



Universidad Nacional Autónoma de México

Facultad de Ciencias Políticas y Sociales

Ensayo

*El fenómeno de la gentrificación en
las Ciudades Globales: los casos de
Hong Kong y la Ciudad de México*

que para obtener el grado de

Licenciado en Relaciones Internacionales

PRESENTA

Kevin Edzel Maza Camacho

Asesora: Dra. Ismene Ithaí Bras Ruiz

Ciudad Universitaria, Ciudad de México, año 2022



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.

Índice General

Introducción.....	1
1. Ciudades globales y gentrificación, relación causal-catalizadora.....	6
1.1 La concepción de las ciudades globales.....	6
1.2 La noción de gentrificación.....	12
1.3 Relación entre ciudades globales y gentrificación.....	21
2. Procesos de gentrificación en Hong Kong y Ciudad de México.....	29
2.1 Hong Kong, urbe y ciudad global.....	30
2.2 Contexto urbano y global de la Ciudad de México.....	36
2.3 Las gentrificaciones hongkonesa y mexicana.....	41
2.3.1 Procesos y características de la gentrificación hongkonesa.....	42
2.3.2 Desarrollo de la gentrificación mexicana.....	51
3. Consecuencias y resultados de la gentrificación en Hong Kong y la Ciudad de México.....	63
3.1 Competitividad global.....	64
3.2 Fenómenos sociales producto y contrarios a la gentrificación: Desplazamiento y Resistencia.....	68
3.2.1 Procesos de desplazamiento y resistencia hongkonesa.....	69
3.2.2 Dinámicas de desplazamiento y resistencia en la Ciudad de México.....	73
3.3 Coyuntura actual de la gentrificación en las ciudades globales.....	78
Conclusiones.....	86
Referencias.....	91

Índice de esquemas

Esquema N° 1 Morfología de la Ciudad Global	8
Esquema N° 2 Características y ramificaciones de la gentrificación	19
Esquema N° 3 Relaciones entre agentes protagonistas de la gentrificación de Hong Kong	72
Esquema N° 4 Relaciones entre agentes protagonistas de la gentrificación de la Ciudad de México	77
Esquema N° 5 Proceso cíclico de gentrificación global y consecuencias dentro de las ciudades globales	86

Índice de tablas

Tabla N° 1 Etapa históricas de la Gentrificación	13
Tabla N° 2 Etapa históricas de la Gentrificación	15
Tabla N° 3 Ciudades globales más pobladas por región, área y densidad	23
Tabla N° 4 Índice de coste de vida y precio inmobiliario de metro cuadrado	27
Tabla N° 5 Producto Interno Bruto de Hong Kong por sector (2019)	34
Tabla N° 6 Agentes ejecutores de la Gentrificación en Hong Kong	43
Tabla N° 7 Proyectos y planes de gentrificación global en Hong Kong.....	49
Tabla N° 8 Estrategias de ejecución de gentrificación en la Ciudad de México por mandato 2000-2021	53
Tabla N° 9 Características generales de la gentrificación por ciudad	61
Tabla N° 10 Datos de Airbnb en Hong Kong y Ciudad de México.....	79

Índice de gráficas

Gráfica N° 1 Porcentajes de actividades terciarias en el PIB de ciudades globales (2014)	25
Gráfica N° 2 Porcentaje de IED por actividad económica y ciudad	25
Gráfica N° 3 Actividades terciarias dentro del PIB de Hong Kong (2019)	34
Gráfica N° 4 PIB de la Ciudad de México por actividad económica	38
Gráfica N° 5 Número de compañías por actividades económicas globales y por distrito en Hong Kong en diciembre de 2020.....	64
Gráfica N° 6 Número de compañías por actividad económica global y alcaldía en la Ciudad de México en 2019.....	65
Gráfica N° 7 Contribución porcentual de Hong Kong y la Ciudad de México en sus economías nacionales respectivas (2003-2019).....	67
Gráfica N° 8 Posición de competitividad ordinal de Hong Kong, la Ciudad de México y otras urbes entre 2015 y 2018	68

Índice de mapas

Mapa N° 1 Ciudades globales según AT Kearney 2020	10
Mapa N° 2 Distribución de la población de Hong Kong por distrito (2019).....	31
Mapa N° 3 Distribución de la población de la Ciudad de México por demarcación (2017)	37
Mapa N° 4 Distribución de Ingresos y región lacustre de la Ciudad de México.....	41
Mapa N° 5 Principales actividades económicas influyentes en la gentrificación de Hong Kong por distrito	44
Mapa N° 6 Principales actividades económicas influyentes en la gentrificación de Hong Kong por distrito	46
Mapa N° 7 Proyectos y planes de gentrificación global en Ciudad de México	55

Introducción

En estos momentos, la población urbana de la Tierra ha crecido en gran medida, gracias a las oportunidades económicas y sociales que el entorno rural no les puede ofrecer. Esta ha sido una tendencia con crecimiento más repentino, en las últimas décadas, cuando los sectores económicos terciarios, (financieros, profesionales, turismo) adquirieron mayor peso en la economía global. Causa por la cual, se concentra una enorme presión humana sobre los recursos naturales, la derrama económica, oferta de servicios y la disponibilidad de suelo o espacio para actividades cotidianas; presiones y elementos que se congregan en puntos específicos de la cartografía humana. Estos puntos específicos son las ciudades globales.

Las ciudades globales, como parte de la aparición de nuevos agentes de las relaciones internacionales, son la fuente de acontecimientos económicos y de otras índoles que adquieren la capacidad de llegar a otras ciudades globales, y teniendo efectos en toda la red global que la red dispone. Eso se debe a que, al ser la sede de estos sectores económicos influyentes, también lo son de la dirección de la economía global y de la toma de decisiones en el mundo. Estas actividades, por lo tanto, implican la presencia de capital humano y material que sea capaz de desempeñarse en estos sectores.

Para la ejecución de estas actividades, no es inusual que ciertos espacios de estas ciudades sean objeto de cierta renovación urbana, distinta de otras, tal y como es la gentrificación. Puede que sea confusa cuando cualquier edificación es reemplazada por otra que se yergue sobre el mismo suelo, pero la gentrificación es más que eso porque también implica la obtención de dividendos al ofrecer como bien y servicio de aprovechamiento de los espacios acondicionados para usos y usuarios delimitados; por ser destinado para el uso de estratos medios y altos de la sociedad, manifiesta poco a poco efectos y características más complejas conforme se inserta en este plano de la globalización como una nueva modalidad del aprovechamiento y consumo del suelo.

No obstante, más características complejas se añaden conforme la gentrificación se adapta al contexto general de cada ciudad. La orografía y geología del subsuelo puede influir que áreas serán más factibles de gentrificar. La relación de poder entre el gobierno y los sectores privados pueden explicar la forma en cómo se planifica y realiza cada proyecto de construcción. Las actividades globales preponderantes determinan la orientación y prioridades que guiarán al plan de renovación urbana, y las condiciones socioeconómicas y demográficas serán el elemento sobre el cual los efectos de la gentrificación se plasman, en este caso, los estratos de la población que atestiguan en un primer plano este proceso.

Dentro de las consecuencias de la gentrificación, resaltan tanto el crecimiento de los sectores económicos pertenecientes a las actividades globales, pero también el desplazamiento de usuarios que aprovechan el suelo urbano, además del crecimiento de coste de vida, la reducción del poder adquisitivo y la limitación del acceso a los recursos y servicios básicos. Y cuando estos reclamos se plantean tanto a la autoridad como a los gestores y ejecutores, es cuando la ciudad y sus sectores sociales, políticos y económicos se integran por completo a la dinámica multidisciplinaria que es la gentrificación.

Para este ensayo, se hace el esfuerzo de análisis sobre el fenómeno de la gentrificación, no sólo desde la panorámica urbanística y arquitectónica, sino desde un punto de vista multidisciplinario, involucrando el punto de vista político, económico y social, así como considerar el peso de los sectores económicos que influyen el enfoque y direccionamiento de la renovación urbana, quienes detentan los roles de planificador y la capacidad de acción que la sociedad civil es capaz de desplegar, al momento del desplazamiento de habitantes o usuarios de un lugar en específico.

Como punto central de comparación de la gentrificación entre las ciudades seleccionadas, se toma como punto de partida el concepto original de Ruth Glass, acuñado en 1964 y que debe diferenciarse respecto a la evolución de este concepto aplicado en otras ciudades, que para este ensayo lo son la Ciudad de México y Hong Kong. Pese a que este ensayo no tiene un marco temporal definido, el periodo

de tiempo preferentemente abarca las primeras dos décadas del siglo XXI, con algunas excepciones.

Los estudios regionales y sus características permiten que la gentrificación adquiera una mayor ramificación, pero a la vez provoca que su observación se fragmente: formas de la gentrificación notorias en Asia, pero inexistentes en Latinoamérica y viceversa, lo que justifica la comparación de dos gentrificaciones distintas entre sí y representadas por dos de sus metrópolis más reconocidas por su cantidad de habitantes e influencia en sus regiones respectivas. No se trata de obtener las semejanzas de la gentrificación entre estas dos urbes; más bien discernir sus singularidades en las cualidades de los agentes que la desarrollan.

La inclusión de las ciudades globales como objeto de estudio es porque a pesar de ser un concepto reciente, las ciudades *per se* han sido el centro de la toma de decisiones políticas, económicas de todas las sociedades, a lo largo de las etapas del capitalismo. No obstante, el peso y la atención que las instituciones estatales han obtenido apartan la mirada del internacionalista de otros sujetos. Sujetos como las ciudades en el panorama global o internacional no son nuevos, siempre han estado allí, sólo que emergieron con conexiones más notorias con sus pares como signo de la economía globalizada. Su rol puede aumentar o disminuir conforme el proceso de globalización -que tampoco es nuevo- cobre fuerza.

Hong Kong y la Ciudad de México tienen vínculos limitados por no decir inexistentes; sin embargo, es un lazo coyuntural lo que las une en este ensayo: son ciudades globales dentro de sus respectivos países, pero poco a poco son rebasadas por otras ciudades globales vecinas. Y las decisiones de sus respectivos gobiernos contribuye a que las condiciones de las ciudades generen incertidumbre a inversionistas y empresas transnacionales. Estas ciudades son un centro de toma de decisiones de sus países respectivos, y si estas pierden su capacidad de influencia sobre sus homologas, las economías de sus Estados serán fuertemente repercutidas, al igual que la influencia de sus decisiones políticas.

El enfoque hacia la gentrificación se justifica por poseer un rol directo o indirecto en gran parte de los estudios de los internacionalistas: medio ambiente, derechos humanos, democracia y gobernanza, así como economía. Al igual que la tendencia de acumulación de riqueza en las ciudades, estos problemas tienen mayor eco en las urbes. Sería contraproducente que, pese este papel de intersección de problemáticas humanas en un fenómeno humano y urbano como lo es la gentrificación, este fenómeno y estos agentes sean más estudiados por otras disciplinas como la sociología o el urbanismo que por las relaciones internacionales. La gentrificación es un fenómeno de alcance que afecta a todo ser humano, incluso sí este no habita una ciudad.

Desde un punto de vista comparativo, la Ciudad de México y Hong Kong son ejemplos análogos de este fenómeno. Ambas experimentan la gentrificación en intensidad y aplicación completamente distintas; a pesar de diferir en cantidad de habitantes, características orográficas y “globales”, porque la gentrificación, presente y arraigada en muchas otras ciudades, es diversificada por la cantidad y el destino de los flujos de inversión en cada ciudad, por la gestión, modus operandi y vínculos de los agentes gestores de la gentrificación, la ejecución de las estrategias relacionadas y por último, la respuesta de los sectores populares respecto a las acciones y consecuencias sociales de este fenómeno.

La tesis que este ensayo sostiene es la siguiente: La gentrificación y las ciudades globales son fenómenos que se impulsan recíprocamente gracias a la llegada de capital humano que los fomentan y demandan respectivamente. En este caso, el efecto entre cada ciudad es distinto. Hong Kong y la Ciudad de México ofrecen distintos casos de gentrificación: ambos son ramificados, pero mientras la primera manifiesta tipos de gentrificación más desarrollados y apartados de la concepción original, en la segunda ocurre de manera fragmentada y convencional. Y los argumentos subsecuentes que la apoyan son los que se sostienen a continuación.

El primer capítulo postula que las características de las ciudades globales se encuentran estrechamente vinculadas con la gentrificación al ser el escenario donde más frecuente e intensamente se manifiesta. Sin embargo, podrá variar conforme a tres factores: morfología local, la presencia de las actividades propias de la ciudad global, inversión en el sector inmobiliario, coste de propiedad y coste de vida.

El segundo argumento del capítulo respectivo consiste en que las características individuales de cada ciudad adaptan la gentrificación a una ejecución premeditada, ya sea con el seguimiento de una estrategia o una expansión desmedida. En el caso de Hong Kong, su terreno accidentado, disperso y reducido insta a la integración de las actividades económicas gentrificadoras, junto a uso residencial. Mientras tanto, la mancha urbana de la Ciudad de México es demasiado extensa para un fenómeno que -convencionalmente- aprovecha el máximo de un espacio reducido y que una dispersión de los CBD, teniendo como consecuencia, una gentrificación que no responde óptimamente a las actividades globales.

El tercero es que el desplazamiento es solamente uno de los efectos negativos de la gentrificación en la Ciudad de México y Hong Kong. La elevación de coste de vida de los usuarios del sitio gentrificado o el aislamiento de localidades de los servicios públicos, medios de transporte o centros de índole social y humana pueden sumarse a estos efectos. La respuesta de la población en las dos ciudades es prácticamente la misma pero la atención a las demandas por parte de las autoridades (en cada ciudad) difiere.

1. Ciudades globales y gentrificación, relación causal-catalizadora

En este primer apartado es prioritario demostrar el primer argumento que dice: Las características de las ciudades globales se encuentran estrechamente vinculadas con la gentrificación al ser el escenario donde más frecuente e intensamente se manifiesta. Sin embargo, podrá variar conforme a tres factores: morfología local, la presencia de las actividades propias de la ciudad global, inversión en el sector inmobiliario, coste de propiedad y coste de vida, refiriéndose al precio de bienes y servicios tanto básicos como no esenciales.

Para tal punto es necesario consultar lo que se conoce la definición de “ciudad”, la “ciudad global” y de las características económicas, globales y sociales que describen a estas últimas. Al mismo tiempo se toma de referencia el concepto de “gentrificación” desde su acuñación original, hasta desglosar los tipos y características que puede abarcar este fenómeno, en el caso general de una ciudad como de una zona muy delimitada, sí se destina a un uso, o sector económico en específico, e incluso sí está vinculado a la infraestructura clave de la urbe. Por último, se trata de vincular ambos conceptos a través de algunos elementos morfológicos, sociales y económicos de las principales ciudades globales del mundo, y cómo estos elementos influenciarán en el desarrollo de la gentrificación, tanto en el Norte y Sur Global como en cada región del mundo.

1.1 La concepción de las ciudades globales

Manuel Castells llegó a describir a la “ciudad” como modo de residencia de aquella población dentro de unos límites determinados y con patrones de la cultura urbana. Es decir, lo que la conforma: nociones, preceptos y valores que se practican intramuros. La dedicación de estos habitantes sería en actividades distintas a la agricultura, y que su economía se sostiene por el excedente de capital y la gestión de la toma de decisiones. La presencia de estratos sociales, sistemas de inversión y vínculos que posibilitan el comercio son aspectos que marcan la diferencia de una sociedad rural de la urbana.¹ Sin embargo, la principal diferencia que separa a las

¹ Manuel Castells, *La cuestión urbana*, México DF, XXI editores, 2014, 14ta. reimpresión, pp. 15, 18 y 19.

ciudades globales, de las ciudades convencionales y otras denominaciones es que estas primeras han adquirido su rol de agentes internacionales en el contexto de la globalización y de la reconfiguración económica y social que implica.

Para Saskia Sassen, las ciudades globales son el conjunto de geografías transfronterizas en un delimitado territorio transnacional.² Para este estudio es válido conceptualizar a estas ciudades como las concentraciones urbanas de servicios, de actividades especializadas y corporativas que permiten la movilidad de flujos de inversión, de bienes, y de personas, así como el control a distancia de los medios de producción y por lo tanto de la economía global.³ Por su parte, Zaida Muxi las considera como urbes que concentran una presencia mayoritaria de actividades económicas de servicios de finanzas; para dicho cometido, requieren y poseen infraestructura suficiente de tecnologías de la información y servicios especializados para la gestión y control de la economía global, por no decir de la producción industrial de bienes, como la industria cultural e tecnológica.⁴

La estructura básica de la ciudad global se compone de un Distrito Central de Negocios o *Central Business District* (CBD). Una demarcación o conjunto de inmuebles que albergan muchas actividades mencionadas previamente: instituciones de inversión, bolsas de valores y, corporativos centrales o filiales (*holdings*); y el resto de la mancha urbana que la rodea o colinda: actividades menos especializadas, como la manufactura, el comercio y pequeños negocios. Y a mayor distancia, las extensas áreas residenciales para clases media-baja y baja (véase esquema N° 1).

² Saskia Sassen, *Una sociología de la globalización*. Buenos Aires, Katz, 2012, p. 32.

³ Saskia Sassen, *La Ciudad Global: Nueva York, Londres, Tokio*. Argentina: Eudeba, 1999, p. 11.

⁴ Zaida Muxi, *La arquitectura de la ciudad global*, Buenos Aires, Nobuko, 2004, p. 34.

Esquema N° 1 Morfología de la Ciudad Global



Esquema de creación propia con información recuperada de Zaida Muxi, *La arquitectura de la ciudad global*, Buenos Aires, Nobuko, 2004, p. 34.

Dentro de la composición estructural de la ciudad global, otros elementos adicionales, como lo son autopistas, vías férreas y principalmente aeropuertos con numerosas conexiones son muy frecuentes de encontrar: contribuyen a una mayor competitividad de las ciudades, puesto que permiten el flujo de migración de personal cualificado y no cualificado. La facilidad de movilidad viene acompañada de dos elementos: el fomento al turismo y la migración urbana, impulsada por la cultura urbana que (siendo más popular que la nacional), incluye el tejido social de los habitantes, la oferta educativa o eventos internacionales de prestigio (olimpiadas o exposiciones universales) e interacciones, como una oferta de arte destinada a clases medias y altas: Al mismo tiempo, la aparición de fenómenos sociales (desigualdades económicas, faltas a los derechos humanos, criminalidad, etc.) y de los agentes políticos y civiles que los exponen o denuncian.⁵

Las condiciones que permiten a ciertos enclaves desarrollarse como ciudades globales son la capacidad de atraer inversión y facilitar el establecimiento de actividades de gestión corporativa de empresas. Una vez establecidos estos

⁵ Saskia Sassen, *Ciudades y Globalización*, Quito, OLACCHI-MDMQ, Temas Urbanos-VII, 2011, pp. 37, 218 y 219.

elementos, la proliferación, crecimiento e intercambio de bienes y servicios e ideas determinan la permanencia y el prestigio de una ciudad como ciudad global. Esta fórmula, reproducida en Norteamérica, Europa y Asia Oriental, no se repite en el sur global; en esta última región, otros factores como el turismo, la internacionalización de la producción y la innovación han llenado esa laguna.⁶

En la superficie de un mapa una característica común es que las ciudades globales más importantes se encuentran dentro de países con economías desarrolladas o de peso económico crucial a nivel nacional. Han sido frecuentes los intentos por clasificarlas jerárquicamente, con distintos criterios, pero agrupadas de forma similar. Estados Unidos, Europa Occidental, Japón, y más recientemente China y Medio Oriente albergan estas ciudades, las denominadas ciudades *Alfa*. Las ciudades *Beta* y *Gamma*, ubicadas en Latinoamérica, África, Europa Oriental y Oceanía, tienen una importancia media (regional o nacionalmente). El elemento variable crucial para esta jerarquía es la calidad de los servicios y la cualificación del capital humano que los puede ofrecer en cada ciudad: entre mejor sea, mayor peso en toma de decisiones tendrá a nivel global.⁷

Sin embargo, ese factor no es el único determinante jerárquico. La segunda función responde a la cuestión política: el claro desafío al Estado-Nación monolítico al crear nuevos agentes estratificados: las clases sociales calificadas y establecidas en los edificios de los CBD. Los sectores vulnerables que están padeciendo el empobrecimiento, el desempleo, precariedad laboral y otros fenómenos como la gentrificación, reaccionan a la clase social acomodada, a sus acciones e intereses, el factor cualitativo que las visibiliza en el mundo.⁸ Con base en los indicadores de globalidad de las ciudades por *AT Kearney*, se han creado los siguientes mapa y tabla, los cuales señalan las principales ciudades globales (por región) en el año 2020 y la posición ordinal de globalidad que ocupa. Entre más cercano sea al "1",

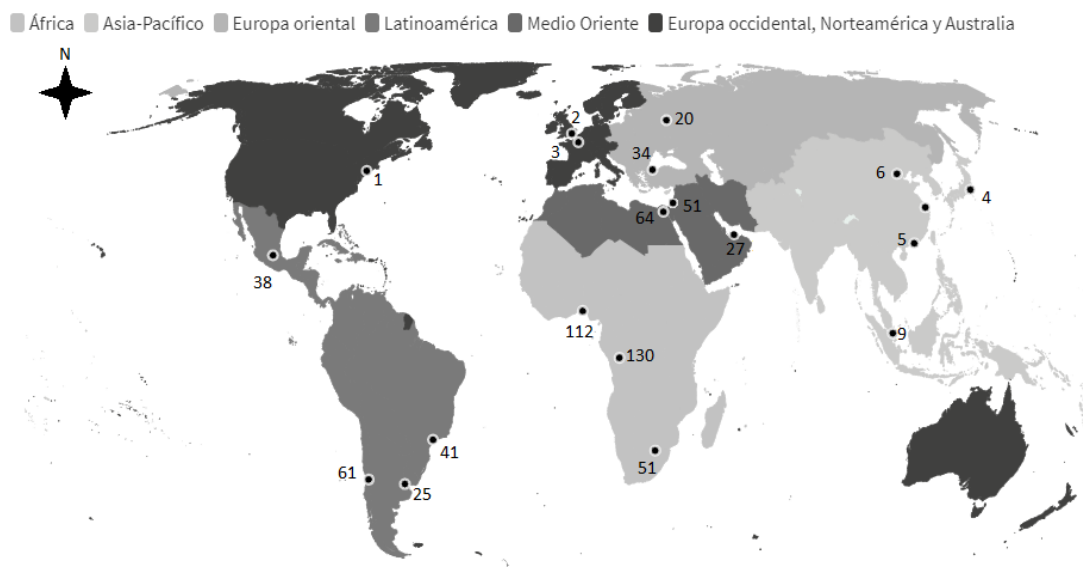
⁶ Oindrila Dattagupta, "Cities in the Era of Globalization: Positioning Global Cities in International Political Economy", *Jadavpur Journal of International Relations*, N° 2, vol. 21, Jadavpur University, 2017, pp. 118-137.

⁷ Victor, Urrutia Abaigar, "Las ciudades globales: redes y regiones urbanas", revista *Azkoaga*, Universidad del País Vasco. N°, 11, 2001, pp. 491-499.

⁸ Juan Pablo Pailadino y Lucio Latorre (entrevistadores), y "Saskia Sassen (entrevistada): "Una ciudad global paga un costo social alto" en Saskia Sassen, *Ciudades y Globalización*, 2011, *op. cit.* pp. 343-344.

es más competitivo globalmente (véase Mapa N° 1).

Mapa N° 1 Ciudades globales según AT Kearney 2020



Región	Ciudades y posición	Región	Ciudades y posición
África	Kinshasa (130) Lagos (112) Johannesburgo (51)	Latinoamérica	Buenos Aires (25) Cd. de México (38) São Paulo (41) Santiago (61)
Asia-Pacífico	Tokio (4) Hong Kong (5) Beijing (6) Singapur (9)	Medio Oriente	Dubai (27) Tel Aviv (51) Cairo (64)
Europa Oriental	Moscú (20) Estambul (34)	Europa Occidental, Norteamérica y Australia	Nueva York (1) Londres (2) París (3)

Tabla y mapa de creación propia con información recuperada de At Kearney, *Global Cities: new priorities for a new world 2020 global cities report* [en línea], p. 23, 2020, dirección URL: [2020 Global Cities Index: New priorities for a new world - Kearney](https://www.atearney.com/~/media/AT Kearney/Global-Cities-Index-2020-Global-Cities-Report.pdf) [consulta 11 de enero de 2020].

Dentro de las ciudades globales lo que acontece es una reconfiguración consistente en la centralización de actividades económicas y estructuras sociales. Estas condiciones son más comunes en el caso de las ciudades europeas, norteamericanas o asiáticas, pero Latinoamérica tiene otras características. Los circuitos globales son más endebles, la terciarización de la economía es más

limitada, el outsourcing desregulado e ilegal, y el sector manufacturero todavía tiene un papel preponderante en la economía local y nacional.

Las nuevas industrias que proliferan, las cuales abarcan, mercadotecnia, servicios legales, contables, tecnologías de información y consultoría tienden a producir bienes prácticamente incorpóreos, a ser demandadas por sectores corporativos y financieros, y por ello, objeto de una sobrevaloración pecuniaria. Esta relación mutua, contradictoriamente produce una precarización de condiciones múltiples, para quienes prestan directamente los mismos servicios. Dentro del panorama social los nuevos estratos altos de la sociedad son más cualificados y poseen un mayor poder adquisitivo. Al contrario, los estratos sociales bajos perciben una agudización de la pobreza y una reducción del poder adquisitivo a consecuencia del declive del peso económico de los sectores a los cuales se dedican (comercio local, actividades portuarias y manufactura).⁹

Muchas de las desigualdades de la globalización toman forma en las ciudades globales, entre ellas el aumento del coste de vida a la numerosa y marginada población, la cual llena de inconformidades y las convierte en demandas planteadas en común, pero que se adaptan a cada ciudad. Y mientras tanto, los gobiernos locales todavía son incapaces de afrontar este tipo de problemas, por estrategias ajenas a estos problemas o por su limitado margen de resultados, evidencia de la desvinculación entre la política y las interacciones en las ciudades. Con esto, es válido tomar en cuenta la descripción subjetiva de Saskia Sassen de la ciudad global como el sitio ejemplo de las contradicciones de la globalización;¹⁰ sin embargo, la ciudad global es más bien el entorno único de la globalización y de forma simultánea, el sitio donde los procesos y fenómenos (económicos, sociales y políticos) mutan a un entorno urbano que se transmiten de urbe a urbe.

⁹ Luis Mauricio Cuervo Gonzalez, *Pensar el territorio: los conceptos de ciudad-global y región en sus orígenes y evolución*, Santiago de Chile, CEPAL-ILPES, pp. 12-14.

¹⁰ Saskia Sassen, *Ciudades y Globalización*, op. cit. pp. 158, 159 y 344.

Los flujos de financiación de múltiples empresas, causas y procesos derivan en fluctuaciones dentro del entorno urbano, entre las cuales destaca la gentrificación. La inversión pública y privada extranjera son los mecanismos que alimentan monetariamente a este proceso entre Asia y Occidente, y a la vez dentro de estas regiones.¹¹ Las actividades desempeñadas al requerir espacios propios, se convierten en un imán de inversiones externas, apartando dichos espacios del desarrollo urbano local y dinamizando un ciclo de demanda y oferta de productos inmobiliarios, algo que se explicará a continuación.

1.2 La noción de gentrificación

El proceso de la gentrificación y sus efectos son constantemente debatidos por los diferentes académicos de cada región en el mundo al punto de incluso negar su existencia. Pero los elementos que lo componen ya aparecían antes de integrar este fenómeno por completo, como la renovación de París y otras ciudades europeas en el siglo XIX. Sin embargo, su concepción actual no apareció hasta la década de los 1960 en el Londres postindustrial, contexto en el que Ruth Glass lo acuñó como el conflicto entre estratos socioeconómicos gracias a las fluctuaciones del mercado inmobiliarios y un desplazamiento de la clase obrera (y, por ende, su hogar, sitios de trabajo y de desenvolvimiento social), invirtiendo y construyendo proyectos de construcción destinados a las clases sociales media y alta.¹²

El fenómeno comenzó a diversificarse y ampliarse, lo que justifica al concepto de David Ley que enfatiza la importancia de los sectores financieros y creativos, abarcando su influencia en las condiciones de vida de los habitantes.¹³ En un intento por englobar la concepción original de la gentrificación y sus acepciones posteriores, se puede entender a la gentrificación como toda renovación urbana que se erige en pos de ganancia pecuniaria a expensas de un espacio con usos y usuarios previos.

¹¹ Hyun Bang Shin y Ernesto López-Morales, "Beyond the anglo-american gentrification theory", en Loretta Less y Martin Phillips, *Handbook of Gentrification Studies*, Cheltenham, Edward Elgar Publishing, julio 2017, pp. 21.

¹² Véase Rafael Andres Barrera Gutierrez, "La polisemia y la lingüística de la globalización", revista *Cad. Metrop.*, N° 32 Vol. 16, São Paulo, noviembre, 2014, pp. 329-340.

¹³ Véase Chris Hammet, "Gentrification and the middle-class remaking of inner London 1961-2001", revista *Urban Studies*, núm 12 vol. 40, noviembre 2003 pp. 2401-2426.

Dentro del entorno de las ciudades globales, la gentrificación toma forma en las configuraciones del suelo urbano cuyos nuevos usos son propiamente las actividades financieras y de tecnologías de información.

El fenómeno de la gentrificación a lo largo de los últimos sesenta años ha permitido su observación por etapas u oleadas que describen su expansión y evolución constante. A pesar de tener un origen y acuñación académica occidental, ha alcanzado una cantidad significativa de ciudades en todos los continentes, haciendo contacto con Asia y Latinoamérica durante las décadas de 1980 y 1990, para que en este milenio lograra una consolidación completa en el globo. Jorge Inzulza, académico chileno de arquitectura, categoriza de esta manera las distintas etapas de la gentrificación (véase Tabla N° 1).

Tabla N° 1 Etapa históricas de la Gentrificación

Etapa	Primera	Segunda	Tercera
Periodo	1964-1973	1978-1988	1993 en adelante
Localización	Estados Unidos y Europa Occidental	Estados Unidos, Europa y Australia	El Norte Global, Asia y Latinoamérica
Características	Esporádica, en barrios pequeños propiedad de particulares	En barrios amplios de las ciudades globales; favorecida por clases altas	En la periferia; dirigida a la población capaz de endeudarse.
Rol del Estado	Mínimo	Colaboración mixta	Colaboración mixta

Tabla de creación propia con información recuperada de Alan Castillo Ferraez, Carmen Valverde Valverde, “La gentrificación de barrios tradicionales, una manera neoliberal de instaurar una morfología de la segregación. el barrio de San Lucas, Coyoacán”, Revista *Topofilia*, Facultad de Arquitectura-UNAM, N° 16, año 11, septiembre, 2018, pp. 64-90 [en línea], recuperado de http://148.228.173.140/topofiliaNew/assets/6_gentrificacion_de_barrios_tradicionales2018a.pdf [consulta 12 febrero 2021].

Este vínculo entre las ciudades globales y la gentrificación es fortalecido por la facilidad de recursos monetarios que el sector financiero otorga al sector de construcción e inmobiliario, así como la demanda de los espacios que requiere para sus labores. Dentro de su composición, la gentrificación es ejecutada por el Estado (o autoridades locales), cuyo rol varía desde facilitador de procedimientos legales hasta planificador activo; al mismo tiempo, el sector inmobiliario y construcción es

quien invierte y realiza estos proyectos; por último, los estratos de la población (clases media y alta normalmente) que motivan estos proyectos al mismo tiempo se convierten en los usuarios futuros de espacio gentrificado. No sobra mencionar al desplazamiento, la sustitución de los usuarios y usos previos del suelo previo sea esta por una expulsión física inmediata o por una presión indirecta por el aumento del coste de vida (alquileres, costo de bienes y servicios). Aunque los proyectos más visibles son residenciales, no quedan descartados el uso comercial y laboral, de uso público o común del suelo modificado.¹⁴

El proceso de gentrificación sigue determinadas etapas en un área determinada. La llegada de estratos altos y medios junto con proyectos de renovación urbana, en un espacio utilizado por usuarios en condiciones más desfavorables, que, conforme a desalojos, aumento de coste de vida o de impuestos, se ven obligados a abandonar el sitio y finalmente un aumento de la demanda e inversión de suelo en el espacio modificado. Aunque algunos usuarios originales permanecen en el sitio, los efectos del aumento de valor del suelo y el coste de vida por bienes y servicios más onerosos se perciben en la precarización de condiciones de vida, mientras este proceso continúa y se complejiza en el lugar. Pese a la falta de consenso académico, no cambia la secuencia de fases de la gentrificación. Timothy James Pattinson y John Berry -dos académicos estadounidenses de finales del siglo XX especializados en gentrificación- ilustran este conjunto de fases con leves diferencias (véase Tabla N° 2).

¹⁴ Felix Rojo Mendoza, "La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades", revista *Cad. Metrop.* São Paulo N° 37, V. 18, septiembre-diciembre 2016, pp. 697-719.

Tabla N° 2 Etapa históricas de la Gentrificación

Fase	Timothy J. Pattinson	John B. Berry
Primera	Un pequeño grupo de clase media llega a una localidad de clase más baja, estableciéndose su residencia o trabajo	La llegada de clases media a localidades de bajos ingresos.
Segunda	La clase media enfatiza su presencia como nuevo usuario; las inversiones de bienes raíces e infraestructura aumentan, los usuarios originales abandonan el lugar.	El sector de construcción y bienes raíces hacen acto de presencia y se ven los problemas de desplazamiento.
Tercera	Los precios del suelo se incrementan, el éxodo de los usuarios originales aumenta al mismo tiempo que la zona se vuelve foco de atención.	El gobierno comienza a invertir en el sitio y cada vez más la clase media demanda espacio; los proyectos siguientes son a mayor escala.
Cuarta	Dentro de la clase media se compite por ocupar el espacio, aumenta la inversión mobiliaria y el proceso se repite en un nuevo sitio.	

Tabla de creación propia con información recuperada de Yoonchae Yoon y Jina Park Stage, "Classification and Characteristics Analysis of Commercial Gentrification in Seoul", *Sustainability*, N° 10, vol. 7, MDPI, julio, 2018, s/páginas, [en línea], recuperado de, [Sustainability | Free Full-Text | Stage Classification and Characteristics Analysis of Commercial Gentrification in Seoul \(mdpi.com\)](https://www.mdpi.com/2076-3433/10/7/1182) [consulta 15 febrero 2021]

Cada tipo de gentrificación puede clasificarse de acuerdo con los componentes o características que la integran. Aunque los roles de facilitador e inversor son asumidos por el Estado y la iniciativa privada inmobiliaria, estos roles pueden compartirse. Comúnmente, se destina a sectores con alto poder adquisitivo, en algunos casos, su iniciativa estatal se orienta hacia la asistencia social. Este fenómeno no se limita al carácter y elementos residenciales: los servicios de transporte masivo y vial también son un elemento aprovechable pues al facilitar el dominio del suelo y disipando el obstáculo de la distancia, otorga la ventaja de ciertos usuarios de un óptimo desplazamiento a los espacios de participación social, desde los sitios de trabajo hasta los de difusión cultural. De esta forma, las ventajas de movilidad se convierten en un recurso aprovechable para la gentrificación.¹⁵

Su ejecución se realiza de la siguiente manera: un sistema de transporte se pasa a manos privadas, su parque o estructura se renueva y se integra con otros elementos

¹⁵ Jorge Blanco, Luciana Bosoer y Ricardo Apaolaza, "Gentrificación, movilidad y transporte: aproximaciones conceptuales y ejes de indagación", *Revista de Geografía Norte Grande*, N° 58, 2014, pp. 41-53.

como comercios formales o residencias. Por esta causa, tampoco se puede pasar por alto a la gentrificación comercial. Se presenta en inmuebles, vías públicas y demarcaciones cuya actividad y uso sea de restaurantes, tiendas departamentales, supermercados o centros comerciales representan esa faceta. El papel de los usuarios desplazados es representado por los pequeños negocios y comerciantes informales.¹⁶

Dentro de la gentrificación por actividad económica, su forma turística se distingue de la residencial y comercial, pues no provoca una expulsión de usuarios habitantes y que las actividades comerciales, hoteleras, corporativas, financieras, educativas que se instalan son dirigidas para usuarios de procedencia externa, con la expectativa de que provean una gran derrama económica. De esta forma, los turistas se convierten en usuarios, sin que recaiga este papel en uno individuo de forma duradera. Con la excepción de los sitios masivamente atractivos para el turismo, los proyectos de gentrificación turística adaptan el patrimonio inmueble para sus fines o coexisten físicamente con él.¹⁷ Sin embargo, el aumento de servicios ofrecidos a los turistas incentiva una mayor recepción de estos, por lo que la gentrificación se convierte en un factor indirecto de los efectos negativos del turismo en un espacio.

Cierta actividad específica, como la educación, se suma a las actividades impulsoras de este fenómeno, y es que la educación superior, en este caso sus estudiantes proveen impulsan el consumo de servicios: alimentación y otros insumos, incluyendo alojamiento, por lo que, aunque la gentrificación físicamente no se diferencia de otras formas, lo que la distingue es que su enfoque es hacia este sector de población, y por ello se establece a poca distancia de universidades e

¹⁶ Luz de Lourdes Cordero Gómez del Campo y Luis Alberto Salinas Arreortua, "Gentrificación comercial. Espacios escenificados y el modelo de los mercados gourmet", *Revista de urbanismo*, N° 37, Departamento de Urbanismo, Universidad de Chile, septiembre, 2017, pp. 1-12.

¹⁷ David Navarrete, "Turismo y gentrificación en ciudades patrimoniales mexicanas: exclusiones sociales a través de las transformaciones urbanas y arquitecturales en sitios patrimonio de la humanidad", *Revista Anais Bras. de Est. Tur/ABET*, N°3, vol. 8, septiembre-diciembre 2018, pp. 32– 46.

instituciones de educación superior. La estudentización o “*Studentrification*” ha crecido en los últimos años, conforme el acceso a este nivel educativo aumenta.¹⁸

Continuando con las formas de ejecución de la gentrificación, pueden suceder con proyectos individuales que poco a poco cambian el entorno, o proyectos a gran escala. Estos últimos, siendo más complejos, cuentan con una cobertura física más amplia, los servicios públicos y privados se encuentran más integrados entre sí. Estos proyectos de renovación de un distrito o barrio entero tienen la cualidad de ser los únicos que se ejecutan para catapultar la competitividad global de una ciudad: ejemplo inicial es el barrio portuario de *Docklands* en el este de Londres. En este lugar apareció un proyecto para aprovechar este sitio en desuso durante la administración de Margaret Thatcher, entre 1979 y 1991.

La desregulación de la *London Dockland Development Corporation* permitió que un puerto obsoleto se convirtiera en la sede de matrices bancarias y corporativas aunque a un contraste altísimo: el East End, una zona histórica de ingresos bajos, se benefició de la creación de 100 mil empleos, pero no todos estos fueron tan accesibles para sus habitantes.¹⁹ Varios CBD proliferaron de manera similar: *La Défense* en el noroeste de París, *Santa Fe* en la Ciudad de México o el complejo del *World Trade Center* en el sur de *Manhattan*, Nueva York; una experiencia que en Asia no se repitió al ser más espontánea y sin planes de modificación especiales.

El espacio por gentrificarse no tiene características únicas puesto que puede llevarse a cabo en cualquier sitio: una zona industrial, un barrio marginal, un área silvestre e incluso barrios de clase media ya gentrificados anteriormente (proceso conocido como “Super-Gentrificación” este último). Esta variante en particular tiene un marco temporal desde los años 1990, y supone una inversión financiera mayor

¹⁸ José Prada Trigo, “Estudiantes universitarios y su importancia en los cambios barriales: ¿hacia nuevos modelos de gentrificación en espacios periféricos?” *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, N° 80, 2019, pp. 1-32.

¹⁹ Dirk Schubert, “Transformación de zonas portuarias costeras en desuso, experiencias, posibilidades y problemas”, revista *Ciudades*, N° 8, 2004, pp. 15-36.

al proceso de gentrificación anterior; la construcción de edificios cercanos o en el lugar de proyectos recientes dentro de un espacio delimitado.

Otros procesos de gentrificación como la “gentrificación por nueva construcción” o *New Build Gentrification*, que es similar con la anterior, con la única diferencia de que el área gentrificada ya ha dejado de ser rentable, lo que causa su re-gentrificación. Por último, la “gentrificación verde” o *Greentrification* mantiene la premisa básica de la especulación de precios, esta vez con la creación, recuperación o aprovechamiento de una zona ecológica, en forma de parques, bosques o ecosistemas silvestres: el factor atractivo para nuevos usuarios por un espacio silvestre o recuperado con estas características.²⁰

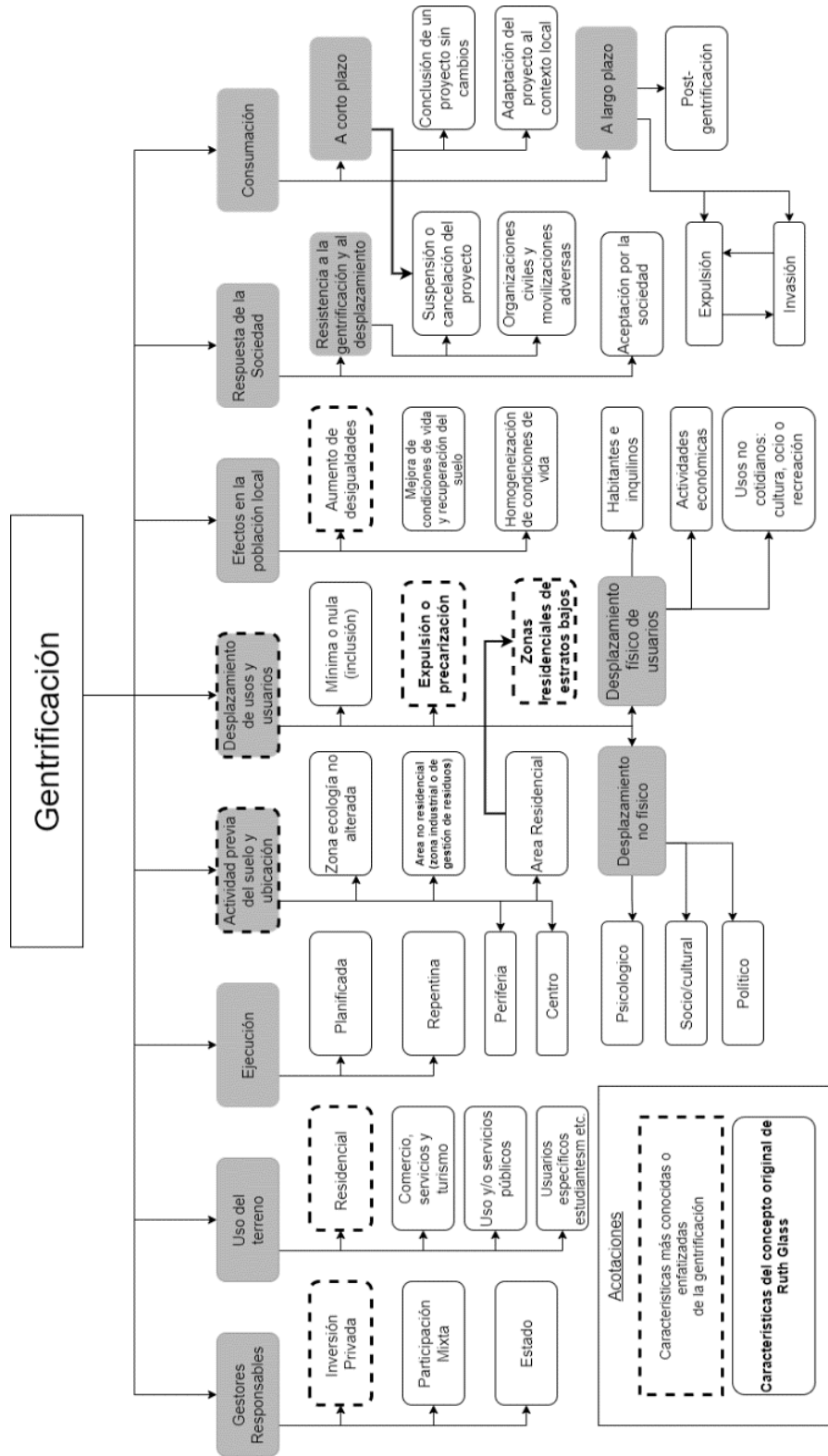
En este rubro, la gentrificación se vincula con el “desplazamiento”, concebido como la expulsión de los anteriores usos y usuarios de ese espacio, ramificado en el desplazamiento físico: la sustitución de una clase económica y sus actividades laborales por las de otra; el desplazamiento psicológico y cultural: la desarticulación social que acontece durante el desalojo de los usuarios y las secuelas en la psique.²¹ Pero los procesos de gentrificación no se limitan a perjudicar a los usuarios marginales: la homologación de condiciones socioeconómicas de los usuarios originales e incluso una mejoría de las mismas (creación de empleos, mayor oferta de bienes y seguridad), pueden tener cabida en este proceso, convirtiéndose en una estrategia de inclusión e integración social de los usuarios originales que viven en mejor situación que antes (véase Esquema N° 2).²²

²⁰ Núria Benach, y Abel Amet i Mas “La gentrificación como una estrategia global [en línea]”, revista *Papers Regió Metropolitana de Barcelona*, N° 60, 2018, pp. 27-23, Dirección URL; [160011624.pdf \(core.ac.uk\)](https://www.core.ac.uk/files/160011624.pdf) [consulta 3 de mayo de 2021].

²¹ Michael Janoschka, “Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina” revista *Invi*, N° 88, vol. 31, noviembre de 2016, pp. 27-71.

²² Felix Rojo Mendoza, *op. cit.*, pp. 697-719.

Esquema N° 2 Características y ramificaciones de la gentrificación



Esquema de creación propia con información recuperada de varias fuentes, véanse al pie de página.²³

²³ - David Navarrete, "Turismo y gentrificación en ciudades patrimoniales mexicanas: exclusiones sociales a través de las transformaciones urbanas y arquitecturales en sitios patrimonio de la humanidad", Revista *Anais Bras. de Est. Tur/ABET*, N°3, vol. 8, septiembre-diciembre 2018, pp. 32– 46 (continúa);

del mismo por los usuarios de clase alta.²⁵ En resumen, la descripción de un proceso de gentrificación de una región, ciudad, una localidad o un inmueble aislado, al igual que la combinación de una caja fuerte, engloba características particulares porque algunas de estas coexisten simultáneamente, sin importar los contrastes que las diferencian. El impulso que cada una reciba dependerá de su contexto regional, y en algunas ocasiones local, como se explica a continuación.

1.3 Relación entre ciudades globales y gentrificación

Aún sin el uso de indicadores empleados en la arquitectura y el urbanismo, es posible encontrar los procesos de gentrificación junto con la intensidad con la que se implantan en las ciudades globales. Eso es gracias a su morfología local como población y extensión, la presencia de factores económicos como el Producto Interno Bruto (PIB), la proporción de las actividades económicas que lo integran, el coste de vida urbano y el coste de suelo residencial. Es un resultado inevitable que -conforme a estos parámetros- las características de las urbes consideradas giren en torno a las desigualdades entre el Norte y Sur Global.

En los últimos años, el capital humano calificado se ha convertido en la causa motora social de los proyectos de gentrificación en su entorno urbano. Se trata de un perfil de población cuya edad promedio oscila entre los 30 y 40 años, están dotados de una educación superior más larga (de 6 a 8 años) y dedicada a las industrias culturales, creativas, de arquitectura y corporativas, y que no necesariamente deben desempeñarse laboralmente en sus sitios de trabajo. El estudio y sondeo de población en determinadas zonas urbanas permite la inversión inmobiliaria más exacta y con mayor prospecto al mismo tiempo del brote de otras comodidades y amenidades, como restaurantes acordes al poder de consumo de este segmento urbano.²⁶

²⁵ Ricardo Gomez Maturano, "Gentrificación, fragmentación y mercado inmobiliario", en Victor Delgadillo, Ibán Díaz, y Luis Salinas [coordinadores], *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*, México, UNAM-Contested Cities, 2015, p. 365.

²⁶ Kristian Behrens *et. al.*, "How can we spot future areas of gentrification? [en línea]", *World Economic Forum*, 4 de febrero de 2019, Dirección URL <https://www.weforum.org/agenda/2019/02/gentrification-and-businesses> [consulta, 12 de febrero de 2021].

En 1962 el geógrafo canadiense Brian J. L. Berry aseveró que el desarrollo económico y tecnológico de una urbe son menores en tanto el crecimiento demográfico sea mayor, una relación análoga con los países desarrollados como en vías de desarrollo.²⁷ Dentro de las ciudades globales de mayor población esto queda de manifiesto cuando los CBD quedan relegados a una demarcación muy pequeña o de manera aislada, casi aislándose de la urbe que la alberga; sí la gentrificación es un signo de desarrollo económico, significa que las ciudades globales más pobladas perciben en cierta medida este fenómeno urbano porque el desplazamiento demográfico que se dirige a hacia las afueras de la ciudad es mayor que el flujo en sentido contrario. En este aspecto, las zonas gentrificadas no necesariamente son las más pobladas de cada metrópoli.

Las ciudades globales con una mediana población, pero con mayor extensión concentran los procesos de gentrificación en una demarcación determinada de la ciudad: el *borough* de *Manhattan* en Nueva York y la *City* de Londres son ejemplos claros pues no son solo sedes de las bolsas de valores o corporativos, sino hogar de clases más altas, un ejemplo de una gentrificación que solamente responde a expectativas espacial y específicamente determinadas. En el caso contrario aparecen las ciudades con extensión limitada pero densamente pobladas. Ese es el caso de Singapur, una ciudad insular con menos de 600 km² de extensión y una gentrificación más intensa. Esto no es coincidencia, tratándose de un imán de personal cualificado e inversiones, a tal punto que 9 de cada 100 habitantes posee un patrimonio mayor a un millón de dólares estadounidenses (USD).²⁸

En ciudades como ésta, la gentrificación es el medio indispensable para garantizar la disponibilidad de espacio residencial e industrial y en casos muy raros, como una estrategia completamente planificada. En algunos casos de Europa la gentrificación no cambia radicalmente de paisaje, sino que se adapta a la morfología local. Ámsterdam, que se ha convertido en los últimos años en el destino y sede de los

²⁷ Véase Manuel Castell, *op. cit.* p. 50.

²⁸ s/autor, "De los pantanos a los rascacielos: los secretos del fantástico éxito de Singapur [en línea]", *BBC Mundo*, 9 de agosto de 2015, Dirección URL: [De pantanos a rascacielos: los secretos del fantástico éxito de Singapur - BBC News Mundo](#) [consulta, 25 de enero de 2021].

activos, empresas y capital humano salientes del Reino Unido (a causa del *Brexit*), experimentó un desplazamiento (a través de la presión económica como alza de rentas en inmuebles) hacia la propia clase media que habitaba y laboraba en el centro de la ciudad hacia los suburbios. La gentrificación no tomó la apariencia convencional con la que fue concebida, pero no deja de serla en este caso (véase Tabla N° 3).²⁹

Tabla N° 3 Ciudades globales más pobladas por región, área y densidad

Ciudad	Población (2018) en millones de hab.	Área (2013) en km ²	Densidad (2013) hab/km ²
Londres	9.046	1,623	5,900
París	10.901	2,845	3,800
New York/Newark	18.819	11,642	1,800
Hong Kong	7.429	275	26,100
Singapur	5.792	518	10,200
Tokio	37.468	8,547	4,400
Cd. de México	21.582	2,020	9,634
São Paulo	21.650	3,173	3,200
Buenos aires	14.967	2,681	4,877
Johannesburgo	5.486	2,525	2,281
Dubái	3.355	4,114	676
Lagos	13.463	907	13,330

Tabla de creación propia con información recuperada de varias fuentes, véanse al pie de página.³⁰

La distribución porcentual de las actividades económicas del PIB de cada ciudad global es única, pero no es extraño que algunas metrópolis se agrupen conforme a un patrón común. Las ciudades con menor porcentaje en el sector terciario son

²⁹ Gudrun Engel, "Hunting for a Home in Amsterdam [video-reportaje en línea], *Deutsche Well*, S/núm, S/vol. 28:25 minutos, s/lugar de publicación, 2019, Dirección URL: <https://www.dw.com/en/hunting-for-a-home-in-amsterdam/av-49131852>, [consulta 1 marzo de 2021].

³⁰ - UN-Habitat, *Urban indicators database*, City population Density 2013, global urban indicator database 2014 [en línea], Dirección URL: [City Population Density 2013 Global Urban Indicators Database 2014 | Urban Indicators Database \(arcgis.com\)](#) [consulta: 22, de enero de enero de 2021];
 - United Arab Emirates' government, *Dubai* [en línea], 20 de diciembre de 2020, Dirección URL: [Dubai - The Official Portal of the UAE Government](#) [consulta, 24 de enero de 2021];
 - United Nations-Department of Economic and Social Affairs, Population Division, *The world 's cities in 2018-Data booklet* [en línea], pp. 11, 12, 23, 25, 26 y 28, Dirección URL: [the worlds cities in 2018 data booklet.pdf \(un.org\)](#) [consulta: 21 de enero de 2021].

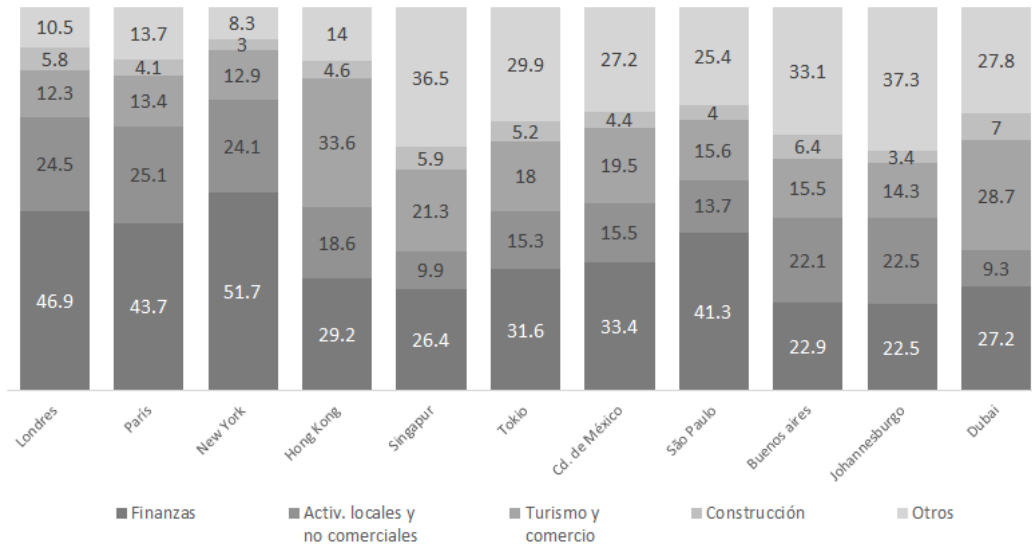
menos probables de gentrificarse y eso explica que sus endeble flujos de capital y actividades de valor agregado no supongan una demanda de espacios aptos para sus actividades. Esto es visible en algunas ciudades africanas cuyos flujos receptores de inversión todavía se destinan a la extracción de recursos naturales y en Latinoamérica la manufactura es su receptora principal.³¹

En las metrópolis donde el sector financiero no es el principal servicio presente, otros sectores como el turismo toman su lugar, lo que indica la proliferación de toda infraestructura como hoteles y establecimientos como agente causal de la gentrificación turística y comercial. De esta manera, la gentrificación se arraigaría en casi todas las ciudades globales, exceptuando aquellas donde la manufactura sigue siendo una actividad económica importante, las ciudades globales en la periferia global.

El porcentaje de cada industria no solo depende de su valor, sino también del volumen de inversión que recibe. De esta forma, en las ciudades globales de economías desarrolladas, la Inversión Extranjera Directa (IED) se decanta hacia las Tecnologías de Información y Comunicaciones (TIC) y servicios especializados por las empresas, al contrario, en los países emergentes la IED todavía se dirige hacia la manufactura y pequeñas empresas. Sin embargo, justo como en la distribución del PIB por actividad económica, los sectores bancarios, corporativos, turísticos, bienes raíces y financieros atraen la mayor parte de la IED, la cual puede oscilar entre el 40 y el 70 por ciento. En las ciudades donde este porcentaje es mayor, los proyectos de gentrificación tienen mayor plausibilidad de ejecutarse. La tendencia de concentración de IED en los sectores ya mencionados permanece sin cambios en Asia y Europa, con una diferencia en Latinoamérica (véanse Gráficas N° 1 y 2).

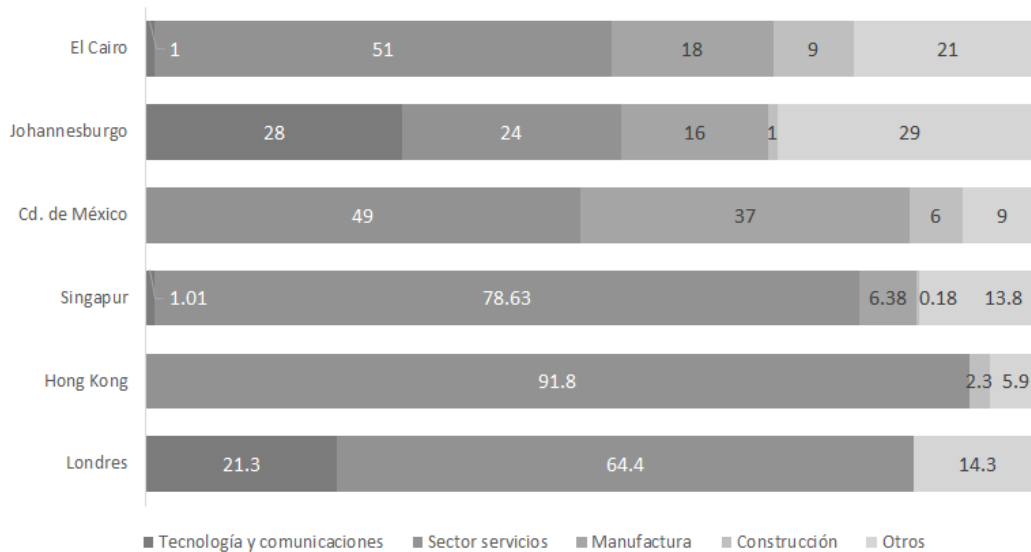
³¹ Alan Berube *et. al.*, “Global Metro Monitor (en línea)”, *Brookings*, 22 de enero de 2015, Dirección URL: [Global Metro Monitor \(brookings.edu\)](https://www.brookings.edu/global-metro-monitor/) [consulta, 27 enero de 2021].

Gráfica N° 1 Porcentajes de actividades terciarias en el PIB de ciudades globales (2014)



Gráfica de creación propia con información recuperada de varias fuentes, véase al pie de página.³²

Gráfica N° 2 Porcentaje de IED por actividad económica y ciudad



Gráfica de creación propia con información recuperada de varias fuentes, véanse al pie de página.³³

³² Alan Berube *et. al.*, "Global Metro Monitor (en línea)", op. cit. *Brookings*, 22 de enero de 2015, Dirección URL: [Global Metro Monitor \(brookings.edu\)](http://Global Metro Monitor (brookings.edu)) [consulta, 27 enero de 2021].

³³ - CENSTATD, External direct investment statistics off Hong Kong 2019 [en línea], p. 19, diciembre de 2020 Dirección URL: External Direct Investment Statistics of Hong Kong 2019 2019年香港對外直接投資統計 consulta [30 de enero de 2021];

- Greater London Authority, *London, the global powerhouse* [en línea], Londres, 2016, p. 200, dirección URL [glala the london economy report full low res.pdf](http://glala.the london economy report full low res.pdf) [consulta 5 de febrero 2021] (continúa);

Dentro de las condiciones económicas de los habitantes de las ciudades globales, los ingresos por hogar revelan (por menos confiable que sea) que una reducida capa social tiene la capacidad de ahorro y endeudamiento; usuarios potenciales de nuevos espacios o renovado. Teniendo en cuenta que este aspecto difiere en la distribución percentil, no queda descartado que el endeudamiento por esta causa sea frecuente en las clases medias. Mientras tanto, la distribución del ingreso demostraría como en las urbes del Norte Global -y también en las de Asia oriental- se registra una mayor probabilidad de nuevos usuarios, pero de manera simultánea una mayor probabilidad de desplazamiento.

En un intento para su fácil observación, el Índice “NY=100”³⁴ revela una similitud relativa de los precios cotidianos entre las ciudades globales seleccionadas, con una ligera diferencia en Asia-Pacífico y aunque este dato sea menos claro en las economías emergentes, el precio del suelo puede ofrecer una noción un poco más aproximada. Dado que la gentrificación tiene la intención de ofrecer espacios para una ganancia, no es de esperarse que factores como la ubicación, servicios cercanos, accesibilidad y movilidad influyen en su costo.

El centro de la ciudad o las zonas colindantes a los CBD registran los precios más elevados por metro cuadrado, zonas específicas que no necesariamente acumulan una población numerosa ni una demanda inmobiliaria previa. La dramática diferencia de precios puede indicar una tendencia de las ciudades globales a ofrecer espacios dotados de comodidades al mismo tiempo que la alta demanda converge en demandas específicas. Puede verse el caso de las ciudades globales africanas,

- SEDECO, *Reporte económico de la ciudad de México primer trimestre 2020* [en línea], p. 19, 2020, dirección URL: [Presentación de PowerPoint \(cdmx.gob.mx\)](http://www.cdmx.gob.mx) [consulta 30 de enero de 2021];

- SINGSTAT, *Foreign Direct Investment* [en línea], 31 de marzo de 2020, Dirección URL: <https://www.tablebuilder.singstat.gov.sg/publicfacing/createDataTable.action?refId=12645>, [consulta 12 de febrero de 2020];

- UN-Habitat, *The State of African Cities 2018: The geography of African investment* [en línea], 2018, pp. 239 y 261, Dirección URL https://www.afdb.org/fileadmin/uploads/afdb/Documents/Generic-Documents/The_State_of_African_Cities_-_PART_C.pdf [consulta 12 de febrero de 2021];

³⁴International Civil Service Commission, *Retail price indices relating to living expenditures of United Nations Officials* [en línea], *op. cit.* octubre de 2020, Dirección URL: [Retail price indices relating to living expenditures of United Nations Officials 6627 \(un.org\)](https://www.un.org/News/Press/docs/2020/20201010.unscipr.01.html), [consulta 24 de enero de 2021].

NOTA: este Índice de costo de vida consiste en la representación total de los precios de vida de una ciudad y lo compara el total respectivo de la ciudad de Nueva York del 0 al 100.

donde el bajo precio inmobiliario podría indicar una gentrificación incipiente o limitada (véase Tabla N° 4).

Tabla N° 4 Índice de coste de vida y precio inmobiliario de metro cuadrado

Ciudad	PIB Millones de USD (2018)	Ingreso promedio por hogar anual (USD)	Índice de costo de vida (oct-2020) Índice NY=100	Precio metro cuadrado residencial (en USD)
Londres	951,738	105,211	86	1,568,000
París	913,737	83,821	90	1,494,000
New York/Newark	1,707,972	90,758	100	1,361,000
Hong Kong	361,697	48,687	129	301,000
Singapur	372 063	64,237	110	1,993,000
Tokio	1,755,190	46,845	112	1,210,000
Cd. de México	526,987	24,418	83	241,000
São Paulo	209,786	9,690	-	232,000
Buenos aires	44,867	2,998	81	28,000
Johannesburgo	76,000	13,853	-	10,000
Dubái	55,100	16,423	-	374,000
Lagos	138,000	10,250	-	9,000

Tabla de creación propia con información recuperada de varias fuentes, véanse al pie de página.³⁵

³⁵ - s/autor, "The STC (2018) real estate index [en línea]", *Global Residence Index*, s/fecha, [STC Real Estate Index - Ranking of world cities property market \(globalresidenceindex.com\)](https://www.globalresidenceindex.com/) consulta [25 de enero de 2021];
 -Dubai Statistics Center, *Gross Domestic Product at constant prices first half* [en línea], página única; Dirección URL: [Gross Domestic Product at Constant Prices First Half - Emirate of Dubai \(dsc.gov.ae\)](https://dsc.gov.ae/) consulta [25 de enero de 2020];
 - Garth Vorster, "Joburg vs Cape Town [en línea]", BusinessTech, 11 de marzo de 2015, Dirección URL [Joburg vs Cape Town: Best city challenge \(businessstech.co.za\)](https://www.businessstech.co.za/) consulta [25 de enero de 2021];
 - International Civil Service Commission, *Retail price indices relating to living expenditures of United Nations Officials* [en línea], *op. cit.* octubre de 2020, Dirección URL: [Retail price indices relating to living expenditures of United Nations Officials 6627 \(un.org\)](https://www.un.org/) consulta [24 de enero de 2021];
 - OECD-stats, *Metropolitan Areas* (en línea), diciembre de 2020 (última actualización), Dirección URL [Metropolitan areas \(oecd.org\)](https://www.oecd.org/), [Consulta 24 de enero de 2021];
 - Oscar Cetrángolo y Julián Folgar, *Estado de las cuentas públicas en la ciudad Autónoma de Buenos Aires* [en línea], pp 3, CECE, marzo de 2020, Dirección URL: [Estado de las cuentas públicas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires \(fcece.org.ar\)](https://www.fcece.org.ar/), consulta [26 de enero de 2021];
 - Prefeitura de São Paulo, *Cidade de São Paulo; Informações sobre a cidade* [en línea], 9 de enero de 2019, Dirección URL: [Cidade de São Paulo | Secretaria de Relações Internacionais | Prefeitura da Cidade de São Paulo](https://www.saopaulo.sp.gov.br/) consulta [24 de enero de 2021];
 - United Arab Emirates' Government, *Dubai* [en línea], *op. cit.* 20 de diciembre de 2020, Dirección URL: [Dubai - The Official Portal of the UAE Government](https://www.dubai.ae/) [consulta, 24 de enero de 2021].

Las ciudades globales surgen en paralelo al Estado-Nación y no gracias a estas. No obstante, estos últimos pueden apoyarlas con infraestructura y un marco normativo que facilite sus actividades económicas, incluyendo, el sector de construcción para las actividades económicas. La gentrificación por su parte no es un fenómeno monolítico, sino que puede adquirir muchas formas (usos) y por lo tanto crear la confusión de que toda construcción individual pueda ser gentrificación, lo cual no es del todo correcto.

La gentrificación, al igual que la economía de ciudad global, sigue un patrón de acumulación: se gesta dentro de las urbes globales con mayor concentración de capital y a su vez, se convierte en la sede de los sectores económicos más valorados por la economía de mercado, en los CBD y los barrios de sectores altos, portando nuevas y complejas características respecto a la concepción inicial de las ciudades globales y la gentrificación. Las ciudades con menores flujos de inversión experimentan la gentrificación más convencional y con menor impacto para con la urbe o la localidad donde se encuentra.

Las actividades globales que son predominantes en cada ciudad pueden ser también determinantes en el desenvolvimiento de la gentrificación: una ciudad con una importante afluencia turística favorecerá este los proyectos de infraestructura para este sector. En los ejemplos posteriores, se observará que la gentrificación de las ciudades de Hong Kong y México, en pos de consolidarse como polos de concentración de la economía global a este nivel o regional han tomado caminos distintos, en sus estrategias y acciones específicas.

2. Procesos de gentrificación en Hong Kong y Ciudad de México

Cada ciudad global presenta un perfil que la distingue de otras, refiriéndose a actividades económicas de mayor peso para su economía, morfología geográfica y urbana, un contexto demográfico y un entramado de autoridades y atribuciones que determina el alcance de su influencia. Siendo la gentrificación una estrategia para la consolidación de estas actividades, este trasfondo también condiciona el sitio específico donde se efectuará, qué actividades favorecerá y condicionará su efectividad para con su cometido. Las autoridades locales, quienes dirigen y encauzan la política urbana y económica de una ciudad, también. El objetivo de este capítulo es determinar las zonas gentrificadas, identificar los gestores y ejecutores de la gentrificación, las acciones y planes concretos que estos llevan a cabo. Todo para determinar el curso y motivos específicos que impulsan a cada ciudad escogida para obtener mayor competitividad global.

El segundo argumento de este ensayo es el siguiente: Las características individuales de cada ciudad adaptan la gentrificación a una ejecución premeditada, ya sea con el seguimiento de una estrategia o una expansión desmedida. En el caso de Hong Kong, su terreno accidentado, disperso, y reducido insta a la integración de las actividades económicas gentrificadoras, junto a uso residencial. Mientras tanto, la mancha urbana de la Ciudad de México es demasiado extensa para un fenómeno que -convencionalmente- aprovecha el máximo de un espacio reducido y que una dispersión de los CBD, teniendo como consecuencia, una gentrificación que no responde óptimamente a las actividades globales

Para su demostración, se estudia todo proyecto de gentrificación cuya ejecución se dedique a impulsar la competitividad global de ambas urbes (es decir, los sectores corporativo, financiero, turístico, cultural) y la infraestructura que beneficie a los CBD. Los agentes públicos y privados protagónicos junto con su postura respecto a la gentrificación serán incluidos. Para tener en cuenta la propuesta de centro y periferia de Zaida Muxi, la ubicación de los tipos y usos de la renovación urbana (gentrificadores) es parte de este estudio, incluyendo tipos específicos de gentrificación y casos concretos.

2.1 Hong Kong, urbe y ciudad global

Desde su establecimiento como colonia británica, las funciones de Hong Kong como enclave portuario y comercial (por no mencionar como su estabilidad social en la región), le permitieron experimentar un crecimiento acelerado de su población (a través de la inmigración china y del Sudeste Asiático). A comienzos del siglo XX sólo la habitaban 456 mil habitantes, mientras que, en 1971, esta cifra pasó a los 4 millones de habitantes.³⁶ Actualmente llega a los 7.5 millones de habitantes, una población distribuida en 276 kilómetros cuadrados y con 27 mil habitantes por kilómetro cuadrado, aunque su tasa de crecimiento ha descendido a un mínimo de un 0.22 por ciento en 2019.³⁷

Dada esta situación, la población se distribuye en una mancha urbana fragmentada y compacta, pues las repentinas elevaciones del norte y los islotes del sur impiden su expansión horizontal. El resultado es un organismo urbano que se aglomera en el centro y noroeste de toda la región: La *Isla de Hong Kong* y la *Península de Kowloon* alrededor del Puerto Victoria y el delta del río por el comercio intrafronterizo con China, los *Nuevos Territorios*.³⁸ La interdependencia social y económica con la región de Cantón o Guangdong, otras ciudades se le unen en una metropolitana, como Shenzhen y la región de Macao dan como resultado una población de 86 millones de habitantes en 56 mil kilómetros cuadrados y una derrama de 1.668 billones de dólares como Producto interno Bruto para el año del 2020 (véase Mapa N° 2)³⁹.

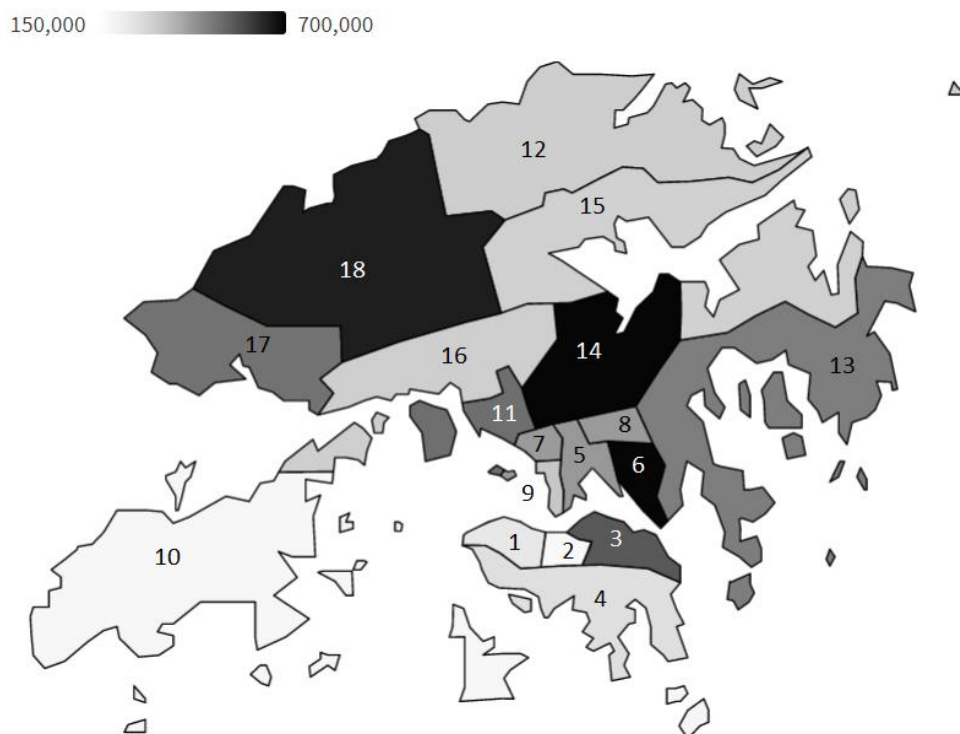
³⁶ Fan Shuh Ching, *The population of Hong Kong* [en línea], The Committee for International Coordination of National Research in Demography (CICRED), 1974, pp. 1 y 2. Dirección URL: [c-c21.pdf \(cicred.org\)](https://www.cicred.org/c-c21.pdf) [1ero de septiembre de 2020].

³⁷ Planning department of Hong Kong, *Land utilization in Hong Kong 2018*, [en línea], enero de 2019, Dirección URL: https://www.pland.gov.hk/pland_en/info_serv/statistic/landu.html, [consulta, 1ero de septiembre de 2020].

³⁸ NOTA: Los topónimos en cursivas son regiones geográficas en los que se agrupan los distritos, respondiendo a la expansión histórica de los límites de la colonia británica de Hong Kong.

³⁹ S/autor, "Guangdong-Hong Kong-Macao Greater Bay Area, overview [en línea]", Guangdong-Hong Kong-Macao Greater Bay Area, 2018, Dirección URL: [Guangdong-Hong Kong-Macao Greater Bay Area - Overview](#), [consulta, 1ero de septiembre de 2020].

Mapa N° 2 Distribución de la población de Hong Kong por distrito (2019)



Región	Distrito	Población	Porc.	Región	Distrito	Población	Porc.
<i>Isla de Hong Kong</i>	1. Central & Western	240 500	3.2	<i>Nuevos Territorios</i>	10. Islands	186 500	2.5
	2. Wan Chai	178 400	2.4		11. Kwai Tsing	502 400	6.8
	3. Eastern	545 600	7.4		12. North	314 100	4.2
	4. Southern	264 600	3.6		13. Sai Kung	472 500	6.4
<i>Península de Kowloon</i>	5. Kowloon City	419 900	5.7		14. Sha Tin	688 100	9.3
	6. Kwun Tong	688 500	9.3		15. Tai Po	306 800	4.1
	7. Sham Shui Po	416 500	5.6		16. Tsuen Wan	311 800	4.2
	8. Wong Tai Sin	416 100	5.6		17. Tuen Mun	495 100	6.7
	9. Yau Tsim Mong	329 900	4.4		18. Yuen Long	645 000	8.7

Mapa y tabla de creación propia, con información recuperada de CENSTATD, *Population and Household Statistics Analysed by District Council District 2019 edition* [en línea], Hong Kong, 2020, p. 26, Dirección URL: [Population and Household Statistics Analysed by District Council District 2019 edition](#) [consulta 5, de febrero 2021].

Las actividades financieras y portuarias que habían crecido desde el siglo XIX en la ciudad se paralizaron durante la II Guerra Mundial y los años cincuenta y sesenta, dando paso a una industrialización financiada por grandes sumas de capital de la costa oriental china que huía de las políticas económicas de aquel país, pero no impidió que la manufactura fuera poco eficiente y carente de innovación tecnológica. Con la salida de fábricas hacia la China continental (desde 1975 en adelante), las únicas actividades que se quedaron fueron sectores corporativos y financieros en Hong Kong, recuperando su papel protagónico en la economía local y diversificando sus los servicios ofrecidos. La desindustrialización temprana le permitió un repunte del sector servicios en su economía, sin constituir una fuente de desórdenes sociales, pero el creciente peso de este sector de servicios hizo de la economía hongkonesa fuera más vulnerable frente a las crisis financieras y bursátiles, tal como la de 1997 en todo el Sudeste Asiático.⁴⁰

Por otra parte, su condición y ubicación geográfica -en el extremo norte del mar de China meridional y con una bahía apta para la actividad portuaria- le permite ser parte de un proyecto que la integra con otras urbes chinas continentales, como Guangdong y Macao: el llamado *Greater Hong Kong*. Se trata de una integración estratégica interurbana que conecta las actividades manufactureras con las portuarias y corporativas hongkonesas. Dentro de este plan la ciudad se convierte en una escala para la economía financiera china en el mundo.⁴¹

La condición de Hong Kong como ciudad global se explica por ser el punto intermedio en el flujo de inversiones y finanzas entre Occidente y el resto de China, aseveración que se refuerza con su función como escala del tramo marítimo de la *Nueva ruta de la seda* y del puente interurbano entre Hong Kong y Macao, facilitando las comunicaciones y el transporte con tierra firme: un pequeño territorio chino que goza de una autonomía como zona administrativa especial, ofreciendo una serie de

⁴⁰ Alfredo Perez Sánchez, "Hong Kong. El caso de un desarrollo económico carente de política industrial", *Cuadernos de Economía, Spanish Journal of Economics and Finance*, vol. 23, pp. 325-347

⁴¹ Ximena Valentina Echenique Romero, "La luminosa economía de Hong Kong y su relación comercial con México, 2015-2010*1" en *Cuadernos de Trabajo* [en línea], N° 1, Facultad de Economía, UNAM, pp 1-31, Dirección URL, www.economia.unam.mx/assets/pdfs/cuadernos/01/02EcheniqueRomero.pdf [consulta 1ero. de noviembre de 2020]

facilidades para el establecimiento de corporativos y financieras con laxas regulaciones, y que resulta más llamativo al sumarse las zonas económicas especiales que se encuentran a poca distancia de Hong Kong.⁴²

Por último, su PIB en junio de 2020 alcanzó los 352,002 millones de HKD que se concentraron en servicios logísticos e industriales junto con los financieros y especializados, que a su vez representan al 93.2 por ciento del PIB local.⁴³ El gran porcentaje que el sector terciario comprende va de la mano con el declive de las actividades agropecuarias y manufactureras. Sin embargo, las actividades terciarias no financieras como el transporte, logística portuaria y comunicaciones todavía tienen peso gracias a su condición como puerto y al valor agregado que los servicios básicos aportan. Aun así, los altos beneficios que ofrecen los servicios financieros y profesionales se convierten en los usuarios que demandan recintos exactamente dedicados para estas actividades.

Dada la reducida área que ocupa Hong Kong, su CBD abarca la *Isla de Hong Kong* y la *Península de Kowloon*; al mismo tiempo que la industria tecnológica y el comercio transfronterizo se halla en sitios más septentrionales como en Sha Tin o Yuen Long, respectivamente. El peso socioeconómico de los sectores corporativo y servicios profesionales generaron para el 2010, la mitad de los empleos generados en la ciudad, los cuales se encontraban ubicados dentro del CBD y en sus alrededores inmediatos (véanse Tabla N° 5 y Gráfica N° 3).⁴⁴

⁴² *Idem*

⁴³ CENSTATD, *Gross Domestic Product (GDP) by major economic activity - percentage contribution to GDP at basic prices* [en línea], Dirección URL: [C&SD : Table 36 : Gross Domestic Product \(GDP\) by major economic activity - percentage contribution to GDP at basic prices \(censtatd.gov.hk\)](https://www.censtatd.gov.hk/C&SD/Table36/Gross%20Domestic%20Product%20(GDP)%20by%20major%20economic%20activity%20-%20percentage%20contribution%20to%20GDP%20at%20basic%20prices) [consulta: el 1ero de septiembre de 2020]

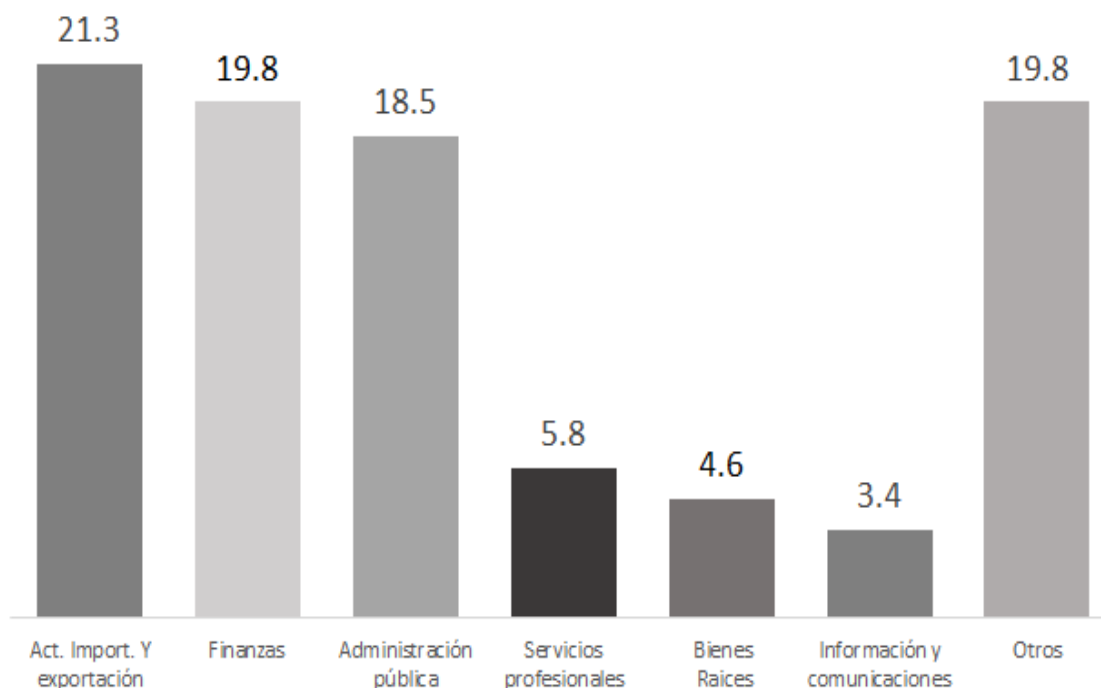
⁴⁴ Sancia Wai-San Wan, "The Central Business District of Hong Kong: Spatial and Functional Changes since the 1990s", *The international journal of interdisciplinary social sciences*, N. 2, V. 2, abril 2007, pp 53-64,

Tabla N° 5 Producto Interno Bruto de Hong Kong por sector (2019)

Sector	Porcentaje
Servicios (incluyendo finanzas, bienes raíces y turismo)	93.1
Construcción	4.5
Electricidad, gas, gestión de agua potable y aguas residuales	1.3
Manufactura	1
Agricultura, pesca, ganadería	0.1

Gráfica y tabla de elaboración propia con información obtenida de CENSTATD, *Gross Domestic Product (GDP) by major economic activity - percentage contribution to GDP at basic prices* (en línea), 2019, Dirección URL: [C&SD : Table 36 : Gross Domestic Product \(GDP\) by major economic activity - percentage contribution to GDP at basic prices \(censtatd.gov.hk\)](https://censtatd.gov.hk/C&SD/Table36/Gross%20Domestic%20Product%20(GDP)%20by%20major%20economic%20activity%20-%20percentage%20contribution%20to%20GDP%20at%20basic%20prices) [consulta 5 de febrero de 2021]

Gráfica N° 3 Actividades terciarias dentro del PIB de Hong Kong (2019)



Gráfica de creación propia con información recuperada de CENSTATD, *Gross Domestic Product (GDP) by major economic activity - percentage contribution to GDP at basic prices* [en línea], 2019, Dirección URL: [C&SD : Table 36 : Gross Domestic Product \(GDP\) by major economic activity - percentage contribution to GDP at basic prices \(censtatd.gov.hk\)](https://censtatd.gov.hk/C&SD/Table36/Gross%20Domestic%20Product%20(GDP)%20by%20major%20economic%20activity%20-%20percentage%20contribution%20to%20GDP%20at%20basic%20prices) [consulta 5 de febrero de 2021].

Lo que se obtiene es una aglomeración urbana distribuida en cuatro núcleos demográficos: la costa norte de *Hong Kong Island*, la *Península de Kowloon*, los distritos de Sha Tin en la bahía noreste y Yue Long en el Noroeste, cerca del delta de Río de las Perlas. Todos estos núcleos demográficos en su totalidad hacen del espacio (sin importar su uso ni usuarios) en un problema fundamental, propio del Estado. Esta escasez del suelo hace que los habitantes, se vean forzados a destinar en promedio 30,000 HKD mensuales para un espacio residencial de 2.7 metros cuadrados promedio para los años 2020 y 2021.⁴⁵

La concentración de las actividades económicas, sean globales o no, insta a una enorme presión demográfica y que todos los estratos, altos o bajos compartan el mismo espacio, implicando una enorme cercanía entre habitantes, sitios de trabajo y otros puntos de recreación, lo que aventaja a los sistemas de transportes como su reducción de costes y de consumo de energía, así como su saturación. Aun así, enfrenta numerosas desventajas por la reducción de espacio horizontal el cual se materializa con el estrecho margen de espacio de 1.3 kilómetros de anchura (promedio) entre las costas y las elevaciones de la región administrativa, lo que orilla a la expansión de la urbe de manera horizontal, como ganar tierra al mar, como verticalmente, a través de densos proyectos de construcción, tanto aislados como a gran escala. La propia exclusividad de Hong Kong es lo que aprovecha para impulsar su competitividad global.⁴⁶

⁴⁵ - CENSTATD, "Households (tabla) [en línea]", S/fecha, Dirección URL: [C&SD : Households \(censtatd.gov.hk\)](https://censtatd.gov.hk) [consulta, 20 de julio de 2021];

- CENSTATD, "Households and Expenditures (tabla) [en línea]", S/fecha, Dirección URL: [C&SD : Household Expenditures \(censtatd.gov.hk\)](https://censtatd.gov.hk) [consulta, 20 de julio de 2021].

⁴⁶ - Anthony G. O. Yeh, "High-density living in Hong Kong [en línea]", *Urban Age*, S/Nº, S/vol., Hong Kong, Noviembre, 2011, pp. 1-3, Dirección URL [High-density living in Hong Kong \(lsecities.net\)](https://lsecities.net) [consulta 26 de julio de 2021];

- Guillermo Tella y Martin M. Muñoz, "Miradas sobre Hong Kong: Entre largas tradiciones y extremos contrastes [en línea]" *Plataforma Urbana*, 11 de abril de 2013, Dirección URL: [Miradas sobre Hong Kong: Entre largas tradiciones y extremos contrastes, Plataforma Urbana](https://plataformaurbana.com) [consulta, 26 de julio de 2021].

2.2 Contexto urbano y global de la Ciudad de México

En la Ciudad de México, la toma de decisiones políticas y la concentración de actividades comerciales y servicios la convirtieron en la más importante del país, lo que garantizó -hasta hace unas décadas- un crecimiento acelerado de población, acompañado por una expansión territorial local y después hacia el Estado de México. Todo esto dio como resultado una metrópoli de 21.267 millones de habitantes distribuida en 2,359 km² en 2017.⁴⁷ Entre las condiciones únicas de la Ciudad de México están su ubicación, que entra en contacto con las estribaciones de la Sierra de Guadalupe en el norte, y más importante, con Sistema Neovolcánico Transversal en el sur, y al oeste la Sierra de las Cruces, lo que limita el crecimiento horizontal de la urbe hacia el norte y al este más específico.

Una segunda condición es el largo precedente lacustre que acompaña a la historia de la ciudad. El lago de Texcoco, antiguo cuerpo de agua que ocupaba la mitad de valle de México, sufrió numerosos planes y acciones para controlar las inundaciones que provocaba a través de la construcción de diques, desecamiento lacustre y entubamiento de ríos, lo que desemboca en un suelo y subsuelo del centro (y alrededores inmediatos) de la ciudad sedimentario, propenso a hundimientos e inundaciones.

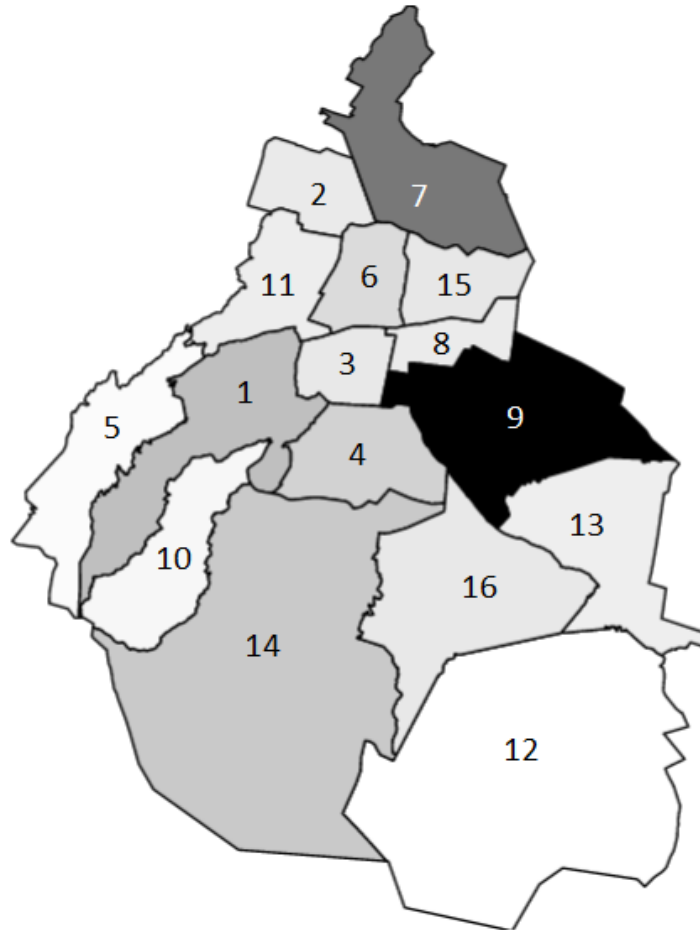
Otras zonas más alejadas, más cercanas a las cadenas montañosas poseen un subsuelo más estable. Por último, la colisión de las placas tectónicas norteamericana y de Cocos provoca una intensa actividad sísmica en la costa sur de México y a pesar de su lejanía de esta región, el subsuelo sedimentario de la Ciudad de México vulnera sus condiciones para resistir estos fenómenos, convirtiéndose con base en esto, en una de las metrópolis con mayor potencial de daño sísmico.⁴⁸ (véase Mapa N° 3)

⁴⁷ ONU-Habitat, “Superficie de CDMX crece a ritmo tres veces superior al de su población [en línea]”, 7 de septiembre de 2018, dirección URL: [ONU-Habitat - Superficie de CDMX crece a ritmo tres veces superior al de su población](#) [consulta 14 de noviembre de 2020].

⁴⁸ Héctor Quiroz Rothe, “Segregación socioespacial y transformaciones en el territorio de la Ciudad de México” en Eftychia Bournazou [coordinadora], *Gentrificación, miradas desde la academia y la ciudadanía*, Ciudad de México, Facultad de Arquitectura-UNAM, 2017, I edición [electrónica], p. 59-67.

Mapa N° 3 Distribución de la población de la Ciudad de México por demarcación (2017)

137,927  1,827,868

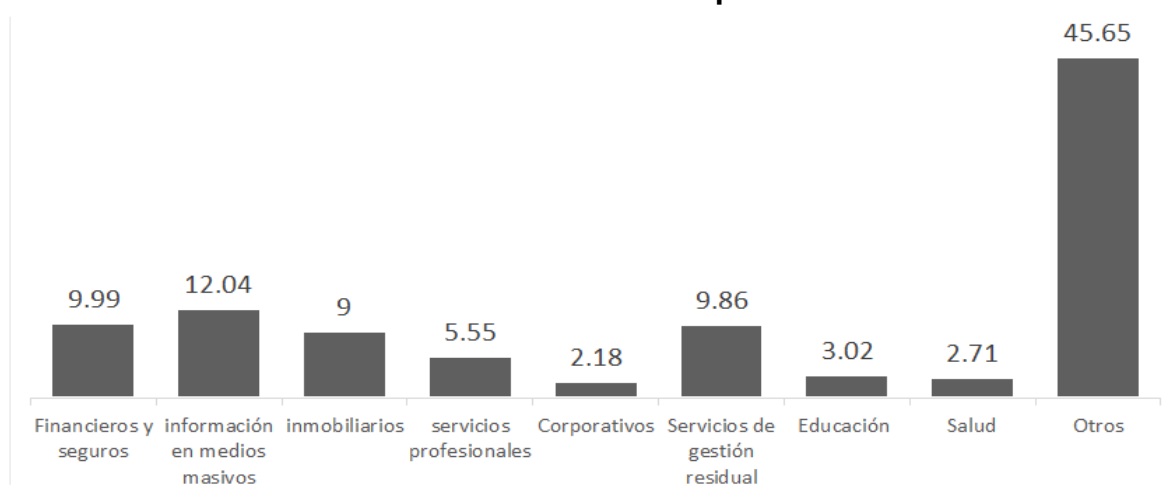


Alcaldía	Habitantes	Porc.	Alcaldía	Habitantes	Porc.
1. Álvaro Obregón	749 982	8.41	9. Iztapalapa	1 827 868	20.49
2. Azcapotzalco	400 161	4.49	10. Magdalena Contreras	243 866	2.73
3. Benito Juárez	417 416	4.68	11. Miguel Hidalgo	364 439	4.09
4. Coyoacán	608 479	6.82	12. Milpa Alta	137 927	1.55
5. Cuajimalpa	199 224	2.23	13. Tláhuac	361 593	4.05
6. Cuauhtémoc	532 553	5.97	14. Tlalpan	677 104	7.59
7. Gustavo. A. Madero	1 164 477	13.06	15. Venustiano Carranza	427 263	4.79
8. Iztacalco	390 348	4.38	16. Xochimilco	415 933	4.66

Mapa y tabla de creación propia con información recuperada de INEGI, Anuario estadístico y geográfico de la Ciudad de México 2017 [en línea], Cd. de México, 2017, S/página, dirección URL: [Anuario estadístico y geográfico de la Ciudad de México. 2017. \(inegi.org.mx\)](http://inegi.org.mx) [consulta 16 de noviembre de 2020].

Al igual que el resto de Latinoamérica, sus condiciones de competitividad global son limitadas. Su PIB ronda los 193,075.8 millones de pesos, aunque el sector de los servicios contribuye con un 54 por ciento, las actividades financieras y sector inmobiliario solo representan el 12 y 9 por ciento respectivamente. Las pequeñas empresas junto con la economía informal todavía son el sostén económico para más de la mitad de la población.⁴⁹ En décadas anteriores, la manufactura contribuyó para con la economía nacional y local, pero durante las reformas neoliberales de la década de 1980 su porcentaje disminuyó a la mitad, del 39 por ciento al 20 por ciento del PIB local. La misma suerte corrió el sector comercial que disminuyó un 17 por ciento. Por el contrario, las actividades referentes al transporte y logística aumentaron en un 15 por ciento, junto con los servicios financieros, que pasaron de 38 por ciento al 67 por ciento. No obstante, su porcentaje dentro del PIB nacional declinó respecto a otras entidades gracias a la salida del sector manufacturero (véase gráfica N° 4).⁵⁰

Gráfica N° 4 PIB de la Ciudad de México por actividad económica



Gráfica de creación propia con información recuperada de SEDECO, *DENUE 2020 Unidades económicas de la ciudad de México, por tamaño y por sector, marzo 2020* [en línea], pp. 9-12, Dirección URL [analisis-de-la-ciudad-de-mexico.pdf \(cdmx.gob.mx\)](https://www.cdmx.gob.mx/analisis-de-la-ciudad-de-mexico.pdf) [consulta 28 de noviembre de 2020].

⁴⁹ SEDECO, *DENUE 2020 Unidades económicas de la ciudad de México, por tamaño y por sector, marzo 2020*, [en línea], pp. 9-12, Dirección URL [analisis-de-la-ciudad-de-mexico.pdf \(cdmx.gob.mx\)](https://www.cdmx.gob.mx/analisis-de-la-ciudad-de-mexico.pdf) [consulta 28 de noviembre de 2020].

⁵⁰ Cristof Parnreiter, "Ciudad de México: el camino hacia una ciudad global [en línea]", *Eure*, N° 85, V. 28, Santiago de Chile, Pontificia Universidad Católica de Chile, diciembre, 2002, pp. 43, Dirección URL: [Ciudad de México: el camino hacia una ciudad global \(conicyt.cl\)](https://www.conicyt.cl/Ciudad-de-Mexico-el-camino-hacia-una-ciudad-global/) [consulta 16 de noviembre de 2020].

Al mismo tiempo, como urbe y como entidad, es la principal receptora de IED a nivel nacional. En 2020 recibió 6,947.1 millones de dólares, equivalentes al 23.9 por ciento del total en todo el país. La mitad de la IED procede de nuevas participaciones, siendo sus principales destinatarios entre 1999 y 2020 los servicios y finanzas (33.3 por ciento), la manufactura (27 por ciento) y el sector inmobiliario (5.6 por ciento).⁵¹ De nueva cuenta, en 2020 la Ciudad de México registró una población ocupada de 4.2 millones de habitantes, de los cuales 63.43 por ciento se dedicaban a la actividades relacionadas con los servicios (2.416 millones de trabajadores), mientras que la manufactura concentró 20.8 por ciento, equivalente a 392 mil trabajadores.⁵²

Desde la firma del Tratado de Libre Comercio (TLC) en 1994, la cantidad de empresas parte de la lista de las *500 más grandes* de México pasó de 256 a 352 (en 1993) y el porcentaje de concentración aumentó entre 1993 y 2003 de un 85 por ciento al 93 por ciento, nacionales y transnacionales.⁵³ Algunos ejemplos son filiales de HSBC, Ford, General Motors, BBVA-Bancomer y Citibanamex (en su momento); servicios como Spotify y Google; de Teléfonos Mexicanos (TELMEX) y los Grupos CARSO y Salinas. cuyas inversiones y actividades abarcan Sudamérica y el resto de México,⁵⁴ esta última junto con Guadalajara o Monterrey. Ahora bien, las actividades de estas se concentran en distritos financieros al oeste del centro de la ciudad, como en Paseo de la Reforma, Insurgentes Sur y Santa Fe, excluyendo en este aspecto al resto de la ciudad de México (en específico, el nororiente y el este) que sostiene una realidad más enfocada a la microeconomía.

⁵¹ SEDECO; *Inversión Extranjera Directa en la Ciudad de México 1999-2020* [en línea], 2020, pp. 1-3.

Dirección URL:

https://www.sedeco.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Inversion_extranjera/IED%204T%202020.pdf

[consulta, 22 de julio de 2020].

⁵² SEDECO, *Reporte Económico de la Ciudad de México Primer Trimestre 2021* [en línea], S/fecha de publicación, pp. 8, 13 Dirección URL: [Presentación de PowerPoint \(cdmx.gob.mx\)](#), [consulta 22 de julio de 2021].

⁵³ Cristof Parnreiter, "Formación de la ciudad global, economía inmobiliaria y transnacionalización de espacios urbanos. El caso de Ciudad de México", *op. cit.* mayo de 2011, pp. 5-24.

⁵⁴ Boris Graizbord, Allison Rowland, Adrian Guillermo Aguilar, "Mexico City as a peripheral global player: The two sides of the coin," *The annals of regional science*, V. 37, 2003, pp. 501-518.

Como breve contexto urbano social y económico, la Ciudad de México se puede observar en tres diferentes panoramas. En la mitad este de la ciudad, desde la alcaldía Gustavo A. Madero hasta Iztapalapa, la huella de la cuenca del lago de Texcoco coincide con una aglomeración demográfica inclinada a una economía informal, una planificación urbana nula, altos niveles de criminalidad y servicios básicos poco óptimos. Solamente Iztapalapa concentra el 20 por ciento del total de la población. De esta manera se crea una periferia que no rodea al centro global, sino que se contrapone a este. En el centro, refiriéndose al Centro Histórico y cercanías, la presencia de algunas fuentes de turismo y centros de negocios como Reforma justifican cierta densidad poblacional, pese a ubicarse en un subsuelo todavía inestable.⁵⁵

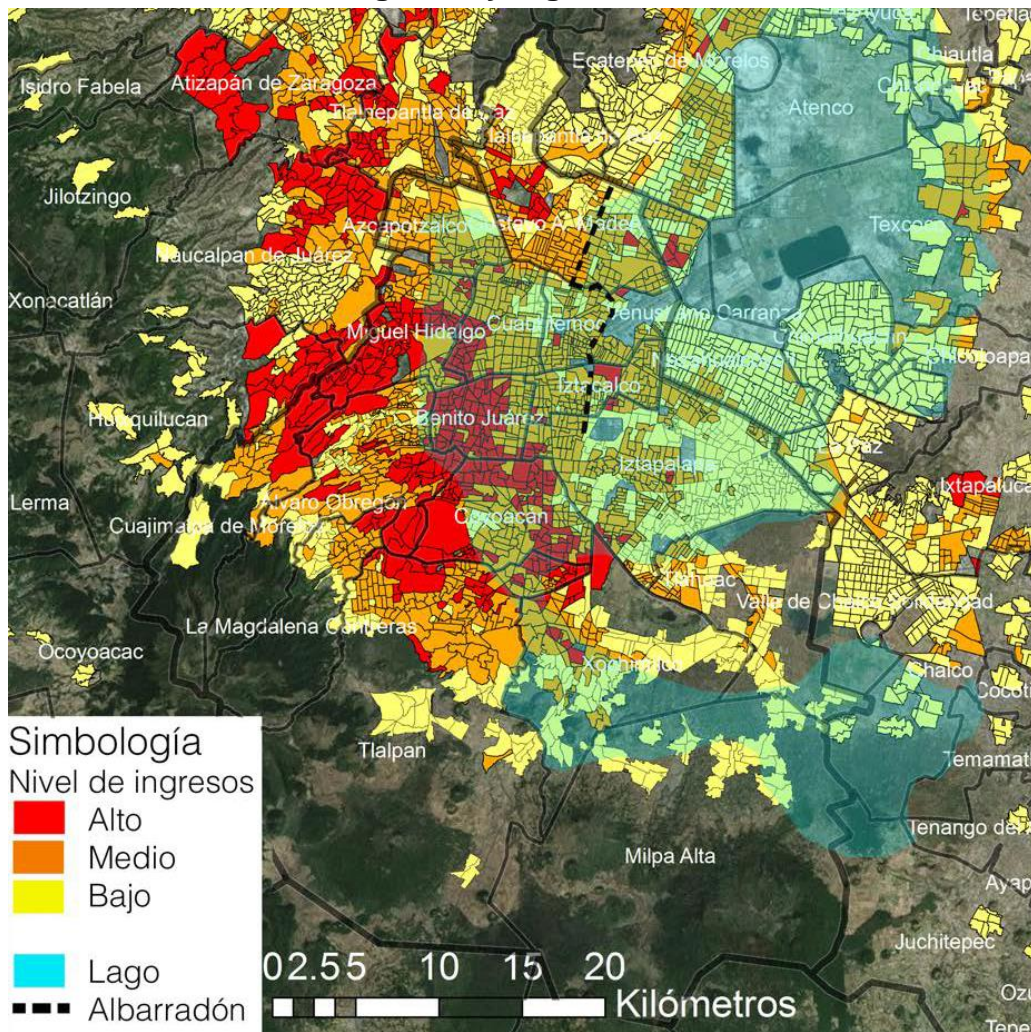
En el caso del oeste de la ciudad, algunas de las localidades más desarrolladas económicamente se ubican en Benito Juárez, Cuajimalpa y Miguel Hidalgo, junto con fraccionamientos, barrios de negocios y complejos educativos y culturales, como Ciudad Universitaria. No obstante, esta mitad exhibe una mayor desigualdad por su fragmentación entre demarcaciones de altos y bajos ingresos a tan escasa distancia y más al oeste, cerca del estado de México: es una yuxtaposición entre un centro y periferia fragmentados, barrios de bajos ingresos y áreas rurales.

Entre los elementos naturales cercanos a este último entorno, se encuentran la Sierra de las Cruces, los bosques que la cubren, municipios urbanos (ya pertenecientes al estado de México) y algunas localidades rurales próximas. La cercanía a los mantos acuíferos, provistos por los ecosistemas templados y montañosos, junto con el subsuelo estable, proporcionan condiciones favorables para que más proyectos de renovación urbana tenga mayor factibilidad en esta parte de la ciudad (véase Mapa N° 4).⁵⁶

⁵⁵ Héctor Quiroz Rothe, "Segregación socioespacial y transformaciones en el territorio de la Ciudad de México" en Eftychia Bournazou [coordinadora], *Gentrificación, miradas desde la academia y la ciudadanía*, *op. cit.* p.71.

⁵⁶ *Idem.*

Mapa N° 4 Distribución de Ingresos y región lacustre de la Ciudad de México



Mapa recuperado de Héctor Quiroz Rothe, "Segregación socioespacial y transformaciones en el territorio de la Ciudad de México" en Eftychia Bournazou [coordinadora], *Gentrificación, miradas desde la academia y la ciudadanía*, Ciudad de México, Facultad de Arquitectura-UNAM, 2017, 1 edición [electrónica], p. 71.

2.3 Las gentrificaciones hongkonesa y mexicana

Para la observación de la gentrificación en este apartado, se tomará en cuenta todo proceso de gentrificación de Hong Kong y la Ciudad México cuya ejecución se dedique a impulsar su competitividad global (es decir, los sectores corporativo, financiero, turístico y cultural). Para ello, se tomará en cuenta a los agentes públicos y privados protagónicos, la ubicación sede de estos procesos, en su generalidad y tipos específicos; en algunos aspectos específicos la gestión de la construcción será también considerada.

2.3.1 Procesos y características de la gentrificación hongkonesa

Al contrario de muchas ciudades, la historia urbana de Hong Kong es relativamente corta, por lo que sus procesos de gentrificación carecieron de algún precedente como en las urbes europeas. Desde la aparición de este fenómeno y salvo la administración británica, sus procesos de gentrificación se consolidaron tanto en la creación de espacios de negocios como en la creación de viviendas sociales, todo bajo la dirección de la autoridad colonial. Luego de la devolución a la República Popular de China, esa administración se centralizó aún en órganos desconcentrados, pero subordinados al gobierno de la Región Administrativa Especial de Hong Kong. algunos ejemplos son la agencia mixta encargada del desarrollo urbano, la *Urban Renewal Authority* (URA) y la compañía de transporte metropolitano, la *Mass Transit Railway* (MTR), cuyas atribuciones abarcan la urbe entera, son multifacéticas y no se limitan a proyectos individuales.

Dentro de las características generales de la gentrificación en esta metrópoli destaca su sector privado homogéneo, perteneciente a la élite local y hostil a la competencia extranjera.⁵⁷ Estas características se suman a la rigidez e inflexibilidad que estas instancias y sus proyectos asumen en cuanto al espacio y usos donde se pretende actuar. La URA, en específico, tiene carta blanca sobre adquirir espacios y definir sus propios términos de compensación; y en seguimiento de los lineamientos urbanos locales, plena potestad de planificación, siendo el aspecto particular de esta instancia planificadora, el enfoque comercial en strictu sensu.⁵⁸ Los principales ejecutores de la gentrificación se pueden enlistar de acuerdo con su carácter público o privado y por su rol en la siguiente tabla (véase Tabla N° 6).

⁵⁷ Adrienne Le Grange y Frederik Pretorius, "State-Led Gentrification in Hong Kong", *Urban Studies*, N°. 3 vol. 53, Urban Studies Journal Limited, 2016, pp. 206-223.

⁵⁸ Siu Ying, Grace Yee, "Hong Kong individually wrapped : gentrification of old grass-root neighbourhoods and the future urbanscape of Hong Kong [en línea]", *Cultural Studies Lingnan*, Vol. 1, 2006, pp 1-17, Dirección URL [Hong Kong individually wrapped : gentrification of old grass-root neighbourhoods and the future urbanscape of Hong Kong \(ln.edu.hk\)](http://www.hku.hk/~csl/individually_wrapped_gentrification_of_old_grass-root_neighbourhoods_and_the_future_urbanscape_of_hong_kong) [consulta, 13 de abril de 2021].

Tabla N° 6 Agentes ejecutores de la Gentrificación en Hong Kong

Agente	Tipo	Tipo de Proyectos
Urban Renewal Authority (URA)	Compañía Pública lucrativa	Varios
Mass Transit Railway Corporation (MTR)	Compañía Pública	Transporte público colectivos, comerciales e inmuebles (integrados)
Hong Kong Housing Society (HKHS)	Organización no gubernamental y no lucrativa	Residencias y espacios públicos
China Overseas Land & Investment Ltd.	Compañía estatal, propiedad del gobierno chino	Infraestructura y sectores: ferrocarriles y aeropuertos, sedes financieras y bancarias
Sun Hung Kai Properties	Compañía privada	Comercios, residencias y recintos gubernamentales
Henderson Land Development Co. Ltd.	Compañía privada	Centros comerciales, negocios y hoteles
Cheung Kong (Holdings) Ltd.	Conglomerado de empresas privadas	Residencias centros comerciales, oficinas
New World Development	Compañía privada	Residencias centros comerciales, oficinas

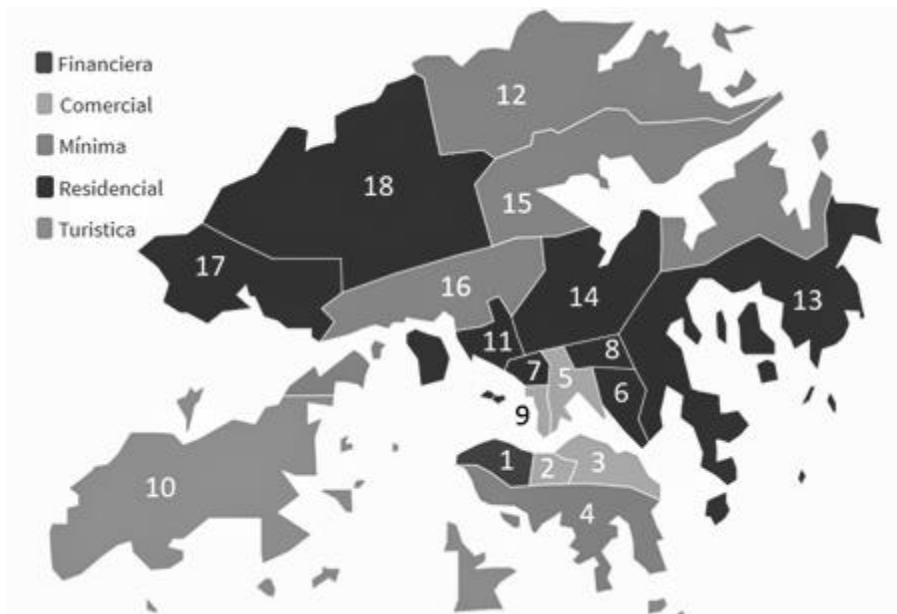
Tabla de creación propia con información recuperada de varias fuentes, véanse al pie de página.⁵⁹

Como consecuencia de la sobrepoblación de los edificios y su escaso mantenimiento, se observa que su sustitución frecuente una media de 20 años, dos veces y medio menos que el promedio en todo el mundo; esta es una señal dramática de una super-gentrificación local. A pesar de que la autoridad del Hong Kong -administradora del suelo- sólo destina 9 por ciento del presupuesto local al mantenimiento de las viviendas públicas (las cuales representan el 40% de las viviendas de la ciudad), se compensa ese vacío con el 30% anual que el erario destina a los programas sociales de esta categoría. No obstante, el deterioro rápido y el escaso presupuesto aun así hacen de la construcción de torres un suceso frecuente e inevitable. En la región céntrica de Hong Kong (es decir la isla homónima, la *Península de Kowloon* y algunos distritos cercanos) toma mayor

⁵⁹ - Adrienne Le Grange y Frederik Pretorius, "State-Led Gentrification in Hong Kong", *Urban Studies*, N° 3 vol. 53, Urban Studies Journal Limited, 2016, pp. 206-223;
 - Marcus Sohlberg, "Top 10 Property Developers in Hong Kong: The Definitive Guide [en línea]", *Asia Property HQ*, 3 de enero de 2018, Dirección URL: [Top 10 Property Developers in Hong Kong: The Definitive Guide \(asiapropertyhq.com\)](http://asiapropertyhq.com) [consulta: 1ero. de junio de 2021].

fuerza procesos a gran escala con rascacielos para instituciones bancarias y corporativas, con decir que en 2006 más de 9,300 proyectos e inmuebles se ejecutaron y consumieron en la zona delimitada.⁶⁰ (véase Mapa N° 5)

Mapa N° 5 Principales actividades económicas influyentes en la gentrificación de Hong Kong por distrito



Tipo	Distritos
Financiera	(1) Central & Western;
Comercial	(2) Wan Chai, (3) Eastern, (5) Kowloon City, (9) Yau Tsim Mong
Residencial	(6) Kwun Tong, (7) Sham Shui Po, (8) Wong Tai Sin, (11) Kwai Tsing, (13) Sai Kung, (14) Sha Tin, (17) Tuen Mun, y (18) Yuen Long
Cultural (incluyendo educación y recreación)	(1), Central and Western, (2) Wan Chai, (3) Eastern, (5) Kowloon City
Turística	(13) Islands
Mínima o impacto nulo	(4) Southern, (12) North, (15) Tai Po, (16) Tsuen Wan

Tabla y mapa de creación propia, con información recuperada de varias fuentes, véanse al pie de página⁶¹

⁶⁰ *Idem.*

⁶¹ - Adrienne Le Grange y Frederik Pretorius, "State-Led Gentrification in Hong Kong", *Urban Studies*, N°. 3 vol. 53, Urban Studies Journal Limited, 2016, pp. 206-223 (continúa);

A diferencia de las ciudades globales occidentales y del sur global, aquí no se ejecutan los procesos gentrificadores para el beneficio de un barrio particular y la integración de acciones y beneficios directos e indirectos se aplica por la cercanía física entre barrios de ingresos distintos. Un ejemplo importante es el *R+P Model*,⁶² modelo de desarrollo urbano de la MTR que consiste en la renovación de su red de metro, al mismo tiempo en que los entes privados invierten en la construcción de bienes raíces en las inmediaciones de la red, destinados a usuarios de estratos altos y medios. Las estaciones de este subterráneo se hallan completamente comunicadas con estos inmuebles, con centros comerciales, y otros destinos y fuentes de trabajo. Los dividendos obtenidos de la renta del residencial, laboral y comercial son recaudados por la MTR y destinados para sí mismos, para el gobierno local y accionistas.

Aunque no aparece en toda la red, este modelo aglutina las necesidades circunstanciales desde un punto de la cartografía local y catapulta su potencial económico, pues encima de la red metropolitana brotan los proyectos de construcción de algunos centros comerciales, residenciales y financieros. Es decir, desde un objetivo planteado desde el gobierno local y con esta estrategia, el objetivo e interés es impulsar un centro de negocios repleto de todas las facilidades físicas. tal y como ha pasado en las mayores estaciones de la *Península de Kowloon* y la

- Comie Ho Wing Shan, *Off-campus Housing Experiences of International Students and the Impacts on Local Neighborhoods: A Case Study of Studentification around The University of Hong Kong* [tesis], Hong Kong, University of Hong Kong, julio 2018, pp. 29-31 y 33;

- Gov-HK, *Hong Kong The Facts Tourism* [en línea], mayo de 2020, p. 2 Dirección URL: <https://www.gov.hk/en/about/abouthk/factsheets/docs/tourism.pdf> [consulta 29 de julio de 2021];

- John W. K. Luk, Julia M.K. Lau, Jim M. T. Mak, "Three mega-tall building in Hong Kong, Central Plaza, Two International Finance Centre and International Commerce Centre [en línea]", *CTBUH Research Paper*, 2005, Nueva York, 2005, pp. 1-13. dirección URL: [1757-three-mega-tall-buildings-in-hong-kong-central-plaza-two-international-finance-centre-and-international-commerce-centre.pdf \(ctbuh.org\)](https://www.ctbuh.org/research-papers/1757-three-mega-tall-buildings-in-hong-kong-central-plaza-two-international-finance-centre-and-international-commerce-centre.pdf) [consulta 18 de marzo de 2021];

- Kimburley Choi, "Disneyfication and Localisation: The Cultural Globalisation Process of Hong Kong Disneyland", *Urban Studies*, N° 49, Vol. 2, Febrero, 2012, pp. 383-397;

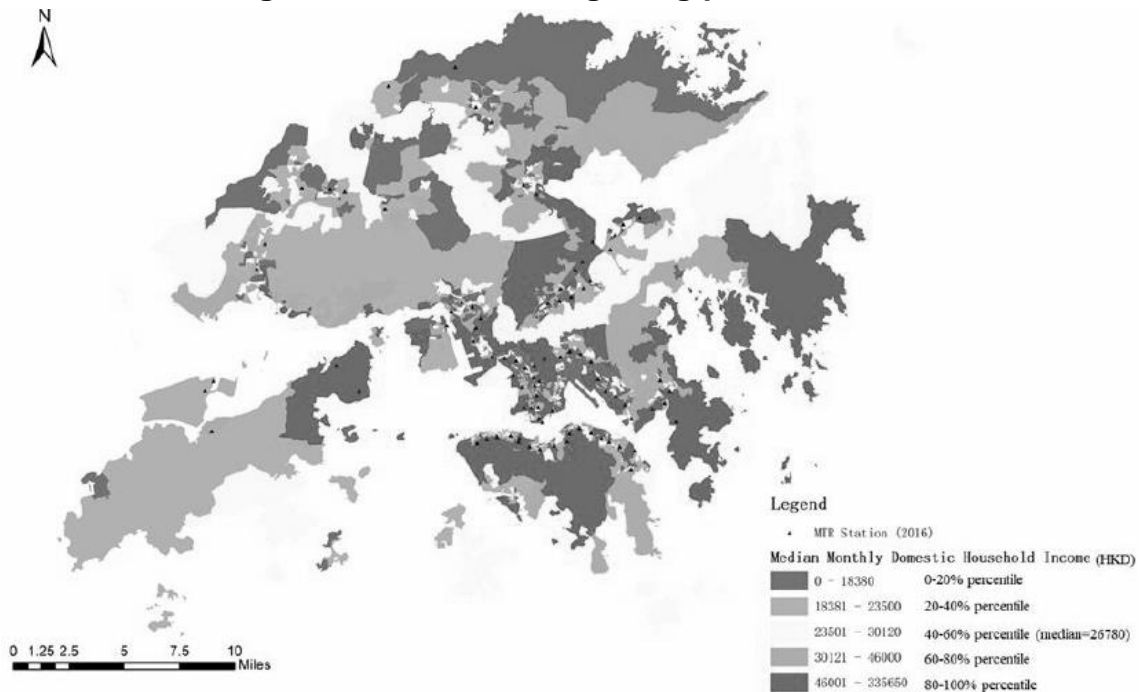
- Kong Lai Han, *Urban Renewal and Gentrification in Hong Kong: A Case Study of the Wan Chai District* (tesis), The education University of Hong Kong Library, mayo, 2018 pp. 17-20.

⁶² Modelo Vía Férrea y Propiedad (Traducción propia).

Lincoln Leong, "The 'Rail plus Property' model: Hong Kong's successful self-financing formula [en línea]", *McKinsey and Company*, 2 de junio de 2016, Dirección URL: <https://www.mckinsey.com/business-functions/operations/our-insights/the-rail-plus-property-model#> consulta [6 de marzo de 2021].

Isla de Hong Kong.⁶³ El siguiente mapa ilustra cómo la concentración de población de ingresos medios y altos se ubica en el centro de la urbe, donde -casualmente- esta red de transporte masivo tiene la mayoría de sus rutas establecidas (véase Mapa N° 6).

Mapa N° 6 Principales actividades económicas influyentes en la gentrificación de Hong Kong por distrito



Mapa recuperado de Meg Heisler *et. al.* *Urban Displacement Project: Hong Kong final report* [en línea], 2020, *Urban Displacement-University of California Berkeley*, p. 13. Dirección URL: [Hong Kong - Gentrification and Displacement | Urban Displacement Project](#), [consulta, 16 de marzo de 2021]

Aparte de una solución contra el suelo limitado, la gentrificación hongkonesa responde a una cuestión de integración con las regiones cercanas. La aglomeración urbana del distrito Yuen Long, al noroeste de Hong Kong, ha sido testigo de la construcción de complejos residenciales y comerciales, los cuales se encuentran relacionados con infraestructura de transporte, como la aparición de una vía férrea

⁶³ Thomas Ho Hang-Kwong, *Railway and Property Model, MTR Experience* [ponencia disponible en línea], MTR, 4, abril, 2011, Dirección: URL: [Microsoft PowerPoint - Copy of 2011.04.12 PolyULecture 4April11 FINAL\(revised v2\).ppt](#) [consulta, 2 de abril de 2021].

de alta velocidad que conecta Hong Kong con Shenzhen y Guangdong siendo necesario para su trayecto pasar en el mismo distrito.

La finalidad primera y última, es el cumplimiento de la integración y comunicación, yendo esto de la mano con el crecimiento de las urbes mencionadas, hace cada vez más evidente el plan de una macrorregión económica que integre a Hong Kong y Macao con la región más próspera de China.⁶⁴ Algunos proyectos insignia erigidos en el CBD son los siguientes: *Central Plaza* en Wan Chai (parte de la *Isla de Hong Kong*) finalizado en 1992, o la *Union Square*, un gran complejo de negocios construido en la *Península de Kowloon* a finales de 2010.

Estos dos proyectos comparten las mismas finalidades para las que fueron construidos, los cuales no son forzosamente residenciales: centros de negocios, complejos de hotelería y centros de eventos de prestigio. La ubicación de estos casos de renovación coincide con otros medios de transporte, tal y como la red de metro y trenes suburbanos, autobuses y ferries, transporte aeroportuario y recintos gubernamentales, lo que demuestra que los proyectos de gentrificación están deliberadamente conectados y ubicados con la infraestructura pública.⁶⁵

Las universidades hongkonesas, concentradas mayormente en las localidades mencionadas, se empalman con los otros recintos y barrios residenciales y comerciales, con una cercanía aproximada. Un ejemplo destacado es la Universidad de Hong Kong cuya demanda de alojamiento de sus estudiantes aumentó, gracias al crecimiento de estudiantes foráneos de un 185 por ciento entre 2008 y 2016. La respuesta de la universidad fue la creación y aprovechamiento de bolsas de alojamiento para estudiantes locales y extranjeros, siempre y cuando no pudiesen hacerse con una residencia propia de la universidad.

⁶⁴ Shu-Mei Huang, "Displacement by Neoliberalism: Addressing the Housing Crisis of Hong Kong in the Restructuring of Pearl River Delta Region" en Yi-Ling Chen Hyun Bang Shin (editores), *Neoliberal Urbanism, Contested Cities and Housing in Asia*, Palgrave-MacMillan, 2019, Serie *The Contemporary City*, pp. 48 y 55.

⁶⁵ John W. K. Luk, Julia M.K. Lau, Jim M. T. Mak, "Three mega-tall building in Hong Kong, Central Plaza, Two International Finance Centre and International Commerce Centre [en línea]", *CTBUH Research Paper*, 2005, Nueva York, 2005, pp. 1-13. Dirección URL: [Comie HO Wing Shan](#) [consulta 18 de marzo de 2021].

Al mismo tiempo, la *Development Bureau* (DB), en conjunto con otras instituciones de estudios superiores, anunció un proyecto de construcción de apartamentos, fuera de la universidad dentro de los barrios de alojamiento frecuentados por los estudiantes para 2020, algo insuficiente para los estudiantes, cuyos gastos son mayores al rango inicial de los 3,300 a 7,000 HKD en 2017 (equivalentes a 422 y 896 USD respectivamente) para espacios de entre 40 y 180 pies cuadrados (3.716 y 16.72 metros cuadrados).⁶⁶

Junto a las finanzas el sector turístico es la actividad económica más importante. Por ello las estrategias y acciones quedan en manos tanto de la URA como de otros departamentos. En este caso, la gentrificación turística se materializa alrededor de tres estrategias: la rehabilitación de recintos históricos en Puerto Victoria y Sham Shui Po, como mercados y monasterios con tal de promover un ambiente urbano tradicional y lleno de festivales. Un ejemplo clave es el reacondicionamiento del patrimonio arquitectónico del centro histórico de Wan Chai, el cual, mediante la intervención de la URA, académicos de historia y concejales locales del distrito, se presentó una iniciativa para determinar un área especial dentro de la demarcación. La idea es impulsar un turismo local sustentado en edificios históricos protegidos. Su punto débil son los gestores inmobiliarios privados que disputan la ubicación de estos recintos.⁶⁷

Otras estrategias son la creación de centros de atracciones, esta vez emplazados lejos de la ciudad y aprovechando su potencial entorno natural, dirigido a visitantes por causas educativas y turísticas. El *Hong Kong Wetland Park*, ubicado en Yuen Long, es un parque de conservación silvestre para preservación de humedales y recintos de exposiciones, el cual fue fomentado por el Departamento de Agricultura

⁶⁶ Comie Ho Wing Shan, *Off-campus Housing Experiences of International Students and the Impacts on Local Neighborhoods: A Case Study of Studentification around The University of Hong Kong* (tesis), Hong Kong, University of Hong Kong, julio 2018, pp. 29-31 y 33.

NOTA: conversiones propias.

⁶⁷ Kong Lai Han, *Urban Renewal and Gentrification in Hong Kong: A Case Study of the Wan Chai District* (tesis), The education University of Hong Kong Library, mayo, 2018, pp. 17-20.

y no por la URA⁶⁸; por último, la creación de atracciones de turismo masivo: el *Hong Kong Disneyland Resort*, ubicado en un antiguo vertedero químico de Lantai, en el distrito insular de Islands. Este es un ejemplo de los proyectos turísticos para este tipo de usuarios foráneos; siendo singular pues la participación de IED es permitida siempre y cuando la iniciativa local no sea rebasada en porcentaje. Si algo se ha visto en estos dos casos es que a falta de un elemento cultural que funja como fuente de turismo, la única opción disponible para impulsar esta industria global es importar dicho factor y acondicionarlo.⁶⁹

A modo de ubicar los principales proyectos de gentrificación incluyendo la gentrificación global, la siguiente tabla expone diversos proyectos de renovación y al uso último al que fueron desarrollados, pudiendo ser algunos bastante generales o específicos (véase Tabla N° 7).

Tabla N° 7 Proyectos y planes de gentrificación global en Hong Kong

Caso	Distrito	Usos previos	Ejecución	Uso final
<i>Central Plaza, International Finance Centre e -International Commerce Centre</i>	-Wan Chai, -Kowloon	Aguas territoriales	Proyectos a gran escala	Corporativo, Financiero, Eventos internacionales -Hotelero -Comercial
<i>West Kowloon Cultural Complex</i>	Kowloon	Aguas territoriales	Proyectos a gran escala	-Eventos culturales, -Eventos internacionales
Renovación de MTR	Varios	Vialidad Pública Inmuebles residenciales	Proyecto a gran escala	-Transporte masivo, -Residencial, -Comercial
<i>Disneyland Hong Kong</i>	Islands	Vertedero químico	Planificación	-Turismo -Cultura
Zona financiera de Hong Kong	Central	Zona financiera	Proyecto a gran escala	-Financiera -Bancaria
Renovación local	Varios	Inmuebles en mal estado	Proyecto a gran escala	-Comercio local -Residencial -Transporte

Tabla de creación propia con información recuperada de varias fuentes, véanse al pie de página.⁷⁰

⁶⁸ Gov-HK, *Hong Kong The Facts Tourism* [en línea], mayo de 2020, p. 2 Dirección URL: <https://www.gov.hk/en/about/abouthk/factsheets/docs/tourism.pdf> [consulta 29 de julio de 2021].

⁶⁹ Kimburley Choi, "Disneyfication and Localisation: The Cultural Globalisation Process of Hong Kong Disneyland", *Urban Studies*, N° 49, Vol. 2, Febrero, 2012, pp. 383–397.

⁷⁰ - John W. K. Luk, Julia M.K. Lau, Jim M. T. Mak, "Three mega-tall building in Hong Kong, Central Plaza, Two International Finance Centre and International Commerce Centre [en línea]", CTBUH Research Paper, 2005,

Existe una justificación socioeconómica para que proyectos ambiciosos como estos sean rentables y factibles, y es la distribución de ingresos domésticos, siendo los más altos de 57,000 y 59,900 HKD mensuales, el equivalente a 7,341 y 7,715 USD respectivamente. A pesar de que los hogares de los cuartiles y sextiles más bajos alcanzan solamente 2,000 HKD mensuales, la rentabilidad de los servicios de transporte y derecho del uso de suelo disminuyen su costo, por lo que estos servicios pueden ser aprovechados por todo el público.⁷¹

Al mismo tiempo que la gentrificación de carácter global toma forma, un segundo tipo de gentrificación se ejecuta, pero esta vez se encuentra destinado a los sectores sociales desplazados. La *Hong Kong Housing Society* (HKHS) una institución sin fines de lucro es de las que crea espacios destinados a los usos y usuarios expulsados. Un tipo de vivienda pública que trata de compensar las consecuencias del desplazamiento. Y en lugar de concentrarse en las zonas céntricas de la urbe, cobra mayor presencia en zonas más alejadas, como el norte, noroeste y este. Gran parte de los beneficiarios son personas de tercera edad, inmigrantes con recursos limitados y ciudadanos de clase media-baja. Sin embargo, eso no significa -como se verá más tarde- una respuesta favorable no se encuentra de los usuarios, cuyo padrón de beneficiarios equivale a los 126,631 habitantes en 2021.⁷²

En los últimos años, los movimientos demográficos han apuntado a un despoblamiento de la *Isla de Hong Kong y Kowloon* al mismo tiempo en que la población en Kwai Tsing (el noreste de la península de Kowloon), Sha Tin, Tsuen Wan (ambos en la bahía nororiental) y Yuen Long (en los límites noroccidentales

Nueva York, 2005, pp. 1-13. dirección URL: [1757-three-mega-tall-buildings-in-hong-kong-central-plaza-two-international-finance-centre-and-international-commerce-centre.pdf \(ctbuh.org\)](https://www.ctbuh.org/1757-three-mega-tall-buildings-in-hong-kong-central-plaza-two-international-finance-centre-and-international-commerce-centre.pdf) [consulta 18 de marzo de 2021].

- Kimburley Choi, "Disneyfication and Localisation: The Cultural Globalisation Process of Hong Kong Disneyland", *Urban Studies*, N° 49, Vol. 2, febrero, 2012, pp. 383-397.

⁷¹ HKHS, "Statistics-Estimated Population of Rental Estates and Properties under Housing Society's Management [en línea]", S/año, Dirección URL: [Statistics - Hong Kong Housing Society \(hkhs.com\)](https://www.hkhs.com/statistics) [consulta, 28 de julio de 2021].

⁷² *Idem*.

con China) está creciendo.⁷³ En esta última demarcación la gentrificación, el comercio transfronterizo ha sido la causa motora más aparente pero no la única porque el tipo de gentrificación de esta metrópoli.

El objetivo compartido por el gobierno central de China y la administración local de Hong Kong es la integración económica y urbana de esta ciudad con la China continental, en específico, con la cuenca del Río de la Perla, una de las zonas más prósperas del país por la articulación de la cadena de producción de la zona de Guangdong. Esta estrategia, determinada a afrontar la crisis creciente por espacio -no sólo residencial- consiste en breves palabras en la amalgamación de la ciudad con otras urbes en extramuros. Es válido decir que la gentrificación en este caso es una estrategia que tiene objetivos económicos y geopolíticos gracias a que esta integración física y multifacética con el resto del país puede facilitar un contacto más directo de la administración pekinesa. No por cualquier causa, los movimientos sociales y políticos que se han gestado en la ciudad de Hong Kong en la última década están relacionados con la crisis de suelo y vivienda, como se verá en el tercer apartado.

2.3.2 Desarrollo de la gentrificación mexicana

En la Ciudad de México los primeros antecedentes de la gentrificación aparecieron a comienzos del siglo XX con la creación de nuevos barrios apartados de su Centro Histórico como Condesa, Juárez o Roma; y más tarde, a mediados del mismo siglo, Polanco, Lomas de Chapultepec y El Pedregal de San Ángel. No obstante, las circunstancias clave de este fenómeno fueron el deterioro de inmuebles y localidades de la ciudad entre 1960 y 1985, cuando el terremoto de ese año desembocó en el poblamiento de la periferia y el traslado de la manufactura a otras ciudades de la república. Desde entonces, varios proyectos de gentrificación destinados a la reconfiguración de la ciudad y el impulso de su competitividad global tomaron lugar y forma. Es necesario recordar que, por la trayectoria sísmica y

⁷³ Meg Heisler *et. al.*, *Urban Displacement Project: Hong Kong final report* [en línea], 2020, Urban Displacement-University of California Berkeley, p. 26 - Dirección URL: [Hong Kong - Gentrification and Displacement | Urban Displacement Project](#), [consulta, 16 de marzo de 2021].

lacustre de la urbe, los proyectos de gentrificación se concentran en el centro y en el oeste, con un subsuelo más estable.⁷⁴

La ejecución de la gentrificación se ejecuta a través de dependencias mixtas, pero se sesgan sus operaciones por sus roles específicos y entre sí se obstaculizan. Pese a la concordancia de intereses entre la autoridad local y el sector privado, no existe una integración de sus acciones que puedan generar resultados a mediano plazo. Empresas paraestatales o mixtas son creadas con capital originalmente público, y reciben la participación financiera y asesoría de instancias público-privadas, tal y como la Agencia de Promoción de Inversión de la Ciudad de México (PROCDMX), la principal gestora de proyectos de renovación de infraestructura pública; estos otorgan facilidades legales a reconocidas compañías de construcción con este tipo de experiencia, como Ingenieros Civiles y Asociados (ICA), Grupo Carso, Mexico Retail Properties, Grupo Danhos, Reichmann, etc. La participación de capital mexicano coexiste con inversiones españolas, estadounidenses y otros países a través de fideicomisos y estímulos fiscales.⁷⁵

A diferencia de su contraparte en Hong Kong, la ejecución de la gentrificación mexicana cambia constantemente sus propósitos y lineamientos, porque cada administración local -representada por el jefe de gobierno de la Ciudad de México- cambia la normativa, los objetivos clave y las acciones que materializan estrategias. De esta forma, en los últimos veinte años han existido cuatro estrategias de gentrificación, desvinculadas unas de otras y con un gobierno con una postura ambigua hacia la gentrificación. Una dinámica que se puede ilustrar en la siguiente tabla, lo que nos da a entender que no existe un proyecto maestro cuyo horizonte contemple resultados a mediano o largo plazo (véase Tabla N° 8).

⁷⁴ Héctor Quiroz Rothe, "Segregación socioespacial y transformaciones en el territorio de la Ciudad de México" y Raul Salas Espindola *et. al.* "Procesos de urbanización y segregación socioterritorial en la Ciudad de México" en Eftychia Bournazou [coordinadora], *Gentrificación, miradas desde la academia y la ciudadanía*, Ciudad de México, Facultad de Arquitectura-UNAM, 2017, I edición [electrónica], pp. 57, 74, 453 y 457.

⁷⁵ Victor Delgadillo, "Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida", revista *Invi*, N° 88, Vol. 31, noviembre, 2016, pp. 101-129.

Tabla N° 8 Estrategias de ejecución de gentrificación en la Ciudad de México por mandato 2000-2021

Jefe de gobierno	Acción y estrategia	Zonas clave	Objetivos
Andrés Manuel Lopez Obrador (200-2006)	-Bando II Restricción de construcción de recintos con +35 pisos; -participación mixta	-Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza	-Recuperación demográfica y económica en las “delegaciones centrales”
Marcelo Ebrard (2006-2012)	-Intensificación de uso de suelo en zonas con infraestructura completa; -Participación privada	-Áreas con proyectos inmobiliarios; -Zonas gentrificadas anteriormente	-Redensificar la ciudad y detener su expansión urbana
Miguel Angel Mancera (2012-2018)	-Diversificación de usos del suelo sustentables, - Participación privada	-Zonas de Desarrollo Económico y Social (ZODES): zonas especializadas para un servicio específico	-Aumentar el área vertical de la ciudad, evitando dañar los ecosistemas locales
Claudia Sheinbaum (2018-)	-Creación de espacios residenciales públicos sustentables e incluyentes; -Participación mixta; -Mínimo 30% de acciones e inversiones en vivienda	Corredores viales y zonas no gentrificadas (Centro histórico, Zona Rosa y Tacubaya); Reforma Nte, Insurgentes Norte, Calz. Tlalpan, Av Chapultepec	-Recuperación de vialidades principales y localidades faltos de atención; -Recuperación del tejido social

Tabla de elaboración propia con información recuperada de varias fuentes, véanse al pie de página.⁷⁶

⁷⁶- Victor Delgadillo, “Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida”, revista *Invi*, N° 88, Vol. 31, noviembre, 2016, pp. 101-129;
- SEDUVI-Gobierno de la Ciudad de México, “Presenta Gobierno de la Ciudad de México de la Ciudad de México, Programa Especial de Generación Urbana y Vivienda [en línea]”, 4 de noviembre de 2019, Dirección URL: [Presenta Gobierno de la Ciudad de México Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente \(cdmx.gob.mx\)](https://www.cdmx.gob.mx/informacion-sistema/presenta-gobierno-de-la-ciudad-de-mexico-programa-especial-de-regeneracion-urbana-y-vivienda-incluyente) [consulta 10 de mayo de 2021].

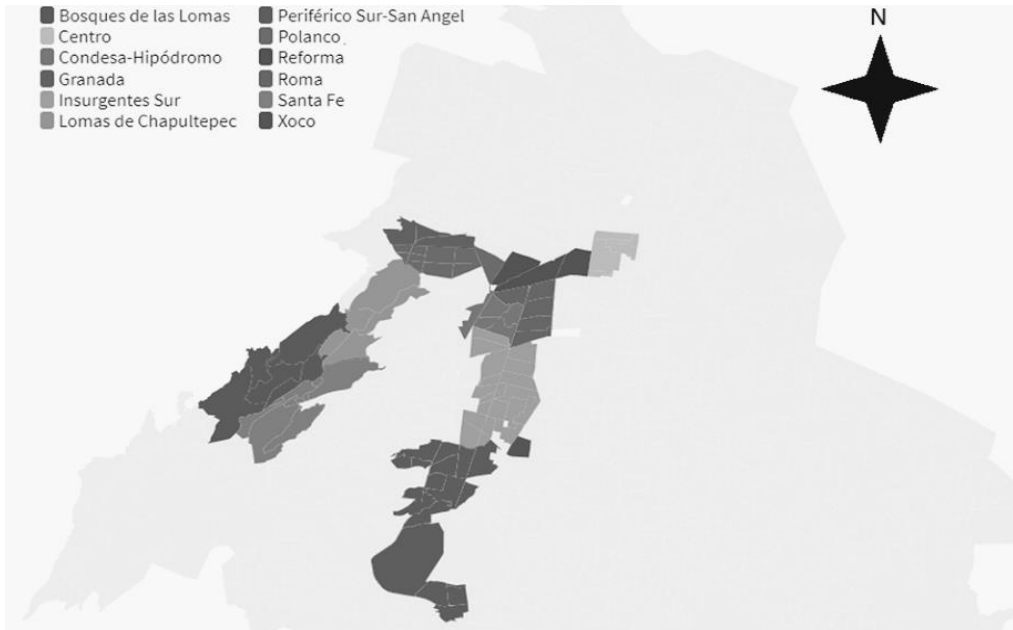
Los procesos de gentrificación de otras zonas tienen diferentes gestores, formas de ejecución, ubicaciones y finalidades. La diversidad de agentes gentrificadores y su desvinculación con la infraestructura pública, así como otros proyectos simultáneos y anteriores indica que la gentrificación capitalina es desorganizada, fragmentada y heterogénea, que responde a un uso temporal de la ciudad y no a un objetivo que abarque a toda la urbe. Los sitios céntricos y cercanos a estos tienen un uso turístico, residencial y corporativo de menor envergadura.

Este modelo de gentrificación es producto de las características excluyentes no disipados en el modelo neoliberal mexicano (trasladadas al ámbito urbano), el cual incluye varias características, como la creación de instrumentos de administración mixta (de finalidad distinta a los sus homónimos mencionados anteriormente) o la subcontratación de actividades, distribuidas a los sectores público y privado. Entre estas, las “asociaciones de colonos” que administran los servicios básicos de fraccionamientos o zonas gentrificadas (agua o peaje) y los dividendos obtenidos, pero la responsabilidad de su mantenimiento o reparación de estos elementos todavía es adjudicada al gobierno de la alcaldía o de la Ciudad de México.⁷⁷

Por otra parte, la acumulación de empresas es también desarticulada. Aunque Reforma sea el principal CBD de esta ciudad, este rol es constantemente disputado con otras zonas locaciones, pues la mayoría de estos concentran sectores de actividades económicas específicas cada una, hablese de actividad bursátil, financiera, corporativa y telecomunicaciones -por no decir el uso residencial o recreativo-; barrios como Santa Fe, Centro, Polanco, Xoco, Del Valle, San Ángel, o corredores urbanos de la ciudad (vialidades) como Insurgentes Sur, Reforma son algunos de los que aparecen en la discusión. En el siguiente mapa, se mencionan las aglomeraciones de actividad económicas clave de la economía global y la (véase Mapa N° 7).

⁷⁷ Patricia Olivera y Víctor Delgadillo, “Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México”, *Revista de Geografía Norte Grande*, N° 58, septiembre, 2014, pp. 111-133.

Mapa N° 7 Proyectos y planes de gentrificación global en Ciudad de México



Proyecto o barrio	Alcaldía	Usos previos	Ejecución	Uso final
Santa Fe	Cuajimalpa	Vertedero, mina vecinos de bajos recursos	A gran escala	Corporativo
Reacondicionamiento de la Colonia Centro	Cuauhtémoc	Pequeños negocios	A gran escala	Turístico Hotelero
Ciudad Progresiva y Proyecto Mitikah	Xoco, Benito Juárez	Residentes locales, patrimonio arquitectónico	A gran escala	Comercial,
Nueva Polanco	Miguel Hidalgo	Barrio industrial, habitantes de bajos recursos	aislada	Oficinas Residencial
Corredor Insurgentes Sur	Benito Juárez, Coyoacán	Vecinos locales	aislada	Oficinas
Corredor Reforma	Cuauhtémoc	Vecinos locales, Patrimonio arquitectónico	Aislada	Negocios, Corporativos
Roma, Condesa e Hipódromo	Cuauhtémoc	Vecinos locales. Patrimonio arquitectónico	Proyectos aislados	Residencial Comercial, oficinas
Del Valle, Narvarte	Benito Juárez	Vecinos Locales	Proyectos aislados	Oficinas
Tren México-Toluca y Supervía Poniente	Cuajimalpa, Álvaro Obregón	Área silvestre	A gran escala	Transporte vehicular y ferroviario

Mapa y tabla de creación propia con información recuperada de varias fuentes, véanse al pie de página.⁷⁸

⁷⁸ - Christof Parnreiter, "Formación de la ciudad global, economía inmobiliaria y transnacionalización de espacios urbanos. El caso de Ciudad de México", *Eure*, N° 111, Vol. 5, mayo, 2011, pp. 5-24;

Dos elementos han marcado la fragmentación de la gentrificación en esta ciudad: primero, la existencia de barrios de altos ingresos en proximidad a otros de bajos ingresos cercanos y la enorme extensión de la Ciudad de México hizo que muchos proyectos de renovación gentrificadores aparecieran a distancia, unas de otras. Algunos proyectos de transporte, gentrificadores también (pero con el objetivo puesto a discusión) son concebidos como una solución ante los inconvenientes de la deficiente conectividad vial, pero con proyectos todavía bidireccionales.

La limitada capacidad de las vías vehiculares entre Cuajimalpa y el resto de la ciudad hizo necesaria la construcción de infraestructura de transporte de alta velocidad o peaje especialmente dedicadas para residentes y usuarios económicos establecidos en esta zona de negocios. La *Supervía del Poniente* conecta la zona comercial de Santa Fe con el Anillo Periférico desde 2012 a través de 5 kilómetros; lo que hace de esta vialidad sea de uso (tácitamente) exclusivo de estos es la tarifa con la que opera: 25 MXN por kilómetro, con un máximo de 75 MXN por todo su trayecto.⁷⁹

Otro proyecto encaminado hacia el transporte, esta vez masivo es el Tren Interurbano México-Toluca, que comprende 57.87 kilómetros de longitud y 6 estaciones, beneficiando a 230 mil pasajeros en el momento de su apertura. Este transporte masivo beneficiará a Bosques de las Lomas y Santa Fe porque esta vía contempla una estación en este último punto, siendo necesaria la construcción de un viaducto y túneles profundos que atraviesa la Sierra de las Cruces, entre Cuajimalpa y el municipio de Ocoyoacac. Sus bosques templados y los proveedores de transporte serían los principales perjudicados por esta obra.⁸⁰

- Rafael Castañeda, "El megaproyecto de Santa Fe a treinta años de distancia: la construcción de la Supervía Poniente a debate", *Eure*, N° 1. Vol. 4, enero-julio, 2014, pp. 172-196;

- Victor Delgadillo, "*Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida*", revista *Invi*, N° 88, Vol. 31, noviembre, 2016, pp. 101-129.

⁷⁹ S/autor, "Los costos de Supervía se actualizarán a partir del lunes 1ero de febrero [en línea]", Supervía Poniente, 29 de enero de 2021, Dirección URL: <https://www.supervia.mx/tarifas.php> [consulta 5 de agosto de 2021].

⁸⁰ S/autor, "Proyecto para el tren interurbano México -Toluca[ponencia en línea]", STC-SENER, 2016, Dirección URL: [Microsoft PowerPoint - 161214 CMIC Tren Interurbano México Toluca.pptx](#) [consulta 6 de agosto de 2021].

Dentro de la Ciudad de México es observable la construcción de complejos masivos que se enclavan en un barrio determinado. El Centro Comercial de Santa Fe es uno de ellos. Anunciado a mediados de la década de 1980 por el entonces Departamento del Distrito Federal, se construyó en la Sierra de las Cruces, en una antigua mina de arena. Su ejecución con capital mixto dedicó este espacio para usos financieros, comerciales, servicios y habitacional, con enfoque hacia sectores demográficos de altos ingresos; no obstante, fue su crecimiento carente de regulaciones y planeación. Su colindancia con los bosques de la misma sierra y otros barrios de clase baja refleja que no existe un plan que involucre el manejo de estos espacios o una inclusión de los sectores populares dentro de la derrama económica. La enorme cantidad de obras de construcción puede indicar la existencia de supergentrificación.⁸¹

Otro proyecto, radicado en el Barrio de Xoco se denomina *Mítikah-Ciudad Progresiva*. No fue propuesto por la iniciativa mixta sino por Ideurban y Prudential en 2009 bajo permisos otorgados por el gobierno del Distrito Federal, pero posteriormente en 2015 pasó a manos de Grupo Fibra Uno. Es otro complejo de uso mixto como el ejemplo anterior, pero con un área menor por ocupar. Su conjunto de apartamentos, un hotel, estacionamiento, centros de ocio, oficinas y clínicas - comprimidos en edificios de 22 pisos promedio y un rascacielos de 290 metros de altura- indica un tipo particular de gentrificación, pues se ofrece servicios básicos dentro de la misma ciudad y destinados únicamente a estos usuarios; entre estos, accesos fáciles a las vialidades de alta velocidad y el precio inmobiliario de los 670 apartamentos con un costo promedio de 70,000 MXN por metro cuadrado.⁸²

Nueva Polanco es el proyecto más contemporáneo de la gentrificación en la capital, y casualmente cumple con el esquema convencional de Ruth Glass, pues el uso anterior de las colonias Granada, Ampliación Granada y Anáhuac fue el de un

⁸¹ Rafael Castañeda, "El megaproyecto de Santa Fe a treinta años de distancia: la construcción de la Supervía Poniente a debate", *Eure*, N° 1. Vol. 4, enero-julio, 2014, pp. 172-196.

⁸² -Ana Valle, "Así es Mítikah, el mega proyecto que critica el gobierno de la Ciudad de México [en línea]" *Expansión*, 14 de marzo 2019 Dirección URL: [Así es Mítikah, el mega proyecto que critica el gobierno de la Ciudad de México \(expansion.mx\)](https://www.expansion.mx/ciudad-de-mexico/2019/03/14/asi-es-mitikah-el-mega-proyecto-que-critica-el-gobierno-de-la-ciudad-de-mexico) [consulta, 10 de agosto de 2021];
- Patricia Olivera y Víctor Delgadillo, *op. cit.* pp. 111-133.

conjunto de fábricas, al oeste de la ciudad. El despegue comenzó con el centro comercial Antara y el complejo Plaza Carso al que se le sumaron otros más como Miyana y Parques Polanco. Los nuevos usos abarcan el residencial, pues se estima su crecimiento demográfico de 4,000 habitantes en 2005 hasta la aproximación de 76,000 habitantes para el 2020; el uso comercial y el de oficinas, el cual presenta la particularidad de la concentración de numerosas empresas transnacionales como Telcel, Telmex, Huawei, Seguros Zurich, BBVA-Bancomer y de instituciones Internacionales como la sede de la CEPAL en México, la embajada de Canadá y (aún sujeto a discusión) la embajada de los Estados Unidos.⁸³

El siguiente ejemplo de gentrificación apoya de forma más indirecta a la globalización de la capital mexicana, al proporcionar espacios residenciales, laborales y recreativos a la clase profesional establecida, y para esto, elemento de la sismicidad de la metrópoli juega un papel a su favor, tal y como en los barrios de Roma, Condesa, Hipódromo y Del Valle. Los terremotos de 1985 instan al despoblamiento progresivo de los habitantes en colonias vulnerables ante estos fenómenos, por lo que -por causas y fuerzas naturales- se facilita la generación del espacio urbano para la gentrificación. La renovación de dichos barrios, constante desde 1990, no es impulsada a gran escala como en ejemplos anteriores, sino por proyectos individuales de inversionistas, cuyo uso destinado ya no coincide con el previo, sino que coexiste el uso residencial, comercial y de ocio. La aparición de oficinas es también presente pero no tan numerosa, como en otras zonas. El cambio demográfico experimentado es una nueva población con mayor cantidad de años de escolaridad (14 años promedio), con tasa de natalidad y densidad más bajas (3.95 por ciento de población infantil y 2.4 habitantes por vivienda en 2010, respectivamente).⁸⁴

Un efecto de la demanda inmobiliaria que impulsa la renovación urbana gentrificadora es la rápida y desmedida construcción de edificios cuyos materiales

⁸³ Adriana Aguayo Ayala, "Nuevo Polanco: renovación urbana, segregación y gentrificación en la Ciudad de México", *Iztapalapa, Revista de ciencias sociales y humanidades*, N° 80, Vol. 37, enero-julio, 2016, pp. 101-123.

⁸⁴ Patricia Olivera y Víctor Delgadillo, *op. cit.* pp. 111-133.

y técnica de construcción cuyas medidas de calidad y seguridad son mínimas, lo que repercute en un desastre, vinculándose una vez más a la sismicidad. El terremoto de 2017 reveló que más de 150 edificios construidos a partir de 2004 no cumplían con las normas de seguridad y 36 por ciento de las obras no cumplían siquiera el mínimo de reglas. Los edificios de entre 16 y 16 pisos son los más vulnerables y frecuentes en las alcaldías Benito Juárez y Cuauhtémoc por la absorción de las ondas de corta frecuencia del movimiento, y por lo tanto con mayor riesgo de daño, considerando los niveles de seguridad bajos que inmuebles como estos disponen.

Por otra parte, los rascacielos, inmuebles cuyo acceso para su uso es más limitado por su costo, responden a las ondas de sismo, y de los barrios exclusivos, ya ubicados en el Ajusco y Sierra de las Cruces se encuentran fuera de peligro sísmico.⁸⁵ En resumen, dentro de la gentrificación mexicana es posible observar una segmentación de la seguridad y estabilidad de los edificios reproducida por los distintos niveles de seguridad en proyectos de construcción, en apartamentos pequeños o torres de oficinas.

En el panorama turístico, este se enfoca al antiguo centro histórico de la capital mexicana. El *Plan Integral de Manejo del Centro Histórico 2011-2016* fue una de las acciones (durante el gobierno de Marcelo Ebrard) destinadas a un uso múltiple del Centro Histórico, y realizada por la *Inmobiliaria Centro Histórico de la Ciudad de México*, propiedad de Carlos Slim. Con un enfoque de gestión empresarial, consistió en la recuperación de 60 inmuebles (con 620 apartamentos) distribuidos en el Perímetro A. La mitigación del comercio informal, y regularización de la regulación del valor del suelo, fueron objetivos acompañados con el propósito principal de impulsar uso residencial a través de la flexibilización de la valorización patrimonial,

⁸⁵ Azam Ahmed, Henry Fountain y Mariana Franco, “El terremoto revela falta de rigor en la aplicación de normas de construcción en Ciudad de México [en línea]”, *The New York Times*, 25 de septiembre de 2017, Dirección URL: [El terremoto revela falta de rigor en la aplicación de normas de construcción en Ciudad de México - The New York Times \(nytimes.com\)](https://www.nytimes.com/2017/09/25/mexico-earthquake-buildings.html) [consultado el 8 de agosto de 2021].

y el sector turístico del lugar aprovechando sus recintos históricos (pues este barrio contaba en ese entonces con 50 hoteles y 300 restaurantes).⁸⁶

Su sucesor, Miguel Ángel Mancera, ya en su periodo propuso el *Plan Centro Histórico 2013 a 2018* que consistió en la renovación física de la colonia Centro (todavía limitándose al Perímetro A); simultáneamente se crearían dos fondos, uno para inmuebles y el otro para espacios públicos, incluyendo calles. Un fideicomiso realizaría intervenciones de carácter urbano y social para la preservación del patrimonio arquitectónico⁸⁷ y regularía acuerdos entre entes privados, públicos y la ciudadanía usuaria. En lugar de prohibir en *stricto sensu* a los trabajadores informales, sus actividades serían trasladados al Perímetro B.⁸⁸ Pese a no ser mencionado, tácitamente el plan de Mancera se alinea con la actividad turística.

La estudentización o gentrificación bajo impulso de la educación ha sido poco estudiada en México pese al aprovechamiento del sector privado de la derrama económica de este sector educativo. La construcción de apartamentos cerca del Recinto de Ciudad Universitaria en 2017 en el barrio de Copilco es uno de sus limitados ejemplos. Ejecutados por la compañía *BeGrand* y consistiendo en dos edificios de 23 y 27 pisos que incluía comercios y espacios de ocio, se convirtió en una amenaza contra la declaración del recinto principal de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), pues perjudicaba visualmente el patrimonio pictórico que la UNESCO había declarado Patrimonio de la Humanidad, llegando este conflicto al amparo para la suspensión del mismo proyecto.⁸⁹

Como conclusión en este apartado puede decirse que la reducida área urbana que comprende Hong Kong hace que su centro global o CBD se empalme

⁸⁶ Victor Delgadillo "Plan Integral de Manejo Del Centro Histórico de la Ciudad de México" en Eftychia Bournazou [coordinadora], *Gentrificación, miradas desde la academia y la ciudadanía*, Ciudad de México, Facultad de Arquitectura-UNAM, 2017, 1 edición [electrónica], pp. 204-206.

⁸⁷ NOTA: Como asesoramiento de para rehabilitación de fachada, tratamiento de Graffiti o uso óptimo y no invasivo de espacios de publicidad.

⁸⁸ *Ibid.* p. 206

⁸⁹ Isaac Torres Cruz, "Dos torres de edificios en Copilco ponen en riesgo paisaje de CU de la UNAM [en línea]", *Crónica*, Dirección URL [Dos torres de edificios en Copilco ponen en riesgo paisaje de CU de la UNAM | La Crónica de Hoy \(cronica.com.mx\)](https://www.cronica.com.mx/) [consulta, 4 de agosto de 2021].

territorialmente con su periferia lo que hace que la gentrificación -salvo en sus puntos más remotos- experimente este tipo de renovación urbana y que varios usos (comercio, actividad y transporte), sean necesaria y fácilmente integrables, por lo que la gentrificación de esta ciudad sea para las necesidades locales funcional. Pero este empalme a su vez hace que gran parte de los habitantes de la ciudad se convierten en sus testigos directos por no decir sus perjudicados. Esto puede explicar cómo en el próximo apartado, la sociedad civil hongkonesa toma un rol principal en el conflicto de intereses urbanos locales.

En la Ciudad de México, la creación de espacios aptos para las actividades globales ha sido una estrategia basada en la oferta de estos espacios como una comodidad o un producto, lo cual explica por qué ciertos espacios se gentrifican durante un lapso determinado, y por qué gran parte de la ciudad no ha experimentado este proceso. La seguridad del subsuelo y de las construcciones, junto con las facilidades de servicios y ubicaciones ventajosas son características de esta exclusividad que se pueden ofrecer. Al ser la capital mexicana una extensa masa de habitantes no es de extrañar que su centro global o CBD se encuentren disgregados también. Se podrá ver un desglose más profundo en la siguiente tabla, (véase Tabla N° 9).

Tabla N° 9 Características generales de la gentrificación por ciudad

Ciudad	Hong Kong	Ciudad de México
Planificadores y ejecutores	iniciativa mixta	Sujetos mixtos <i>ad hoc</i> , privada
Usos previos del espacio	Tierra recuperada al mar; Barrios de bajos ingresos; Vertedero químico; Zona gentrificada	Área silvestre, Barrio industrial Vecindarios de clase media Patrimonio arquitectónico
Ubicación de la ciudad global	Centro; Periferia (menor medida) Concentrada	Centro y Periferia (desconcentrada)
Tipo de ejecución de proyectos	Planificada y Proactiva	Repentina y Reactiva
Aspectos particulares	Super-gentrificación	Sin particularidades

Tabla de creación propia con información recuperada de varias fuentes, véanse nota al final de página.⁹⁰

⁹⁰ - Rafael Castañeda, "El megaproyecto de Santa Fe a treinta años de distancia: la construcción de la Supervía Poniente a debate", *Eure*, N° 1. Vol. 4, enero-julio, 2014, pp. 172-196 (continúa);

Las actividades globales y no consideran en gran medida a los usuarios originales porque no se desempeñan en ellas, son dos elementos que no tienen interacción alguna hasta que las primeras se emplazan cerca o en el lugar de sus contrapartes. Pero ni los usos ni usuarios nuevos suelen coexistir integralmente con los anteriores usuarios, sino que aparecen un conjunto de mecanismos de presión directos e indirectos con los que los usuarios ajenos al perfil socioeconómico al que el proyecto de configuración urbana fue dedicado se ven poco a poco desplazados hasta constituir una presencia mínima.

La gentrificación como relación social y económica no se concluye, sino que se completa (en su secuencia básica) conforme a los sectores sociales desplazados asumen la acción de desplazarse, de asimilarse o de oponerse, frente a las acciones de sus gestores y ejecutores. Es este conjunto de relaciones e interacciones donde la gentrificación cobra forma de un proceso social y ya no solamente como uno, urbano, tal y como se verá en el siguiente apartado.

-
- Victor Delgadillo, “Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida”, revista *Invi*, N° 88, Vol. 31, noviembre, 2016, pp. 101-129;
 - Meg Heisler et. al. *Urban Displacement Project: Hong Kong final report* [en línea], 2020, *Urban Displacement-University of California Berkeley*, p. 13. Dirección URL: [Hong Kong - Gentrification and Displacement | Urban Displacement Project](#), [consulta, 16 de marzo de 2021];
 - Adrienne Le Grange y Frederik Pretorius, “State-Led Gentrification in Hong Kong”, *Urban Studies*, N° 3 vol. 53, Urban Studies Journal Limited, 2016, pp. 206-223;
 - Christof Parnreiter, “Formación de la ciudad global, economía inmobiliaria y transnacionalización de espacios urbanos. El caso de Ciudad de México”, *Eure*, N° 111, Vol. 5, mayo, 2011, pp. 5-24;
 - SEDUVI-Gobierno de la Ciudad de México, “Presenta Gobierno de la Ciudad de México de la Ciudad de México, Programa Especial de Generación Urbana y Vivienda [en línea]”, 4 de noviembre de 2019, Dirección URL: [Presenta Gobierno de la Ciudad de México Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente \(cdmx.gob.mx\)](#) [consulta 10 de mayo de 2021];
 - Marcus Sohlberg, “Top 10 Property Developers in Hong Kong: The Definitive Guide [en línea]”, *Asia Property HQ*, 3 de enero de 2018, Dirección URL: [Top 10 Property Developers in Hong Kong: The Definitive Guide \(asiapropertyhq.com\)](#) [consulta: 1ero. de junio de 2021].

3. Consecuencias y resultados de la gentrificación en Hong Kong y la Ciudad de México

La gentrificación es clave para impulsar sectores económicos y su influencia en los flujos de capital, información y capital humano. No obstante, como una práctica clave en el sector inmobiliario, tiene resultados vinculados a las desigualdades socioeconómicas de la población. Una ciudad es una acumulación de necesidades que se multiplican por sus habitantes y que se complican cuando la gentrificación se convierte en un evento desregulado, situación que insta la aparición de otros agentes, que representan los intereses de los usuarios desplazados y perjudicados, convirtiéndose la sociedad civil en un contrapeso para los planes e intereses de los gestores de la gentrificación.

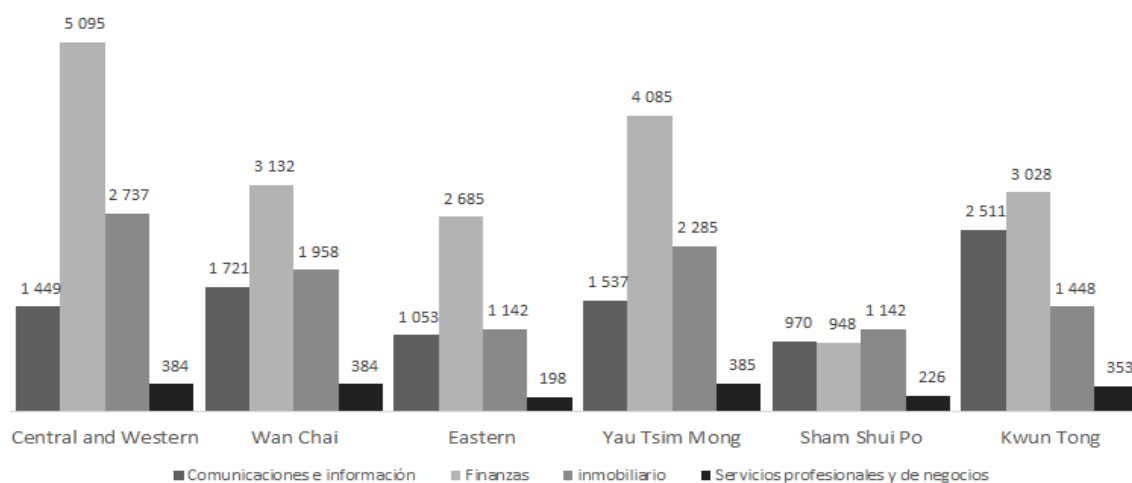
El objetivo de este capítulo es precisar el resultado que la relación ciudad global y gentrificación ha tenido en la competitividad global; completar la relación de agentes que comprende la gentrificación, incluyendo a los agentes de la sociedad civil que ejercen de contrapeso a los intereses y acciones de los gestores de gentrificación, junto con su margen de capacidad de acción. Por último, vincular la relación de la gentrificación y las ciudades globales hongkonesa y mexicana con la coyuntura que se les presenta: las decisiones políticas y económicas que sus países respectivos han tomado, y los efectos económicos y sociales que la pandemia de SARS-COV dejó en las actividades económicas globales y el ejercicio de actividades profesionales.

Para el cometido mencionado anteriormente y este capítulo, el tercer argumento señala: el desplazamiento es solamente uno de los efectos negativos de la gentrificación en la Ciudad de México y Hong Kong. La elevación de coste de vida de los usuarios del sitio gentrificado o el aislamiento de localidades de los servicios públicos, medios de transporte o centros de índole social y humana pueden sumarse a estos efectos.

3.1 Competitividad global

Las actividades principales de las ciudades globales se han visto impulsadas en ambas ciudades. Como punto inicial de la comparación, es cuestión de indagar la cantidad de compañías establecidas. En Hong Kong, solamente entre 2008 y 2020, la cantidad de compañías establecidas allí pasó de 701,101 a 1,371,632 respectivamente. De la misma forma, las compañías con operaciones en Hong Kong pasaron de 1,288,666 en 2015 a 1,387,919 en 2020. La mayoría de las empresas de materia financiera, bienes raíces, servicios profesionales se han concentrado -relativamente uniforme- en seis distritos de las regiones de la Isla de Hong Kong y Kowloon, los distritos más gentrificados de la ciudad.⁹¹ (véase Gráfica N° 5)

Gráfica N° 5 Número de compañías por actividades económicas globales y por distrito en Hong Kong en diciembre de 2020



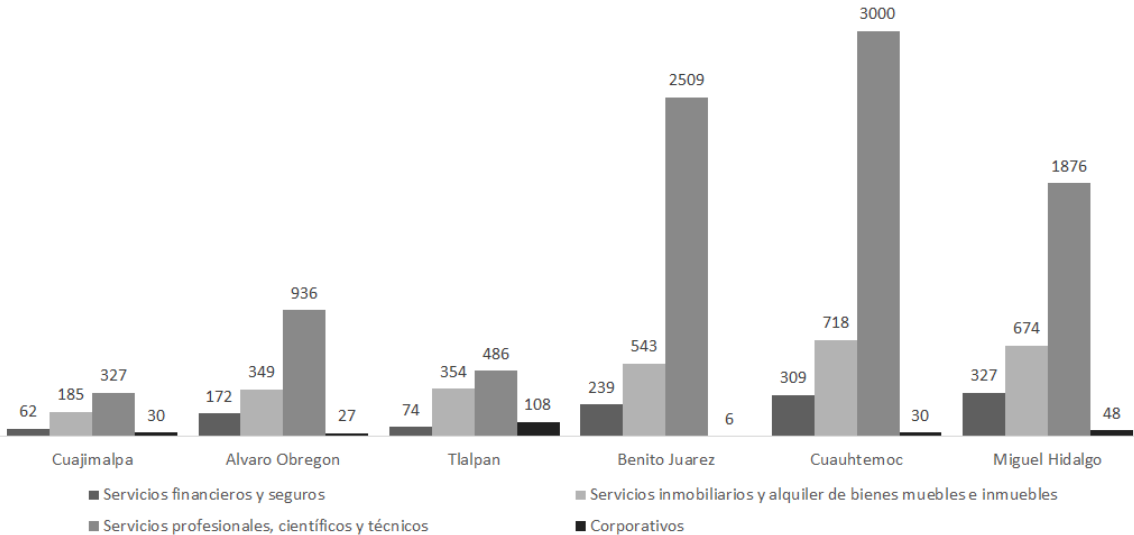
Gráfica de elaboración propia con información recuperada de CENSTATD, *Number of establishments and persons engaged (other than those in the Civil Service) analysed by industry section, District Council district and sex* [en línea], 19 de marzo de 2021, Dirección URL: [C&SD : Table 218 : Number of establishments and persons engaged \(other than those in the Civil Service\) analysed by industry section, District Council district and sex \(censtatd.gov.hk\)](https://censtatd.gov.hk/tables/C&SD/Table218/NumberofestablishmentsandpersonsengagedotherthanthoseintheCivilServiceanalysedbyindustrysectionDistrictCouncildistrictandsex) [consulta: 28 de abril de 2021].

⁹¹ - Companies Registry-Government of Hong Kong, *Number of Local Companies that has Remained Registered on the Companies Register in 2014* [en línea], Dirección URL, [Companies Registry - Statistics - Local Companies that have Remained Registered on the Companies Register \(cr.gov.hk\)](https://cr.gov.hk/Statistics/LocalCompanies/NumberofLocalCompaniesThatHaveRemainedRegisteredontheCompaniesRegister) [consulta: 28 de abril de 2021].

- Companies Registry-Government of Hong Kong, *Number of Local Companies that has Remained Registered on the Companies Register* [en línea], Dirección URL: [Companies Registry - Statistics - Local Companies that have Remained Registered on the Companies Register \(cr.gov.hk\)](https://cr.gov.hk/Statistics/LocalCompanies/NumberofLocalCompaniesThatHaveRemainedRegisteredontheCompaniesRegister) [consulta, 28 de abril de 2021].

En comparación con la Ciudad de México, de las seis alcaldías que cubren los principales CBD con acción de gentrificación, la concentración de empresas es desequilibrada conforme se aleja del Centro Histórico. Omitiendo la proporción general de empresas en cada demarcación y la cantidad de servicios mayoritarios, se puede observar una relativa especialización. Así pues, la actividad corporativa es más perceptible en Tlalpan, los servicios profesionales en Benito Juárez y la gestión inmobiliaria junto con el sector financiero en el oeste y centro. El resultado es una especialización de cada uno de los CBD, que significa su desarticulación de la economía (véase Gráfica N° 6).

Gráfica N° 6 Número de compañías por actividad económica global y alcaldía en la Ciudad de México en 2019



Gráfica de elaboración propia con información recuperada de SEDECO, *DENUE 2020 Unidades económicas de la ciudad de México, por tamaño y por sector, marzo 2020* [en línea], pp. 31, 61, 71, 81, 86 y 91. Dirección URL [análisis-de-la-ciudad-de-mexico.pdf \(cdmx.gob.mx\)](https://www.cdmx.gob.mx/analisis-de-la-ciudad-de-mexico/pdf) [consulta 28 de noviembre de 2020]

Cuatro industrias son clave para comprender el impulso de la economía global local, abarcando este análisis entre 2009 y 2019 y tomando en cuenta su valor agregado: finanzas, turismo, servicios profesionales y logística comercial. El sector financiero creció 9.89 por ciento anual, mientras que el turismo se ha convertido en una de sus cuatro industrias principales, con un promedio de 6.81 por ciento por año. Los servicios de logística tuvieron un crecimiento en 3.89 por ciento anual y los servicios

profesionales, un 4.89 por ciento anual resumen, estas cuatro industrias significaron el 56 por ciento del PIB.⁹² En una comparación similar, la Ciudad de México experimentó unas tasas de variación anual entre 2014 y 2019, aunque más reducidas respecto a su contraparte. Tal es el caso de los sectores de finanzas y de seguros que crecieron un 8.96 por ciento anual; el sector inmobiliario creció un 4.39 por ciento anual. Los servicios profesionales aumentaron en un 9.09 por ciento. De todas estas actividades, el turismo conserva el crecimiento anual de 11.9 por ciento.⁹³

Se puede decir que el crecimiento global y económico de estas ciudades globales es relativo porque su participación dentro de la economía nacional es cada vez más reducida o la misma que en años anteriores. Así, en 1997 el PIB de Hong Kong equivalía al 18.84 por ciento de toda la economía china, veinte años después pasó al 2.56 por ciento. De manera similar el porcentaje de la Ciudad de México sólo cambió de 16.98 por ciento en 2003 a 17.67 por ciento en 2018.⁹⁴ (véase Gráfica N° 7).

⁹² CENSTATD, *Hong Kong Monthly Digest of Statistics: The Four Key Industries in the Hong Kong Economy* [en línea], enero de 2021, p. 5, Dirección URL:

https://www.censtatd.gov.hk/en/data/stat_report/product/FA100099/att/B72101FB2021XXXXB0100.pdf [consulta 16 enero 2021].

NOTA: se utilizó la tasa de variación anual: $((\text{período } n / \text{período base})^{1/10} - 1) \cdot 100$ y Valor agregado de las actividades económicas en 2009 y 2019.

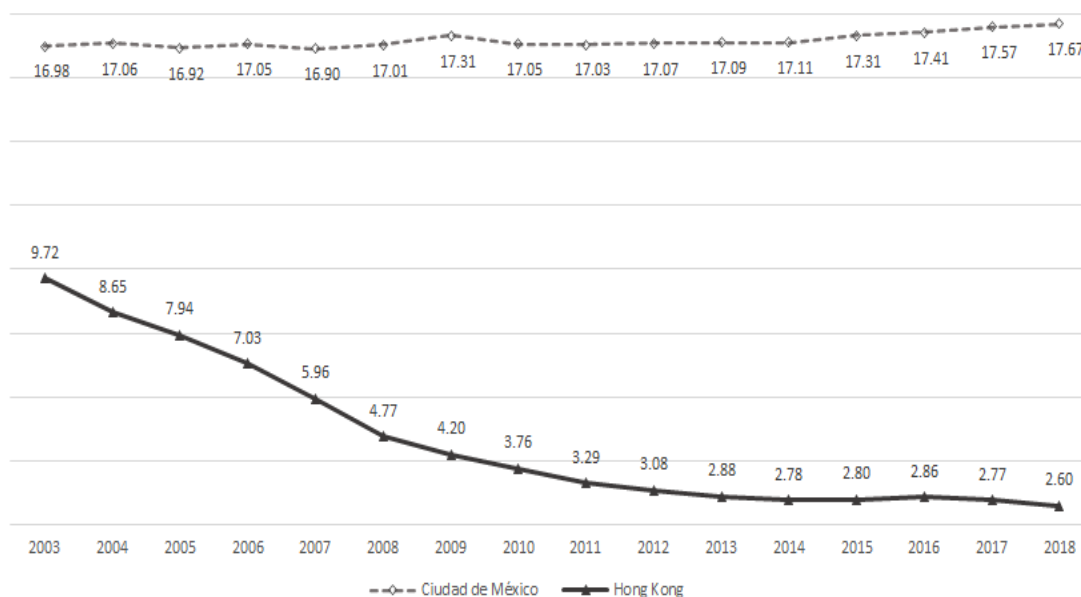
⁹³ SEDECO, *DENUE 2020 Unidades económicas de la ciudad de México, por tamaño y por sector, marzo 2020* [en línea], *op. cit.* p. 18 Dirección URL [análisis-de-la-ciudad-de-mexico.pdf \(cdmx.gob.mx\)](#) [consulta 28 de noviembre de 2020].

NOTA: se utilizó la tasa de variación anual: $((\text{período } n / \text{período base})^{1/5} - 1) \cdot 100$ y Valor agregado de las actividades económicas en 2014 y 2019.

⁹⁴ - World Bank Database, *GDP (current USD* [en línea], Dirección URL [World Bank Open Data | Data](#), [consulta, 22 de abril de 2021].

- INEGI, *Producto Interno Bruto por Entidad Federativa. Año base 2013* [en línea], Dirección URL: [Producto Interno Bruto por Entidad Federativa \(inegi.org.mx\)](#), [consulta 22 de abril de 2021].

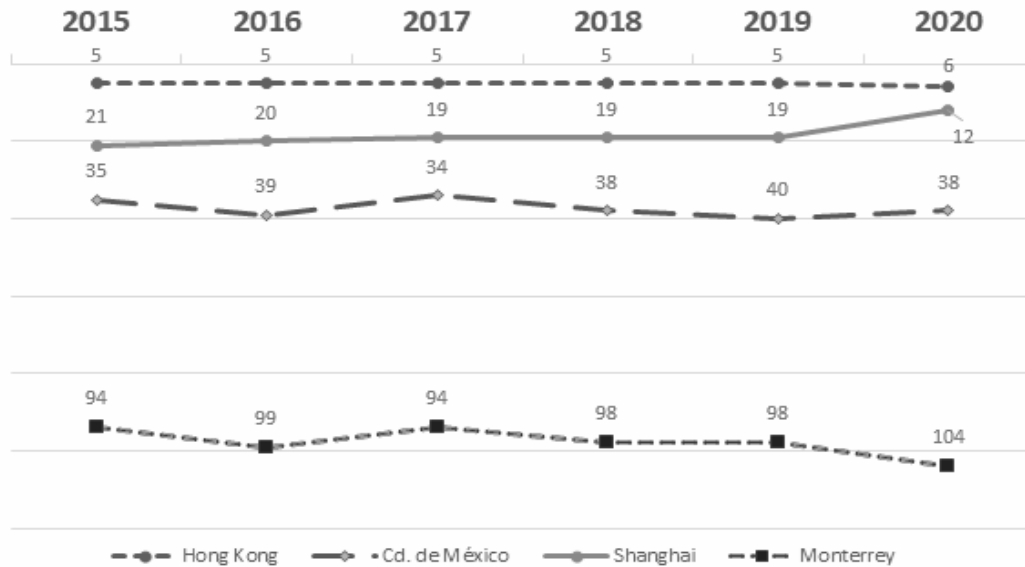
Gráfica N° 7 Contribución porcentual de Hong Kong y la Ciudad de México en sus economías nacionales respectivas (2003-2019)



Gráfica de elaboración propia con información recuperada de World Bank Database, *GDP (current USD [en línea]*”, Dirección URL [World Bank Open Data | Data](https://data.worldbank.org/), [consulta, 22 de abril de 2021] e INEGI, *Producto Interno Bruto por Entidad Federativa. Año base 2013 [en línea]*, Dirección URL: [Producto Interno Bruto por Entidad Federativa \(inegi.org.mx\)](http://inegi.org.mx), [consulta 22 de abril de 2021].

Esto tiene como resultado final que, en los índices de competitividad de las ciudades globales, ambas urbes tengan resultados análogos. Por ejemplo, Hong Kong ha preservado su quinto puesto mientras las fluctuaciones de la Ciudad de México provocan una oscilante posición entre el puesto 34 y 38 entre 2010 y 2018 de acuerdo con *AT Kearney*. No obstante, al añadir otras ciudades de sus respectivos países a la comparación, la competitividad de las ciudades señaladas es más contrastante. En los últimos diez años, algunas ciudades chinas han ascendido su posición de competitividad de manera acelerada y si bien esto no significa un descenso de la urbe hongkonesa en este rubro, tal vez lo es en su contribución a la economía nacional china y en su cadena de valor local. Caso contrario de la capital mexicana, que, como todas las urbes globales latinoamericanas, es vulnerable a las fluctuaciones económicas dentro y fuera de México, lo que impide que pueda concentrar mayores flujos de capital e información, un comportamiento que otras ciudades locales como Guadalajara y Monterrey replican (véase gráfica N° 8).

Gráfica N° 8 Posición de competitividad ordinal de Hong Kong, la Ciudad de México y otras urbes entre 2015 y 2018



Gráfica de elaboración propia con información recuperada de AT Kearney, *Global Cities: new priorities for a new world 2020 global cities report* [en línea], p. 23, 2020, dirección URL: [2020 Global Cities Index: New priorities for a new world - Kearney](#) [consulta 23 de abril de 2021]; y AT Kearney, *Global Report 2016* [en línea], p. 11, 2016, Dirección URL: [934b2d25-89fa-00d2-ee9a-b053b92b5230 \(kearney.com\)](#) [consulta 23 de abril de 2021]

3.2 Fenómenos sociales producto y contrarios a la gentrificación: Desplazamiento y Resistencia

Latinoamérica y Asia son regiones donde el desplazamiento y resistencia a la gentrificación contrastan en demasía, por la activa movilización social urbana y una y la inflexibilidad del Estado que las caracteriza respectivamente. Por ejemplo, la presencia de patrimonio arquitectónico en varias locaciones de la Ciudad de México contrasta con el reducido número de recintos de este género en Hong Kong, sufriendo en cada caso una mayor vulnerabilidad y una limitada preservación de las autoridades en este tipo de fenómenos, respectivamente. La resistencia a la gentrificación experimenta dinámicas análogas entre sí: la proliferación de demandas a través de organizaciones vecinales, pero con resultados menores que otros movimientos de mayor envergadura en años pasados, tal y como en la capital mexicana con el Movimiento Urbano Popular y las protestas de 2014 en Hong Kong.

3.2.1 Procesos de desplazamiento y resistencia hongkonesa

Como principal agente de la gentrificación hongkonesa es la URA a su vez la mayor responsable del desplazamiento de usuarios subsecuentes. La forma más común que este evento adopta es la reubicación de habitantes y otros usuarios por iniciativa gubernamental en espacios más alejados del centro o de su ubicación original -en el caso de delta de Río de las Perlas-, esta reubicación traspasa los límites de la región administrativa. En lugar de un desplazamiento sin remuneración de los desplazados, la HKHS ha tenido un papel de creador de espacios accesibles. No obstante, su gestión ha sido objeto de controversias gracias a la entrega de sus activos a la discreción de la iniciativa privada, quienes aumentan las cuotas de pago; y por el criterio de ingresos mínimos que dicha organización estipula para la aceptación de solicitudes, pues de ajustarse a la situación actual se vería forzada a aumentar la construcción de viviendas.⁹⁵

Las atribuciones de la URA para la expropiación de suelos le permiten la omisión de todo trámite o procedimiento legalizado junto con tratos con los expropiados en términos de reubicación insuficientes. El destino de los desplazados son su reubicación dentro del mismo inmueble renovado, su relocalización lejos de su ubicación original con o una compensación que no cubre las pérdidas ocasionadas.⁹⁶ Como contracara de la moneda, los nuevos usuarios que ocupan los espacios reconfigurados pertenecen a los estratos altos de la sociedad hongkonesa, pero sobre todo, de origen chino: empresarios y financistas que trasladan sus activos y actividades hacia Hong Kong y empresas que se establecen por los incentivos fiscales ofrecidos.⁹⁷

Ahora bien, entre los nuevos usuarios y los desplazados beneficiados se encuentran los estratos sociales bajos y medios no perjudicados directamente, pero que afrontan la precariedad de condiciones de vida en dentro de residencias pequeñas

⁹⁵ Shu-Mei Huang, *op. cit.* p. 63

⁹⁶ Adrienne La Grange y Frederik Pretorius, *op. cit.* pp. 506-523.

⁹⁷ Iam-chong Ip, "State, Class and Capital: Gentrification and New Urban Developmentalism in Hong Kong", *Revista Critical Sociology*, N° 3 Vol. 44, 2018, pp. 547-562.

que absorben 20 veces el ingreso mensual promedio, consistiendo en apartamentos de 9 metros cuadrados (promedio) y servicios básicos insuficientes, añadiendo que muchas residencias de este tipo han sido divididas y subdivididas ilegalmente.⁹⁸

Por ello, el desplazamiento no es el único efecto perjudicial presente en las dos ciudades, pues otras consecuencias socioeconómicas toman forma; una de ellas es la disminución del poder adquisitivo de la clase media. Entre 2003 y 2005 los ingresos de la clase media hongkonesa crecieron 25 por ciento, mientras los índices de precios subieron entre 130 y 260 por ciento, lo que ha causado que las generaciones más jóvenes de este estrato económico sean menos proclives a poseer un hogar y espacio propio⁹⁹ e incide en el aumento de la desigualdad, que cobra presencia con el aumento del coeficiente de Gini 0.45 a 0.54 entre 1986 y 2016.¹⁰⁰

Como parte de la precarización de las condiciones de vida, se observa el aumento de hogares de reducidas proporciones. Entre 2009 y 2018, los hogares de 20 a 39 metros cuadrados aumentaron de 273 a 6,641 unidades. En ese mismo lapso, los hogares de 40 a 70 metros cuadrados pasaron de 2,998 a 8,327 unidades. Esta reducción de espacio se contrasta con la drástica alza de precios que experimentó la renta promedio de todo tipo de espacios, cuyo alquiler aumentó un 94.4 por ciento a comparación de los precios en 1999.¹⁰¹ La prueba es la desigualdad que engloba a la ciudad: la *Isla de Hong Kong* y los Nuevos Territorios como el centro y periferia de la ciudad global, delimitados por los ingresos altos y bajos respectivamente. En el medio, la *Península de Kowloon* se yergue en el limbo entre ambas regiones y

⁹⁸ Alexandra Stevenson y Jin Wu, “Apartamentos diminutos y largas horas de trabajo: las razones económicas de las protestas de Hong Kong [en línea]”, *The New York Times*, 25 de julio de 2019, Dirección URL <https://www.nytimes.com/es/2019/07/25/espanol/hong-kong-protestas-razones.html>, Consulta [28 de junio de 2021].

⁹⁹ *Idem*.

¹⁰⁰ Social indicators of Hong Kong, Coefficient of Gini [en línea], S/año, Dirección URL: [Gini Coefficient | Social Indicators of Hong Kong](#), [consulta 18 de junio de 2021].

¹⁰¹ CENSTATD, “Hong Kong Annual Digest of Statistics 2020 edition section 9 Housing and Property [en línea], octubre de 2020, pp. 245 y 249, Dirección URL, https://www.censtatd.gov.hk/en/data/stat_report/product/B1010083/att/B10100832020AN20B0100.pdf [consulta, 20 de julio de 2021].

con matices dramáticos de desigualdad. Es en esta región donde las condiciones de calidad de vida se vuelven más precarias.¹⁰²

Por otra parte, la confrontación en pro del patrimonio arquitectónico en Hong Kong se encuentra acotada en algunos de sus centros históricos. Por ejemplo en el distrito de Wan Chai; la protección queda a cargo de la *Leisure and Cultural Services Development (LCSD)*.¹⁰³ No obstante, la facultad discrecional de la URA en el manejo de este sitio (y probablemente en otros sitios) pone en duda de la efectividad de las instituciones locales de preservación cultural, sus márgenes legales de potestad y sus acciones por la falta de un consenso local de criterios sobre el objeto en sus atribuciones: el que es o no es patrimonio histórico preservable.¹⁰⁴

Como respuesta a este contexto, la creación de agrupaciones civiles u organizaciones en el contexto urbano hongkonés es constante y a la vez acorde a una circunstancia específica. Las protestas del 2014 que se gestaron contra la creciente limitación de libertades y derechos incluyeron demandas como la creación y accesibilidad de espacios de mejor calidad y estrategias de expulsión de usuarios menos agresivas. De esta forma, asociaciones locales, aunque enfocadas a sus espacios, tuvieron coordinación entre sí como con otras organizaciones de mayor envergadura como la *Old District Autonomy Advancement Group (ODAAG)* y *Fixing To Home*,¹⁰⁵ distinguiéndose la *Alliance for Defending Grassroots Housing Rights (ADGHR)* por sus vínculos cercanos con las organizaciones *umbrella* de 2014 y su oposición a la privatización de los espacios de la HKHS; y la *Local Research Community (LRC)*, cuya estrategia es la investigación sobre las inadecuaciones de los proyectos de renovación y gestión hipotecaria inmobiliaria de financieras sobre la población.¹⁰⁶

Ahora bien, la postura sostenida por ambos gobiernos coincide relativamente y en ciertos aspectos: una escasa o nula negociación con usuarios perjudicados y

¹⁰² Heisler, et. al. *Urban Displacement Project: Hong Kong final report, Op. Cit.* pp. 12-14.

¹⁰³ NOTA: precedida anteriormente por la *Antiquities and Monuments Office (AMO)*.

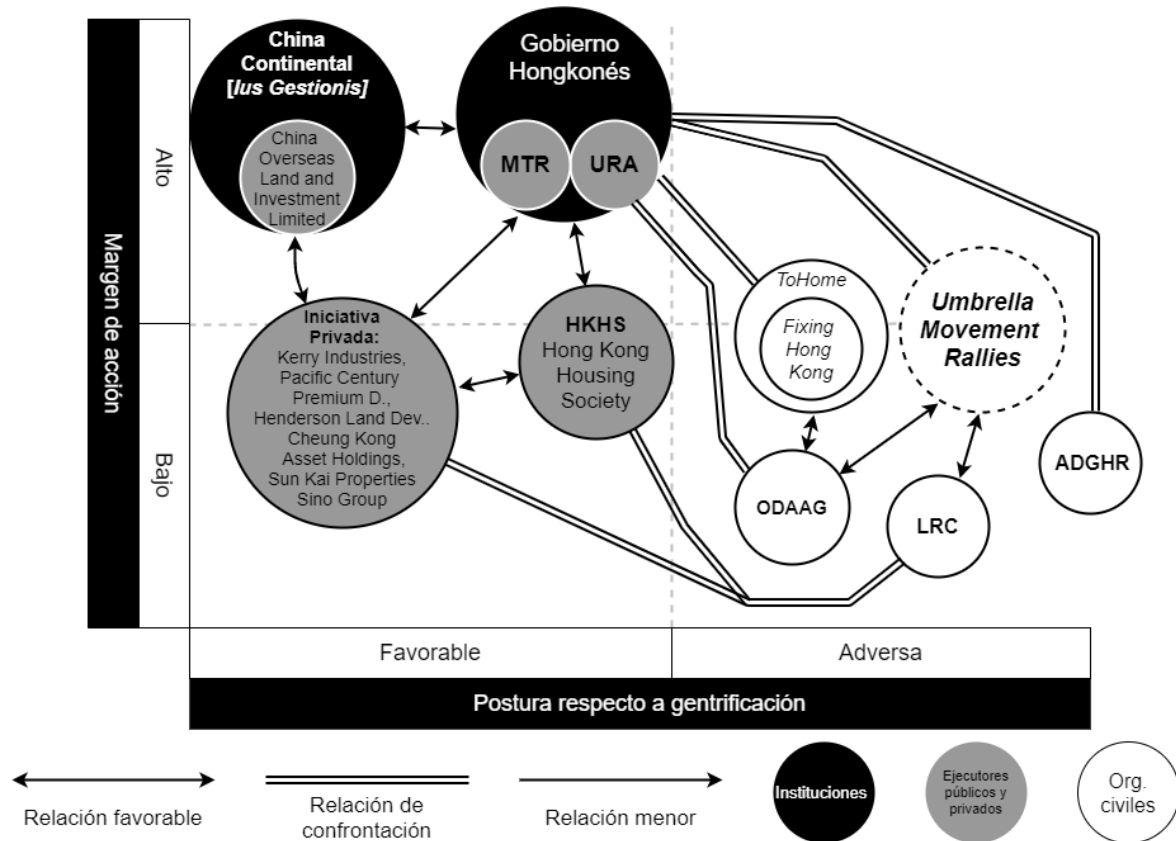
¹⁰⁴ Kong Lai Han, *op. cit.*, pp. 17 y 18.

¹⁰⁵ Heisler, Meg, *et. al., op. cit.* p. 42 y 51.

¹⁰⁶ Shu-Mei Huang, *op. cit.* pp. 63 y 64.

compensaciones insuficientes, la relación privilegiada de las instituciones gubernamentales (nacionales y locales) con los desarrolladores de construcción e inmobiliarios particulares. Una relación conflictual en la que la dominante influencia china restringe los movimientos a las demandas de los desplazados (véase Esquema N° 3).

Esquema N° 3 Relaciones entre agentes protagonistas de la gentrificación de Hong Kong



Esquema de elaboración propia con información recuperada de varias páginas, véase en nota al final de página.¹⁰⁷

¹⁰⁷ -Heisler, Meg, et. al., *Urban Displacement Project: Hong Kong final report* [en línea], 2020, Urban Displacement-University of California Berkeley, p. 13. Dirección URL: [Hong Kong - Gentrification and Displacement | Urban Displacement Project](#), [consulta, 16 de marzo de 2021].

-Kong Lai Han, *Urban Renewal and Gentrification in Hong Kong: A Case Study of the Wan Chai District* (tesis), The education University of Hong Kong Library, mayo, 2018, pp. 17 y 18.

-Marcus Solhberg, "Top 10 Property Developers in Hong Kong: The Definitive Guide [en línea]", *Asia Property HQ*, 3 de enero de 2018, Dirección URL: [Top 10 Property Developers in Hong Kong: The Definitive Guide \(asiapropertyhq.com\)](#) [consulta: 1ero. de junio de 2021] (continua);

3.2.2 Dinámicas de desplazamiento y resistencia en la Ciudad de México

La Ciudad de México, dentro del contexto social y urbano latinoamericano, encaja parcialmente con el perfil urbano de Ruth Glass, pues además de barrios industriales y comunidades de ingresos limitados, otros espacios urbanos como patrimonio histórico por preservar y barrios de clase media aparecen en el escenario; al mismo tiempo que cobran protagonismo otros problemas sociales como la pobreza, discriminación y precariedad urbana, características que no necesariamente se cumplen en un sitio específico. Si la gentrificación de la Ciudad de México se ejecuta de forma fragmentada, las circunstancias urbanas locales harán que el desplazamiento también lo será.

De esta manera se presentan dos formas de desplazamiento cerca de alcaldías y CBD en la periferia de la Ciudad de México: Miguel Hidalgo, Cuajimalpa y Álvaro Obregón, son ejemplo de un desplazamiento socioeconómico directo. La construcción de vallas en Santa Fe para separar a sus habitantes de los barrios marginales a su alrededor, la sobreexplotación de servicios públicos como agua y electricidad en Nueva Granada provoca el aumento de la dificultad de condiciones para vivir y trabajar: un contraste repentino cuya efecto principal es la expulsión de población hacia fuera de la urbe.¹⁰⁸ Mientras tanto, en las alcaldías Benito Juárez y Cuauhtémoc los desplazados no comprenden solamente usuarios comerciales y residenciales de bajos estratos, sino propiamente miembros de la clase media, cuya desplazamiento simbólico es ante el cambio del ambiente local, el cual al tornarse más bullicioso y conflictivo, aprovechado por nuevos usuarios residenciales y turístico, ya no satisface a los vecinos originales.¹⁰⁹

-Shu-Mei Huang, "Displacement by Neoliberalism: Addressing the Housing Crisis of Hong Kong in the Restructuring of Pearl River Delta Region" en Yi-Ling Chen Hyun Bang Shin (editores), *Neoliberal Urbanism, Contested Cities and Housing in Asia*, Palgrave-MacMillan, 2019, Serie *The Contemporary City*, p. 63.

¹⁰⁸ Victor Delgadillo, "Ciudad de México: Megaproyectos urbanos, negocios privados y resistencia social" en Rodrigo Hidalgo y Michael Janoschka, *La ciudad neoliberal, gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, la Ciudad de México y Madrid*, Santiago de Chile, Pontificia Universidad Católica de Chile, Departamento de Ciencia Política y Relaciones Internacionales, Universidad Autónoma de Madrid, 2014, pp. 207, 209-211.

¹⁰⁹ Luis Alberto Salinas Arreortua, "Patrimonio y transformaciones urbanas en la Ciudad de México" en Victor Delgadillo, Ibán Díaz, y Luis Salinas [coordinadores], *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*, México, UNAM-Contested Cities, 2015, pp. 194, 196 y 197.

El desplazamiento gentrificador de la Ciudad de México discurre indirectamente: en uno de los ejemplos más contemporáneos, “Nueva Polanco” se manifiesta a través del aprovechamiento servicios básicos (agua y electricidad) por los proyectos de construcción en la localidad, y cuya deficiencia viven los habitantes de bajos recursos; y en las restantes áreas gentrificadas, es el aumento de precio de residencias y tarifas de servicios públicos, la congestión vehicular, daño a inmuebles particulares y deterioro del subsuelo por obras. El traslado de actividades hacia fuera del espacio urbano anterior a otros rincones de la ciudad se vuelve la única opción.¹¹⁰

Los objetivos de la gentrificación de la Ciudad de México chocan con los intentos por preservar el patrimonio arquitectónico muy presente en la ciudad. En este caso, el patrimonio arquitectónico ubicado dentro o cerca de algunos CBD (el Centro histórico, Cuauhtémoc, Paseo de la Reforma, Condesa, Xoco y Roma) ha sufrido su modificación o deterioro por complejos residenciales, comerciales y corporativos, lo que enciende la alarma de dependencias dedicadas a la preservación cultural, como el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y el Instituto Nacional de las Bellas Artes (INBA). Aunque queda a sus manos la regulación restrictiva de construcción (incluyendo la facultad de emitir permisos y clausurar obras en la situación de daño patrimonial), la coercitividad de sus acciones es relativamente débil, comparada con otros organismos gubernamentales.¹¹¹

Como resultado, esta metrópoli tiene condiciones de desigualdad similares a su contraparte, aunque no experimentó un crecimiento repentino. Entre 2008 y 2018 su coeficiente de Gini conservó un crecimiento de 0.517 a 0.530, excepto 2012 cuando descendió a 0.457. Esto indica que la gentrificación provoca efectos socioeconómicos relativamente menores en una metrópoli que expulsa a su población a la periferia. Debido a la fragmentación socioeconómica de la gentrificación, Cuajimalpa y Tlalpan son las alcaldías gentrificadas y las más

¹¹⁰ Patricia Olivera y Víctor Delgadillo, *op. cit.*, pp. 111-133.

¹¹¹ Luis Alberto Salinas Arreortua, *op. cit.*, p. 194.

desiguales; Cuauhtémoc, Benito Juárez y Miguel Hidalgo no presentan niveles altos del índice Gini por su contexto económico más homogéneo entre sus habitantes.¹¹²

La organización de la sociedad civil contra obras de renovación urbana se manifestó en el Movimiento Urbano Popular (MUP) desde la década de 1970 hasta 1997. Este conjunto de organizaciones civiles, no gubernamentales y vecinales que exigieron una disminución de condiciones desiguales en torno al espacio capitalino -al mismo tiempo en que Santa Fe emergía como proyecto de gentrificación, pero también por la adquisición de derechos políticos y la adquisición de un gobierno local. Una vez que los poderes de autogobierno se concedieron al Distrito Federal, los participantes de este movimiento se separaron y se agruparon en organizaciones vecinales o dentro de las esferas de la política local (partidos políticos, la burocracia de nivel medio y cargos selectivos) por lo que, si bien no se disipó, su participación se ha perdido importancia en el rol antes desempeñado, siendo relevado por organizaciones vecinales locales cuyos resultados son inciertos.¹¹³

Entre los ejemplos de resistencia contra obras de renovación en torno a centros comerciales y negocios, puede destacarse el de la Supervía del Poniente, que pretendía mejorar la conectividad de Santa Fe, que fue recibida por los vecinos del poniente de la ciudad con la obstrucción de vialidades, como respuesta a la expropiación de sus inmuebles, con resultados infructuosos; en 2012, las quejas vecinales del pueblo de Xoco contra el proyecto de la *Ciudad Progresiva*, atrajo la mediación del gobierno del Distrito Federal y aunque el proyecto prosiguió, la empresa se comprometería al daño de inmuebles particulares e históricos.¹¹⁴ Más recientemente. El daño ambiental que el proyecto Mitikah generó en la misma localidad, denunciado por los vecinos organizados y grupos ambientalistas, instó a

¹¹² -CONEVAL: “Medición de la pobreza, La cohesión social, s/fecha de publicación, Dirección URL: [Cohesión Social \(coneval.org.mx\)](http://Cohesión Social (coneval.org.mx)) [consulta 28 de junio de 2021].

- CONEVAL; “Medición de la pobreza, Pobreza en México, Resultados de pobreza en México 2018 a nivel nacional y por entidades federativas [en línea]”, s/fecha de publicación, Dirección URL: [Pobreza 2018 \(coneval.org.mx\)](http://Pobreza 2018 (coneval.org.mx)), [consulta, 28 de junio de 2021].

¹¹³ Luis Alberto Salinas Arreortua, *op. cit.*, p. 212 y 213.

¹¹⁴ Victor Delgadillo, “Ciudad de México: Megaproyectos urbanos, negocios privados y resistencia social” en Rodrigo Hidalgo y Michael Janoschka, *La ciudad neoliberal, gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, la Ciudad de México y Madrid*, Santiago de Chile, *op. cit.*, 2014, pp. 211 y 212.

que el gobierno de Claudia Sheinbaum impusiera multas y llamara al conglomerado responsable, Fibra Uno, a litigio.¹¹⁵

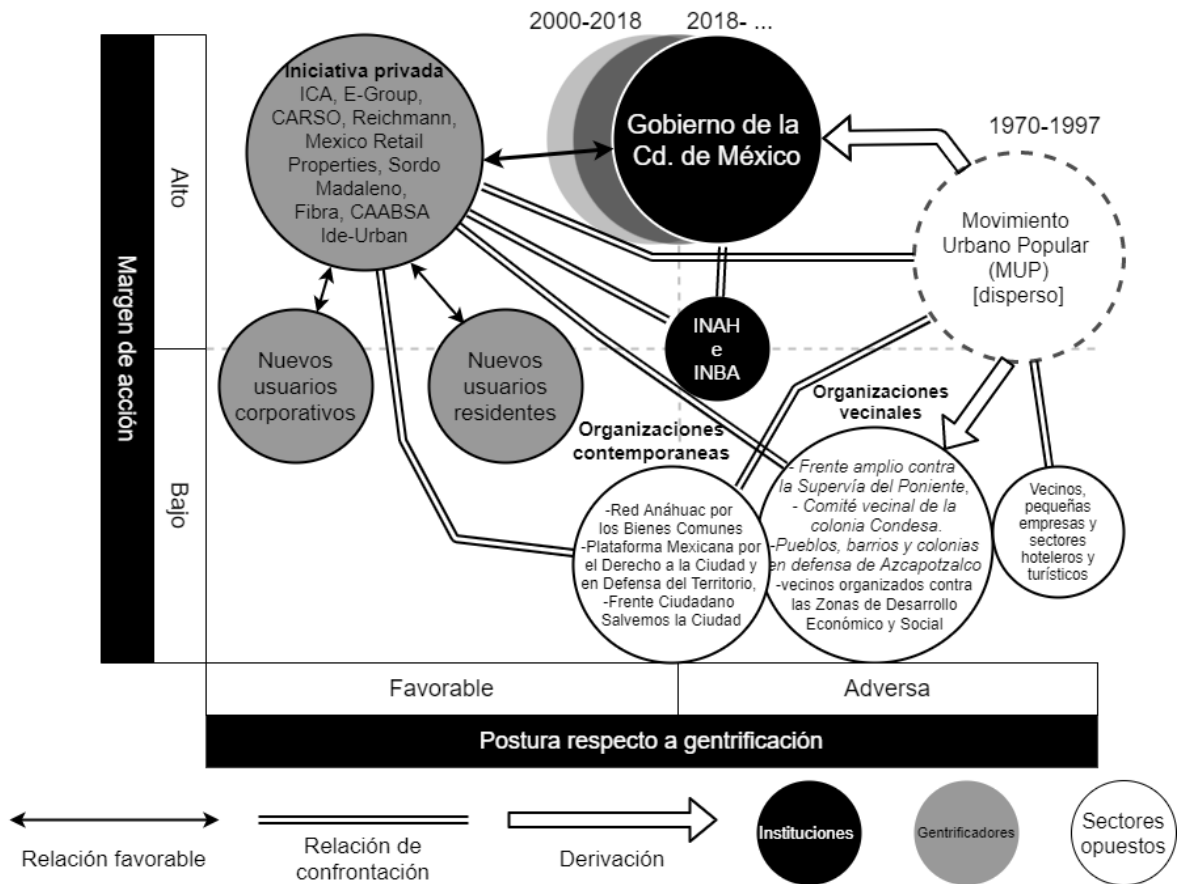
En estas circunstancias, el Estado es el único agente parte de este proceso, aunque se encuentre motivado por una causa política. Una de las Zodes propuesta por Miguel Ángel Mancera cerca de la Ciudad Universitaria fue suspendida para salvar su imagen. En 2018 el Nuevo Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, cuya suspensión comenzó en 2018 por el presidente Andrés Manuel López Obrador, que múltiples irregularidades en su planeación y construcción, aunque ya causaba controversias por la expropiación de terrenos en los municipios de Texcoco, la inconformidad de sus vecinos y la represión por el gobierno del estado de México.¹¹⁶

El peso de papeles de la sociedad civil, el sector privado y la autoridad local difiere bastante conforme circunstancias políticas aparecen lo que hace que en algunos casos la resistencia a la gentrificación no provoque la suspensión de algunas de sus obras. Las organizaciones vecinales y civiles no han tenido un punto de inflexión en los últimos veinte años que les permita ejercer como un contrapeso importante en esta dinámica urbana (véase Esquema N° 4).

¹¹⁵ s/autor, "El gobierno de Sheinbaum alista multa por 25 mdp para Mítikah [en línea]", México, Expansión, 9 de mayo de 2019, Dirección URL: [El gobierno de Sheinbaum alista multa por 25 mdp para Mítikah \(expansion.mx\)](https://expansion.mx) [consulta, 2 de julio de 2021].

¹¹⁶ - Victor Delgadillo, "Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida", revista *Invi*, N° 88, Vol. 31, noviembre, 2016, *op. cit.*, pp. 101-129.
- Melissa Galván, "La parecida historia del NAIM y este aeropuerto de Francia", Expansión, 24 de octubre de 2018, dirección URL: https://politica.expansion.mx/mexico/2018/10/24/la-parecida-historia-del-naim-y-este-aeropuerto-de-francia?_amp=true [consulta 3 de julio de 2021].

Esquema N° 4 Relaciones entre agentes protagonistas de la gentrificación de la Ciudad de México



Esquema de elaboración propia con información recuperada de varias páginas véase en nota al final de página.¹¹⁷

¹¹⁷ - Luis Alberto Salinas Arreortua "Patrimonio y transformaciones urbanas en la Ciudad de México" en Victor Delgadillo, Ibán Díaz, y Luis Salinas [coordinadores], *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*, México, UNAM-Contested Cities, 2015, pp. 193;

- Victor Delgadillo, "Ciudad de México: Megaproyectos urbanos, negocios privados y resistencia social" en Rodrigo Hidalgo y Michael Janoschka, *La ciudad neoliberal, gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, la Ciudad de México y Madrid*, Santiago de Chile, Pontificia Universidad Católica de Chile, Departamento de Ciencia Política y Relaciones Internacionales, Universidad Autónoma de Madrid, 2014, pp. 210 y 211.

- Victor Delgadillo, "Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida", revista *Invi*, N° 88, Vol. 31, noviembre, 2016, pp. 101-129;

- Raul Salas Espindola *et. al.* "Procesos de urbanización y segregación socioterritorial en la Ciudad de México" en Eftychia Bournazou [coordinadora], *Gentrificación, miradas desde la academia y la ciudadanía*, Ciudad de México, Facultad de Arquitectura-UNAM, 2017, I edición [electrónica], pp. 464, 465;

- Margarita Perez Negrete, Ciudad de México: el camino recorrido en la conformación de una ciudad global Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales, N° 226, Vol. LXI, UNAM-Nueva Época, enero-abril 2016, pp. 331-352.

3.3 Coyuntura actual de la gentrificación en las ciudades globales

La relación ciudades globales-gentrificación ha sido motivo de nuevas configuraciones que han complejizado sus vínculos, entre estas, la aparición de plataformas de servicios, la presencia del SARS-COV 2 y la propia situación social y política que rodea a las ciudades globales, incluidas las dos ciudades seleccionadas.

Los gestores inmobiliarios ahora comparten el rol de agentes gentrificadores con nuevas plataformas de servicios que se enfocan en el turismo y el subsecuente uso del suelo a corto plazo, siendo este el caso de Airbnb. En un breve estudio sobre los servicios de esta plataforma, se descubrió que en Hong Kong los espacios en disponibilidad se ubicaron en su mayoría en la *Península de Kowloon*, mientras que los de mayor margen de precio en la *Isla de Hong Kong* y los *Nuevos Territorios*, con una moda de 42 USD y una media de 73 USD.

Y en la Ciudad de México, los espacios de precio medio se distribuyeron en dos picos de moda de 30 y 49 USD y una media de 62 USD, concentrándose en las alcaldías Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, el corredor de Insurgentes Sur, Narvarte, Del Valle y Xoco (en Benito Juárez).¹¹⁸ La distribución de los alojamientos en los dos casos -siempre en el centro de la ciudad- responde a las actividades turísticas, principalmente vacacionistas y viajeros por negocios, en constante búsqueda de alojamientos cerca de los atractivos de sus actividades, discrepando con las dinámicas propias de los vecinos ajenos a estos servicios: conflictos irresolutos por una regulación legal inexistente (véase Tabla N° 10).

¹¹⁸ Información recuperada de la plataforma y aplicación Airbnb.

NOTA. Criterios establecidos: Alojamiento entero en apartamento, 1 adulto como huésped, plazo temporal del 1ero al 8 de agosto de 2021, 1 cama, 1 baño, 1 recámara.

Tabla N° 10 Datos de Airbnb en Hong Kong y Ciudad de México

Criterios de plataforma		Hong Kong	Cd. de México
Tipos de vivienda	Casa-Apartamento	5,010 (51.4%)	8,039 (48.2%)
	Habitación compartida	488 (5%)	348 (2%)
	Habitación privada	4,250 (43.6%)	8,572 (49.8%)
Promedio de noches ocupadas		83 noches	85 noches
Tasa de ocupación estimada		22.8%	23.2%
Promedio de beneficios diarios (moneda local y dólar estadounidense)		892 HKD (114.79 USD)	1,436 MXN (171.68 USD)
Promedio de beneficios mensuales (moneda local y dólar estadounidense)		4,869 HKD (626.57 USD)	7,436 MXN (371.20 USD)
Demarcaciones con mayor cantidad de alojamientos		-Yau Tsim Mong: 3,528 -Central and Western: 2,237 -Wan Chai: 1,549	-Cuauhtémoc: 6,838 -Miguel Hidalgo: 2,800 -Benito Juárez, 2,765 -Coyoacán: 1,492
Total de alojamientos		9,748	17,229

Tabla de creación propia con información recuperada de varias fuentes: Inside Airbnb, “Ciudad de México [en línea]”, S/fecha de publicación, [Inside Airbnb: Mexico City. Adding Data to the Debate.](#) [consulta, 18 de julio de 2020] e Inside Airbnb, Hong Kong [en línea], S/fecha de publicación, [Hong Kong. Adding data to the debate.](#) [consulta 18 de julio de 2020]

Un acontecimiento contemporáneo como lo es la pandemia de SARS-COVID es el responsable de una serie de reconfiguraciones, laborales, sociales, económicas, y demográficas, incluyendo a la relación de las ciudades globales y la gentrificación. El aislamiento doméstico producto de esta epidemia instó a la disminución de numerosos servicios, muchos de estos necesariamente presenciales para su consumo y rentabilidad, como restaurantes, hoteles. Rappi, Amazon y MercadoLibre, especializados en la venta y distribución de bienes, experimentaron un crecimiento de servicios de 55 por ciento en Latinoamérica y 31 por ciento

globalmente, mientras que las empresas de autoservicio perdieron un 32 por ciento de beneficios producidos en las transacciones presenciales.¹¹⁹

De igual manera, se ve perjudicado el sector de las pequeñas empresas, las que según la COPARMEX¹²⁰, 49,000 unidades económicas estaban en riesgo de desaparecer para finales de 2020. En septiembre de ese mismo año, 19 por ciento de las empresas, junto con un 15 por ciento de los restaurantes de la ciudad (10,800 restaurantes de los 72,000) cerraron sus puertas, por la disminución del turismo y de la demanda de consumo en los CBD. Este revés a la actividad restaurantera se explica por los 231 mil empleos que los hoteles, restaurantes y comercios generan, 74,915 se concentran en los mismos corredores en los CBD.

Otros sitios, que se veían impulsados por la derrama económica de los servicios profesionales (335 negocios de tiendas de moda, mueblerías y gimnasios) se vieron obligados a terminar con sus actividades.¹²¹ En el caso de la Ciudad de México, la pandemia de SARS-COVID repercutió con el sector de servicios, específicamente de los pequeños negocios. Aproximadamente 218 mil empleos se perdieron entre la primavera e invierno de 2020 y la inyección de créditos e incentivos fiscales de parte del gobierno de la Ciudad de México, cubren el sector formal pero el sector informal, invisible en las estadísticas fue gravemente perjudicado.¹²²

Más del 45 por ciento de las microempresas de las 345 mil que operaban en el país se vieron forzadas a su extinción mientras las restantes optaron por condiciones más informales, después de que muchas de estas empresas experimentaron un desplome de ventas y utilidades del 70 por ciento y (antes incluso de la pandemia)

¹¹⁹ Sheila Sánchez, "Amazon, Mercado Libre y Rappi crecen 52% en América Latina: Google [en línea]", 8 de octubre de 2020, Dirección URL: [Amazon, Mercado Libre y Rappi crecen 52% en América Latina: Google \(forbes.com.mx\)](https://forbes.com.mx) [consulta 19 de julio de 2021].

¹²⁰ Confederación patronal de la República Mexicana.

¹²¹ Diego Badillo, "Pandemia podría acabar con más de 60,000 empresas de la CDMX en 2020, alertan cámaras empresariales [en línea]", El Economista, 13 de diciembre de 2020, Dirección URL: [Pandemia podría acabar con más de 60,000 empresas de la CDMX en 2020, alertan cámaras empresariales | El Economista](https://www.eleconomista.com.mx) [consulta 11 de agosto de 2021].

¹²² Shelma Navarrete, "El año de pandemia deja sin empleo a 218,000 personas en la CDMX [en línea]", Expansión, 29 de marzo de 2021, Dirección URL: [El año de pandemia deja sin empleo a 218,000 personas en la CDMX \(expansion.mx\)](https://www.expansion.mx) [consulta, 11 de agosto de 2021].

un promedio de vida de 6.7 años. Los créditos ofrecidos por el gobierno, que abarcan los 10 mil pesos mexicanos resultan insuficientes, exigiendo las agrupaciones gremiales de pequeños negocios el aumento a 30 mil o 40 mil pesos, de los 70 mil pesos que, como mínimo, se requieren. Aun así, dada la ambigüedad del significado de economía formal en informal, es poco probable que los negocios formales recobren sus características y términos que en *stricto sensu* estipulan (registros en seguro social o la red tributaria de Hacienda): en otras palabras, de una y otra forma la informalidad laboral sigue prevalece.¹²³

Una de las tendencias más recientes es la salida de habitantes de las ciudades: sólo en la Ciudad de México, la implementación de teletrabajo o *home office* ha facilitado su propia mudanza. La caída de la economía mexicana en 2020 instó a los habitantes con esta modalidad a trasladarse a otras entidades del país, como Jalisco, Querétaro, Quintana Roo y Yucatán. A finales de 2019, los precios de viviendas de la capital experimentaron un porcentaje de aumento de 9.8 por ciento, en junio de 2020 esta tasa se redujo a un 1.8 por ciento. El cambio de preferencias es porque el promedio de alquileres económicos en otras entidades equivale a los 4,000 MXN, más atractivo que el promedio de los inmuebles de misma categoría en la capital de 7,000 MXN, comprendiendo gran parte de la demanda los profesionistas de joven y mediana edad y que son capaces de desempeñarse profesionalmente fuera de la metrópoli.¹²⁴

A nivel nacional el precio promedio de las viviendas disminuyó un 12 por ciento, mientras que en la Ciudad de México se redujo un 33 por ciento. Ante la salida de residentes, los gestores de alquileres recurren a la disminución de precios con tal de conservar a sus arrendatarios. Dicho desplome de habitantes y alquileres se agudizó en Narvarte, Juárez, Bosque de Las Lomas y Del Valle, aunque este declive de precios no es uniforme en todos los rangos de precio en los apartamentos.

¹²³ Arturo Ordaz Díaz, “La pandemia orillará a micronegocios establecidos hacia la informalidad”, Forbes, 30 de junio de 2020, Dirección URL: [La pandemia orillará a micronegocios establecidos hacia la informalidad \(forbes.com.mx\)](https://forbes.com.mx) [consulta 13 de agosto de 2020].

¹²⁴ Laura Quintero, “Home Office provoca éxodo en la capital del país [en línea]”, El Heraldo de México, 1ero de diciembre de 2020, Dirección URL: [Home Office provoca éxodo en la capital del país - El Heraldo de México \(heraldodemexico.com.mx\)](https://heraldodemexico.com.mx) [consulta 19 de julio de 2021].

Mientras que la demanda de los apartamentos con precios mayores a 15 mil pesos disminuyó 16 por ciento, otros espacios con menores rangos el aumento de la demanda se distribuyó de la siguiente manera: de menos de 5,000 MXN un 7 por cien; de 5,000 a 10,000 MXN un 16 por ciento; y un 4 por ciento entre 10000 a 15,000 MXN.¹²⁵

La situación en el mercado inmobiliario corporativo parece seguir el mismo curso en varios corredores de negocios de la ciudad. En el último trimestre de 2019 más 140,000 metros cuadrados de oficinas se hallaban desocupados; un año después, esa cifra aumentó a 198,657 y en el primer semestre de 2021 esa cifra llegó a 320,116 metros cuadrados, equivalentes un aumento de 41.89 por ciento y un 128.65 por ciento respectivamente; Insurgentes y Santa Fe acaparan más del 56 por ciento del espacio para oficinas desocupado durante la contingencia sanitaria a la vez que Bosques y Lomas Palmas concentraron un 9 por ciento del espacio inmobiliario desocupado.¹²⁶ Pese a una pequeña recuperación de este sector corporativo, lo que indica que los centros de negocios de mayor precio y exclusividad, por esas mismas cualidades ahora desventajosas, podrían perder durante un plazo mediano la concentración de actividades globales y, por lo tanto, su peso en el carácter global de la metrópoli.

Existe también un éxodo en Hong Kong, esta vez, por razones económicas y políticas. La ley de Seguridad Nacional, promulgada en Pekín en el 2020 y que estrecha los márgenes de garantías individuales y civiles generó una incertidumbre en cuanto a los ciudadanos con el gobierno, lo que aumentó las solicitudes de visas y pasaportes de otros países. En ese año, su crecimiento se estancó al pasar de 7.5208 millones de habitantes a 7.4742 millones de personas. El perfil de los

¹²⁵ Azucena Mendoza, “Ha caído la renta de viviendas en colonias demandadas de la CDMX [en línea]” Obras-Expansión, 25 de noviembre de 2021, Dirección URL: [Ha caído la renta de viviendas en colonias demandadas de la CDMX \(expansion.mx\)](#) [consulta 14 de agosto 2021].

¹²⁶ Verónica Gonzalez, “Cae 22.5% renta de oficinas en la Ciudad de México [en línea]”, Real Estate Market & Lifestyle, 13 de julio de 2021, Dirección URL [Cae 22.5% renta de oficinas en la Ciudad de México \(realestatemarket.com.mx\)](#) [consulta, 10 de agosto de 2021].

emigrantes comprende entre 15 y los 59 años y con carreras universitarias.¹²⁷

No obstante, los precios en los inmuebles no disminuirán, eso asegura la *Real Estate Developers Association of Hong Kong* (REDA)¹²⁸ pues el aumento del alquiler promedio del 3.1 por ciento en el primer semestre de 2021, junto con los anuncios de varios proyectos de construcción, tal y como el 42 Tsung St. de la firma privada *The Development Studio* (TDS) en Wan Chai disipan sus preocupaciones.¹²⁹ Tal aseveración podría cobrar validez si los consumidores inmobiliarios provienen de China Continental.

Retomando el éxodo demográfico, la persecución política no es la única causa de expulsión, pues en un amplio sentido, un desplazamiento demográfico cobra fuerza en la inmigración china que aumenta su porcentaje como componente demográfico de Hong Kong. Los inmigrantes más cualificados se establecen una menor cantidad de tiempo que los inmigrantes con una educación más básica, pero que de todas formas ambos sectores inmigrantes calificados y no calificados deciden volver a migrar, por una limitada oferta para desarrollo profesional y por la acotada oportunidad laboral no profesional respectivamente.¹³⁰ Los inmigrantes de China continental, insatisfechos por esta situación, regresan al otro lado de la frontera, mientras que los flujos de emigrantes hongkoneses se dirigen a varios países anglófonos, principalmente Reino Unido, Canadá, Estados Unidos y Australia.

Este conflicto e imposición normativas desde el gobierno central de China tampoco parece preocupar a las empresas financieras, con sede o filiales en Hong Kong, puesto que la estabilidad en el último año del dólar hongkonés (producto de 85

¹²⁷ CENSTATD, "Table 1A : Population by Sex and Age Group [en línea]", S/fecha de publicación, Dirección URL: [C&SD : Table 1A : Population by Sex and Age Group \(censtatd.gov.hk\)](https://censtatd.gov.hk) [consulta 12 de agosto de 2021]

¹²⁸ Asociación de Desarrolladores de Bienes Raíces, traducción propia.

¹²⁹ Lam Ka-sing y Bobo Chan, "Hong Kong property market to remain resilient even in the midst of exodus, Reda chief Keith Kerr says [en línea]", South China Morning Post-Yahoo News, 29 de junio de Dirección URL: [Hong Kong property market to remain resilient even in the midst of exodus, Reda chief Keith Kerr says \(yahoo.com\)](https://www.yahoo.com/news/hong-kong-property-market-to-remain-resilient-even-in-the-midst-of-exodus-reda-chief-keith-kerr-says-123456789.html) [consulta 12 de agosto de 2021].

¹³⁰ Ng Kang-chung, "Hong Kong faces brain drain of highly skilled mainland Chinese arrivals, Baptist University study warns [en línea]", South China Morning Post-Yahoo News, 9 de junio de 2021, [Hong Kong faces brain drain of highly skilled mainland Chinese arrivals, Baptist University study warns \(yahoo.com\)](https://www.yahoo.com/news/hong-kong-faces-brain-drain-of-highly-skilled-mainland-chinese-arrivals-baptist-university-study-warns-123456789.html) [consulta 12 de agosto de 2021].

intervenciones de la Caja de Conversión), y la disuasión del gobierno central de que corporaciones chinas y extranjeras se establezcan en otras ciudades, en particular, Estados Unidos. Pero provoca más desconfianza sí la transparencia de información así como su libre circulación (ya aplicada en los medios de comunicación para los ciudadanos en general) también cobrará vigor para los asuntos de negocios e inversiones, junto con el incierto tratamiento hacia inversionistas y sus activos; la administración estadounidense en Washington podría provocar desconfianza en la economía hongkonesa sí se recurren a sanciones a toda sociedad financiera o mercantil de continuar sus operaciones en la misma urbe.¹³¹

El turismo, actividad clave de las ciudades globales, se vio también interrumpida ante este fenómeno sanitario. La disminución de visitantes redujo la derrama económica en este sector, no obstante, eso incentivó a la apertura de pequeños negocios, dispuestos a cubrir la demanda de ocio de los hongkoneses, a su vez incapaces de viajar turísticamente al extranjero. En los barrios bajos de algunos distritos como Sham Shui Po, la proliferación de cafeterías y restaurante impulsó en el 2020 el consumo interno de servicios de ocio (ajena a la emergencia de salud), siendo los desplazados los negocios locales ante la plausible alza de precios que acontezca en dicha localidad.¹³²

Lo que en ambas urbes se puede observar es una disminución de la capacidad de acción de la sociedad civil en Hong Kong por las crecientes restricciones a los derechos civiles y políticos, y que tendrá un impacto negativo futuro en la organización de la sociedad para presentar sus demandas cotidianas, incluyendo el uso del suelo o el acceso a la vivienda. En la Ciudad de México por su parte, la resistencia organizada a la gentrificación, si bien tuvo precedentes en el comienzo del periodo neoliberal en 1982 y que ha paralizado o modificado algunas obras de

¹³¹ Enda Curran y Chris Anstey, "A Year After Security Law, Hong Kong Finance Hub Status Endures [en línea]", Bloomberg, 26 de julio de 2021, Dirección URL: [A Year After Security Law, Hong Kong Finance Hub Status Endures - Bloomberg](#) [consulta 13 de agosto de 2021].

¹³² Shawna Kwan, "Hong Kong's Coolest Neighborhood Is Also One of Its Poorest [en línea]", Bloomberg-Citylab, 15 de diciembre de 2020, Dirección URL: [Hong Kong's Coolest Neighborhood Is Also One of Its Poorest - Bloomberg](#) [consulta 21 de julio de 2021].

iniciativa mixta o privada, la dispersión de sus células integrantes dificulta que las acciones de sus organizaciones civiles y vecinales ofrezcan resultados duraderos.

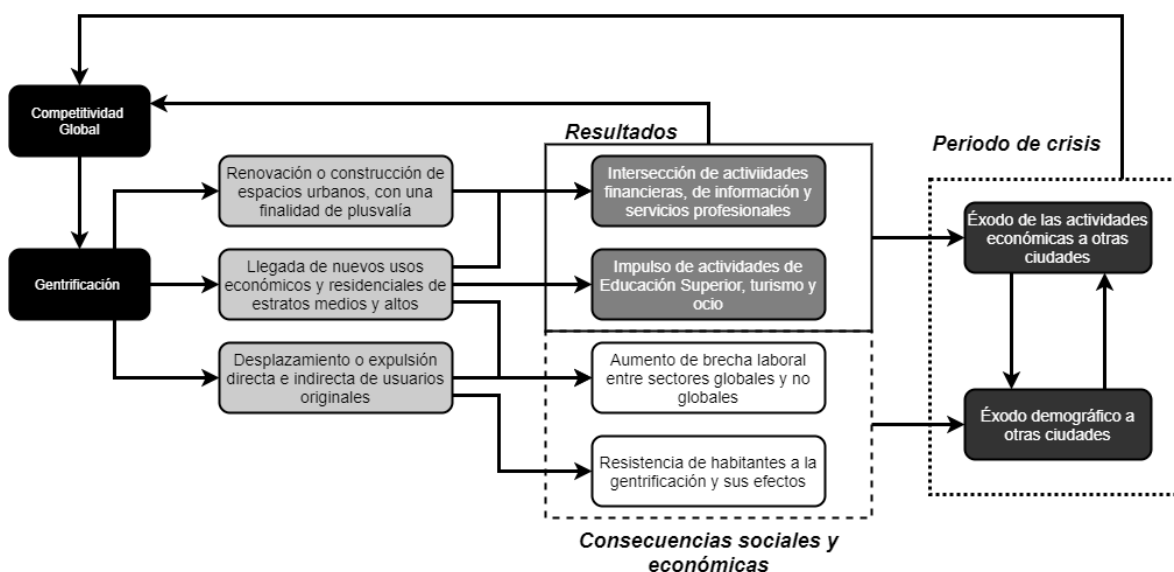
La renovación de los espacios propiamente alejados del ya disperso CDB de la capital, como en las alcaldías Gustavo A. Madero e Iztacalco implica que la gentrificación (por lo menos residencial) se encuentra descontrolada y que la gentrificación en la ciudad de México ha contribuido limitadamente en las actividades globales, y que se ha ejecutado conforme la perspectiva crítica de este fenómeno describe caso contrario de Hong Kong, que su papel sigue siendo importante, sin importar la reducción de la proporción entre su PIB y el PBI de China.

Conclusiones

La tesis principal que este ensayo trató de sostener es que la gentrificación y las ciudades globales se impulsan mutuamente, ya que la creación de espacios aptos para las actividades de turismo, finanzas y tecnologías para la información de una urbe la hace más atractiva para estos sectores, sin olvidar el elemento circunstancial que es el papel específico de la ciudad global dentro de la economía de un país o región, la entrada y salida de capital financiero.

No obstante, la consistencia de sus consecuencias en el panorama socioeconómico también hace que estas pierdan una parte de su capital humano a consecuencia del desplazamiento o la presión económica, y que este se traslade a la periferia y otras ciudades globales. Al momento en que alguna crisis o una circunstancia adversa (tomando como ejemplos contemporáneos la crisis sanitaria SARS COV-2 o el *Brexit* en la capital londinense), la salida del capital humano, así como de las habilidades y competencia que ejercen, impulsa también la competitividad global de otras ciudades globales destino, reiniciando por completo todo este proceso (véase Esquema N° 5).

Esquema N° 5 Proceso cíclico de gentrificación global y consecuencias dentro de las ciudades globales



Esquema de elaboración e ideas propias.

Las ciudades globales carecen de una intervención por parte del Estado-Nación al momento de su aparición. Sin embargo, en el contexto de la economía global, el papel de las instituciones nacionales y locales es crucial para impulsar a estas y la economía de un país o región en específico, siendo la gentrificación una estrategia importante con profundos efectos en sus habitantes y en su contexto urbano y económico. De esta forma, la gentrificación es la materialización de las actividades globales en el entorno urbano y su interacción con usuarios residenciales propios y ajenos a estas actividades globales.

Es imposible establecer características homogéneas que definan la ubicación y conformación de los CBD dentro de las ciudades globales, porque su planificación o aparición espontánea le dota a cada uno de estos sitios características únicas. Hong Kong, cuya aparición en la cartografía aconteció en el siglo XIX, experimentó una transición temprana desde la actividad portuaria a los servicios financieros, también atestiguó una evolución acelerada de una gentrificación residencial, gubernamental, reactiva y asistencial (durante la administración británica) a una gentrificación de múltiples usos, gubernamental, proactiva y con fines lucrativos, ya en la administración china desde 1997.

Hong Kong es una ciudad que ha diversificado sus sectores económicos, siguiendo de cerca las tendencias y etapas económicas del capitalismo, incluyendo la aparición de la industria de alta tecnología y tecnologías de comunicación, por lo que, si bien podría perder su rol de principal ciudad global de China y de la costa asiática del Pacífico, la cercanía de los sectores industriales en Cantón le permitirá conservar algo de competitividad en el futuro. Su condición de región administrativa caducará en poco menos de treinta años, y se integrará completamente a la República Popular China y será su administración centralizada desde Pekín el factor que genere incertidumbre a inversionistas y empresarios. La concesión de otros derechos o privilegios económicos a esta región china, ya dentro de su jurisdicción directa podría contrarrestar esta situación.

En Hong Kong el fenómeno de gentrificación se suma a las de otras ciudades cercanas con sus respectivas actividades globales principales para crear una región global. Los destinatarios principales de la gentrificación y de este plan a largo plazo no es una clase específica, sino los dirigentes de la economía central de China, a crecientes expensas de cierta parte de la población que, pese a su disconformidad ante los problemas de derechos civiles, representación política, condiciones económicas y acceso al espacio urbano (público y particular), su capacidad de acción frente a este fenómeno declina cada día, vulnerando a la población de las prácticas de expropiación y desplazamiento de usuarios, e incluso su criminalización como ha ocurrido en varias partes de China.

La Ciudad de México por otra parte fue escenario de una actividad global menor, por lo que explica que toda huella de actividades globales impactó en menor medida en esta ciudad hasta la implantación del modelo económico neoliberal en la década de 1980, por lo que estas actividades no han condicionado la gentrificación a sus usos y usuarios potenciales. La globalidad de la Ciudad de México se sustenta de numerosos CBD que, por una nula planificación general, la conectividad óptima de estos y sus respectivas actividades globales dificulta el crecimiento de las actividades globales. Pero este es sólo uno de los factores que obstruyen a la urbe para alcanzar una mayor competitividad global.

Por otra parte, en la Ciudad de México no parece que experimentará esta nueva reconfiguración en los proyectos futuros, al menos no en gran cantidad como en su contraparte, a no ser que nuevos complejos de gentrificación residencial (a gran escala o de aparición repentina) adopten este esquema de uso del suelo. Mientras tanto, el éxodo coyuntural del capital humano y profesional en este momento hacia otras ciudades y regiones (como en la capital mexicana) puede sugerir una dispersión de centro global dentro de la periferia global. Al mismo tiempo todavía conserva la manufactura y de la economía informal como pilares de su economía, un pilar que poco a poco se desplaza a otras ciudades del país. Los habitantes de bajos ingresos de la metrópoli no están preparados para este tipo de cambio, no ha

habido una transición profesional a las actividades globales y su poder adquisitivo poco puede hacer ante el aumento de coste de vida.

A diferencia de Hong Kong, la gentrificación de la Ciudad de México no experimentó una evolución, sino que se conservó sus características: una gentrificación de usos múltiples, de iniciativa mixta, enfocada a corto plazo y de un enfoque reactivo. La fluctuación de postura gubernamental y el rol de cómplice para los intereses con el sector privado, la falta de un plan de acción siquiera a mediano plazo, y el peso de los movimientos demográficos como asunto prioritario en la agenda pública justifican estas cualidades. Es un hecho que los espacios gentrificados se ofrecen como un producto a los nuevos usuarios, pero esta práctica adquiere mayor vigor en la Ciudad de México, cuando ciertos sitios se renuevan y gentrifican durante un periodo de tiempo, para que posteriormente suceda en otros sitios: la tendencia temporal de un producto en un sitio determinado.

La correlación de la renovación urbana de este género con las actividades globales ha sido un proceso constante, desde la implantación del modelo económico neoliberal en los últimos cuarenta años. No obstante, un precedente de ese vínculo puede hallarse en el primer tercio del siglo XX en varias ciudades estadounidenses, cuando la construcción de rascacielos en Manhattan coincidía con la bonanza económica que Estados Unidos gozaba y con el boom de los servicios financieros y bursátiles. En este momento en que la globalización atraviesa reconfiguraciones significativas, como la pandemia de SARS-COV, la relación entre actividades globales y la gentrificación experimenta un periodo de letargo a causa de la modalidad a distancia ahora imperante en muchas actividades laborales, educativas y recreativas; se desincentiva el uso de espacios que estas actividades necesitaban anteriormente.

A raíz de esto, la pandemia actual puede generar una nueva reconfiguración del uso del suelo en la que las actividades residenciales, profesionales y recreativas se realicen a distancia, por lo que los nuevos espacios por crearse a través de la gentrificación deberán considerar esta tendencia creciente, incluyendo las preferencias de los profesionistas y clase media por ejercer sus actividades

económicas y sociales. Esa no será una opción disponible para sectores más bajos o pertenecientes a la economía informal de los países, sobre todo si esta modalidad de economía contribuye ampliamente en la creación de empleos y del PIB de un país.

En ambas ciudades, la motivación que les instó a seguir la gentrificación fue una limitación y poca disponibilidad de territorio, pero la oferta de nuevos espacios - residenciales y otros usos- sigue apartada de esta necesidad social. Las dos ciudades seguirán arrastrando este problema mientras los sectores desfavorecidos sean considerados como parte de la gentrificación, no como desplazados sino como beneficiarios. Es cuestión de que los proyectos de gentrificación, pese a sus fines de lucro, incluyan dentro de sus planes el potencial de los bienes y servicios que los usuarios desplazados pueden ofrecer o que puedan participar dentro de las actividades económicas usuarias del espacio modificados, aprovechar de los elementos ambientales y patrimoniales cercanos, sin una sobreexplotación, concientizar y responsabilizar a los gestores, ejecutores y usuarios de la gentrificación dentro de las ciudades.

Referencias

- S/autor, "Proyecto para el tren interurbano México -Toluca[ponencia en línea]", STC-SENER, 2016, Dirección URL: [Microsoft PowerPoint - 161214 CMIC Tren Interurbano México Toluca.pptx](#) [consulta 6 de agosto de 2021].
- s/autor, "The STC (2018) real estate index [en línea]", *Global Residence Index*, s/fecha, <https://globalresidenceindex.com/hnwi-index/real-estate-index/> [consulta 25 de enero de 2021].
- s/autor, "De los pantanos a los rascacielos: los secretos del fantástico éxito de Singapur [en línea]", *BBC Mundo*, 9 de agosto de 2015, Dirección URL: https://www.bbc.com/mundo/noticias/2015/08/150807_finde_economia_exitos_singapur_lv [consulta, 25 de enero de 2021].
- s/autor, "El gobierno de Sheinbaum alista multa por 25 mdp para Mítikah [en línea]", México, Expansión, 9 de mayo de 2019, Dirección URL: [El gobierno de Sheinbaum alista multa por 25 mdp para Mítikah \(expansion.mx\)](#) [consulta, 2 de julio de 2021].
- S/autor, "Guangdong-Hong Kong-Macao Greater Bay Area, overview [en línea]", Guangdong-Hong Kong-Macao Greater Bay Area, 2018, Dirección URL: [Guangdong-Hong Kong-Macao Greater Bay Area - Overview](#), [consulta, 1ero de septiembre de 2020].
- S/autor, "Los costos de Supervía se actualizarán a partir del lunes 1ero de febrero [en línea]", Supervía Poniente, 29 de enero de 2021, Dirección URL: <https://www.supervia.mx/tarifas.php> [consulta 5 de agosto de 2021].
- Aguayo Ayala, Adriana, "Nuevo Polanco: renovación urbana, segregación y gentrificación en la Ciudad de México", Iztapalapa, *Revista de ciencias sociales y humanidades*, N° 80, Vol. 37, enero-julio, 2016, 101-123 pp.
- Ahmed, Azam, Fountain, Henry, Franco, Mariana, "El terremoto revela falta de rigor en la aplicación de normas de construcción en Ciudad de México [en línea]", *The New York Times*, 25 de septiembre de 2017, Dirección URL: [El terremoto revela falta de rigor en la aplicación de normas de construcción en Ciudad de México - The New York Times \(nytimes.com\)](#) [consulta el 8 de agosto de 2021].
- AT Kearney, *Global Report 2016* [en línea], 2016, 11, pp. Dirección URL: [934b2d25-89fa-00d2-ee9a-b053b92b5230 \(kearney.com\)](#) [consulta 23 de abril de 2021].
- At Kearney, *Global Cities: new priorities for a new world 2020 global cities report* [en línea], 2020., 26 pp., Dirección URL: [d908884f-b786-a49b-ffed-1c08735603fd \(kearney.com\)](#) [consulta 11 de enero de 2020].
- Badillo, Diego, "Pandemia podría acabar con más de 60,000 empresas de la CDMX en 2020, alertan cámaras empresariales [en línea]", *El Economista*, 13 de diciembre de 2020, Dirección URL: [Pandemia podría acabar con más de 60,000 empresas de la CDMX en 2020, alertan cámaras empresariales | El Economista](#) [consulta 11 de agosto de 2021].
- Bang Shin, Hung y López-Morales, Ernesto, "Beyond the anglo-american gentrification theory", en Loretta Less y Martin Phillips, *Handbook of Gentrification Studies*, Cheltenham, Edward Elgar Publishing, julio, 2017, 21 pp.
- Barrera Gutierrez, Rafael Andres, "La polisemia y la lingüística de la globalización", revista *Cad. Metrop.*, N° 32 Vol. 16, São Paulo, noviembre, 2014, 329-340 pp.
- Behrens Kristian et. al., "How can we spot future areas of gentrification? [en línea]", *World Economic Forum*, 4 de febrero de 2019, Dirección URL <https://www.weforum.org/agenda/2019/02/gentrification-and-businesses> [consulta, 12 de febrero de 2021].

- CENSTATD, *Number of establishments and persons engaged (other than those in the Civil Service) analysed by industry section, District Council district and sex* [en línea], 19 de marzo de 2021, Dirección URL: [C&SD : Table 218 : Number of establishments and persons engaged \(other than those in the Civil Service\) analysed by industry section, District Council district and sex \(censtatd.gov.hk\)](http://censtatd.gov.hk) [consulta: 28 de abril de 2021].
- Cetrángolo, Oscar y Folgar, Julián, *Estado de las cuentas públicas en la ciudad Autónoma de Buenos Aires* [en línea], 21 pp., CECE, marzo de 2020, Dirección URL: <http://fcece.org.ar/wp-content/uploads/informes/cuentas-publicas-caba.pdf> [consulta 26 de enero de 2021].
- Chen, Yi-Ling y Bang Shin, Hyun (editores), *Neoliberal Urbanism, Contested Cities and Housing in Asia* [eBook], Palgrave-MacMillan, 2019, Serie The Contemporary City, 216 pp.
- Choi, Kimburley, “Disneyfication and Localisation: The Cultural Globalisation Process of Hong Kong Disneyland”, *Urban Studies*, N° 49, Vol. 2, Febrero, 2012, 383–397 pp.
- Companies Registry-Government of Hong Kong, *Number of Local Companies that has Remained Registered on the Companies Register in 2014* [en línea], Dirección URL, [Companies Registry - Statistics - Local Companies that have Remained Registered on the Companies Register \(cr.gov.hk\)](http://cr.gov.hk) [consulta: 28 de abril de 2021].
- Companies Registry-Government of Hong Kong, *Number of Local Companies that has Remained Registered on the Companies Register* [en línea], Dirección URL: [Companies Registry - Statistics - Local Companies that have Remained Registered on the Companies Register \(cr.gov.hk\)](http://cr.gov.hk) [consulta, 28 de abril de 2021].
- CONEVAL: “Medición de la pobreza, La cohesión social, s/fecha de publicación, Dirección URL: [Cohesión Social \(coneval.org.mx\)](http://coneval.org.mx) [consulta 28 de junio de 2021].
- CONEVAL; “Medición de la pobreza, Pobreza en México, Resultados de pobreza en México 2018 a nivel nacional y por entidades federativas [en línea]”, s/fecha de publicación, Dirección URL: [Pobreza 2018 \(coneval.org.mx\)](http://coneval.org.mx), [consulta, 28 de junio de 2021].
- Cordero Gómez del Campo, Luz de Lourdes y Salinas Arreortua, Luis Alberto, “Gentrificación comercial. Espacios escenificados y el modelo de los mercados gourmet”, *Revista de urbanismo*, N° 37, Departamento de Urbanismo, Universidad de Chile, septiembre, 2017, 1-12 pp.
- Cuervo González, Luis Mauricio, *Pensar el territorio: los conceptos de ciudad-global y región en sus orígenes y evolución*, Santiago de Chile, CEPAL-ILPES, 60 pp.
- Curran, Endan y Anstey, Chris, “A Year After Security Law, Hong Kong Finance Hub Status Endures [en línea]”, Bloomberg, 26 de julio de 2021, Dirección URL: [A Year After Security Law, Hong Kong Finance Hub Status Endures - Bloomberg](https://www.bloomberg.com/news/articles/2021-07-26/a-year-after-security-law-hong-kong-finance-hub-status-endures) [consulta 13 de agosto de 2021].
- Dattagupta, Oindrila, “Cities in the Era of Globalization: Positioning Global Cities in International Political Economy”, *Jadavpur Journal of International Relations*, N° 2, Vol 21, Jadavpur University, 2017, 118-137 pp.
- Delgadillo, Victor, Díaz, Ibán y Salinas, Luis [coordinadores], *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*, México, UNAM-Contested Cities, 2015, 416 pp.
- Delgadillo, Victor, “Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida”, revista *Invi*, N° 88, Vol. 31, noviembre, 2016, pp. 101-129.
- Dubai Statistics Center, *Gross Domestic Product at constant prices first half* [en línea], página única, Dirección URL: [Gross Domestic Product at Constant Prices First Half - Emirate of Dubai \(dsc.gov.ae\)](http://dsc.gov.ae) consulta [25 de enero de 2020].

- Echenique Romero, Ximena Valentina "La luminosa economía de Hong Kong y su relación comercial con México, 2015-2010" en *Cuadernos de Trabajo* [en línea], N° 1, Facultad de Economía, UNAM, 31 pp., Dirección URL: www.economia.unam.mx/assets/pdfs/cuadernos/01/02EcheniqueRomero.pdf [consulta, 1ero de noviembre de 2020].
- Galván, Melissa, "La parecida historia del NAIM y este aeropuerto de Francia", *Expansión*, 24 de octubre de 2018, dirección URL: https://politica.expansion.mx/mexico/2018/10/24/la-parecida-historia-del-naim-y-este-aeropuerto-de-francia?_amp=true [consulta 3 de julio de 2021].
- Gonzalez, Verónica, "Cae 22.5% renta de oficinas en la Ciudad de México [en línea]", *Real Estate Market & Lifestyle*, 13 de julio de 2021, Dirección URL [Cae 22.5% renta de oficinas en la Ciudad de México \(realestatemarket.com.mx\)](http://Cae%2022.5%renta%20de%20oficinas%20en%20la%20Ciudad%20de%20M%C3%A9xico%20(realedstatemarket.com.mx)) [consulta, 10 de agosto de 2021].
- Gov-HK, *Hong Kong The Facts Tourism* [en línea], mayo de 2020, 4 pp., Dirección URL: <https://www.gov.hk/en/about/abouthk/factsheets/docs/tourism.pdf> [consulta 29 de julio de 2021].
- Graizbord, Boris, Rowland, Allison y Aguilar, Adrian Guillermo, "Mexico City as a peripheral global player: The two sides of the coin," revista *The annals of regional science*, Vol. 37, 2003, 501-518 pp.
- Greater London Authority, *London, the global powerhouse* [en línea], Londres, 2016, 300 pp., Dirección URL: gla_the_london_economy_report_full_low_res.pdf [consulta 5 de febrero 2021].
- Gudrun Engel, "Hunting for a Home in Amsterdam [video-reportaje en línea], *Deutsche Welle*, S/núm, S/vol. 28:25 minutos, s/lugar de publicación, 2019, Dirección URL: <https://www.dw.com/en/hunting-for-a-home-in-amsterdam/av-49131852>, [consulta 1 marzo de 2021].
- Hammet, Chris "Gentrification and the middle-class remaking of inner London 1961-2001", revista *Urban Studies*, N° 12 Vol. 40, noviembre 2003, 2401-2426 pp.
- Heisler, Meg, et. al., *Urban Displacement Project: Hong Kong final report* [en línea], 2020, Urban Displacement-University of California Berkeley, 65 pp., Dirección URL: Hong Kong - Gentrification and Displacement | Urban Displacement Project, [consulta, 16 de marzo de 2021].
- Hidalgo, Rodrigo y Janoschka, Michael, *La ciudad neoliberal, gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, la Ciudad de México y Madrid*, Santiago de Chile, Pontificia Universidad Católica de Chile, Departamento de Ciencia Política y Relaciones Internacionales, Universidad Autónoma de Madrid, 2014, 280 pp.
- Ho Hang-Kwong, Thomas, *Railway and Property Model, MTR Experience* [ponencia disponible en línea], MTR, 4, abril, 2011, Dirección: URL: [Microsoft PowerPoint - Copy of 2011.04.12 PolyULecture_4April11_FINAL\(revised v2\).ppt](http://Microsoft PowerPoint - Copy of 2011.04.12 PolyULecture_4April11_FINAL(revised v2).ppt) [consulta, 2 de abril de 2021].
- Ho Wing Shan, Comie, *Off-campus Housing Experiences of International Students and the Impacts on Local Neighborhoods: A Case Study of Studentification around The University of Hong Kong* [tesis], Hong Kong, University of Hong Kong, julio 2018, 104 pp.
- INEGI, *Anuario estadístico y geográfico de la Ciudad de México 2017* [en línea], Cd. de México, 2017, 509 pp., dirección URL: [Anuario estadístico y geográfico de la Ciudad de México. 2017. \(inegi.org.mx\)](http://Anuario estadístico y geográfico de la Ciudad de México. 2017. (inegi.org.mx)) [consulta 16 de noviembre de 2020].
- INEGI, *Producto Interno Bruto por Entidad Federativa. Año base 2013* [en línea], Dirección URL: [Producto Interno Bruto por Entidad Federativa \(inegi.org.mx\)](http://Producto Interno Bruto por Entidad Federativa (inegi.org.mx)), [consulta 22 de abril de 2021].

- International Civil Service Commission, *Retail price indices relating to living expenditures of United Nations Officials* [en línea], octubre de 2020, Dirección URL: [Retail price indices relating to living expenditures of United Nations Officials 6627 \(un.org\)](#) consulta [24 de enero de 2021].
- Inside Airbnb, “Ciudad de México [en línea]”, S/fecha de publicación, [Inside Airbnb: Mexico City. Adding Data to the Debate.](#) [consulta, 18 de julio de 2020].
- Inside Airbnb, Hong Kong [en línea], S/fecha de publicación, [Hong Kong. Adding data to the debate.](#) [consulta 18 de julio de 2020].
- Ip, lam-chong, “State, Class and Capital: Gentrification and New Urban Developmentalism in Hong Kong”, Revista *Critical Sociology*, N° 3 Vol. 44, 2018, 547-562 pp.
- Janoschka, Michael, “Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina” revista *Invi*, N° 88, vol. 31, noviembre de 2016, 27-71 pp.
- Ka-sing, Lam, y Bobo Chan, “Hong Kong property market to remain resilient even in the midst of exodus, Reda chief Keith Kerr says [en línea]”, South China Morning Post-Yahoo News, 29 de junio de 2021, Dirección URL: [Hong Kong property market to remain resilient even in the midst of exodus, Reda chief Keith Kerr says \(yahoo.com\)](#) [consulta 12 de agosto de 2021].
- Kang-chung, Ng, “Hong Kong faces brain drain of highly skilled mainland Chinese arrivals, Baptist University study warns [en línea]”, South China Morning Post-Yahoo News, 9 de junio de 2021, [Hong Kong faces brain drain of highly skilled mainland Chinese arrivals, Baptist University study warns \(yahoo.com\)](#) [consulta 12 de agosto de 2021].
- Lai Han, Kong, “Urban Renewal and Gentrification in Hong Kong: A Case Study of the Wan Chai District [tesis]” *Education University of Hong Kong Library*, mayo, 2018, 84 pp.
- Le Grange, Adrienne y Pretorius, Frederik, “State-Led Gentrification in Hong Kong”, *Urban Studies*, N° 3 vol. 53, 2016, 206-223 pp.
- Leong, Lincoln, “The ‘Rail plus Property’ model: Hong Kong’s successful self-financing formula [en línea]”, *McKinsey and Company*, 2 de junio de 2016, Dirección URL: <https://www.mckinsey.com/business-functions/operations/our-insights/the-rail-plus-property-model#> [consulta 6 de marzo de 2021].
- Mendoza, Azucena, “Ha caído la renta de viviendas en colonias demandadas de la CDMX [en línea]” *Obras-Expansión*, 25 de noviembre de 2021, Dirección URL: [Ha caído la renta de viviendas en colonias demandadas de la CDMX \(expansion.mx\)](#) [consulta 14 de agosto 2021]
- Muxi, Zaida, *La arquitectura de la ciudad global*, Nobuko, 2004, 206 pp.
- Navarrete, David, “Turismo y gentrificación en ciudades patrimoniales mexicanas: exclusiones sociales a través de las transformaciones urbanas y arquitecturales en sitios patrimonio de la humanidad”, Revista *Anais Bras. de Est. Tur/ABET*, N°3, vol. 8, septiembre-diciembre 2018, 32–46 pp.
- Navarrete, Shelma “El año de pandemia deja sin empleo a 218,000 personas en la CDMX [en línea]”, *Expansión*, 29 de marzo de 2021, Dirección URL: [El año de pandemia deja sin empleo a 218,000 personas en la CDMX \(expansion.mx\)](#) [consulta, 11 de agosto de 2021].
- OECD-stats, *Metropolitan Areas* (en línea), diciembre de 2020 (última actualización), Dirección URL [Metropolitan areas \(oecd.org\)](#), [consulta 24 de enero de 2021].
- Olivera, Patricia y Delgadillo, Victor, “Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México”, *Revista de Geografía Norte Grande*, N° 58, septiembre, 2014, 111-133 pp.

- ONU-Habitat, “Superficie de CDMX crece a ritmo tres veces superior al de su población [en línea]”, 7 de septiembre de 2018, dirección URL: [ONU-Habitat - Superficie de CDMX crece a ritmo tres veces superior al de su población](#) [consulta 14 de noviembre de 2020].
- Parnreiter, Christof, “Ciudad de México: el camino hacia una ciudad global [en línea]”, *Eure*, N° 85, V. 28, Santiago de Chile, Pontificia Universidad Católica de Chile, diciembre, 2002, pp. 43, Dirección URL: [Ciudad de México: el camino hacia una ciudad global \(conicyt.cl\)](#) [consulta 16 de noviembre de 2020].
- Parnreiter, Christof, “Formación de la ciudad global, economía inmobiliaria y transnacionalización de espacios urbanos. El caso de Ciudad de México”, *Eure*, N° 111, Vol. 5, mayo, 2011, 5-24 pp.
- Perez Sánchez, Alfredo, “Hong Kong. El caso de un desarrollo económico carente de política industrial”, *Cuadernos de Economía*, Spanish Journal of Economics and Finance, vol. 23, 325-347 pp.
- Planning department of Hong Kong, *Land utilization in Hong Kong 2018*, [en línea], enero de 2019, Dirección URL: https://www.pland.gov.hk/pland_en/info_serv/statistic/landu.html, [consulta 1ero de septiembre de 2020].
- Prada Trigo, José, “Estudiantes universitarios y su importancia en los cambios barriales: ¿hacia nuevos modelos de gentrificación en espacios periféricos?” Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, N° 80, 2019, 1-32 pp.
- Prefeitura de São Paulo, Cidade de São Paulo; *Informações sobre a cidade* [en línea], 9 de enero de 2019, Dirección URL: [Cidade de São Paulo | Secretaria de Relações Internacionais | Prefeitura da Cidade de São Paulo](#) consulta [24 de enero de 2021].
- Rojo Mendoza, Félix, “La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades”, revista *Cad. Metrop.* São Paulo, N° 37, V. 18, septiembre-diciembre 2016, 697-719 pp.
- Sassen, Saskia, *La Ciudad Global: Nueva York, Londres, Tokio*, Buenos Aires, Eudeba, 1999, 459 pp.
- Sassen, Saskia, *Una sociología de la globalización*, Buenos Aires, Kats, 2010, 323 pp.
- Sassen, Saskia, *Ciudades y Globalización*, Quito, OLACCHI-MDMQ, Temas Urbanos-VII, 2011, 363 pp.
- Schubert, Dirk, “Transformación de zonas portuarias costeras en desuso, experiencias, posibilidades y problemas”, revista *Ciudades*, N° 8, 2004, 15-36 pp.
- SEDECO; *Inversión Extranjera Directa en la Ciudad de México 1999-2020* [en línea], 2020, 3 pp. Dirección URL: https://www.sedeco.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Inversion_extranjera/IED%204T%202020.pdf [consulta, 22 de julio de 2020].
- SEDECO, *DENUE 2020 Unidades económicas de la ciudad de México, por tamaño y por sector, marzo 2020* [en línea], 117 pp., Dirección URL [análisis-de-la-ciudad-de-mexico.pdf \(cdmx.gob.mx\)](#) [consulta 28 de noviembre de 2020].
- SEDECO, *Reporte económico de la ciudad de México primer trimestre 2020* [en línea], Ciudad de México, 2020, 22. pp. Dirección URL: [Presentación de PowerPoint \(cdmx.gob.mx\)](#) [consulta 30 de enero de 2021].
- SEDECO, *Reporte Económico de la Ciudad de México Primer Trimestre 2021* [en línea], S/fecha de publicación, 18 pp. Dirección URL: [Presentación de PowerPoint \(cdmx.gob.mx\)](#), [consulta 22 de julio de 2021].

- SEDUVI-Gobierno de la Ciudad de México, “Presenta Gobierno de la Ciudad de México de la Ciudad de México, Programa Especial de Generación Urbana y Vivienda [en línea]”, 4 de noviembre de 2019, Dirección URL: [Presenta Gobierno de la Ciudad de México Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente \(cdmx.gob.mx\)](http://www.cdmx.gob.mx/programa-especial-de-regeneracion-urbana-y-vivienda-incluyente) [consulta 10 de mayo de 2021].
- SINGSTAT, *Foreign Direct Investment* [en línea], 31 de marzo de 2020, Dirección URL: <https://www.tablebuilder.singstat.gov.sg/publicfacing/createDataTable.action?refId=12645>, [consulta 12 de febrero de 2020].
- Shuh Ching, Fan, *The population of Hong Kong* [en línea], Hong Kong, The Committee for International Coordination of National Research in Demography (CICRED), 1974, 50 pp. Dirección URL: [c-c21.pdf \(cicred.org\)](http://www.cicred.org/c-c21.pdf) [consulta 1ero de septiembre de 2020].
- Siu Ying, Grace Yee, “Hong Kong individually wrapped: gentrification of old grass-root neighbourhoods and the future urbanscape of Hong Kong [en línea]”, *Cultural Studies Lingnan*, Vol. 1, 2006, 1-17 pp., Dirección URL [Hong Kong individually wrapped : gentrification of old grass-root neighbourhoods and the future urbanscape of Hong Kong \(ln.edu.hk\)](http://www.ln.edu.hk/~csl/issue1/1-17_siu_ying.pdf) [consulta 13 de abril de 2021].
- Social indicators of Hong Kong, *Coefficient of Gini* [en línea], S/año, Dirección URL: [Gini Coefficient | Social Indicators of Hong Kong](http://www.singapore.gov.sg/indicators/gini), [consulta 18 de junio de 2021].
- Sohlberg, Marcus, “Top 10 Property Developers in Hong Kong: The Definitive Guide [en línea]”, *Asia Property HQ*, 3 de enero de 2018, Dirección URL: [Top 10 Property Developers in Hong Kong: The Definitive Guide \(asiapropertyhq.com\)](http://asiapropertyhq.com/top-10-property-developers-in-hong-kong) [consulta: 1ero. de junio de 2021].
- Stevenson, Alexandra, y Wu, Jin, “Apartamentos diminutos y largas horas de trabajo: las razones económicas de las protestas de Hong Kong [en línea]”, *The New York Times*, 25 de julio de 2019, Dirección URL <https://www.nytimes.com/es/2019/07/25/espanol/hong-kong-protuestas-razones.html>, Consulta [28 de junio de 2021].
- Tella, Guillermo, y Muñoz, Martin, “Miradas sobre Hong Kong: Entre largas tradiciones y extremos contrastes [en línea]”, *Plataforma Urbana*, 11 de abril de 2013, Dirección URL: https://lsecities.net/wp-content/uploads/2011/11/2011_chw_3050_Yeh.pdf [consulta, 26 de julio de 2021].
- Torres Cruz, Isaac, “Dos torres de edificios en Copilco ponen en riesgo paisaje de CU de la UNAM [en línea]”, *Crónica*, Dirección URL [Dos torres de edificios en Copilco ponen en riesgo paisaje de CU de la UNAM | La Crónica de Hoy \(cronica.com.mx\)](http://www.cronica.com.mx/2021/08/04/dos-torres-de-edificios-en-copilco-ponen-en-riesgo-paisaje-de-cu-de-la-unam) [consulta, 4 de agosto de 2021].
- United Arab Emirates’ Government, *Dubai* [en línea], 20 de diciembre de 2020, Dirección URL: [Dubai - The Official Portal of the UAE Government](http://www.dubai.ae) [consulta, 24 de enero de 2021].
- United Nations-Department of Economic and Social Affairs, Population Division, *The world’s cities in 2018-Data booklet* [en línea], 29 pp., Dirección URL: [the worlds cities in 2018 data booklet.pdf \(un.org\)](http://www.un.org/en/development/desa/pubs/cities/2018-booklet.pdf) [consulta: 21 de enero de 2021].
- UN-Habitat; *Urban indicators database*, City population Density 2013, global urban indicator database 2014 [en línea], Dirección URL: [City Population Density 2013 Global Urban Indicators Database 2014 | Urban Indicators Database \(arcgis.com\)](http://www.arcgis.com/home/item.html?id=391e2011111111111111111111111111) [consulta: 22, de enero de enero de 2021].
- UN-Habitat, *The State of African Cities 2018: The geography of African investment* [en línea], 2018, 321 pp. Dirección URL [Johannesburg: Interlinked Narratives and Investment by Foreign Firms](http://www.unhabitat.org/publications/the-state-of-african-cities-2018) [consulta 12 de febrero de 2021].
- Urrutia Abaigar, Victor, “Las ciudades globales: redes y regiones urbanas”, revista *Azkoaga*, Universidad del País Vasco. N° 11, 2001, 491-499 pp.

- Valle, Ana, “Así es Mítikah, el mega proyecto que critica el gobierno de la Ciudad de México [en línea]”, *Expansión*, 14 de marzo 2019 Dirección URL: [Así es Mítikah, el mega proyecto que critica el gobierno de la Ciudad de México \(expansion.mx\)](https://www.expansion.mx) [consulta, 10 de agosto de 2021].
- Vorster, Garth, “Joburg vs Cape Town [en línea]”, *BusinessTech*, 11 de marzo de 2015, Dirección URL [Joburg vs Cape Town: Best city challenge \(businessstech.co.za\)](https://www.businessstech.co.za) consulta [25 de enero de 2021].
- W. K. Luk, John, M.K. Lau, Julia, y M. T. Mak, Jim, “Three mega-tall building in Hong Kong, Central Plaza, Two International Finance Centre and International Commerce Centre [en línea]”, *CTBUH Research Paper, 2005*, Nueva York, 2005, 1-13 pp. dirección URL: <https://global.ctbuh.org/resources/papers/download/1757-three-mega-tall-buildings-in-hong-kong-central-plaza-two-international-finance-centre-and-international-commerce-centre.pdf> [consulta 18 de marzo 2021].
- Wai-San Wan, Sancia “The Central Business District of Hong Kong: Spatial and Functional Changes since the 1990s”, *The international journal of interdisciplinary social sciences*, N° 2, V. 2, abril 2007, 53-64 pp.
- World Bank Database, *GDP (current USD)* [en línea], S/fecha, Dirección URL [World Bank Open Data | Data](https://data.worldbank.org/), [consulta, 22 de abril de 2021].
- Yeh, Anthony G. O., “High-density living in Hong Kong [en línea]”, *Urban Age*, S/N°, S/vol., Hong Kong, Noviembre, 2011, pp. 1-3, Dirección URL: <https://www.plataformaurbana.cl/archive/2013/04/11/miradas-sobre-hong-kong-entre-largas-tradiciones-y-extremos-contrastos/> [consulta 26 de julio de 2021].
- Yoon, Yoonchae, y Park Stage, Jina, “Classification and Characteristics Analysis of Commercial Gentrification in Seoul”, *Sustainability*, N° 10, V. 7, MDPI, julio, 2018, s/páginas, [en línea], recuperado de, [Sustainability | Free Full-Text | Stage Classification and Characteristics Analysis of Commercial Gentrification in Seoul \(mdpi.com\)](https://www.mdpi.com/2071-1050/10/7/1188) [consulta 15 de febrero 2021].