



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

**FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
COLEGIO DE GEOGRAFÍA**

**TRANSFORMACIONES TERRITORIALES
OCASIONADAS POR LOS MEGAPROYECTOS
INMOBILIARIOS EN LA CIUDAD DE MÉXICO: EL
CASO DE MÍTIKAH-CIUDAD VIVA ALCALDÍA
BENITO JUÁREZ**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN GEOGRAFÍA**

P R E S E N T A:

MARIO ALBERTO CAMACHO VERGARA

ASESOR: MTRO. FRANCISCO JOSÉ ENRÍQUEZ DENTON

CIUDAD UNIVERSITARIA, MÉXICO

2023





Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

Dedicado a la memoria de mi Padre y de Homero †

Si estás leyendo esto, sin duda lo haces por las razones equivocadas. Pero como sucede con tantas cosas en la vida, la razón para hacer algo no es lo importante. Lo que permanece es el hecho de hacerlo. Al fin y al cabo, lo único importante es el dato incuestionable de que yo he escrito esto y de que tú lo estás leyendo.

¿Dónde comenzar? ¿con ella? Ella es la que te interesa y es la única persona de mi vida a quien deseo recordar por encima de todo y de todos. Pero quizás debería comenzar con los sucesos que me condujeron a ella y luego aquí recorriendo gran parte de esta galaxia y mucho más.

Creo que empezaré por el principio, por mi primera sentencia de muerte.

-Endymion, Dan Simmons.

*El crisantemo junto con sus hojas morirá
y caerá en el suelo junto a donde yacen
bañados en sangre los ojos rojos
sin embargo, tu posición superior continua
aunque tus brazos y tus piernas disminuyeron
a la mitad, disfrutemos del drama que se lleva
a cabo entre dos actos, estarás bien si buscas
nuevos amigos, si piensas viajar el este
será una nueva dirección, allá conocerás a
la persona que te está esperando.*

-Profecía de Neon a Chrollo.

Agradecimientos

Quiero agradecer a la Universidad Nacional Autónoma de México por brindarme la oportunidad de crecer profesionalmente, así como por las grandes oportunidades y sabiduría que me ha brindado a través de los años.

Agradezco a mi madre y a mi padre por darme su apoyo y su guía incondicional durante tanto tiempo, así como por su afecto y dedicación en hacer de mí una persona que sea capaz de aportar y de enfrentar la vida día a día. Quiero pensar en especial en mi padre que desde donde este sepa que sigo adelante y que dedico este trabajo a su memoria, así como a mi querido Homero porque sus ojos me siguen diciendo que no me rinda igual que en esas lejanas mañanas en el bosque.

También agradezco profundamente a mis maestros por sus enseñanzas que me han permitido desempeñarme como profesionista en especial a mi asesor el Maestro Francisco José Enríquez Denton que me ha guiado en este proceso no solo con el rigor metodológico que exige un trabajo de este nivel sino por su comprensión y dedicación en mi labor especialmente los discursos y prácticas espaciales que me han hecho de mi un geógrafo que comprende el mundo de una nueva forma.

Agradezco al Maestro Jorge Enríquez Hernández al que considero una institución obligada de la geografía en México por su excelente enseñanza y su desempeño sin igual en la labor geográfica, así como por ese estilo tan único que lo caracteriza y lo hace especial, y también la doble oportunidad de realizar la práctica al Estado de Guanajuato que marcó una nueva frontera entre la persona que era y la que soy el día de hoy.

Maestro Marcos Palemon Hernández Sánchez sin duda un gran profesor con el que aprendí las herramientas más importantes que he usado en mi desempeño laboral, así como alguien sumamente comprensivo y humano.

A mis sinodales Maestra Flavia Tudela Rivadeneyra, Maestra Estela Rangel Calvillo y Maestra Angélica Margarita Franco González también les agradezco sus comentarios y el tiempo dedicado en la afinación de este trabajo que con gran esfuerzo se ha realizado

Por supuesto quiero decirles a mis amigos que han trascendido la barrera del tiempo y que los considero mi familia, empezando con aquellos que iniciaron el camino conmigo hace más de 15 años. Tunar/Pthumerio estuviste a mi lado todo el tiempo, un excelente profesionista, pero el mejor hermano que podría pedir a mi lado en un sinfín de aventuras y también momentos de dolor por lo que puedo decirte que no me equivoque, me da gusto el que sigas creciendo cada día más y yo también entrenaré, entrenaré mucho para volverme más fuerte. Omar sin duda un hermano con una sabiduría digna de cualquier ermitaño, pero también amigo con el cuento en cualquier lugar y momento. Brandon Bros un gran amigo que comprende lo difícil que puede ser el camino a veces y al que le agradezco su diversión y carisma. Pan no solo somos hermanos de cumpleaños también de vida eres un gran amigo y sin importar la distancia sigues con nosotros como si fuera el cuarto año de prepa.

De la facultad quiero agradecer sin duda a Argenis (Hermanooo) que inicialmente desconocí la importancia que tendrías en mi vida no solo como amigo sino como un profesionista con un potencial abismal, recuerda siempre mi teoría de las gráficas a veces muy cerca a veces muy distante pero siempre hay momento para volver.

Sandra (pequeña) desde la primera vez que te vi supe que dejarías una marca grabada con fuego en mi vida, podría decir una infinidad de cosas sobre ti, pero me limitaré a decirte que eres una persona que me ha dejado impresionado y me quedo corto con esa palabra por todo lo que me has enseñado, eres una persona hermosa, sumamente increíble con una nobleza sin igual, divertida y burguesa también por supuesto, gracias por darle color a mi mundo gris, este mundo es cruel, pero te protegeré sin importar si lo sacrificó todo, siempre te bendeciré, de verdad me hubiera gustado con toda el alma que las cosas hubieran sido diferentes pero pase lo que pase no me olvides, gracias por estar en las buenas, las malas y las peores, siempre tú, sin importar lo que pase siempre seremos geógrafos, nuestros caminos son diferentes pero eso nunca cambiará.

Agradezco a mis amigos y compañeros de la J.U.D de Proyectos de Alumbrado Público por darme una oportunidad enorme y que los tengo siempre presente. Arturo Nava es una persona que admiro por su dedicación y de la cual aprendí una gran cantidad de cosas no solo profesional sino de la vida misma. Ing. Pedro Bonilla le consideró un gran líder y una persona comprensiva y carismática. Ing. Pablo Rosas le agradezco en lo personal el permitirme desempeñarme como profesionista, así como sus consejos. Les agradezco también a Juanito, Ernesto, Rul, Ángel, Mauro, Chucho, Jacki, Doña Guille, Fabi, Clara por todos los momentos tan divertidos y por acompañarme durante 3 años de tantas vivencias desde sismos hasta los mejores convivios y recorridos por toda la ciudad.

Por último, agradezco a mis amigos de la Facultad 2 en especial a Álvaro y Richie Phelps por tantas y tantas risas y por aquellas platicas random y esos debates profundos donde podemos discutir desde el conflicto Rusia-Ucrania hasta el mejor boss de Dark souls 3, el trasfondo de Erengod o la mejor saga de One piece (Arabastagod-Desrosagod).

ÍNDICE

CAPÍTULO 1 INTRODUCCIÓN

1.1 Planteamiento y fundamentación.....	14
1.2 Preguntas de investigación.....	30
1.3 Hipótesis.....	30
1.4 Objetivo general.....	31
1.4.1 Objetivo particular.....	31
1.5 Antecedentes investigativos “El estado del arte”	31
1.6 Aspectos metodológicos.....	31
1.7 Estructura general de la investigación.....	37

CAPÍTULO 2 APROXIMACIONES TEÓRICO-CONCEPTUALES

2.1 Geografía urbana y megaproyectos inmobiliarios: un análisis crítico.....	40
2.2 Megaproyectos: claves fundamentales para su entendimiento.....	51
2.2.1 Megaproyectos inmobiliarios: definiciones y tipología.....	54
2.3 Ciudad neoliberal: propósitos y estrategias para su funcionamiento.....	69
2.3.1 Los megaproyectos en la lógica territorial de la Ciudad Neoliberal..	78

CAPÍTULO 3 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LOS MEGAPROYECTOS INMOBILIARIOS EN LA CIUDAD DE MÉXICO

3.1 Proceso de urbanización en la Ciudad de México.....	88
3.2 Reestructuración y transformaciones en la etapa neoliberal de la Ciudad de México.....	99
3.2.1 Los rascacielos.....	105
3.2.2 Los centros comerciales.....	112
3.2.3 Zona de Desarrollo Especial Santa Fe.....	114

3.2.4 Antara-Polanco: paradigma representativo de los procesos urbanos neoliberales.....	120
3.4 Megaproyectos fallidos y resistencia social.....	134
3.4.1 El Corredor Cultural Chapultepec Zona Rosa.....	137
3.4.2 Be Grand Universidad.....	143

CAPÍTULO 4 TRANSFORMACIONES TERRITORIALES OCASIONADAS POR LOS MEGAPROYECTOS INMOBILIARIOS: EL CASO DE MÍTIKAH-CIUDAD VIVA

4.1 Procesos e instrumentos político-sociales en el desarrollo de Mítikah Ciudad Viva.....	149
4.2 Alcances y actores en la transformación territorial a partir de Mítikah Ciudad Viva.....	163
4.3 Conflictos urbanos y sociales.....	178
4.4 Procesos de segregación y gentrificación.....	189

CONSIDERACIONES FINALES

Conclusiones.....	205
Aportaciones.....	207
Limitaciones.....	209
Perspectivas.....	209

FUENTES DE CONSULTA

Bibliografía.....	211
Hemerografía.....	213
Recursos electrónicos.....	216
Tesis consultadas.....	228

ÍNDICE DE MAPAS, FIGURAS, GRÁFICAS Y TABLAS

MAPAS

Mapa 1.1. Ciudad de México: algunos megaproyectos inmobiliarios 1934-2022.....	16
Mapa 1.2 Ciudad de México: precios de uso de suelo más altos 2019.....	23
Mapa 3.1 Ciudad de México 1907.....	94
Mapa 3.2 Ciudad de México: población 1950-1980.....	98
Mapa 3.3 Alcaldías Coyoacán y Benito Juárez, Ciudad de México: centros comerciales en Avenida Universidad, 2022.....	116
Mapa 3.4 Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México: áreas potenciales, 1997.....	130
Mapa 3.5 Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México: CCCH-ZR.....	132
Mapa 3.6 Ciudad de México: presencia inmobiliaria Be Grand, 2022.....	144
Mapa 4.1 Ciudad de México: efectos Bando DOS, 2000-2010.....	153
Mapa 4.2 Ciudad de México: regionalización de la Norma 26, 2005.....	157
Mapa 4.3 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: Megaproyecto inmobiliario Mítikah Ciudad Viva, 2022.....	172
Mapa 4.4 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: adecuaciones viales Mítikah Ciudad Viva, 2019.....	186
Mapa 4.5 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: vialidades Pueblo de Xoco, 2022.....	195
Mapa 4.6 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: distribución de complejos inmobiliarios en Xoco, 2022.....	200

FIGURAS

Figura 1.1 Transformaciones territoriales a partir de Megaproyectos Inmobiliarios.....	18
Figura 1.2 Modelos de localización urbana.....	20

Figura 1.3 Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México: protesta de vecinos contra el complejo Be Grand Universidad, 2018.....	24
Figura 2.1 Francia: fábricas en Asnières (<i>Factories in Asnières</i>) de Vicent Van Gogh, 1887.....	36
Figura 2.2 Tabasco: megaproyecto de la refinería “Dos Bocas”, 2022.....	47
Figura 2.3 Ciudad de México: portada del diario La Jornada, sobre la represión de campesinos opositores al megaproyecto del Nuevo Aeropuerto de la Ciudad de México, mayo 2006.....	49
Figura 2.4 Algunas definiciones de megaproyectos.....	53
Figura 2.5 Conceptualización megaproyectos inmobiliarios.....	56
Figura 2.6 Panorama general megaproyectos inmobiliarios.....	62
Figura 2.7 Dubái, Emiratos Árabes: Dubái Mall, 2016.....	63
Figura 2.8 Beijing, China: Golden Resources Shopping, 2016.....	63
Figura 2.9 Dubái, Emiratos Árabes: Burj Al Khalifa, 2019.....	64
Figura 2.10 Diseño a escala de edificios inteligentes (SOM).....	66
Figura 2.11 Criterios de competitividad en las ciudades.....	72
Figura 2.12 São Paulo, Brasil: Favela de Paraisópolis frente al Barrio de Morumbi, 2021.....	73
Figura 2.13 Conceptualización de la ciudad neoliberal.....	74
Figura 2.14 Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México: segundo piso de la vía rápida del Periférico, 2022.....	77
Figura 2.15 Nueva York, Estados Unidos: Empire State, 1931.....	80
Figura 2.16 Chicago sur, Estados Unidos: Barrio marginado, 2015.....	83
Figura 2.17 Nueva York (1), Hong Kong (2) y Seúl (3), 2022.....	86
Figura 3.1 Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México: Catedral del Zócalo, Centro Histórico 2022.....	91
Figura 3.2 Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México: transformación de la calle Madero, Centro Histórico, 2009-2022	100
Figura 3.3 Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México: logo “CDMX” en Parque La Mexicana Zona Santa Fe, 2022.....	105

Figura 3.4	Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México: Torre Latinoamericana, 1956.....	107
Figura 3.5	Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: World Trade Center, 2022.....	108
Figura 3.6	Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México: principales rascacielos en avenida Paseo de la Reforma, 2022.....	110
Figura 3.7	Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México: principales rascacielos en Santa Fe, 2022.....	111
Figura 3.8	Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México: tienda Sears Roebuck, avenida Insurgentes, 1960.....	114
Figura 3.9	Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México: centro comercial Perisur, 1980.....	115
Figura 3.10	Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México: plaza comercial Las Antenas, 2022.....	119
Figura 3.11	Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México: viviendas de Santa Fe en la cercanía a una mina de arena, 1940.....	122
Figura 3.12	Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México: rascacielos vistos desde parque La Mexicana lado poniente Zona Santa Fe, 2022.....	125
Figura 3.13	Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México: rascacielos vistos desde parque La Mexicana lado oriente Zona Santa Fe, 2022.....	126
Figura 3.14	Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México: fotografía aérea de la fábrica de automóviles General Motors, 1951.....	128
Figura 3.15	Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México: Antara exterior (izquierda) e interior (derecha), 2022.....	132
Figura 3.16	Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México: Museo Soumaya 2022.....	133
Figura 3.17	Render CCCH-ZR.....	140
Figura 3.18	Propaganda para la consulta del CCCH-ZR.....	142
Figura 3.19	Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México: suspensión indefinida Be Grand Copilco, 2020.....	146

Figura 3.20 Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México: cancelación definitiva Be Grand Copilco 2022.....	147
Figura 4.1 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: Bajopuente Avenida Universidad 2022.....	160
Figura 4.2 Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México: Supervía poniente 2022.....	161
Figura 4.3 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: panorama general Mítikah Ciudad Viva, 2009-2022.....	164
Figura 4.4 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: fase 1 del Megaproyecto inmobiliario Mítikah Ciudad Viva, 2022.....	169
Figura 4.5 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: fase 2 del Megaproyecto inmobiliario Mítikah Ciudad Viva, 2022.....	170
Figura 4.6 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: fase 3 del Megaproyecto inmobiliario Mítikah Ciudad Viva, 2022.....	171
Figura 4.7 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: centro comercial Mítikah Ciudad Viva, 2022.....	173
Figura 4.8 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: publicidad Mítikah Ciudad Viva sobre Circuito Interior (Río Churubusco) 2022.....	174
Figura 4.9 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: carril bloqueado por obras en calle Real de Mayorazgo 2019.....	180
Figura 4.10 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: carril bloqueado por obras en calle Real de Mayorazgo 2022.....	181
Figura 4.11 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: Tala de árboles sobre la calle Real de Mayorazgo 2019.....	183
Figura 4.12 Consulta ciudadana Xoco.....	185
Figura 4.13 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: paso a desnivel sobre calle Real de Mayorazgo, 2022.....	187
Figura 4.14 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: Centro comercial Mítikah, 2022.....	188
Figura 4.15 Escudo del Pueblo de Xoco.....	192

Figura 4.16 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: Torre Mítikah vista desde la calle de San Felipe (Pueblo de Xoco) 2022.....	196
Figura 4.17 Relación entre inmobiliarios y gentrificación, aplicado al caso de Mítikah Ciudad Viva, 2022.....	201
Figura 4.18 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: iglesia de San Sebastián 2022.....	202
Figura 4.19 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: propaganda contra las inmobiliarias calle San Felipe (Pueblo de Xoco) 2022.....	204

GRÁFICAS

Gráfica 2.1 Evolución de la población rural y urbana a escala mundial,1960-2021.....	41
Gráfica 3.1 Evolución de la población rural y urbana en México, 1960-2021.....	89
Gráfica 3.2 Resultados electorales consulta CCCH-ZR.....	142

TABLAS

Tabla 1.1 Comparación del precio de suelo por metro cuadrado (m ²) de diferentes lugares en la Ciudad de México.....	32
Tabla 1.2 Antecedentes investigativos: Tesis que abordan el tema de megaproyectos inmobiliarios.....	34
Tabla 1.3 Antecedentes investigativos: Libros que abordan el tema del mercado inmobiliario y relacionados.....	35
Tabla 1.4 Antecedentes investigativos: revistas y artículos relevantes sobre el tema del mercado inmobiliario y relacionados.....	36
Tabla 1.5 Antecedentes investigativos: Thinks Tanks (laboratorios de ideas/pensamiento) relevantes sobre el tema del mercado inmobiliario y relacionados, 2003-2022.....	36
Tabla 3.1 Procesos de escrutinio ciudadano.....	136
Tabla 4.1 Ciudad de México: precios promedios venta y renta de viviendas y departamentos en alcaldías centrales 2021.	156

CAPÍTULO 1 INTRODUCCIÓN

1.1 Planteamiento y fundamentación

La presente investigación analiza desde un enfoque crítico¹ de la geografía urbana la serie de transformaciones territoriales, en la Ciudad de México a partir de la construcción de megaproyectos inmobiliarios llevadas a cabo desde la década 1990's, en particular se examinan los actores y procesos que han participado en esta reconfiguración urbana, así como las tensiones y conflictos que se manifiestan a distintas escalas: local, estatal, nacional y global.

Como caso particular se analiza el megaproyecto de *Mitikah-Ciudad Viva*, el cual ha ocasionado una diversidad de conflictos frente a los habitantes del pueblo de Xoco que se opusieron a la construcción del mismo y que ha dado como resultado una serie de transformaciones territoriales *in situ* que amenazan con extinguir un modo de vida tradicional a través de procesos principalmente de gentrificación y segregación cuyas acciones se han justificado por los beneficios y la modernidad que representa el megaproyecto inmobiliario los cuales se insertan como parte de una nueva visión en el marco jurídico-normativo que otorga mayores libertades a los particulares en el desarrollo urbano.

¹ La geografía crítica tiene como premisas el carácter social del espacio, producto de las relaciones humanas y como, a partir de estas, se manifiestan estructuras de poder mismas que son confrontadas mediante discursos y prácticas espaciales. Uno de los mayores referentes actuales de esta corriente de pensamiento es el geógrafo británico David Harvey, Doctor en Geografía por el St. College Cambridge, catedrático de antropología y geografía en la City University of New York, así como uno de los defensores y exponentes del marxismo, el cual señala el carácter social y el contexto económico-global en el estudio del urbanismo: "El urbanismo nos proporciona un lazo de unión entre problemas importantes, pero aparentemente dispares. La complejidad del urbanismo no debe ser atribuida a una complejidad inherente a los fenómenos que estudia, ya que refleja simplemente nuestra capacidad para tejer una intrincada trama de argumentos" (Harvey, 1997).

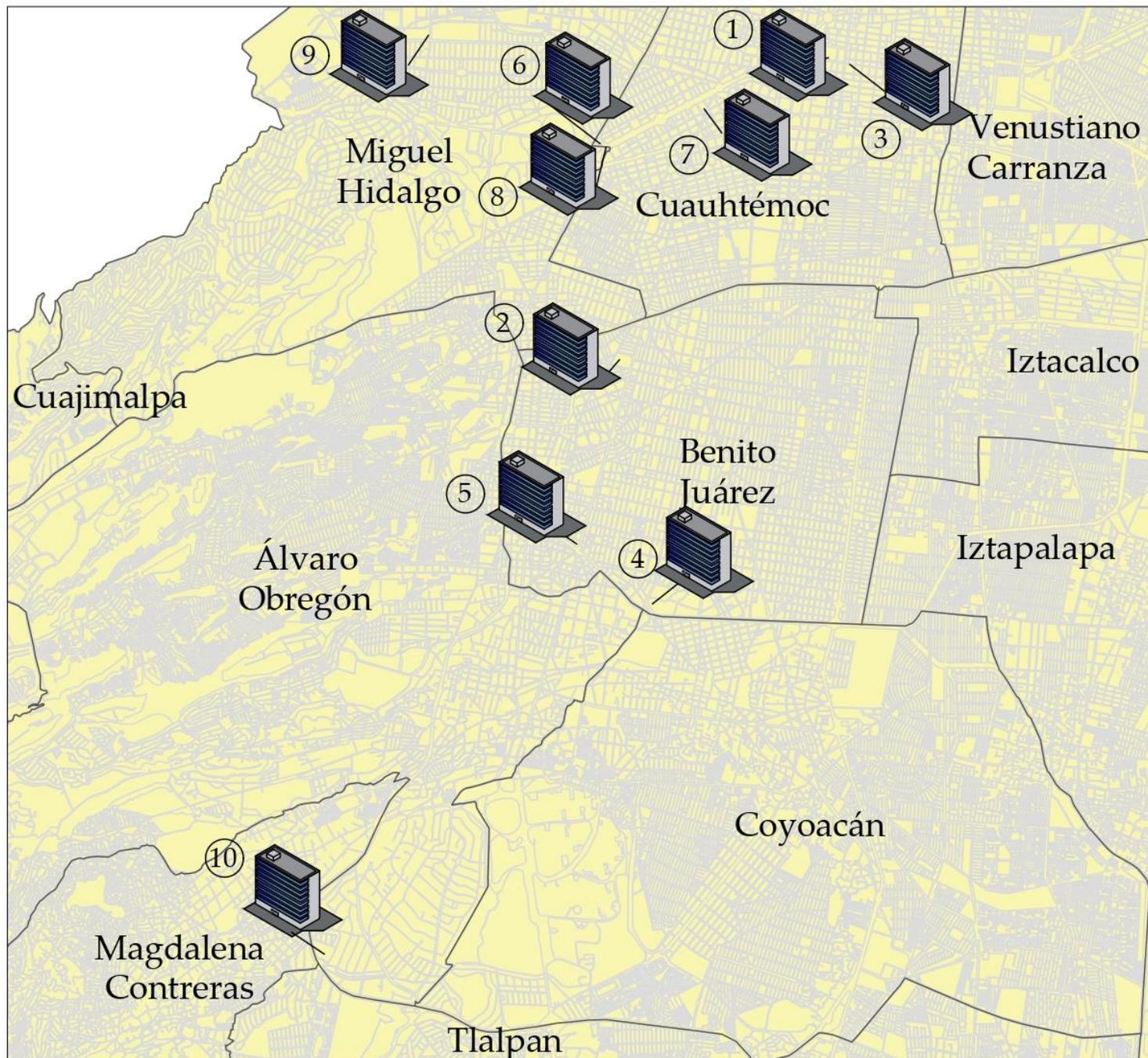
Asimismo, se pretende determinar el impacto que ha tenido esta tendencia de la administración pública local de incentivar a la iniciativa privada a construir este tipo de edificaciones que no solo destacan por su aspecto, sino que trastocan por completo, la estructura morfológica y funciones urbanas de la capital del país, al polarizar lugares por completo; prueba de ello son los casos de Santa Fe, Lomas de Chapultepec, Polanco y Paseo del Pedregal, Coapa y San Ángel, entre otros; en donde existe una fricción entre los habitantes locales frente a los empresarios que han impulsado este tipo de proyectos inmobiliarios (mapa 1.1).

Con base en lo anterior se pretende identificar y analizar aquellos desarrollos inmobiliarios que han sido motivo de conflictos frente a los habitantes originarios y aquellos que transforman la configuración urbana mediante el cambio en el uso de suelo, la saturación sobre la demanda de servicios y los procesos de privatización y apropiación del lugar.

Entre los problemas vinculados a los megaproyectos inmobiliarios destaca el hecho de que se alejan por completo del promedio de obras y edificios existentes en la ciudad, ya que no son resultado de una política gubernamental de demanda real de vivienda; su oferta como departamentos está dirigida a los sectores de la sociedad mexicana con un mayor poder adquisitivo², sin considerar un equipamiento urbano con servicios que beneficie o tenga una utilidad para la población general siendo en el “mejor de los casos” lugares para el consumo de productos de alta gama y una recreación elitista a través de centros comerciales, o de oficinas de negocios o centros de reunión privados.

² Como ejemplo de lo señalado, el costo de un departamento en la Torre Paradox ubicado en Santa Fe tiene un precio de 15 millones 794 mil 740 pesos (Trovit, 2022). Fecha de consulta: 06 de enero de 2022.

Mapa 1.1 Ciudad de México: algunos megaproyectos inmobiliarios, 1934-2022.



Simbología

- ① Palacio de Bellas Artes
- ② WTC
- ③ Torre Latinoamericana
- ④ Mítikah Ciudad Viva
- ⑤ Torre Manacar
- ⑥ Torre Reforma
- ⑦ Reforma 222
- ⑧ Chapultepec 1
- ⑨ Antara Polanco
- ⑩ Artz Pedregal

 Megaproyecto inmobiliario

1 cm = 885.13 mts.
Escala Gráfica



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS

COLEGIO DE GEOGRAFÍA

EJEMPLOS MEGAPROYECTOS INMOBILIARIOS CIUDAD DE MÉXICO 1934-2022

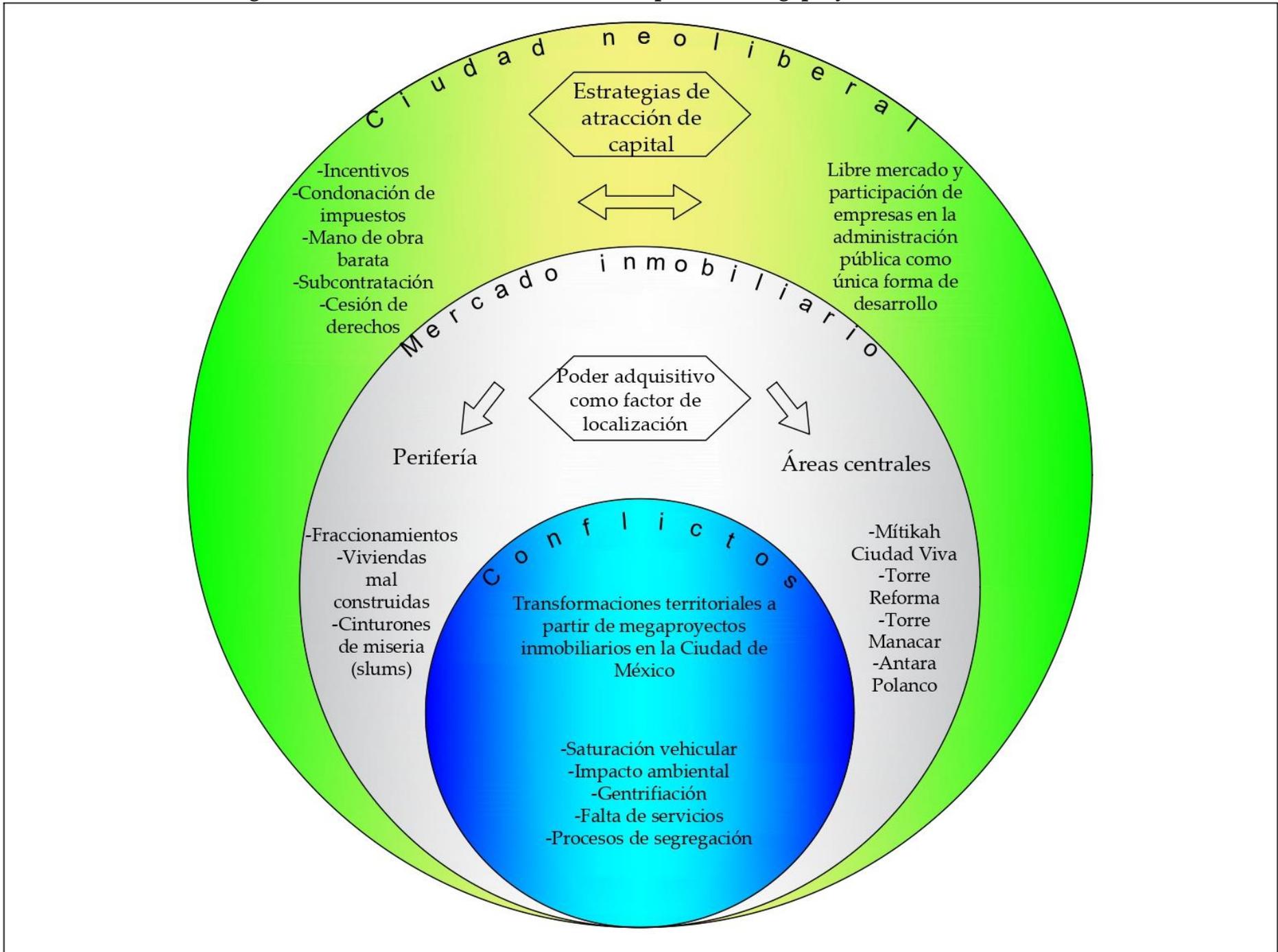
ELABORÓ:
MARIO ALBERTO CAMACHO VERGARA

ESCALA: 1:88,513 FECHA: ENERO 2022

La combinación de estas modalidades genera una mayor rentabilidad a los empresarios; no obstante, existen toda una combinación de modelos inmobiliarios que repercuten de diversas formas en su organización y funcionamiento, de acuerdo a su lógica y ubicación. Para entender esta idea en la figura 1.1, se explica que este proceso es parte de un panorama del contexto económico mundial, caracterizado por la apertura de mercados y la participación de entes privados en la planeación y gestión urbana que, a su vez, incentiva nuevas estrategias de desarrollo basadas en esta misma hegemonía, la cual como se ha demostrado en una diversidad de investigaciones benefician a un reducido sector poblacional, mientras que los beneficios generales son mínimos y basados en el poder adquisitivo como norma (Pérez, 2016).

Es así que, a partir de este enfoque en el diseño de las políticas públicas urbanas, el crecimiento del mercado inmobiliario ha experimentado un auge sin precedentes, lo cual forma parte de un discurso de desarrollo en el que la creación de empleos y equipamiento hace deseable incentivar esta tendencia; sin embargo, esta visión de “progreso” se encuentra sesgada al ignorar o minimizar una serie de conflictos como los ya mencionados anteriormente.

Figura 1.1 Transformaciones territoriales a partir de Megaproyectos Inmobiliarios.



En este sentido, los factores de localización constituyen uno de los principios fundamentales para entender los patrones territoriales, no solo de megaproyectos, sino de gran parte de los componentes que conforman a la ciudad, lo que explica, en cierta medida, la búsqueda constante por obtener los mayores beneficios al situarse en los lugares estratégicos donde se puedan obtener mayores ventajas y beneficios.

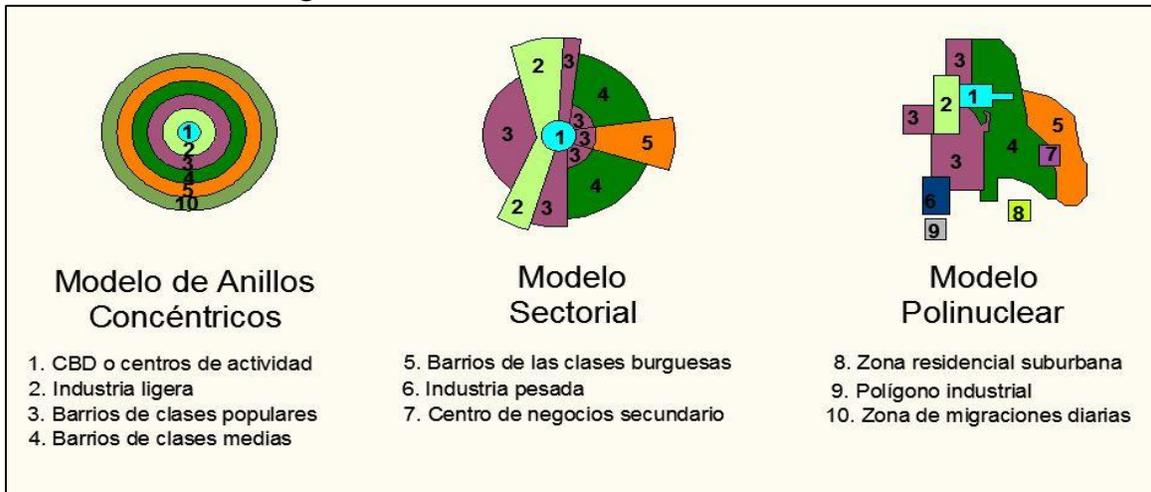
En la figura 1.2 se muestran algunos de los principales modelos urbanos que han contribuido a explicar ciertos factores que hacen preferible una localización sobre otra en diferentes lugares del territorio³.

Entre los principales modelos de la estructura urbana se encuentran:

- ▶ Modelo de Anillos Concéntricos (Burgess, 1925).
- ▶ Modelo de los Sectores (Hoyt, 1939).
- ▶ Modelo de Núcleos Múltiples (Harris. y Ullman, 1943)

³ El primer modelo parte de una zona central llamada Distrito Central de Negocios por sus siglas en inglés CBD (*Central Business District*), la cual es el área de mayor relevancia y, a partir de esta, el crecimiento de la ciudad crece concéntricamente respecto a este centro con la industria ligera en las inmediaciones, seguido de las viviendas de clase trabajadora, las clases medias y las clases altas en la periferia (Burgess, 1925). Citado por Acuña (2013). El modelo de sectores hace énfasis en la existencia de zonas de naturaleza sectorial en donde existe una cercanía de las clases altas al CBD, pero no de forma concéntrica sino acuñada y alejada de la industria (Hoyt, 1939). Citado por Acuña (2013). En cuanto al modelo de núcleos múltiples el planteamiento central parte de que el factor principal de localización no es la distancia en relación al centro, sino otros factores dependiendo de las actividades de cada núcleo que atraen y rechazan actividades complementarias e indeseables respectivamente como la industria pesada en relación con las viviendas de clase alta, por ejemplo (Harris y Ullman, 1943). Citado por Acuña (2013).

Figura 1.2 Modelos de localización urbana.



Fuente: Burgess (1925), Hoyt (1939), Harris y Ullman (1943). Citado por Acuña, (2013). <<https://salvolomas.wordpress.com/2013/06/28/que-se-entiende-por-estructura-urbana-polis-civitas/>>. Fecha de consulta: 30 de marzo de 2022.

Estos modelos a pesar de que fueron planteados varias décadas atrás su temporalidad ofrece aspectos significativos a considerar que continúan vigentes. Por lo general, los grupos con mayores ingresos eligen las zonas más céntricas y a su vez modifican el entorno con base en sus necesidades que del mismo modo excluyen sutil o intensamente la interacción con otros grupos de población de menor capacidad económica.

Este último punto es otro de los factores desde el cuál se explica la proliferación de grandes desarrollos inmobiliarios, tal como se explica en el modelo de núcleos múltiples con diferentes actividades y usos de suelos como factores de atracción o repulsión según sea el caso.

Bajo esta lógica espacial se tiene una configuración ampliamente marcada por un patrón de localización en el que las zonas con mayor valor son aquellas con mejor conectividad, así como por contar con un adecuado equipamiento, infraestructura y

servicios que a su vez demandan la constante incorporación de elementos afines, no solo por necesidad sino por consolidar su posición respecto a otros lugares.

En contraste Aguilar y Escamilla (2015) señalan el caso contrario correspondiente a la periferia de la ciudad en la que han surgido problemas por un crecimiento urbano desmedido que trajo como consecuencia un grave problema de inseguridad, lo cual tiende a profundizar la segregación socio-territorial entre las zonas mejor dotadas desde una perspectiva material, a través de las agresivas urbanizaciones cerradas y torres de apartamentos y condominios.

Lo anterior tiene relación a lo establecido por el modelo de núcleos múltiples en donde se señaló como ciertos estratos y/o actividades atraen y rechazan determinados comportamientos espaciales y que pueden ser afines o lejanos⁴.

La dinámica inmobiliaria en la Ciudad de México ha seguido los patrones territoriales, en los que los lugares centrales se colocan en la cúspide con un mayor valor por el precio del suelo (tabla 1.1 y mapa 1.2) que a su vez implica un aumento en la rentabilidad y beneficios por parte de las empresas inmobiliarias, lo que convierte a esta área central en la preferida por su valor y que a su vez existe una presencia considerable de megaproyectos inmobiliarios.

⁴ Si se desea profundizar en las dinámicas y funcionamiento de los modelos urbanos se recomienda consultar el artículo de Acuña (2013), "Que se entiende por estructura urbana". En línea: <<https://salvolomas.wordpress.com/2013/06/28/que-se-entiende-por-estructura-urbana-polis-civitas/>> Fecha de consulta: 25 de marzo de 2022.

Tabla 1.1 Ciudad de México: comparación del precio de uso de suelo por metro cuadrado (m²) de diferentes zonas, 2019.

Lugar	Valor del uso de suelo por m ² en pesos
Polanco	\$73,000
Santa Fe	\$50,600
Lomas de Chapultepec	\$52,000
Bosques de las Lomas	\$45,300
Paseo de la Reforma	\$43,000

Fuente: elaboración propia con base en Mendoza, (2017). <<https://www.publimetro.com.mx>>. Fecha de consulta: 25 de marzo de 2022.

Sin embargo, en la última década, la presencia de estos megaproyectos se ha extendido en nuevos lugares en la ciudad configurando nuevos patrones espaciales de localización y distribución que tienen diferentes causas, así como efectos para la dinámica urbana y social.

Otro caso similar con esta situación de inserción de complejos inmobiliarios descentralizados es la construcción del Complejo Be Grand Universidad, en la alcaldía Coyoacán que representa para los pobladores locales una transformación radical del lugar, por la saturación del tránsito vehicular y, sobre todo, la reducción en el suministro de agua que afecta a las de colonias aledañas al complejo.

Por su parte la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) también interpuso una queja al tratarse de un lugar declarado Patrimonio de la Humanidad y, que por lo tanto, no debe haber una construcción de tales dimensiones (dos torres de 23 y 27 pisos, mientras que la Torre de Rectoría solo tiene 16) en las cercanías a la misma con lo que la construcción del complejo se canceló después de tres años de litigios (El Universal, 2018).

Mapa 1.2 Ciudad de México: precios de uso de suelo más altos, 2019.

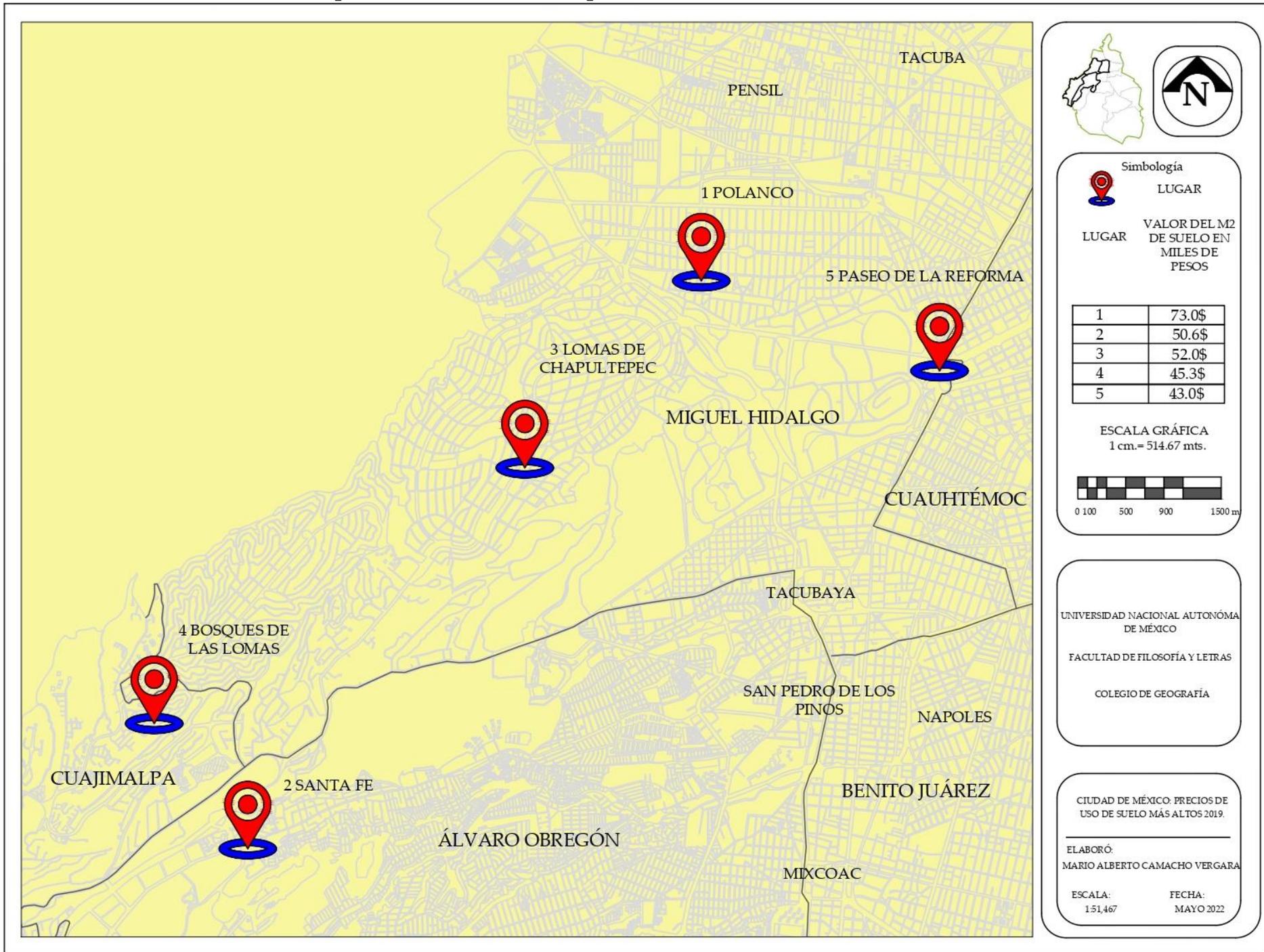


Figura 1.3 Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México: protesta de vecinos contra el complejo Be Grand Universidad, 2018.



Fuente: Excélsior, (2019). <<https://www.excelsior.com.mx>>. Fecha de consulta: 15 de marzo de 2022.

Una situación vigente que difiere de los patrones centralistas de localización es la construcción del complejo Mítikah-Ciudad Viva en la Alcaldía Benito Juárez, este complejo urbanístico destaca tanto por el tamaño de su construcción como por el modelo de vida que ofrece, el cual se concibe a sí mismo, como el paradigma de la ciudad del futuro, lo que desde la perspectiva de los desarrolladores inmobiliarios lo hace un concepto deseable de replicar por todo el mundo, pero que, en un primer acercamiento se percibe como un enclave urbano⁵ de edificaciones que se aíslan del entorno, que influye cada vez más en las transformaciones de la zona adaptando dichos cambios a su imagen y conveniencia en acuerdo con los diferentes órganos de gobierno.

⁵ Un enclave se define como un territorio cuya jurisdicción es independiente y/o autónoma y que a su vez se ubica rodeado por otra entidad territorial ajena a este orden (Pérez y Merino, 2019). Para efectos de esta investigación este término se utiliza como una analogía que enfatiza el carácter ajeno de diversos complejos inmobiliarios ubicados en lugares con una lógica socio-económica sin ninguna relación con estos últimos

La particularidad del caso de Mítikah-Ciudad Viva tiene una tendencia marcada por enfatizar su modelo de vida mediante el manejo de un discurso publicitario de progreso y que desde la visión de sus desarrolladores justifica y vuelve legítimo este tipo de diseños asociados a una cultura completamente marcada por el lujo.

De esta forma también se pueden complementar los factores explicativos de los megaproyectos inmobiliarios a través de la cultura de consumo que se promueve desde las élites.

Al respecto López (2003), señala que el espacio social y el territorio urbano reflejan la dinámica establecida por el consumo, ya que los objetos ofertados, promovidos o vendidos no se presentan independientes del lugar⁶.

Se entiende así que, el carácter económico está relacionado con la capacidad de cambiar la estructura urbana, que a su vez construye un ideal de cultura a seguir y que esta intensidad en la transformación se encuentra íntimamente ligada con las esferas más altas del poder económico que dictan las normativas a imitar o replicar al resto de la sociedad (*Ibid.*).

En este sentido López (2003), añade menciona que los espacios de vivienda son parte de la transformación del consumo junto a los centros comerciales y las calles que modifican la fisonomía urbana. La vivienda a una escala mayor entendida como megaproyecto inmobiliario forma parte de una categoría de bien económico generador de estatus y también como una forma de segregación social o elitización.

Los planteamientos mostrados dan pie a un entendimiento desde una perspectiva cultural de como se ha transformado partes de la Ciudad de México bajo un esquema en el que el poder adquisitivo influye de manera significativa en diversos aspectos

⁶ Un antecedente significativo, que permite comprender esta aseveración se puede encontrar en la tesis de la Dra. Liliana López Levi "Centros comerciales: espacios que navegan entre la realidad y la ficción", en donde profundiza en la construcción del paisaje en función de la lógica hegemónica del consumo.

de la vida en la ciudad. El crecimiento urbano no es ajeno a esta situación y de acuerdo a esta premisa se observa la heterogeneidad de la ciudad desde el factor económico, en donde la presencia de megaproyectos inmobiliarios indica una dinámica urbana con mayor sincronía a los procesos de las ciudades globales y la acumulación de capital y con menor afinidad a los problemas cotidianos.

La capacidad de transformación de la ciudad relacionada con la cultura del consumo es un enfoque que se puede relacionar al popular concepto de *Macdonalización* (Ritzer, 1995), el cual relaciona los aspectos productivos de la comida rápida (*fast food*) con la vida promedio del norteamericano, en especial, de la réplica del éxito en modelo de negocios de McDonald's tales como la eficiencia, el cálculo, la previsibilidad, el control de procesos que se llevan a otro tipo de producciones y servicios entre los que se encuentran la vivienda, centros comerciales, centros médicos, escuelas y demás, que en una expresión de megaproyectos inmobiliarios se relacionan a la vorágine capitalista de incentivar la producción de este tipo de lugares con una intensidad de surgimiento masificada⁷ (Ritzer, 1995).

La cultura del consumo acorde a lo planteado también se puede entender como parte del *American way of life*⁸ que ha permeado cada vez más en el mundo pese a la resistencia manifestada en muchas reacciones y movimientos, sin embargo, es un hecho que esta cultura transforma la vida en todos sus aspectos incluyendo, por supuesto, a la ciudad.

Como afirma López (2003) los enfoques culturales también dan paso a una crítica que tiene como trasfondo el eje rector del contexto económico vigente en los que esta

⁷ Ritzer (1995) plantea que en mayor o menor medida todos los aspectos de la vida contemporánea se encuentran "mcdonalizados" lo que ha generado considerables beneficios, pero también altos costos sociales y riesgos en cuanto a una deshumanización en pro de una racionalidad excesiva.

⁸ Este término hace referencia a los estándares y valores de la cultura norteamericana principalmente la creencia en el individualismo, el progreso, así como el esmero y dedicación para conseguir sus objetivos, esta forma de vida a su vez se exalta como la normatividad a seguir para el resto del mundo (Cajal, 2017).

cultura rompe otras dinámicas de vida para imponer su lógica o desplazar la existente al mantener como principal condicionante del beneficio la capacidad económica ligada a la construcción de modelos y una nueva percepción de lo urbano.

Valenzuela (2013) hace mención del caso de Santa Fe que se diferencia de Be Grand o Mítikah-Ciudad Viva, ya se encuentra en completo funcionamiento:

[...] “Santa Fe estuvo orientada en su totalidad hacia el establecimiento de un enclave financiero-inmobiliario del más alto nivel socioeconómico. Tal dirección responde a la hegemonización de la visión neoliberal de la gestión urbana, que enfatiza —dentro de la dimensión política— la necesidad de construir ciudades competitivas en el ámbito de la globalización con el fin de captar inversiones externas en detrimento de ciudades más equitativas, inclusivas y justas”.

Este caso es posiblemente el mayor exponente en el que diversos inmobiliarios configuraron un núcleo excluido del resto de la dinámica urbana en el que el corporativismo estableció un modelo de micro ciudad, la cual se logró al cambiar y principalmente desplazar la lógica socio-económica correspondiente a los estratos más bajos de la población que habitaban ese lugar con la completa participación de actores de gobierno (*Ibíd.*).

Tal como se ha analizado, el trasfondo ideológico-económico es el común denominador de este fenómeno de megaproyectos inmobiliarios asociados como una fórmula del desarrollo urbano que se resume en la atracción de inversionistas que sustituyan las obligaciones del gobierno, no solo en materia urbana sino en una variedad de ámbitos.

Las concesiones, permisos y otras facilidades que ha otorgado el gobierno capitalino en específico, durante los últimos 20 años a las empresas, es una de las formas de hacer competitiva a la ciudad bajo este esquema, es así que bajo esta lógica se ha redimensionado el valor del suelo urbano y los usos del mismo en toda la ciudad, con nodos particularmente en el centro de la ciudad como los mayores exponentes, pero que, ahora replican estos comportamientos hacia otros sitios que se consideran atractivos a la inversión.

“Los usos de suelo expresan las diferentes utilidades del espacio de la ciudad en relación con las necesidades y actividades de la población que reside y trabaja en ella. Edificios de viviendas, fabricas, comercios, jardines, equipamientos colectivos, configuran el aspecto externo de las distintas zonas de la ciudad. De todos los elementos del paisaje urbano, los usos de suelo son el más cambiante por las transformaciones continuas que experimentan las actividades establecidas y la rápida sustitución de unas por otras. Ello se debe a la existencia de fuerzas centrifugas y centrípetas que están actuando siempre, aunque con intensidad variable según la naturaleza de las funciones” (Zárate Martín, 2012)⁹

Esta nueva especulación sobre el uso del suelo urbano en diferentes lugares, en conjunto de la replicación de comportamientos espaciales de alto nivel tales como los megaproyectos inmobiliarios ha dado paso a procesos de gentrificación¹⁰ que segregan, expulsan y/o desplazan a la población local de un lugar que adquiere una nueva revalorización en beneficio de empresas inmobiliarias y demás actores que obtendrán mayores rendimientos del uso de suelo al edificar departamentos,

⁹ Se recomienda revisar el texto del Dr. Manuel Antonio Zárate Martín “Geografía urbana. Dinámicas locales, procesos globales”, en donde profundiza en el papel de los sistemas urbanos y ciudades mediante su emplazamiento, naturaleza física, usos de suelo y gestión política-administrativa.

¹⁰ No obstante que en el capítulo dos se precisa el proceso de gentrificación, una primera aproximación plantea que se refiere a la revalorización simbólica y material de áreas urbanas selectas que elevan los costos del suelo y vivienda en general, con el fin de atraer nueva población con mayor capacidad adquisitiva que los antiguos residentes (Delgadillo, 2016).

oficinas y locales, elevando así, los precios de productos y servicios en las áreas cercanas (Delgadillo, 2016).

Otro efecto visible es la segregación¹¹ estrechamente relacionado con la gentrificación que difiere de esta última, en que, a pesar de no existir expulsión o desplazamiento, aquellos habitantes que permanezcan en un lugar con nueva revalorización son excluidos de las nuevas dinámicas por su nivel económico relegándolos a una porción reducida del lugar sin que exista una convivencia real con el nuevo grupo social.

La gentrificación y la segregación no son los únicos efectos del neoliberalismo en la ciudad, la localización de dichos inmobiliarios en lugares donde el uso de suelo no alcanza los precios de las zonas señaladas también tiene otros impactos, prueba de ello es la saturación vial y densidad en la demanda de infraestructura, servicios, equipamientos, así como un daño ambiental a través de la tala y emisión de partículas entre otros.

La importancia de los megaproyectos inmobiliarios en la Ciudad de México, es un tema complejo, implica un amplio espectro de problemas y temas que van desde los conflictos sociales hasta las confrontaciones ideológicas sin perder los motivos de su cada vez mayor creciente incentivo en su dimensión económica. Tal circunstancia permite comprender porque los megaproyectos inmobiliarios como Chapultepec Uno, Miyana, Artz Pedregal y la Torre Reforma (conforman inversiones en conjunto de casi 3 mil 700 millones de dólares (Hernández, 2017).

¹¹ Este concepto se examina a detalle en el capítulo dos, sin embargo, un primer acercamiento es entender la segregación como un proceso de desigualdad y/o exclusión espacial producto de la estructura social que une y separa estratos sociales en función de diversas características entre las que destacan las de tipo económico (Saraví, 2008).

1.2 Preguntas de investigación

Con base en lo anteriormente expuesto se plantean los siguientes cuestionamientos que permiten guiar la presente investigación.

- ¿Cuáles son las aportaciones de la teoría crítica en la comprensión de la estructura y funcionamiento de los megaproyectos inmobiliarios?
- ¿Cuál es el concepto de megaproyecto, megaproyectos inmobiliarios, y la tipología y/o clasificación de los mismos?
- ¿Qué es la ciudad neoliberal y qué papel ha desempeñado en las transformaciones territoriales ocasionadas por la construcción de megaproyectos inmobiliarios en la Ciudad de México?
- ¿Qué antecedentes de megaproyectos inmobiliarios existen en la Ciudad de México?
- ¿Qué procesos e instrumentos político-sociales han tenido influencia en la construcción del megaproyecto Mítikah Ciudad Viva?
- ¿Cuáles son los alcances y conflictos políticos, económicos, sociales y culturales a partir de las transformaciones socioterritoriales del megaproyecto inmobiliario Mítikah-Ciudad Viva en el Pueblo de Xoco?

1.3 Hipótesis

Como motor de la investigación se establece la siguiente aseveración: En el contexto de la Ciudad Neoliberal la construcción del megaproyecto inmobiliario Mítikah-Ciudad Viva ha ocasionado una serie de transformaciones territoriales que han impactado de forma negativa a los habitantes del Pueblo de Xoco lo que ha permitido a las empresas del sector inmobiliario una participación desmedida en la gestión y desarrollo urbano con una lógica de planeación económica que omite e inhibe la participación colectiva. Esta serie de transformaciones negativas se centran

en la desarticulación del Pueblo de Xoco mediante procesos de gentrificación y segregación debido a la magnitud de la construcción que se percibe como un enclave.

Como parte del diseño de comprobación de hipótesis se trazan los siguientes objetivos

1.4 Objetivo general

Analizar los impactos socio-territoriales ocasionados por la construcción del megaproyecto inmobiliario Mítikah-Ciudad Viva en el Pueblo de Xoco.

1.4.1 Objetivos particulares

- Establecer una clasificación que permita distinguir los diferentes megaproyectos inmobiliarios en la Ciudad de México.
- Explicar el papel de la ciudad neoliberal en la construcción de megaproyectos inmobiliarios.
- Examinar el proceso histórico de los grandes megaproyectos en la Ciudad de México.
- Realizar cartografía correspondiente a la localización de los megaproyectos inmobiliarios y establecer zonas de influencia.

1.5 Antecedentes investigativos (El “estado del arte”)

Con el propósito de construir un marco de referencia acerca del tema y objeto de estudio se ha realizado una consulta de tesis, libros y artículos académicos en revistas especializadas en geografía urbana y ciencias afines para identificar los enfoques aportaciones más relevantes desde distintas perspectivas disciplinarias.

En la tabla 1.2 se muestran algunas de las tesis más relevantes que abordan diferentes problemáticas ocasionados por la construcción de megaproyectos inmobiliarios.

Tabla 1.2 Antecedentes investigativos: Tesis que abordan el tema de megaproyectos inmobiliarios, 2012-2019.

Autor(a)	Año	Título del trabajo (Asesor/a)	Tipo de trabajo
Corral Corral, Alma Susana y Gallegos Castillo, Miriam	2019	<i>El conflicto social en el proceso de gentrificación de Ciudad Santa Fe (1980-2017) Aportes de Trabajo Social</i> Mtra. Guadalupe Imelda Manzo Guerrero	Tesis de Licenciatura en Trabajo Social de la Escuela Nacional de Trabajo Social, UNAM
Chiquete Angulo, Dulce Azalia	2018	<i>Burbuja especulativa en el sector inmobiliario y su impacto en el mercado inmobiliario en Delegación Benito Juárez en la Ciudad de México</i> Mtro. Jorge Ignacio Bermeo Vega	Tesis de Maestría en Urbanismo de la Facultad de Arquitectura, UNAM
Segura Corona, Mitzi Citalli	2018	<i>El turismo residencial como elemento segregador en México: Un estudio comparativo entre San Felipe (Baja California) y Todos Santos (Baja California Sur) durante el periodo 2000-2015</i> Dra. Atlántida Coll-Hurtado	Tesis de Maestría en Geografía de la Facultad de Filosofía y Letras, UNAM
Ramírez Rosas, Ana Rosa	2016	<i>La segregación urbano espacial por el impacto de los desarrollos inmobiliarios. Hacia una propuesta de fortalecimiento comunitario. Unidad Habitacional Cuatro Vientos, Ixtapaluca Estado de México 2000-2015</i> Dr. Orlando Eleazar Moreno Pérez	Tesis de Maestría en Urbanismo de la Facultad de Arquitectura, UNAM
Torres Arroyo, Oscar	2016	<i>Segregación residencial y ciudadanía segmentada en la ciudad de Acapulco</i> Dra. Alicia Ziccardi Contigiani	Tesis de Doctorado en Urbanismo de la Facultad de Arquitectura, UNAM
Gómez Tagle López, Karol Marcela	2015	<i>Segregación residencial en la zona central de la Ciudad de México: El caso de la Delegación Cuauhtémoc</i> Dr. Guillermo Aguilar Martínez	Tesis de Licenciatura en Geografía de la Facultad de Filosofía y Letras, UNAM
Galindo Quiroz, Daniel	2015	<i>Mercado de lujo en México: concepto y análisis explicativo</i> Dr. Fernando Javier Cervantes Aldana	Tesis de Licenciatura en Administración de la Facultad de Contaduría y Administración, UNAM
Lobato Serrano, Leticia Alejandra	2015	<i>Megaproyectos urbanos: Conflictos y contradicciones. Visiones encontradas del desarrollo</i> Dr. Guillermo Aguilar Martínez	Tesis de Maestría en Urbanismo de la Facultad de Arquitectura, UNAM

Autor(a)	Año	Título del trabajo (Asesor/a)	Tipo de trabajo
Vázquez Rodríguez, Paloma Columba	2015	<i>Espacialización de las relaciones sociales y aspiraciones de consumo en Antara Polanco</i> Dr. Enrique Propin Frejomil	Tesis de Licenciatura en Geografía de la Facultad de Filosofía y Letras, UNAM
Márquez López, Lisett	2012	<i>Cambios en la estructura urbana y formación de un corredor terciario en Paseo de la Reforma 1970-2007</i> Dra. Blanca Rebeca Ramírez Velázquez	Tesis de Doctorado en Urbanismo de la Facultad de Arquitectura, UNAM

Fuente: elaboración propia, a partir de las tesis consultadas.

De este conjunto de investigaciones destacan las aportaciones de Lobato (2015) la cual detalla y confronta la parte discursiva de los megaproyectos y la urbanización en general, como forma hegemónica de desarrollo que se sobrepone a otras formas de vivir la ciudad con casos de estudio de la ZM de Guadalajara, Jalisco y de la alcaldía Milpa Alta en la Ciudad de México.

Destacan también los aportes de Corral y Gallegos (2019) que investigan los aspectos de la gentrificación en el caso de la construcción del Megaproyecto Santa Fe en los límites de las alcaldías Álvaro Obregón y Cuajimalpa y a partir de cual surge una tensión por la apropiación del territorio producto de un cambio en la visión del lugar, por una parte, la inserción a las nuevas necesidades del capital y, por la otra un modo de vida ajeno a estos procesos.

En la tabla 1.3 se muestran parte de los libros que se consideran referentes obligados de consulta en los que se hacen énfasis en diferentes aspectos de la geografía urbana, en particular en tópicos relacionados con el mercado inmobiliario y los megaproyectos, así como diferentes problemáticas que surgen de los mismos.

Tabla 1.3 Antecedentes investigativos: Libros que abordan el tema del mercado inmobiliario y relacionados, 1997-2016.

Autor(a)	Año	Título del trabajo	Tipo de trabajo
Ibarra García, María Verónica y Talledos Sánchez, Edgar [Coords]	2016	<i>Megaproyectos en México. Una Lectura crítica</i>	Recopilación de investigaciones sobre el fenómeno de los megaproyectos
Martínez Aguilar, Guillermo y Herrera Escamilla, Irma [Coords]	2015	<i>Segregación urbana y espacios de exclusión. Ejemplos de México y América Latina</i>	Compendio de estudios sobre segregación
Martín Zárate, Antonio Manuel	2012	<i>Geografía urbana dinámicas locales, procesos globales</i>	Libro sobre aspectos generales de la geografía urbana
Abramo, Pedro	2009	<i>La producción de las ciudades Latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana</i>	Informe técnico sobre el mercado inmobiliario y aspectos urbanos
Montufar Córdova, Marco [Coord]	2008	<i>Lo urbano en su complejidad una lectura desde América Latina</i>	Compendio de temas y problemáticas urbanas en América Latina
Cagmani, Roberto	2005	<i>Economía urbana</i>	Libro sobre el comportamiento económico de la ciudad
Kunz Bolaños, Ignacio <i>et al</i>	2001	<i>El mercado inmobiliario habitacional de la Ciudad de México</i>	Libro sobre metodología y clasificación del inmobiliario en la Ciudad de México
Lorenzo Martínez, Ramón M.	2001	<i>Cartografía urbanismo y desarrollo inmobiliario</i>	Libro sobre metodología de cartografía urbana
Chumillas Rodríguez, Isabel	2001	<i>Vivienda y promoción inmobiliaria en Madrid</i>	Libro sobre aspectos cartográficos y estadísticos de los inmobiliarios en Madrid
Méndez, Ricardo	1997	<i>Geografía económica la lógica espacial del capitalismo global</i>	Libro sobre aspectos generales y específicos de la producción económica capitalista

Fuente: elaboración propia, a partir de los libros consultados.

De este apartado sin duda los referentes más relevantes resultan los de Ibarra y Talledos (2016) quienes a través de la recopilación de diferentes casos de estudio ofrecen un amplio panorama de los megaproyectos en México y el impacto que tienen en las transformaciones territoriales de los lugares en donde se insertan.

Otro de los exponentes destacados en estos temas son las aportaciones de Escamilla y Aguilar (2015) que resaltan la nueva configuración urbana con un enfoque económico que acentúan la división socio-espacial entre los sectores más favorecidos

y aquellos con menores capacidades de acceder a los nuevos espacios replegándolos a las márgenes de la ciudad.

En la tabla 1.4 se pueden advertir diferentes artículos e investigaciones de revistas especializadas que ponen de manifiesto diferentes conflictos relacionados con la participación del sector inmobiliario y megaproyectos que forman parte de procesos de articulación del capital como parte de los enfoques neoliberales de la administración pública.

Tabla 1.4 Antecedentes investigativos: revistas y artículos relevantes sobre el tema del mercado inmobiliario y relacionados, 2003-2019.

Autor(a)	Año	Título del trabajo	Tipo de trabajo
Carrasco Araizaga, Jorge, Cruz Vargas, Juan Carlos.	2019	<i>Mitikah un gigante que impone su ley en la Ciudad de México</i>	Reportaje en la revista Proceso
Pérez López Ruth	2017	<i>Producción de la ciudad en tiempos de globalización. Impactos socioterritoriales de los megaproyectos</i>	Artículo en la revista Bitácora Urbano Territorial
Morales Guzmán, Jesús Carlos	2017	<i>Derecho a la ciudad y megaproyectos urbanos en la ciudad de México: el escrutinio ciudadano en la orientación privada del proyecto Corredor Cultural Chapultepec-Zona Rosa (CCCH-ZR)</i>	Artículo en Revista Mexicana de Análisis Político y Administración Pública
Parnreiter, Christopher	2016	<i>La producción de los espacios de la ciudad global: planificación estratégica megaproyectos y las necesidades de mercado inmobiliario</i>	Artículo revista Norte Grande
Salinas Arreortua, Luis Alberto	2014	<i>Transformaciones urbanas en el contexto neoliberal. La colonia Condesa en Ciudad de México</i>	Artículo en Cuaderno de investigación urbanística
Olivera Martínez, Patricia Eugenia y Delgadillo Víctor	2014	<i>Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México</i>	Artículo la revista Norte Grande
Delgadillo, Víctor	2016	<i>Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida</i>	Artículo en la revista Invi
Pérez Negrete, Margarita	2015	<i>Ciudad de México: el camino recorrido en la conformación de una ciudad global</i>	Artículo en Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales

Autor(a)	Año	Título del trabajo	Tipo de trabajo
Valenzuela Aguilera, Alfonso	2013	<i>Dispositivos de la globalización: la construcción de grandes proyectos urbanos en la Ciudad de México</i>	Artículo en la revista Eure
López Levi, Liliana	2003	<i>Transformaciones urbanas a partir del consumo: el caso de la Ciudad de México</i>	Artículo en revista Boletim Goiano de Geografia

Fuente: elaboración propia, a partir de los artículos consultados.

Tabla 1.5 Antecedentes investigativos: Think Tanks (laboratorios de ideas/pensamiento) relevantes sobre el tema del mercado inmobiliario y relacionados, 2003-2022.

Autor(a)	Año	Título del trabajo	Think Tank
Génis Néstor	2023	<i>Hoja de ruta: ¿cómo promover el acceso a la información y la participación ciudadana en el proceso de aprobación de proyectos con impacto ambiental</i>	Ethos
Génis Néstor, Delalande Laure	2022	<i>Riesgos de corrupción en proyectos con impacto ambiental</i>	Ethos
LEPMX	2022	<i>Paz y espacios públicos. La estrategia mexicana: NOM Oficial Espacios Públicos - SEDATU</i>	Laboratorio de Espacio Público en México
Baz Verónica	2008	<i>Los retos en un siglo urbano</i>	CIDAC
Purón Antonio	2007	<i>Torre Bicentenario: la tensión entre el desarrollo urbano y la participación ciudadana</i>	CIDAC

1.6 Aspectos metodológicos

En la presente investigación se ha decidido utilizar un enfoque deductivo, es decir, partir de los aspectos generales para analizar con mayor detalle las cuestiones particulares, utilizando las siguientes técnicas:

- a) Técnica documental: recopilación de material bibliográfico, hemerográfico impreso y electrónico con el fin de tener una aproximación al contexto de los megaproyectos inmobiliarios.
- b) Técnica estadística y cartográfica: se pretende identificar principales indicadores, así como generar gráficas sobre diversos temas como: la participación económica, inversión, metros de construcción, precio por metro

cuadrado, entre otros; ello sin soslayar fuentes de información tanto de carácter público como privado (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, INEGI, Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano SEDATU; Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda SEDUVI, Banco Mundial, Bolsa Mexicana de Valores BMV, Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces Uno FIBRA UNO).

- c) Trabajo de campo: a fin de obtener datos directos del objeto de estudio se pretende el realizar trabajo de campo para identificar *in situ* las diferentes transformaciones territoriales producto de estos megaproyectos inmobiliarios y comparar la información con los diferentes postulados teóricos.

1.7 Estructura general de la investigación

El presente trabajo de investigación se compone de cuatro capítulos que exponen los principales elementos y consideraciones desde una perspectiva crítica-objetiva de la geografía urbana, así como algunos elementos culturales de las transformaciones territoriales a partir de megaproyectos inmobiliarios en la Ciudad de México de manera general y particularmente de Mítikah-Ciudad Viva como un caso vigente pero que ya ha dejado toda una serie interrogantes y cuestionamientos de la forma en que se ejerce la planeación y gestión urbana con deficiencias en cuanto al beneficio colectivo y el cumplimiento de obligaciones por parte de autoridades de gobierno.

El primer capítulo es un apartado introductorio respecto a algunos ejemplos de la presencia y efectos de los megaproyectos inmobiliarios y de aquellos fundamentos por parte de la geografía que dan un primer acercamiento a explicar su origen y motivaciones, así como una descripción de los mismos y el lugar en el que se insertan. Asimismo, se incluyen preguntas guías como una forma de estructurar la

investigación, hipótesis, objetivos y los antecedentes de investigaciones relacionadas con el tema de estudio y un breve apartado metodológico.

El segundo capítulo se compone de aquellos aportes teóricos y conceptuales a fin de dar un sustento argumentativo mediante definiciones, perspectivas y explicaciones que fortalezcan el rigor científico social de la investigación y permitan una mayor comprensión de las transformaciones territoriales a partir de megaproyectos inmobiliarios.

En cuanto al capítulo tres se exponen los antecedentes históricos vinculados con la tendencia creciente de los megaproyectos inmobiliarios entendidos a partir del proceso de urbanización en la Ciudad de México, el cambio en el enfoque político-económico y de casos concretos de estudio acompañados de un acervo histórico-fotográfico, se toma en primer lugar elementos pioneros como forma de experimento urbano y posteriormente como elementos en conjunto que redefinieron la funcionalidad del lugar a través de la presencia de más de un megaproyecto inmobiliario y que en conjunto complementan al caso de estudio al replicar comportamientos similares lo que permite una mayor comprensión y profundizar en la investigación.

En el capítulo cuatro se analizan las transformaciones territoriales, a partir de megaproyectos inmobiliarios con base en el origen jurídico-normativo que dio paso a Mítikah-Ciudad Viva, así como los ideales y estándares que promueve la misma y como en conjunto incidió en una serie de conflictos y disputas territoriales con el Pueblo de Xoco.

Para finalizar se incluye un apartado de consideraciones finales con una conclusión en la que se constata la hipótesis planteada como resultado de la investigación. Además, se mencionan las limitantes de la investigación, así como los aportes que ofrece la misma en términos teóricos y líneas de acción a fin de conciliar los efectos negativos que se han ocasionado. Se incluyen perspectivas de la continuación de esta tendencia y de alternativas existentes.

CAPÍTULO 2 APROXIMACIONES TEÓRICO-CONCEPTUALES

2.1 Geografía urbana y megaproyectos: un análisis crítico

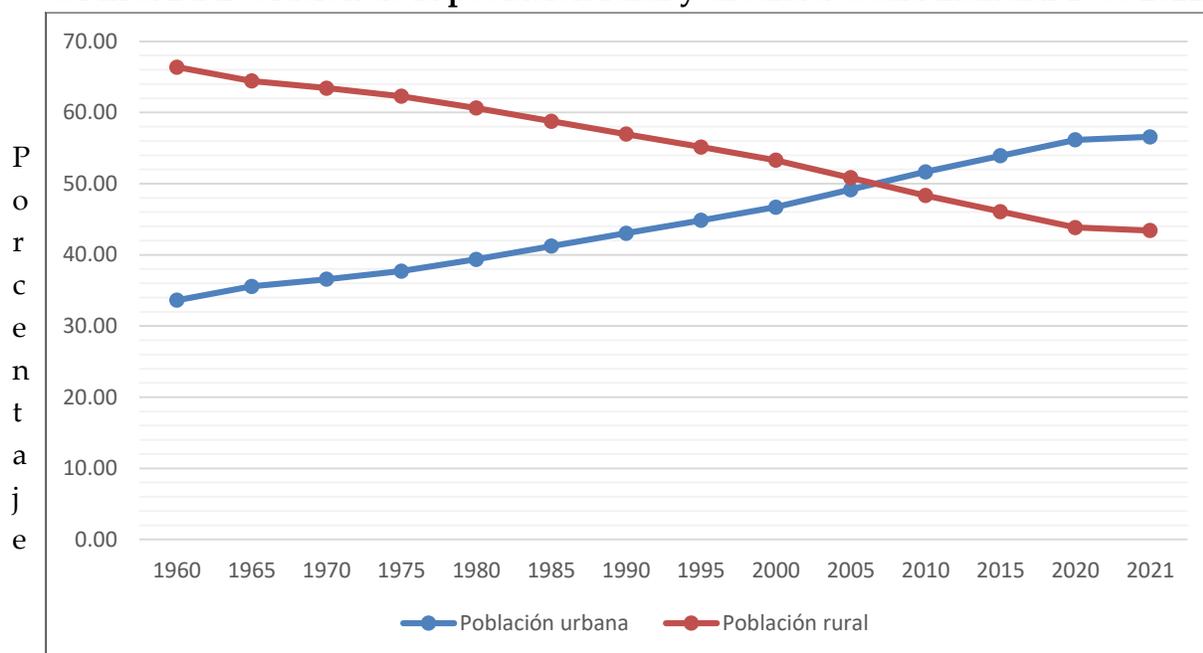
La ciudad es por su diversidad el objeto de estudio de una gran variedad de disciplinas, entre las que se encuentra la geografía y, particularmente, la geografía urbana, la cual se diferencia de otras ciencias, por aportar la variable territorial entendida como un ente dinámico.

Esta variable resulta el esquema central de su análisis en el que la ciudad se relaciona con aspectos de ésta como lo son: el transporte, la economía, la infraestructura, los servicios la población por mencionar algunos.

Respecto a este último punto cabe destacar el hecho de que el 55% de la población en el mundo vive en las ciudades (ONU, 2022) lo que representa una nueva era en relación con años anteriores en los que la población rural aún era predominante en el mundo (gráfica 2.1) por lo que se habla de un fenómeno complejo y como tal se vincula con un marco histórico mundial, específicamente, el contexto hegemónico del sistema económico que tiene gran fundamento en el surgimiento de las ciudades.

Lo anterior, si bien no es la única razón que explica los problemas que se viven en las ciudades es una de las más significativas y que ha establecido una jerarquía respecto a ciudades. Por lo que a pesar de que en concepto conservan características similares entre sí, no se puede generalizar ni pensar que una ciudad como Nueva York sea igual a la Ciudad de México.

Gráfica 2.1 Evolución de la población rural y urbana a escala mundial 1960-2021.



Fuente: elaboración propia con base en Banco Mundial, (2021).

Zárate (2012) detalla el comportamiento de las ciudades de acuerdo a su clasificación y funciones las cuales se comportan como auténticos centros de innovación, toma de decisiones políticas y económicas, de concentración de población, de movilidad y de promoción social; mientras que las ciudades de menor rango actúan como núcleos de enlace y difusión de novedades tecnológicas, corrientes de pensamiento y flujos económicos desde los anteriores asentamientos hasta el resto del territorio.

En la actualidad, la ciudad adquiere una nueva revalorización como parte de una dinámica histórica que incluye nuevos elementos significativos y que se apropia de nuevas dimensiones al insertarse en el contexto mundial.

La mayoría de las ciudades surgen del modelo clásico o moderno, el primer modelo es de aquellas ciudades medievales transformadas para centralizar el poder político-militar, religioso y servir al capitalismo mercantil para el intercambio comercial (López, 1983).

Históricamente, las ciudades surgen en el periodo que corresponde a los eventos de la Revolución Industrial, la transición del trabajo agrícola al trabajo en las fábricas producto del excedente en alimentos y de constantes descubrimientos tecnológicos que crearon nuevas necesidades de asentamiento a la población, que al mismo tiempo significó una nueva dinámica de vida para los mismos (figura 2.1) y contribuyó a consolidar el poder político y económico de lo que hoy son potencias internacionales (*Ibíd.*).

Figura 2.1 Francia: fábricas en Asnières (*Factories in Asnières*) de Vicent Van Gogh, 1887. *



Fuente: Reprodart, (2021). <<https://www.reprodart.com/a/vincent-van-gogh-1/factories-in-asnieres.html>>. Fecha de consulta: 13 de abril de 2022. Nota: Van Gogh contrasta en diversas obras el avance industrial frente al modo de vida ligado al campo destacando su valor.

Además de los avances, el surgimiento de la industria y el factor geográfico, otro aspecto fundamental para comprender a las ciudades es la concentración de la población como una estrategia que permite obtener un mayor beneficio en términos

de comercio, seguridad, servicios y bienes a diferencia de grupos de población aislada que solo eran capaces de obtener estos beneficios desplazándose situación que sigue vigente (Cuberes, 2020).

Estos nuevos asentamientos se diferenciaban de los anteriores por el espacio construido, así como por su mayor densidad. Así, como lo asevera Zárata, (2012): “Toda ciudad ocupa un emplazamiento y una situación que reflejan las condiciones del espacio natural sobre el que ha sido construida los motivos por los que se fundó y sus posibilidades de expansión”.

Ambos conceptos, emplazamiento y situación, son complementarios, pues para que una ciudad se desarrolle necesita una ubicación favorable a su vida interna y una disposición propicia a las relaciones del mundo exterior del espacio construido.

Esta transición desde aquellos tiempos se ha asociado con el desarrollo y hasta nuestros días prevalece la idea de que esta expansión es algo deseable, es decir, no solo crear más ciudades sino expandir las existentes.

Cabe señalar que esta postura, sin duda, corresponde a muchos actores que forman parte de la corriente de pensamiento económica, en la que, el desarrollo desmedido forma una regla y que se contrapone con otras visiones de ciudad que anteponen el derecho a una ciudad que dé prioridad a la calidad y mejora de lo existente, en lugar crecer bajo la lógica de intereses privados (Borja, 2003).

De acuerdo con la ONU (2018) se estima que la proporción de población urbana mundial aumentará hasta un 13% a fines del año 2050, y apunta a la gestión de las ciudades como clave en el desarrollo a fin de que este crecimiento no se traduzca en problemas.

La causa de este incremento se estima en el desplazamiento constante de la población rural a las ciudades. Se prevé que este aumento se producirá de forma

desigual en términos geográficos ya que algunas de las urbes que actualmente presentan un mayor tamaño podrían ver reducido su número de habitantes.

Las estimaciones planteadas por la ONU (2018) hacen hincapié en dos aspectos, por una parte, la desigualdad geográfica¹² del crecimiento que se prevé en países con menor desarrollo en todos los sentidos y, por otra parte, la gestión eficiente como una necesidad.

En este punto es donde se sitúa el crecimiento de las ciudades bajo diferentes concepciones, ya sea que la directriz predominante se base en la atracción de inversionistas con el fin de incentivar la economía y del mismo modo el crecimiento de la ciudad o; en cuanto a otras concepciones alternativas de ciudad se prioriza a los ciudadanos mediante la participación integral y mejora en servicios, espacios públicos entre otros aspectos.

Bajo la primera lógica mencionada del crecimiento en términos de expansión y ganancias económicas se encuentran los *megaproyectos inmobiliarios* entendidos como parte de un concepto de ciudad que aspira a dar una imagen de poder y capacidad al resto del mundo y mantener o elevar su posición dentro de la jerarquía entre las ciudades. En este sentido Zarate (2012) establece lo siguiente:

“Los procesos recientes de urbanización de los países evolucionados y de los países menos desarrollados han ido acompañados de una verdadera transformación de la estructura interna de las aglomeraciones y del sistema de mundial de ciudades”.

Sin embargo, la continuidad del proceso de urbanización debe manifestarse como la articulación del territorio, es decir, lugares capaces de integrar a la sociedad y con diferentes significados y funcionalidades (Borja, 2003)¹³. Estos procesos de

¹² De acuerdo con ONU (2018), el 90% de este crecimiento se concentrará principalmente en países de Asia y África, para 2018 el porcentaje de población urbana a nivel mundial fue: América del Norte 82%; América Latina y Caribe 81%; Europa 74%; Oceanía 68%; Asia 50% y África con 43%.

¹³ Jordi Borja Sebastià es profesor emérito y presidente del Comité Académico del Master Universitario de Ciudad y Urbanismo de la Universidad Oberta de Cataluña, Doctor en Geografía e

urbanización como se menciona responden a un sentido de urbanización basada en la funcionalidad económica más que a una estrategia dirigida a mejorar la calidad de vida ciudadana.

La concepción de la ciudad percibida como un lugar de transformaciones con el objetivo de generar ganancias y funciones del mismo tipo son un tema de crítica social, mediática y también de las ciencias sociales¹⁴. La geografía urbana y, particularmente, la corriente crítica resulta útil al abordar diferentes temáticas mediante la comprensión de las problemáticas como resultado de diferentes procesos inertes al sistema económico capitalista global predominante y, en cuanto a los megaproyectos inmobiliarios, no es la excepción.

De acuerdo a esta perspectiva, los megaproyectos, en general, son el producto de las relaciones del poder económico y político que se manifiestan espacialmente y refuncionalizan el lugar en donde se encuentran en beneficio de la lógica capitalista, ya sea como infraestructura (carreteras, presas, puentes, túneles, centrales energéticas) que mejoran la comunicación, procesos productivos o como grandes equipamientos urbanos (rascacielos, distritos financieros, monumentos) que funcionan como símbolos de poder y avance tecnológico cargados de la misma ideología económica.

historia por la Universidad de Barcelona y geógrafo urbanista por La Sorbona de París, autoridad y referente en temas de urbanismo y ciudad. Para mayor información consúltese: *La ciudad conquistada*. Alianza Editorial. Madrid. España.

¹⁴ Al respecto Sassen (1999) menciona que, puede tornarse reduccionista el considerar que el surgimiento de las urbes son únicamente producto de la maquinaria económica global y señala el papel de las ciudades mundiales como espacios con dinámicas internas y estructura social relevante. Del mismo modo el concepto y origen de las ciudades, en general, se consideran un amplio tema de estudio que no es exclusivo del ámbito económico, pero que tiene una relación intrínseca con este aspecto. Se sugiere consultar la tesis "La variable cultural en la(s) ciudad(es) mundial(es): un análisis desde la perspectiva de la geografía humana" (Aguilar, 2012).

Al respecto Ibarra y Talledos¹⁵ (2016) señalan que:

“Los megaproyectos no solo transformaron el paisaje y la organización territorial: asimismo produjeron un nuevo espacio que condujo a nuevas relaciones económicas, políticas, y por supuesto de poder, donde participaron múltiples actores en distintas escalas, se utilizaron considerables extensiones territoriales y recursos naturales, y fluyeron billones de dólares de organismos privados y públicos. Así dichos megaproyectos originaron todo un nuevo espacio material, representado y vivencial.”

Talledos (2018) añade que los megaproyectos en su mayoría están vinculados al establecimiento de una compleja y gigantesca infraestructura en distintas regiones del mundo. Estos se relacionan con la modernización territorial y administrativa de las zonas donde se desarrollan.

De acuerdo con lo mencionado por Ibarra y Talledos, cabe destacar nuevamente el sentido de utilidad que representan los megaproyectos, pues son una manera de incentivar la circulación de una gran cantidad de recursos, así como de mano de obra calificada (ingenieros, arquitectos, químicos, físicos etc.) y de mano obrera con lo que se crea una dinámica económica importante en sí misma, con la construcción de cualquier megaproyecto que posteriormente continuará una vez que dicha obra comience a operar.

Históricamente, los megaproyectos, no son nuevos, ya desde la antigüedad era menester de los grandes imperios el diferenciarse de otros por su capacidad de producir imponentes estructuras: pirámides, monumentos, acueductos como símbolos de autoridad; sin embargo, en la actualidad, los megaproyectos obedecen a otras estrategias que van más allá de la demostración de poder y/o la carga de

¹⁵ María Verónica Ibarra García es Doctora en Geografía por la UNAM con líneas de investigación en Megaproyectos, feminismo y recursos naturales es miembro del Sistema Nacional de Investigadores (SNI) nivel 1. Edgar Talledos Sánchez es Doctor en Geografía por la UNAM con líneas de investigación en conflictos socioespaciales y políticos por el agua, bosque, tierras, playas y megaproyectos, es miembro del Sistema Nacional de Investigadores (SNI) nivel 1.

identidad y nacionalismo de aquellas épocas, aunque estas funciones todavía están presentes (figura 2.2).

Figura 2.2 Tabasco: megaproyecto de la refinería “Dos Bocas”, 2022. *



Fuente: SENER, (2018). <https://dosbocas.energia.gob.mx/>>. Fecha de consulta: 15 de abril de 2022.
*Nota: La refinería “Dos Bocas” es una evidencia territorial de los megaproyectos mexicanos más recientes que confirman lo manifestado por Ibarra y Talledos, (2016) sobre la refuncionalización político-económica del espacio.

En cuanto a la localización de estas construcciones, con frecuencia, está asociada al medio rural o semirural debido a que cumple un papel fundamental al aprovechar recursos naturales en el caso de las presas, granjas/parques eólicos, hidroeléctricas entre otras, o como una manera de conectar a las ciudades únicamente cumpliendo un papel de tránsito, relacionado con carreteras y puentes; no obstante, como se señaló anteriormente, los equipamientos urbanos también son megaproyectos que tienen como propósito el incentivar conductas y actividades de carácter económico que, a pesar de su contexto urbano o rural, proporcionan cierta noción de las características y relaciones sociales que implica un megaproyecto al considerarlo como espacio de transformación.

Otro de los argumentos significativos que ofrece la Geografía Crítica, además de la funcionalidad de los megaproyectos, es la problemática que se deriva de estos. Los movimientos de resistencia son muy comunes, desde la planificación de los megaproyectos, así como al momento de difundir el discurso de legitimación y beneficios que desde la visión del gobierno o las empresas emplean; hecho que sucede con diferentes matices en la realidad y que es donde se encuentran visiones e intereses opuestos con movimientos sociales que han frenado megaproyectos en México como los de las hidroeléctricas de San Juan Tetelcingo y La Parota, El club de golf de Tepoztlán, por mencionar solo algunos y, que en otras ocasiones se ven reprimidos violentamente como sucedió en la protesta por el Nuevo Aeropuerto de la Ciudad de México, por parte de campesinos de San Salvador Atenco (Ibarra y Talledos, 2016) (figura 2.3) .

La transformación del espacio con fines ajenos a los de la población local resulta en confrontaciones de gran impacto por la defensa del territorio,¹⁶ situación que no es exclusiva del medio rural como ya se ha señalado, históricamente prueba de ello son los despojos y la destrucción ambiental al realizar cambios tan abruptos como los grandes complejos mineros, la inundación de tierras por la construcción de presas y, la construcción de enormes edificios entre otros.

¹⁶ Estas confrontaciones están directamente relacionadas con los conceptos de la violencia legítima del Estado que plantea el sociólogo alemán Max Weber y el uso de la fuerza pública. Al respecto se considera la autorización de dichos elementos cuando existe una perturbación grave a la paz y/o peligros a la sociedad, sin embargo, tanto en el caso de los megaproyectos como en otras situaciones el ejercicio de esta facultad se considera represivo y excesivo con una diversidad de casos documentados. Para una mejor revisión del tema consúltese la proposición aprobada en la Gaceta del Senado (27 de abril de 2017) “Proposición con punto de acuerdo por el que el Senado de la República exhorta respetuosamente a los gobiernos de las 32 entidades federativas para que en el marco del estado democrático de derecho se garantice el respeto a los derechos humanos en el uso legítimo de la fuerza pública, por parte de las instituciones encargadas de la seguridad pública”. Disponible en: https://www.senado.gob.mx/64/gaceta_del_senado/documento/70806>. Fecha de consulta 20 de abril de 2022.

Figura 2.3 Ciudad de México: portada del diario La Jornada, sobre la represión de campesinos opositores al megaproyecto del Nuevo Aeropuerto de la Ciudad de México, mayo 2006. *



Fuente: La Jornada, (2006). <<https://www.jornada.com.mx/2006/05/05/>>. Fecha de consulta: 15 de abril de 2022. *Nota: el caso Atenco es posiblemente uno de los de mayor difusión y que permanece presente en la memoria colectiva debido a las acciones violentas contra los que se opusieron a la obra.

Frente a este cambio en el modo de utilización y ocupación del espacio o incluso de su destrucción, en el caso particular de la minería y la inundación de tierras obedecen a dinámicas de carácter económico que enfrentan la movilización social y la lucha contra estos megaproyectos configurándose como una resistencia que busca la supervivencia y la preservación de modos de vida que no comparten la lógica de desarrollo hegemónico capitalista.

En el contexto urbano, las resistencias si bien no significan en la mayoría de los movimientos la búsqueda de la supervivencia como tal, se trata de la organización ciudadana que comparte ideales de ciudad y modos de vida diferentes a las políticas de carácter político-económico (Morales, 2017).

La *gentrificación* es otro de los problemas típicos de los megaproyectos en el ámbito urbano. De acuerdo con Delgadillo (2016) se refiere al estudio que involucra “la transformación de selectos barrios obreros o populares decadentes y áreas urbanas abandonadas en territorios de consumo para clases medias a través de fuertes inversiones públicas y grandes negocios privados”.

Estas transformaciones como se indica, tienen un trasfondo mayoritariamente económico como una medida por refuncionalizar el espacio y dar continuidad a la lógica capitalista. En conjunto la gentrificación es un tema que abarca una diversidad de enfoques que van desde la escala local (entrevistas, etnografía, historia de vida) hasta la escala macro (población, vivienda, mercado inmobiliario, megaproyectos) (*Ibíd.*).

La perspectiva crítica en la disciplina geográfica y, en general, en las Ciencias Sociales también explica el auge de los megaproyectos con base en la capacidad científica-tecnológica que se encuentra a disposición de capital dominante y con la que ha logrado franquear grandes dificultades que en otro tiempo no hubiese sido posible (Ibarra y Talledos, 2016).

El enfoque crítico evidencia los aspectos contradictorios de los megaproyectos en términos de “progreso” y “desarrollo”. La teoría indica como los espacios de transformación ocasionados por estas construcciones se asocian casi inminentemente a una situación de fricción y conflictos.

Aunado a esto, existen otras corrientes tanto de la Geografía como de otras disciplinas (Economía, Historia, Derecho, Planificación) que explican el carácter

funcional que representan estas construcciones, sin las que no hubiera sido posible la civilización que hoy se conoce aún con todos los aspectos negativos que implican, se resaltan los efectos positivos que se pueden perder de vista como es previsible por la carga subjetiva implícita en todo el conocimiento científico.

De acuerdo a lo anterior, se han considerado los orígenes de ciertos megaproyectos que fueron concebidos originalmente para responder a problemáticas en común, pero que en su ejecución o posterior continuidad soslayaron su beneficio general para focalizarse en otros intereses particulares principalmente.

2.2 Megaproyectos: claves fundamentales para su entendimiento

Existen diversidad de definiciones acerca del concepto de megaproyecto, todo depende del autor o la institución, ya sea que se privilegie una característica, función, los costos de producción, el tamaño o por la capacidad de reconfigurar el espacio en el que se establezca.

Para Capka (2004) perteneciente a la Administración Federal de Carreteras de Estados Unidos (FHWA por sus siglas en inglés *Federal Highway Administration*) un megaproyecto es:

“Proyecto de infraestructura mayor, cuyo costo es superior a los mil millones de dólares o de un costo significativo que atrae la atención de un público de alto nivel o interés político debido a impactos sustanciales directos o indirectos sobre la comunidad, medio ambiente y presupuestos estatales. “Mega también es connotación del nivel de capacidad y atención requerida para manejar un proyecto exitoso”.

Si bien, el costo económico que representa la infraestructura, equipamientos urbanos y demás construcciones, su definición a partir de una cantidad de mil millones de dólares representa una restricción que impide el clasificar otras obras como megaproyectos, sin embargo, cumplen con otras características que se consideran más relevantes como el uso de grandes extensiones territoriales medidas en hectáreas para el caso de superficies y de kilómetros en el caso de medidas lineales

como carreteras, lo que implica transformaciones que rompen por completo la anterior configuración territorial.

Otra definición de megaproyecto es la que aporta Abedrapo (2011):

“[...] podemos definir un megaproyecto como un desarrollo público cuyas condiciones particulares lo tornan extraordinario en consideración a que requieren largos tiempos de ejecución, exigen presupuestos muy elevados para la economía en la cual se desarrollan, involucran un alto número de actores públicos y privados, presentan mayores riesgos y altas complejidades tecnológicas, jurídicas y ambientales para llevarlas a cabo, todo lo cual genera importantes tensiones institucionales”.

Por su parte Ibarra y Talledos (2016) menciona como partes intrínsecas de un megaproyecto lo siguiente: “[...] reestructuración del espacio geográfico con nuevos procesos políticos económicos y sociales en los niveles local, regional y nacional [...]”.

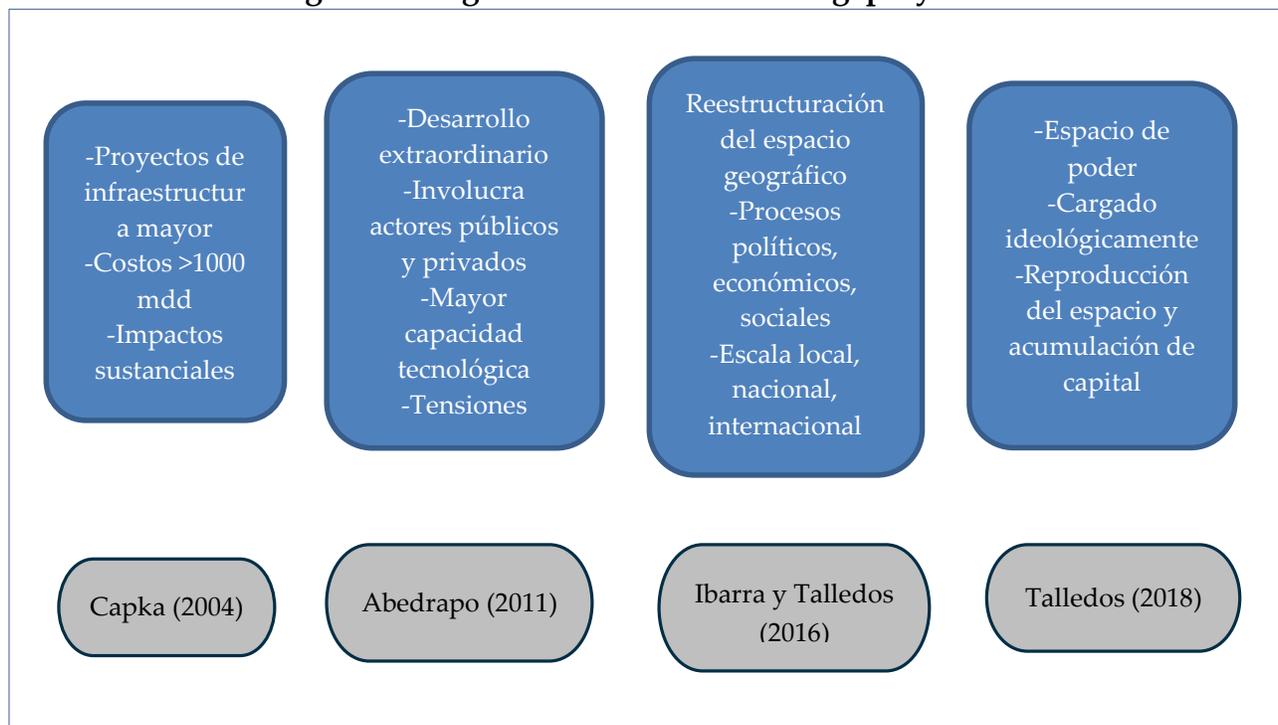
En cuanto a Talledos (2018), señala como definición de megaproyecto:

“El megaproyecto refleja y es parte de las relaciones de poder; es un espacio político que entraña en su origen un proyecto ideológico de “desarrollo” social, económico y cultural. Éste argamasa técnica, tecnología, recursos financieros, política, cultura y economía, con los objetos naturales en un intento permanente de reproducir su espacio. Un espacio de poder de eventos jerárquicos que se instala ahí donde se puede direccionar o producir un espacio por la fuerza, la coacción, la imposición, o bien el consenso, la hegemonía, en un intento permanente de creación de condiciones espaciales para el intercambio, como necesidad extraordinaria para la acumulación de capital; lo cual por su naturaleza conduce a evitar o destruir todas las barreras espaciales que impidan esta necesidad”.

Como se puede constatar más que una cifra en términos cuantitativos, los autores mencionados, así como la FHWA coinciden en el carácter de transformación en todos los sentidos y el alcance que implica directamente de la población local, pero también, tiene relación indirecta con otra población, ya sea por su capacidad como

infraestructura de servicios u otro fin, así como los ideales de progreso bajo un discurso hegemónico (figura 2.4).

Figura 2.4 Algunas definiciones de megaproyectos.



Fuente: elaboración propia con base en Capka (2004), Abedrapo (2011), Ibarra y Talledos (2016), Talledos (2018).

La geografía resulta relevante al abordar los megaproyectos en cuanto a su manifestación como elemento de configuración territorial y ofrecer un panorama amplio respecto al espacio que se modifica, a fin de cumplir funciones mayormente económicas; sin embargo, al delimitar el análisis local se pueden aportar mayores elementos.

En concreto, la ciudad como espacio de construcción de megaproyectos se complementa en diversas características en cuanto al medio rural, pero al mismo tiempo se diferencia en cuanto a la lógica que impulsan su desarrollo.

En este sentido al hablar de megaproyectos urbanos se conciben las características de la ciudad y a los megaproyectos como partes complementarias que hacen posible el surgimiento y posterior crecimiento mutuo a través de los años.

Las grandes obras de infraestructura se perciben en las posturas críticas y radicales como elementos que destruyen el entorno; sin embargo, esta postura tiene mayor vinculación una vez que se consolidó la construcción de ciudad, ya que en un principio, los megaproyectos urbanos cumplían con las principales funciones de gobierno respecto a la creación de espacio óptimo dotado de equipamiento e infraestructura que beneficiara la calidad de vida de su población.

La escala en este punto en términos del alcance de las transformaciones resulta un debate entre los límites de beneficio colectivo y los intereses ajenos que concluyen en los conflictos señalados por vertientes teóricas mencionadas.

Entre algunos de los ejemplos más conocidos de megaproyectos se pueden mencionar las obras de infraestructura para el transporte (carreteras, aeropuertos, puertos marítimos, túneles, sistemas de trenes), infraestructura de servicios (presas, redes de distribución eléctrica, telecomunicaciones), inmobiliarios (rascacielos, centros comerciales, hoteles, oficinas) y monumentos.

2.2.1 Megaproyectos inmobiliarios: definiciones y tipología

Dentro de este apartado de clasificación de los megaproyectos urbanos, los inmobiliarios tienen prioridad para esta investigación por considerarse elementos con dinámicas propias respecto a los megaproyectos en su totalidad, pero con características que los hacen relevantes en la transformación urbana.

Del mismo modo que los límites reales de las ciudades son difusos en la actualidad, definir con completa exactitud a los megaproyectos inmobiliarios se convierte en una tarea limitativa y por el contrario se retoma el debate existente que considera una tipología de los megaproyectos en general, los cuales se clasifican de acuerdo a su extensión, impacto ambiental, recursos invertidos entre otros criterios.

Para fines de esta investigación y con base en lo expuesto por diversos teóricos como Capka (2004), Ibarra y Talledos (2016), Talledos (2018), los megaproyectos

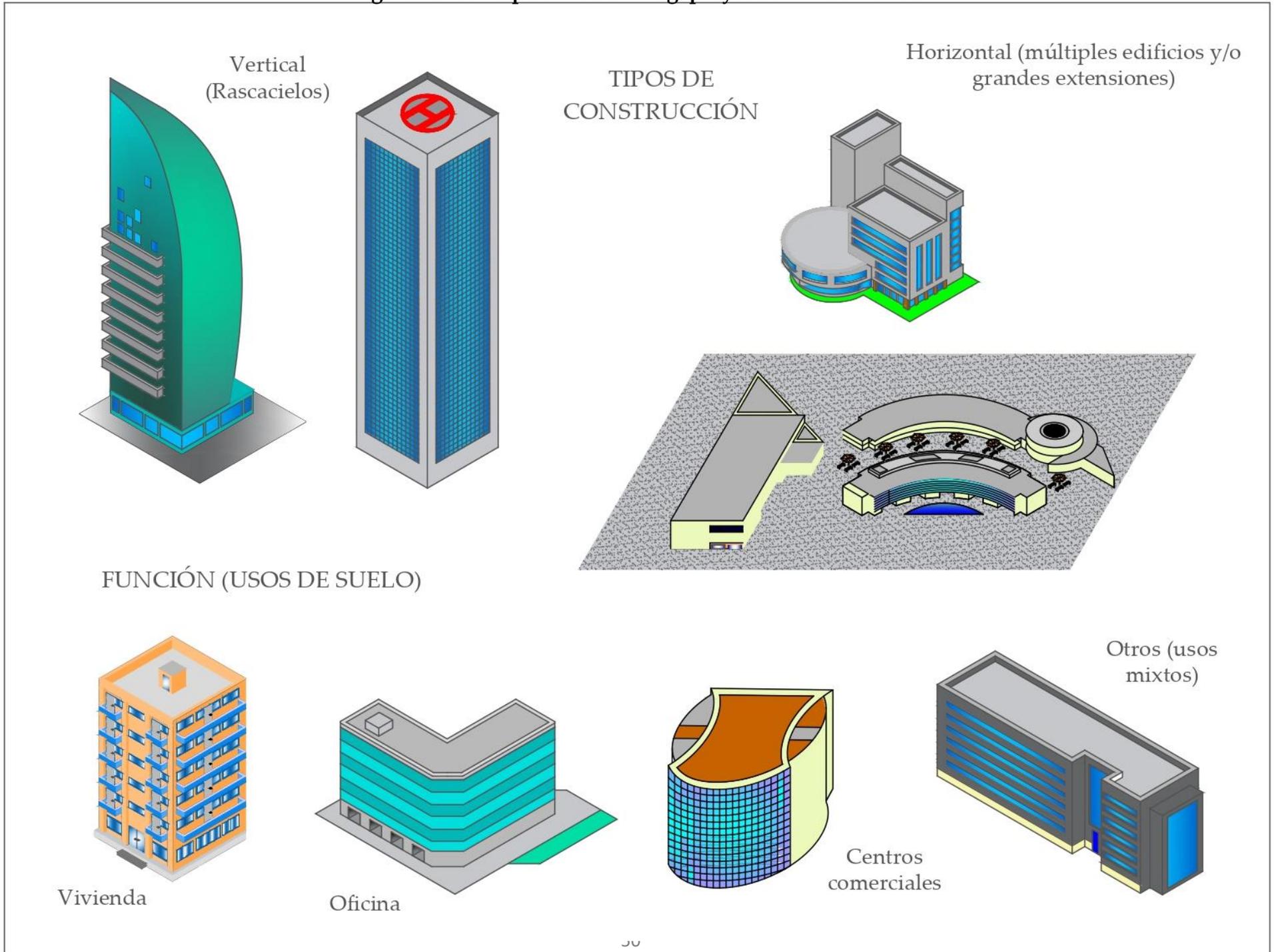
inmobiliarios corresponden mayormente a las grandes construcciones de edificios que destacan por su utilidad, beneficios económicos, impacto visual, estilo arquitectónico moderno, al mismo tiempo, son producto de alianzas político-empresariales que involucran inversiones superiores al promedio de otros proyectos. Asimismo, se considera el carácter conflictivo respecto a grupos sociales y la transformación de la morfología urbana orientada a una re funcionalización específica del lugar.

Esta definición se considera complementaria y próxima a la clasificación de Gellert y Lynch (2003) citado por Talledos (2018) que señalan cuatro grupos de megaproyectos, entre los que se incluyen a los megaproyectos inmobiliarios como espacios de consumo:

- a) Infraestructura (puertos, ferrocarriles, servicios urbanos)
- b) Extracción (minería, petróleo, gas)
- c) Producción (plantaciones industriales, parques industriales)
- d) Consumo (instalaciones para turismo masivo, centros comerciales, parques y desarrollos inmobiliarios)

Otro criterio a considerar respecto a este tipo de megaproyectos es el tipo de construcción (figura 2.5), el cual puede, por un lado tender hacia la horizontalidad como conjuntos de varios edificios o una sola edificación en áreas extensas-

Figura 2.5 Conceptualización megaproyectos inmobiliarios.



-o por otra parte hacia la verticalidad,¹⁷ principalmente rascacielos que aprovechan el área de construcción al edificar más pisos.

El uso de suelo o función del edificio es otra forma de comprender y conceptualizar a los megaproyectos inmobiliarios, los cuales están directamente relacionados a las necesidades de cada construcción; prueba de ello son los centros comerciales, oficinas y viviendas comúnmente se manifiestan de forma única en un edificio con énfasis en el uso de una sola actividad en el lugar.

El carácter mixto también es un aspecto esencial dentro de esta conceptualización al formar parte de estrategias de optimización del recurso del suelo urbano en donde se pueden desempeñar más de una actividad, en cuyo caso las construcciones tienden mayormente a la verticalidad (rascacielos), así como su carácter de enclave frente a entornos que son ajenos a los mismos.

La expansión de las ciudades ha creado nuevos desafíos, este es el caso del aumento de la población que representa, por sí solo, un problema de investigación aparte. Entre estos retos la construcción y la industria inmobiliaria adquieren un papel determinante en el futuro de las grandes metrópolis.

La propuesta más inmediata frente a este crecimiento ha sido la apuesta por la verticalidad, es decir, la maximización del espacio mediante la construcción en orientación vertical, la ventaja de este tipo de construcciones frente a la construcción horizontal es el aprovechamiento del suelo, a fin de que este sea capaz de tener un

¹⁷ El concepto de verticalidad dentro del urbanismo se refiere a la concentración de la población mediante el aprovechamiento del suelo a través de construcciones que permitan maximizar su utilización esta medida surge como alternativa para enfrentar el crecimiento en las ciudades, mientras que la horizontalidad pone mayor atención en los sistemas de transporte con el fin de comunicar la mayor parte de la ciudad. En el presente no existe una ciudad con un solo modelo, sino que predominan ambos, aunque con claras tendencias por uno u otro (Bertoux y Gómez, 2016).

mayor alcance, ya sea un edificio destinado al comercio, vivienda, educación, entretenimiento o de usos múltiples.

Al pensar en este tipo de edificación es recurrente asociarlo mentalmente dentro de la ciudad con ejemplos como el Empire State en Nueva York, las Torres Petronas en Kuala Lumpur, el Burj Al Khalifa en Dubái entre otros. La ciudad tal como se concibe hoy en día, tiene una gran cantidad de edificios que han buscado maximizar el uso de un recurso tan esencial y codiciado como lo es el suelo. No es casualidad que frente a la escases y disponibilidad limitada de este recurso se busquen diferentes estrategias por apropiarse del mismo.

Pese a lo extenso de muchas ciudades se puede pensar que el suelo no es un recurso limitado o escaso basta con extender la mirada en el horizonte para ver grandes extensiones de terreno; sin embargo, este recurso posee características que no solo implican su clasificación mecánica o edafológica, sino que implican una localización que también contribuye a su encarecimiento o abaratamiento (Delgadillo, 2016).

Es común que en la periferia de las ciudades se ubiquen construcciones mayormente orientadas a la vivienda cuya construcción es de tipo horizontal y los Distritos Centrales de Negocios o CBD por sus siglas en inglés (*Central Bussiness District*) sean las áreas preferidas por los grandes grupos inmobiliarios cuyas edificaciones son parte recurrente en las ciudades.

En un contexto de competitividad, la apropiación del suelo y posterior edificación no es suficiente a la industria inmobiliaria, por lo que entre las nuevas estrategias por hacer más redituables las inversiones destacan un nuevo modelo basado en el uso mixto.

De acuerdo con ONUHABITAT (2019), el uso de suelo mixto es en sí, la razón de la existencia de la ciudad que cambió a una zonificación entendida como un uso de

suelo exclusivo con la aparición del automóvil y otros medios de transporte que hicieron posible recorrer mayores distancias en cada vez menos tiempo, lo que contribuyó al aumento de la ciudad en termino de área.

En este sentido ONUHABITAT (2019) promueve este tipo de patrones espaciales, a fin señalar las ventajas de un entorno que promueva menores desplazamientos y contribuya a la cohesión social. A su vez, menciona como medidas para lograr este modelo lo siguiente: “Para promover una ciudad de uso mixto, al menos el 40 por ciento de la superficie construida debería destinarse a usos económicos. La zonificación monofuncional debe reducirse a no más del 10 o 15 por ciento del suelo total”.

Por su parte, el concepto de uso mixto de acuerdo con Murray y Flores (2019) se define como:

“[...]todo desarrollo urbano, suburbano o pueblo, o incluso un solo edificio, que mezcla una combinación de usos residenciales, comerciales, culturales, institucionales o industriales, donde las funciones están física y funcionalmente integradas, y que proporciona conexiones peatonales. De acuerdo con las principales organizaciones de bienes raíces de los Estados Unidos (ICSC, NAIOP, NMHC y BOMA), un desarrollo de uso mixto es un proyecto inmobiliario con la integración planificada de una combinación de tiendas, oficinas, residencial, hotel, recreación u otras funciones. Está orientado a los peatones y contiene elementos de un entorno de trabajar-vivir-jugar”.

La utilización mixta en la construcción inmobiliaria es un hecho que no se limita únicamente a grandes megaproyectos, que es en donde se pierden algunos de los beneficios planteados como parte de una ciudad integral al dar prioridad al uso mayormente económico, lo que da origen a enclaves destinados a inhibir la cohesión social al tener como población objetivo las personas con mayores ingresos.

Así los rascacielos se incluyen en la categoría de megaproyectos inmobiliarios, ya que estas obras difícilmente solo tienen un uso de suelo en específico.

Por otra parte, como antecedentes históricos recientes a estas obras se encuentran los Centros Comerciales o *Malls*¹⁸ que en cierta manera también tienen usos de suelo que no son únicamente con fines económicos, sino que forman parte de una ideología y cultura cada vez más dominante. La figura 2.6 resume algunos de los elementos más destacados en este primer acercamiento a la tipología de los megaproyectos inmobiliarios.

A fin de complementar esta conceptualización se considera necesario el aportar dos de los aspectos más esenciales de los megaproyectos inmobiliarios siendo el primero, los centros comerciales por su cualidad como espacio que promueve conductas basadas en los estándares de consumo como parte de la vida en la ciudad y, posteriormente, el rascacielos en cuanto a usos mixtos. Dichas construcciones se distinguen de otras más comunes como oficinas, departamentos, hoteles, escuelas, etc.

La configuración territorial de los pueblos, como se ha constatado, tiene gran influencia en cuanto a la economía, ya que se ha buscado las ventajas que ofrecen ciertos patrones de localización con el fin de obtener mayores beneficios, el comercio se ha hecho presente así, en la vida diaria de las personas en todas las sociedades y, del mismo modo, los canales o mercados han sido la forma más tradicional hasta la fecha.

¹⁸ El anglicismo Mall es uno de los más difundidos gracias a la influencia y penetración de los mismos a la vida cotidiana, El Diccionario de Cambridge ,(2021) lo define como: “un área comercial grande, generalmente cerrada o cubierta donde no se permiten coches” (*a large, usually covered, shopping area where cars are not allowed*) <<https://dictionary.cambridge.org/es-LA/dictionary/english/mall>>. Fecha de consulta: 21 de mayo de 2022.

Los centros comerciales tienen diferencias fundamentales con los espacios tradicionales donde se realiza el comercio, como las plazas y los mercados, ya que los primeros tienen una mayor capacidad de ejercer una atracción más intensa de personas y, por ende, generar mayores beneficios. Otra diferencia significativa es el carácter de empresas o comercios pequeños en los lugares tradicionales señalados en comparación a las grandes empresas transnacionales de los centros comerciales.

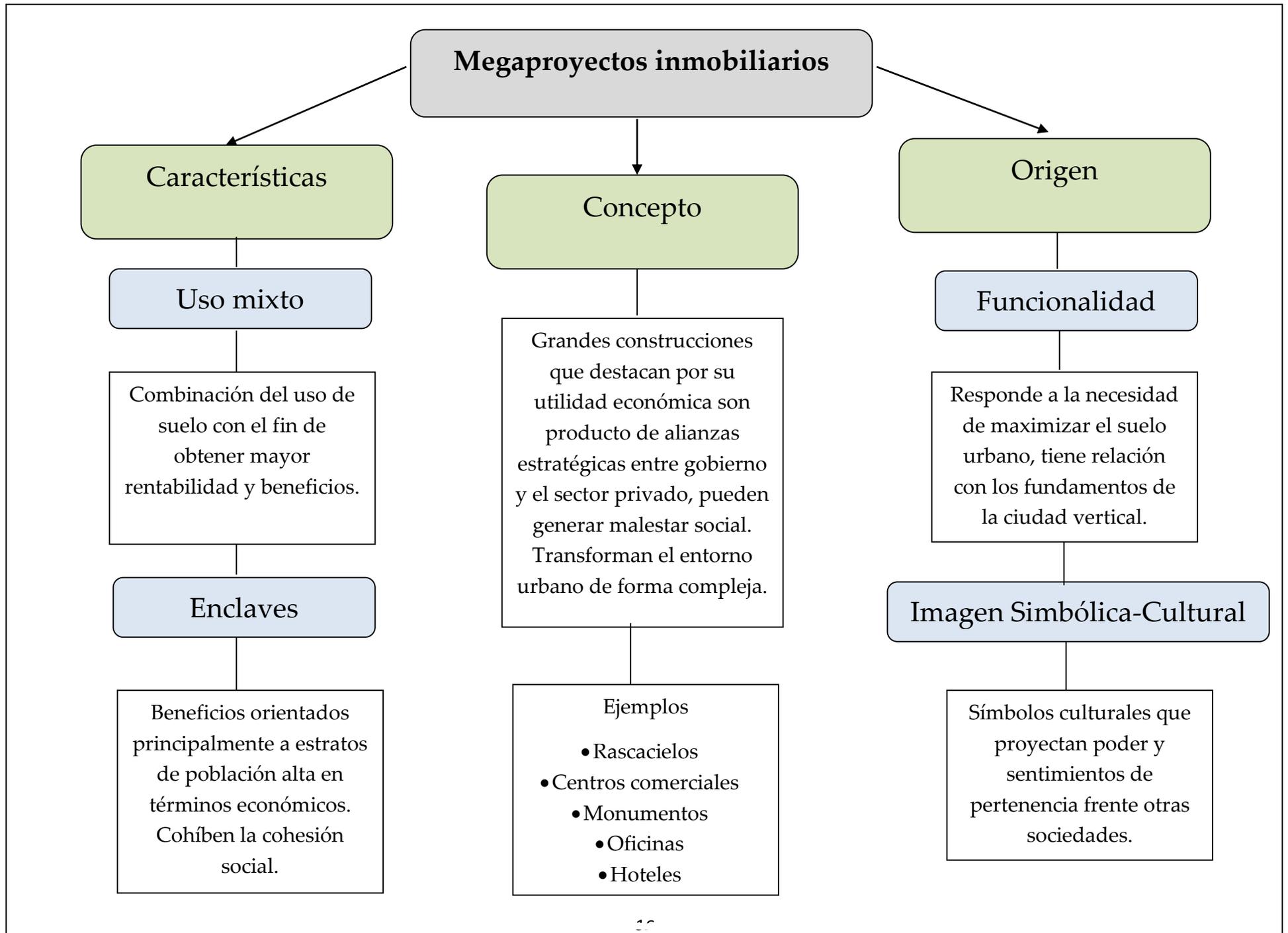
Espacialmente, los centros comerciales también representan una transformación del entorno que corresponde a lo mencionado por López (2003), en cuanto al consumo como estandarte de la cultura que se manifiesta territorialmente mediante centros comerciales y modifican la lógica urbana.

El tamaño en términos de extensión (hectáreas, número de locales, pisos construidos) es un factor directamente proporcional al momento de clasificarlos como un tipo de edificación que entra en el concepto de megaproyectos inmobiliarios con ejemplos como el Dubái Mall y el Golden Resources Shopping Mall en China con 502,000 m² y 557, 419m² respectivamente (figura 2.7 y figura 2.8).

Como se puede constatar estas estructuras tienen en su origen un sentido puramente económico, pero que adoptan estrategias que involucran el proyectar un sentido de pertenencia e imagen de riqueza y lujo, con base en una arquitectura novedosa, lo que crea toda una nueva categoría de análisis espacial debido al hecho de involucrar aspectos que van más allá de las actividades económicas.

Del mismo modo que los centros comerciales son ejemplo de megaproyectos inmobiliarios clasificados a partir de su función y que llevan a un nuevo nivel el consumo en las ciudades, ocurre lo mismo con los rascacielos, en cuanto al tipo de construcción que pueden concebir entre sus actividades principales, la dinámica propia de los centros comerciales, pero rara vez ser una actividad exclusiva.

Figura 2.6 Panorama general megaproyectos inmobiliarios.



62

Fuente: elaboración propia con base en Ibarra y Talledos (2016), Talledos (2018).

Figura 2.7 Dubái, Emiratos Árabes: Dubái Mall, 2016.



Fuente: Pruneda, (2016). <<https://www.forbes.com.mx/forbes-life/los-centros-comerciales-mas-impactantes-del-mundo/>>. Fecha de consulta: 28 de mayo de 2022.

Figura 2.8 Beijing, China: Golden Resources Shopping, 2016.



Fuente: Pruneda, (2016). <<https://www.forbes.com.mx/forbes-life/los-centros-comerciales-mas-impactantes-del-mundo/>>. Fecha de consulta: 28 de mayo de 2022.

Los rascacielos tan solo por su altura destacan por entre los demás edificios, son símbolos característicos de las ciudades, su multiplicidad de usos los convierte pequeñas ciudades dentro de la ciudad al satisfacer las necesidades más básicas de las personas como vivienda, empleo, servicios y recreación. Estas construcciones se consideran los pilares en los modelos de ciudad vertical que optimizan el espacio en la ciudad concentrando la mayor población posible. La localización en este contexto es primordial en la conceptualización de estos megaproyectos por su inserción en áreas centrales y/o nodos que representan un mayor alcance (figura 2.9).

Figura 2.9 Dubái, Emiratos Árabes: Burj Al Khalifa, 2019.



Fuente: Viajes National Geographic, (2019). <https://viajes.nationalgeographic.com.es/ubicacion-exacta/burj-khalifa-mas-alto_14079>. Fecha de consulta: 22 de mayo de 2022.

En la edición “Ciudades ideas para un futuro mejor” de la revista *National Geographic* en conjunto con la firma Skidmore, Owings & Merrill (SOM) (Goldberg, 2019) plantean un modelo de ciudad ideal que incorpore nuevas tecnologías y que aporte soluciones a las diferentes problemáticas de las ciudades que, al mismo tiempo,

destaca por un enfoque ambiental, núcleos de ciudades y la construcción de grandes edificios multifuncionales como la tendencia en el futuro de las ciudades integrales (figura 2.10).

En este sentido, el ideal de proyecto de ciudad que ofrece SOM se puede considerar como un megaproyecto inmobiliario que aumenta su alcance, en cuanto a la construcción de un nuevo tipo de ciudades que privilegian la capacidad de la ingeniería y arquitectura por construir edificios-rascacielos principalmente novedosos.

Por otra parte, no se puede simplificar la complejidad de las ciudades a un modelo que, si bien en teoría es capaz de dar respuesta a muchas necesidades dentro de la realidad urbana, existen un sinnúmero de elementos a considerar para la ejecución de un proyecto de tales dimensiones.

De acuerdo a la firma Skidmore, Owings&Merril (SOM) (Goldberg, 2019) y Delgadillo (2016) es pertinente señalar que los rascacielos dentro del análisis como megaproyectos inmobiliarios funcionan de dos formas:

Figura 2.10 Diseño a escala de edificios inteligentes (SOM).



Fuente: Goldberg, (2019).

- Rascacielos como megaproyectos inmobiliarios únicos que se incorporan al entorno urbano como elementos de desarrollo que con base en su localización pueden provocar diversos efectos.
- Rascacielos como megaproyectos inmobiliarios en conjunto que forman nuevos núcleos (micro ciudades) o corredores como una solución a la saturación urbana y la demanda de estos espacios con el fin de maximizar recursos y como nueva configuración territorial con el sustento en nuevas tecnologías o como forma de incentivar nuevas funciones del lugar orientadas mayormente por intereses económicos ajenos a otras lógicas territoriales.

Otra de las consideraciones más relevantes en cuanto a la definición de un rascacielos es la altura y extensión que de acuerdo a diferentes autores e instituciones es variable para conceptualizar un rascacielos, en general algunos edificios son considerados como tal a partir de los 100 metros de altura como señala el Consejo de Edificios de Altura y Hábitat Urbano por sus siglas en inglés (*Council on Tall Buildings and Urban Habitat*) CTBUH (2019).

El contexto del edificio también es otro punto a considerar “un edificio de 14 pisos pudiese no ser considerado alto en una ciudad de grandes alturas como Chicago o Hong Kong, pero en una ciudad de provincia europea o en un suburbio este puede ser distintivamente más alto que la media” (*Ibid.*).

El CTBUH (2019) clasifica en conjunto con otros organismos internacionales los rascacielos como construcciones altas y súper altas que superan por lo general los 150 metros (40 pisos aproximadamente).

En este mismo sentido, un edificio de 100 metros representa diferentes reacciones de acuerdo al lugar donde se pretenda construirlo, mientras que, en ciudades con esta dinámica no supondrá más problemas que la logística y la técnica para su realización en un entorno de barrios con construcciones menores a 20 metros representará toda una transformación del entorno.

Tal circunstancia ha dado origen a ciertos movimientos de oposición y de resistencia a partir de los argumentos que destacan la generación de enclaves por la orientación a sectores de ingresos más altos, la limitación de las libertades individuales como el derecho a elegir el lugar de vivienda restringido a la capacidad adquisitiva, el hacinamiento, los costos medioambientales por mencionar solo algunos problemas.

Nuevamente surge un debate respecto a este punto, a pesar de que los megaproyectos inmobiliarios resaltados tienden al auge no deja de considerarse la existencia de dificultades y conflictos en cuanto al rumbo de la ciudad respecto a este tema.

Finalmente, en cuanto a este apartado de conceptualización se pretende destacar la parte cultural en los megaproyectos inmobiliarios como parte de una realidad en cuanto al concepto mismo de las ciudades, ya que en la actualidad y desde la antigüedad, por su modernidad e innovación respecto a otros núcleos de población ya sean aldeas, campiñas, pueblos por lo que para esta investigación el factor cultural de los megaproyectos inmobiliarios corresponde al deseo de modernidad y de incorporar ya sea directamente a los ciudadanos que conviven día a día con dichas construcciones o indirectamente de forma mediática, lo que construye una idea acerca del progreso mediante estas formas.

2.3 Ciudad neoliberal: propósitos y estrategias para su funcionamiento.

La geografía crítica explica el fenómeno de los megaproyectos, entendido como procesos que obedecen a las máximas del Capitalismo como la acumulación del capital, maximización de ganancias y disminución de costos en los que el espacio no es únicamente receptor, sino que es un elemento dinámico físico y social.

Con base en esto, del mismo modo que el espacio no permanece inmóvil, el sistema económico capitalista tampoco permanece inerte, sino que se renueva constantemente mediante estrategias que buscan favorecer en todos sus ámbitos la prevalencia de este sistema (Ibarra y Talledos, 2016).

En este sentido, el Capitalismo ha estado sujeto a una evolución en los mecanismos del que hace uso para mantener su hegemonía que se caracteriza por una agresiva imposición y métodos para lograr sus objetivos.

El neoliberalismo representa una transición de los modelos del Estado de bienestar¹⁹ planteados por Keynes a una separación con mayor independencia y participación de agentes privados en los asuntos del Estado, es decir una mayor libertad de mercado (Salazar, 2004).

La teoría neoliberal al mismo tiempo es una ideología con fines políticos resultado del estancamiento económico producto de las políticas proteccionistas que se difundió como una forma de desarrollo garantizado (Guisao, 2013).

¹⁹ El Estado de bienestar es un concepto que toma fuerza después de la segunda guerra mundial el cual refiere a la idea del Estado como un ente capaz de satisfacer en lo todo lo posible las demandas sociales como salud, vivienda, empleo, servicios etc., tiene influencia en los postulados del economista británico Johan Maynard Keynes que promovía la idea de un Estado capaz de regir a la economía (Guisao, 2013).

Sin embargo, en la realidad esta teoría tiene mayores matices y cambios tanto en su aplicación como en los resultados que contrario a sus postulados han ocasionado diversas problemáticas sociales, económicas, urbanas y políticas, entre otras.

De acuerdo con Harvey²⁰ (2003) el neoliberalismo y los métodos utilizados para la reproducción capitalista son, en esencia, los mismos que postuló Marx como acumulación originaria o primitiva que ahora Harvey define como *acumulación por desposesión* y corresponde tal como el término indica a los procesos bajo los cuales se crean mecanismos para el funcionamiento óptimo del sistema mediante la reproducción constante del capital:

“Estos incluyen la mercantilización y privatización de la tierra y la expulsión forzosa de las poblaciones campesinas; la conversión de diversas formas de derecho de propiedad –común, colectiva, grupal, etc.- en derechos de propiedad exclusivos; la supresión del derecho a los bienes comunes; la transformación de la fuerza de trabajo en mercancía y la supresión de formas de producción y consumo alternativas; los procesos coloniales, neocoloniales e imperiales de apropiación de activos, incluyendo los recursos naturales; la monetización de los intercambios y la recaudación de impuestos, particularmente de la tierra; el tráfico de esclavos y la usura, la deuda pública y finalmente el sistema de crédito”.
(Harvey, 2003).

Lo señalado corresponde a esta tendencia de las ciudades principalmente en países del Sudeste de Asia y Latinoamérica en que estos mecanismos retoman fuerza.

A su vez Borja (2003) menciona que esta participación activa del Capitalismo en las ciudades surge una dualidad entre la (re)construcción y destrucción de la misma en cuanto a que surgen nuevos retos y oportunidades.

²⁰ Para mayor información consúltese: Harvey (2003). “El nuevo imperialismo: acumulación por desposesión”. Editorial AKAL S.A., Madrid, España.

Los postulados de la teoría neoliberal son llevados a cabo con la mayor exactitud posible por los gobiernos en una gran cantidad de países. Ornelas (2000) define como las principales características del modelo neoliberal lo siguiente:

“[...]es el predominio de la razón económica sobre la política, es decir, bajo el neoliberalismo la lógica del funcionamiento del mercado y la ganancia se convierten en los factores determinantes de la organización de la vida social. Nada fuera del mercado puede ser racional. En otras palabras, bajo el neoliberalismo lo fundamental de la economía es considerar el mercado total como el mecanismo más eficiente para la asignación de los recursos productivos; asimismo, para que el mercado funcione de manera adecuada se precisa la libertad de precios que se fijan a través del libre funcionamiento de la oferta y la demanda, esto es, sin interferencia política (social) alguna”.

La ciudad en este sentido representa espacios óptimos para los procesos de acumulación por sus características intrínsecas desde su origen es decir la alta concentración de población; economías terciarias es decir basadas en servicios como comercio, transporte, finanzas; infraestructura; sin embargo, a pesar de que estas características forman parte del concepto e idea general de las ciudades emergen diferencias entre las mismas y jerarquías a través de la historia.

Bajo el esquema neoliberal, la ciudad forma parte de los procesos de acumulación del capital, dichos procesos son la optimización de lugares para la realización de negocios que se traducen en una incesante competencia por ofrecer las mejores condiciones de inversión a las empresas (figura 2.11) entre las que se encuentran las inmobiliarias, por ejemplo: “Las diferentes presiones sobre la ciudad actual producen un triple efecto negativo: disolución, fragmentación y privatización” (Borja,2003)

Al respecto Borja (2003) también, añade que el hecho de la combinación de esta fase del Capitalismo con la lógica de sectorización ha transformado las ciudades en favor de una visión que privilegia a las clases sociales con mayor poder adquisitivo.

Figura 2.11 Criterios de competitividad en las ciudades.



Fuente: IMC, (2021). <<https://imco.org.mx/wp-content/uploads/2020/11/Competitividad-e-inversio%CC%81n-Ciudad-de-Me%CC%81xico.pdf>>. Fecha de consulta: 07 de junio de 2022.

Los efectos territoriales de este tipo de políticas han originado cambios notables en las ciudades como el incesante crecimiento de los negocios inmobiliarios a todos los niveles; espacios de consumo como centros comerciales en sustitución del espacio público tradicional como las plazas y parques; segregación y autosegregación en el caso de barrios cerrados o edificios de lujo que limitan el libre tránsito y que ejercen una función de frontera entre distintas clases sociales (figura 2.12).

Figura 2.12 São Paulo, Brasil: Favela de Paraisópolis frente al Barrio de Morumbi, 2021.

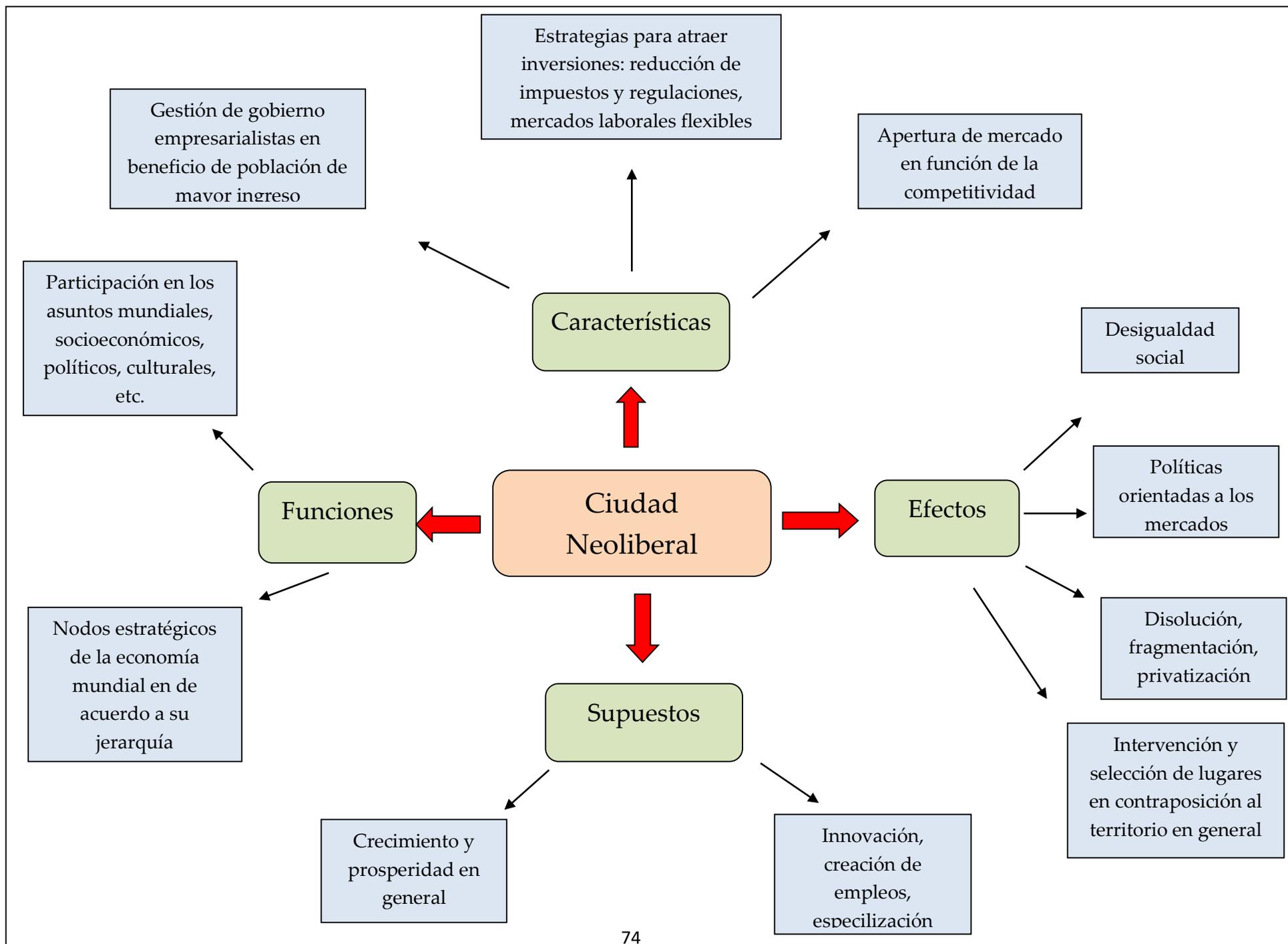


Fuente: El Mundo, (2021).

<<https://www.elmundo.es/internacional/2015/01/25/54c0eb8a268e3e176b8b457c.html>>. Fecha de consulta: 16 de junio de 2022.

Este tipo de fenómenos basado en los cambios de gestión con un enfoque de competitividad confirman los efectos negativos señalados por Borja (2003), las características, efectos y postulados de la ciudad neoliberal se muestran *grosso modo* en la figura 2.13 que retoma planteamientos de algunos autores respecto al modo en que se integra a las ciudades como parte del neoliberalismo predominante.

Figura 2.13 Conceptualización de la ciudad neoliberal.



Fuente: elaboración propia con base en Borja (2003), Harvey (2004), Salinas (2014) y Zárte (2012).

La gestión del gobierno en la ciudad neoliberal se caracteriza por su menor participación y enfoque empresarial que de acuerdo con Salinas²¹ (2014) se basa también en la selección de lugares con una configuración territorial óptima para la construcción de obras de carácter comercial en contraparte a una intervención integral del territorio con obras que beneficien el conjunto de la población.

En cuanto a los megaproyectos inmobiliarios su naturaleza esta intrínsecamente relacionada a la ciudad, por lo que es difícil el pensar en la presencia de este tipo de obras en el medio rural tanto por las características de este medio, así como por las funciones de estos inmobiliarios que tienen como premisa fundamental de su origen núcleos densos de población y con un perfil económico específico. Es así que, la ciudad es el espacio en donde diversos procesos hacen que sean rentables los megaproyectos inmobiliarios.

Al unificar los argumentos de la Geografía Crítica en cuanto a los megaproyectos, resulta necesario entender a las ciudades del mismo modo como partes del sistema económico mundial y, específicamente, los procesos que hacen proliferar este tipo de modelos basados en su funcionalidad económica. Al respecto Pérez (2016) destaca:

“El hecho de que en nuestros días veamos cada vez con menos asombro los megaproyectos que en nombre del “desarrollo” proliferan y saturan nuestra gran ciudad, queda claro que un número mayor de personas queda excluido de los beneficios de los procesos de transformación urbana. Y, aun así, la marcha incesante hacia la inversión en

²¹ Luis Alberto Salinas Arreortua es Doctor en geografía por la UNAM, con una estancia posdoctoral por la Universidad Autónoma de Madrid con líneas de investigación en geografía urbana, segregación y gentrificación, ciudad neoliberal y gobiernos metropolitanos: para ahondar más al respecto véase Salinas, (2014). “Transformaciones urbanas en el contexto neoliberal. La colonia Condesa en Ciudad de México: hacia un proceso de gentrificación”. En Cuaderno de Investigación Urbanística. Vol. 7. Núm. 93. Pp. 5-61.

megaproyectos de diversa índole, organizada por los gobiernos locales en combinación con el capital inmobiliario/financiero y constructor, lejos de moderar sus pasos, reproduce maniobras que contribuyen a criminalizar la protesta ciudadana y a ejercer la violencia de Estado funciones represivas que tienden a naturalizar el uso de la fuerza”.

En este sentido es conveniente el retomar dos ideas principales de lo expuesto. En primer lugar, la teoría neoliberal postula la libertad del mercado con el fin de dejar fluir a la economía sin las restricciones impuestas por el Estado situación que se contradice al situarse en el tema de los megaproyectos inmobiliarios debido a que su participación resulta fundamental para proporcionar las condiciones jurídicas, legales y políticas de este tipo de desarrollos.

Así, a partir del neoliberalismo el gobierno ha cambiado su función, se ha alejado de la construcción material, pero no ha abandonado su papel político, administrativo e ideológico en dicha producción espacial (Ibarra y Talledos, 2016).

Por otra parte, los megaproyectos tienen entre varios de sus fundamentos el desarrollo con base en la visión neoliberal, los postulados de esta teoría económica ubican a las empresas como elementos que deben ser autónomos capaces de operar mayormente sin las regulaciones del Estado.

Respecto a lo anterior, se logra entender la incesante oleada de participación de empresas en diferentes servicios urbanos que tradicionalmente realizaba el gobierno como parte de la visión negativa que atribuye la teoría neoliberal a la administración pública como la burocracia e ineficacia que se reemplaza por maximización de beneficios, racionalización y obtención de resultados positivos que ofrece la iniciativa privada sin tener que tratar con barreras sociales como prestaciones o sindicatos (figura 2.14).

Figura 2.14 Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México: segundo piso de la vía rápida del Periférico, 2022. *



Fuente: trabajo de campo realizado en junio de 2022. *Nota: la concesión de las vías principales es una evidencia de la participación de la iniciativa privada como parte de esta nueva visión que delega ciertas atribuciones del gobierno.

A una escala mayor, la ciudad neoliberal del mismo modo que los megaproyectos implican por su visión de desarrollo y crecimiento de la ciudad, movilizaciones de resistencia que se oponen a la venta desmedida del territorio a través de concesiones del gobierno para la realización de obras que benefician sectores privilegiados.

Las resistencias se apegan a una lógica diferente de ciudad en la que la funcionalidad económica no tendría que ser la principal motivación de cualquier proyecto urbano en general.

Borja (2003) argumenta que la necesidad e importancia de plantear compromisos diversos con el fin de lograr objetivos como la redistribución económica, mejora ambiental, integración cultural y, refuncionamiento de los lugares.

2.3.1 Los megaproyectos en la lógica territorial de la Ciudad Neoliberal

La idea del progreso se ha vinculado desde un enfoque urbano en el crecimiento de las ciudades, la mejora en el alcance y la calidad de sus servicios, el nivel en la calidad de vida y demás ideales; sin embargo, es sabido que dichas metas no se han conseguido en su totalidad en la mayoría de las ciudades y esto se debe a una variedad de razones que abarcan factores económicos, políticos, históricos, culturales entre otras.

En el contexto neoliberal y, específicamente, en el contexto de Latinoamérica, la imposición de este modelo de vida no se ha valido únicamente de métodos violentos para establecerse, sino que existe todo un discurso y propaganda basada en los beneficios del funcionamiento del libre mercado. Tal como lo señaló Talledos (2018) en cuanto a acuerdos y consensos, así como la búsqueda por evitar barreras que impidan la realización de los megaproyectos.

Los megaproyectos inmobiliarios se encuentran dentro de este discurso debido a sus características tanto de su impacto visual entra dentro de una categoría de imaginario²².

²² La RAE (Real Academia Española) define a un imaginario como la imagen simbólica a partir de la que se desarrolla una representación mental. Los megaproyectos de acuerdo con esto se asocian a una idea de desarrollo, capacidad y poder dentro de una sociedad frente a otras por lo que su construcción es mediáticamente deseable al mismo tiempo que se incentiva a la realización de dichas obras.

Los imaginarios en lo que concierne a la ciudad son espacios producidos desde la lógica económica dominante como forma de valorizar los procesos de globalización que exaltan nuevos elementos como la individualidad, la opulencia, la magnificencia entre otros (Hiernaux²³ y Lindón, 2008).

La ciudad dentro del imaginario corresponde en gran parte a los fenómenos de la ciudad neoliberal mencionados anteriormente como la sustitución de espacios públicos por centros comerciales y la autosegregación con fines de seguridad.

“Entre los imaginarios que pueblan las metrópolis latinoamericanas algunos son francamente dominantes y marcan de modo decisivo la morfología de las ciudades actuales y los géneros de vida resultantes, contribuyendo a profundizar las tendencias a la reproducción sociespacial de las ciudades. Aquí podemos citar los imaginarios que valorizan la vida periférica (de los cuales es parte e imaginario de la casa propia); aquellos que remiten a la inserción de la ciudad en la hipermodernidad [...]” (Hiernaux y Lindón, 2008).

Al respecto Hiernaux (1999) hace énfasis en el factor subjetivo que tiene un papel relevante al concebir a la ciudad en cuanto a la parte moderna llena de edificios, que incorpora innovación y constante mejoría dejando relegada otras partes que también conforman a la ciudad como las parte periféricas.

Un exponente de este tipo de construcciones dentro del imaginario de las ciudades como un elemento que representa los valores de una sociedad es el Empire State (figura 2.15).

²³ Daniel Nicolás Hiernaux es Ingeniero civil, arquitecto, maestro en ciencias y programación urbana y regional por la Universidad Católica de Lovaina Bélgica. Doctor en Estudios de las Sociedades Latinoamericanas con orientación en geografía. urbanismo y ordenamiento del territorio por la Sorbona de París.

Figura 2.15 Nueva York, Estados Unidos: Empire State, 1931. *



Fuente: The Skyscraper Center, (2019). <<http://www.skyscrapercenter.com/building/empire-state-building/261>>. Fecha de consulta: 02 de junio de 2022. *Nota: el Empire State fue el edificio más alto del mundo durante 40 años (1931-1971) su nombre deriva del apodo del Estado de Nueva York.

Este rascacielos no solo representó en sus inicios una configuración territorial urbana completamente nueva, sino que ha tenido una carga cultural inmensa probablemente sea una de las primeras imágenes mentales de los neoyorquinos al pensar en los elementos más distintivos de su ciudad.

Los valores y creencias norteamericanos se reflejan perfectamente en esta construcción de 443.2 metros de altura como el progreso, el trabajo, la individualidad entre otros que a su vez replican en otros aspectos de la ciudad.

Los megaproyectos como imaginario y simbolismo adquieren una nueva dimensión al replicar comportamientos espaciales que representan los ideales de la cultura occidental dominante frente al resto del mundo, en donde la diferencia entre la concepción de las ciudades genera movimientos contra este aspecto de la modernidad. (Hiernaux y Lindón, 2008).

Además de mostrar y vender una imagen de ciudad funcional, óptima y eficiente, los megaproyectos inmobiliarios no siempre se han edificado con fines de estatus, sino que en su origen respondieron a los conflictos del desarrollo urbano, específicamente, a la densidad de población que como se ha señalado con anterioridad, la construcción vertical de las ciudades contribuye a maximizar la disponibilidad del suelo urbano en particular en áreas céntricas.

No obstante, los megaproyectos inmobiliarios más que soluciones integrales a los problemas urbanos generan enclaves con dinámicas económicas; sin embargo, en el discurso que promueve esta dinámica se enfatiza como la construcción inmobiliaria revitaliza el espacio urbano al ser una fuente de empleo para cientos o miles de personas, promueve la circulación de recursos y capitales, con el fin de que la economía no permanezca inerte como lo señala el CTBUH (2015):

“[...] no podemos ignorar que las construcciones de gran altura tienen un impacto positivo en la economía creando miles de empleos bien remunerados relacionados con la construcción y muchos empleos permanentes de servicios que generan una corriente permanente de ingresos de impuestos esenciales para el pago de los servicios de la ciudad”.

En cuanto al alcance de este tipo de proyecto, el beneficio es cuestionable al tener en contexto la magnitud de las ciudades, sobre todo, en las partes más olvidadas y de las que se trata de omitir o ignorar su existencia dentro de los procesos globales de la economía (figura 2.16)

Tal como plantea Salinas (2014), al señalar que la ciudad neoliberal funciona mediante la oferta y mejora de lugares específicos, los cuales son atractivos al capital y se deja de lado la intervención y atención en conjunto de la ciudad.

Similar a lo anterior Borja (2003) enfatiza este sentido de la ciudad como mercancía (*merchandising*)²⁴ pero difiere en el concepto inmediato en que la atracción de inversionistas, visitantes, turistas, funcionarios no debe ligarse únicamente a la venta como un objeto inerte, sino con el fin de mejorar la calidad de la ciudad y por ende de los ciudadanos y la realidad urbana en general.

Al respecto Borja (2003), propone una serie de puntos con el fin de que la apertura a la inversión tenga un enfoque integral que incorpore todas las partes que componen la ciudad.

1. La ciudad es o debe ser, una oferta global no una serie de enclaves ofertados en medio de un paisaje banal exclusivo.
2. La ciudad es una realidad contradictoria y compleja. Contradictoria es la herencia (centros y periferia, por ejemplo) y contrarias son las dinámicas en curso (densificación y dispersión, por ejemplo). Las políticas urbanas deben buscar compromisos positivos entre estas contradicciones mediante una

²⁴ El término anglosajón *merchandising* hace referencia a las técnicas de mercadotecnia como parte de las estrategias medios para promover la compra de un producto (Fundéu, 2016) en este caso se utiliza en un contexto social similares entre los y a la idea de promover la venta de ciudad como lugares de atracción a la inversión privada por lo que se considera una analogía lógica.

intervención transformadora permanente sobre unas realidades territoriales múltiples, de gran complejidad social y cultural con actividades muy diversas y funciones entrelazadas.

Figura 2.16 Chicago sur, Estados Unidos: Barrio marginado, 2015.



Fuente: Wilson, Craig, (2015). <<https://craigswilson.com/usa-slums-versus-rio-de-janeiro-favelas/>>. Fecha de consulta: 14 de junio de 2022.

3. Las formas de intervención, los modelos de gestión, las estrategias, las ideas y valores que están en la base son múltiples. Entre ellos elementos a la moda como los planes estratégicos o el uso de los eventos. O tan antiguos como los espacios públicos o la participación ciudadana. O diferentes según las épocas, pero con elementos comunes la reconversión de áreas o infraestructuras obsoletas o la oferta cultural.

Esta serie de elementos considerados resultan ideales, pero a la hora de tomar decisiones difieren en cuanto a los altos estratos del poder que excluyen elementos

importantes de la ciudadanía, así como por la diferencia entre los objetivos de unos y otros.

La forma de impulsar el desarrollo de las ciudades a través de la inversión extranjera principalmente mediante la búsqueda y selección de espacios óptimos, en este sentido se plantea la dificultad de la integración en la ciudad a través de los proyectos urbanos.

La planeación ideal de las ciudades ha sido un tema de constante debate entre funcionarios de gobierno, académicos, científicos, universitarios y demás personas que ha aportado diferentes posicionamientos teóricos respecto a este tema.

Además de los imaginarios de progreso y desarrollo los megaproyectos inmobiliarios son planteados como soluciones en cuanto a la competitividad por el suelo urbano, así como por el crecimiento de las ciudades como una constante.

En 1925, el reconocido arquitecto francosuizo Charles-Édouard Jeanneret-Gris mejor conocido como Le Corbusier propuso demoler diversas construcciones de París y, en su lugar, edificar 18 torres de cristal de 200 metros de altura con una separación de 400 metros entre sí, adecuada con pasos peatonales y franjas de pasto (Goldberg, 2019).

La propuesta, aunque escandalosa para su tiempo, sobre todo, por la conservación de la identidad cultural y arquitectónica de París hizo referencia a los problemas futuros que ya intuía Le Corbusier, en aquel entonces, en cuanto al crecimiento sin control de las ciudades.

Este debate sigue vigente con actores tanto a favor como en contra del crecimiento vertical, ciudades como Nueva York y, en especial, la isla de Manhattan, así como Hong Kong en China y Seúl en Corea del Sur son los mejores exponentes de este tipo de crecimiento que se acentuó por sus respectivos gobiernos (figura 2.17).

La preocupación por el crecimiento de la población de las ciudades deja como la opción más viable el continuar este tipo de crecimiento a favor de no aumentar más los límites reales de la ciudad y en cambio crear núcleos con un transporte planificado y de alta gama.

No obstante, de la realidad a la teoría existen muchas diferencias, el hecho de que este sistema se considere en algunas ciudades como una solución viable y efectiva no necesariamente es una receta de éxito en general debido a las diferencias que existen en cada ciudad tan solo en los aspectos más básicos como la mecánica de suelos, la topografía, la disponibilidad de suelo, legislaciones vigentes, así como los factores sociales y culturales.

La transformación de las ciudades en el contexto de los megaproyectos inmobiliarios es un fenómeno que se percibe como se ha señalado en cuanto a rascacielos en conjunto como una medida efectiva; sin embargo, no está exenta de dificultades para su correcta ejecución y en cambio se han manifestado como estandartes de muchas de las estrategias neoliberales como el fin de promover la acumulación constante de capital (Ibarra y Talledos, 2016).

En cuanto a otros megaproyectos inmobiliarios se concibe también una estandarización en cuanto a la globalización mediante la adopción de diferentes costumbres e ideas relacionadas a una idea de modernidad basada en el poder adquisitivo que tiende a acentuar cada vez más las brechas sociales.

Figura 2.17 Nueva York (1), Hong Kong (2) y Seúl (3), 2022.



Fuente: Mundo de Ciudades, (2021). <<https://mundodeciudades.wordpress.com/category/estados-unidos/nueva-york/>> <<https://mundodeciudades.wordpress.com/2012/11/27/hong-kong-china/>> <<https://mundodeciudades.wordpress.com/category/corea-del-sur/seul/>>. Fecha de consulta: 07 de julio de 2022.

Así como preclusión de este capítulo se puede afirmar que los aportes de la Geografía Crítica específicamente los postulados de Ibarra y Talledos (2016); Borja (2003); Salinas (2014); y Harvey (2003) añaden elementos fundamentales para analizar los megaproyectos inmobiliarios como una manifestación espacial del capitalismo global que transforma el medio en el que se insertan de acuerdo a esta lógica neoliberal que hace de la ciudad un lugar donde cada vez se incentiva y apremia la construcción de este tipo de obras. En el caso específico de Mítikah Ciudad Viva los apartados teóricos revisados muestran un primer acercamiento para entender algunas de las causas que han dado paso a su construcción y asimismo los conflictos a partir de su operación.

CAPÍTULO 3 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LOS MEGAPROYECTOS INMOBILIARIOS EN LA CIUDAD DE MÉXICO

3.1 Proceso de urbanización en la Ciudad de México

Los megaproyectos inmobiliarios se pueden considerar como una etapa avanzada del proceso de urbanización al que se incorporan como una nueva necesidad por parte de los procesos de acumulación de capital que refuncionalizan nuevos espacios.

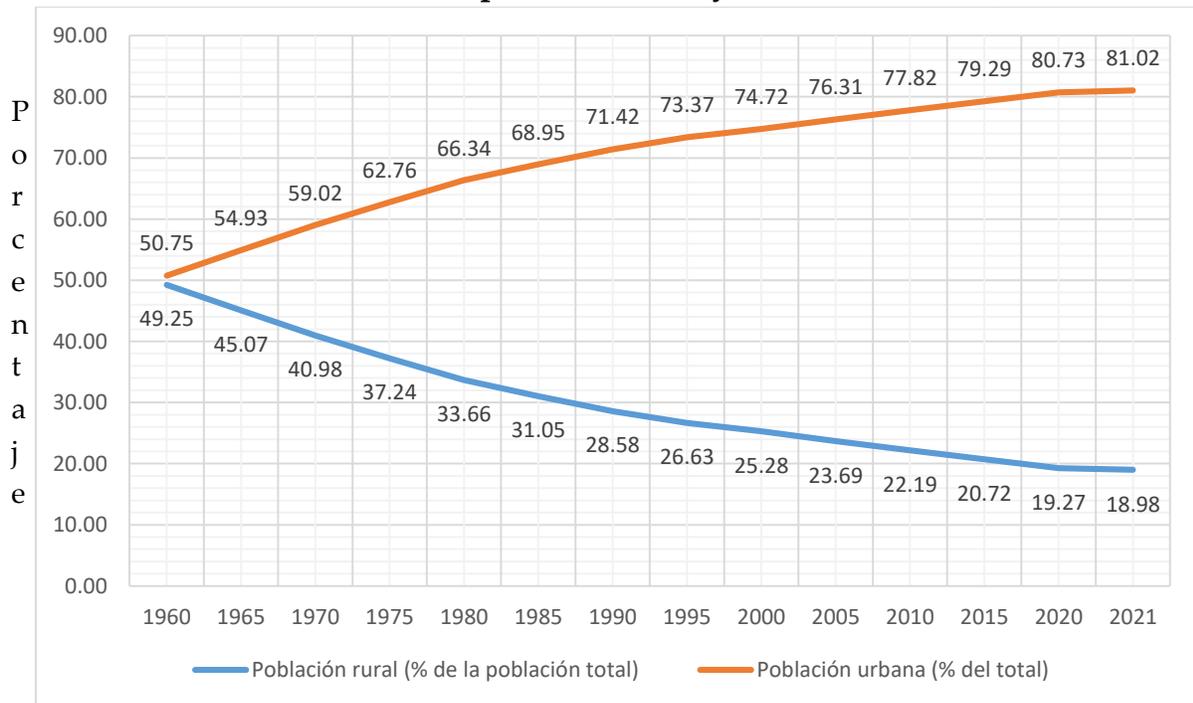
De acuerdo con esto es relevante el tener en cuenta los antecedentes históricos de la actual Ciudad de México, en cuanto al crecimiento de la población que guarda una relación estrecha a esta dinámica inmobiliaria, así como los patrones de localización con preferencia de las áreas céntricas y el hecho de que aún hoy conserven su importancia y valor urbano, así como la construcción de infraestructura que hizo posible el crecimiento de la metrópoli.

El proceso de urbanización que se ha originado en lo que hoy se conoce como la Ciudad de México ha surgido, con base en un contexto que abarca más de 500 años de historia desde el asentamiento en el lago de Texcoco que fue la ciudad de Tenochtitlán; el colonialismo que construyó grandes palacios y haciendas; hasta los procesos globales de la cultura occidental que marcan la tendencia de las ciudades en años recientes.

La urbanización en la Ciudad de México es un proceso que contrario a lo que se pudiera pensar no se ha acabado, sino que se mantiene constante debido a toda una serie de factores históricos, culturales, económicos y políticos que han construido la ciudad completamente multifacética y diversa, con grandes problemas como la inseguridad, pobreza, contaminación y sobrepoblación, por mencionar solo algunos.

La urbanización es concebida como un proceso deseable de incentivar por las oportunidades que ofrece respecto a las áreas rurales y como se observó por primera vez en la historia la población urbana a nivel mundial es predominante sobre la población rural, y del mismo modo, ocurre en México a nivel nacional (gráfica 3.1) lo que tiende parcialmente a confirmar esta hipótesis de las ciudades como la máxima del lugar en cuanto a oportunidades de desarrollo de las personas, así como la producción espacio-cultural más significativa de la historia y la realización humana más compleja. (Borja, 2003).

Gráfica 3.1 Evolución de la población rural y urbana en México, 1960-2021.



Fuente: elaboración propia con base en datos del Banco Mundial 2021.

El proceso de urbanización de la Ciudad de México al igual que el resto de las ciudades en el mundo ha buscado factores de localización que permitan las condiciones más favorables respecto a cuestiones de asentamiento, transporte, recursos y demás que han configurado espacios céntricos y espacios periféricos.

Las diferencias que se manifiestan sobre ambos espacios son notablemente visibles con una competencia y presión sobre el suelo urbano, al maximizar las construcciones sobre las áreas del centro de la ciudad; mientras que, la periferia destaca por características tan diversas como la conservación de áreas naturales, viviendas como la construcción más predominante, así como de un mayor arraigo a modos de vida más ligados al trabajo del campo, pero con menor desarrollo y calidad de vida así como una dispersión considerable producto de la falta de planeación (Aguilar, Romero y Hernández, 2015).

La dicotomía del espacio urbano, es por lo tanto, un tema que abarca diferentes aspectos pero que mantiene como constante la selección de los lugares con una mayor rentabilidad como la causa más inmediata respecto al desarrollo de su población a través de un mecanismo de competencia por el suelo urbano con condicionamientos propios de la dominación española de tipo social, racial y cultural, así como el adoctrinamiento y control de la población indígena en el contexto del México colonial y condicionamientos de tipo económico, financiero, político en la actualidad. (Acosta, 2006).

Tal como indica Fernández (2000), la fisonomía de la capital tiene una relación directa a diferentes regímenes políticos que, sin embargo, trascienden a los mismos lo que hace que el análisis de la ciudad abarque cronologías más amplias.

Históricamente, la urbanización de la Ciudad de México como se conoce en la actualidad, comienza a partir del periodo colonial, en la que el centro de la ciudad se mantuvo durante toda esta época y, posteriormente, como el indiscutible centro de control político, religioso y económico del país (figura 3.1).

“México será entonces una ciudad con una plaza principal sede de las autoridades civiles y religiosas y trazadas en el centro de un damero o cuadrícula, lo cual permite atisbar a lo largo y ancho de sus calles rectas y dominar el espacio urbano. Se trata pues de una ciudad moderna – para

los cánones de la época – que permanece sin cambio importante hasta mediados del siglo XIX” (Fernández, 2000).

En noviembre de 1824 se estableció con base en la constitución un decreto por el cual se creó el Distrito Federal como un área circular que abarcaba originalmente dos leguas (8.2 km.) de radio a partir de la Plaza Mayor (Cervantes, 1988).

Figura 3.1 Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México: Catedral del Zócalo, Centro Histórico, 2022. *



Fuente: trabajo de campo realizado en julio de 2022. *Nota: La Catedral de la Ciudad de México es uno de los principales atractivos de la ciudad, así como un símbolo del poder político-religioso a partir del cual se configuro la traza urbana de los primeros años del México colonial.

Esta estructura social y urbana se mantuvo sin cambios importantes hasta mediados del siglo XIX con una tendencia de localización de clases medias y altas junto con el clero en el área central, mientras que las personas de clase baja se asentaron en las periferias.

Con el tiempo, esta tendencia cambió durante el imperio de Maximiliano al instruir modificaciones en los servicios públicos y el acondicionamiento del poniente de la ciudad con el trazado del Paseo de la Reforma,²⁵ lo que motivó al desplazamiento voluntario por parte de las familias que habitaban el centro hacia estas zonas (Cervantes, 1988).

Resultado de este proceso, la ocupación del centro histórico fue remplazada por comercios, oficinas y bodegas y como uso habitacional por habitantes de menores ingresos.

Cervantes (1988) indica que, a partir del año 1900, se establecieron los patrones de zonificación general de la ciudad con las familias de mayores ingresos ubicadas al poniente; mientras que, al noreste y oriente se asentaron las familias de menores ingresos.

Algunos de los asentamientos que surgen durante este periodo son las colonias Guerrero, Santa María, Santa Julia, San Rafael, Cuauhtémoc, Juárez, Roma, Condesa destinadas a estratos medios y altos de la población colindantes al Paseo de la Reforma mientras que al noreste surgen colonias como Morelos, La Bolsa, Rastro, Valle Gómez. (Sánchez de Carmona, 2012).

Como se observa en el mapa 3.1 el centro histórico ocupa la mayor concentración de asentamientos, no obstante, tal como se hizo mención surgen nuevas colonias hacia la parte suroeste y noroeste debido al aumento de la población. Durante la primera mitad del siglo XX este plano de la ciudad se mantendría sin cambios significativos

²⁵ El Paseo de la Reforma es junto con Insurgentes una de las avenidas más icónicas e importantes de la Ciudad en la que se han presenciado importantes manifestaciones y es asimismo sede de algunos de los monumentos e inmobiliarios más importantes del país (Alcaldía Cuauhtémoc, 2022) los cuales se revisaran con mayor detalle en el apartado 3.2.1 del presente capítulo

con el Río Consulado y el Río de la Piedad (actualmente Circuito Interior) como los principales límites de la misma al norte y el sur respectivamente.

Por su parte los escasos asentamientos hacia el sur y el oriente tampoco tuvieron cambios importantes y conservarían un medio completamente rural como ranchos o haciendas.

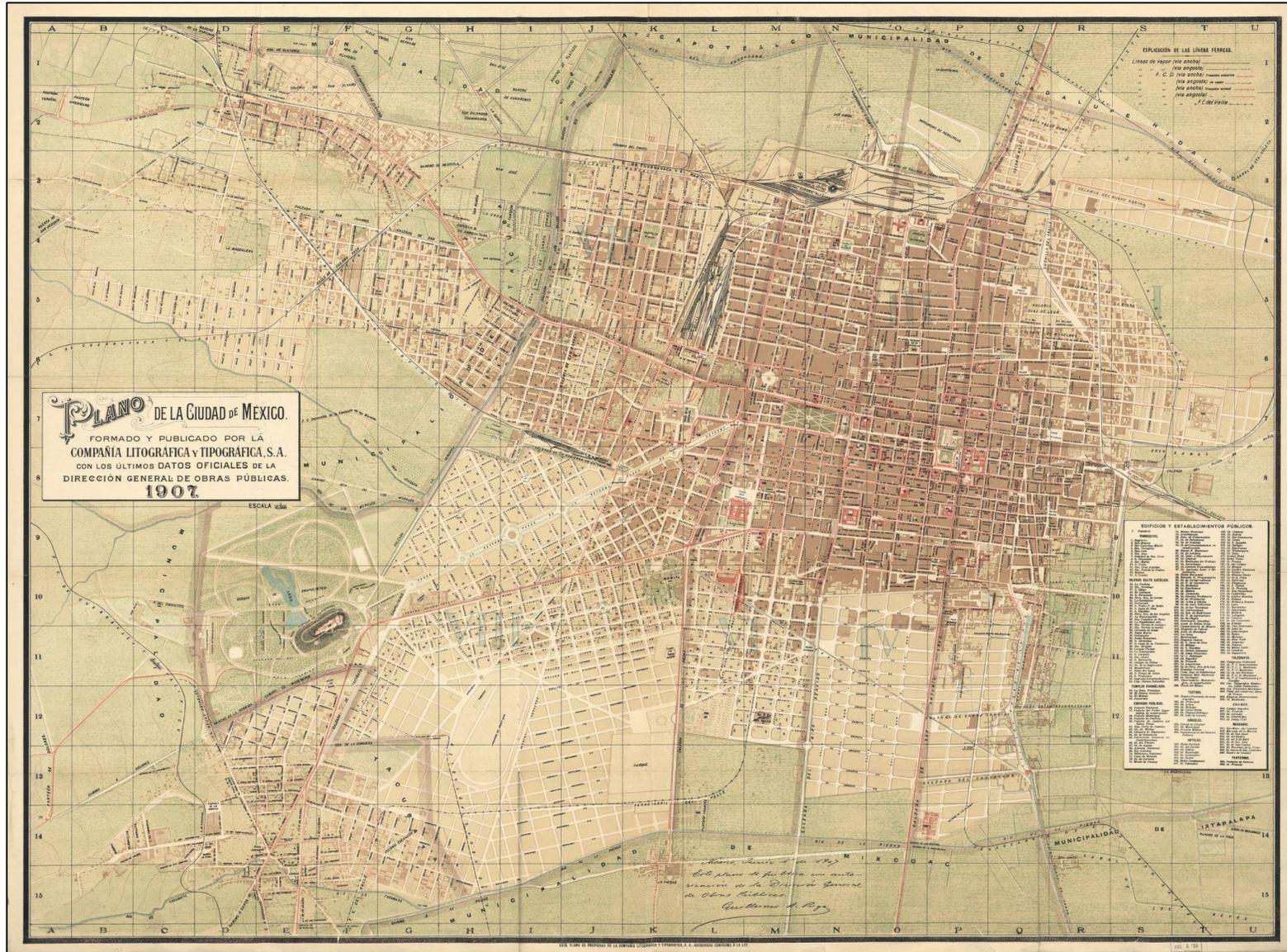
Otro aspecto importante de este plano es la presencia de vías ferras ante la expansión de la ciudad como una medida por satisfacer las necesidades de transporte específicamente la parte centro con el poniente (Metro DF., 2011).

Durante la década de 1940, el crecimiento de asentamientos irregulares representó el 70% del crecimiento urbano. Estos asentamientos carecían de servicios urbanos como drenaje, energía eléctrica, alumbrado además de que sobrepasaban cada vez más los límites del Distrito Federal dando origen a los procesos metropolitanos y de conurbación (Cervantes, 1988).

En lo que concierne a la población como un factor indispensable para urbanización en la Ciudad de México, la migración se mantuvo como el principal factor explicativo del crecimiento durante el periodo de 1930 a 1950 debido a una mayor oferta laboral de la ciudad, contrario a lo que se vivía en el campo y también fue producto de los avances en tecnología, así como los nacientes sistemas de transporte como el ferrocarril que permitieron facilitar este fenómeno (*Ibid.*).

La precariedad constante del campo ha sido uno de los principales factores que han impulsado la migración masiva que busca mejores oportunidades en la ciudad pero que al igual que en el campo la situación no ha favorecido en gran medida a la población en estas condiciones que tradicionalmente se han asentado en espacios marginados en la ciudad

Mapa 3.1 Ciudad de México, 1907.



94

Fuente: Library of Congress Geography and Map Division Washington, D.C, (2020). <<https://www.loc.gov/item/2012592176/>>. Fecha de consulta: 17 de julio de 2022.

Para la década de 1950, las altas tasas de natalidad, el avance de la medicina y la disminución de la mortalidad desplazaron a la migración como el principal factor de crecimiento poblacional y a su vez con este incremento poblacional se superaron las fronteras del Distrito Federal con lo que intensificaron los asentamientos en los municipios colindantes del Estado de México al norte y en las delegaciones periféricas. Ante la rapidez de este crecimiento el gobierno se vio forzado a la descentralización de servicios, la construcción de nueva infraestructura y equipamiento, con lo se construyeron importantes obras con el fin de modernizar la ciudad tales como el Viaducto Miguel Alemán para comunicar los nacientes asentamientos del oriente con el poniente y viceversa; la construcción de Ciudad Universitaria y el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México. (De Antuñano, 2022).

Ante el panorama de los nuevos asentamientos irregulares y los problemas que surgían de los mismos las políticas urbanas se orientaron al inhibir estos comportamientos al negar la incorporación de los mismos al sistema urbano, mediante servicios básicos y en casos más severos el desalojo de los predios.

Otra de las vialidades que marcaron la directriz del trazado de la ciudad fue el Anillo Periférico, es una vialidad que tuvo como objetivo el conectar el perímetro de la ciudad; la construcción de esta vía rápida permitió el definir nuevos patrones de asentamiento, así como una gran parte de los límites entre las alcaldías. La importancia del Anillo Periférico en términos de vialidad resulta indudable, sin embargo, también es una línea de referencia del avance de la mancha urbana y el nivel de vida de la población que se ubica fuera y dentro de este perímetro.

Durante la década de 1960 se planificó un programa de vivienda federal destinado a las familias de menores recursos en conjunto con diversos organismos con lo que se construyeron diversas unidades habitacionales entre las que destacan: Viveros de

la Loma (Tlalnepantla) con 1,116 viviendas; Unidad Independencia con 2,500 viviendas en el suroeste; Nonoalco-Tlatelolco con 11,116 viviendas en la parte centro y uno de los más importantes San Juan de Aragón con 24,000 viviendas al noreste (Cervantes, 1988).

Con el aumento constante de la población en la ciudad surgió una demanda sustancial en transporte, por lo que, a fines de la década de 1960, se construyó el Sistema de Transporte Colectivo Metro el cual se mantiene hasta la actualidad como el sistema de transporte público más relevante de la ciudad.

En 1970 se reforma la Ley Orgánica del Distrito Federal con el fin de establecer los actuales límites territoriales divididos en 16 delegaciones con base en sus características geográficas, históricas, sociales, demográficas y económicas. A partir de esta reforma surge un nuevo organismo denominado Dirección de Planificación encargado de los proyectos de infraestructura urbana, así como el uso de suelo, zonificación y emisión de licencias en materia territorial (Departamento del Distrito Federal, 1970)

Para la década de 1980 se modifica Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal del año 1976 en la que destaca principalmente el aumento en los límites de construcción permitida. Cervantes (1988) menciona a partir de este punto una de las cuestiones más importantes con relación al auge inmobiliario y posteriormente de Megaproyectos integrales que es la especulación de la tierra y el precipitado cambio en los usos de suelo, además de la construcción de edificios de 10 a 30 pisos en zonas con edificaciones de menor altura y zonas residenciales.

Aunado a estas modificaciones legislativas relacionadas con el uso de suelo y construcción, en lo que respecta al transporte y vialidades se aprueba el proyecto de ejes viales los cuales fueron un trazado de vialidades reticulares que conectaron en

ambos sentidos el norte con el sur y el oriente con el poniente; producto del crecimiento desordenado, el surgimiento de nuevas colonias y la dificultad para el transporte en general de circular por calles angostas y congestionadas con una serie de problemas que llevó su ejecución principalmente la expropiación de casas, cierre de vialidades y excavaciones (Hernández, 2019).

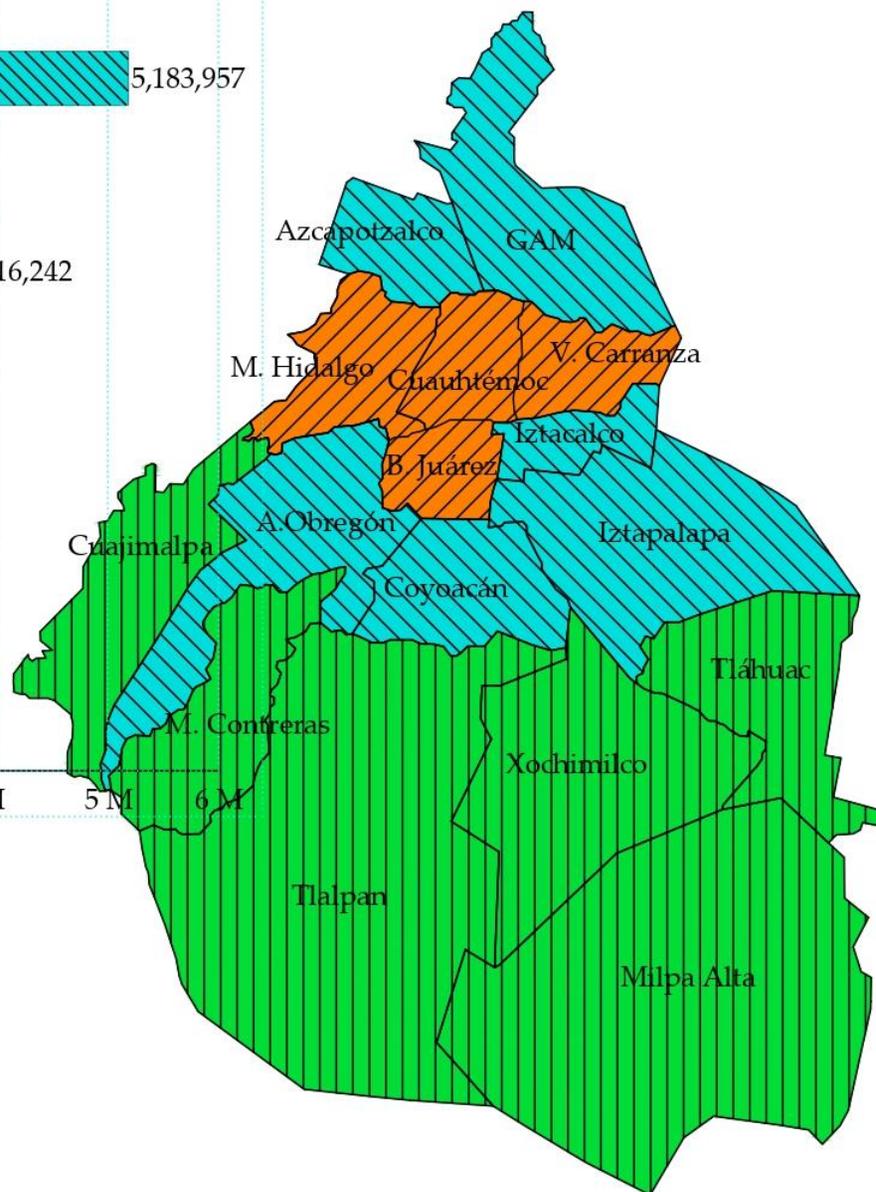
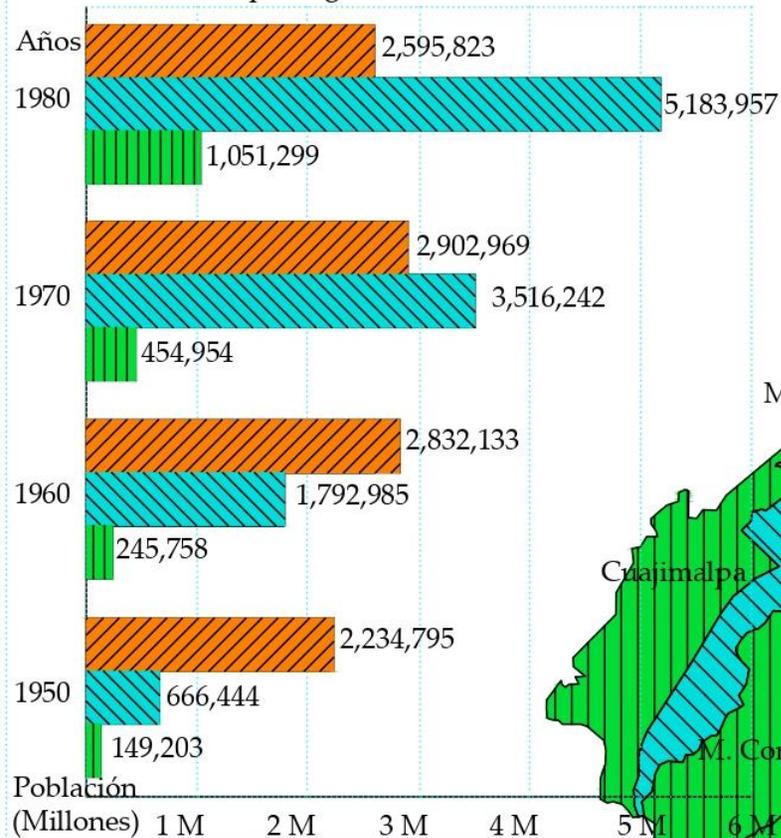
Finalmente, como se observa en el mapa 3.2 el avance en el proceso de urbanización respecto a la población para la década de 1970 marcó la pauta de crecimiento en los asentamientos actuales con un significativo incremento en las alcaldías contiguas que, por primera vez, en el siglo superaron la cantidad de población de la ciudad central con una concentración del 51% del total de la población contra el 41% respectivamente, debido a la preferencia por las actividades administrativas y comerciales las cuales desplazaron al uso habitacional. (Departamento del Distrito Federal, 1980).

Otro fenómeno que se puede observar es el proceso de despoblamiento en la ciudad central en la década de 1980 fue su tendencia a concentrar la mayor parte de la población de la ciudad. Por su parte, las alcaldías (anteriormente delegaciones)²⁶ del sur no registran un cambio significativo hasta los años ochenta cuando logran concentrar el 12% del total de población.

²⁶ Derivado del proceso legislativo del 2016 se dio como resultado la Constitución Política de la Ciudad de México la cual modificó la denominación de las unidades territoriales conocidas como delegaciones en alcaldías con el fin de brindar autonomía a los gobiernos locales y otorgar un órgano político administrativo. (Instituto Nacional para el Federalismo y Desarrollo Municipal, 2017).

Mapa 3.2 Ciudad de México: población 1950-1980.

Total de Población por regiones Ciudad de México 1950-1980





Simbología

-  Ciudad central
-  Alcaldías contiguas
-  Alcaldías sur

1 cm = 3.32 km
Escala Gráfica



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

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN CIUDAD DE MÉXICO 1950-1980

ELABORÓ:
CAMACHO VERGARA MARIO ALBERTO

ESCALA: 1:332,983 FECHA: SEPTIEMBRE 2020

Fuente: elaboración propia con base en censos de población y vivienda INEGI, (1950-1980).

En términos generales el crecimiento de la población en la Ciudad de México principalmente en década de 1970 y 1980 se relaciona directamente con los avances y cambios relevantes del proceso de urbanización, el hecho de que la población se haya duplicado de 1960 a 1970 supuso un desafío para el gobierno, del mismo modo en 1980 un aumento de casi 2 millones de personas con respecto a la década anterior hizo necesario el hacer del ordenamiento territorial diversas instituciones y legislaciones para solventar las necesidades en esta temática con una visión en el presente y futuro -con un enfoque principalmente neoliberal- ante la tendencia en del aumento de la población. (Cervantes, 1988).

3.2 Reestructuración y transformaciones en la etapa neoliberal de la Ciudad de México

Las nuevas políticas urbanas han surgido a la par del cambio en las políticas económicas del periodo de sustitución de importaciones caracterizado por el proteccionismo y las medidas de tipo keynesiano. Como indica Sobrino (2011,) las nuevas políticas económicas tienen su origen en la adopción de las medidas emitidas por el Fondo Monetario Internacional (FMI) orientadas a la apertura comercial y menor participación del Estado en los asuntos económicos.

Estas medidas se tradujeron, entre otros aspectos, en la construcción del paisaje urbano actual con una clara tendencia por privilegiar las zonas céntricas a través de las inversiones del sector privado con el objetivo de generar espacios rentables para la generación de ganancias, básicamente, con ejemplos diversos y recientes como el Fideicomiso Centro Histórico Ciudad de México (FCHCD) (figura 3.2); el Proyecto de Recuperación de Bajopuentes; la construcción de las Autopistas Urbanas Sur, Norte, Poniente, el paso a desnivel Mixcoac, Torre Mayor, Santa Fe y demás obras (Delgadillo, 2016).

Salazar (2004) indica como antecedentes inmediatos a la entrada del neoliberalismo en México, la crisis global durante los setentas además de la inflación, el déficit fiscal y la devaluación como el fin de un periodo de bienestar y crecimiento de la población en el que Estado desempeño de forma satisfactoria la mayor parte de sus funciones.

Los primeros indicios de la ejecución de las nuevas políticas de corte neoliberal datan de fines de los años setentas. “Con la nacionalización de la banca el Estado interventor alcanzó su clímax y al mismo tiempo su quiebre, en un contexto de total desprestigio por la corrupción, el nepotismo, el patrimonialismo y por la paulatina crisis de legitimación gubernamental” (*Ibid.*).

Figura 3.2 Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México: transformación de la calle Madero Centro Histórico, 2009 (izquierda), 2022 (derecha). *



Fuente: W Radio, (2009).

<https://wradio.com.mx/radio/2009/08/22/judicial/1250958960_865647.html>. Fecha de consulta: 08 de julio de 2022 y trabajo de campo realizado en julio de 2022.

Los constantes periodos de crisis económica contribuyeron posteriormente a ofertar la ideología neoliberal como una fórmula que se suponía infalible para dar solución a estos problemas, así como una mejoría en la calidad de vida de la población situación que difiere en gran medida en la realidad.

Pérez (2016) establece como punto de partida la asociación público-privada en el contexto urbano para la consolidación de los sectores estratégicos como piezas clave del engranaje global. A su vez señala que la urbanización es un medio para su consolidación y crecimiento, en este caso el binomio gobierno-inmobiliarios adquieren un papel protagónico en la nueva configuración urbana.

La asociación de poder público y político creó uno de los instrumentos normativos²⁷ que permitió la intervención y el modo de dirigir las ciudades en general del mismo modo que en otros aspectos bajo la lógica neoliberal con los intereses privados como prioridad frente al bienestar general.

Por su parte Theodore *et al.* (2009) hace énfasis en un nuevo proceso del neoliberalismo en la ciudad que denomina *destrucción-creativa* basada en la dialéctica de dismantelar los marcos normativos y físicos en sí, para luego transformar o renovar un espacio en abandono por uno que responda a las necesidades del mercado.

Este concepto permite entender las transformaciones que han ocurrido en la Ciudad de México y que la asociación público-privada establece en conjunto los nuevos modelos de desarrollo y planeación urbana.

La reforma urbana de 1992 tuvo entre sus objetivos el promover la imagen de las ciudades, en específico los centros, así como rescatar los mismos con el fin de generar un sentido de identidad en su población. De esta manera surge el auge del mercado

²⁷ Estos factores serán analizados con mayor detalle en el apartado 4.1 del capítulo IV.

inmobiliario en conjunto de los programas de rescate y rehabilitación de espacios urbanos abandonados o en decadencia mediante la apropiación del suelo (Olivera²⁸, 2014).:

“Entre 1993 a 1996 durante la crisis financiera, numerosas empresas corporativas financieras, inmobiliarias, mexicanas y extranjeras, adquirieron inmuebles a muy bajo precio en la Ciudad de México en corredores y zonas de renta capitalizada de potencial muy alta. Entre ellas había edificaciones de clases medias y altas en cartera vencida que fueron rematadas por la banca comercial después del colapso financiero de 1994. Esto dio pie a que las inmobiliarias organizaran una bolsa de 10 millones de m² de construcciones para oficinas, ampliándose la ciudad interior hacia Cuajimalpa, Álvaro Obregón, y Coyoacán” (*Ibid.*).

Las obras y proyectos señalados son algunos de los más emblemáticos en cuanto a las renovaciones y construcciones, pero además destacan por una mercantilización progresiva del espacio urbano. Las localizaciones de estas transformaciones por su parte corresponden como se ha observado a las áreas céntricas de la ciudad de acuerdo con lo indicado respecto a la Reforma Urbana.

Al respecto Delgadillo (2016) argumenta que al inicio del siglo XXI existen dos tendencias urbanas en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México: el despoblamiento y terciarización económica de las áreas céntricas y, la expansión urbana hacia las periferias de manera formal e informal.

²⁸ Patricia Eugenia Olivera Martínez es Doctora en Geografía por la UNAM con líneas de investigación en mercado inmobiliario y gentrificación; vivienda y movimientos sociales; ciudad comercio y consumo entre otros. Si se desea profundizar más al respecto véase: Olivera, (2014). “Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México”. En Janoschka, M. y Hidalgo, R. (eds.), Ciudad neoliberal: Crisis, Resistencias y Escenarios de futuro.: Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago de Chile.

Olivera (2014), añade que: “las tres zonas elegidas por el capital financiero-inmobiliario en asociación con el estado son el Centro Histórico, Santa Fe y el “Nuevo Polanco” en la ciudad interior de la ciudad de México”.

El Centro Histórico a pesar de que perdió la facultad hegemónica en cuanto al poder económico, social y político desde mediados del siglo XIX aún conserva su relevancia como un lugar de alta potencialidad, en cuanto al valor del uso de suelo, así como por su característica de patrimonio como su nombre lo indica “histórico²⁹”, de la ciudad y del país, por lo que, con base en los nuevos lineamientos del neoliberalismo es uno de los mayores polos de atracción de inversión vigentes y como tal se ha transformado en gran medida su morfología urbana.

El gobierno del expresidente Carlos Salinas comenzó la planeación urbanística del Centro Histórico al otorgar la exención del impuesto predial y de adquisición de bienes a inversionistas interesados en invertir en el mismo. En 1991, el gobierno del Distrito Federal (D.F.) convocó a inversionistas a participar en el rescate del Centro Histórico mediante el Programa Parcial del Centro Histórico con el objetivo de recuperar la centralidad económica, social y cultural, así como atraer turismo e incentivar el uso habitacional (Olivera, 2014).

En cuanto a Santa Fe, la necesidad de ofertar y al mismo tiempo insertar a la Ciudad de México al proceso de globalización se gestionó el desarrollar un nuevo polo urbano que diera solución a las necesidades de asentamiento de los inversionistas en proceso, sobre todo, oficinas y vivienda de alto nivel. Su localización es en cierta

²⁹ “El 11 de diciembre de 1987 el centro histórico de la Ciudad de México fue declarado por la Unesco como patrimonio cultural de la humanidad. Es el más grande de América Latina y uno de los centros turísticos más grandes del mundo y el principal destino turístico del país. Cuenta con cerca de 1,500 edificios entre templos museos, hoteles, tiendas, galerías, teatros y centros culturales, muchos de ellos catalogados como históricos o artísticos.” (Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México, 2021). Para una mejor revisión del tema visitar el sitio web <<https://centrohistorico.cdmx.gob.mx/>>.

medida una continuación de la tendencia de zonificación general que comenzó a mediados del siglo XIX con la preferencia de las clases altas por el poniente y sur de la ciudad.

Finalmente, en cuanto a este apartado, el “Nuevo Polanco” fue una transformación urbana, con base en el cambio tradicionalmente industrial del norte de la Ciudad de México a un uso de suelo de tipo habitacional. Polanco fue la alternativa de asentamiento para las élites que veían un deterioro de vida con el crecimiento de la ciudad en el Centro Histórico, su localización tiene relación al corredor del Paseo de la Reforma que conecta sectores importantes de la ciudad (Olivera, 2014).

La ciudad bajo la nueva concepción neoliberal propone que los espacios sean lugares de tránsito y/o aislados en oposición a la estancia y permanencia de los mismos (Fernández, 2000).

Bajo el esquema neoliberal, la ciudad se convirtió como se ha mostrado en una mercancía y una marca³⁰ que se oferta para atraer inversiones que incentiven la economía y el desarrollo del país. La fórmula neoliberal deja al margen otras formas y métodos que aporten desarrollo y solucionen los problemas de la ciudad (figura 3.3).

Uno de los efectos más notables en términos de urbanización ha sido la construcción desmedida de todo tipo de edificios, así como de infraestructura que facilite estos procesos. Algunas de las medidas esenciales para lograr este objetivo han sido la apropiación y/o privatización del espacio, en especial relacionadas con áreas o alcaldías centrales. La política urbana de acuerdo a lo anterior se enfocó a la

³⁰ El uso de las siglas “CDMX” es oficialmente una marca registrada por el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial (IMPI) por el Gobierno del Distrito Federal (sic) con una concesión de 10 años para el uso en publicidad y asistencia en la dirección de negocios, consultoría profesional en negocios y valoración de negocios comerciales (Aldaz, 2016).

compactación de la ciudad y restringir su extensión hacia las zonas de conservación y las áreas periféricas.

Figura 3.3 Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México: logo “CDMX” en Parque La Mexicana Zona Santa Fe, 2022. *



Fuente: trabajo de campo realizado en julio de 2022. *Nota: El acrónimo “CDMX” surge como iniciativa a partir de la reforma con la cual se cambió el nombre al Distrito Federal por Ciudad de México como una medida para incentivar la autonomía de la ciudad, así como para impulsar la atracción de inversionistas.

3.2.1 Rascacielos

Los rascacielos como se ha mostrado son edificaciones que destacan por su altura que surgen a fines del siglo XIX y se consolidan con la creación del ascensor, tienen su origen en la planeación de ciudades verticales que maximizan la disponibilidad del suelo urbano y son símbolos de estatus e imaginarios.

“Hasta 1930, aun cuando en otras ciudades del mundo ya habían aparecido los rascacielos en la Ciudad de México la altura de los edificios no excedía los 5 pisos. la autoridad urbana no había tomado medidas para reglamentar alturas o establecer normas en relación con la estabilidad de las construcciones [...] (Cervantes, 1988).

La edificación de altura o rascacielos en México tal como se ha señalado fue inexistente hasta casi la primera mitad del siglo XX. Fue a partir del año 1947 que comenzó la demolición y planeación del proyecto ejecutivo para un nuevo edificio originalmente de 27 pisos que años después aumentaron a más de 40 con un total de 182 metros de altura (Torre Latino, 2022).

La idea de realizar esta construcción fue motivada por el deseo de estatus de la compañía La Latinoamérica Seguros S.A. así como de la ciudad y como una medida por experimentar la edificación de altura en una zona de alta sismicidad (figura3.4).

La localización de este tipo de edificio también tiene relación a este aspecto ya que se encuentra en uno de los puntos más simbólicos de la ciudad junto frente al Palacio de Bellas Artes en la esquina de Madero con Eje Central.

Figura 3.4 Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México: Torre Latinoamericana, 1956.



Fuente: El Sol de México, (2018). <<https://www.elsoldemexico.com.mx/metropoli/cdmx/torre-latinoamericana-el-rascacielos-que-ha-sobrevivido-tres-terremotos-258866.html>>. Fecha de consulta: 30 de julio de 2022.

Ante el desempeño satisfactorio obtenido por la construcción de la Torre Latinoamericana la construcción de altura continuó con una apuesta más grande al diseñar el World Trade Center (antes Hotel de México) en la Avenida de los Insurgentes, como un nuevo edificio que originalmente se concibió como un hotel de 80 pisos y 300 metros de altura, que finalmente, se transformó en un centro de negocios de 50 pisos y 192 metros de altura, lo que superó a la Torre Latinoamericana la cual fue el edificio más alto del país hasta 1972 (figura 3.5).

Figura 3.5 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: World Trade Center, 2022.



Fuente: trabajo de campo realizado en agosto de 2022.

Este edificio a pesar de su nombre no llegó a funcionar como un hotel y, es hasta los años ochenta que se inició con un plan para transformar el funcionamiento del complejo que incluían diferentes usos como oficinas, restaurantes, centros comerciales y un centro internacional de convenciones y exposiciones (WTC, 2022).

La lógica de construcción de estos dos edificios, en un principio, se relacionó con el sentido de modernidad y estatus de la ciudad, sin embargo, ante la adaptación satisfactoria de estos elementos al paisaje urbano se continuó la configuración territorial en distintos puntos de la ciudad (Torre Insignia y Torre Pemex) a partir de estos megaproyectos inmobiliarios cuyo objetivo principal sería la concentración de espacio, poder y/o capital. (Cebey, 2015).

La edificación de altura tiene mayor presencia en las alcaldías centrales a diferencia de las alcaldías periféricas, esto se explica por la competencia y maximización del suelo en áreas de mayor valor.

En años recientes los mayores referentes de la concentración y lógica asociada con los rascacielos en la Ciudad de México son el Paseo de la Reforma y Santa Fe. (figura 3.6 y 3.7).

En el primer caso, los usos de suelo de estos megaproyectos inmobiliarios se relacionan con el corporativismo. En el segundo, se trata de usos de vivienda y de oficina, ya sea en un solo edificio o mixto.

Figura 3.6 Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México: principales rascacielos en avenida Paseo de la Reforma, 2022.

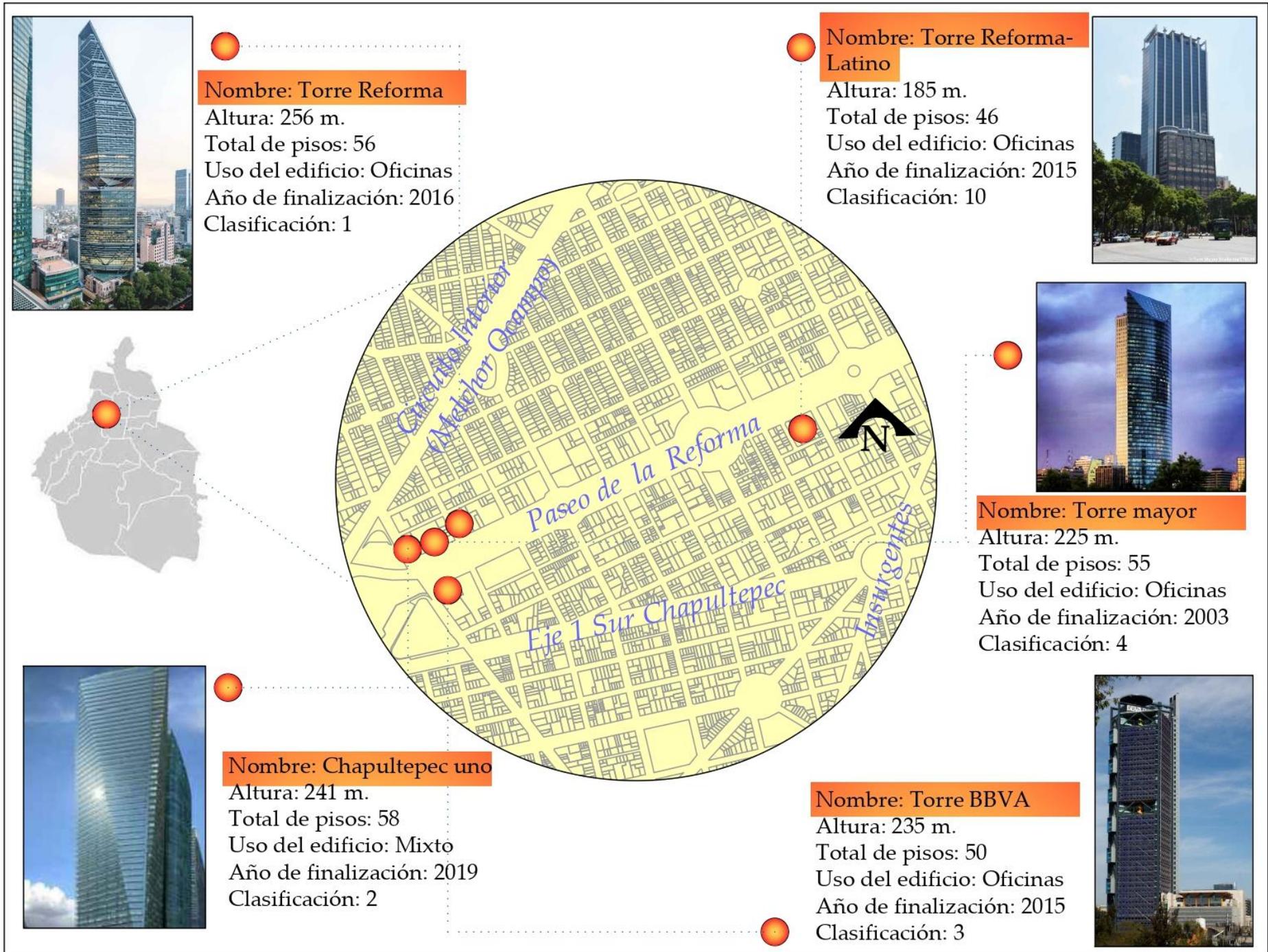
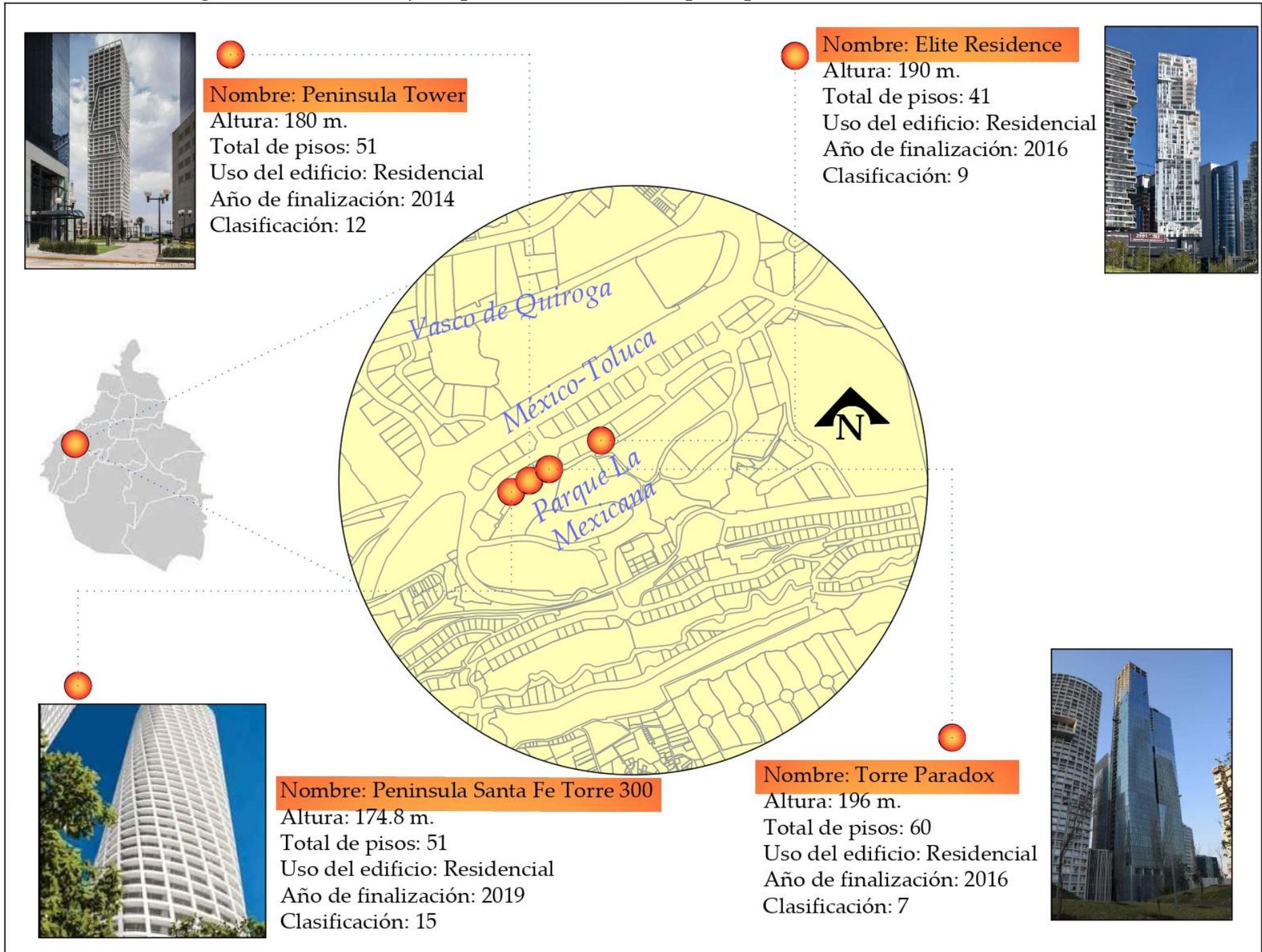


Figura 3.7 Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México: principales rascacielos en Santa Fe, 2022.



A diferencia de lo ocurrido con la Torre Latinoamericana y el WTC los rascacielos construidos en Paseo de la Reforma y Santa Fe obedecen a una lógica de conjunto o *clúster*³¹ que ejercen una sinergia con su entorno. En ambos casos constituyen ejemplos de megaproyectos inmobiliarios que surgen para satisfacer las necesidades de sectores específicos, así como por ser parte de las nuevas políticas urbanas que tienen preferencia por lugares de mayor rentabilidad. En este sentido los rascacielos se configuran como una estructura que consume una proporción alta de los servicios de la zona, así como un espacio global de poca o nula interacción con el medio en el que se insertan (Cebey, 2015).

3.2.2 Centros comerciales

Los centros comerciales como se ha mostrado, dentro del contexto de los megaproyectos inmobiliarios se definen por su función y son construcciones que responden a nuevas necesidades, no solo de consumo, sino a un imaginario de estatus y una incorporación progresiva a la vida cotidiana dentro de las ciudades (López, 2003).

En este sentido, la Ciudad de México no ha estado exenta de este proceso y auge del modo de vida que representan los centros comerciales. La Ciudad de México ha vivido un auge de centros comerciales. De 2006 a 2018, se han construido un total de 108 nuevas plazas en su mayoría en las alcaldías de Cuajimalpa y Álvaro Obregón (Cabrera, 2018).

³¹ El clúster se define como un grupo de empresas y/o instituciones interrelacionadas concentradas geográficamente, que compiten en un mismo sector, generalmente incluyen: empresas situadas en varios escalones de la cadena de valor; empresas productoras de bienes y servicios complementarios; centros de investigación, agencias gubernamentales afines. Uno de los ejemplos más conocidos es el del clúster de tecnología del Valle del Silicio (*Silicon Valley*) en San Francisco California. (IDEPA, 2022).

La figura más inmediata en la que se ha realizado el comercio a través del tiempo ha sido el mercado que hasta la fecha sigue como la figura más básica y preferida por gran cantidad de personas como forma de acceder a bienes de primera necesidad como alimentos, vestido, calzado, por ejemplo, debido a la agrupación de vendedores locales esencialmente.

Esta lógica de consumo permaneció como hegemónica desde los tiempos de la época prehispánica e incluso durante la época colonial, no obstante, con el auge de las ciudades las formas de consumo cambiaron a la par del crecimiento mismo en las que el acceder a los bienes no era del todo satisfactorio para ciertos grupos de alto estrato quienes demandaban productos de la mayor calidad así como espacios cerrados y seguros donde se pudiera realizar un consumo más diverso no limitado únicamente a bienes de primera necesidad (López, 2003).

Estas demandas originaron una nueva modalidad de consumo donde se requería un mayor espacio para la diversidad de locales comerciales, así como cajones de estacionamientos, restaurantes y demás equipamiento para operar con integridad dichos complejos.

Por otra parte, además de cumplir con preceptos señalados la localización de estos nuevos complejos se debía establecer en un radio cercano y de fácil acceso para los sectores con mejores ingresos.

Los primeros esbozos de centros comerciales se establecieron dentro del centro histórico de la Ciudad de México entre 1851 y 1904 siendo los más relevantes El Puerto de Liverpool, El Palacio de Hierro y Sanborns Hermanos. La dinámica de comercio y *clúster* de los pequeños negocios del centro histórico facilitaron la inserción de los nuevos almacenes aprovechando el afluente de población y la centralidad (López, 2003).

En 1947 se inauguró la primera tienda de Sears Roebuck en la avenida de los Insurgentes (figura 3.8). Sears facilitó el acceso de bienes a los sectores de la clase media incorporando sistemas crediticios además de incentivar el desarrollo comercial e inmobiliario de la zona en general (Sánchez de Carmona, 2012).

Posteriormente, el 15 de octubre de 1969 se establece el concepto de centro comercial moderno con la apertura de Plaza Universidad con un estacionamiento con capacidad para 1,500 automóviles, consolidando por completo el nuevo esquema de consumo de los centros comerciales (El Universal, 2018).

Figura 3.8 Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México: tienda Sears Roebuck, avenida Insurgentes, 1960.



Fuente: El Universal, (2017). <<https://www.eluniversal.com.mx/galeria/metropoli/cdmx/la-ciudad-en-el-tiempo-70-anos-de-sears-en-mexico>>. Fecha de consulta: 30 de julio de 2022.

El primer centro comercial que se puede catalogar como megaproyecto inmobiliario por sus dimensiones, transformación territorial, así como por los costes de inversión fue sin duda el Centro Comercial Perisur (figura 3.9) conocido comúnmente como Perisur, el cual fue el primero en adoptar por completo el concepto del *mall*

norteamericano. Las características mencionadas incentivaron ideales y sentimientos de estatus y exclusividad que se han desvanecido en cierta medida a fin de obtener mayores ganancias facilitando el acceso en términos de costos para la mayoría de la población.

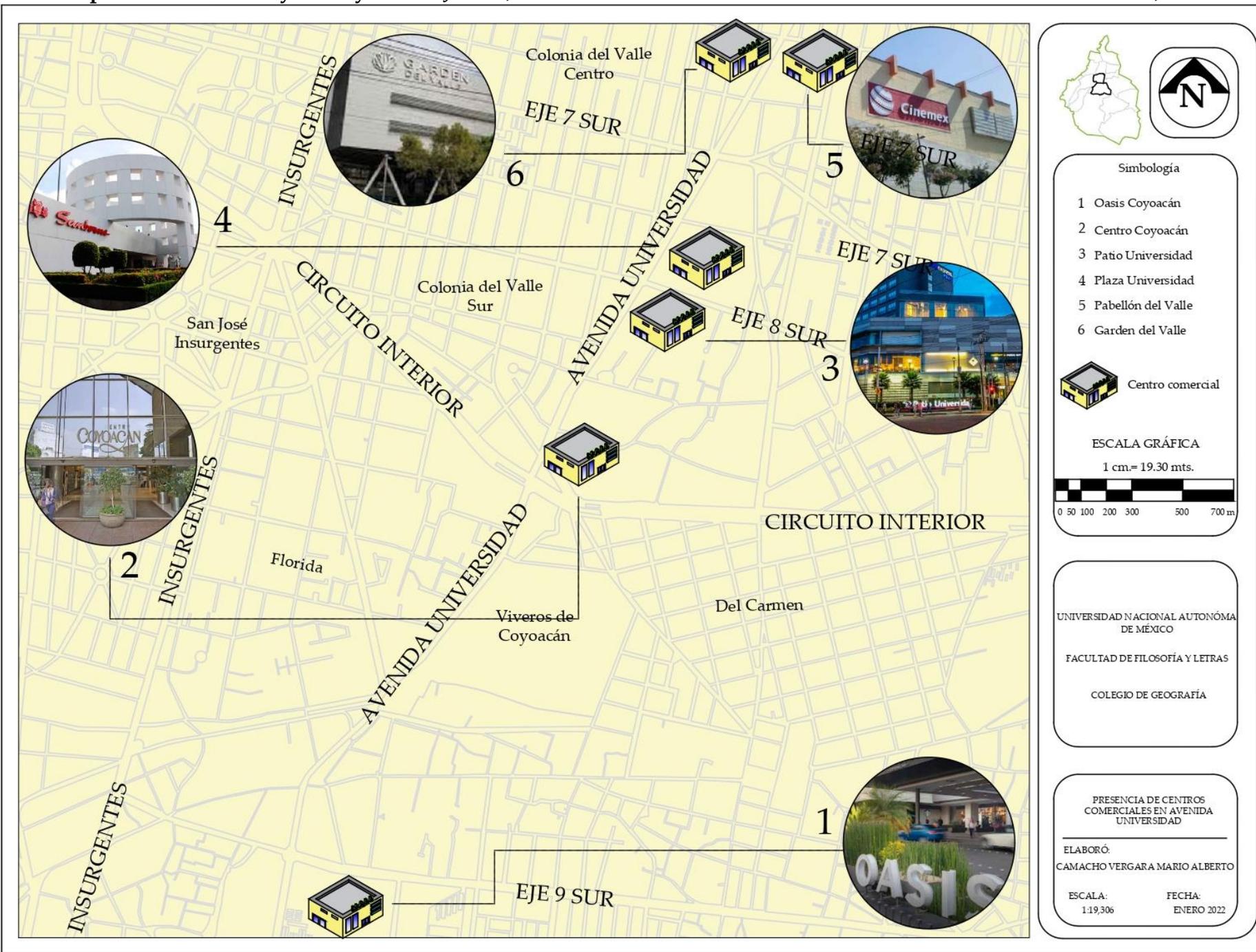
Figura 3.9 Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México: centro comercial Perisur, 1980.



Fuente: El Universal, (2018). <<https://www.eluniversal.com.mx/galeria/metropoli/cdmx/la-ciudad-en-el-tiempo-nacimiento-de-las-plazas-comerciales>>. Fecha de consulta: 30 de julio de 2022.

Otro de los espacios con una intensiva transformación del uso de suelo y construcción de centros comerciales es la avenida Universidad en el tramo de Eje 9 Sur Miguel Ángel de Quevedo hasta la calle de Miguel Laurent (mapa 3.3) que en una distancia próxima a los 2 kilómetros concentra seis centros comerciales.

Mapa 3.3 Alcaldías Coyoacán y Benito Juárez, Ciudad de México: centros comerciales en Avenida Universidad, 2022.

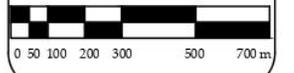


Simbología

- Oasis Coyoacán
- Centro Coyoacán
- Patio Universidad
- Plaza Universidad
- Pabellón del Valle
- Garden del Valle

 Centro comercial

ESCALA GRÁFICA
1 cm = 19.30 mts.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS

COLEGIO DE GEOGRAFÍA

PRESENCIA DE CENTROS COMERCIALES EN AVENIDA UNIVERSIDAD

ELABORÓ:
CAMACHO VERGARA MARIO ALBERTO

ESCALA: 1:19,306 FECHA: ENERO 2022

La construcción de centros comerciales en la Ciudad de México ha sido un fenómeno en expansión, dentro del contexto de los megaproyectos inmobiliarios resultan los más destacables Perisur, Plaza Delta, Universidad, Plaza Oasis. Dentro de esta jerarquización únicamente se consideran los centros comerciales que no incluyen usos de suelos como vivienda u oficinas debido a que se considera que el uso de suelo mixto pertenece a otra categoría de análisis en la que se trasciende del consumo a la proyección de un nuevo estilo de vida que incluye espacios integrales, algunos ejemplos de este formato de mini-ciudad son los desarrollos de Antara y Miyana en Polanco y Mítikah Ciudad Viva en Xoco (Lizan, 2018).

De acuerdo con Vázquez (2020) durante el 2016 y 2017 iniciaron en operación alrededor de 30 centros comerciales en la Ciudad de México y en su área metropolitana principalmente en el Estado de México con grupos inmobiliarios como Carso, MRP, Fibra Danhos, Gicsa, Gigante Grupo Inmobiliario, Artha Capital, Sordo Madaleno Arquitectos, Pulso Inmobiliario, Planigrupo, ZKC y Frisa.

Algunas de las explicaciones para entender este auge además de las alianzas y beneficios entre sectores de gobierno y empresas se relacionan como una parte de la cultura del consumo dentro de la apertura neoliberal, así como la adopción de conductas e imitación de los estilos de vida norteamericano y europeo.

Una explicación secundaria y similar a su contraparte de los rascacielos como autosegregación es el incremento de los índices delictivos y la percepción general de inseguridad ante la falta de una autoridad bien capacitada y falta de espacios de convivencia que se traducen en la predilección por espacios cerrados, pero con una mayor garantía de vigilancia y seguridad para realizar actividades de esparcimiento y ocio. Aunado a lo anterior López (2003) añade:

“La funcionalidad que adquieren estos centros comerciales se logra en parte al presentarse con una estructura interna que imita la calle con tiendas a sus lados, con bancas, faroles y carretas que parecen vendedores

ambulantes. Aunque, esa no es la calle justo en eso estriba su competitividad. El espacio apacible con fuentes, aromas florales y gente de andar tranquilo y sin prisas no pertenece a un ámbito público exterior el que es de todos. Afuera están el tráfico, la mendicidad, la contaminación y la inseguridad. La gente se siente más segura adentro, en lo que se ha constituido como una idealización de la calle”.

Entre algunos ejemplos son la construcción de los centros comerciales Las Antenas (figura 3.10) y Lomas Estrellas ambos en la alcaldía de Iztapalapa la cual recientemente se ha percibido como un mercado potencial mientras que para los habitantes locales estos centros representan una nueva alternativa de oferta ante la carencia de recursos y seguridad.

La transformación urbana que representan los centros comerciales cambia de acuerdo al tamaño y extensión de la construcción, entendida como proyectos y megaproyectos, a partir del nuevo siglo, los megaproyectos inmobiliarios que involucran centros comerciales han cambiado su estrategia al orientarse a complejos integrales que involucran entre los usos de suelo la actividad de los centros comerciales combinadas con residencia, empleo y recreación.

Por otra parte, las construcciones que únicamente involucran el concepto de centros comerciales han enfocado su atención a complejos de un alcance y tamaño medio con el fin de evitar las dificultades de emprender algo similar a las extensiones de Perisur por ejemplo se ha preferido crear unidades de menor tamaño, pero con mayor presencia obteniendo prácticamente el mismo resultado. “En esta nueva oleada se construyeron plazas pequeñas y medianas, superiores a 5 mil y menores a 20 mil metros cuadrados de construcción, en medio de colonias de clase media o populares, y cercanas a otras grandes tiendas” (Cabrera, 2018).

Figura 3.10 Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México: plaza comercial Las Antenas, 2022.



Fuente: trabajo de campo realizado en agosto de 2022.

3.2.3 Zona de Desarrollo Especial Santa Fe.

Los apartados anteriores mostraron una reseña histórica de los mayores megaproyectos inmobiliarios en la Ciudad de México clasificados en un principio como elementos aislados y particulares en cuanto a su construcción (rascacielos) y su uso (centros comerciales) que constituyeron un experimento sobre el comportamiento y beneficios de este tipo de construcciones en diferentes puntos de la ciudad.

Estas unidades se analizan en conjunto en lugares en los que la incorporación de más de un megaproyecto inmobiliario configuró nuevos núcleos y áreas y que dan forma a los planteamientos de micro ciudades, así como enclaves que se mantienen como una tendencia constante.

Como se ha visto dentro del contexto neoliberal la promoción del lugar resulta la norma en cuanto la forma de lograr el desarrollo del entorno. Santa Fe es el primer caso en cuanto a la nueva forma de urbanización de la Ciudad de México basada en la alianza de los actores de gobierno y empresarios que en conjunto fueron los mayores beneficiarios de las construcciones de la Zona de Desarrollo Especial Santa Fe. En este sentido Pérez (2015) afirma:

“Esa base fue decisiva para explicar el posterior desarrollo que adquirió el megaproyecto Santa Fe, un desarrollo de usos mixtos -corporativos, residenciales comerciales y de esparcimiento- ubicados al poniente de la ciudad. Esta zona ha representado, desde la década de los ochentas, el mejor ejemplo de cómo cobra vida un enclave global cuyo sustento está basado en la relación especial que se ha cultivado entre la clase gobernante y los empresarios constructores inmobiliarios, quienes asumieron un creciente protagonismo en los procesos de planificación urbana, factor determinante para posicionarlos en los procesos constructivos que se desarrollaron en otros ámbitos de la ciudad”.

Santa Fe es probablemente el mayor megaproyecto inmobiliario de la Ciudad de México que transformó de manera radical un lugar abandonado y utilizado como depósito de residuos y minas de arena (figura 3.11) a uno de los principales nodos económicos de la Ciudad de México y del país. Este modelo de urbanización fue concebido con el fin de construir una ciudad dentro de la ciudad dado que resulta innegable las diferencias respecto al promedio de calidad de vida, servicios, edificaciones, así como los costos de los mismos en comparación con los de cualquier otra parte en la ciudad.

La localización de este complejo está ligada a su cercanía o como un anexo y continuación del corredor del Paseo de la Reforma y a su vez como un paso obligado hacia Toluca en dirección poniente en los límites de las actuales alcaldías Cuajimalpa y Álvaro Obregón (anteriormente delegaciones), también tiene su origen como una medida de descentralización del poder político y económico, aunado a la oportunidad de crear un centro urbano moderno que impulsara el desarrollo del sector inmobiliario. (Valenzuela, 2007).

La transformación de Santa Fe se empezó a planear a fines de los años setentas y principios de los años ochenta con la participación de Servicios Metropolitanos (SERVIMET) organismo del gobierno de la Ciudad de México cuyo plan original difiere de la construcción llevada a cabo. Algunos de los principales ejes del plan original fueron:

- Contribuir a la reestructuración del área metropolitana con la creación de un nuevo nodo económico.
- Descentralizar servicios y sitios de trabajo.

Figura 3.11 Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México: viviendas de Santa Fe en la cercanía a una mina de arena, 1940.



Fuente: Cera, (2020). <<https://local.mx/ciudad-de-mexico/historia-santa-fe/>>. Fecha de consulta: 31 de agosto de 2022.

- Frenar el deterioro ambiental del área causado por la explotación minera.
- Reducir la congestión vehicular a nivel metropolitano, estableciendo un centro de trabajo y de servicios cercano a la creciente población de la zona poniente de la ciudad de México con la creación de un proyecto de usos mixtos (Moreno, 2015).

Moreno (2015) señala que además de los directores generales de SERVIMET durante el periodo de 1977 a 1983, el entonces Regente de la Ciudad de México, Manuel Camacho Solís también se adjudicó la elaboración del primer plan maestro con el fin de impulsar Santa Fe como ciudad de vanguardia.

Los mecanismos y procesos con los que se llevó a cabo este megaproyecto no estuvieron exentos de conflictos y como señala Harvey (2003) de procesos de despojo para la acumulación del capital entendido en este caso como la construcción

de un megaproyecto inmobiliario que generó un enclave destinado a un sector específico de la población.

Al transformar diametralmente la estructura socio-territorial basada hasta ese entonces, en la recolección y reciclaje de basura a un ejemplo de la modernidad de las ciudades globales, la transición resultó turbia como era de esperarse.

Las personas dedicadas a aquellas actividades tienen una profunda estigmatización social al ser posiblemente el estrato más bajo de la sociedad junto a los indigentes por lo que el nuevo megaproyecto urbano no era compatible con la estructura social existente lo que dio como resultado un proceso de despojo y apropiación mediante la “persuasión”.

La estigmatización de estos estratos de la población, así como su escasa visibilidad mediática y percibida facilitaron los procesos desplazamientos ante la carencia de recursos y organizaciones que defendieran los intereses respecto a la pertenencia y propiedad de los predios que habitaban.

Como resultado de esta planeación se procedió a reubicar a los pobladores a la localidad cercana de Tlayapaca. En 1987, el presidente Miguel de la Madrid otorgó a la población de este lugar mediante un decreto presidencial la propiedad de las tierras, así como viviendas prefabricadas (Moreno, 2015).

El resultado de este megaproyecto urbano es percibido a simple vista como indica Moreno (2015): “Santa Fe es el único lugar de la ciudad que tiene fronteras evidentes. Cada entrada al megaproyecto está claramente demarcada por diversos elementos, incluso la geografía del sitio favorece el aislamiento [...]”.

La construcción de Santa Fe como símbolo de la modernidad actual comienza a fines de los años ochenta con el decreto por parte del entonces Departamento del Distrito Federal de la creación de las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC) como una herramienta adicional para controlar el uso del suelo (Valenzuela, 2007).

“La inversión y el desarrollo inmobiliario se dirigían hacia Santa Fe, el nuevo desarrollo público-privado que simbolizaba el progreso urbano. Durante la década de los noventa se empezaron a localizar allí corporativos tales como: Hewlett Packard, Bimbo, Centro Corporativo Serfin, Televisa, Banca Serfin, Edificio Calakmul, Edificio Corporativo Santa Fe III, el Centro Comercial Santa Fe y la Universidad Iberoamericana” (Ramírez, 2012).

Los principales argumentos con los que se dio legitimación al megaproyecto de Santa Fe fueron de carácter ecológico-ambiental al establecer como objetivos fundamentales la preservación y reforestación de la zona, así como la recuperación de los rellenos sanitarios.

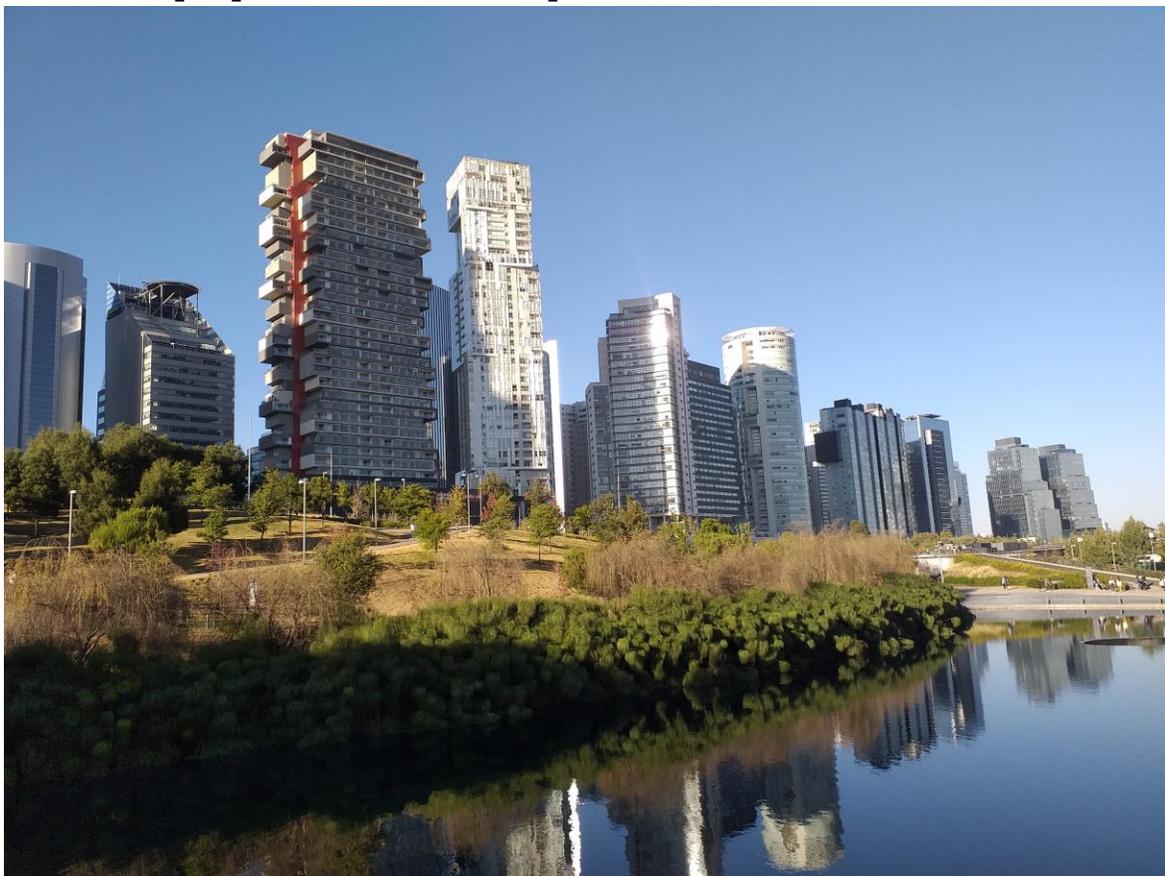
Sin embargo, las bases de su construcción también se fundamentaron en los modelos urbanísticos tradicionales especialmente del CBD y como necesidad de satisfacer la demanda de infraestructura y equipamiento de la cada vez más dominante terciarización económica de la ciudad (Valenzuela, 2007).

El plan maestro fue concebido por el expresidente Carlos Salinas de Gortari y el Regente Manuel Camacho Solís con influencia de la región de *La défense* en París al diseñar y construir edificios corporativos para las principales firmas transnacionales (Valenzuela, 2013).

El caso de Santa Fe es quizá el ejemplo del mayor enclave en relación con el resto de la ciudad ya que se percibe como un ente independiente y ajeno diseñado como una mini ciudad (figura 3.12 y figura 3.13) con grandes corporativos que del mismo modo demandan servicios y equipamiento de alto nivel en ambientes cerrados a los que difícilmente pueden acceder el resto de la población.

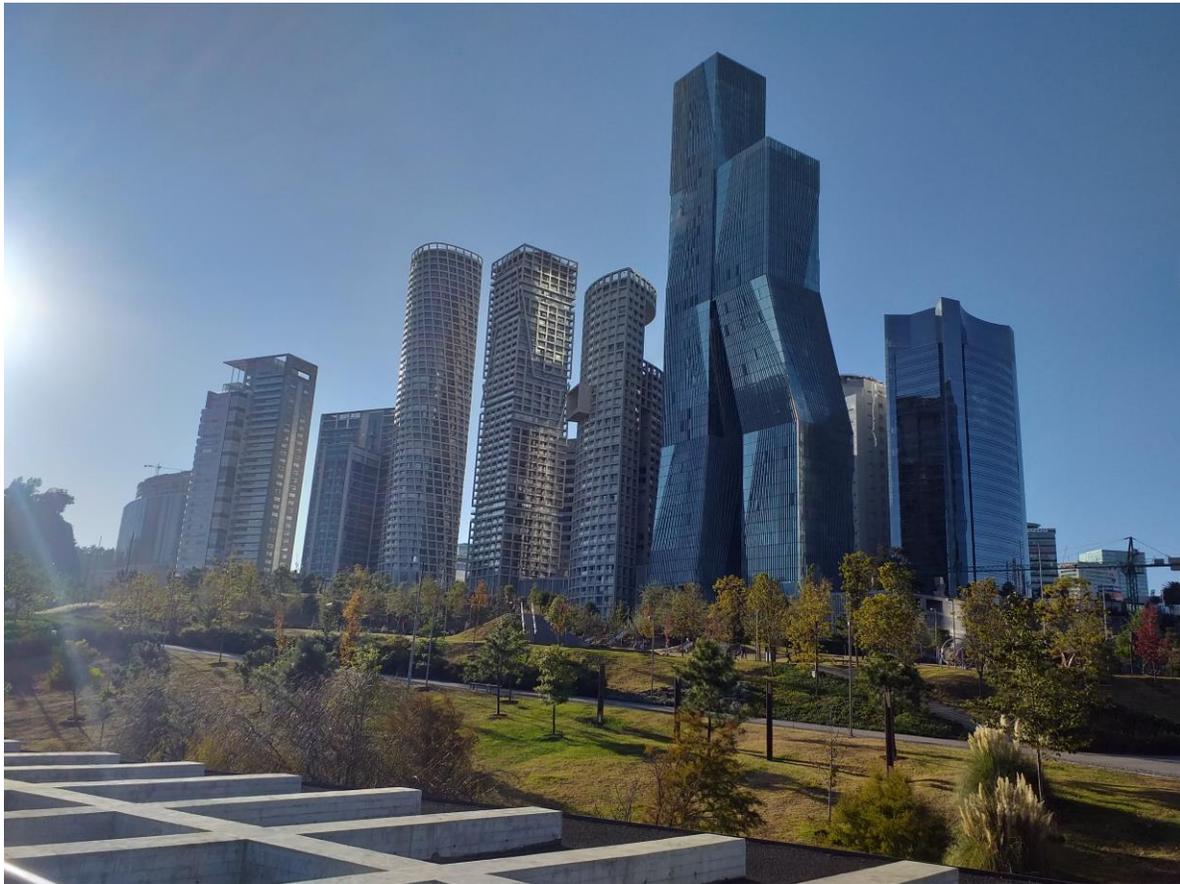
Otro elemento observable en las figuras 3.12 y 3.13 de Santa Fe, es la construcción de edificios del tipo rascacielos similar a las propuestas que se señalaron en los modelos de la firma SOM, lo que concreta la maximización del suelo urbano debido a las condiciones y al precio por m² del mismo, sin embargo más que obedecer a una respuesta por dar solución al tema de disponibilidad y aprovechamiento del suelo propio de los modelos de ciudad compacta o vertical el encarecimiento del precio del suelo obedece por completo a una cuestión que recae exclusivamente en el lujo

Figura 3.12 Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México: rascacielos vistos desde parque La Mexicana lado poniente Zona Santa Fe, 2022. *



Fuente: trabajo de campo realizado en agosto de 2022. *Nota: Santa Fe es uno de los núcleos urbanos que destacan por su diametral diferencia con respecto a la mayoría de lugares en la ciudad, coloquialmente algunas personas le denominan el “Manhattan mexicano” por las similitudes en cuanto a la construcción de altura.

Figura 3.13 Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México: rascacielos vistos desde parque La Mexicana lado oriente Zona Santa Fe, 2022.



Fuente: trabajo de campo realizado en agosto de 2022.

3.2.4 Antara-Polanco: paradigma representativo de los procesos urbanos neoliberales

Polanco es otro de los pioneros de la nueva tendencia inmobiliaria que tiene una relación directa a los anteriores procesos de despoblamiento del Centro Histórico y que desde sus inicios han mantenido un estatus característico de alto perfil.

También tiene su origen en el surgimiento de la industria naciente al norte de la ciudad, la cual configuró un nuevo polígono industrial del que surgieron demandas de vivienda para la clase trabajadora. Al respecto Aguayo (2016) puntualiza:

“Durante esa misma década, al sur de la zona industrial, los fraccionadores de la Lama y Basurto, que habían comprado parte de los terrenos pertenecientes a la Hacienda de los Morales, comenzaban con la construcción de la colonia Chapultepec Polanco, diseñada para que familias de clase media y alta interesadas en salir del centro de la ciudad se alojaran en este moderno entorno. En contraste, en el otro extremo de la zona industrial, hacia el norte, se iniciaba el incipiente poblamiento de la colonia Pensil, habitada por una población de menores recursos. La zona industrial se situaba, así como un territorio limítrofe entre las contrastantes áreas habitacionales”.

En 1936, General Motors construyó su primera planta de montaje en la Ciudad de México ubicada en un predio delimitado por las vialidades de Ejercito Nacional, Ferrocarril de Cuernavaca y Lago Zúrich en la colonia Granada (figura 3.14). El panorama para este corporativo fue alentador en sus inicios debido a la demanda del mercado interno, la disponibilidad de servicios e infraestructura, así como la disponibilidad de mano de obra, posteriormente otras industrias se instalaron en la zona con lo que se amplió el area y se conformaron las colonias Ampliación Granada y Anáhuac (*Ibid.*).

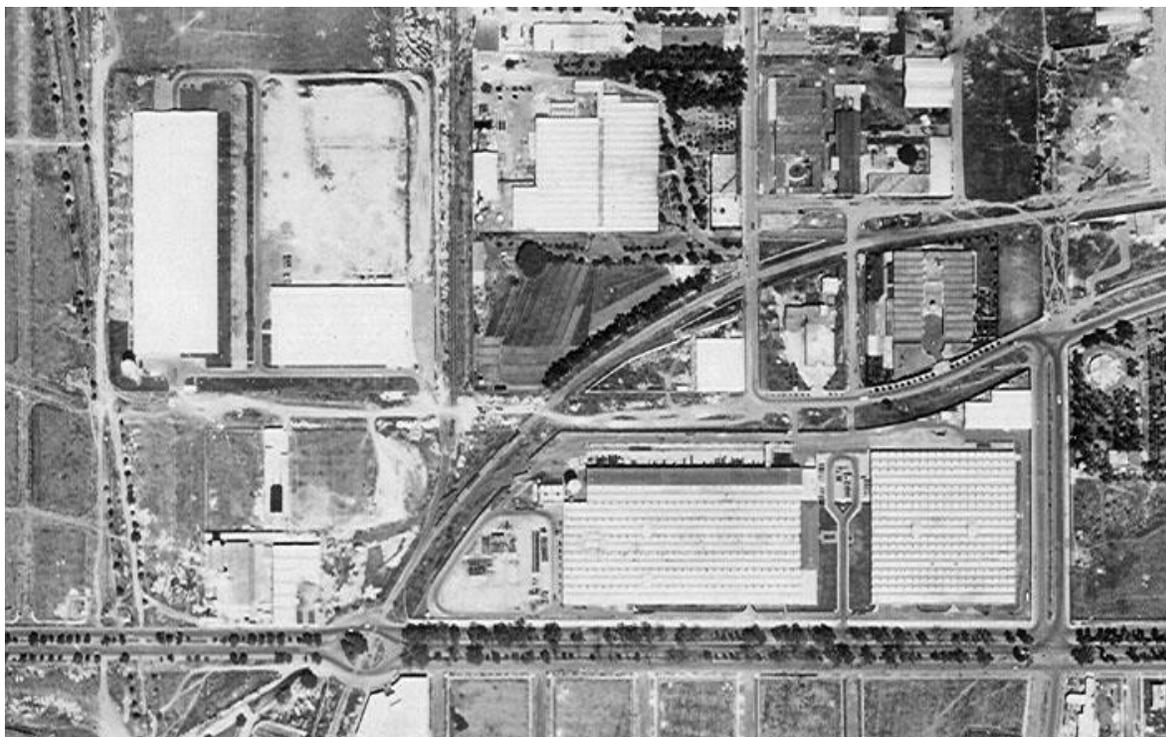
La industrialización de la Ciudad de México contribuyó a la urbanización de la misma, este auge por las actividades fabriles se ubica en el contexto en que se persiguió el desarrollo mediante el apoyo, por parte del Estado, hacia la producción interna y el proteccionismo que termino por alentar la construcción de elementos afines a la industria.

No obstante, con la entrada de las políticas neoliberales la percepción sobre la industria dentro de la ciudad cambio negativamente principalmente por cuestiones ambientales, así como por la lógica orientada a la relocalización de las mismas principalmente en la frontera norte del país con el fin de orientar su producción a la exportación. Nuevamente se configuró el escenario urbano esta vez con una preferencia sobre el comercio y servicios.

El espacio construido por la industria no solo implicaba los grandes lotes de fábricas, sino que también incluía como se mencionó viviendas para dichos sectores de

trabajadores y en conjunto un espacio urbano planeado para el aprovechamiento de esta clase con bienes y servicios de costo accesible.

Figura 3.14 Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México: fotografía aérea de la fábrica de automóviles General Motors, 1951.



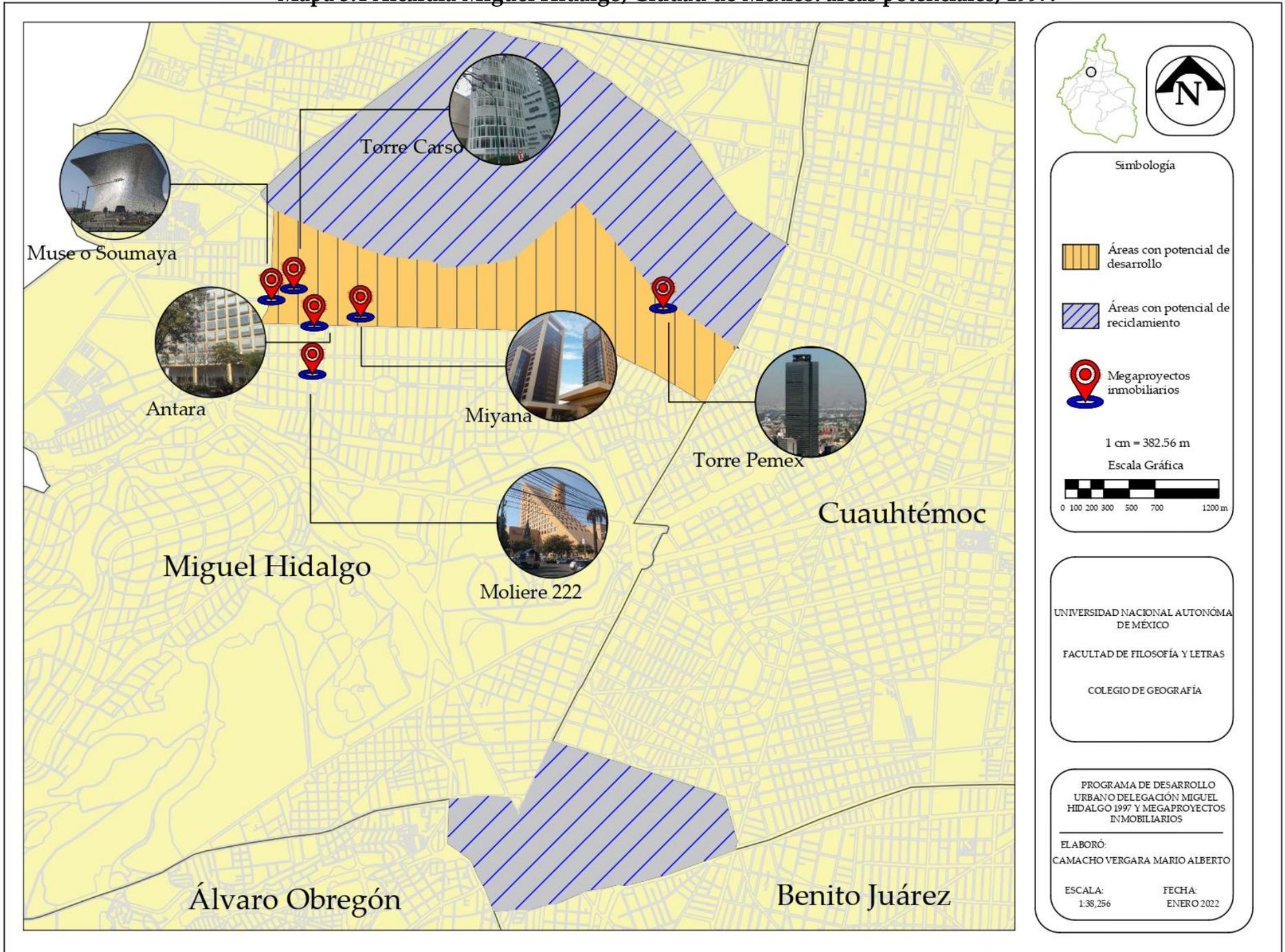
Fuente: Compañía Mexicana de Aerofoto citada por Blog Polanco ayer y hoy, (2012). <http://polancoayeryhoy.blogspot.com/2012/08/planta-de-general-motors-antara.html>. Fecha de consulta: 15 de agosto de 2022.

En este contexto el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo del año 1997 consideró zonificar con base en criterios de potencialidad y reciclamiento urbano principalmente al norte de Polanco que señala lo siguiente: “con respecto al nuevo centro urbano se plantea en la zona al norte de Ejército Nacional y Río San Joaquín; esta área incluirá inclusive, el actual subcentro Galerías, abarcando una zona ubicada entre Miguel de Cervantes Saavedra y Circuito Interior, que ayudará a disminuir la presión sobre las colonias Polanco, Irrigación y Anzures, a través de una alternativa a la inversión en vivienda, comercios, oficinas y servicios”.

Al respecto del citado documento cabe destacar la delimitación en específico con relación a la clasificación de las áreas de actuación (mapa 3.4).

- **Áreas con Potencial de Desarrollo:** Se ubica al norte de Ejército Nacional y Río San Joaquín, abarca las colonias Granada, Ampliación Granada, Verónica Anzures y la zona industrial de la colonia Irrigación con 210.19 has. Colinda al oriente con Circuito Interior, al norte limita con Av. Marina Nacional, Laguna Mayrán, Mariano Escobedo, FF.CC. de Cuernavaca, hasta Av. Río San Joaquín. Con respecto a la propuesta general se amplió hasta el oriente abarcando la colonia Verónica Anzures. Para toda esta zona se proponen zonificaciones HM 5/30 y HM 5/40.
- **Áreas con Potencial de Reciclamiento:** Suman aproximadamente 940.67 has. La primera zona se ubica al sur de la Av. México-Tacuba, hasta la Av. Río San Joaquín, colinda con el área Potencial de Desarrollo anteriormente descrita, al oriente colinda con el Circuito Interior, y abarca las colonias Anáhuac, Tlaxpana, Popotla, Ahuehuetes Anáhuac, Tacuba, Legaría, San Juanico, Pensil Norte, Pensil Sur, Popo y Ampliación Popo, Lago Norte para los que se propone una zonificación HC 5/30, H 5/30 y H 3/30. La segunda zona se ubica al sur de la Delegación entre Av. Revolución, Viaducto Miguel Alemán, Nuevo León y Av. Benjamín Franklin, abarcando las colonias Escandón y Tacubaya, con zonificación HC 5/30 y H 5/30.

Mapa 3.4 Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México: áreas potenciales, 1997.



Fuente: elaboración propia con base en Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, (1997).

Por su parte la inclusión de este nuevo centro urbano dentro de la concepción de potencial de desarrollo indica que la presencia de predios desocupados o en abandono, así como una conectividad vial óptima mientras que la concepción como potencial de reciclamiento hace énfasis en el deterioro estructural pero que se ubica dentro de una zona con servicios urbanos óptimos y del mismo modo accesible vialmente (SEDUVI, 2019).

Alguno de los mayores ejemplos de esta transformación son la adquisición de la planta armadora General Motors instalada en 1935, con una extensión de 160,000 metros cuadrados y Chrysler sobre un predio de 54,000 metros cuadrados en 1938 que fue demolido en 2004 para construir un edificio de departamentos con un total de 30 pisos (Olivera, 2014). Durante el mes de mayo de 2011 los precios de cada estos departamentos oscilaban entre \$3,850,000 pesos, con superficies de 141 m² y \$2,450,000 pesos, en 87 m² construidos (*Ibíd.*).

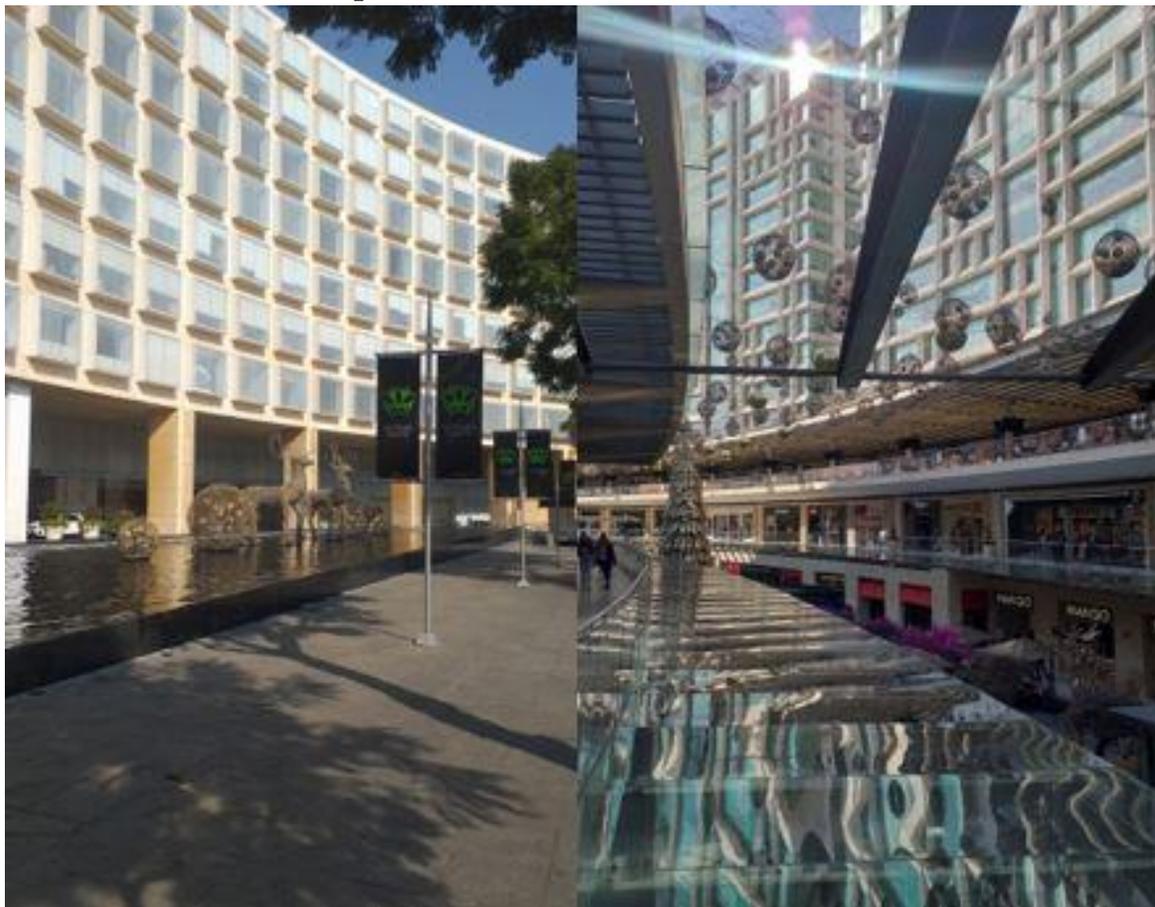
Algunos de los principales elementos resultantes de este reciclamiento urbano fueron: Antara, La Torre Carso, El museo Soumaya y demás que completaron El proceso de revalorización y estatus hacia la parte conocida como Nuevo Polanco (figura 3.15 y figura 3.16) integrada por las colonias aledañas mencionadas, es así que la condición de vecindad con respecto a la colonia Polanco fungió como un catalizador que terminó por absorber dentro de su área de influencia.

Dentro de los megaproyectos inmobiliarios señalados, el caso de Antara es, posiblemente, el más relevante en cuanto a que fue el pionero en esta transición de expandir el concepto de Polanco entendido como un lugar de alto perfil económico en lo que ahora se denomina Nuevo Polanco.

A diferencia de Santa Fe que se consolidó como un núcleo corporativo desde su concepción, Polanco responde a las necesidades del consumo de artículos servicios

y en general de un modo de vida propio de los estratos económicos más altos por lo que la oferta de Antara y demás inmobiliarios expanden esta fórmula en áreas aledañas como menciona el despacho SMA: (Sordo Madaleno Arquitectos).

Figura 3.15 Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México: Antara exterior (izquierda) e interior (derecha), 2022. *

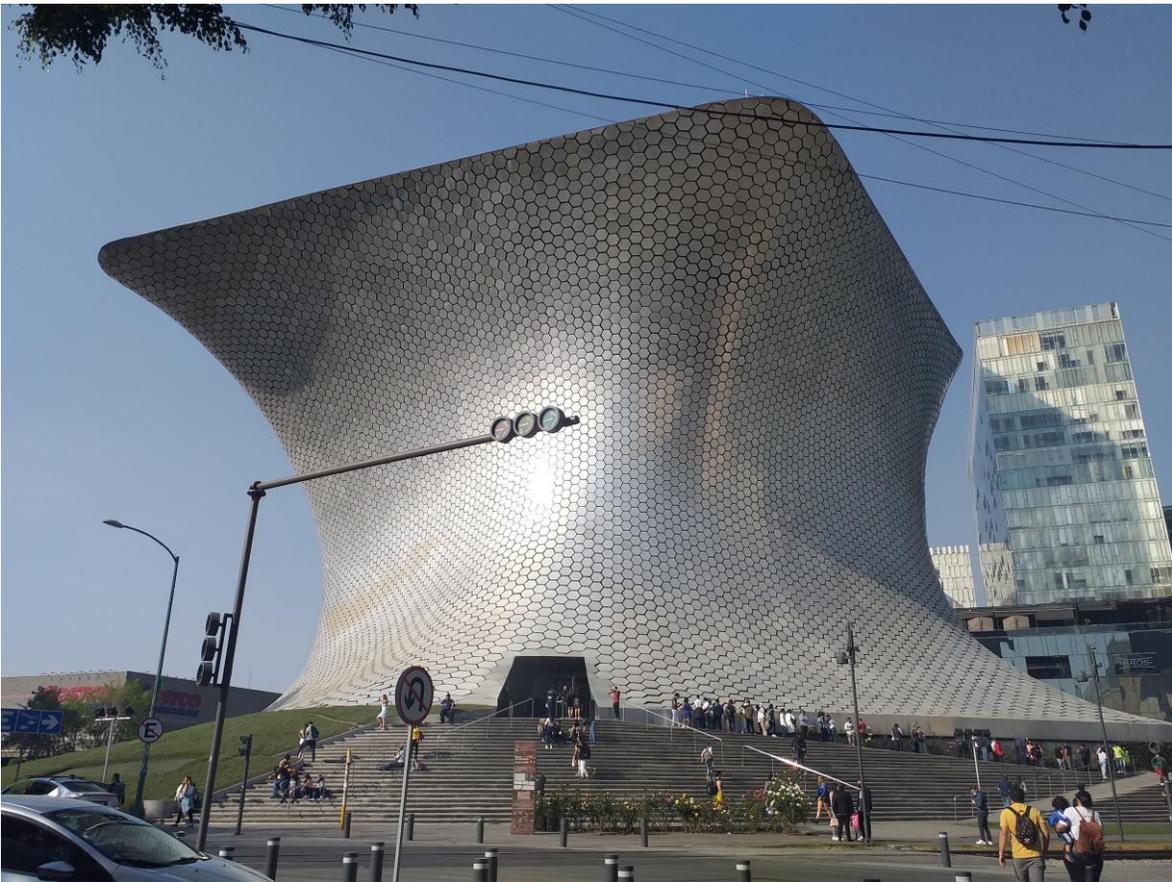


Fuente: trabajo de campo realizado en agosto de 2022. *Nota: Antara es uno de lugares pioneros en cuanto al uso mixto del suelo como una medida por maximizar el valor del suelo y además de configurar la estructura del lugar de acuerdo con las nuevas visiones de desarrollo urbano de corte neoliberal.

“La terminación de Antara era una declaración y estableció una pauta seguida por muchos. Los dos museos más importantes para abrirse en la ciudad de México, complejos residenciales, grandes edificios corporativos edificios de usos mixtos y un acuario todos han escogido esta misma antigua área industrial para desarrollarse”.

Este concepto de ciudad a través de megaproyectos inmobiliarios como Antara se relacionan así mismo con los ideales del lugar en el que la percepción fuera de los complejos está cargada por la experiencia real o mediática de los problemas cotidianos que han sido incapaces de ser solventados por las autoridades de gobierno.

Figura 3.16 Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México: Museo Soumaya, 2022.



Fuente: trabajo de campo realizado en agosto de 2022.

SMA da cuenta de esto también con base en la descripción del proyecto Antara que toma como idea principal el imitar la experiencia o la actividad simple de caminar por la calle, pero sin los peligros que pudieran surgir en las calles reales es decir crea una fantasía dentro de un entorno seguro que simula comportamientos propios de la cultura norteamericana. Bajo este esquema de llevar el progreso a través de complejos similar al modelo de núcleos múltiples de atraer y rechazar actividades

se tiende por lo general a un proceso que de forma analógica recicla a los habitantes de ingresos medios por otros de mayor poder adquisitivo.

Este proceso de gentrificación dadas las condiciones generales de la ciudad neoliberal ha pasado inadvertido para la mayoría de la población en la ciudad y en consecuencia dichos comportamientos e intervenciones urbanas se perciben como algo innovador que se promueve.

Al respecto Aguayo (2016) menciona como las inmobiliarias atraen a un perfil específico de población que puede pagar el costo de esas nuevas viviendas y en general sean capaces de consumir el nuevo espacio urbano construido específicamente para sustituir el modo de vida tradicional por uno moderno que sea acorde con la ciudad neoliberal.

En este sentido la gentrificación además de lo anterior también constituye un ejercicio de poder mediante la apropiación del lugar al establecer mecanismos de exclusión como el encarecimiento en bienes y servicios que a pesar de que aparenta ser una forma sutil de desplazamiento es en realidad una medida agresiva a la vez que efectiva para lograrlo.

3.4 Megaproyectos fallidos y resistencia social

A pesar de que los megaproyectos inmobiliarios y la visión de ciudad global han tenido gran auge como se ha mostrado a lo largo de la investigación, la organización entre los pobladores afectados que se oponen al cambio en el modo de vida que conllevan en la construcción de los megaproyectos es un fenómeno cada vez más recurrente al ver su modo de vida amenazado ya sea por el desplazamiento mediante los procesos de gentrificación o por el daño que representa al entorno los cambios en el uso de suelo.

Los movimientos de resistencia son una medida de contrapeso ante los comportamientos arbitrarios del gobierno y la diferencia entre los intereses de los actores involucrados además de que se han convertido en parte de la vida política al ejercer plenamente el derecho de participación en las decisiones de la ciudad.

Los movimientos de resistencia tienen por objetivo el cancelar o adecuar la realización de los megaproyectos, sin embargo, a pesar de las similitudes de estos movimientos los resultados logrados tienen matices distintos en cada caso, por lo que existen movimientos de resistencias que efectivamente consiguen cancelar los megaproyectos mediante diversos mecanismos ya sean jurídicos, mediáticos o civiles.

En otros casos las agrupaciones obtienen resultados diferentes que van desde la negociación para la adecuación de las obras conforme a sus necesidades y en casos extremos la persecución o atentados en contra de los actores involucrados.

Morales (2017) sintetiza lo anterior (tabla 3.1) en base al escrutinio ciudadano en el que existen ciertas interacciones que pueden o no seguir la secuencia propuesta y que del mismo modo ocurrir al mismo tiempo por la dinámica social que repercute en la forma en la que se desarrollará la ejecución o anulación del megaproyecto.

Tal como se revisó en el caso de Santa Fe, la realización de este megaproyecto se relaciona con la transformación de la lógica territorial totalmente incompatible con el anterior modo de vida de la población local dedicada a la recolección de residuos. La vulnerabilidad social de este sector fue clave para acordar el desplazamiento y posterior apropiación del lugar.

Al respecto Morales (2017) señala que “destacan las políticas urbanas que se relacionan con el posicionamiento de las ciudades como marca comercial y que se

han descrito como políticas de embellecimiento y mejoramiento de la vida local a partir de criterios estéticos como sucede en las ciudades globales”.

Tabla 3.1 Procesos de escrutinio ciudadano.

Movilizaciones sociopolíticas	Interacción	Resultados
Vecinal Ciudadana Instituciones Gobierno	Enfrentamiento	Desacuerdos Ruptura
	Escrutinio- Cuestionamiento	Deliberación Intercambio de argumentos
	Negociación	Ponderación de intereses
	Cooperación	Relación de acuerdos con el proyecto

Fuente: elaboración propia con base en Morales, (2017).

A diferencia de Santa Fe otras obras en la Ciudad de México han promovido una oposición más activa por parte de los ciudadanos debido a que las obras afectan a una cantidad mayor de población por su localización.

Estas afectaciones se relacionan en la ciudad con la saturación vehicular, cierre de vialidades, corte a los suministros en agua o energía, ruido, contaminación etc. sin embargo en el caso de los megaproyectos estos implican cambios significativos que provocan del mismo modo una respuesta más participativa por parte de los pobladores involucrados.

La exigencia de información pública, transparencia sobre la implementación y diseño de los proyectos ha demostrado la posibilidad de ejercer el derecho a la ciudad al defender el espacio público y el arraigo al lugar a través de distintos medios institucionales y de protesta (Morales, 2017).

En años recientes dos ejemplos concretos de lo anterior son los megaproyectos inmobiliarios del Corredor Cultural Chapultepec Zona Rosa (CCCH-ZR) que se

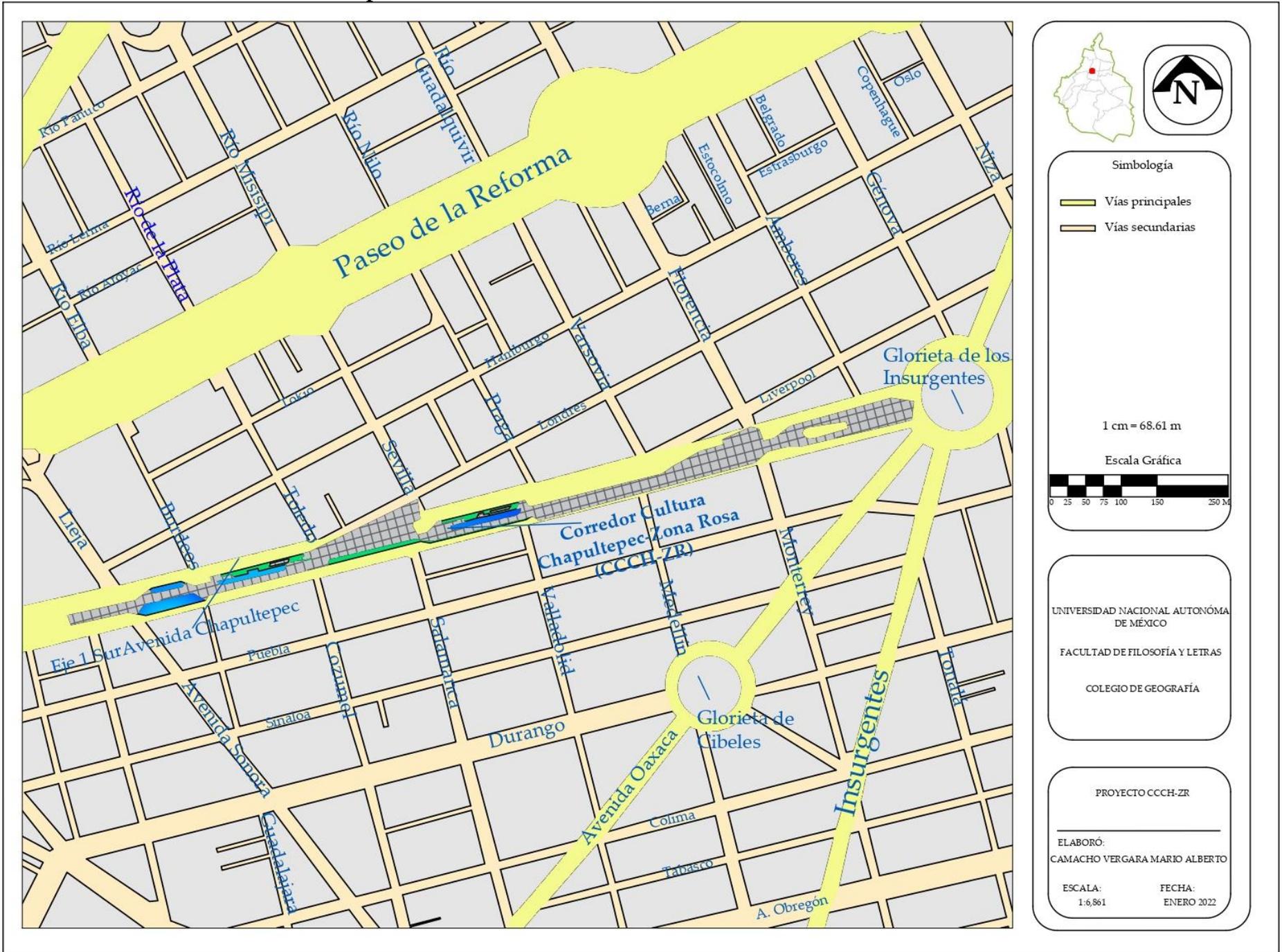
canceló por completo al igual que Be Grand Copilco que se mantuvo en incógnita suspendido por tres años antes de ser cancelado por completo, en ambos casos la movilización social y mediática han aportaron elementos suficientes para detener las construcciones del centro comercial y el residencial respectivamente.

3.4.1 El Corredor Cultural Chapultepec Zona Rosa

La propuesta del megaproyecto CCCH-ZR surgió como una solución al problema del deterioro y abandono de la avenida Chapultepec en agosto del 2015 (Eje 1 Sur), en el cual se contempló el otorgar la concesión de la vialidad a un particular que realizaría labores de renovación y mantenimiento a cambio de obtener los permisos para la construcción de un megaproyecto inmobiliario y posterior obtención de beneficios mediante el arrendamiento (mapa 3.5).

“[...] se intervendrán más de 101 mil metros cuadrados, de la calle Lieja hasta la glorieta Insurgentes, de los cuales 12 mil serán de establecimientos comerciales, cuyas rentas, en un periodo de 40 años, servirán para que la constructora recupere la inversión. De los recursos generados, 95 por ciento serán para grupo Invex y el resto para el gobierno de la ciudad.”. (Cruz, 2015).

Mapa 3.5 Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México: CCCH-ZR.



Como medida para justificar y obtener la aprobación ciudadana destaca la difusión realizada por el titular de ProCDMX³² Simón Levy el cual enfatizó los beneficios del CCCH-ZR a manera de *marketing* destacando la construcción de áreas verdes, ciclo pistas, foros culturales, huertos urbanos, seguridad, el no endeudamiento entre otros (Morales, 2017).

En este sentido una de las piezas clave para legitimar el CCCH-ZR fue la imagen conceptual del proyecto (figura 3.17) del mismo modo que un producto ofertado mediante estrategias de mercadotecnia que se vendió a los habitantes de la ciudad como imaginarios de modernidad, progreso, bienestar bajo lógicas propias de la cultura occidental.

Tal como se ha revisado durante la investigación en este punto se concibe las soluciones de los problemas urbanos bajo el enfoque privatizador de las premisas neoliberales en este caso mediante la oferta de un “rescate” del lugar a través de la concesión como la mejor alternativa.

Por su parte vecinos de las colonias Juárez y Roma Norte mayoritariamente, mostraron su desacuerdo con esta propuesta por la transformación radical de una de las vialidades más emblemáticas del centro de la Ciudad de México y también por el carácter privatizador como una solución en la que el gobierno se deslinda de sus obligaciones en la procuración de mantenimiento en los servicios urbanos.

³² PROCDMX surge por decreto en 2007 como una empresa estatal mayoritaria de coinversión entre sectores sociales y privados con la Administración Pública del Distrito Federal para llevar a cabo acciones dirigidas al desarrollo de satisfactores sociales, obras y servicios necesarios que incrementen la calidad de vida de los habitantes de la Ciudad de México (Gobierno del Distrito Federal, 2007) En este sentido PROCDMX es uno de los primeros productos de la apertura económica en aspectos urbanos como una forma de delegar las obligaciones con base en la prestación de servicios.

Figura 3.17 Render CCCH-ZR.



Fuente: GDF (2015), citado por Animal Político (2020).

<<https://www.animalpolitico.com/2015/09/cambian-fecha-de-consulta-ciudadana-para-el-corredor-cultural-chapultepec/>>. Fecha de consulta: 16 de agosto de 2022.

Otros sectores de la sociedad se manifestaron igualmente en contra del CCCH-ZR por considerarlo incluso trasgresor e incapaz de generar la acción colectiva y el bienestar de los vecinos de las colonias colindantes.

La concepción del proyecto fue percibida mayormente como una imposición autoritaria que beneficiaría únicamente a los inversionistas y posteriormente a las elites.

Los detractores del CCCH-ZR también argumentaron la falta de transparencia en los actores involucrados, financiamientos, diseño del proyecto y resultados. Afirmaron también que el espacio proyectado corresponde a un lugar comercial y no cultural, así como la afectación a comerciantes, transeúntes, ciclistas y usuarios del transporte público. La propaganda en favor de la obra fue contradicha por los

vecinos que señalaron no haber sido consultados en ningún momento y la falta de aprobación por parte de las autoridades correspondientes (Lagunas, 2015).

Semanas después, el descontento contra la obra paso de las declaraciones públicas a los medios jurídicos y de comunicación. Ejemplo de lo anterior fue la carta enviada al anterior jefe del ejecutivo de la ciudad Miguel Ángel Mancera con 500 firmas contra el proyecto y un juicio de amparo interpuesto por asociaciones comerciales y vecinales de la colonia Juárez y Roma Norte ante el tribunal de lo Contencioso Administrativo (Morales, 2017).

Como resultado de estas demandas se procedió a impugnar la concesión de 40 años sobre la vialidad, así como el argumento de “necesidad” de intervención con lo que se obtuvo la suspensión temporal del proyecto al fragmentar los ejes centrales del megaproyecto (*Ibid.*).

Ante la falta de inclusión y participación ciudadana para rediseñar y adecuar el CCCH-ZR los vecinos propusieron una solución a través de medios democráticos con lo que intervino el IEDF (Instituto Electoral del Distrito Federal) para llevar una consulta ciudadana el día 6 de diciembre de 2015 (figura 3.18).

La consulta fue limitada únicamente para habitantes de la alcaldía Cuauhtémoc y a pesar de la limitada participación con respecto al total del padrón electoral de la alcaldía el resultado fue contundente por el “no” con el 63.45% de las votaciones (gráfica 3.4) a la construcción del CCCH-ZR, decisión que se acató por Miguel Ángel Mancera con lo que el megaproyecto inmobiliario fue cancelado.

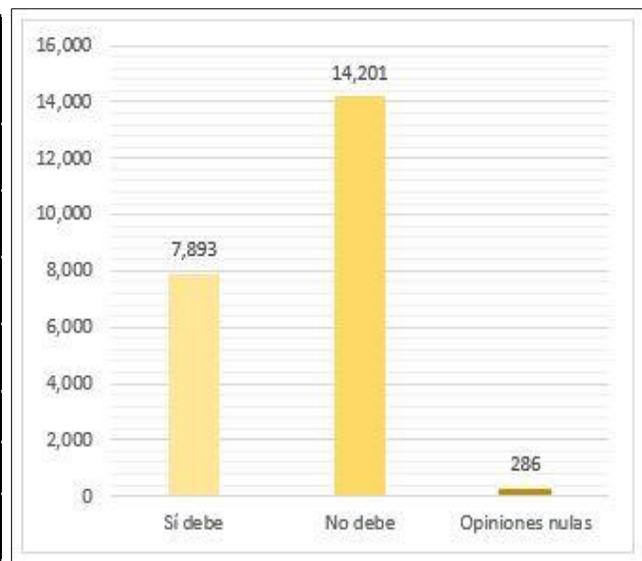
Figura 3.18 Propaganda para la consulta del CCCH-ZR, 2015.



Fuente: MVS Noticias, (2015). <<https://mvsnoticias.com/noticias/capital/lista-consulta-ciudadana-sobre-corredor-chapultepec-zona-rosa-iedf-126/>>. Fecha de consulta: 15 de agosto de 2022.

Gráfica 3.2 Resultados electorales consulta CCCH-ZR, 2015.

¿Debe o no realizarse el proyecto corredor cultural Chapultepec-Zona Rosa?		
Sí debe	7,893	35.27%
No debe	14,201	63.45%
Opiniones nulas	286	1.28%
Total de opiniones	22380	
Total de la lista nominal alcaldía Cuauhtémoc 2015	465,017	



Fuente: elaboración propia con base en IEDF, 2017.

Ante este resultado en 2017, las empresas involucradas solicitaron al nuevo gobierno de la Ciudad de México una indemnización de 921 millones 116 mil 141 pesos por las utilidades no obtenidas petición que hasta el momento es rechazada enérgicamente por Claudia Sheinbaum titular del gobierno de la Ciudad (Clemente, 2019).

3.4.2 Be Grand Universidad

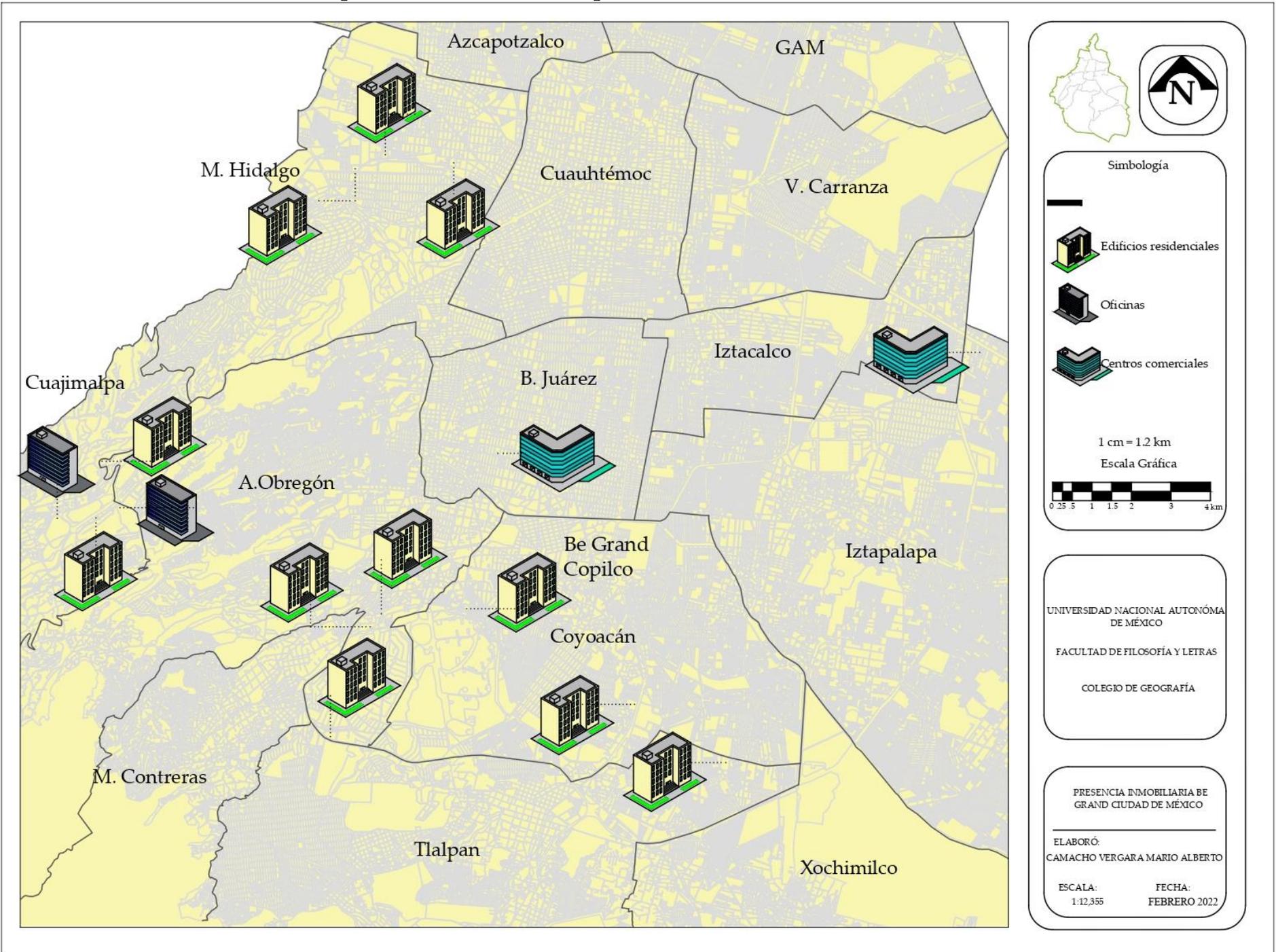
El caso de Be Grand Copilco difiere con el del CCCH-ZR en cuanto a que su origen fue completamente privado sin ninguna participación de las autoridades del gobierno en la promoción del inmobiliario limitándose únicamente a otorgar los permisos correspondientes, otra diferencia sustancial fue la imposición del proyecto sin ningún tipo de discurso de progreso o beneficio del entorno lo que fue percibido como una acción autoritaria más agresiva que lo ocurrido en Chapultepec.

También existen similitudes entre estos megaproyectos, un ejemplo de esto es la ubicación frente a Ciudad Universitaria en avenida Copilco 75 (Eje 10 sur) considerada como Patrimonio de la humanidad por lo que la construcción de las torres de 23 y 27 pisos del complejo Be Grand atentan contra este declaratoria.

Por su parte, el grupo Be Grand ha destacado en años recientes por contribuir a la transformación del paisaje urbano a través de la construcción de edificios de departamentos, oficinas y centros comerciales de alto valor (mapa 3.6). principalmente en el sur y el poniente de la ciudad.

Además de la comunidad universitaria vecinos de la zona Copilco manifestaron su rechazo contra Be Grand por considerar las afectaciones futuras al lugar principalmente el suministro de agua, y el impacto visual.

Mapa 3.6 Ciudad de México: presencia inmobiliaria Be Grand, 2022.



Fuente: elaboración propia con base Be Grand.

En este caso el enfrentamiento entre los actores a favor y en contra del desarrollo no dio paso al dialogo para adecuar las torres de Be Grand por tratarse de un ente privado y que en su proyecto considera únicamente beneficios individuales por lo que el conflicto paso directamente a las instituciones de justicia.

La UNAM promovió un juicio de amparo en enero de 2018 mismo que se aprobó en marzo del mismo año con lo que se suspendieron los trabajos (figura 3.19), sin embargo, la inmobiliaria argumentó tener permiso para continuar con la excavación para colocar los cimientos.

Esta suspensión indefinida se otorgó bajo el argumento de que la obra viola la declaratoria de la UNESCO, al respecto también se señaló la obligación del Estado de respetar y proteger estos convenios internacionales (El universal, 2018).

Ante el procedimiento de los recursos legales por parte de la UNAM, el jefe de gobierno de ese entonces Miguel Ángel Mancera manifestó públicamente su intención de no permitir la construcción de Be Grand durante su gestión con el fin de no afectar el paisaje universitario pese a la autorización previa (Diario de México, 2018).

Respecto a este punto la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial (PAOT) también inició en octubre de 2018 un proceso de suspensión contra los permisos de autorización otorgados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) y de la alcaldía Coyoacán, asimismo consiguió la custodia de los folios reales del inmueble para impedir la compra-venta de los mismos. (*Ibíd.*).

Figura 3.19 Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México: suspensión indefinida Be Grand Copilco, 2020.



Fuente: Murillo Eduardo, (2020). <<https://www.jornada.com.mx/ultimas/sociedad/2020/09/23/atrac-scn-litigio-entre-unam-y-be-grand-314.html>>. Fecha de consulta: 27 de agosto de 2022.

En relación a este punto cabe mencionar que la participación de la SEDUVI ha sido señalada por actos de corrupción específicamente el titular de la dependencia Felipe de Jesús Gutiérrez López³³ durante la pasada administración.

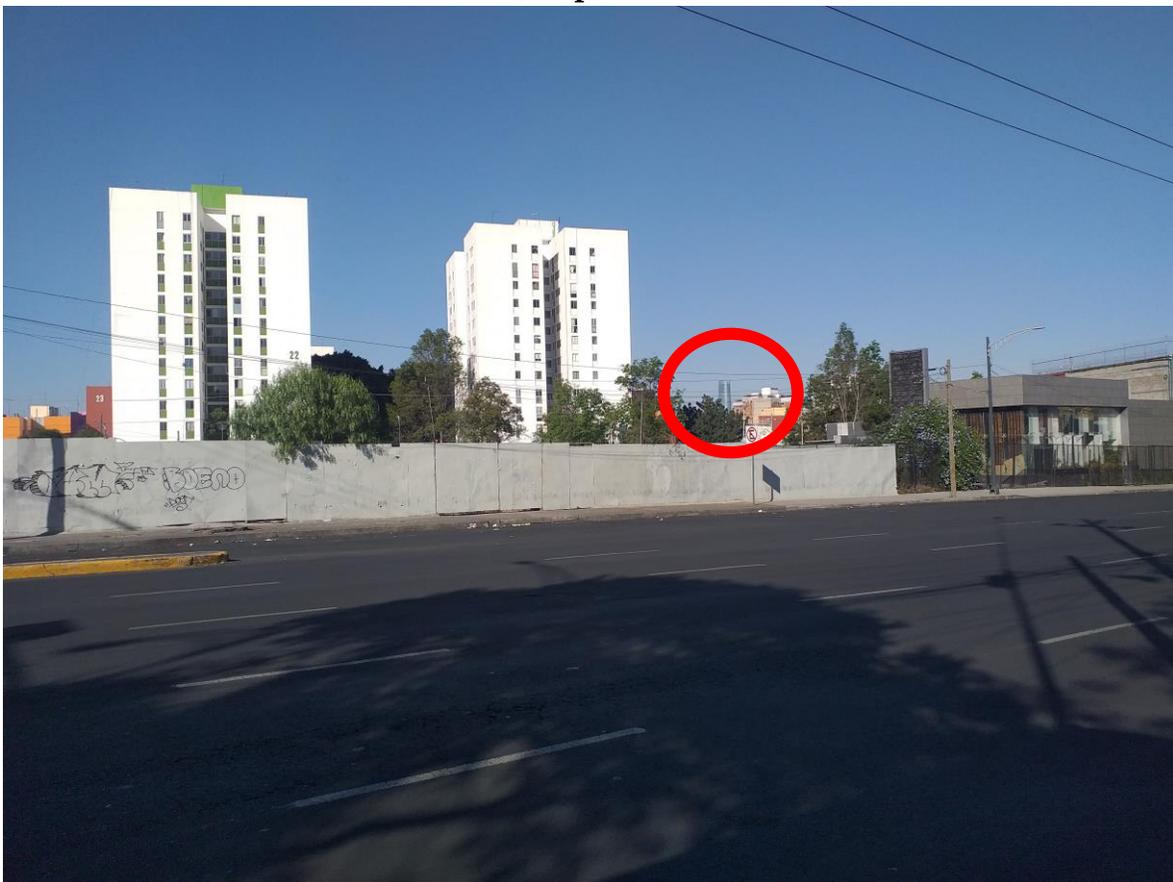
La organización denominada “salvemos la ciudad” señaló que las autorizaciones en el cambio de uso de suelo se realizan mediante sobornos, asimismo enfatizó la intensidad con la que se otorgan estos permisos con 28 autorizaciones en 59 días

³³ Felipe de Jesús Gutiérrez López (SEDUVI); Edgar Tünguí de la Secretaría de Obras y Servicios (SOBSE); Raymundo Collins del Instituto de Vivienda (INVI) enfrentan en conjunto cargos por corrupción y anomalías por 1,513 mdp de acuerdo con la Auditoría Superior de la Capital (ASCM) (Expansión, 2020) Para una mejor revisión del tema véase el artículo “3 exfuncionarios de manera dejaron al menos 1,513 mdp en irregularidades” (09 de noviembre de 2020). Disponible en: <<https://politica.expansion.mx/cdmx/2020/11/09/3-exfuncionarios-de-mancera-dejaron-al-menos-1-513-mdp-en-irregularidades>>.

laborales y la ubicación en alcaldías con mayor potencialidad o con procesos de gentrificación como Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Coyoacán, GAM y Cuauhtémoc (Regeneración, 2018).

El caso Be Grand Copilco finalmente fue resolutorio a favor de la UNAM, así como los vecinos de la zona casi tres años después de iniciados los trabajos cuando en diciembre de 2020 fue emitida la sentencia por el Tribunal de Justicia Administrativa (TJA) de demoler las cimentaciones de las torres de 23 y 27 pisos (figura 3.20) bajo los argumentos emitidos en cuanto a la declaratoria de Patrimonio Cultural de la Humanidad por parte de UNAM (El Universal, 2020).

Figura 3.20 Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México: cancelación definitiva Be Grand Copilco 2022. *



Fuente: trabajo de campo realizado en agosto de 2022. *Nota: en círculo rojo se observa la torre Mítikah a una distancia aproximada de 5 kilómetros lo que expone claramente el auge inmobiliario en general de la zona.

Como conclusión de este capítulo se pueden señalar las interacciones, tensiones y conflictos territoriales con respecto a los megaproyectos inmobiliarios en la Ciudad de México producto de la nueva concepción urbana en donde diversos lugares adquieren un nuevo valor dentro del mercado inmobiliario y como espacios estratégicos óptimos para la reproducción del capital. Dentro de este panorama también se encuentran similitudes en cuanto al caso de Mítikah Ciudad Viva en lo referente a patrones de localización, problemáticas y fundamentos ideológicos que han permitido la continuidad de su construcción como se profundizará a continuación.

CAPÍTULO 4 TRANSFORMACIONES TERRITORIALES A PARTIR DE MEGAPROYECTOS INMOBILIARIOS: EL CASO MÍTIKAH CIUDAD VIVA

4.1 Procesos e instrumentos político-sociales en el desarrollo de Mítikah Ciudad Viva

En años recientes, aunque no se ha visto un megaproyecto inmobiliario del tamaño de Santa Fe que se convirtió en un nuevo núcleo urbano de la elite, han surgido nuevos casos que tratan de imitar la consolidación de ese nodo de la ciudad a través de rascacielos que funcionan como enclaves y micro ciudades capaces de integrar en un par de edificios el modo de vida cotidiano que implica la residencia, empleo, servicios básicos y recreación.

Dentro de estos fenómenos se ha elegido el caso de estudio de Mítikah-Ciudad Viva como parte de un seguimiento de los inmobiliarios que se han colocado como parte de los nuevos modelos de la ciudad ofertada a los sectores con mayor poder adquisitivo y que a su vez transforman la ciudad.

De esta manera Mítikah Ciudad Viva es el exponente en cuanto al resultado de una serie de procesos entre actores y normativas urbanas que han privilegiado y se han puesto al servicio de este tipo de construcciones.

Este megaproyecto inmobiliario ha estado cargado de externalidades³⁴ ante la magnitud de la construcción y, por el hecho, de que se inserta en un lugar que se

³⁴ “Las externalidades se definen como decisiones de consumo, producción e inversión que toman individuos, los hogares y las empresas y que afectan a terceros que no participan directamente en esas transacciones. Cuando hay externalidades se desencadenan efectos indirectos que repercuten en las oportunidades de consumo y producción de terceros, pero el precio del producto no refleja esas externalidades. Cuando se produce una ventaja gratuita o una desventaja, un perjuicio sin compensación monetaria estamos hablando de una externalidad” (Vázquez Víctor, 2014) Para una mejor revisión del tema revisar el artículo Vázquez Víctor “externalidades y medioambiente” (16 de noviembre de 2014), Disponible en <<https://cocosphere.es/publicaciones/externalidades-y-medioambiente/>>. Fecha de consulta: 15 de agosto de 2022.

percibe antagonista de sus intereses y ajeno al estilo de vida que propone, esta magnitud se traduce en toda una serie de conflictos.

La producción de este tipo de espacios se relaciona a la nueva revalorización de la ciudad, en especial, de aquellas ubicaciones atractivas para los inversionistas que una vez establecidos los lineamientos de corte neoliberal permiten una nueva configuración del lugar (en particular céntricos), de acuerdo a la lógica de mercado en sustitución de la planeación urbana (Salinas, 2014), (Delgadillo, 2016).

Al respecto Celis y Montero³⁵ (2016) mencionan que “el capitalismo tiene la particularidad de producir y reproducir espacios en diversos lugares del mundo; sobre todo, las ciudades siguen patrones establecidos, por lo que es común encontrar las mismas características espaciales en ciudades y países distintos”.

Lo señalado tiene relación al contexto de investigación realizada por estos autores en cuanto a la transformación urbana a partir del estadio Omnilife en Zapopan Jalisco. Sin embargo, como indican existen ciertas similitudes en los patrones de urbanización de los megaproyectos inmobiliarios.

En este caso la transformación del espacio conforme a una ideología basada en el progreso y en los postulados revisados del neoliberalismo de progreso y estatus es fundamental para la atracción de población a estos nuevos lugares.

“Al asentarse la población es común que esta busque las características económicas, sociales y culturales que le sean más afines, para que pueda

³⁵ Dante Guillermo Celis Galindo es Doctor en Geografía por la UNAM con líneas de investigación en urbanismo, fraccionamientos cerrados, centros comerciales, deportes y ciencias sociales. Ha participado en trabajos de investigación en el Colegio de Michoacán y la UAM-i. Jonathan Montero Oropeza es maestro en geografía por la UNAM y doctor en ciencia sociales por la Universidad de Guadalajara con líneas de investigación en espacio y territorialidad. Para saber más del tema consúltese: Celis y Montero (2016). “El estadio Omnilife”. En Ibarra García, María Verónica y Talledos Sánchez, Edgar [Coords]. (2016). *Megaproyectos en México. Una Lectura crítica*. Ed Ítaca. Ciudad de México. México.

surgir una identificación con el entorno en el nuevo espacio. Si el lugar es de reciente incorporación al núcleo urbano, intervienen los promotores y desarrolladores para la generación de un ambiente determinado. Esto es precisamente lo que se busca con la oferta de nuevas construcciones en donde además se genera la idea de una exclusividad y de habitar un lugar marcado por alguna significación." (*Ibíd.*)

La participación de las inmobiliarias es fundamental para la construcción de un nuevo espacio aislado de los problemas cotidianos como la inseguridad, la contaminación, mala calidad de servicios, entre otros, y ofertar una idea de bienestar al intervenir de raíz en el entorno urbano.

Del mismo modo, la participación del Estado ha sido fundamental para integrar y establecer los mecanismos normativos para que sea posible la participación inmobiliaria y de este modo se (re)configure la estructura urbana.

Por lo tanto, en relación con este apartado, es necesario el tener en cuenta que procesos han sido esenciales para la actual configuración urbana principalmente en cuanto a leyes, decretos y normativas, así como los funcionarios públicos y empresarios que han participado activamente en el desarrollo de los megaproyectos mencionados en la Ciudad de México.

El primer antecedente de este nuevo tipo de políticas urbanas se efectuó durante la gestión de Andrés Manuel López Obrador al frente del gobierno de la Ciudad de México, denominada Bando Dos (Jiménez, 2018).

Este decreto se basó en el planteamiento de aprovechar la infraestructura subutilizada o en el abandono de las delegaciones (actualmente alcaldías) centrales (Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Venustiano Carranza y Cuauhtémoc) debido a un proceso de despoblamiento.

Para lograr este objetivo se facilitaron todos los trámites relacionados con el cambio de uso de suelo con el fin de que se construyeran viviendas para las clases medias.

Este decreto logró por completo el objetivo de alentar la inversión en el sector de la construcción para las delegaciones mencionadas, sin embargo, no así en el tipo de construcciones idealizadas que en lugar de ofertar vivienda a la clase media y baja se mantiene una tendencia por la construcción de departamentos de mayor opulencia que están en la frontera del lujo, así como centros comerciales y edificios de usos mixtos, totalmente diferente al planteamiento original del decreto. (Jiménez, 2018).

En el mapa 4.1 se observan los efectos contrarios a los planteamientos del Bando Dos que, por el contrario, alentaron el aumento de población en la periferia, mientras que las alcaldías centrales (en ese momento delegaciones) continuaron con la tendencia al despoblamiento.

“La disposición de la autoridad a ignorar normas y restricciones coincidió con un gran *boom* inmobiliario de los desarrolladores quienes operaron con total impunidad en las cuatro delegaciones centrales de la ciudad. En contrapartida, el crecimiento descontrolado de edificios generó un gran malestar vecinal. De repente las construcciones invadían zonas enteras de la ciudad, expulsando habitantes y generando desabasto de agua, cortes en energía eléctrica insuficiencia de los servicios de drenaje y recolección de basura además de crisis de movilidad y auge en la inseguridad” (Pascoe, 2018).

Mapa 4.1 Ciudad de México: efectos Bando Dos, 2000-2010.



Fuente: La Razón, (2017). <<https://www.razon.com.mx/ciudad/bando-2-amlo-abrio-paso-a-inmobiliarias-patito-ludlow/>>. Fecha de consulta: 08 de septiembre de 2022.

Posteriormente, el sucesor en el gobierno de la Ciudad, Marcelo Ebrard siguiendo el esquema de impulsar la construcción, modificó la Normas de Generales de Ordenación de la SEDUVI, específicamente el número 26, en la que se establecen los lineamientos para la construcción de vivienda de interés social. Entre los puntos más importantes de dicha Norma destacan:

- Para el Registro de Manifestación de Construcción, el solicitante y el Director Responsable de Obra deberán acreditar que el valor de la venta de la vivienda de interés social no exceda de importe que resulte de multiplicar por 15 el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año, y para vivienda popular que no exceda del importe equivalente al multiplicar por 30 veces el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año. Esto se hará a través de la presentación de la constancia de reducción fiscal correspondiente.
- El área máxima construida por vivienda no deberá rebasar los 65 m².
- Para los proyectos de interés social los proyectos de interés social o popular en los cuales se presenten circunstancias especiales como vecindades, inmuebles catalogados, sustitución de vivienda precaria o en alto riesgo estructural en predios de hasta 500 m², estos deberán apegarse a un dictamen que se llevará a cabo por la propia Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI, 2020).

Es pertinente señalar que casi la totalidad de las nuevas edificaciones surgidas bajo esta Norma difieren de su objetivo, tan solo al realizar la operación establecida con los valores del primer punto. La Norma indica la siguiente operación:

$$\text{Salario mínimo} * 15 * 365 = \text{Valor de vivienda de interés social}$$

$$\text{Salario mínimo} * 30 * 365 = \text{Valor de vivienda popular}$$

Para realizar esta multiplicación se ha decidido el utilizar el valor oficial del salario mínimo con base en los datos de la Comisión Nacional de Salarios Mínimos (CONASAMI) para el año 2009, cuando fue modificada la Norma, así como para el año 2019, una década después, con lo que se obtienen los siguientes valores:

Vivienda de interés social (2009). $\$53.19 * 15 * 365 = \$291,215.25$

Vivienda de interés social (2019). $\$108.71 * 15 * 365 = \$595,187.25$

Vivienda popular (2009). $\$53.19 * 30 * 365 = \$582,430.50$

Vivienda popular (2019). $\$108.71 * 30 * 365 = \$1,190,374.50$

Los precios de las viviendas tal como se ha demostrado difieren por completo de la oferta de vivienda que surgió, con base en los planteamientos del Bando Dos y la Norma 26, ya que los precios para adquirir un departamento o una casa nueva en las alcaldías centrales superan con facilidad los 2 y 4 millones de pesos respectivamente (tabla 4.1) , mientras que los precios señalados se aproximan más al tipo de viviendas en zonas periféricas de la ciudad o de los municipios conurbados del Estado de México.

Además de lo anterior, la Norma 26 también señala el nivel de pisos permitidos de acuerdo con las regiones o contornos determinados por la misma Secretaría (Mapa 4.2).

En dicho mapa se observan los límites territoriales, a partir de la propuesta de unidades de ordenamiento territorial del año 2001, en el cual se modifican los establecidos por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal del año 1996 (PGDUDF) que, únicamente consideraba los límites político-administrativo de las delegaciones.

Tabla 4.1 Ciudad de México: precios promedios venta y renta de viviendas y departamentos en alcaldías centrales, 2021.

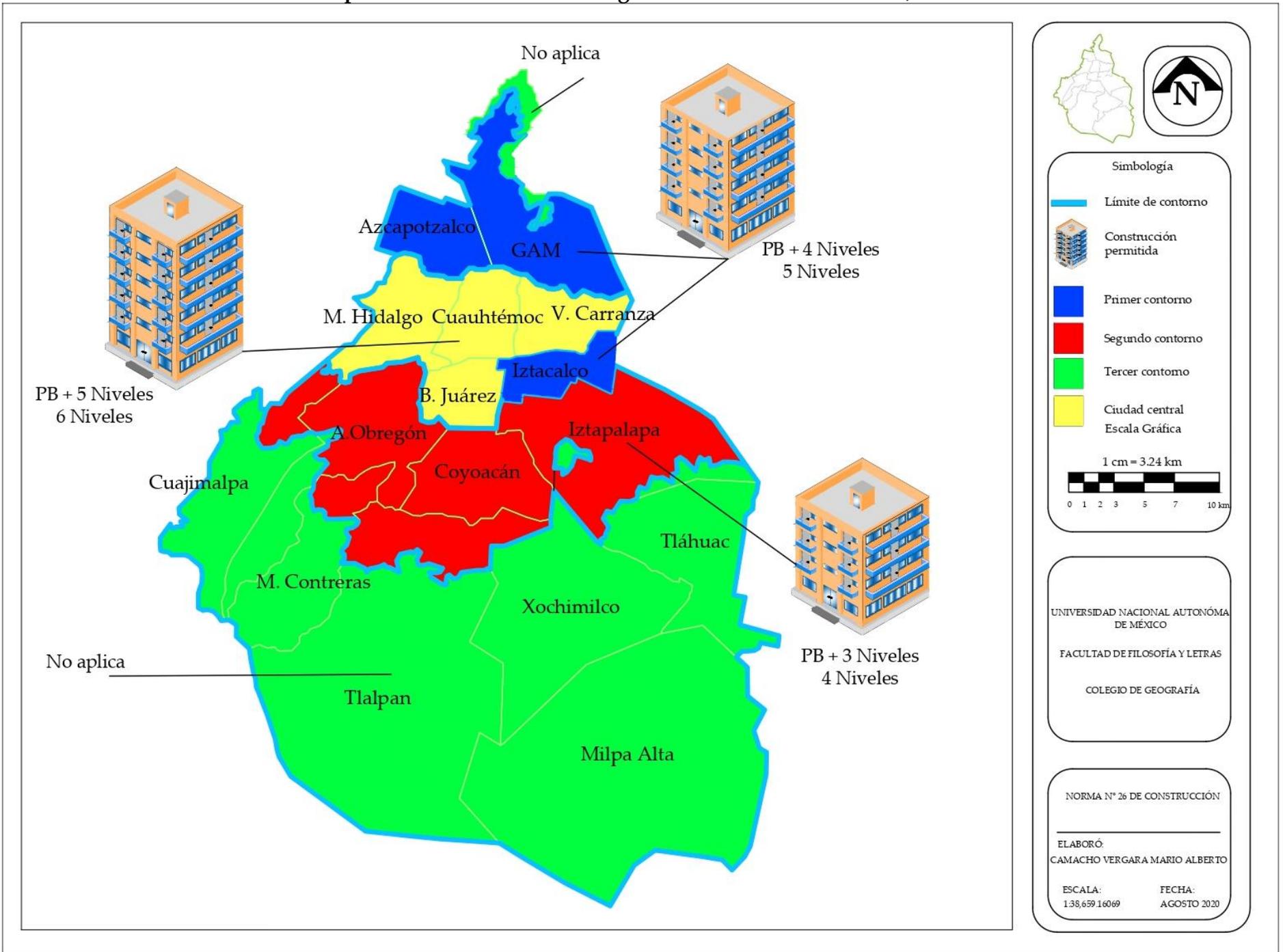
Alcaldía	Precio promedio venta de casa	Precio promedio venta de departamento	Precio promedio renta de casa	Precio promedio renta de departamento
Benito Juárez	5 millones 600 mil pesos	3 millones 200 mil pesos	32 mil pesos	17 mil pesos
Miguel Hidalgo	26 millones 300 mil pesos	8 millones 200 mil pesos	86 mil pesos	34 mil pesos
Cuauhtémoc	4 millones 200 mil pesos	2 millones 600 mil pesos	47 mil pesos	20 mil pesos

Fuente: Inmobiliare, (2021). <<https://inmobiliare.com/benito-juarez-miguel-hidalgo-y-cuauhtemoc-con-mayor-demanda-inmobiliaria-en-la-cdmx/>> Fecha de consulta 08 de septiembre de 2022.

Las nuevas regiones de la ciudad consideran para su delimitación las variables del suelo urbano y áreas de conservación que, de acuerdo a su mayor o menor intensidad, se dividen en cuatro partes. Las delegaciones ubicadas al sur y en menor medida la parte norte de la ciudad se clasifican como tercer contorno debido a que es donde existe la mayor cantidad de área forestal y presencia orográfica considerables como la Sierra de Santa Catarina y la Sierra de Guadalupe; al oriente y norte respectivamente con una concentración urbana mínima en relación a su extensión total, así como población rural; estas delegaciones son Cuajimalpa, Álvaro Obregón, Magdalena Contreras, Tlalpan, Iztapalapa, Xochimilco, Tláhuac, Milpa Alta y Gustavo A Madero.

El segundo contorno obedece a un criterio de transición entre los límites al norte del primer contorno y el sur de la Ciudad central, en la que se incluyen alcaldías con una presencia significativa de suelo de conservación; sin embargo, en este contorno-

Mapa 4.2 Ciudad de México: regionalización de la Norma 26, 2005.



Fuente: elaboración propia con base en SEDUVI, (2020).

-se tiene en cuenta la parte urbana de las alcaldías y se incluye Coyoacán como parte de esta delimitación, en la que existe infraestructura urbana con problemas en cuanto a la calidad de los servicios y equipamiento en la que existe una concentración importante de población.

Respecto al primer contorno, de forma similar al segundo, se trata de una zona de transición en cuanto a la Ciudad central y los municipios del Estado de México pero que difieren en que las alcaldías que pertenecen a esta clasificación (Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztacalco) se encuentran por completo urbanizadas -con excepción del norte de Gustavo A. Madero- además de que existe una concentración significativa de actividades industriales.

Finalmente, la Ciudad Central conformada por las alcaldías Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza, de acuerdo a este criterio se mantienen como el pilar fundamental donde históricamente surgieron los primeros asentamientos, así como las sedes de gobierno más importante del país y que, en conjunto, mantienen una hegemonía urbana que tiene preferencia de atención frente al resto de la ciudad.

A partir de los criterios de esta breve regionalización se consideraron los lineamientos que dieron paso al decreto del Bando Dos con el propósito de evitar el despoblamiento e incentivar la vivienda de clase baja-media al centro de la ciudad y que, posteriormente, con la Norma 26 se establecieron los límites de construcción permitida, tal como se muestra con un límite de cuatro, cinco y seis niveles para el segundo contorno, primer contorno y ciudad central, respectivamente.

En continuidad con este nuevo esquema de políticas urbanas, el entonces Jefe de Gobierno de la Ciudad de México Miguel Ángel Mancera, sucesor de Ebrard, implementó la modalidad de polígonos de actuación que de acuerdo con la Ley de

Desarrollo Urbano del Distrito Federal se define como: “superficie delimitada del suelo integrada por uno o más predios, que se determina en los Programas a solicitud de la Administración Pública, o a solicitud de los particulares, para la realización de proyectos urbanos mediante la relotificación y relocalización de uso de suelo y destinos”.

Otro de los aportes de Mancera a la configuración de la normatividad urbana fueron los PATR (Permisos de Administración Temporal Revocable) que, en resumen, constituyeron los permisos por parte del gobierno de la ciudad para la utilización de equipamiento y/o infraestructura (bienes inmuebles) pública a un tercero ya sea persona física o moral (INFO, 2022).

Ejemplo de estos permisos fueron el programa de Bajopuentes concesionado a las empresas Operadora de Integración Urbana (OIU) y Alianza de Proyectos Estratégicos Bicentenario SA; las autopistas urbanas concesionadas a OHL e Ideal (figura 4.1 y figura 4.2) propiedad de Carlos Slim; el fallido megaproyecto del CCCH-ZR que también estuvo en camino de convertirse en una muestra más de este tipo de concesiones.

En conjunto estos instrumentos acentuaron el desorden en el auge inmobiliario al permitir una serie de facilidades y al mismo tiempo se modificaron las restricciones que pudieran impedir su realización.

Posteriormente, la llegada de Claudia Sheinbaum al gobierno de la Ciudad de México significó mitigar los daños debido a los casi irreversibles efectos de la construcción inmobiliaria, por lo que se limitó a suspender diversas obras por irregularidades e incumplimiento de los acuerdos establecidos por la SEDUVI. (Obras, 2019).

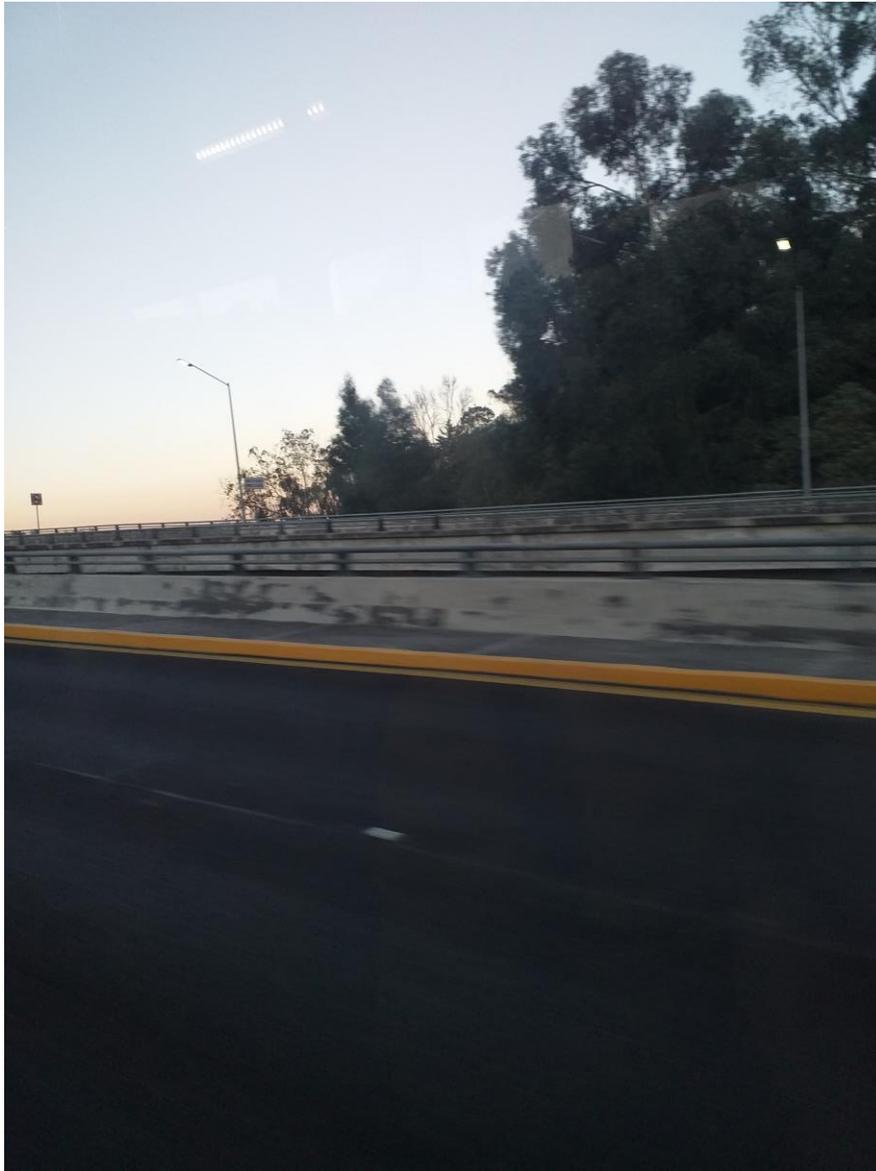
Figura 4.1 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: Bajopuente Avenida Universidad 2022.



Fuente: trabajo de campo realizado en septiembre de 2022. *Nota: Los Bajopuentes son una concesión del espacio público que destaca por la presencia de locales comerciales como forma de rehabilitar espacios anteriormente decadentes del Circuito Interior.

Al menos 48 de los 174 polígonos de actuación autorizados por la administración de Mancera presentaron irregularidades como asignación de un mayor potencial de construcción, determinación de límites de zonificación que originaron una mayor área habitacional a favor del particular o a favor del proyecto, autorizaciones de un mayor nivel de construcción, ampliación de la superficie de desplante y relocalización de usos de suelo entre alcaldías (*Ibid*).

Figura 4.2 Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México: Supervía Poniente, 2022. *



Fuente: trabajo de campo realizado en septiembre de 2022. *Nota: la Supervía Poniente es uno de los megaproyectos viales que dio continuidad al polo urbano que representa Santa Fe como una forma mejorar la accesibilidad al lugar.

Las implementaciones y modificaciones de las leyes mencionadas han sido claves en la nueva configuración urbana que han dado como resultado un auge inmobiliario sin precedentes, por lo que se puede comprender, en general, la existencia del auge de los megaproyectos inmobiliarios que, al mismo tiempo, se relaciona con la

diversidad de planteamientos teóricos mostrados sobre cómo el poder político gestiona con base en los intereses económicos.

Uno de los hechos que destaca en los actores y procesos clave en la construcción de megaproyectos inmobiliarios es la indistinta participación en cuanto a la pertenencia a partidos llamados de izquierda o derecha, pues en ambos casos existe una colaboración que ha dado como resultado un cambio en la imagen urbana que da entendimiento del avance de la política neoliberal en el desarrollo de la ciudad. El megaproyecto inmobiliario de Mítikah Ciudad Viva se ha gestado a través del manejo de este tipo de adecuaciones legislativas del entorno urbano. Como lo establecen Carrasco y Cruz, (2019):

“De acuerdo con la documentación sobre la megaobra, consultada por los reporteros, resoluciones judiciales y entrevistas con vecinos del lugar, exfuncionarios de la delegación y funcionarios actuales del gobierno de la capital, el complejo es la muestra más acabada de cómo se decidió favorecer a los desarrolladores inmobiliarios mediante mecanismos opacos que han devenido en construcciones que son focos rojos para la capital, por su impacto en el entorno urbano”.

4.2 Alcances y actores en la transformación territorial a partir de Ciudad Viva

Mítikah-Ciudad Viva es un desarrollo inmobiliario que pretende integrar en un solo lugar la vivienda, el empleo y el ocio. Debido a la magnitud de este complejo urbano se ha requerido de la participación de funcionarios públicos, desde titulares de diferentes instituciones relacionadas hasta jefes de gobierno encargados de otorgar los mecanismos jurídico-administrativos, así como empresas que llevan a cabo la financiación del proyecto.

El megaproyecto ha sido fuente de conflictos por su alcance en la que se ve afectado el Pueblo de Xoco y del que se profundizará en dichas situaciones más adelante. La

figura 4.3 sintetiza diversos aspectos para ofrecer un panorama general de la situación y los alcances de la obra.

El inicio de este megaproyecto inmobiliario surgió en el año 2008 con la compra-venta de los predios ubicados en Avenida Universidad 1200 y de Real de Mayorazgo 130, por parte de las firmas bancarias HSBC y Bancomer, respectivamente (actualmente BBVA) por la cantidad de 218 millones 138 mil 200 millones de dólares. (Carrasco y Cruz, 2019).

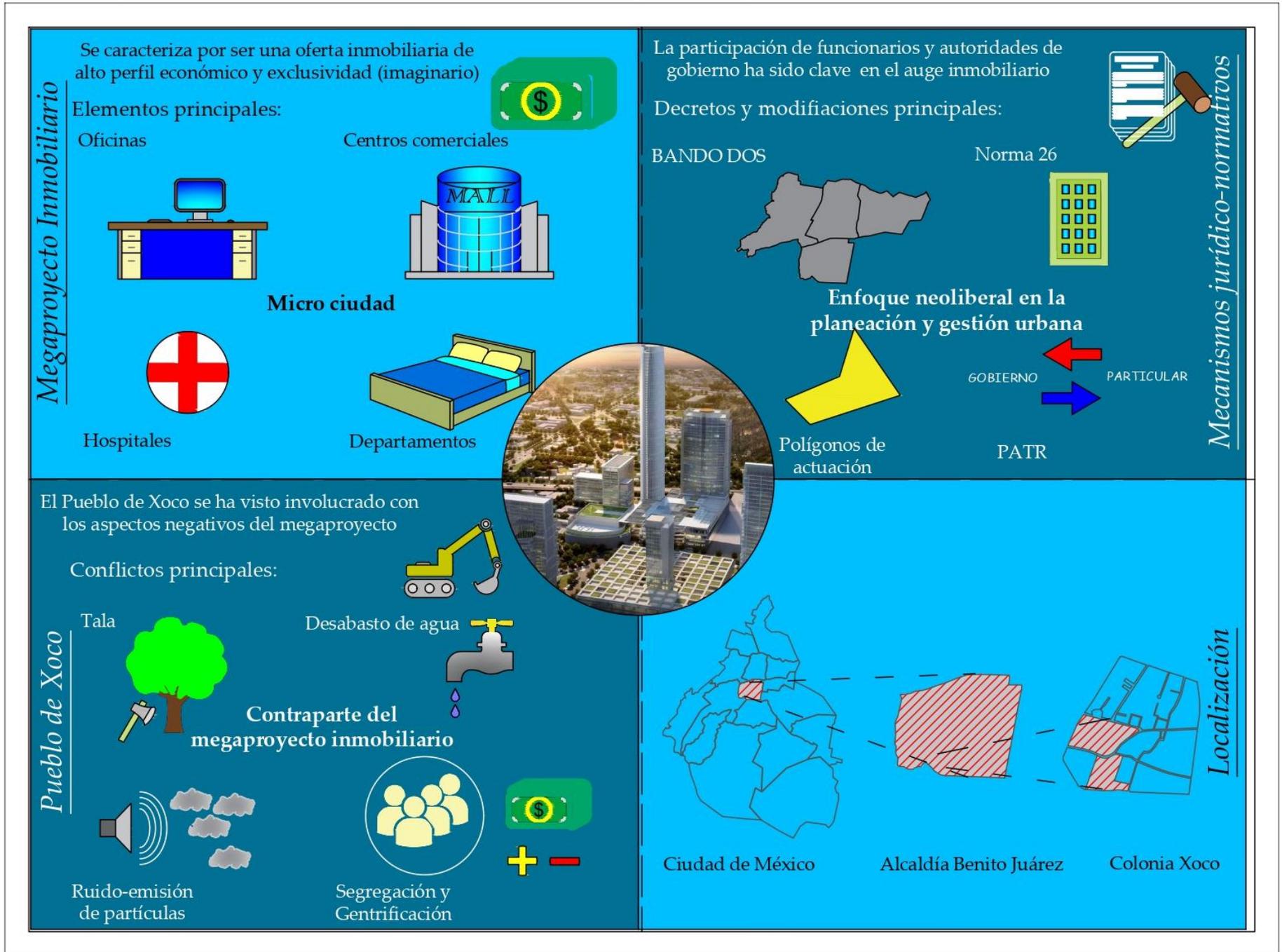
Una vez realizada esta transacción HSBC encomendó al despacho arquitectónico Pelli-Clarke-Pelli, el diseño del rascacielos; mientras que, la estructura de la misma, la llevó a cabo la consultora Ideurban en conjunto con la empresa canadiense de ingeniería WSP Cantor Seinuk (*Ibid.*).

Más adelante debido a problemas de financiamiento se efectuó la compra del proyecto, por parte de la empresa FUNO que es acrónimo de Fibra Uno y, a su vez, Fibra es un acrónimo de Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces a cargo de los hermanos Moisés El-Mann Arazi y André El-Mann Arazi.³⁶

FUNO en la actualidad es el mayor inversionista de bienes raíces en México y Latinoamérica, Mítikah Ciudad Viva es el proyecto más importante de este grupo que se maneja con recursos bursátiles, pero además, cuentan con una amplia gama de proyectos en todo el país de los que gran parte pueden ser catalogados fácilmente como megaproyectos por la magnitud de las obras.

³⁶ La familia El-Mann Arazi integrada por Moisés, André y Max cuentan con una trayectoria de más de 25 años en el sector inmobiliario a través de la gestión, rentas y transacciones en todo el país. André se encuentra en el número 92 de los 300 líderes mexicanos más importantes; sin embargo, los hermanos se vieron relacionados con un caso de corrupción y recursos de procedencia ilícita, a partir del cual entregaron un cheque con un valor de 2 mil millones de pesos como medida compensatoria ante la Fiscalía General de la República (Mendoza, 2021).

Figura 4.3 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: panorama general Mítikah Ciudad Viva, 2009-2022.



Fuente: elaboración propia con Carrasco y Cruz, (2019).

Un ejemplo de lo anterior es en el Paseo de Reforma en donde uno de cada tres metros cuadrados de oficinas en este corredor pertenece al grupo de la familia El-Mann Arazi, FUNO posee en este corredor una cartera inmobiliaria de oficinas que representa el 42% de su inversión total de oficinas en la Ciudad de México y 26% a nivel nacional (Ventura, 2019).

Además de Paseo de la Reforma, FUNO posee otros desarrollos que incluyen corredores industriales en Querétaro, Guadalajara, Monterrey entre otros Estados; cuenta con centros comerciales como; Portal San Ángel Inn, Plaza las Américas, Patio Universidad, Portal Lomas Estrellas etc. mientras que en inmobiliarios de usos mixtos destacan; Insurgentes sur 553, planteles de la Universidad ICEL, consultorios San Ángel Inn y por supuesto Mítikah Ciudad Viva (FUNO, 2022).

La importancia de FUNO radica en su carácter como pionero de este modelo de negocios en México a través de la modificación legislativa para su incorporación en el mercado inmobiliario.

El origen de FUNO se relaciona directamente con Pedro Aspe quien fue titular de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en el sexenio de Carlos Salinas de Gortari que a través de su firma Protego Casa de Bolsa asesoró el establecimiento de FUNO y la autorización de este modelo de negocios inmobiliarios en 2011 (Hernández, 2016).

La búsqueda de la mejor ubicación es otro de los rasgos territoriales del modelo de FUNO, este aspecto resalta en cuanto a la especulación del valor del suelo y de los nuevos mecanismos de atracción de inversiones, las cuales en conjunto han supuesto facilidades para la adquisición, construcción y arrendamiento inmobiliario con grandes ganancias para este grupo.

En cuanto a los trámites del proyecto, el primer paso fue el obtener los permisos correspondientes respecto al cambio del uso de suelo, así como unificación de los predios bajo modelo del polígono de actuación, dicho permiso se otorgó en una semana por el entonces titular de la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), Felipe de Jesús Gutiérrez durante la gestión de Marcelo Ebrard y posteriormente titular de dicha dependencia bajo el mandato de Miguel Ángel Mancera. (Carrasco y Cruz, 2019).

Respecto a lo anterior el titular de dicha dependencia como se mencionó en el capítulo anterior ha sido señalado por estar involucrado en el auge inmobiliario en general bajo sospechas de corrupción e ilícitos. En cuanto a la autorización del polígono de actuación para Mítikah Ciudad Viva el funcionario declaró como justificación los objetivos del Bando Dos que son el fomento a la vivienda en zonas subutilizadas y revertir la expulsión de población de las Alcaldías centrales. (*Ibíd.*).

Las autorizaciones otorgadas para la realización del megaproyecto de Mítikah Ciudad Viva han obstaculizado cualquier defensa legal para impedir la construcción del complejo. En este sentido, la legalidad de la obra se ha logrado mediante una red de influencias e interpretación *ad hoc* de toda la ley y normatividad urbana sin actos de corrupción aparentes o comprobables.

Este megaproyecto inmobiliario estaba originalmente planeado para ejecutarse en un lapso de cinco años, pero debido a la magnitud de la obra en conjunción con una serie de conflictos e irregularidades, así como imprevistos y ajustes al diseño se ha extendido a poco más de 10 años hasta el momento y con la incertidumbre respecto a los permisos para la continuidad de algunos elementos del complejo.

No obstante, de acuerdo con el reporte de FUNO en la Bolsa Mexicana de Valores correspondiente a marzo de 2022 indicó que Mítikah Ciudad Viva abrirá sus puertas en septiembre de 2022 catorce años después del inicio de la obra (López, 2022).

Mítikah-Ciudad Viva está ubicada en los predios de Avenida Universidad 1200 y la calle Real de Mayorazgo 130 en la colonia Xoco de la Alcaldía Benito Juárez, estos predios se unieron mediante una adecuación de esta última calle mediante un paso a desnivel y un área de jardines. El área del proyecto de acuerdo con lo presentado a la SEDUVI comprende 1 millón 28 mil 71.9 metros cuadrados distribuidos en cuatro fases (SEDUVI, 2019).

A inicios de los trabajos, Mítikah-Ciudad Viva contaba con la autorización de nueve edificios distribuidos en los dos predios, el primero en la calle Real de Mayorazgo 130 que constituye la fase cero y fase uno con siete torres con un avance de más del 90% y dos más en el predio de Avenida Universidad 1200 correspondientes a la fase dos del desarrollo cuya construcción se mantiene en disputa por lo cual su construcción no tiene indicios de avances. (figuras 4.4, 4.5, 4.6 y mapa 4.3.)

El emblema de este megaproyecto inmobiliario es la Torre Mitikah que se encamina a convertirse en el segundo rascacielos más alto del país con una altura de 267 metros únicamente superado por la Torre KOI en Monterrey con 279.5 metros (Feregrino, 2018).

En el mismo predio que la Torre Mitikah se ubica el hospital San Ángel Inn de 10 pisos junto a la Torre Vyve de 23; en este predio también se ha concluido la construcción de la Torre Churubusco de 35 niveles; un centro comercial de cinco pisos y una torre de consultorios de 10 pisos (SEDUVI, 2019), (trabajo de campo septiembre, 2022).

Por su parte se tiene contemplado construir en el predio de Avenida Universidad 1200 la Torre Coyoacán y la Torre Universidad ambas de 35 pisos en conjunto con un hotel donde anteriormente se encontraba el centro Bancomer.

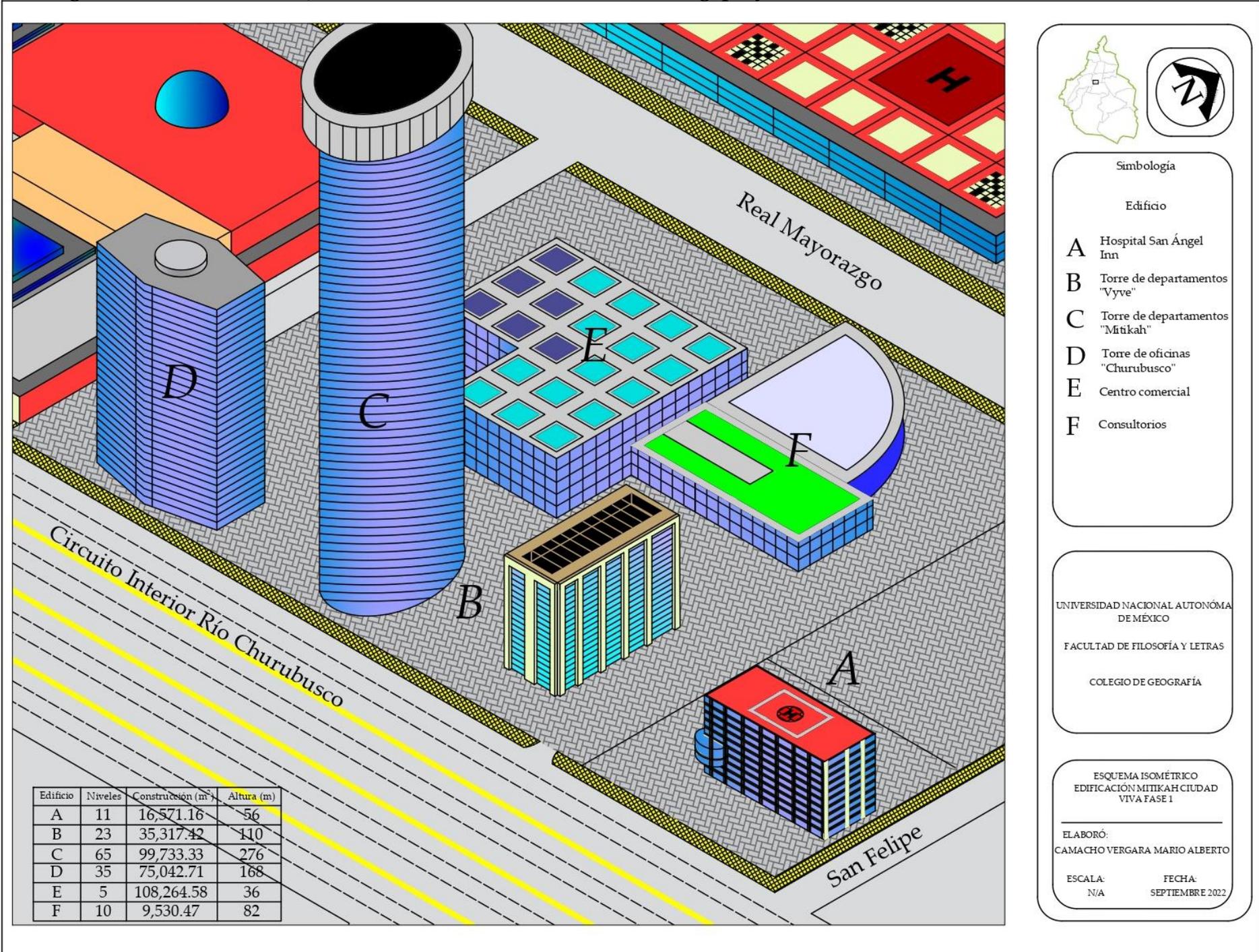
Esta última fase, sin embargo, como se mencionó se encuentra suspendida desde la llegada de Claudia Sheinbaum quien se mantiene decidida a no autorizar el diseño original debido a la consideración de impacto con respecto a la primera fase del proyecto e insuficiencia de posibles medidas de mitigación a futuro una vez concluida la segunda fase (Cuenca, 2019).

Aunado a esto se contempla, en un futuro, la incorporación a este complejo el centro Coyoacán como parte de una construcción de oficinas y comercial en una hipotética fase tres que incluiría otra torre de 65 pisos (*Ibíd.*).

La configuración del espacio mediante la integración de estos edificios pretende establecer una micro ciudad que incluye servicios básicos pero, que además ofrece un estatus y un imaginario de pertenencia a las ciudades de los países más desarrollados.

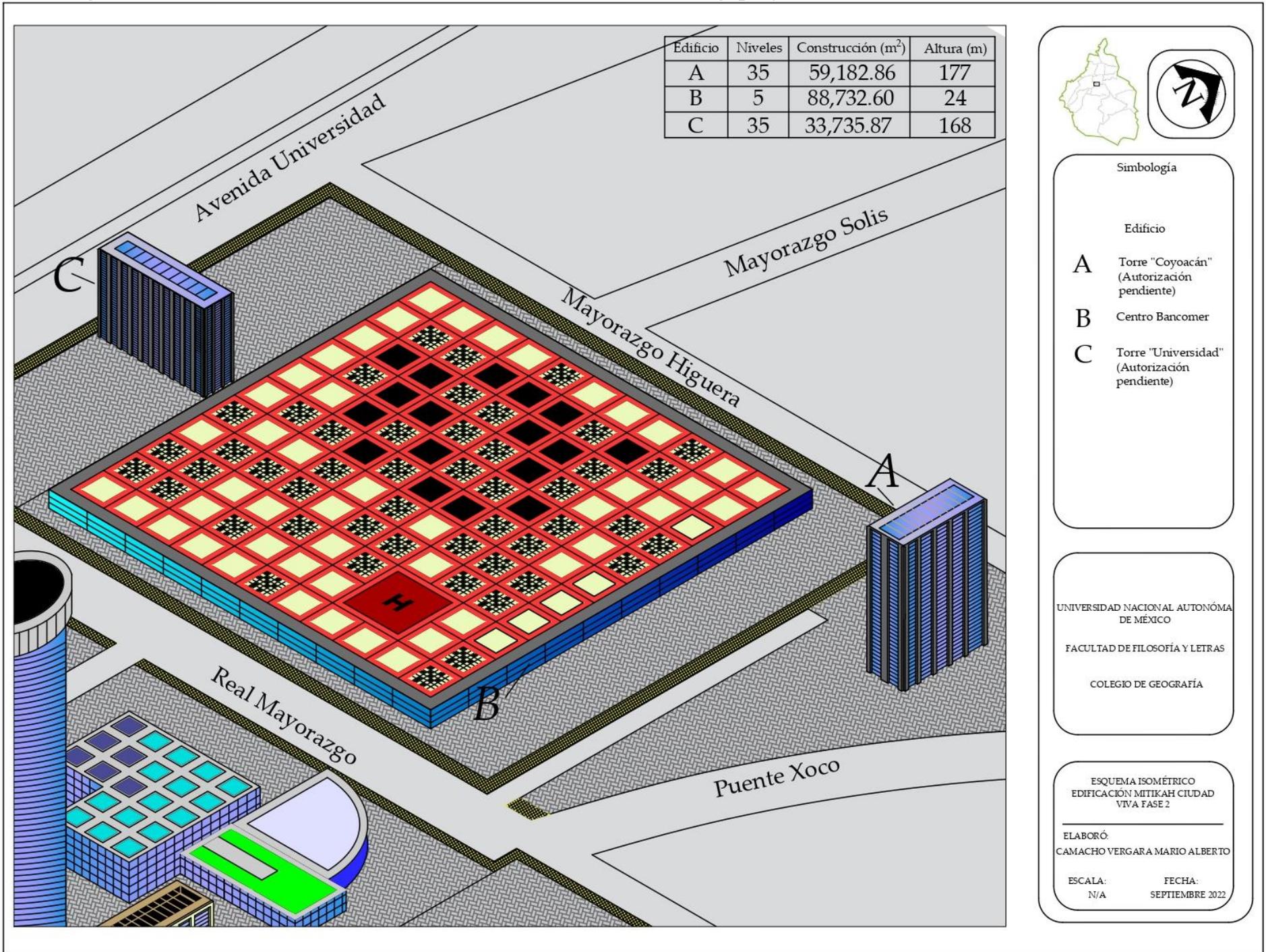
El concepto básico de esta oferta de ciudad es incluir todo en uno, de acuerdo con los desarrolladores del megaproyecto coinciden con otras firmas en que este tipo de diseños son el futuro del medio urbano que de acuerdo a su perspectiva se convierte en una necesidad más que un lujo.

Figura 4.4 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: fase 1 del Megaproyecto inmobiliario Mítikah Ciudad Viva, 2022.



Fuente: elaboración propia con base en Carrasco y Cruz (2019), SEDUVI (2019), trabajo de campo realizado en septiembre 2022.

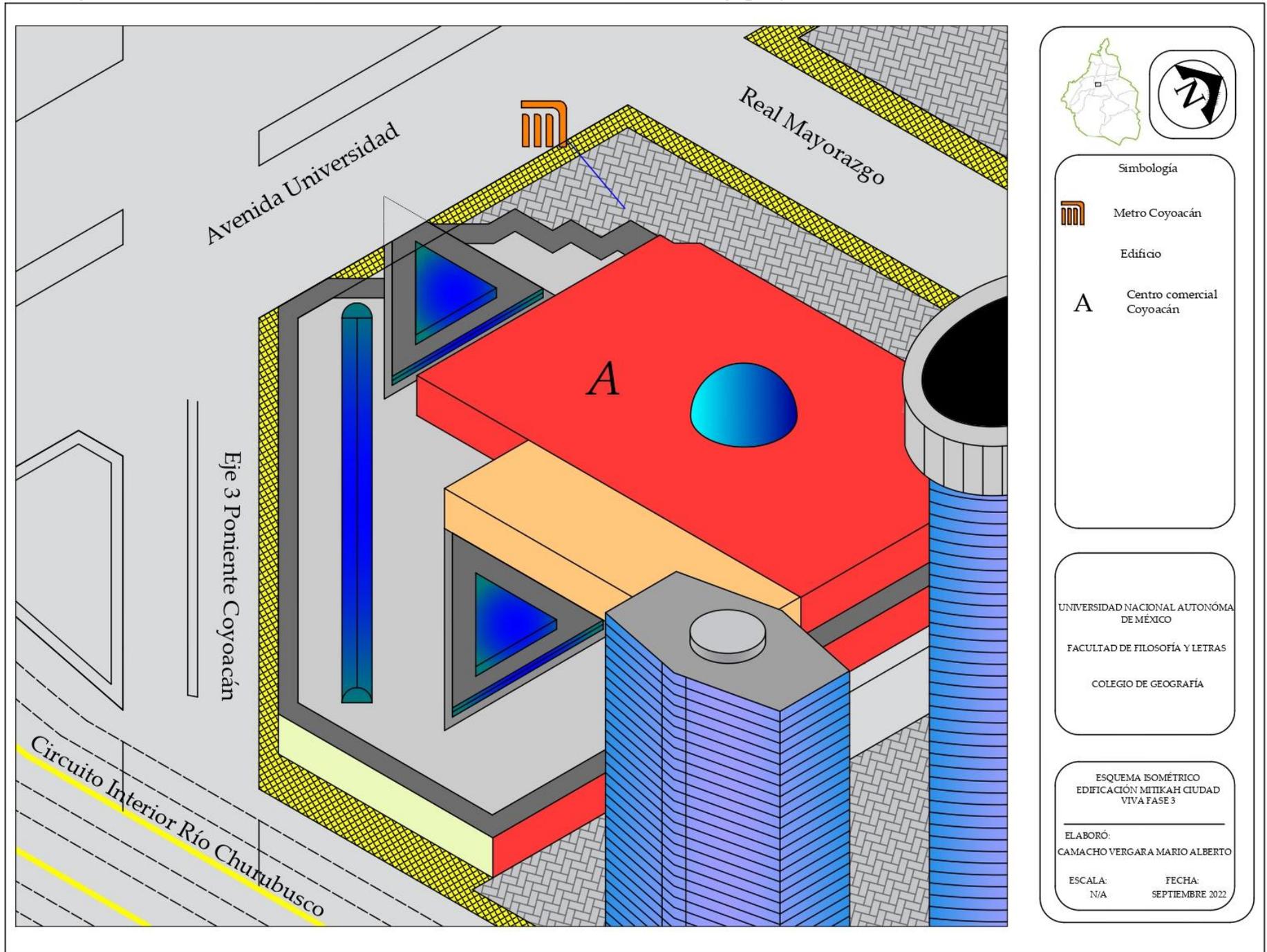
Figura 4.5 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: fase 2 del Megaproyecto inmobiliario Mítikah Ciudad Viva, 2022.



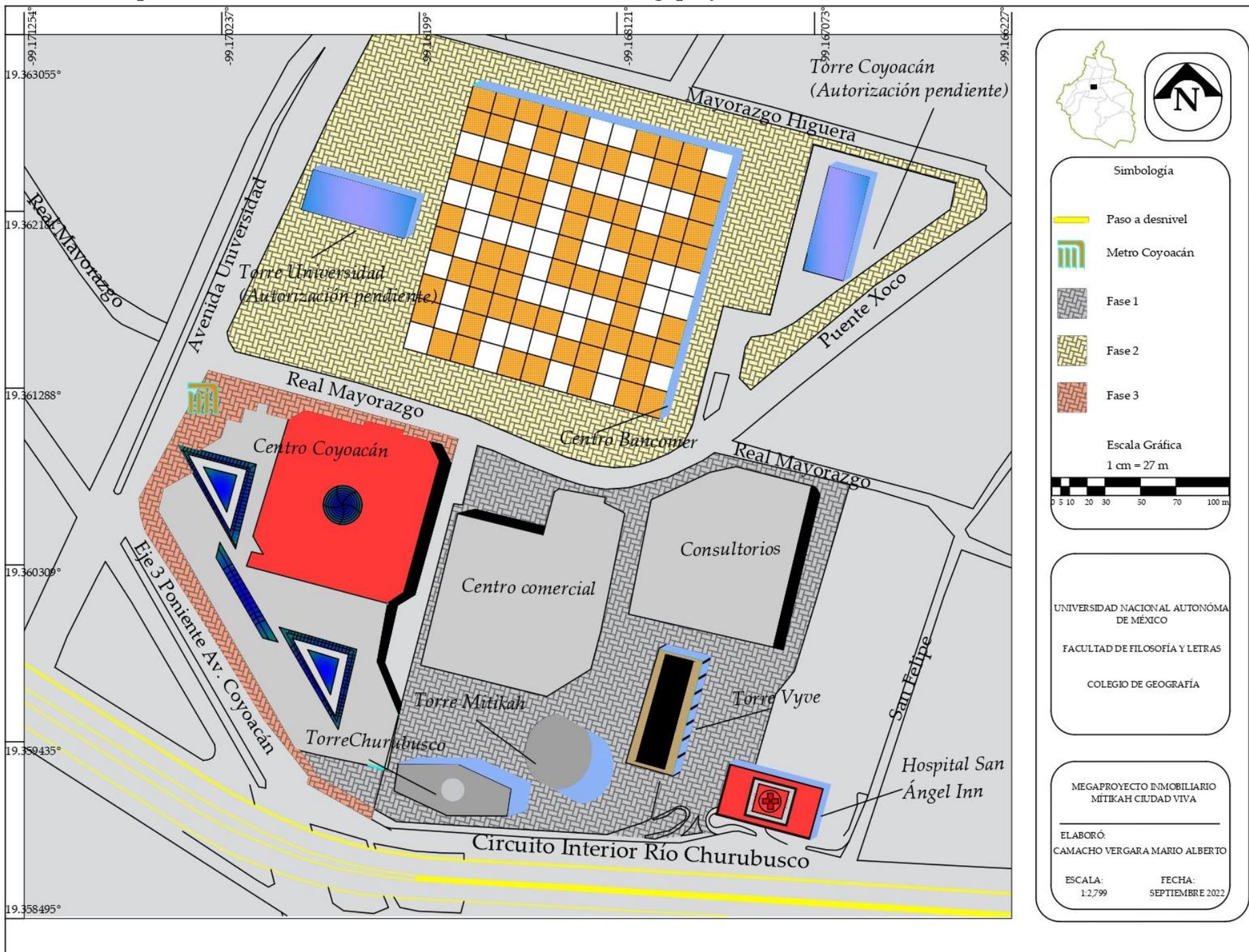
170

Fuente: elaboración propia con base en Carrasco y Cruz (2019), SEDUVI (2019), trabajo de campo realizado en septiembre 2022.

Figura 4.6 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: fase 3 del Megaproyecto inmobiliario Mítikah Ciudad Viva, 2022.



Mapa 4.3 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: Megaproyecto inmobiliario Mítikah Ciudad Viva, 2022.



Fuente: elaboración propia con base en Carrasco y Cruz (2019), SEDUVI (2019), trabajo de campo realizado en septiembre 2022.

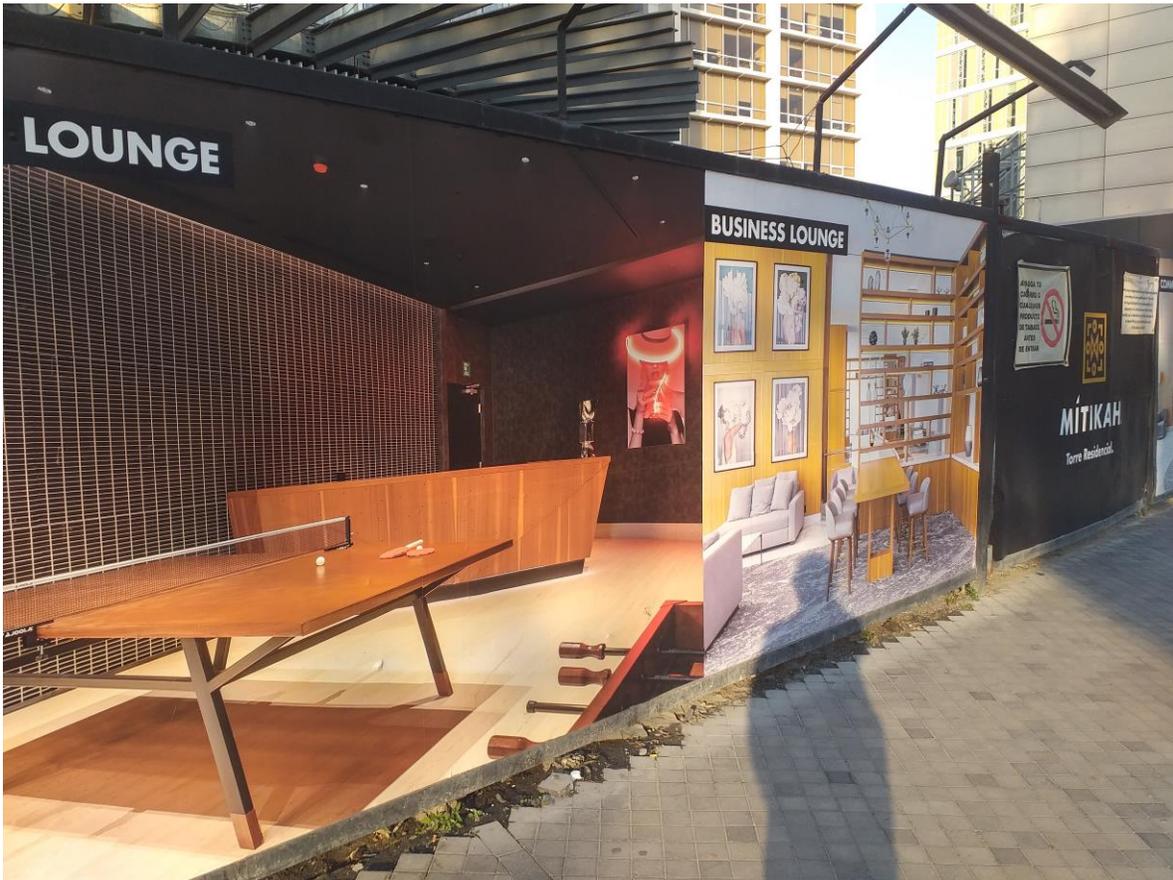
Dentro de esta tendencia a la compactación del medio urbano Mítikah-Ciudad Viva pretende ofrecer a sus habitantes una amplia gama de amenidades como restaurantes, supermercados, centros comerciales, cines, gimnasio, albercas, salón de eventos, salón de juegos, spa y oficinas entre otras (figura 4.7 y figura 4.8).

Figura 4.7 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: Centro comercial Mítikah Ciudad Viva, 2022.



Fuente: trabajo de campo realizado en octubre de 2022.

Figura 4.8 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: publicidad Mítikah Ciudad Viva sobre Circuito Interior (Río Churubusco), 2022. *



Fuente: trabajo de campo realizado en septiembre de 2022. *Nota: La publicidad y la promoción del sitio destacan las amenidades del lugar lo que confirma la idea de “Ciudad Viva” como enclave en el que se tienen diversos servicios disponibles y elimina la necesidad de insertarse con el entorno.

Sin embargo, tal como en el caso de Santa Fe, la inclusión de este tipo de espacios con el entorno resulta inexistente y se perciben antagónicos y dialecticos. Este modelo si bien tiene razonamientos lógicos como la maximización del suelo y de recursos en general ante la creciente demanda de espacios óptimos, el resultado obtenido responde a otros intereses.

En este sentido, Mítikah-Ciudad Viva también representa una “burbuja” que retoma los imaginarios de los centros comerciales y lo lleva al siguiente nivel, más allá de un edificio de uso mixto o elementos integrales, el complejo pretende el ideal de un

lugar sin problemas, un entorno de bienestar que hace innecesario salir para buscar bienes, servicios o sustento.

Los desarrolladores de Ciudad Viva dan cuenta de lo anterior con base en las altas expectativas del megaproyecto, específicamente, lo declarado por Javier Sordo Madaleno³⁷ presidente de Grupo Sordo Madaleno; César Pelli Senior Principal de la firma de arquitectos *Pelli Clark Pelli Architects*; Gonzalo Robina Director adjunto de FUNO, Bart Sullivan Principal de *Mcnamara Salvia* empresa de ingeniería estructural y Alonso Ruiz de Velasco Director de la inmobiliaria *Proyecto Parks* (Mítikah Ciudad Viva, 2022).

La percepción de estos actores tiene completo sentido con base en lo expuesto durante la investigación, en general, coinciden en Mítikah Ciudad Viva como un antes y después un hito, un icono de la tecnología y la ingeniería más avanzada para la Ciudad de México. Sin embargo, Bart Sullivan va más allá al mencionar textualmente “—Queremos que la gente corra hacia adentro de este edificio porque será el lugar más seguro para estar” (*Ibid.*).

Por su parte Gonzalo Robina identifica en Ciudad Viva una oportunidad de desarrollo y beneficio para la zona la construcción del megaproyecto tal como el mismo menciona “—Es un desarrollo que aprovechará la infraestructura que ya existe dentro de la zona con una alta densidad en donde le daremos todo un contexto nuevo al área en donde los vecinos se verán beneficiados y donde todo el contexto va a ser para mejorar” (*Ibid.*).

³⁷ Javier Sordo Madaleno Bringas es hijo del reconocido arquitecto Juan Sordo Madaleno, es arquitecto por la Universidad Iberoamericana y ha participado en importantes desarrollos inmobiliarios como Antara, Moliere 222, Artz Pedregal, Centro de Rehabilitación Integral Teletón (CRIT) Tampico, entre otros. Para mayor información, véase “Sordo Madaleno Arquitectos”. Disponible en: <<https://www.sordomadaleno.com/sm/es/staff/javier-sordo-madaleno-bringas>>. Fecha de consulta: 04 de septiembre de 2022.

Estas declaraciones corresponden a la dualidad de la perspectiva característica de los megaproyectos, en donde una de las partes de los actores involucrados, en este caso, Gonzalo Robina como desarrollador confía plenamente en la obra como un ente deseable de incentivar por los beneficios que implica de acuerdo a su lógica.

En la realidad, este megaproyecto funciona al igual que el modelo neoliberal, en un sesgo en cuanto a los beneficios, por lo general, reducidos a un grupo tal como ocurre con Mítikah-Ciudad Viva y donde existe otra parte involucrada que se mantiene escéptico de los alcances de los megaproyectos como un beneficio universal y que los percibe como una fuente de enfrentamiento.

En este sentido se muestra como la otra cara de la moneda el Pueblo de Xoco diametralmente opuesto a este modelo de vida, como actor que se ha visto sin así desearlo involucrado con toda esta maquinaria institucional e inmobiliaria.

Contrario a las declaraciones de Gonzalo Robina que confía en el beneficio de Mítikah-Ciudad Viva, para el entorno del lugar, en especial con los vecinos, la percepción por parte de estos difiere, y en general, su postura es antagónica, ya que consideran el megaproyecto como una amenaza más que un elemento que pudiera contribuir a su desarrollo. La diferencia entre el modo de vida de ambos resulta en especial para el Pueblo de Xoco incompatible.

Desde los primeros trabajos de la obra, los intentos de los locales por frenar su avance han sido numerosos, sobre todo, por medios legales, no obstante, el resultado final hasta el momento es la autorización de la mayor parte de Mítikah Ciudad Viva únicamente dejando como incógnita el permiso de construcción en la parte norte del complejo (predio de Avenida Universidad 1200).

Uno de los intentos por detener la obra por parte de los vecinos de Xoco fue mediante el conflicto de interés existente entre el ingeniero civil Alejandro Rafael

Nyssen Ocaranza director general de la empresa SIGEA de 2001 a 2006 (Sistemas Integrales de Gestión Ambiental) encargado del Plan Maestro del megaproyecto y que, más adelante, fungió como directivo en la SEDEMA de 2007 a 2010 y que, en dicha condición autorizó las MIAG que permitieron los inicios de la obra en 2009 (Carrasco y Cruz, 2019).

Ante estos hechos, la obra fue temporalmente suspendida en 2014 cinco años después de iniciados los trabajos debido a que el Tribunal Contencioso le dio la razón a los vecinos de Xoco y declaró nula la validez de la Manifestación de Impacto Ambiental General (MIAG). Posteriormente la SEDEMA presentó un recurso de apelación que le valió el fallo a favor por parte del Tribunal de forma definitiva bajo el argumento de extemporaneidad y la falta de pruebas en daños a viviendas a causa de la obra (*Ibíd.*).

Cabe resaltar que en lo que respecta a la titularidad del Tribunal se ha señalado por parte de algunos legisladores del mismo modo un conflicto de interés por parte de Yasmín Esquivel Mossa quien favoreció la construcción del megaproyecto vial de la Supervía Poniente a cargo de la empresa de su esposo José María Riobóo, el cual por sus alcances estuvo plagado de reclamos y quejas por parte de los vecinos de diversas colonias de las alcaldías Magdalena Contreras y Álvaro Obregón (*Ibíd.*).

La búsqueda del progreso y el desarrollo bajo los estándares de Mítikah-Ciudad Viva son en gran medida resultado de la adaptación del modelo neoliberal en la política urbana que tiene especial interés en aquellos lugares con potencial por su localización que se transforman en espacios con una lógica de consumo ofertados a un sector mínimo de la población.

Sin embargo, históricamente las alternativas con base en los resultados fallidos en los modelos económicos dejan la receta neoliberal prácticamente sin ningún opositor

de facto que logre convencer, esto se traduce al entorno urbano en una gestión y planeación con base en las ideas de los inversionistas y empresas que replican a diferentes escalas un tipo de ciudad que refleja un ideal de progreso, pero con altos costos sociales y fuertes tendencias de enclave.

Como uno de los actores involucrados en las fases más avanzadas de Mítikah Ciudad Viva la titular de la PAOT Mariana Boy Tamborrell señala del mismo modo que los desarrolladores que el caso de Ciudad Viva significa un antes y después, pero señala que los beneficios del megaproyecto se lograron a costa de los habitantes y no al revés:

“La modernidad arquitectónica en la que, sin embargo, a la capital del país con grandes construcciones ha significado fuertes presiones en materia de vialidad, drenaje, agua potable, y otros servicios, pero ha dejado grandes ganancias para las inmobiliarias que se han logrado a costa de sus habitantes Mítikah es una llamada de atención muy fuerte para la ciudad de como tenemos que modificar nuestro proceso de planeación. No solo actualizar constantemente los instrumentos (de construcción), sino iniciar una planeación constante en la que se tome en cuenta a la gente [...] Se requiere una actualización de toda la normatividad que sea congruente con el crecimiento de la ciudad y su ritmo de crecimiento” (Carrasco y Cruz, 2019).

4.3 Conflictos e impactos de Mítikah Ciudad Viva

Los conflictos e impactos urbanos que ha ocasionado Mítikah-Ciudad Viva abarcan una amplia gama de sectores desde servicios urbanos principalmente en las fases de construcción del megaproyecto (recolección de basura, distribución de agua, energía eléctrica etc.) hasta viales, ambientales y de tipo social como abuso de autoridad.

La falta de resolución por vías legales, así como la tardanza de la misma y posterior veredicto a favor de Mítikah-Ciudad Viva ha acentuado los conflictos en el Pueblo de Xoco debido a la tendencia, por parte de la autoridad a privilegiar el

megaproyecto y la renuencia de lograr alternativas que logren la mediación entre ambas partes.

Como ejemplo de lo anterior fue cuando ante el cierre vial de Avenida Universidad y Real de Mayorazgo en 2018 por parte de los habitantes como forma de protesta se utilizó el cuerpo de granaderos con el fin de disolver dicha movilización (Quintero, 2018).

Otro ejemplo fue la detención en 2021 del representante legal de Xoco Antonio Rosales Gaddar por solicitar a los contratistas de Mítikah Ciudad Viva, las autorizaciones de construcción del megaproyecto inmobiliario para perforar la carpeta asfáltica en la calle Real de Mayorazgo y Avenida Universidad (Sin embargo, 2021).

Las quejas vecinales como se ha mostrado han buscado una resolución en conjunto, no obstante, en lo individual también han interpuesto ante la PAOT total de 25 quejas por incumplimiento en materia de desarrollo urbano, construcción, ocupación de la vía pública, emisión de partículas, ruido y derribo de árboles, cabe resaltar que ninguna otra obra tiene un número tan alto de denuncias (Carrasco y Cruz, 2019).

Por su parte, la inmobiliaria ha mantenido una posición de persuasión e indiferencia con respecto a los habitantes. Después de ocho años de iniciada la construcción hubo un acercamiento por parte de la empresa únicamente para mostrar la maqueta de los trabajos realizados sin favorecer la participación ni el dialogo sino hasta 3 años después en conjunto con algunas autoridades capitalinas (*Ibíd.*).

Este es uno de los mayores de los reclamos, por parte de los habitantes que se ven involucrados en este fenómeno, tal como ocurrió en los casos de Be Grand y el

CCCH-ZR donde no se tomó en cuenta la opinión de los locales, sino que se realizaron planes entre los entes privados y funcionarios de gobierno.

En este caso, a pesar de que lo anterior, no es la excepción difiere de los otros megaproyectos inmobiliarios en la completa falta de escrutinio ciudadano e imposición sin ninguna oportunidad de contramedida únicamente hasta que el avance de la mayor parte del complejo alcanzó un estado irreversible.

Resulta por lo tanto inviable la cancelación o el desmantelamiento de los edificios que al momento de la investigación ya se encuentran en funcionamiento, la fase cero y uno del complejo por lo que hasta el momento la autoridad correspondiente encabezada por el gobierno de Claudia Sheinbaum se ha limitado a efectuar medidas de mitigación laxas como suspender la construcción de dos torres restantes del complejo correspondientes al predio de Avenida Universidad 1200.

Un ejemplo de esta postura son las declaraciones de la Directora General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la SEDEMA André Lilián Guigue Pérez en 2018:

“—Son 10 años que lleva este proyecto, yo no puedo hacer nada de lo que paso en 2009. Nosotros no podemos parar esa obra. En este momento tengo que ser practica y realista, tengo que resolver las cosas que puedo. No queremos prometer lo que no vamos a cumplir. Estamos construyendo acuerdos a partir de los márgenes que tenemos [...] Tenemos que situarnos en la realidad de la Ciudad de México. Hay una normatividad que atender Mitikah tiene más de 10 años de construcción. No puedes ir en contra de más de 10 años de construcción no más porque sí [sic]. Se tienen que dar muchos elementos. Los desarrolladores no venían haciendo algunas cosas bien, pero también son parte de la ciudadanía y también pelean derechos.”
(Carrasco y Cruz, 2019)

La magnitud del megaproyecto inmobiliario incluye como en todas las obras de construcción problemas como el ruido de la maquinaria, el polvo, cierres de calles que además se suman a una serie de transformaciones territoriales que impactan a diferentes escalas en la ciudad (figura 4.9 y figura 4.10).

Figura 4.9 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: carril bloqueado por obras en calle Real de Mayorazgo 2019.



Fuente: Carrasco y Cruz, (2019).

En términos tangibles la llegada de Mítikah Ciudad Viva se traduce en una primera fase de ocupación caracterizada por grandes maquinarias que entorpecen la circulación específicamente en la calle de Real de Mayorazgo y que debido a que es la principal vialidad que conecta el Pueblo de Xoco con Avenida Universidad y con el Eje 1 Poniente resulta un obstáculo al que difícilmente se han acostumbrado los habitantes.

Figura 4.10 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: carril bloqueado por obras en calle Real de Mayorazgo, 2022. *



Fuente: trabajo de campo realizado en septiembre de 2022. *Nota: Las calles del Pueblo de Xoco se caracterizan por su irregularidad y poco espacio por lo que la constante ocupación del espacio por el Megaproyecto ha representado un serio problema de accesibilidad entre otros para los habitantes locales.

A raíz de las transformaciones del megaproyecto, el paisaje de Xoco ha sufrido un constante deterioro en donde se observan calles de terracería, socavones, fugas de agua y drenaje, agujeros, desprendimiento de concreto y demás (Quintero, 2020).

Esta ocupación en conjunto al ruido y el polvo dado el alcance de Mítikah Ciudad Viva hacen que la vida cotidiana en Xoco se vuelva más complicada de llevar a cabo como por ejemplo la realización de la festividad de San Sebastián.

El tema del agua y de servicios de recolección es otro de las graves preocupaciones por parte de los vecinos que de acuerdo con el Plan Maestro se estima una demanda

de agua potable de 2 millones 299 mil 494.14 metros cúbicos al día y las descargas residuales serán de 434.24 metros cúbicos al día y de acuerdo con la Asamblea Ciudadana de Xoco Ciudad Viva tendrá a disposición 8 pozos con una capacidad de 8 millones de litros de agua (*Ibíd.*)

En materia vial ante la llegada estimada de aproximadamente 10 mil habitantes a la zona se prevé una importante saturación de al menos 13 mil vehículos y que debido al diseño de las calles que ya han colapsado antes por el flujo de maquinaria se contempló la adecuación de la misma mediante un paso a desnivel sobre la calle Real de Mayorazgo.

Esta calle como se indicó separaba los lotes que se unificaron donde se encuentra la mayor parte del complejo incluido la Torre Mitikah hacia el sur y de los terrenos del anterior centro Bancomer hacia el norte en los que se contempla la construcción de dos edificios más.

La adecuación de esta vialidad para unificar el complejo ocasionó la tala de 80 árboles en mayo de 2019 (figura 4.11), con lo que nuevamente surgieron protestas e indignación por parte de vecinos y ciudadanos en general, debido a la falta de transparencia y claridad, como consecuencia de esta acción la empresa recibió una sanción de 40 millones 883 mil 537 pesos de multa por parte de la Secretaría de Medio Ambiente (SEDEMA) (NOTIMEX, 2019).

Ante la presión de los locales se logró una por primera vez un acuerdo que satisfizo a ambas partes de forma similar a lo ocurrido con el CCCH-ZR con la intervención del Instituto Nacional Electoral los vecinos emitieron su opinión en contra de las transformaciones originales en la calle Real de Mayorazgo.

Figura 4.11 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: Tala de árboles sobre la calle Real de Mayorazgo 2019.



Fuente: Animal Político, (2019). <<https://www.animalpolitico.com/2019/05/multa-mitikah-25-mdp-tala-ilegal-arboles-cdmx/>>. Fecha de consulta 05 de septiembre de 2022.

De acuerdo con SEDEMA (2020) esta consulta se realizó en septiembre del 2020 y contó con la participación de un total de 580 personas de las cuales 569 votaron a favor de las modificaciones y solo 11 votaron en contra, para esta consulta 512 personas mostraron su credencial de elector correspondientes a las secciones 4509 y 4519 (Xoco), previamente a este ejercicio se realizó una difusión del mismo, así como el lugar de emisión de las boletas electrónicas proporcionadas por el INE (Figura 4.12)

El plan original respecto a esta vialidad suponía la construcción de un paso a desnivel llamado deprimido vehicular o paso a desnivel, el cual circularía en doble sentido (oriente-poniente) hacia Avenida Universidad y/o hacia ambos predios del complejo (Real de Mayorazgo 130 y Avenida Universidad 1200) y la construcción de una pequeña plaza comercial.

Con la modificación a esta parte del diseño el deprimido se construyó dentro del predio de Avenida Universidad 1200 pero se permite la ampliación de carriles en la

calle de Puente de Xoco y Mayorazgo de la Higuera además de la cancelación de la plaza comercial sustituida por arbolado y una ampliación de la misma calle para la construcción de bahías para el transporte público, zonas peatonales y bici estacionamientos (El Universal, 2020) (mapa 4.4 y figura 4.13).

Figura 4.12 Consulta ciudadana Xoco, 2019.

Se convoca a los habitantes de Xoco al ejercicio ciudadano de opinión sobre el proyecto
PLAN DE REHABILITACIÓN DE LA CALLE REAL DE MAYORAZGO-PRIMER TRAMO
XOCO, BENITO JUÁREZ

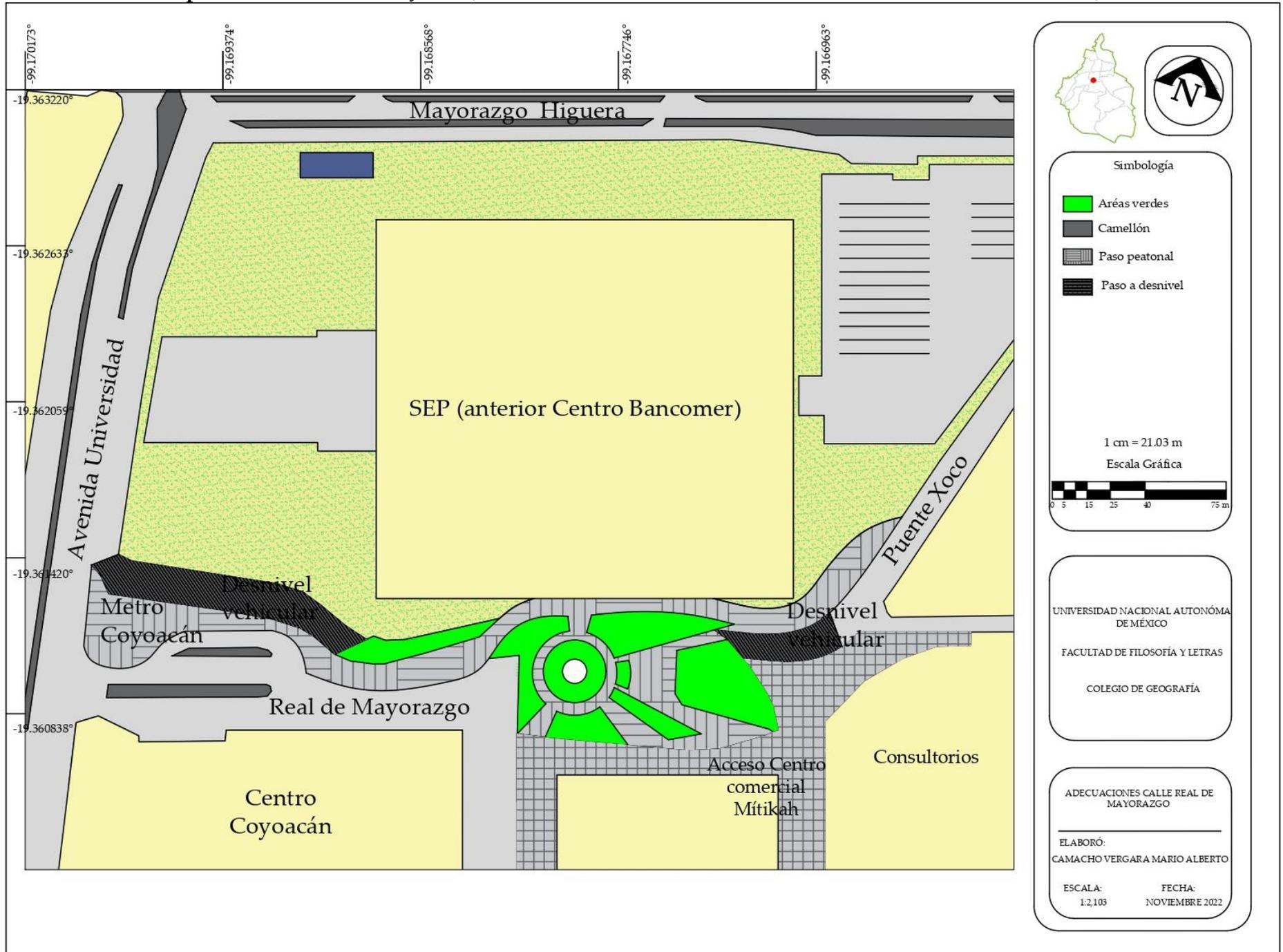
el 22 de septiembre de 2019
de 10 a 18 horas en Xoco

Banqueta	Área verde	Estacionamiento	Carril	Camellón	Carril	Estacionamiento	Banqueta con área verde
2.00	1.00	2.20	3.50	1.90	3.50	2.20	3.00

Fuente: @PueblodeXoco, (2019). <<https://twitter.com/PueblodeXoco/status/1175135769536663560>>. Fecha de consulta: 05 de septiembre de 2022.

Mapa 4.4 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: adecuaciones viales Mítikah Ciudad Viva, 2022.

186



Fuente: elaboración propia con base en El Universal, (2020).

Figura 4.13 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: paso a desnivel sobre calle. Real de Mayorazgo, 2022. *



Fuente: trabajo de campo realizado en septiembre de 2022. *Nota: la calle Real de Mayorazgo es el principal acceso al Pueblo de Xoco en conjunto con la calle San Felipe las cuales han estado saturadas la mayor parte del tiempo desde que se ha construido el Megaproyecto.

La privatización de esta calle resultó en uno de los temas más polémicos y preocupantes para los habitantes del Pueblo de Xoco ya que supone una limitante vehicular a la entrada que tenían hacia la calle San Felipe, además de que se considera una privatización parcial y restricción del libre tránsito el cual es un paso obligado al centro comercial (figura 4.14).

Los conflictos presentados hasta el momento se sitúan en una etapa avanzada de la construcción de Mítikah-Ciudad Viva, ante esta muestra de que se trata de un fenómeno que llegó para quedarse se han pronosticado del mismo modo otra fase de conflictos una vez que se termine la construcción, especialmente, los de la

segregación y gentrificación que se ha considerado incluir en un apartado posterior, sin embargo, el tema poblacional supone un completo desafío a un pueblo que no rebasa los 4,000 habitantes (Market Data México, 2022).

Figura 4.14 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: Centro comercial Mítikah, 2022. *



Fuente: trabajo de campo realizado en octubre de 2022. *Nota: En la imagen se puede observar la unión de los predios que componen el complejo de Mítikah-Ciudad Viva a través de la obra realizada en la calle Real de Mayorazgo.

Los efectos de Mítikah Ciudad Viva se perciben irreversibles, sin embargo, independientemente de que se autorice o no las dos torres restantes la finalización de la construcción de la fase uno del complejo no supone el fin de los conflictos sino el comienzo de una nueva batalla para los habitantes del pueblo de Xoco.

4.4 Procesos de segregación y gentrificación

Actualmente se han concluido los trabajos de la fase uno y se han declarado medidas de mitigación en cuanto al deterioro de la carpeta asfáltica, áreas verdes y sistemas de captación de agua, sin embargo, la transformación territorial a partir de Mítikah Ciudad Viva continuará con los procesos de gentrificación, segregación y desplazamiento que ya se empiezan a manifestar antes de concluida la obra y los cuales se pronostica se acentuarán con el peligro de una apropiación completa del lugar por parte de inmobiliarios que replican conductas de consumo e imagen.

Producto de los conflictos anteriores, el Pueblo de Xoco ha decidido manifestarse también mediante una declaratoria en la que señala sus características como pueblo originario, delimitación geográfica, así como la situación de inconformidad frente a las inmobiliarias que pretenden acabar de *facto* con la vida del Pueblo con todo lo que esto implica. Entre los puntos a destacar son:

Identidad

- (1) El Pueblo de Xoco es un pueblo indígena u originario de la Ciudad de México y se autoadscribe como tal, por ser un pueblo que tiene en su territorio y/o espacio geográfico preexistencia a la constitución del estado mexicano (sic) y actualmente conservamos y tienen vigencia parte de nuestras instituciones y costumbres propias como pueblo, como lo es la asamblea, la mayordomía encargada de realizar nuestras fiestas religiosas y culturales [...]

Territorio

- (15) El Pueblo de Xoco identifica y reconoce como parte de su territorio original y territorio vigente a la fecha el que se encuentra públicamente conocido como “Xoco”, “Pueblo de Xoco” y/o “Colonia Xoco”; ubicado en la actual Alcaldía Benito Juárez de la Ciudad de México, delimitado por el cuadrante de cuatro avenidas, a saber, al norte por Av. Popocatepetl (eje 8 sur), al sur por Cto. Interior Río Churubusco, al este por Av. México Coyoacán (eje 1 poniente) y al oeste por Av. Universidad.

Situación actual

- (17) A causa del gran crecimiento y desarrollo urbano agresivo e intenso en la Ciudad de México [...] situación que se ha incrementado exponencial y agresivamente en los últimos 20 años con la construcción de grandes centros comerciales, grandes torres de oficinas y departamentos y la edificación de rascacielos, trayendo como consecuencia de facto un proyecto de asimilación cultural que tiende a la extinción del pueblo (@asambleadexoco, 2021)

La ubicación del Pueblo de Xoco en los límites del contorno de la ciudad central que anteriormente suponía una condición sumamente favorable por su relativa conexión cercana a puntos de importancia de la ciudad es la principal causa que ha jugado en contra del mismo una vez que los mecanismos institucionales han permitido una reconfiguración que dio paso a una competencia voraz del suelo con clara ventaja para las empresas inmobiliarias.

El origen y apego histórico cultural del Pueblo de Xoco es otro de los factores que ha jugado en su contra, principalmente en el centro de la ciudad en donde este tipo de

conceptos se ven cada vez más remplazados por visiones más modernas que si bien pueden coexistir no están exentas de una convivencia que genera tensión y fricción.

Al respecto cabe mencionar a los Pueblos como una categoría de representación compleja diversa y que se concibe profundamente como *otro* en la metrópoli respecto a este nuevo orden de ciudad y al mismo tiempo representa una parte de la historia y la cultura mexicana más arraigada (Duhau y Giglia, 2008 citado por Portal, 2013)

Al igual que la lógica de los megaproyectos tienen diferencias sustanciales con respecto al medio urbano o rural del mismo modo hablar de un pueblo tiene una connotación diferente que contrario a lo que se puede pensar permanecen vigentes en la ciudad incorporando a su modo de vida diversas prácticas urbanas en sustitución de otras principalmente actividades como la agricultura y la ganadería tal como en el caso de Xoco.

“Su distinción frente al resto de la metrópoli tiene una connotación profunda construida en los esencial a partir de tres factores: el vínculo religioso con la tierra—aun cuando han perdido su cualidad de campesinos y la hayan vendido en grandes proporciones, perdiendo su centralidad en la subsistencia— ; el sistema de parentesco como eje de la organización colectiva, y un sistema de parentesco como eje de la organización colectiva, y un sistema de festivo religioso que organiza y sanciona la vida local” (Portal, 2013)

El pueblo conserva ciertas tradiciones culturales (figura 4.14) por sus orígenes de tipo colonial con un pasado religioso notable e incluso anteriores a estos. (prehispánicos) siendo la de mayor importancia la festividad de San Sebastián celebrada cada 20 de enero.

Esta celebración se caracteriza por una peregrinación que recorre las principales calles del antiguo caserío, con salida y llegada en el santuario de San Sebastián

Mártir, patrón del pueblo. Esta iglesia del mismo nombre es otro de los elementos característicos del pueblo la cual fue construida en el siglo XVII (EFE, 2019)

Estas tradiciones han permitido que Xoco haya sido declarado por el Gobierno de la capital como "pueblo originario", denominación que se aplica a comunidades cuya estructura social y política se mantiene desde hace siglos. Este reconocimiento permite al antiguo caserío de Xoco poseer ciertas instituciones, como la "mayordomía", cuyos titulares -de carácter rotatorio- son los encargados de preparar las festividades (*Ibid.*).

Figura 4.15 Escudo del Pueblo de Xoco.



Fuente: (@asambleadexoco, 2022). <<https://www.instagram.com/asambleadexoco/>>. Fecha de consulta: 05 de septiembre de 2022.

Por su parte el trazado de las calles del Pueblo de Xoco a diferencia de otras colonias de la misma Alcaldía (Benito Juárez) resultan irregulares y estrechas (mapa 4.5 y

figura 4.15) con mayor similitud al tipo de colonias (pueblos) de la periferia de la Ciudad de México (tercer contorno).

Hasta cerca de mediados del siglo XX el pueblo de Xoco no tuvo cambios significativos en su morfología urbana mayoritariamente ejidos, pequeñas fábricas y viviendas de clase baja y media con un carácter apegado a las tradiciones religiosas.

Para 1940 se inició el proceso de crecimiento urbano principalmente la desaparición de la modalidad ejidal y el entubamiento del Río Churubusco. Durante la segunda mitad del siglo XX surgen nuevas construcciones que incorporaron diferentes dinámicas al pueblo como Plaza Universidad en 1969; la Cineteca Nacional en 1984; y en 1989 Centro Coyoacán. Estos cambios a pesar de implicar un cambio en el modo de vida de los habitantes de la zona no implicaron ningún conflicto como los posteriores (Novoa, 2019).

Con relación a este punto se puede mencionar lo señalado en que el Pueblo de Xoco ha incorporado elementos urbanos que les puedan beneficiar con lo que se deja de lado esta imagen nostálgica o únicamente antropológica del pueblo como un ente pasivo que se aferra a evitar el cambio o evolución.

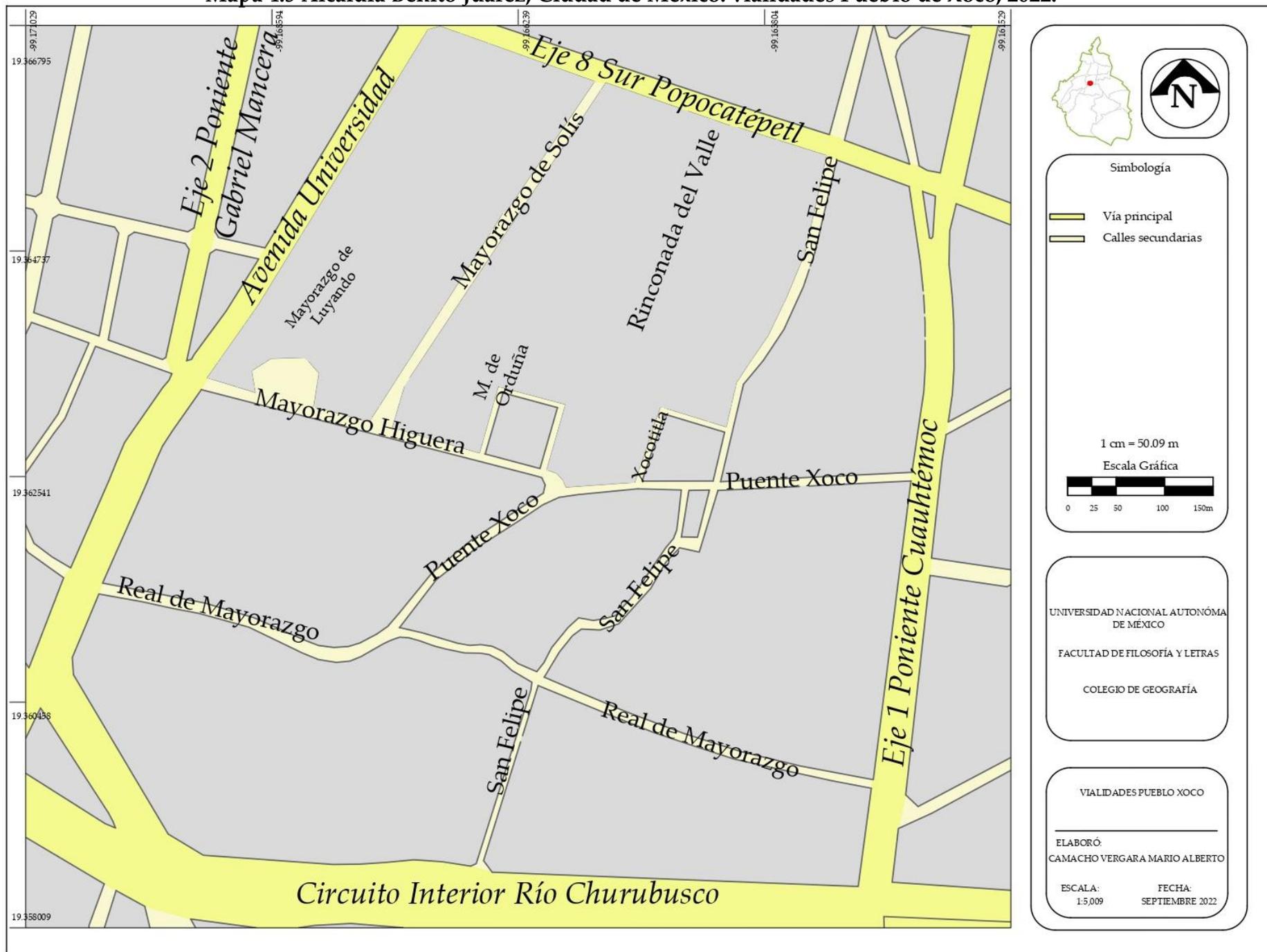
Uno de los ejemplos más claros al respecto es el pasado rural de la ciudad el cual se fue desvaneciendo progresivamente sustituido por la industria y posteriormente la terciarización tal como es el caso de las alcaldías centrales de la cual forma parte el pueblo de Xoco y como menciona Novoa (2019) no supusieron un conflicto tan marcado como el actual.

Por lo tanto, el conflicto no se ha originado únicamente en función de la conservación del Pueblo como un imaginario cultural que mantiene por completo un modo de vida congelado en el tiempo sin permitir nuevos elementos a su

dinámica sino en este caso por la magnitud de Mítikah-Ciudad Viva traducida en transformaciones radicales del lugar —en beneficio de terceros principalmente— o la expulsión de este lo que da paso a los conflictos.

La llegada de Mítikah-Ciudad Viva se ha visto involucrada con el frenético auge inmobiliario que deja cada vez más al margen la imagen de un pueblo remplazándolo con centros comerciales, corporativos y demás edificios con la Torre Mitikah como insignia de avanzada de esta transformación territorial.

Mapa 4.5 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: vialidades Pueblo de Xoco, 2022.



Fuente: elaboración propia.

Figura 4.16 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: Torre Mítikah vista desde la calle de San Felipe (Pueblo de Xoco), 2022. *



Fuente: trabajo de campo realizado en septiembre de 2022. *Nota: En la imagen se observa la diferencia entre el concepto de espacio urbano por parte del Pueblo de Xoco ligada a un modo de vida más tradicional frente a la opulencia y “modernidad” que representa el rascacielos insignia del Megaproyecto.

Si bien es adecuado tomar a Mítikah-Ciudad Viva como el principal actor que detonó el proceso de gentrificación y segregación a una escala otrora inimaginable

para los vecinos de Xoco, no es el único exponente inmobiliario que es cercano a los ideales de progreso y modernidad de este megaproyecto inmobiliario.

Esta integración de diversos elementos inmuebles como Agatha, Vanity y los complejos City Tower adquieren un papel relevante en la configuración urbana de la zona que contribuye en conjunto al consolidar el estatus de modernidad y progreso que se promueve desde el urbanismo de carácter neoliberal.

De acuerdo con esto surge la idea del reciclamiento urbano como una necesidad de insertar nodos urbanos estratégicos a la lógica de funcionamiento neoliberal en este caso bajo una ocupación intensiva del lugar a través de grandes inmobiliarios.

Independientemente de la finalidad de cada elemento inmobiliario, ya sean centros comerciales como espacios de consumo o departamentos que incrementan permanentemente la cantidad de habitantes en la zona u oficinas que contribuyen al aumento de población de paso se crea un efecto de *clúster* con ideales afines de un modelo de micro ciudad que realizan una sinergia y sincronía de los objetivos establecidos de Mítikah-Ciudad Viva.

Esta serie de ocupaciones y transformaciones inmobiliarias han comenzado a gestar un proceso de gentrificación con el alcance de las construcciones que mediante la competencia por el suelo urbano mediante restricciones de tipo económico complica cada vez más a los habitantes del pueblo de Xoco y colonias colindantes el pago de servicios e impuestos lo que a su vez deriva en el desplazamiento.

Tal como indica Novoa (2019) vivir en el barrio popular que durante generaciones habían habitado ahora cuesta lo mismo que vivir en una zona de lujo, las formas y estándares de consumo se han modificado para un nuevo perfil de habitantes con un poder adquisitivo completamente diferente de los locales.

Es así que a diferencia del desplazamiento por la ocupación y despojo de tierras directamente relacionados a obras o megaproyectos de infraestructura principalmente que demeritan la calidad de vida y su cotidianidad, en el caso de Mítikah-Ciudad Viva, el desplazamiento se da mediante la gentrificación como un mecanismo más estratégico y en apariencia menos violento como pudiera ocurrir en las comunidades indígenas.

El valor del suelo adquiere un papel fundamental en cuanto a su categoría como bien excluyente y rival³⁸ no solo en términos económicos sino en términos urbanos y sociales que a través de las nuevas tendencias legislativas alcanzaron una especulación nunca antes vista acerca de sus potencialidades.

Cartográficamente, las construcciones históricas pertenecientes al pueblo de Xoco han quedado reducidas a las pequeñas viviendas y el equipamiento público de la calle San Felipe que es la principal vialidad que conecta el Circuito Interior con el Eje 8 Sur y que a su vez se encuentra rodeado por el resto de inmobiliarios pertenecientes a una segunda categoría (mapa 4.7). En este mapa se advierte también la presencia de inmobiliarios que se encuentran en la frontera de ser megaproyectos y grandes construcciones pero que sin duda conforman enclaves en el lugar. Respecto a esto se ha clasificado el tipo de construcciones de tipo habitacional en dos de acuerdo a lo siguiente:

- Uso Habitacional tipo 1: Corresponde con las casas unifamiliares de extensión pequeña y media con una antigüedad de construcción mayor a 30 años, típicas de los habitantes originarios del Pueblo.

³⁸ Un bien es excluyente cuando implica que no todos tienen derecho al uso de dicho bien mientras que el hecho de que sea rival implica que el hecho de consumir -en este caso el suelo- impide que alguien más haga uso de este beneficio

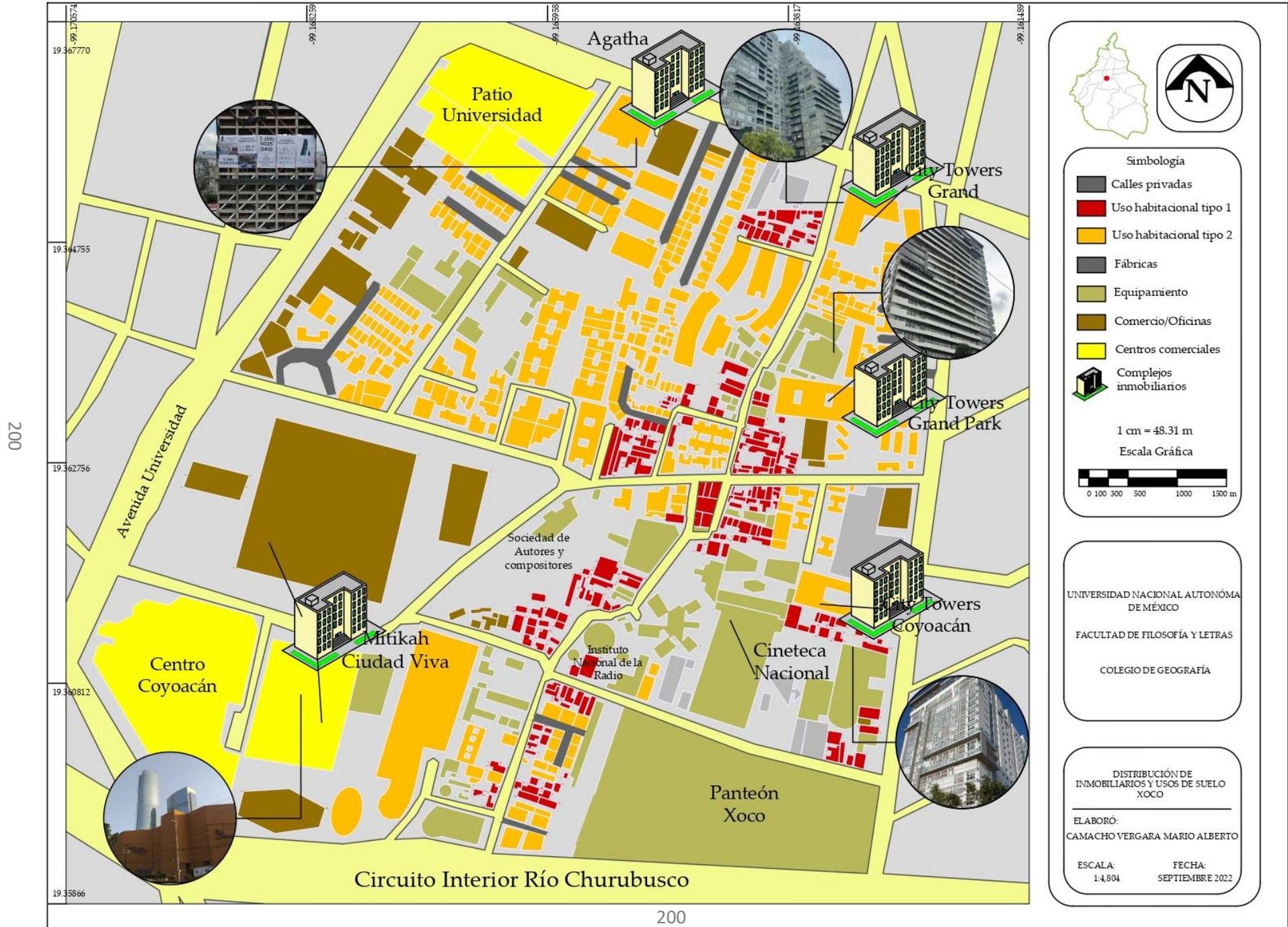
- Uso Habitacional tipo 2: Corresponde con el tipo de vivienda unifamiliar o de tipo condominio ya sea vertical u horizontal de extensión media a grande de construcción reciente para un nuevo sector de población. Otra característica visible en algunos de estos complejos es la privatización del espacio público y libre tránsito en este caso bajo la modalidad de calles cercadas con vigilancia.

De forma complementaria la figura 4.17 muestra un ejemplo del tipo de inmobiliarios en una gráfica en la que las diferentes construcciones tienden a acentuar la gentrificación mediante el aumento en el valor del suelo en el eje “y”.

A su vez como continuidad a la tendencia de gentrificación estos inmobiliarios cuentan con equipamiento de tipo privado y que en la actualidad en términos de extensión ocupan la mayor parte de lo que fue el Pueblo de Xoco.

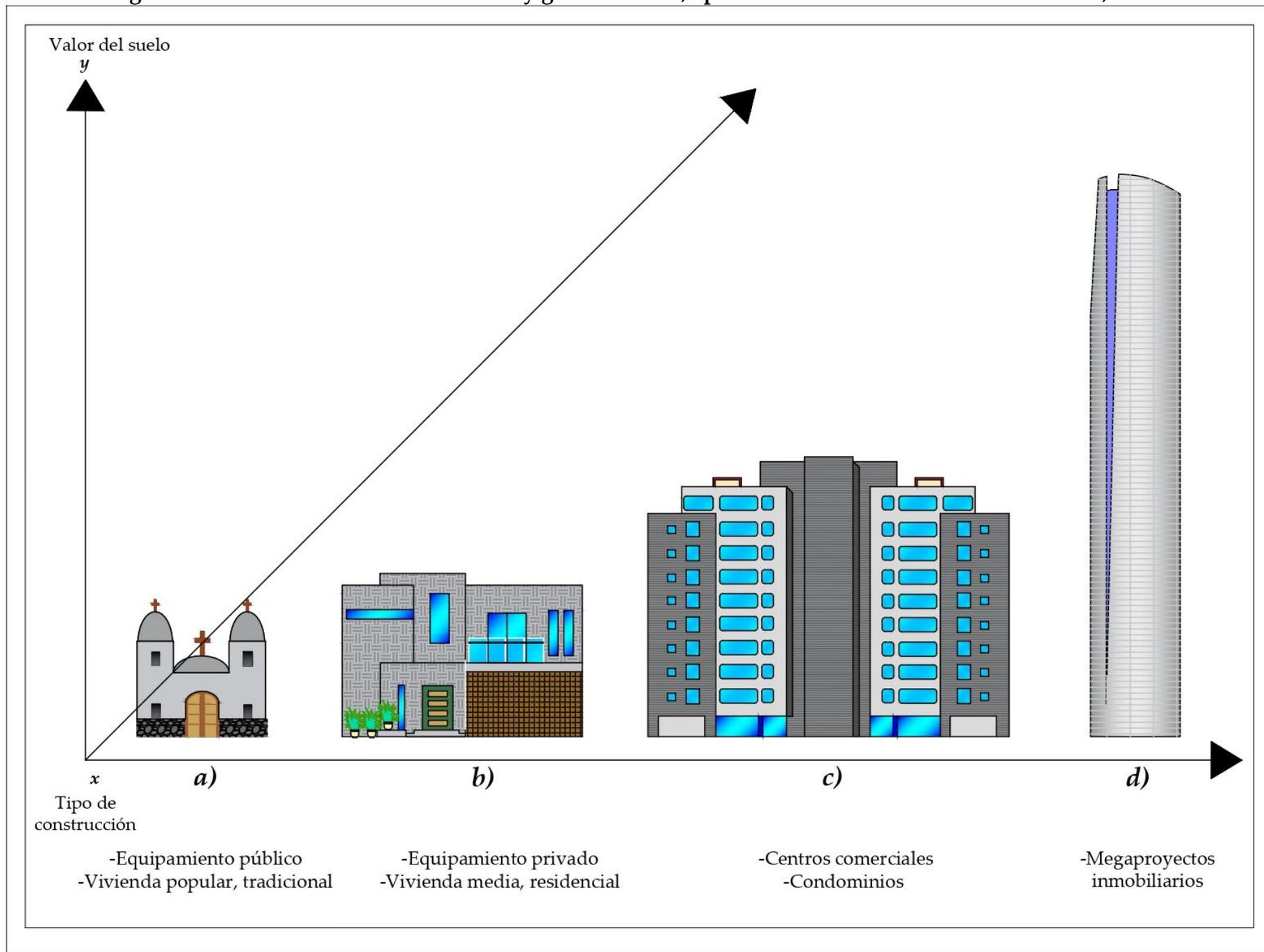
En cuanto a la extensión de Mítikah-Ciudad Viva se observa que ningún otro predio del Pueblo cuenta con una extensión mayor al predio de Avenida Universidad 1200 el cual ocupa toda la manzana mientras que el predio de Mayorazgo 130 apenas deja de lado una porción mínima del total ocupadas por la Iglesia de San Sebastián, una escuela secundaria y 3 casas del pueblo originario.

Mapa 4.6 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: distribución de complejos inmobiliarios en Xoco, 2022.



Fuente: elaboración propia con base en técnicas de percepción remota y trabajo de campo 2022.

Figura 4.17: Relación entre inmobiliarios y gentrificación, aplicado al caso de Mítikah Ciudad Viva, 2022.



En este sentido, el papel de la iglesia de San Sebastián (figura 4.17) adquiere relevancia en el conflicto general como un símbolo de resistencia por parte de los habitantes que la consideran una parte fundamental de la identidad del pueblo además del valor histórico que representa.

Figura 4.18 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: iglesia de San Sebastián, 2022. *



Fuente: trabajo de campo realizado en septiembre de 2022. *Nota: la iglesia de San Sebastián es uno de los iconos representativos del Pueblo de Xoco que se ha visto afectado por la construcción del megaproyecto inmobiliario.

En términos del paisaje, la iglesia junto con otros elementos del Pueblo de Xoco se han visto difuminadas junto con la mayor parte de la arquitectura originaria lo que

hace difícil suponer para el resto de la población de paso del lugar la existencia de un pueblo en el interior de la zona delimitada además por vías rápidas y principales como el Circuito Interior (Río Churubusco), Avenida Universidad, Eje 1 Poniente y Eje 8 Sur.

“— Los trazos que se contraponen y se enciman en el paisaje urbano de Xoco: una de las futuras torres más grandes de México, de dimensiones que sus desarrolladores califican como “míticas”, y una pequeña iglesia construida en el siglo XVII, con un valor altísimo para sus concurrentes, me invitan a hacer preguntas fundamentales sobre las formas que adquiere la ciudad y los ciudadanos que surgen de ella” (Porcel, 2018)

El Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) confirmó el hallazgo de piezas de origen teotihuacano en el predio además señaló que posiblemente fue una aldea con una antigüedad de 1700 años y se relaciona directamente con el origen del pueblo de Xoco; sin embargo, el INAH posteriormente negó esto ante la PAOT (Carrasco y Cruz, 2019)

Por su parte los vecinos aseguran contar con la participación del INAH para crear un museo en la zona lo que continúa acentuando la incógnita con respecto al futuro de la obra en este predio.

Ante este panorama los efectos más agresivos de la gentrificación se hacen cada vez más presentes con el peligro inminente de la desarticulación de la vida comunitaria, el desarraigo y la negación del propio espacio y su identidad histórica. (Novoa, 2019).

En cuanto estos escenarios de mayor gravedad en el mediano y largo plazo de la desaparición y completo remplazamiento del Pueblo de Xoco se considera una fase intermedia del mismo modo en proceso que corresponde a la llegada de los sectores poblacionales en quienes fue pensado el megaproyecto.

Esta llegada supone pese al completo intento de frontera y de efecto burbuja que pretende Mítikah-Ciudad Viva la convivencia al menos *de facto* en la cotidianidad del desplazamiento y ocupación de bienes no excluyentes y no rivales como las calles, plazas y parques ya sea por curiosidad, ocio u otras en que la que coexistirán dos visiones de ciudad.

El antagonismo por parte del Pueblo de Xoco frente a Mítikah-Ciudad Viva en este sentido se entiende hacia los actores inmobiliarios por el hecho de afectación en el inmediato de su modo de vida básicamente por la transformación radical y los problemas que ha ocasionado la construcción (figura 4.18).

Figura 4.19 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México: propaganda contra las inmobiliarias calle San Felipe (Pueblo de Xoco), 2022. *



Fuente: trabajo de campo realizado en septiembre de 2022. *Nota: En diversas calles del Pueblo de Xoco resaltan carteles de protesta contra el auge inmobiliario en el que se han visto involucrados.

En esta nueva etapa con la idea de que las acciones de mitigación han podido reparar esos daños supone a la llegada de estos nuevos actores un enfrentamiento a menor escala principalmente en la concepción del lugar y sobre todo ante la posibilidad constante de que se continúen repitiendo esta serie de fenómenos.

La gentrificación es así un efecto de las transformaciones territoriales a partir de megaproyectos inmobiliarios que en el pueblo de Xoco, tal como en otros casos tiene relación con la apropiación del lugar ante la nueva revalorización que ha significado la construcción de una micro ciudad insertada en un medio con un modo de vida sin ninguna relación a estos.

Consideraciones Finales

Conclusiones

Entre los resultados que se han obtenido de esta investigación destacan la dualidad de los megaproyectos inmobiliarios y, el hecho de que, a través de estos, se estos se construya a la fecha del cierre del presente trabajo, un nuevo tipo de “ciudad” basada en una lógica económica, en donde la planeación y gestión urbana esté en función de la potencialidad de cada lugar; asimismo este concepto de ciudad construida, a partir de los megaproyectos de todo tipo, es un fenómeno cada vez más frecuente de acuerdo a la lógica de desarrollo a través del consumo de estos espacios.

Si bien es cierto que no se puede omitir, la derrama económica con la que fue concebido el megaproyecto y los ingresos que generará, resalta el hecho de que no se haya logrado consenso con los habitantes locales hasta después de varios años de construcción y que los beneficios que implica Mítikah-Ciudad Viva son en su mayoría para un sector privilegiado de la población y como una externalidad respecto al resto de la comunidad del lugar.

Queda también de manifiesto, la participación gubernamental para poder llevar a cabo este tipo de construcciones y de su laxa capacidad del ejercicio de autoridad, así como la necesidad de replantear la pertinencia de dichos megaproyectos, específicamente, en los lugares en donde sea más adecuado la realización de los mismos, con el fin de impedir estos episodios, en donde se rompe la morfología urbana con elementos dispares y la necesidad de establecer mayor rigor en el marco jurídico-normativo a fin a un desarrollo urbano más incluyente.

A pesar de que la legalidad del megaproyecto queda solventada de *iure*, su legitimidad sigue cuestionada hasta la fecha, en particular, por los habitantes locales que se mantienen escépticos a los beneficios que les puede proporcionar el

megaproyecto en especial por el hecho de que al incrementar el valor de las viviendas se vean orillados a vender las mismas con el propósito de replicar los comportamientos espaciales de los inmobiliarios.

Las transformaciones territoriales a partir de megaproyectos inmobiliarios se expresan en diversos aspectos, de los cuales sobresalen: 1) la magnitud de la obra con todo lo que implica durante un periodo de tiempo superior a una década en particular la destrucción del equipamiento e infraestructura; 2) la forma en la que se concibe el lugar da paso a un conflicto en cuanto a la preservación de un modo de vida ajeno a los nuevos estándares de la modernidad que funcionan, en su mayoría al servicio del sector privado, convirtiendo a la ciudad en un negocio rentable y cuya ocupación del lugar esta intrínsecamente relacionada a una apropiación no necesariamente del tipo violento más tradicional (despojo) sino a través de mecanismos de expulsión graduales (gentrificación y segregación).

Otras de las transformaciones más notables directamente relacionada con lo anterior es la conformación de espacios en los que la ciudad misma se convierte en objeto de consumo bajo toda una mecánica que incluye la promoción de este tipo de lugares como la opción y mejor forma de solucionar de raíz los problemas urbanos como la inseguridad, contaminación, saturación vial, entre otros y que los beneficios que se han logrado como medidas de mitigación/compensatorias no satisfacen de manera integral ni deben sustituir las funciones gubernamentales en cuanto al desarrollo y bienestar urbano, sino que debe buscarse un beneficio y participación proporcional entre las diferentes partes.

Aportaciones

Las contribuciones se han centrado en la nueva construcción del análisis de los efectos territoriales de estos megaproyectos inmobiliarios de forma similar a lo

ocurrido al surgimiento de las ciudades en los que una vez satisfecha las necesidades primarias (acumulación alimentaria, estabilidad) se dio paso a nuevos requerimientos y formas de concebir los lugares.

Desde el enfoque geográfico, la labor realizada ofrece herramientas en cuanto a la forma de concebir el espacio urbano, en donde los diferentes actores y el espacio en sí mismo son elementos dinámicos que contribuyen a su constante mutación.

En el caso de los megaproyectos inmobiliarios estos son producto de una fase avanzada de la Ciudad Neoliberal en la que los lugares con mayor desarrollo incorporaron nuevos elementos y funciones económicas, sociales, políticas, culturales y ambientales.

El carácter urbano es también uno de los enfoques que dan paso a otra forma de entender su funcionamiento y es la diferencia sustancial con respecto a otras investigaciones. Es así que la concepción de Mítikah-Ciudad Viva adquirió un nuevo sentido con relación al tipo de obra y las transformaciones que genera.

También se ha dado importancia y seguimiento de Mítikah-Ciudad Viva no solo por los conflictos que ha generado sino como el seguimiento de un nuevo tipo de micro ciudad: excluyente y elitista.

En cuanto al Pueblo de Xoco y en general de aquellos habitantes que se ven afectados con la construcción de megaproyectos queda la muestra de una resistencia basada en la inserción de elementos cuyo alcance fragmentan los lugares sobre todo por la incompatibilidad de una visión de ciudad de consumo que ejerce una violencia económica que orilla a la expulsión de los locales.

Sin embargo, esta resistencia ha conseguido logros con diversos matices y se hace visible frente a la autoridades y desarrolladores que pretender negar su existencia al

cambiar de raíz modos de vida más comunes pero ligados al desarrollo y evolución de la Ciudad Neoliberal.

Limitaciones

En primer lugar, en el caso de Mítikah Ciudad Viva es un megaproyecto que no ha concluido e incluso está en marcha una importante fase de expansión por lo que los efectos territoriales detectados en la investigación se pueden considerar preliminares.

Entre otras de las restricciones de la investigación se puede mencionar que derivado de la pandemia de Covid-19 esta impidió la realización de encuestas y/o entrevistas debido al confinamiento por motivos de seguridad.

Perspectivas

En el corto y mediano plazo no se figura un escenario en el que se detenga por completo esta tendencia de construcción de megaproyectos inmobiliarios sino por el contrario se incrementen estos modelos de negocios de desarrollo urbano, siendo Mitikah Ciudad Viva un patrón a seguir.

En este punto es obligado replantear y actualizar el marco jurídico-normativo relacionados al ámbito urbano con un enfoque crítico que no se someta a los intereses económicos como el factor más relevante, sino reflexionar más allá de la crítica convencional que hace impensable la participación de agentes privados con órganos de gobierno, la cual se considera una formula valida de buscar el desarrollo pero únicamente cuando se pondera el beneficio social y cumplimiento de las obligaciones en materia urbana por encima del beneficio individual.

Asimismo, es conveniente ampliar el panorama e incentivar la participación ciudadana e incluyente con el propósito de construir una ciudad más equitativa e integral que pueda conciliar las marcadas diferencias entre los sectores más favorecidos y aquellos que han quedado marginados y segregados.

Fuentes de consulta

Bibliografía

- ABRAMO, Pedro. (2011). *La producción de las ciudades latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*. Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos. Quito, Ecuador.
- AGUILAR Martínez, Adrián Guillermo y Escamilla Herrera, Irma [Coords]. (2015). *Segregación urbana y espacios de exclusión ejemplos de México y América Latina*. UNAM, Porrúa. Ciudad de México, México.
- AGUILAR Martínez, Adrián Guillermo, Romero Mares, Patricia y Hernández Lozano, Josefina. (2015). Segregación Socio-residencial en la Ciudad de México. Dinámica del patrón territorial 2000-2010. En Aguilar Martínez, Adrián Guillermo y Escamilla Herrera, Irma [Coords]. (2015). *Segregación urbana y espacios de exclusión ejemplos de México y América Latina*. UNAM, Porrúa. Ciudad de México, México.
- BORJA Sebastià, Jordi. (2003). *La ciudad conquistada*. Alianza Editorial. Madrid, España.
- CAGMANI, Roberto. (2004). *Economía urbana*. Antoni Bosch. Barcelona. España.
- CELIS Galindo, Dante Guillermo, Montero Oropeza, Jonathan (2016). El estadio Omnilife. En Ibarra García, María Verónica y Talledos Sánchez, Edgar [Coords]. (2016). *Megaproyectos en México. Una Lectura crítica*. Editorial Ítaca. Ciudad de México, México.
- OLIVERA Martínez, Patricia Eugenia. (2014). *Neoliberalismo en la Ciudad de México: Polarización y Gentrificación*. En Dattwyler Rodrigo, y Janoschka Michael [Coords]. (2014). *La ciudad neoliberal gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. Editorial Pontificia Universidad Católica de Chile, España.
- CHUMILLAS Rodríguez, Isabel. (2001). *Vivienda y promoción inmobiliaria en Madrid*. Universitat de Lleida, España.
- FERNÁNDEZ Christlieb, Federico. (2000). *Europa y el urbanismo neoclásico en la Ciudad de México. Antecedentes y esplendores*. Instituto de Geografía UNAM. Distrito Federal, México.

- HARVEY, David. (1997). *Urbanismo y desigualdad social*. Editorial Siglo Veintiuno Editores., Madrid, España.
- HARVEY, David. (2003). *El nuevo imperialismo: acumulación por desposesión*. Editorial AKAL S.A., Madrid, España.
- IBARRA García, María Verónica y Talledos Sánchez, Edgar [Coords]. (2016). *Megaproyectos en México. Una Lectura crítica*. Editorial Ítaca. Ciudad de México, México.
- KUNZ Bolaños, Ignacio. *et al* (2002). *El mercado inmobiliario habitacional de la Ciudad de México*. UNAM. Ciudad de México, México.
- LORENZO Martínez, Ramón. (2001). *Cartografía, urbanismo y desarrollo inmobiliario*. Inversiones Editoriales Dossat. Madrid, España.
- MÉNDEZ Gutiérrez del Valle, Ricardo (1997). *Geografía económica la lógica espacial del capitalismo global*. Ariel. Barcelona, España.
- MONTUFAR Córdova, Marco [Coord] (2008). *Lo urbano en su complejidad una lectura desde América Latina*. Flacso. Quito, Ecuador.
- MORENO Carranco, María. (2015). *Geografías en construcción: el megaproyecto de Santa Fe en la Ciudad de México*. UAM. Ciudad de México, México.
- OLIVERA Martínez, Patricia Eugenia. (2014). *Neoliberalismo en la Ciudad de México: Polarización y Gentrificación*. En Janoschka, M. y Hidalgo, R. (eds.), *Ciudad neoliberal: Crisis, Resistencias y Escenarios de futuro.*: Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago de Chile, Chile.
- RITZER, George. (1995). *La macdonalización de la sociedad*. Ariel. Barcelona, España.
- SASSEN, Saskia. (1999). *La Ciudad Global: Nueva York, Londres, Tokio*. Editorial Endeba. Buenos Aires, Argentina.
- TALLEDOS Sánchez, Edgar. (2018). *¿Qué es un megaproyecto?* En Furlong, Aurora *et al* [Coords]. (2018). *Planes geoestratégicos, securitización y resistencia en las Américas*. Universidad Federal Do Amapa. Amapa, Brasil.
- ZÁRATE, Martín Manuel. (2012). *Geografía urbana. Dinámicas globales, procesos globales*. Editorial Ramón Areces. Madrid, España.

Hemerografía

- ABEDRAPO, Eduardo. (2011). *Aspectos institucionales para el desarrollo de megaproyectos de infraestructura de transporte en Latinoamérica*. Documento preparado para el seminario megaproyectos de transporte en América Latina y el Caribe organizado por la División de Transporte del Banco Interamericano de Desarrollo, Chile.
- ACOSTA Sol, Eugenia. (2006). *Sistema urbano en la época colonial*. En revista *Esencia y espacio*. Núm. 24. México, Pp. 54-60.
- AGUAYO Ayala, Adriana. (Enero-Junio 2016). *Nuevo Polanco: renovación urbana, segregación y gentrificación en la Ciudad de México*. En Iztapalapa Revista de Ciencias y Humanidades. Vol. 37. Núm. 80. México, Pp. 101-123.
- CARRASCO Araizaga, Jorge, Cruz Vargas, Juan Carlos. (Agosto 2019). *Mitikah un gigante que impone su ley en la Ciudad de México*. En Revista Proceso. Núm. 2234. México, Pp. 10-27.
- CERVANTES Sánchez, Enrique. (Junio 1988). *El desarrollo de la Ciudad de México*. En Revista de la Coordinación de Estudios de Posgrado. Vol. 4. Núm. 11. México, Pp. 1-16.
- CUBERES, David. (Junio 2020). *El origen y crecimiento de las ciudades*. En Revista Panorama Social. Núm. 32. España, Pp. 9-23.
- DELGADILLO, Víctor. (Noviembre 2016). *Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: La gentrificación percibida*. En revista INVI. Vol. 31. Núm. 88. México, Pp. 101-129.
- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. (diciembre 1970). *Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal*. En Diario Oficial de la Federación. Tomo CCCIII. Núm. 47. México, Pp. 19-42.
- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. (marzo 1980). *Acuerdo por el que se aprueba la actualización del Plan General del Plan Director del Distrito Federal*. En Diario Oficial de la Federación. Tomo CCCLIX. Núm. 18. México Pp. 1-34.

- GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL. (diciembre 2017). *Acuerdo por el que se autoriza la participación de la Admón. Pública del D.F. para la creación de una empresa estatal mayoritaria que se denominará PROCDMX*. En Gaceta Oficial del Distrito Federal. Vol. 17. Núm. 233. México, Pp. 3-4.
- GOLDBERG Susan. (Abril 2019). *Ciudades y soluciones*. En Revista National Geographic en español. Edición Ciudades, ideas para un futuro mejor. Vol. 44. Núm. 4. México, Pp. 8-22.
- GUISO Álvarez, Juan Daniel.(Enero 2013). *La actualidad del Estado de Bienestar Keynesiano*. En Revista de Estudiantes de Ciencia Política. Núm. 2. Colombia, Pp. 129-138.
- HIERNAUX-Nicolás, Daniel, (Diciembre 1999). *Los frutos amargos de la globalización: expansión y reestructuración metropolitana de la Ciudad de México*. En Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales EURE. Vol. 25. Núm. 76. México, Pp. 57-78.
- HIERNAUX-Nicolás, Daniel, Lindón Villoría, Alicia. (Enero 2008). *Los imaginarios urbanos de la dominación y la resistencia. Iztapalapa*. En Revista de Ciencias Sociales y Humanidades. Vol. 29. Núm. 64-65. México, Pp. 7-14.
- LÓPEZ Aranguren, José Luis. (1983). *La ciudad industrial*. En Ciudad y Territorio. Núm. 57. España, Pp.45-49.
- LÓPEZ Levi, Liliana. (Enero 2003). *Transformaciones urbanas a partir del consumo: el caso de la Ciudad de México*. En Boletim Goiano de Geografia. Vol. 23. Núm. 1. México, Pp. 113-135.
- LÓPEZ Pérez, Ruth. (Enero-Abril 2019). *Producción de la ciudad en tiempos de globalización: impactos socio-territoriales de los megaproyectos*. En Bitácora Urbano Territorial. Vol. 29. Núm. 1. México, Pp. 13-22.
- NOVOA Gutiérrez, Víctor Javier. (Octubre 2019). *Modernización urbana y conflicto por el espacio en la Ciudad de México: La aniquilación del paisaje comunitario-barrial en el pueblo de Xoco*. En Revista Fuentes Humanísticas. Vol. 31. Núm. 51. México, Pp.

- MORALES Guzmán, Jesús Carlos. (Junio, 2017). *Derecho a la ciudad y megaproyectos urbanos en la Ciudad de México: el escrutinio ciudadano en la orientación privada del proyecto corredor cultural Chapultepec- Zona Rosa (CCCH-ZR)*. En Revista Mexicana de Análisis Político y Administración Pública. Vol. VI. Núm. 1. México, Pp. 9-34.
- OLIVERA Martínez, Patricia Eugenia y Delgadillo, Víctor. (Julio, 2014). *Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México*. En Revista de Geografía Norte Grande. Núm. 64. México, Pp. 151-166.
- ORNELAS Delgado, Jaime. (Enero, 2000). *La ciudad bajo el neoliberalismo*. En Revista Papeles de Población. Vol. 6 Núm. 23. México, Pp. 45-69.
- PANREITER, Christopher. (Abril, 2016). *La producción de los espacios de la ciudad: planificación estratégica, megaproyectos y las "necesidades" del mercado inmobiliario*. En Revista de Geografía Norte Grande. Núm. 64. Chile, Pp. 151-166.
- PÉREZ Negrete, Margarita. (Enero, 2016). *Ciudad de México: el camino recorrido en la conformación de una ciudad global*. En Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales. Vol. LXI. Núm. 226. México, Pp. 263-284.
- PORTAL, María Ana. (Abril, 2018). *El desarrollo urbano y su impacto en los pueblos originarios de la Ciudad de México*. En Revista Alteridades. Vol. 28. Núm. 43. México, Pp. 53-64.
- SALAZAR Sotelo, Francisco. (Julio-Agosto, 2004). *Globalización y Política neoliberal en México*. En revista El Cotidiano. Vol.20. Núm. 20. México, Pp. 1-12.
- SALINAS Arreortua, Luis Alberto. (Marzo-Abril, 2014). *Transformaciones urbanas en el contexto neoliberal. La colonia Condesa en Ciudad de México: hacia un proceso de gentrificación*. En Cuaderno de Investigación Urbanística. Vol. 7. Núm. 93. México, Pp. 5-61.
- SÁNCHEZ DE CARMONA, Manuel. (Junio, 2012). *Trazos urbanos en la Ciudad de México*. En revista Villes en parallèle. Núm. 45-46. México, Pp.150-173.
- SARAVÍ, Andrés Gonzalo. (Diciembre, 2008). *Mundos aislados: segregación urbana y desigualdad en la Ciudad de México*. En Revista Eure. Vol. 34. Núm. 103. México, Pp. 93-110.

- SOBRINO, Jaime. (2011). *La urbanización en el México contemporáneo*. Documento preparado para la Reunión de expertos sobre: población territorio y desarrollo sostenible de la CEPAL. Chile.
- THEODORE Nik, Peck Jaimie y Brenner Neil. (Marzo, 2009). *Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados*. En Revista Temas Sociales. Núm. 66. Chile, Pp. 1-10.
- VALENZUELA Aguilera, Alfonso. (Mayo, 2007). *Santa Fe (México): Megaproyectos para una ciudad dividida*. En Revista Cuadernos Geográficos. Núm. 40. México, Pp. 53-66.
- VALENZUELA Aguilera, Alfonso. (Enero 2013). *Dispositivos de la globalización: la construcción de grandes proyectos urbanos en la Ciudad de México*. En Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales EURE. Vol. 39. Núm. 116. México, Pp. 101-118.

Recursos Electrónicos

- ACUÑA, Percy. (2013). *¿Qué se entiende por estructura urbana?* En línea: <<https://salvolomas.wordpress.com/2013/06/28/que-se-entiende-por-estructura-urbana-polis-civitas/>>.
Fecha de consulta: 30 de marzo de 2022.
- ALCALDÍA CUAUHTÉMOC. (2022). *Paseo de la Reforma*. En línea: <<https://alcaldiacuauhtemoc.mx/nope/paseo-de-la-reforma/>>.
Fecha de consulta: 24 de agosto de 2022.
- ALDAZ, Phenélope. (2016). *La CDMX ya es una marca registrada*. En línea: <<https://www.eluniversal.com.mx/articulo/metropoli/df/2016/01/27/la-cdmx-ya-es-una-marca-registrada>>.
Fecha de consulta: 22 de julio de 2022.
- ANIMAL POLÍTICO. (2015). *Cambian fecha de consulta ciudadana para el Corredor Cultural Chapultepec*. En línea: <<https://www.animalpolitico.com/2015/09/cambian-fecha-de-consulta-ciudadana-para-el-corredor-cultural-chapultepec/>>.
Fecha de consulta: 16 de agosto de 2022.

ANIMAL POLÍTICO. (2019). *Multa a Mítikah sería de 25 mdp por la tala ilegal de árboles. dice CDMX*. En línea:

<<https://www.animalpolitico.com/2019/05/multa-mitikah-25-mdp-tala-ilegal-arboles-cdmx/>>.

Fecha de consulta: 05 de septiembre de 2022.

BERTOUX, Laurence y Gómez Peltier, Gustavo. (2016). *La verticalidad de la Ciudad de México. Crítica y perspectivas*. En línea: <<https://arquine.com/la-verticalidad-de-la-ciudad-de-mexico-critica-y-perspectivas/>>.

Fecha de consulta: 21 de agosto de 2022.

BLOG POLANCO AYER Y HOY. (2012). *Planta de General Motors-Antara*. En línea: <<http://polancoayeryhoy.blogspot.com/2012/08/planta-de-general-motors-antara.html>>.

Fecha de consulta: 15 de agosto de 2022.

CABRERA Rafael. (2018). *El 'boom' de los centros comerciales en CDMX: 108 plazas nuevas en 12 años*. En línea: <<https://aristeguinoticias.com/1407/mexico/el-boom-de-los-centros-comerciales-en-cdmx-108-plazas-nuevas-en-12/>>.

Fecha de consulta: 17 de julio de 2022.

CAJAL FLORES, Alberto. (2017). *American way of life: características principales*. En línea: <<https://www.lifeder.com/american-way-life/>>.

Fecha de consulta: 08 de mayo de 2022.

CAMBRIDGE DICTIONARY. (2021). *Mall*. En línea:

<<https://dictionary.cambridge.org/es-LA/dictionary/english/mall>>.

Fecha de consulta: 21 de mayo de 2022.

CAPKA, Richard. (2004). *Megaprojects. They Are A Different Breed*. En línea: <<https://www.fhwa.dot.gov/publications/publicroads/04jul/01.cfm>>.

Fecha de consulta: 20 de mayo de 2022.

CEBEY, Georgina. (2015). *La altura genérica: el boom de los rascacielos en el D.F.* En línea: <<https://letraslibres.com/revista-espana/la-altura-generica-el-boom-de-rascacielos-en-el-d-f/>>.

Fecha de consulta: 27 de agosto de 2022.

CERA, Diego. (2020). *Santa Fe de la utopía de Tomas Moro a basurero monumental a "Pequeño Houston"*. En línea: <<https://local.mx/ciudad-de-mexico/historia-santa-fe/>>.

Fecha de consulta: 31 de agosto de 2022.

CLEMENTE Anabel. (2019). *Ni un centavo pagaremos por indemnización de Corredor Chapultepec: Sheinbaum*. En línea: <<https://www.elfinanciero.com.mx/nacional/ni-un-centavo-pagaremos-por-indemnizacion-de-corredor-chapultepec-sheinbaum>>.

Fecha de consulta: 06 de septiembre de 2022.

CRUZ Flores, Alejandro. (2015). *Concesionan por 40 años a Invex el Corredor Cultural Chapultepec*. En línea: <<https://www.jornada.com.mx/2015/08/03/capital/033n1cap>>.

Fecha de consulta: 1 de septiembre de 2022.

CTBUH. (2015). *Debating tall: Luxury Supeslims: Bane or Boon?*

En línea: <<https://global.ctbuh.org/resources/papers/download/3667-debating-tall-luxury-superslims-bane-or-boon.pdf>>.

Fecha de consulta: 23 de agosto de 2022.

CTBUH. (2019). *Tall, Supertall & Megatall Buildings*.

En línea: <http://ctbuh.org/uploads/CTBUH_HeightCriteria.pdf>.

Fecha de consulta: 1 de julio de 2022.

CUENCA, Alberto. (2019). *En Proyecto Mítikah el GobCDMX suspendió 181 mil metros cuadrados de construcción. Incierto el futuro de la obra*. En línea: <<https://capital-cdmx.org/nota-En-Proyecto-Mitikah-el-GobCDMX-suspendio-181-mil-metros-cuadrados-de-construccion--Incierto-el-futuro-de-la-obra20191430>>.

Fecha de consulta: 2 de septiembre de 2022.

DE ANTUÑANO MAURER, Alejandro. (2022). *Cinco décadas de acelerado desarrollo urbano en la Ciudad de México*. En línea:

<<https://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/urbanismo/18355-cinco-decadas-de-acelerado-desarrollo-urbano-en-la-ciudad-de-mexico>>.

Fecha de consulta: 24 de agosto de 2022.

DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO. (1997). *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano*. En línea: <[http://www.sideso.cdmx.gob.mx/documentos/progdelegacionales/miguel\[1\].pdf](http://www.sideso.cdmx.gob.mx/documentos/progdelegacionales/miguel[1].pdf)>.

Fecha de consulta: 10 de septiembre de 2022.

DIARIO DE MÉXICO. (2018). *Mancera no permitirá construcción de Be Grand frente a CU*. En línea: <<https://www.diariodemexico.com/mancera-no-permitir%C3%A1-construcci%C3%B3n-de-be-grand-frente-cu>>.

Fecha de consulta: 9 de septiembre de 2022.

EFE. (2019). *Xoco pueblo de origen prehispánico, lucha por sobrevivir en la Ciudad de México*. En línea: <<https://www.efe.com/efe/america/mexico/xoco-pueblo-de-origen-prehispanico-lucha-por-sobrevivir-en-ciudad-mexico/50000545-4002699>>.

Fecha de consulta: 12 de agosto de 2022.

LAGUNAS, Ícela. (2015). *El corredor controversial*. En línea: <<https://www.reporteindigo.com/reporte/el-corredor-controversial/>>.

Fecha de consulta: 29 de agosto de 2022.

EL MUNDO. (2021). *Historia de una desigualdad visible*. En línea: <<https://www.elmundo.es/internacional/2015/01/25/54c0eb8a268e3e176b8b457c.html>>.

Fecha de consulta: 16 de junio de 2022.

EL SOL DE MÉXICO. (2018). *Torre Latinoamericana el rascacielos que ha sobrevivido tres terremotos*. En línea: <<https://www.elsoldemexico.com.mx/metropoli/cdmx/torre-latinoamericana-el-rascacielos-que-ha-sobrevivido-tres-terremotos-258866.html>>.

Fecha de consulta: 30 de julio de 2022.

EL UNIVERSAL. (2020). *Derribarán torres de Be Grand por violar normatividad*. En línea: <<https://www.eluniversal.com.mx/metropoli/derribaran-torres-de-be-grand-por-violar-normatividad>>.

Fecha de consulta: 25 de agosto de 2022.

EL UNIVERSAL. (2017). *La Ciudad de México en el tiempo 70 años de Sears*. En línea: <<https://www.eluniversal.com.mx/galeria/metropoli/cdmx/la-ciudad-en-el-tiempo-70-anos-de-sears-en-mexico>>.

Fecha de consulta: 30 de julio de 2022.

EL UNIVERSAL. (2018). *Los primeros centros comerciales de la capital*. En línea:

<https://www.eluniversal.com.mx/colaboracion/mochilazo-en-el-tiempo/nacion/sociedad/los-primeros-centros-comerciales-de-la-capital>

Fecha de consulta: 27 de agosto de 2022.

EL UNIVERSAL. *Nacimiento de las plazas comerciales*. En línea:

<<https://www.eluniversal.com.mx/galeria/metropoli/cdmx/la-ciudad-en-el-tiempo-nacimiento-de-las-plazas-comerciales>>.

Fecha de consulta: 30 de julio de 2022.

EL UNIVERSAL. (2018). *PAOT obtiene suspensión de proyecto inmobiliario en Copilco*. En línea:

<<https://www.eluniversal.com.mx/metropoli/cdmx/paot-obtiene-suspension-de-proyecto-inmobiliario-en-copilco>>.

Fecha de consulta: 9 de septiembre de 2022.

EXPANSIÓN. (2020). *3 exfuncionarios de Mancera dejaron al menos 1,513 mdp en irregularidades*. En línea <<https://politica.expansion.mx/cdmx/2020/11/09/3-exfuncionarios-de-mancera-dejaron-al-menos-1-513-mdp-en-irregularidades>>.

Fecha de consulta: 25 de agosto de 2022.

FEREGRINO, Alejandro. *Los 5 edificios más altos en México (y los que vienen)*.

En línea: <<https://www.altonivel.com.mx/actualidad/mexico/edificios-mas-altos-de-mexico/>>.

Fecha de consulta: 04 de septiembre de 2022.

FIDEICOMISO CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO. (2021).

Centro Histórico de la Ciudad de México Patrimonio de la Humanidad. En línea:

<<https://centrohistorico.cdmx.gob.mx/ciudades-patrimonio>>.

Fecha de consulta: 15 de julio de 2022.

FUNO. (2022). *Portafolio*. En línea: <<https://funo.mx/>>.

Fecha de consulta: 03 de septiembre de 2022.

FUNDEÚ RAE. (2016). *Merchandising, alternativas en español*. En línea:
<<https://www.fundeu.es/recomendacion/merchandising-68/>>.

Fecha de consulta: 23 de agosto de 2022.

GACETA DEL SENADO. (2017). *Proposición con punto de acuerdo por el que el senado de la república exhorta respetuosamente a los gobiernos de las 32 entidades federativas para que en el marco del estado democrático de derecho se garantice el respeto a los derechos humanos en el uso legítimo de la fuerza pública, por parte de las instituciones encargadas de la seguridad pública*.

En línea:

<https://www.senado.gob.mx/64/gaceta_del_senado/documento/70806>.

Fecha de consulta: 20 de abril de 2022.

HERNÁNDEZ, Bertha. (2019). *La capital en el México ochentero: cómo aprender a vivir en el mundo de los ejes viales*. En línea:

<<https://www.cronica.com.mx/notas-la-capital-en-el-mexico-ochentero-como-aprender-a-vivir-en-el-mundo-de-los-ejes-viales-1120274-2019.html>>

Fecha de consulta: 25 de agosto de 2022.

HERNÁNDEZ, Francisco. (2017). *5 “monstruos” inmobiliarios que surgen de la CDMX*. En línea: <<https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/monstruos-inmobiliarios-que-emergen-en-la-cdmx>>.

Fecha de consulta: 29 de enero 2022

HERNÁNDEZ, Francisco. (2016). *El hombre detrás del éxito de Fibra Uno*. En línea:

<<https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/el-hombre-detras-del-exito-de-fibra-uno/>>.

Fecha de consulta: 03 de septiembre de 2022.

IDEPA. (2022). *¿Qué es un clúster?* En línea

<<https://www.idepa.es/innovacion/clusteres/que-es-un-cluster>>.

Fecha de consulta: 27 de agosto de 2022.

IEDF. (2017). *Consulta ciudadana corredor cultural Chapultepec-Zona Rosa Estadística de resultado y participación*. En línea: <http://portal.iedf.org.mx/biblioteca/estudioselect/consulta_ciudadana_ccchapultepec_web.pdf>.

Fecha de consulta: 13 de agosto de 2022.

INFODF. (2022). *¿Y qué información pido si quiero saber de PATR?* En línea: <https://infocdmx.org.mx/vinculacion_folletos/PATR.pdf>.

Fecha de consulta: 03 de septiembre de 2022.

IMC. (2021). *Estrategia de atracción de inversión en la Ciudad de México*. En línea: <<https://imco.org.mx/wp-content/uploads/2020/11/Competitividad-e-inversio%CC%81n-Ciudad-de-Me%CC%81xico.pdf>>.

Fecha de consulta: 07 de junio de 2022.

INMOBILIARE. (2021). *Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc con mayor demanda inmobiliaria en CDMX*. En línea: <<https://inmobiliare.com/benito-juarez-miguel-hidalgo-y-cuauhtemoc-con-mayor-demanda-inmobiliaria-en-la-cdmx/>>.

Fecha de consulta: 08 de septiembre de 2022.

INSTAGRAM. (2022). *ASAMBLEA DE XOCO*. En línea: <https://www.instagram.com/p/CSCcZiVLug9/?utm_source=ig_web_copy_link>. Fecha de consulta: 05 de septiembre de 2022.

INSTITUTO NACIONAL PARA EL FEDERALISMO Y DESARROLLO MUNICIPAL. (2017). *Alcaldías de la CDMX, un cambio de paradigma*. En línea: <<https://www.gob.mx/inafed/articulos/alcaldas-de-la-cdmx-un-cambio-de-paradigma?idiom=es>>.

Fecha de consulta: 25 de agosto de 2022.

JIMÉNEZ, Laura. (2018). *El Bando 2 detonó el auge inmobiliario en la CDMX hace 18 años*. En línea: <<https://www.eluniversal.com.mx/metropoli/cdmx/el-bando-2-detono-el-auge-inmobiliario-en-la-cdmx-hace-18-anos>>.

Fecha de consulta: 03 de septiembre de 2022.

LA JORNADA. (2016). *Represión*. En línea: <<https://www.jornada.com.mx/2006/05/05/>>.

Fecha de consulta: 15 de abril de 2022.

LA RAZÓN. (2017). *Bando dos de Amlo abrió paso a inmobiliarias patito: Ludlow*. En línea: <<https://www.razon.com.mx/ciudad/bando-2-amlo-abrio-paso-a-inmobiliarias-patito-ludlow/>>.

Fecha de consulta: 08 de septiembre de 2022.

LIBRARY OF CONGRESS. (2020). *Plano de la Ciudad de México*. En línea: <<https://www.loc.gov/item/2012592176/>>.

Fecha de consulta: 17 de julio de 2022.

LIZAN, Jorge. (2018). *Proyectos de uso mixto, de mall a uso mixto*. En línea: <<https://inmobiliare.com/proyectos-de-uso-mixto-de-mall-a-uso-mixto/>>

Fecha de consulta: 27 de agosto de 2022.

LÓPEZ, Italia. (2022). *Mítikah abrirá sus puertas tras 14 años de desarrollos en medio de conflictos*. En línea: <<https://elceo.com/negocios/mitikah-se-acerca-a-su-inauguracion-tras-14-anos-de-desarrollo-y-conflictos/>>.

Fecha de consulta: 03 de septiembre de 2022.

MARKET DATA MÉXICO. (2022). *Colonia Xoco, Benito Juárez, en Ciudad de México*.

En línea: <<https://www.marketdatamexico.com/es/article/Colonia-Xoco-Benito-JuarezCiudadMexico#:~:text=En%20Xoco%20habitan%20alrededor%20de,pro medio%20de%2013%20a%C3%B1os%20cursados>>.

Fecha de consulta: 05 de septiembre de 2022.

MENDOZA, Mario. (2017). *Hasta 73 mil pesos por metro cuadrado, costo de vivienda en CDMX*. En línea:

<<https://www.publimetro.com.mx/mx/noticias/2017/07/13/hasta-73-mil-pesos-por-metro-cuadrado-costodevivienda-en-cdmx.html>>.

Fecha de consulta: 25 de marzo de 2022.

MENDOZA, Lourdes. (2021). *¿Y el cheque, acá (sic)?* En línea:

<<https://www.elfinanciero.com.mx/opinion/lourdes-mendoza/2021/05/27/y-el-cheque-apa/>>.

Fecha de consulta: 27 de agosto de 2022.

METRO DF. (2011). *Del ferrocarril al transporte eléctrico*. En línea:

<<http://www.metro.df.gob.mx/organismo/pendon2.html>>.

Fecha de consulta: 24 de agosto de 2022.

MÍTIKAH. (2022). *Galería*. En línea: <<https://www.mitikah.com.mx/galeria-proyecto.html>>.

Fecha de consulta: 31 de agosto de 2022.

MUNDO DE CIUDADES. (2021). *Hong Kong, China*. En línea: <<https://mundodeciudades.wordpress.com/2012/11/27/hong-kong-china/>>.

Fecha de consulta: 07 de julio de 2022.

MUNDO DE CIUDADES. (2021). *Nueva York, Estados Unidos*. En línea: <<https://mundodeciudades.wordpress.com/category/estados-unidos/nueva-york/>>

Fecha de consulta: 07 de julio de 2022.

MUNDO DE CIUDADES. (2021). *Seúl, Corea del Sur*. En línea: <<https://mundodeciudades.wordpress.com/category/corea-del-sur/seul/>>

Fecha de consulta: 07 de julio de 2022.

MURILLO, Eduardo. (2020). *Atrae SCJN litigio entre UNAM y Be Grand*. En línea: <<https://www.jornada.com.mx/ultimas/sociedad/2020/09/23/atrae-scjn-litigio-entre-unam-y-be-grand-314.html>>.

Fecha de consulta: 27 de agosto de 2022.

MURRAY, Harold y Flores Juan. (2019). *Comercio en todas partes los proyectos de uso mixto*. En línea:

<<https://realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/ usos-mixtos/13049-comercio-en-todas-partes-los-proyectos-de-uso-mixto>>.

Fecha de consulta: 27 de junio de 2022.

MVS Noticias. (2015). *Lista Consulta Ciudadana sobre Corredor Chapultepec-Zona Rosa*. En línea:

<<https://mvsnoticias.com/noticias/capital/lista-consulta-ciudadana-sobre-corredor-chapultepec-zona-rosa-iedf-126/>>.

Fecha de consulta: 15 de agosto de 2022.

NOTIMEX. (2019). *CDMX multa con 40.8 millones de pesos a Torre Mítikah por tala de árboles en Xoco*. En línea:

<<https://www.eleconomista.com.mx/estados/CDMX-multa-con-40.8-millones-de-pesos-a-Torre-Mitikah-por-tala-de-arboles-en-Xoco-20190531-0081.html>>.

Fecha de consulta: 05 de septiembre de 2022.

OBRAS. (2019) *Hallan anomalías en 48 polígonos de actuación en CDMX entre 2017 y 2018*. En línea:

<<https://obras.expansion.mx/construccion/2019/02/08/hallan-anomalias-en-48-poligonos-de-actuacion-en-cdmx-entre-2017-y-2018>>.

Fecha de consulta: 17 de septiembre de 2022.

ONU. (2022). *Las ciudades seguirán creciendo, sobre todo en los países en desarrollo*. En línea:

<<https://www.un.org/development/desa/es/news/population/2018-world-urbanization-prospects.html>>.

Fecha de consulta: 14 de junio de 2022.

ONUHABITAT. (2019). *Los usos mixtos del suelo y sus beneficios*. En línea:

<<https://onuhabitat.org.mx/index.php/los-usos-mixtos-del-suelo-y-sus-beneficios>>.

Fecha de consulta: 27 de junio de 2022.

PASCOE, Pierce Ricardo. (2018). *Bando 2 y Norma 26*. En línea:

<<https://www.excelsior.com.mx/opinion/ricardo-pascoe-pierce/bando-2-y-norma-26/1229887>>.

Fecha de consulta: 2 de junio de 2022.

PÉREZ Porto, Julián y Merino, María. (2019). *Definición de enclave*. En línea:

<<https://definicion.de/enclave/>>

Fecha de consulta: 08 de mayo de 2022.

PORCEL Arraut, Alejandro. (2018). *Desarrollo inmobiliario en Xoco: relato de ciudades enfrentadas*. En línea: <<https://labrujula.nexos.com.mx/?p=2110>>

Fecha de consulta: 5 de septiembre de 2022.

PRUNEDA Ayko. (2016). *Los centros comerciales más impactantes del mundo*.

En línea: <<https://www.forbes.com.mx/forbes-life/los-centros-comerciales-mas-impactantes-del-mundo/>>.

Fecha de consulta: 28 de mayo de 2022.

QUINTERO, Josefina. (2018) *Protestan en Xoco por afectación de Torre Mítikah*.

En línea: <<https://www.jornada.com.mx/2018/08/01/capital/033n3cap>>.

Fecha de consulta: 04 de septiembre de 2022.

REGENERACIÓN. (2018). *CDMX, titular de Seduvi pide dinero por cambios de uso de suelo*. En línea:

<<https://regeneracion.mx/cdmx-titular-de-seduvi-pide-dinero-por-cambios-de-uso-de-suelo/>>.

Fecha de consulta: 18 de agosto de 2022.

REPRODART. (2021). *Factories in Asnières – Vicent Van Gogh*. En línea:

<<https://www.reprodart.com/a/vincent-van-gogh-1/factories-in-asnieres.html>>.

Fecha de consulta: 13 de abril de 2022.

SEDEMA. (2020). *Vecinos de Xoco a favor del Plan de Rehabilitación de Real de Mayorazgo*. En línea:

<<https://www.sedema.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/vecinos-de-xoco-favor-del-plan-de-rehabilitacion-de-real-de-mayorazgo>>.

Fecha de consulta: 2 de septiembre de 2022.

SEDUVI. (2019). *Comunicado sobre proyecto inmobiliario Mítikah*. En línea:

<<https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/comunicado-sobre-proyecto-inmobiliario-mitikah>>.

Fecha de consulta: 04 de septiembre de 2022.

SEDUVI. (2020). *Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano*. En línea:

<<http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/index.php/que-hacemos/planeacion-urbana/normas-generales-de-ordenacion/norma-para-impulsar-y-facilitar-la-construccion-de-vivienda-de-interes-social-y-popular-en-suelo-urbano>>.

Fecha de consulta: 2 septiembre de 2022.

SEDUVI. (2020). *Normas en Áreas de Actuación*. En línea:

<<http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/index.php/que-hacemos/planeacion-urbana/normas-en-areas-de-actuacion>>.

Fecha de consulta: 08 de septiembre de 2022

SENER. (2018). *La construcción de Dos Bocas tiene un avance del 24 por ciento*.

En línea:

<<https://dosbocas.energia.gob.mx/>>

Fecha de consulta: 15 de abril de 2022.

SIN EMBARGO. (2021). *Policía de CDMX detiene a vecino de Xoco por solicitar permisos de la Torre Mítikah*. En línea: <<https://www.sinembargo.mx/30-07-2021/4008127>>.

Fecha de consulta: 30 de agosto de 2022.

THE SKYSCRAPER CENTER. (2019). *Empire State Building*. En línea: <<http://www.skyscrapercenter.com/building/empire-state-building/261>>.

Fecha de consulta 02 de junio de 2022.

TORRE LATINO. (2022). *Historia Torre Latino*. En línea: <[Fecha de consulta: 26 de agosto de 2022.](https://torrelatinoamericana.com.mx/historia/#:~:text=La%20Torre%20Latinoamericana%20fue%20construida,%E2%80%9CLa%20Latinoamericana%20Seguros%2C%20S.A.%E2%80%9D&text=Se%20decidi%C3%B3%20la%20construcci%C3%B3n%20de,la%20ciudad%20y%20del%20pa%C3%ADs.>>.</p></div><div data-bbox=)

TROVIT. (2022). *Departamento Paradox Santa Fe*. En línea: <https://casas.trovit.com.mx/departamento-paradox-santa-fe/tg.98-3-%7B%22acc%22%3A5923%2C%22c%22%3A15554390123%2C%22d%22%3A%22c%22%7D?gclid=CjwKCAjwjtOTBhAvEiwASG4bCMhH_Kox4onj5k0M2Ds_yfo9fo4qgcl4umS180Dloeean0HjAajCCJBoCFMEQAvD_BwE>.

Fecha de consulta: 06 de enero de 2022.

TWITTER. (2019). *PUEBLO DE XOCO*.

En línea: <<https://twitter.com/PueblodeXoco/status/1175135769536663560>>.

Fecha de consulta: 05 de septiembre de 2022.

W RADIO. (2009). *Cierra SSPDF circulación en Madero y cambia sentido de las calles*. En línea:

<https://wradio.com.mx/radio/2009/08/22/judicial/1250958960_865647.html>.

Fecha de consulta: 08 de julio de 2022.

WILSON, Craig. (2015). *The difference in USA Slums vs Rio de Janeiro's Favelas*.

En línea: <<https://craigswilson.com/usa-slums-versus-rio-de-janeiro-favelas/>>.

Fecha de consulta: 14 de junio de 2022.

WTC. (2022). *World Trade Center Ciudad de México*. En línea:

<<https://wtcmexico.mx/>>.

Fecha de consulta: 27 de agosto de 2022.

VÁZQUEZ, Ricardo. (2020). *30 nuevos centros comerciales*. En línea:
<<https://www.realestatemarket.com.mx/capital-markets/18745-30-nuevos-centros-comerciales>>.

Fecha de consulta: 17 de julio de 2022.

VÁZQUEZ, Víctor. (2014). *Externalidades y medio ambiente*. En línea:
<<https://coccosphere.es/publicaciones/externalidades-y-medioambiente/>>.

Fecha de consulta: 15 de agosto de 2022.

VENTURA, Pamela. (2019). *Fibra Uno ya es la "dueña" de Reforma*. En línea:
<<https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/fibra-uno-ya-es-la-duena-de-reforma>>.

Fecha de consulta: 29 de noviembre de 2021.

VIAJES NATIONAL GEOGRAPHIC. (2019). *Burj Khalifa: en lo más alto*. En línea:

<<https://viajes.nationalgeographic.com.es/ubicacion-exacta/burj-khalifa-mas-alto-14079>>.

Fecha de consulta: 22 de mayo de 2022.

Tesis consultadas

AGUILAR Hernández, Hugo Enrique. *La variable cultural en la(s) ciudad(es) mundial(es): un análisis desde la perspectiva de la geografía humana*. Tesis de Licenciatura. UNAM. Facultad de Filosofía y Letras.

CORRAL Corral, Alma Susana y Gallegos Castillo, Miriam. (2019). *El conflicto social en el proceso de gentrificación de Ciudad Santa Fe (1980-2017) Aportes de Trabajo Social*. Tesis de Licenciatura. UNAM: Escuela Nacional de Trabajo Social.

CHIQUETE Angulo, Dulce Azalia. (2018). *Burbuja especulativa en el sector inmobiliario y su impacto en el mercado inmobiliario en Delegación Benito Juárez en la Ciudad de México*. Tesis de Maestría. UNAM. Facultad de Arquitectura.

GALINDO Quiroz, Daniel. (2015). *Mercado de lujo en México: concepto y análisis explicativo*. Tesis de Licenciatura. UNAM. Facultad de Contaduría y Administración.

- GÓMEZ Tagle López, Karol Marcela. (2015). *Segregación residencial en la zona central de la Ciudad de México: El caso de la Delegación Cuauhtémoc*. Tesis de Licenciatura. UNAM. Facultad de Filosofía y Letras.
- LOBATO Serrano, Leticia Alejandra. (2015). *Megaproyectos urbanos: Conflictos y contradicciones. Visiones encontradas del desarrollo*. Tesis de Maestría. UNAM. Facultad de Arquitectura.
- MÁRQUEZ López, Lisett. (2012). *Cambios en la estructura urbana y formación de un corredor terciario en Paseo de la Reforma 1970-2007*. Tesis de Doctorado. UNAM. Facultad de Arquitectura.
- RAMÍREZ Rosas, Ana Rosa (2016). *La segregación urbano espacial por el impacto de los desarrollos inmobiliarios. Hacia una propuesta de fortalecimiento comunitario. Unidad Habitacional Cuatro Vientos, Ixtapaluca Estado de México 2000-2015*. Tesis de Maestría. UNAM. Facultad de Arquitectura.
- SEGURA Corona, Mitzi Citalli. (2018). *El turismo residencial como elemento segregador en México: Un estudio comparativo entre San Felipe (Baja California) y Todos Santos (Baja California Sur) durante el periodo 2000-2015* Tesis de Maestría. UNAM. Facultad de Filosofía y Letras.
- TORRES Arroyo, Oscar. (2016). *Segregación residencial y ciudadanía segmentada en la ciudad de Acapulco*. Tesis de Doctorado. UNAM. Facultad de Arquitectura.
- VÁZQUEZ Rodríguez, Paloma Columba. (2015). *Espacialización de las relaciones sociales y aspiraciones de consumo en Antara Polanco*. Tesis de Licenciatura. UNAM. Facultad de Filosofía y Letras.