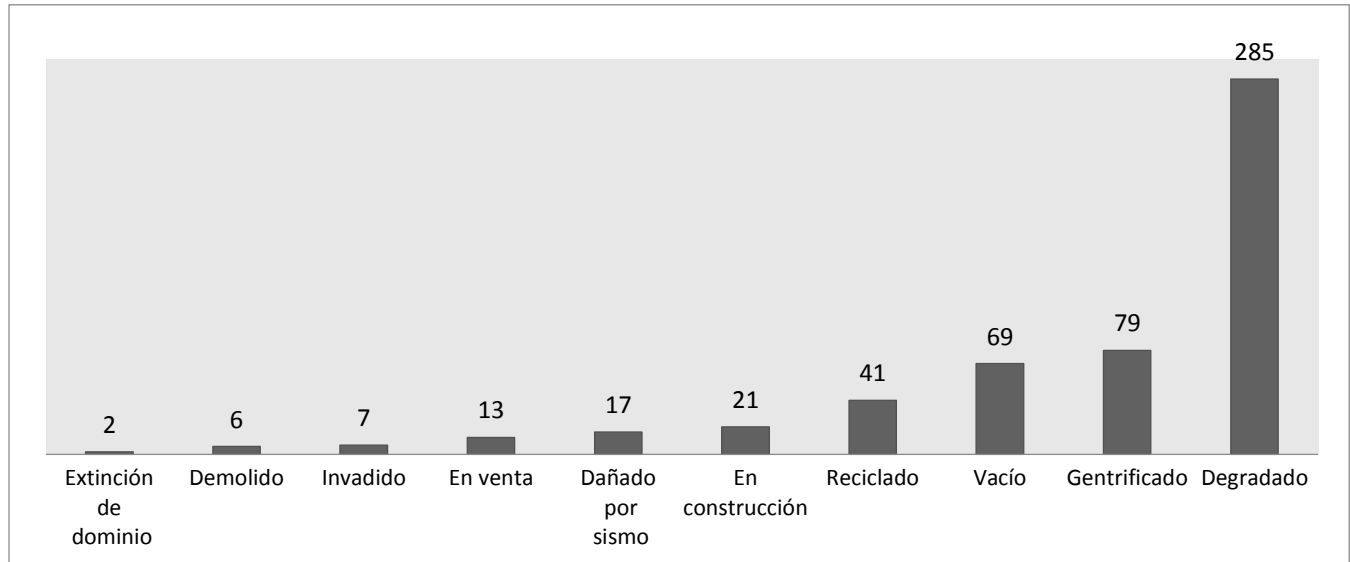
La categoría que cuenta con un mayor número de inmuebles es la de “Degradado” con 285 , explicándose esto debido a la desvalorización que mantuvo la colonia Obrera desde el surgimiento de las rentas congeladas hasta el Bando 2. Los inmuebles degradados se distribuyen por toda la colonia, presentando una leve concentración al centro de la misma, curiosamente varios inmuebles gentrificados se encuentran muy cercanos a los degradados, como en la calle Juan Lucas Lassaga. Esta calle es una de las más degradadas de la colonia, sin embargo existen varios edificios nuevos; esto puede explicarse debido al aumento de brecha de renta debido al mal estado general de las casas que comprenden dicha calle, aprovechando entonces las inmobiliarias para adquirir un terreno barato, construir 15 departamentos en donde antes había 4 o 5 y venderlo en un precio superior al millón de pesos.

En la gráfica 2 se observa la gran diferencia entre los inmuebles degradados y las otras categorías, mostrando así el “peligro” en el que se encuentra el barrio de la Obrera al tener tantos inmuebles con posibilidad de transformación.

Por otra parte, haciendo un análisis espacial e integral es evidente la concentración de inmuebles de todas las categorías al centro de la colonia, concluyendo entonces que si bien se tiene una influencia por el lado noroeste debido al frente inmobiliario de la colonia Doctores, no es esta el responsable de provocar espacialmente la transformación. Entonces esta mayor concentración en el centro puede explicarse debido a que allí se encuentra habitando la mayor cantidad de población, ya que al norte se encuentran oficinas, bodegas, industria y equipamiento, mientras que el sur contiene los negocios papeleros e imprentas.

Finalmente, en el Cuadro 2 se muestra la cantidad de predios seleccionados por categoría de cada una de las calles que conforman la colonia, resaltando aquellas que suman una mayor cantidad en total, concluyendo así que las calles con una mayor transformación y más propensas a ser gentrificadas son Lorenzo Boturini, Manuel José Othón (Eje 2 sur), José María Roa Bárcenas, Lázaro Cárdenas (Eje Central), Simón Bolívar y finalmente y en primer lugar Manuel Gutiérrez Nájera.

**Gráfica 2. Número de predios por categoría**



Fuente: Elaboración propia en base a datos recolectados en campo.

**Cuadro 3. Cantidad de predios seleccionados por categoría**

Calle	Daño por sismo	Degradado	Demolido	En construcción	En venta	Extinción de dominio	Gentrificado	Invasado	Reciclado	Vacío
Chimalpopoca	NA	1	NA	NA	NA	NA	4	NA	NA	NA
1 Cda. De Chimalpopoca	NA	2	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
2 Cda. De Chimalpopoca	NA	1	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
3 Cda. De Chimalpopoca	NA	1	NA	NA	NA	NA	1	1	NA	NA
Mixtecos	NA	1	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Zapotecos	NA	2	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Lucas Alamán	NA	2	NA	1	NA	NA	3	NA	1	3
Laura M. de Cuenca	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	1	NA	NA
Longinos Cadena	NA	1	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Fernando Alva de Ixtlixóchitl	NA	4	NA	NA	NA	NA	3	NA	1	NA
Francisco Álvarez de Icaza	NA	1	NA	NA	NA	NA	3	NA	NA	NA
Julián Montiel	NA	4	NA	NA	NA	NA	NA	NA	2	NA
Refugio Barragán de Toscano	NA	1	NA	NA	NA	NA	1	NA	NA	NA
Mayas	NA	2	NA	NA	NA	NA	NA	NA	2	NA
Otomíes	NA	1	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Antonio León y Gama	NA	7	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	1
Cda. Fernando Alva	NA	1	NA	NA	NA	1	NA	NA	NA	NA
Lorenzo Boturini	NA	11	NA	NA	NA	NA	2	1	1	6
Diagonal 20 de noviembre	NA	1	NA	NA	NA	NA	1		1	2
Rafael Ángel de la Peña	NA	4	NA	1	NA	NA	1	NA	1	4
José T. Cuellar	NA	9	NA	1	NA	NA	3	1	NA	NA
Alfredo Chavero	NA	9	NA	NA	NA	NA	1	NA	1	1
Porfirio Parra	NA	2	NA	NA	NA	NA	NA	NA	1	NA
Juan Lucas de Lassaga	1	8	NA	2	NA	NA	4	NA	1	1
Manuel M. Flores	NA	9	NA	NA	1	NA	4	NA	2	2
José Joaquín Arriaga	NA	8	1	1	NA	NA	NA	NA	NA	1
Manuel Gutiérrez Nájera	2	11	NA	3	NA	NA	4	NA	NA	6
Francisco Rivas	NA	9	NA	1	1	NA	NA	NA	NA	1
Manuel José Othon	2	13	1	NA	NA	NA	3	NA	1	5
Antonio García Cubas	NA	9	NA	NA	NA	NA	NA	1	1	NA
Manuel Payno	NA	9	2	1	NA	NA	2	1	1	1
Juan de Dios Peza	NA	10	1	1	NA	NA	1	NA	2	NA
Fernando Ramírez	NA	7	NA	1	1	NA	NA	1	1	2
José Joaquín Pesado	NA	3	NA	NA	NA	NA	2	NA	NA	1
Efrén Rebolledo	NA	10	NA	NA	NA	NA	3	NA	1	1
Severo Amador	NA	NA	NA	NA	NA	NA	1	NA	4	1
José María Roa Bárcenas	NA	9	1	1	NA	NA	5	NA	4	3
Francisco Olaguibel	NA	9	NA	NA	NA	NA	3	NA	3	2
Juan A. Mateos	NA	11	NA	1	1	NA	1	NA	1	1
Rafael Delgado	NA	6	NA	NA	1	NA	1	NA	2	3
Antonio Solís	NA	5	NA	1	1	NA	2	NA	2	NA
Manuel Caballero	NA	6	NA	1	1	NA	3	NA	NA	1
Fray Juan de Torquemada	NA	4	NA	NA	NA	NA	2	NA	1	1
Ángel del Campo	1	14	NA	NA	1	NA	2	NA	1	3
José Peón Contreras	NA	8	NA	NA	NA	NA	2	NA	1	1
Lázaro Cárdenas	1	4	NA	2	3	NA	2	NA	NA	2
Simón Bolívar	2	12	NA	2	2	1	3	NA	NA	2
Isabel la Católica	NA	6	NA	NA	NA	NA	3	NA	1	7
5 de Febrero	NA	11	NA	NA	NA	NA	2	NA	NA	2
San Antonio Abad	NA	6	NA	NA	NA	NA	1	NA	NA	2

Fuente: Elaboración propia en base a datos recolectados en campo.

#### **4.5 Propuestas de recuperación del barrio a través de intervenciones selectivas por acupuntura urbana**

Si bien la gentrificación existente en la colonia Obrera se encuentra en un proceso inicial, cuenta con los factores necesarios para expandirse rápidamente, provocando entonces transformaciones urbanas más evidentes y con mayores consecuencias negativas para los habitantes que la conforman actualmente.

Por otra parte, ciertamente la colonia Obrera necesita de una rehabilitación tanto de inmuebles como del entorno que ofrezca una mayor calidad de vida a sus habitantes, sin embargo la realización de esta no implica necesariamente el aburguesamiento de la colonia, ni el desplazamiento de los más pobres. Es preciso entonces proponer alternativas que sean congruentes con el contexto de la colonia y que estas sean pensadas para beneficio de los mismos habitantes. Se propone entonces la acupuntura urbana como medio de recuperación del espacio degradado así como para disminuir o amortiguar la entrada de agentes gentrificadores a la colonia.

El concepto de acupuntura urbana fue adoptado por el urbanista brasileño Jaime Lerner en 2005 en la búsqueda de una regeneración urbana amable con sus habitantes. El autor hace una comparación del cuerpo humano con la ciudad, en la que al igual que el ser humano la ciudad puede llegar a "enfermar", por lo que se utiliza la acupuntura como método de "curación", creando así reacciones en cadena que hacen mejorar a todo el cuerpo/ciudad.

La acupuntura urbana consiste en un conjunto de estrategias de intervención que se llevan a cabo en sitios muy puntuales; se caracterizan por ser concretas y por tener un gran potencial de regeneración, a su vez que cuentan con la capacidad de expandir los beneficios a otros sitios de la ciudad. Lerner hace énfasis en la importancia de la identidad cultural para la recuperación de la memoria histórica, aspectos que ayudan a construir un entorno sano y un urbanismo más sostenible. En relación a esto propone la recuperación, renovación, reactivación y creación de espacios públicos para reforzar el sentido de pertenencia, ya que estos son la base de la memoria histórica de una comunidad, finalmente, es necesaria también la enseñanza a los habitantes acerca del funcionamiento del espacio y como este se compone para que se llegue a una concientización (Pérez, 2016).

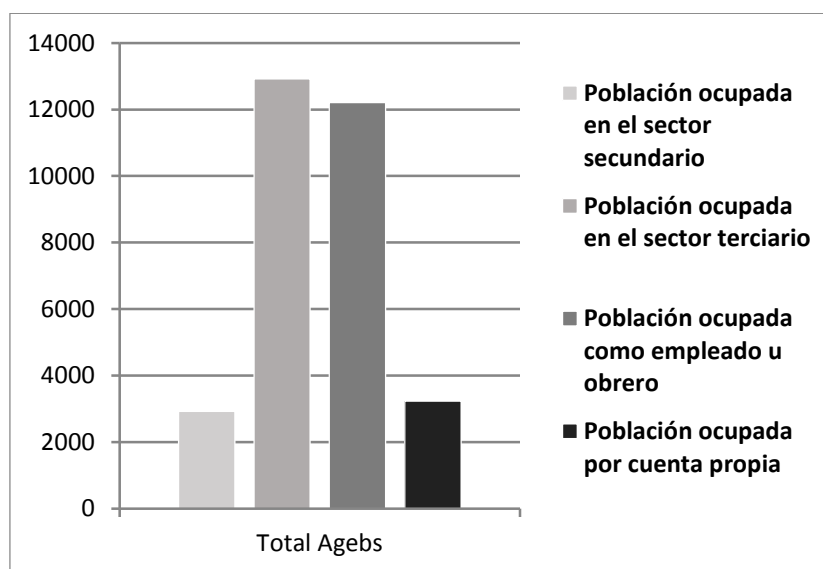
Siguiendo entonces el concepto de acupuntura urbana se proponen tres medidas a llevar a cabo en la colonia Obrera para aminorar las consecuencias de la gentrificación así como para reactivar la memoria histórica de la misma, la cual se ha ido perdiendo con la llegada de habitantes externos que transforman el espacio a conveniencia.

#### 4.6 Hacia un modelo de reconstitución del espacio urbano a partir de cooperativas de vivienda solidaria

Como se mostró anteriormente, la colonia Obrera cuenta con una gran cantidad de predios degradados, los cuales fácilmente podrían ser utilizados como salida del capital inmobiliario, trayendo consigo las consecuencias ya mencionadas.

Tomando en cuenta entonces las características de la población de la colonia Obrera, es decir, en su mayoría clase trabajadora (Gráfica 2) y en la búsqueda de una rehabilitación del entorno que beneficie a sus habitantes originales se propone la creación de cooperativas de vivienda solidaria en predios en muy mal estado, como Manuel Payno 130, Juan de Dios Peza 102, Juan A. Mateos 155B, Manuel Caballero 9ª (Figura 18) y 24, Lázaro Cárdenas 106 (Figura 19), Isabel la Católica 248, entre otros, los cuales se caracterizan por estructuras en muy mal estado, con condiciones de insalubridad y hacinamiento.

**Gráfica 2. Tipos de población ocupada, colonia Obrera.**



Fuente: Censo de población 2010, INEGI.

**Figura 18. Manuel Caballero 9**



**Figura 19. Lázaro Cárdenas 106**



Fuente: Tomado de Google Maps, abril 2017.

Las cooperativas de vivienda funcionan como propiedades colectivas, es decir que quien quiera formar parte de la cooperativa se convierte en socio el cual adquiere los derechos para el “uso y goce de las unidades habitacionales de por vida” (Díaz; Rabasco, 2013). El socio posteriormente tiene también el derecho de heredar o vender el uso, tomando en cuenta que la propiedad y gestión continuarán permanentemente siendo parte de la cooperativa.

Debido a esto las cooperativas de vivienda han mostrado ser una buena opción ya que no busca la mercantilización de la vivienda y sigue una dinámica alterna al mercado.

Existen en Latinoamérica casos exitosos como la Federación Uruguaya de Cooperativas de Viviendas por Ayuda Mutua (FUCVAM) en conjunto con el Banco Interamericano de Desarrollo, quien desde 1966 otorgó créditos para la formación de esta figura enfocada a las clases populares. Por su parte, el gobierno uruguayo extendió la opción de pagar con dinero o aportarlo a través de trabajo directo en las obras de construcción. Existe también la Coordinadora Centroamericana Autogestionaria de la Vivienda Solidaria conformada por Guatemala, Honduras, Nicaragua, El Salvador y Costa Rica, en la cual se brinda asesoría técnica y coordinación a las 65 cooperativas que están integradas (Negro; Caballero. 2018).

En cuanto a México, existen también casos de cooperativa de vivienda como: Cooperativa Palo Alto, creada en 1974 y ubicada en Cuajimalpa; Cooperativa Guendaliza’a creada en 2014 y ubicada en la Delegación Venustiano Carranza; Tochan ubicada en Azcapotzalco y Uscovi ubicada en Iztapalapa.



El establecimiento de cooperativas de vivienda en la colonia Obrera contribuiría a una mejor calidad de vida de los habitantes, mientras que tendrían la posibilidad de acceder a una vivienda propia, esto bajo el apoyo crediticio del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), ya que la figura de cooperativa de vivienda no existe aún dentro de las normatividades actuales. La figura de cooperativa de vivienda está considerada en la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad, misma que se sustenta en el Programa Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat (PROGESHA) operado a través del INVI.

#### **4.7. Recuperación de plazas públicas: memoria colectiva y cartografías participativas de la colonia Obrera.**

La recuperación de las plazas y parque públicos existentes en la colonia Obrera (Plaza Cándido Mayo, Parque Peñafiel, Parque El Salado) forma parte de la propuesta de acupuntura urbana para mejorar la calidad de vida de los habitantes sin necesidad de una rehabilitación impulsada por el gobierno. El rescate de la memoria colectiva y creación de una nueva crea un sentido de pertenencia que concientiza a quien habita creando espacios más saludables.

Con la llegada de habitantes de clases no concordantes con la existente en la colonia, se crea un desajuste que provoca la pérdida de memoria colectiva, debido a que sus residentes originales comienzan a sentirse extraños en un ambiente que antes les era familiar, incluso algunos que terminan desplazados por distintas razones, apagando una parte de la memoria, ya que está conformada por una comunidad, la elaboración de cartografías de distintas temáticas hechas desde la colectividad y para la comunidad puede ayudar a aminorar dicho sentimiento.

Se propone también la recuperación de esos espacios públicos a través de un cine comunitario, esto debido a la gran nostalgia que siente una gran parte de la población adulta residente de la colonia al recordar los cines a los que acudían años antes: Cine Coloso (Figura 20), establecido en la colonia en 1938 y ubicada en Lázaro Cárdenas, esquina Alva Ixtlixóchitl (actualmente un edificio nombrado Jade, perteneciente a Quiero Casa) y Cine Estrella (Figura 21) ubicado en Lucas Alamán 165 en el año de 1941 el cual alberga actualmente a la Secretaría del Trabajo y Previsión Social.

Figura 20. Cine Coloso



Figura 21. Cine Estrella, 1954



Fuente: Facebook. La Ciudad de México en el Tiempo.

Por otra parte, vecinos de la colonia Obrera, específicamente de los alrededores del parque Peñafiel han decidido organizarse y con apoyo del gobierno de la Ciudad de México iniciaron el proyecto “Hechos en la Obrera” a inicios de 2019, finalizando en marzo del mismo año, el cual busca la reapropiación del espacio con la realización de talleres gratuitos para vecinos impartidos por vecinos. Talleres diversos como dibujo, canto, boxeo, salsa, entre otros que hasta ahora ha tenido éxito.

INVITAMOS A TODOS LOS VECINOS A LOS

**TALLERES GRATUITOS  
Y TARDES DE CINE**

HECHOS EN LA OBRERA. HECHOS PARA TI.

UNA INICIATIVA DE LOS VECINOS DEL PARQUE PEÑAFIEL

CADA DOMINGO DEL 13 DE ENERO AL 17 DE MARZO  
12:00 A 18:00 HRS.

Parque Peñafiel, Col. Obrera, CDMX  
Inscripciones Domingo 13 de Enero 2019

TALLER DE CANTO PARA ADULTOS Y ADOLESCENTES

TALLER DE DIBUJO Y TÉCNICAS DE GRABADO PARA  
ADULTOS Y NIÑOS

TALLER DE TEATRO PARA ADOLESCENTES Y JÓVENES

TALLER DE BOXEO PARA ADULTOS Y NIÑOS

TALLER DE VIDEO PARA ADULTOS Y NIÑOS

TALLER DE PERIODISMO PARA NIÑOS

TALLER DE SALSA CUBANO (CASINO) PARA ADULTOS

TALLER DE INGLÉS PARA ADULTOS Y NIÑOS

CLAUSURA 18:00 HRS. CINE AL AIRE LIBRE

¡TE ESPERAMOS!

## CONCLUSIONES

Con el cierre de esta investigación se pone en evidencia como el cambio hacia el capital inmobiliario ha provocado importantes transformaciones urbanas, sin embargo, dichos cambios se han exacerbado particularmente con los barrios populares, en los cuales las clases trabajadoras son las que se han visto mayormente afectadas. Es notoria también la reapropiación de la ciudad central por parte de las clases medias, así como un surgimiento de comercio elitizados, entretenimiento y turismo, generando así un desplazamiento de la población original. El estudio puso de relieve también cómo las políticas urbanas generan el soporte institucional para la operación de empresas inmobiliarias, siendo responsables de distintos procesos, entre ellos la gentrificación y finalmente dejando en claro que la vivienda y el habitar el espacio circundante se ha convertido en un negocio al que solo las clases con mayor poder adquisitivo pueden tener acceso.

La colonia Obrera es un espacio complejo en el que ocurren dinámicas cruzadas, entre ellas la gentrificación, tema central de esta investigación, es por ello que se destacan los siguientes puntos:

- Las áreas pericentrales de la Ciudad de México son actualmente zonas estratégicas debido a su ubicación, por lo que han y seguirán experimentando diversas transformaciones urbanas, especialmente relacionadas con la rehabilitación de su entorno, aunado a la llegada de capital financiero, experimentando así cambios en su estructura económica y social, algunas áreas más que otras y en distintos momentos.
- Existe un proceso inicial de gentrificación que se extiende de manera puntual y selectiva en toda la colonia Obrera, ello se explica a partir de la desvalorización del espacio y el aumento de la brecha de renta ocurrida posterior al establecimiento de rentas congeladas, hasta la revalorización del mismo durante la promulgación del Bando 2 y demás normatividades de influencia.
- Desde sus inicios, la colonia Obrera ha contado con distintas dinámicas económicas y sociales coexistiendo al mismo tiempo; desde los centros nocturnos, hoteles, cantinas, pasando por la industria textil y de alimentos, hasta las papeleras e imprentas. La existencia de diversas actividades ha influido para que la entrada del capital inmobiliario sea produzca de una manera paulatina en comparación de otros espacios pericentrales desindustrializados.

- El proceso de gentrificación no necesariamente comprende por completo una zona, sino que puede desarrollarse solo en espacios que cumplan con ciertas características, pudiendo abarcar solo una calle, algunas manzanas o una colonia completa. En el caso de la colonia Obrera, la gentrificación se observa en inmuebles aleatorios, siguiendo hasta ahora un patrón de “imitación”, es decir, aparece un nuevo edificio y posteriormente aparece otro en la misma calle. Espacialmente no se muestra una predilección evidente por una zona en específico, sin embargo, la mayor cantidad de inmuebles gentrificados se ubican en la parte central de la colonia. Ahora bien, al encontrarse en una etapa inicial de gentrificación es aventurado hablar de su comportamiento futuro, sin embargo, dadas sus características centrales y el estado de sus inmuebles, es probable se produzca una transformación en la mayor parte de la colonia e iniciada desde el centro de la colonia, evitando solo las calles y manzanas en las que se encuentran bodegas e industria de diversos tipos.
- Existe una gran cantidad de inmuebles degradados en la colonia Obrera, convirtiéndolos en “presa fácil” para el capital inmobiliario, por lo que son necesarias medidas de rehabilitación impulsadas por los habitantes en las que no intervenga completamente el Estado, para así frenar en ciertos puntos la expansión de la gentrificación.
- Existen distintas fases en el proceso de gentrificación y en el que intervienen múltiples factores, entre ellos los gentrificadores, los cuales se pueden ubicar en distintas clases: Gentrificadores iniciales, es decir, personas jóvenes de clase popular con un mayor nivel de estudios y de cultura, que se encuentran dejando su primer hogar, eligiendo espacios que se adecuen a su economía, pero que tengan ciertos atractivos. Estos preparan el lugar para la llegada de los gentrificadores intermedios, parejas jóvenes y profesionistas sin hijos o con familias pequeñas en busca de un lugar que ofrezca servicios y centralidad. Por último se encuentran los gentrificadores finales, clases medias trabajadores en busca de centralidad y buena conexión de vialidades, así como acceso a entretenimiento y comercio de cierto estatus.
- La influencia de las clases creativas es determinante en la transformación de un espacio, pudiendo solamente con sus dinámicas acabar con la memoria histórica de un barrio.
- Existe una evidente sobreutilización del término gentrificación tanto en investigaciones académicas de distintas disciplinas, como en proyectos artísticos, artículos periodísticos, entre otros, afirmando que cualquier proceso que modifique el espacio urbano (desplazamiento, segregación, densificación, reciclamiento) es gentrificación, lo cual provoca una sobrevaloración del concepto y hace que este pierda fuerza. Es necesaria la unificación del concepto para evitar así la flexibilidad y ambigüedad en su uso.

## BIBLIOGRAFÍA

Blanco, Jorge; Apaolaza, Ricardo. 2016. Políticas y geografía del desplazamiento. Contextos y usos conceptuales para el debate sobre gentrificación. En Revista INVI, Vol. 31, núm. 88, Chile: Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile. 73-98,

Brites, Walter. 2017. La ciudad en la encrucijada neoliberal. Urbanismo mercado-céntrico y desigualdad socio-espacial en América Latina. En Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, vol. 9. núm.3 septiembre-diciembre, 2017. Brasil: Pontificia Universidade Católica do Paraná. 573-585.

Carlos, Ana Fani. 2005. São Paulo del capital industrial al capital financiero. En Governança, competitividade y redes: la gestión en las ciudades del siglo XXI. Santiago de Chile: Editores Carlos de Mattos e ali, Instituto de estudios territoriales, PUC Colección RIDEAL.

Carlos, Ana Fani. 2018. La producción del espacio urbano y la reproducción social. Cátedra de Geografía Humana Elisée Reclus. 12-15 noviembre. México, Instituto Mora.

Clark, Eric. 2010. The order and simplicity of gentrification. a Political challenge. En The gentrification reader. Editado por Lees, Loretta; Slater, Tom; Wyly, Elvin. London; New York: Routledge, Taylor & Francis Group. pp. 24-31

Cruz, Fermín. 2015. Configuración espacial de la industria en la Ciudad de México. México: El Colegio de México A. C.

Cruz, María del Carmen; Millán, Janet. 2017. Memoria colectiva de la colonia Obrera: la voz de sus protagonistas. México: Universidad Autónoma de la Ciudad de México.

Delgadillo, Víctor. 2015. Patrimonio urbano, turismo y gentrificación. En Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina. Coord. Víctor Delgadillo, Ibán Díaz y Luis Salinas. México: Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Geografía V. Serie.

Díaz, Ibán. 2016. Política urbana y cambios sociodemográficos en el centro urbano de Ciudad de México ¿gentrificación o repoblación? Territorios, [S.l.], núm. 35, pp. 127-148.

Díaz, Iban; Rabasco, Pablo. 2013. ¿Revitalización sin gentrificación? Cooperativas de vivienda por ayuda mutua en los centros de Buenos Aires y Montevideo. En Cuadernos Geográficos vol. 52, núm. 2. Granada, España: Universidad de Granada. pp. 99-118.

Diario Oficial de la Federación. 1942. Decreto de Emergencia en Materia de Arrendamiento. 24 de julio de 1942. Art. 1º

DOF. 2009. Ley de Extinción de dominio, reglamentaria del artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 29 de mayo.

Dowall, David; Perló, Manuel. 1988. Una evaluación del impacto de los Programas de Reconstrucción sobre el mercado inmobiliario habitacional de la zona central de la ciudad de México. Taller de Investigación Número 6, Instituto de Investigaciones Sociales, Universidad Nacional Autónoma de México.

Ducci, María. 1986. El terremoto de México y las tareas de reconstrucción ¿Una lección para América Latina? Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales, 13(38).

Esquivel, María. 2016. El programa de Renovación Habitacional Popular: Habitabilidad y permanencia en áreas centrales de la Ciudad de México. En Iztapalapa, Revista de Ciencias Sociales y Humanidades. Contradicciones de la Renovación Urbana en Espacios Centrales. Nueva época, año 37, núm. 80. México: Universidad Autónoma Metropolitana.

Florida, Richard. 2009. Las ciudades creativas. España: Ediciones Paidós Ibérica, S. A.

GODF (2005, 8 abril). Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las normas generales de ordenación, para fomentar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Garza, Gustavo. 1985. El proceso de industrialización en la ciudad de México (1821-1970). México: El Colegio de México.

Garrocho, Carlos. 1994. ¿Decadencia de la ciudad de México? de los problemas de la ciudad central a los problemas en la ciudad central. En Vivienda, vol. 5, núm. 1, pp, 7-30.

Gasca, José. 2017. Comercio y consumo bajo la reestructuración espacial urbana. En Ciudad, comercio urbano y consumo. Experiencias desde Latinoamérica y Europa. Coord. José Gasca y Patricia Olivera. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Económicas. pp. 23-51.

González, Jorge; Terán, Yolanda. 1976. Planos de la ciudad de México 1785, 1853 y 1896 con un directorio de calles con nombres antiguos y modernos. México: Instituto Nacional de Antropología e Historia, Departamento de Investigaciones Históricas, Seminario de Historia Urbana.

González, Juan. 1993. El Arrendamiento. En Boletín Mexicano de Derecho Comparado. núm. 78. Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM.

González, Sabino. 2007. Génesis de la colonia Obrera en el contexto de la expansión urbana de la Ciudad de México a principios del siglo XX. En Palabra de Clío Revista de divulgación histórica. Año 1. núm. 1. México: Palabra de Clío A.C.

Gollás, Manuel. 2003. México. Crecimiento con desigualdad y pobreza (De la sustitución de importaciones a los tratados de libre comercio con quien se deje). En Serie documentos de trabajo. Centro de Estudios Económicos, núm. 3. México: El Colegio de México, A.C.

Harvey, David. 1998. La condición de la posmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural. Argentina: Amorrortu editores.

Harvey, David. 2007. Breve historia del neoliberalismo. Madrid, España: Ediciones Akal

Harvey, David. 2008. El neoliberalismo como destrucción creativa. En Revista Apuntes del CENES, vol. 27, núm. 45, enero-junio. Boyacá, Colombia: Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia.

Inzulza-Contardo, Jorge; Díaz, Iban. 2016. Desastres naturales, destrucción creativa y gentrificación: estudio de casos comparados en Sevilla (España), Ciudad de México (México) y Talca (Chile). En Revista de geografía Norte Grande, no. 64, septiembre. 109-128.

López-Morales, Ernesto. 2013. Urbanismo proempresarial y destrucción creativa: Un estudio de caso de la estrategia de renovación urbana en el pericentro de Santiago de Chile, 1990-2005. México: Infonavit: UAEMex, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales.

Machain, Carlos. 1982. La desamortización de los bienes del clero en el México del siglo XIX. En JURIDICA Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana. Núm. 14. México: Distribuidora Themis. pp 471-479.

Marcuse, Peter. 1985. Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. En: Urban Law Annual; Journal of Urban and Contemporary Law. Volumen 28. Washington: Washington University.

Mercado R., Leslie. 2015. Colonia Obrera. En: El territorio excluido. Historia y patrimonio cultural de las colonias al norte del río de La Piedad. Herrera. Coord. María E. México: Palabra de Clío. pp 167-194.

Méndez, Alejandro. 1985. La política urbana en la Ciudad de México. En Problemas del desarrollo, Revista Latinoamericana de Economía. Vol. 16, núm. 62/63. México: Instituto de Investigaciones Económicas, UNAM.

Moraes, Antonio; Da Costa, Wenderley. 2009. Geografía crítica. La valorización del espacio. México: Editorial Itaca.

Negrete, Manuel. 1987. La expansión de la ciudad de México (1858-1910). México: El Colegio de México A. C.

Rivera, Manuel. 1883. México pintoresco artístico y monumental. Vistas, descripción, anécdotas y episodios de los lugares más notables de la capital y de los estados, aún de las poblaciones cortas, pero de importancia geográfica ó histórica. México: Imprenta de La Reforma.

Sañudo, Ramón. 1993. La vivienda de renta congelada: Marco jurídico y perspectivas. Tesis de Licenciatura en Derecho. Universidad La Salle.

Sevilla, Amparo. 2003. Los templos de buen bailar. México: Consejo Nacional Para la cultura y las Artes. Dirección General de Culturas Populares Indígenas.

Smith, Neil. 2012. La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación. Madrid: traficantes de sueños.



Sorando, Daniel; Ardura, Álvaro. 2016. First we take Manhattan. La destrucción creativa de las ciudades. Madrid: Los libros de la Catarata.

Sotomayor, Arturo. 1975. Expansión de México. México: Fondo de Cultura Económica.

Theodore, Nick; Peck, Jamie; Brenner, Neil. 2009. Urbanismo Neoliberal: La Ciudad y el imperio de los mercados. En Temas Sociales. núm. 66. Marzo. Santiago de Chile: SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación.

Valverde, Carmen. 1988. Segregación del uso del suelo residencial. Estudio de caso: La ciudad de México, Tesis doctoral, Universidad Nacional Autónoma de México.

### **Bibliografía de figuras**

**Figura 1.** AHDF. 1889. Planoteca. Plano oficial de la ciudad de México, levantado por la Comisión de Saneamiento y Desagüe del Ayuntamiento. 1889-1890/1891. Medidas: 100cm x 75cm. Clasificación original: Módulo 8, planero 1, fajilla 28, s/c. Ubicación Topográfica: Planero Horizontal 2, Gaveta 1. Recuperado de: [http://www.patrimonio.cdmx.gob.mx/archivohistorico/Doumentos%20digitalizados/AHDF\\_Planos\\_pdf/Planos\\_pdf/Plano%20014.pdf](http://www.patrimonio.cdmx.gob.mx/archivohistorico/Doumentos%20digitalizados/AHDF_Planos_pdf/Planos_pdf/Plano%20014.pdf)

**Figura 2.** AHCDMX. Proyecto del Fraccionamiento del Potrero “El Cuartelito” Planoteca. Módulo 4. Planero 7. Fajilla 70. Clave 401(073)92

**Figura 3.** AHCDMX. Planoteca. Módulo 4. Planero 7. Fajilla 76. Clave 401(073)92<sup>2</sup>

**Figura 4.** AHCDMX. Planoteca. Módulo 4. Planero 7. Fajilla 27. Clave 401(073)61

**Figura 5.** AHCDMX. Planoteca. Módulo 4. Planero 7. Fajilla 69. Clave 401(073)92<sup>3</sup>

**Figura 6.** Villa y Caña, Pedro. 2015. "Seguimos igual, nada ha cambiado". Fototeca El Universal. Recuperado de: <https://www.eluniversal.com.mx/articulo/nacion/sociedad/2015/09/18/seguimos-igual-nada-ha-cambiado>

**Figura 7.** Barrón, Luis. 2015. El monumento que recuerda la tragedia de las costureras ese jueves negro. En Las costureras del 19 de septiembre sufren olvido y pobreza. Sin Embargo. Recuperado de: <https://www.sinembargo.mx/20-09-2015/1491773>

### **Medios electrónicos**

Alcántara, Ángel. 2018. Nuevas colonias trendy en CDMX. En Reporte Índigo. Recuperado de: <https://www.reporteindigo.com/indigonomics/nuevas-colonias-trendy-en-cdmx-boom-inmobiliario-precio-bajo/>

Brancho, Víctor. 2016. Fordismo y el Keynesianismo. Teorías del Desarrollo. Maestría Ciencias para el Desarrollo Estratégico. Recuperado de: <https://teoriasdeldesarrollo2.wordpress.com/2016/05/12/fordismo-el-keynesianismo/>

Díaz, Catalina. 2014. Conoce las normas 26, 30 y 31 de Seduvi. En Milenio. Recuperado de: <https://www.milenio.com/estados/conoce-normas-26-30-31-seduvi>

Hernández, Francisco. 2017. 5 colonias inseguras de la CDMX que serán "trendy". En el Financiero. Recuperado de: <http://www.elfinanciero.com.mx/empresas/colonias-inseguras-de-la-cdmx-que-seran-trendy>

Jay, Daniela. 2016. ZODES: ¿Un fracaso más? Arquine. Recuperado de: <https://www.arquine.com/zodes-un-fracaso-mas/>

López-Morales, Ernesto. 2005. Impacto del crecimiento del Gran Santiago en el deterioro funcional de sus espacios pericentrales. En Scripta Nova, Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Vol. IX, núm. 194 (47). Universidad de Barcelona. Recuperado de: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-47.htm>

Medina, Salvador. 2018. Discutir los problemas de los Sistemas de Actuación por Cooperación de la Ciudad de México. En Nexos. La brújula. El Blog de la metrópoli. Recuperado de: <https://labrujula.nexos.com.mx/?p=1993>

Mondragón, Verónica. 2017. ¿Qué son y cuánto cuesta vivir en las colonias emergentes de la CDMX? En Propiedades.com blog. Recuperado de: <http://propiedades.com/blog/informacion-inmobiliaria/cuanto-cuesta-vivir-las-colonias-emergentes-la-cdmx>

MxCity, 2015. Sólo para aferrafers: Salón Barba Azul. En Mx City Guía Insider. Recuperado de: <https://mxcity.mx/2015/02/solo-para-aferrafers-salon-barba-azul/>

Negro, Virginia; Caballero, Pablo. 2018. Cooperativas de vivienda, una solución de Uruguay para impulsar el derecho a la vivienda. En Nexos. La brújula. El Blog de la metrópoli. Recuperado de: <https://labrujula.nexos.com.mx/?p=1797>

Pérez, Ana. 2016. Acupuntura Urbana. Intervención en la ciudad y participación: Cuatro experiencias. Recuperado de: <https://docplayer.es/40388592-Acupuntura-urbana-intervencion-en-la-ciudad-y-participacion-cuatro-experiencias-ana-perez-caballero.html>

Ramírez, Kenia. 2016. Sin sanciones, a 28 meses suspendida la Norma 26. Excelsior. Recuperado de: <https://www.excelsior.com.mx/comunidad/2016/01/02/1066463>

Rossano, Aixa. 2014. El posfordismo y el Estado neoliberal. En Geografía en el espacio mundial. Recuperado de: <http://geoescolar2014.blogspot.com/2014/04/el-postfordismo-y-el-estado-neoliberal.html>