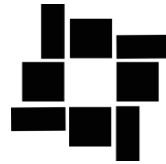


Universidad Nacional Autónoma de México
Facultad de Arquitectura



GENTRIFICACIÓN
EN LA CENTRALIDAD
DE LA CIUDAD
DE MÉXICO:
SAN MIGUEL
NONOALCO Y
SANTIAGO
TLATELOLCO

PRESENTA
Germán Gutiérrez Ruíz

Tesis para obtener el grado de Urbanista

TUTOR
Dra. Claudia Frisia Puebla Cadena

Ciudad Universitaria, ciudad de México
2016



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.

Agradecimientos

Tocayo mío, conversar contigo a lo largo de este viaje me ha permitido encontrar el lugar de mis ideas y el tamaño de mis preguntas e indignaciones. Compartir la mirada contigo me ha alumbrado, tus cuestionamientos me dieron entendimiento y cuando estuve perdido me ayudaron a tener calma para encontrar un camino. Sin el apoyo de tu hombro bondadoso, sin tu paciencia, tu confianza, compañía, y sin tu ayuda no podría haber realizado este trabajo y por eso tienes, además de todo, mi sincero agradecimiento.

A lo largo de mi formación como urbanista recibí el apoyo de muchas personas, mis padres, mis hermanos, mi familia, que creyeron en mí, me entendieron, nutrieron mis motivos, respaldaron mi decisión, extendieron su mano, abrieron sus hogares y me sostuvieron para continuar. Con esta ayuda sin condiciones, a pesar de dificultades y sin certezas, he llegado hasta aquí. Siempre estaré agradecido.

Mi agradecimiento es profundo para la Dra. Claudia Frisia Puebla Cadena, por guiarme y en la realización de este trabajo y por ayudarme a ver de una manera distinta. Por la invitación a participar en el Proyecto de Investigación Hábitat y Centralidad y a colaborar conjuntamente, por compartir sus ideas, cuestionamientos, su forma de mirar la ciudad y su experiencia al vivirla y abordarla. Pero sobre todo, por dejar en mí la semilla que despertó las preguntas, más aún por enseñar retribuyendo al carácter público y social de nuestra Universidad.

Agradezco a todos los miembros del Proyecto de Investigación Hábitat y Centralidad del Área de Sociología Urbana de la Universidad Autónoma Metropolitana, cuyo trabajo conjunto ha sido un enriquecido espacio de aprendizaje sin igual. Este seminario otorgó recursos públicos por parte del CONACYT para la realización de esta tesis, así también quedo agradecido con mi pueblo. Igualmente agradezco al Servicio Alemán de Intercambio Académico y a los colegas participantes del Workshop Autoconstrucción 2 “Gentrificación – entre propiedad, renta y cultura, un dialogo México-Alemania”, llevado a cabo durante el invierno 2013 y 2014 en Alemania, en colaboración con la Bauhaus-Universität Weimar y la Licenciatura en Urbanismo de la UNAM.

Agradezco emotivamente a la sociedad mexicana, que con sus recursos y con su acontecer sostienen y nutren la Universidad Nacional Autónoma de México, primero un sueño, luego un hogar por más de cinco años, claro reflejo de México, del cual no podré desligarme. La UNAM me dio mucho, gracias a la gran y diversa comunidad que la hace posible.

Este trabajo está dedicado a la ciudad de México, a todos quienes han sido parte de ella en diferentes momentos, a todos quienes la habitan y la hacen cada día, a quienes la piensan, a quienes la construyen, a quienes la explotan, a quienes la sufren, a quienes tratan de gobernarla, y muy particularmente a quienes la defienden.

índice

Introducción	8
UNO	
Diferentes perspectivas de la gentrificación	10
Término y Definición de gentrificación	11
Discusión sobre gentrificación	12
Teorías relacionadas con el estudio de la gentrificación	28
· Características del suelo urbano y el funcionamiento del mercado inmobiliario	28
· La Renta y sus componentes	29
· La Brecha de Renta	32
· Aspectos simbólicos y la confrontación entre clases	38
· La violencia social	43
Las partes del proceso de gentrificación	45
Conclusiones	55
DOS	
El contexto de la ciudad de México	62
Transformaciones en la ciudad y sus consecuencias en los ingresos de sus habitantes	64
Ciudad de México: Centro-Periferia	67
· Construcción de un centro	68
· Desarrollo segregante: construcción de una periferia	69
· Construcción de brechas, fronteras y vacíos aprovechables	74
Vulnerabilidad de desplazamiento ante posibles procesos de gentrificación en la centralidad	85
Política urbana neoliberal y su papel en un contexto propicio para el fenómeno de gentrificación	89
· El Bando 2	89
· Programa de Rescate del Centro Histórico	92
· Segundo piso del Periférico e infraestructuras para el automóvil	95
· Metrobús	96
· Política transversal de vinculación exterior del GDF	97
· Programa de Rescate de Espacios Públicos	98
· ECOBICI	102

Reestructuración del aparato gubernamental en materia urbana	103
· La ciudad Marca	104
· Calidad de Vida Progreso y Desarrollo para la Ciudad de México S.A. de C.V.	106
· Autoridad del Espacio Público	110
· Agencia de Gestión Urbana de la Ciudad de México	116
Política urbana neoliberal, población vulnerable y actividad inmobiliaria	118
Garantías para la obtención de rentas de suelo	123
· Norma General de Ordenación 12	123
· Modificaciones a la Norma General de Ordenación 26	125
· Proyectos de Normas Generales de Ordenación 30 y 31	132
Conclusiones	140

TRES

Gentrificación en la Centralidad de la ciudad de México	146
Antecedentes de la Gentrificación en la ciudad de México	147
La Herradura de Tugurios de la ciudad de México	151
San Miguel Nonoalco/Santiago Tlatelolco	157
Conclusiones	177

Conclusiones generales	183
Bibliografía	188
Complemento gráfico	197
Anexo técnico	263
Anexo de mapas disponible en la contraportada	

introducción

Este trabajo ha sido desarrollado en el marco del Proyecto de Investigación “Hábitat y Centralidad”, con el apoyo del CONACYT (proyecto N°168252) y bajo la responsabilidad técnica del el Dr. René Coulomb Bosc de la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco.

Igualmente es resultado de un proceso abierto, de diversas etapas y acercamientos a otras investigaciones referentes al tema de la gentrificación, al análisis de políticas públicas urbanas, la vivienda en renta dirigida a sectores medios, procesos sociales y dinámica inmobiliaria en zonas centrales de la ciudad de México, y a seminarios, congresos y conversatorios académicos sobre estos temas. El camino de este proyecto y su mirada los ha llevado a participar en el 2º Congreso Nacional de Vivienda de la Facultad de Arquitectura, el 4º Seminario de la Red Internacional de investigación Contested Cities y en el seminario anual Hábitat y Centralidad 2015: Dinámicas socio-espaciales, políticas y socio organizativos en colonias y barrios de centralidad urbana e histórica.

El proceso ocurrió dentro de un periodo de cambios políticos, sociales y económicos en México con un sensible eco en la vida de la ciudad de México, que ha alimentado los cuestionamientos abordados aquí y que ha motivado acercamientos a diferentes organizaciones ciudadanas, que con distintos recursos y acciones han respondido y generado estrategias ante estos procesos.

Entre los principales objetivos de esta tesis está realizar un profundo análisis teórico sobre el concepto de gentrificación y las diversas perspectivas que lo han tomado como objeto de estudio en diferentes contextos, con el fin de conocer distintas rutas de acercamiento, diferentes metodologías de análisis, temas y teorías relacionadas con el estudio del tema y finalmente identificar elementos considerables como definitorios de los procesos de gentrificación y las relaciones entre estos.

Al mismo tiempo se analiza el contexto de la ciudad de México y su evolución hasta las primeras dos décadas del siglo XXI, para saber si este es propicio para el surgimiento del fenómeno de gentrificación, recurriendo a una breve revisión histórica de la conformación de esta ciudad. Posteriormente son analizadas determinadas políticas urbanas consideradas de línea neoliberal, que han sido aplicadas sobre mencionado contexto, y que podrían contribuir a la formación de procesos de gentrificación.

Finalmente son retomadas las observaciones generadas en la revisión teórica del concepto y el estudio de la gentrificación y en la revisión histórica de la ciudad de México para aplicarlas al caso específico de los barrios centrales de San Miguel Nonoalco y Santiago Tlatelolco en la ciudad de México, que fueron transformados radicalmente a mediados del siglo XX con la construcción del Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco, dentro de la política nacional de vivienda del México moderno.

Este trabajo se acompaña de un Complemento Gráfico, que sucede como una narrativa construida de fotografías y piezas gráficas, provenientes de diferentes autores, épocas y fuentes, que en conjunto ayudan a construir una imagen de los temas tratados y que funcionan como un ancla que evoca a determinados espacios, momentos y circunstancias de esta ciudad, que se relacionan y que pueden ser una manifestación de los temas tratados en esta tesis.

A su vez un Anexo de Mapas ayuda a identificar los temas abordados en las dimensiones espaciales y temporales en esta ciudad, así como las relaciones que estos establecen. Para explicar detalladamente la metodología con la que estos mapas fueron elaborados está disponible también un Anexo técnico.

Para facilitar la consulta del Complemento Gráfico y el Anexo de Mapas, ha sido creado un perfil en la plataforma virtual *Flickr* para este trabajo, llamado *Gentrificación///ciudad de México*. disponible a través de la siguiente dirección: <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums>

uno

Diferentes perspectivas de la gentrificación

Término y definición de gentrificación///Discusión sobre gentrificación///Teorías relacionadas con el estudio de la gentrificación///Las partes del proceso de gentrificación

Término y definición de gentrificación

London, *Aspects of Changes*, publicado en 1964, es un análisis de las alteraciones en la estructura social y en el valor del suelo de la ciudad central de Londres desde la sociología, este trabajo es la apertura de nuevos debates sobre los problemas habitacionales en las ciudades y abre una línea de estudio basada en el desplazamiento de habitantes de clase trabajadora por habitantes de clase media a consecuencia del incremento de los precios de renta en barrios decadentes privilegiados con una localización central a medida que son renovados. Esta es la definición clásica de *gentrification*, un proceso con una estructura y cuyos elementos principales son el gobierno, gentrificadores y promotores inmobiliarios.

A manera general, el gobierno decide dejar de invertir en barrios centrales, ocasionando que los precios de alquiler bajen y que sean una opción de residencia para la clase trabajadora y de bajos ingresos. Este actor también dinamiza el proceso con la normativa de planeación urbana, que asigna un código de especificaciones con las que se puede implementar oficialmente un proceso de renovación en determinados barrios. Así este actor destaca al dirigir y detonar los flujos del capital en la ciudad, impactando el valor y el precio del suelo que se refleja en el precio de los alquileres.

Los gentrificadores –nuevos residentes- capaces de pagar los nuevos precios de alquiler pueden encontrarse en conflicto con los habitantes originarios, cambiar lazos sociales existentes, introducir nuevos hábitos culturales y de consumo correspondientes a sus códigos de educación y su capacidad de adquisición, impulsar nuevos comercios y servicios cambiando la oferta local.

La devaluación de las propiedades significa para propietarios y promotores inmobiliarios la posibilidad de incrementar las rentas potenciales del suelo urbano; pueden adquirir propiedades devaluadas a bajo costo, que por su localización central tienen cercanía a una amplia gama de servicios, lo que les atribuye un potencial para revender a alto precio después de alguna rehabilitación barata.

Para Glass,¹ muchas propiedades intervenidas dejarían de ser rentadas y convertidas en viviendas en propiedad, afectando simultáneamente el precio de las viviendas en renta en el barrio, remarcando la importancia de la vivienda en renta para la concepción clásica de este fenómeno; la vivienda en deterioro es rehabilitada incrementando los precios de renta, en muchos casos los inquilinos cambiarán de residencia por no poder

¹ University College, London., & Glass, R. (1964). *London: Aspects of change*. London: MacGibbon & Kee.

pagar los nuevos precios implicando para algunos abandonar la centralidad en la que encontraban fácilmente solución y satisfactores al alcance de sus posibilidades.

La aportación de Glass critica el desarrollo denunciando sus consecuencias segregantes; abre un campo de estudio que ha resultado basto y propone un tema que ha sido estudiado en diferentes ciudades hasta inicios del siglo XXI como Londres (Lees, L., Slater, T & Wyly, W., 2008), Nueva York (Marcuse, P., 1985), Boston (Clay, 1979), San Francisco (Ley, D., 2003), Washington (Kennedy, M. y Leonard, P., 2001), Malmö (Clark, E., 1987), Bilbao (Vicario, L., y Martínez, P., 2003), y de manera más reciente Berlín, (Brent, M., 2012), Lisboa (Nofre, J., 2013), Río de Janeiro (Contreras, E., 2014), Santiago de Chile (Lopez-Morales, E., 2013), Seoul (Jeong, Y., Heo, J y Jung, C., 2014), Valencia (Del Romero, L. y Lara, L., 2015) y Madrid (García, E., 2014).

Discusión sobre gentrificación

Desde finales de siglo XX diversos trabajos han retomado el proceso de gentrificación en contextos diferentes al que se identificó. Al definir la gentrificación Lees, Slater y Wyly (2008) afirman que es un proceso complejo y ligado cercanamente al contexto particular del barrio y la ciudad en el que sucede, por ser un fenómeno urbano es implícitamente un fenómeno económico, cultural, político, social e institucional. Destacan la necesidad de distinguir entre gentrificación y redensificación, pues esta última no incluye rehabilitación de viviendas, sino construcción de edificios nuevos en suelo urbanizado, haciendo notable la cercanía a la concepción clásica.

Desde su postura, en el momento en el que surge el término en Inglaterra, la palabra “gentry” aludía a la aristocracia y pequeña burguesía aspiracionista de inicios de siglo XX, distinguida por sus extensas propiedades de suelo agrícola y sus preferencias de una vida más natural en la periferia rural, lo que implicaría una relación más cercana a estas costumbres extraurbanas que a la especulación en barrios centrales y el desplazamiento de personas de bajos ingresos,² así ponen en el debate una contradicción en el uso del término.

Rescatan los aspectos que el proceso conserva frente al nuevo orden económico social y cultural del siglo XXI, enfatizan la importancia del momento histórico y del contexto en el que sucede la gentrificación en una ciudad. Plantean las ciudades de la posguerra como el contexto en el que la gentrificación surge en Estados Unidos y en Europa con la destrucción de viejos barrios -otros en ruinas- para reconstruir nuevos barrios habitacionales modernos y distribuidores viales cercanos a los centros de las

² Lees, L., Slater, T & Wyly, W. (2008). *Gentrification*. New York: Taylor & Francis Group. P.4.

ciudades,³ el gobierno es presentado como un actor autoritario que no reconoce la gentrificación implícita en estas intervenciones -Jacobs inicia su trabajo de denuncia y contestación a la planificación autoritaria de Robert Moses en este contexto.

Esta perspectiva concuerda con Smith que concibe la gentrificación como proceso altamente dinámico y no restringe su definición, promueve mantenerla flexible para ampliar el rango de procesos que incluye.

Smith ejemplifica la renovación de París en el siglo XVIII,⁴ con la que se destruyeron viviendas pobres del centro para reemplazarlas por paseos; proponen estudiar estas intervenciones como un caso de gentrificación, pues aunque el motivo fue higienista creó efectos secundarios en los sectores intervenidos. La gentrificación ha estado presente en diferentes épocas pero con sus propias especificidades, por lo tanto sería posible estudiarla en situaciones anteriores al surgimiento del término.

Para Smith, la perspectiva clásica se centra en aspectos residenciales, pero el peso de estos puede variar a medida que evoluciona el proceso, presenta la gentrificación como producto de la estructura urbana y del mercado inmobiliario y no como consecuencia única de dinámicas residenciales -las incluye como parte de las transformaciones de la estructura urbana y en el funcionamiento del mercado inmobiliario.

Se enfoca en el contexto contemporáneo, donde el anterior crecimiento suburbano atrajo la inversión y las propiedades de la ciudad central se devaluaron, así el mercado inmobiliario se interesa por reinvertir en el centro con un nuevo potencial. Smith amplía el panorama de ámbitos relacionados con el proceso, permite encontrar relaciones entre éste y otros fenómenos como la redensificación e invita a profundizar en la identificación de causas del proceso, introduce la brecha de renta,⁵ asegura que la clave del entendimiento del proceso es darse cuenta que las preferencias de consumo y los hábitos culturales de los gentrificadores están presentes, pero son irrelevantes ante el peso decisivo de la lógica inmobiliaria de generar ganancias, sin embargo deja la posibilidad de que en cada caso un factor o más tengan mayor importancia que otros, y así puedan cambiar el proceso. Dentro de la reinversión de capital hacia el centro, destaca que los espacios fueron diseñados para una clase social más afluente económicamente que la clase que los habita después cuando están deteriorados.

Esta perspectiva se basa en las características esenciales del suelo urbano como el bien base del mercado inmobiliario -la formación de la renta del suelo, sus

³ *Ibidem.* P. 5.

⁴ Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Mapas. P. 86.

⁵ Nota: El concepto *brecha de renta* será abordado en el siguiente apartado: Teorías complementarias al estudio de la gentrificación.

componentes y la formación de la brecha de renta- que ocasiona y nutre procesos de gentrificación, aspectos que parecen no ser tomados en cuenta o que son desvinculados al proceso de gentrificación por posturas opuestas a la inclusión del término en los estudios urbanos en México.

Malouhas cuestiona si es posible que el término - desarrollado en un entendimiento crítico- permitiría el entendimiento del fenómeno en contextos diferentes al anglosajón. Argumenta que el concepto de gentrificación depende ampliamente de las causalidades de cada contexto, que simplificar su definición y ampliar su aplicabilidad no remueven su original apego a su contexto original, pero buscar la gentrificación en contextos cada vez más variados desplaza el énfasis de mecanismos causales y procesos a similitudes en resultados entre diferentes contextos, terminando en una ausencia de rigor analítico.⁶ Propone comparar contextualmente formas integradas de regeneración urbana y preguntarse sobre el papel que tienen los procesos parecidos a la gentrificación en la gentrificación, en lugar de etiquetarlos como gentrificación y asumir que este fenómeno está presente en cada cambio notable, así como revelar y recordar sus implícitos supuestos contextuales comparándolos con las realidades contextuales.⁷

Hamnett (2008) enfatiza la variedad de ciudades y contextos en los que ha sido estudiado este proceso y lo concibe como una manifestación del cambio económico del sector secundario al sector terciario, producto del cambio de una sociedad industrial a una postindustrial,⁸ donde los viejos centros industriales son reemplazados por centros financieros, de producción cultural y creativa. Esta perspectiva refuerza el peso de los gentrificadores como manifestación social de la transición; más que una demanda específica éste perfil tiene origen en la transición, representa el surgimiento de necesidades diferentes de habitación, sus preferencias y estilos de vida van más allá de un nivel de ingresos, y aunque esta no es muy grande sí tiene ingresos mayores a los de la población existente, aunque una parte de la nueva "clase" vive en los suburbios al no poder pagar precios de las zonas gentrificables.

Siguiendo lo anterior, asegura que en una ciudad industrial decadente la estructura de ingresos no podría sostener el proceso al carecer de una brecha de renta por obtener y al no haber una demanda efectiva de clases medias que estimulen el mercado. En cierta forma asume la gentrificación como una consecuencia obligada e implícita de la transición económica.

⁶ Malouhas, T. (2011). Contextual diversity in gentrification research. *Critical Sociology*, 38(I), 2011, p. 34.

⁷ *Ibidem*. P. 44.

⁸ Hamnett, C. (2008). *Gentrification, Postindustrialism, and Industrial and Occupational Restructuring in Global Cities*. En Bridge, G. & Watson, S. *A companion to the city*. (pp. 331-341.). Oxford: Blackwell Publishers Ltd.

Para explicar el por qué una fracción específica de la nueva clase media prefiere vivir en la ciudad central menciona el papel de la oferta cultural y la educación dirigida a sus preferencias, y que valoran los espacios habitables de distintos periodos constructivos disponibles en los centros de las ciudades, coincidiendo con otros -como Lees et al. y Mills- para quienes los gentrificadores constituyen solo una fracción de la nueva clase media -no son toda la nueva clase media.

En la transición la industria es retirada paulatinamente de la ciudad, paralelamente la producción creativa, de cultura, arte y conocimiento son introducidas. Atkinson y Easthope (2007) mencionan ciudades Australianas que a consecuencia de la tercerización y de la tendencia mundial han cambiado los ejes de políticas públicas hacia una economía basada en oferta cultural y artística con la intención de convertir a Sidney, Melbourne, Adelaide y Brisbane en “buenos lugares para vivir”,⁹ y atraer a personas de la elite trasnacional y de la “clase creativa”.

Mientras que en la época industrial las ciudades se esforzaban por atraer el capital para promover el desarrollo y el empleo entre sus ciudadanos, hoy se esfuerzan por atraer a personas con capacidades y habilidades específicas que sostengan el consumo de los servicios. Esta perspectiva señala al sector público como generador de atractivos para una clase específica, quienes al responder el llamado podrán ser capitalizados para una mejor venta de la ciudad. Esta tendencia es identificada en las políticas públicas de la ciudad de México, reflejadas en la creciente oferta cultural que distingue al Centro Histórico.¹⁰

La reinención de las ciudades como *ciudades creativas*, en referencia al término de *clase creativa*,¹¹ está acompañada de costos como impagables precios de acceso a vivienda y la marcada desaparición de políticas de desarrollo social y bienestar, produciendo polarización social asociable a políticas neoliberales. La “clase creativa”, emergente de Estados Unidos y otras sociedades occidentales, es un reflejo de la transición económica apoyada en la “creatividad”; ciudades con personas creativas serán las que se mantendrán en una nueva lógica económica,¹² situación promovida desde organismos internacionales o supra nacionales como UNESCO con la Alianza

⁹ Atkinson, R. & Easthope, H. (2007). The consequences of creative class: the pursuit of creativity strategies in Australia's Cities. Trabajo presentado en The state of Australian cities conference, Adelaide, November.

¹⁰ Nota: Desde 2006 el Gobierno de la ciudad de México ha impulsado programas culturales específicos para promover las actividades culturales y reforzar el turismo cultural, como el Festival del Cine Documental de la ciudad de México, la Feria de las Culturas Amigas y la búsqueda del nombramiento como Capital Iberoamericana del Cultura en 2010 por la Unión de Ciudades Capitales Iberoamericanas: Gobierno del Distrito Federal, UN Gobierno del Distrito Federal, UNAM (2011). Ciudad de México. Ciudad Global acciones locales, compromisos globales. Pp. 55-62.

¹¹ Florida, R. (2003). Cities and the creative class. *City & Community* 2:1.

¹² Idem.

Global de Ciudades Creativas, o la Capital Cultural Europea de la Unión Europea, que motivan específicas campañas de mercadotecnia para promover estas ciudades – ciudades marca.

Un ejemplo es la construcción del museo Guggenheim en el viejo y deteriorado barrio de San Francisco en el Centro de Bilbao donde vivían personas de la tercera edad y migrantes antes del incremento de los precios de los alquileres; la demanda de la “clase creativa” por residir en el barrio lo ha convertido en un lugar estetizado como bohemio y multicultural.¹³ Bilbao inició a finales de la década de 1990 un proceso de regeneración urbana en el que el tema cultural marcaba la línea dentro de una estrategia de capitalización simbólica de la ciudad. Ahora el *efecto Guggenheim* es un hito de la aplicación de la economía creativa y de la ciudad marca.¹⁴

Retomamos a Marcuse (1985) que en su definición de gentrificación contempla *nuevos residentes* en lugar de gentrificadores. Los distingue por aspectos raciales, edad, nivel educativo, y tipos de empleo –gerencia, puestos de dirección-, perfiles que desplazan de la ciudad central deteriorada y con una notable concentración de viviendas a *residentes más viejos*, que define como desproporcionadamente de bajos ingresos, de clase trabajadora, pobres, pertenecientes a minorías y grupos étnicos. Su definición de abandono está ligada a intereses económicos de los propietarios sobre los inmuebles, y define el abandono de un barrio cuando el sector público o privado -o ambos- hacen inversiones en un barrio condicionándolas solo si hay garantía de mantenimiento, mejoramiento o nuevas construcciones.¹⁵

Aunque abandono y gentrificación parecen procesos opuestos Marcuse propone que ocurrieron simultáneamente en la ciudad de Nueva York desde 1970 de la mano de políticas públicas y se acentuaron entre sí y ambos cambios espaciales son contemplados como consecuencia de una transformación económica.

“La creciente polarización de la economía se refleja en la creciente polarización de barrios: por un lado, abandono, por el otro lado, gentrificación”.¹⁶

Marcuse incorpora del concepto de *desplazamiento* -retomado de George y Eunice Grier- a procesos de gentrificación y abandono, y con el fin de cubrir el rango de complicaciones relacionadas introduce diversos tipos de desplazamiento: directos e indirectos, unos relacionados a la expulsión directa de los habitantes y otros como

¹³ Sitio web de Left Hand Rotation visitado el 20 de junio de 2015, disponible en <http://www.lefthandrotation.com/gentrificacion/bilbao.html>

¹⁴ Ídem

¹⁵ Marcuse, P. (1985) *Gentrification, Abandonment and Displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City.*, 28 Wash. U. J. Urb. & Contemp. L. 195 (1985). Pp. 199-200.

¹⁶ Ídem.

consecuencias secundarias, además complementa con diferentes herramientas para medirlos.

Marcuse (1985)

“El desplazamiento ocurre cuando un hogar es forzado a moverse de su residencia por condiciones que afectan su lugar de residencia o sus alrededores inmediatos, estas condiciones están más allá de las habilidades razonables de los miembros de este hogar para controlarlas o prevenirlas, ocurren a pesar que fueron conocidas todas las condiciones de ocupación del lugar de residencia por parte del hogar y hacen imposible, riesgosa o inasequible la continua ocupación del lugar de residencia por parte del hogar”. (p. 205).

Dentro del desplazamiento directo diferencia entre físico y económico, aunque ambos interviene directamente el propietario que obliga a los arrendatarios a salir por la fuerza, o incrementa el precio de la renta más allá de las posibilidades de pago de los inquilinos. En las posibles formas de medir el desplazamiento distingue el *desplazamiento del último residente*; contabilizando solamente la última persona desplazada de una unidad de vivienda. Sin embargo, esa misma unidad de vivienda seguramente ha sido habitada por más personas que anteriormente han sido desplazadas, al obtener esa cifra se mide el *desplazamiento en cadena*, cifra mayor al número de unidades de vivienda cuantificadas.¹⁷

Como forma indirecta está el *desplazamiento por exclusión*, refiere a quien podría habitar un barrio que era accesible, pero después de que un arrendatario anterior sale el propietario incrementa el precio de renta o abandona la propiedad haciendo imposible que otro arrendatario similar pueda acceder.¹⁸ El desplazamiento por exclusión puede deberse a gentrificación -por aumento de precios de renta- o puede ser *desplazamiento por abandono* -viviendas abandonadas por sus propietarios.¹⁹

Otra forma indirecta de desplazamiento es la *presión de desplazamiento*, a consecuencia de las transformaciones el barrio es cada vez menos vivible para los residentes más viejos, poco a poco el incremento de los precios de servicios, la partida de residentes cercanos o la inseguridad les genera presión para salir del área.²⁰

Con estas asociaciones podemos abordar cuantitativamente las consecuencias de un proceso de gentrificación. Por otro lado, en los aspectos cualitativos, podemos adentrarnos en posibles cambios en la vida de las personas provocados por el desplazamiento, en las prácticas con las que se realiza y la forma en la que ocurre en un barrio.

¹⁷ Ibídem. P. 206.

¹⁸ Ibídem. P. 207.

¹⁹ Ibídem. P. 209.

²⁰ Ibídem. P. 207.

Janoschka y Sequera (2014) analizan el proceso en ciudades de Iberoamérica con una perspectiva comparativista. Respecto al contexto de América Latina señalan que el proceso es muy similar a lo largo de la región, sin embargo hay variaciones entre sus países, entre ciudades, en el tiempo, y en la escala dependiendo del lugar analizado.²¹ Esta perspectiva retoma a Marcuse y define el desplazamiento “como una operación que restringe las alternativas de los sectores de la sociedad más vulnerables para conseguir un lugar adecuado para vivir”,²² y lo conciben intrínseco a la producción de paisajes urbanos capitalistas. Su postura mira la gentrificación de manera más compleja, concibiéndola más allá de una secuencia de cambios en la composición social de los habitantes de un área, invita a observar transformaciones de los aspectos de la vida cotidiana que reflejan cómo se expulsa y despoja a la población desfavorecida, con una observación más atenta y experimentando con diferentes metodologías y herramientas.

Como aspectos propios de la gentrificación en América Latina en el siglo XXI identifican *La creación y rearticulación de los mercados inmobiliarios, las dimensiones simbólicas de la gentrificación y la importancia de las distintas formas de desplazamiento*. Estas son analizadas para conocer cómo se aplican las políticas neoliberales en ciudades latinoamericanas y cómo fomentan la expulsión progresiva de clases populares del centro de las ciudades.²³

Para esta perspectiva la violencia implícita es la “dimensión clave” en la relación entre el desplazamiento y la gentrificación en América Latina,²⁴ con esta aportación más que buscar una justificación para importar un término anglosajón al ámbito latinoamericano se propone relacionar aspectos teóricos, cuantitativos y cualitativos, que en conjunto y dado el contexto específico de Latinoamérica, no pueden quedar de lado en el abordaje de la gentrificación.

Señalan las diferencias entre la gentrificación latinoamericana y anglosajona con tres dimensiones de la *violencia polifacética* que ejerce el capital a través de diferentes mecanismos que causan desplazamiento.²⁵ En primer lugar está el *papel específico de la administración pública*, que estimula mercados inmobiliarios formales y sus efectos violentos, La *violencia simbólica*, con la que ocurre la reapropiación del patrimonio arquitectónico, histórico y cultural en los centros de las ciudades, en muchos casos usados por comunidades populares. *Las formas en las que lo urbano se ha*

²¹ Janoschka, M. & J. Sequera (2014): Procesos de Gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista, en *Desafíos Metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina*, Juan José Michelini (ed.), Catarata. Madrid. P.5.

²² *Ibidem*. P. 8.

²³ *Ibidem*. P. 3.

²⁴ *Ibidem*. P. 9.

²⁵ *Ibidem*. P. 4.

*configurado históricamente en economías dominadas por actividades informales,*²⁶ entendido como una presencia implícita en el ámbito urbano latinoamericano.^{27 28}

La violencia polifacética requerida por la reapropiación de la centralidad la identificamos en el registro de violencia física en desalojos, en detenciones políticas o ataques directos a personas u organizaciones. Otras facetas de la violencia son la *violencia económica* de la apertura de nuevos mercados que desconocen a las clases populares de la centralidad, la *violencia psicológica* en el remplazo de actividades predominantes en el espacio público y la presencia policiaca, la *violencia social* lograda con campañas que criminalizan la pobreza y la informalidad, y la *violencia simbólica* en las modificaciones radicales del paisaje y espacio urbano.

El nexo existente entre el desplazamiento y la gentrificación es abordado a partir de dimensiones características de discursos contemporáneos de la gentrificación en América Latina (Janoschka, Sequera & Salinas, 2013, citados en Janoschka & Sequera, 2014), rescatamos la *gentrificación simbólica* que explica la integración de aspectos simbólicos de lo político, económico y social como estrategia de desplazamiento; *la velocidad de penetración capitalista* y la relación entre gentrificación, abandono, desplazamiento y nuevos mercados inmobiliarios, articulación a la que se añade la *tugurización* -formalización de la informalidad- mediante campañas de regularización de propiedad en barrios de origen popular,²⁹ demostrando el predominio de la propiedad privada para satisfacer la necesidad de vivienda y solución a la problemática de la informalidad, aun cuando una importante parte de la población tiene dificultades para acceder de esta forma a una vivienda; *la transversalidad del papel del Estado* en el desarrollo de la política neoliberal -factor crucial- y finalmente *la resistencia a la gentrificación*.

Señalan la seria resistencia a la importación de un concepto anglosajón estudiado en un momento histórico distinto y en realidades sociales y urbanas diferentes, lo que ocasiona la proliferación de conceptos alternos para referirse al fenómeno - *aburguesamiento, elitización o ennoblecimiento*- justificada en que las expresiones simbólicas y materiales de la gentrificación no pueden traducirse directamente al mundo latino.³⁰ Promueven emplear el término en el contexto latinoamericano para

²⁶ Ídem.

²⁷ Nota: Veremos en el siguiente capítulo cómo las actividades “informales” son parte esencial del contexto latinoamericano, han surgido de la mano del desarrollo económico y la aplicación de políticas públicas como una alternativa para satisfacer necesidades públicas -como vivienda y empleo- de las personas que han sido excluidas.

²⁸ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 27-33, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

²⁹ Janoschka, M. & J. Sequera (2014), op. cit., P. 7.

³⁰ Ibídem. P. 5.

repolitizar los estudios urbanos ante la falta de cuestionamiento y reflexión crítica sobre las políticas urbanas contemporáneas basadas en revitalización, la renovación, redensificación y reciclamiento.

Díaz (2014) contribuye a la visión comparativista en Iberoamérica, identifica diferencias entre Buenos Aires, Montevideo y la ciudad de México frente a Sevilla desde la perspectiva de la capitalización del patrimonio histórico. Coincide con Janoschka y Sequera destacando el papel del gobierno como principal promotor de la ciudad.³¹ Aporta la hipótesis de una posible narrativa común y particular para el proceso entre las ciudades mencionadas en contraste con las ciudades anglosajonas, pues entre estas existen vínculos históricos y características de la estructura socio funcional, social-urbana y el rol del Estado es similar.³² En cada caso menciona la reinversión en espacios centrales acompañada de sustitución de sus habitantes por otros con mayores ingresos a partir de la explotación del valor simbólico colectivo de espacios patrimoniales. El argumento central es que la gentrificación en estas ciudades es producto del regreso de la política urbana hacia la ciudad construida a consecuencia del giro teórico que sucede en el urbanismo con el cuestionamiento del funcionalismo y el planeamiento sistémico.³³ Este argumento y el *columpio de la localización –locational seesaw-* de Smith parecen coincidir.

Complementa las especificidades para Latinoamérica con una asociación de clases en la lenta absorción de intelectuales por el mercado laboral y su vulnerabilidad ante situaciones de crisis, la sobrepoblación de las ciudades en conjunción con una importante reserva de mano de obra y los obstáculos que la urbanización irregular, el peso político de las clases populares y otros aspectos representan para el mercado inmobiliario,³⁴ para Díaz estos obstáculos dan lugar al rol central del Estado como un mediador que garantiza la valorización del patrimonio construido dinamizando el mercado y disciplinando a las clases populares que habitan estos entornos. Igualmente pone sobre la mesa el papel que juega la UNESCO como promotor de políticas de renovación de centros históricos latinoamericanos y su relación con la gentrificación.³⁵

En otra perspectiva, Delgadillo (2014) identifica tres posiciones ante el concepto de gentrificación en diferentes estudios sobre la ciudad de México: el rechazo ejemplificado por argumentos que evidencian la ausencia de *gentries*, la vitalidad del Centro Histórico a diferencia de los centros de ciudades europeas y estadounidenses, el regreso de clases medias a lugares centrales diseñadas en el pasado para estas; la

³¹ Díaz, I. (2014). El regreso a la ciudad consolidada. *Ciudades*, 103, 2014, pp. 25-26.

³² *Ibidem*. P. 25.

³³ *Ibidem*. P. 28.

³⁴ *Ibidem*. P. 27.

³⁵ *Ibidem*. Pp.25-26.

adopción mecánica en estudios que predecían el surgimiento del proceso de forma clásica o con algunas variaciones locales; y por último la adopción crítica -*singular gentrificación residencial, gentrificación light, o gentrificación criolla*.³⁶

Ejemplifica en la ciudad de México los diferentes tipos de gentrificación propuestos por Janoschka y Sequera, donde la *modernización selectiva* es un común denominador en políticas y megaproyectos asociados a reciclamiento urbano, reconversión urbana, recuperación del patrimonio histórico y renacimiento urbano: en Santa Fe, donde el gobierno ejecutó desplazamientos; el desplazamiento por exclusión asociado al incremento de los precios de la vivienda después de la aplicación del Bando 2; y una versión acercada a la concepción clásica de la gentrificación en el sector Roma-Condessa, sin embargo pocos estudios comprueban desplazamientos de habitantes.³⁷ Para este autor concebir de la gentrificación como un proceso de etapas puede ser útil si no se intenta asociarlas de forma lineal, en cambio apuesta por un acercamiento *poroso, escalonado y con procesos yuxtapuestos*.³⁸

Silva Dos Santos (2014) trata el desplazamiento asociado a la gentrificación y la reorganización del espacio urbano enfocándose en la política pública *Choque de Orden* y en sus efectos en espacios públicos de Río de Janeiro como parte del trabajo gubernamental en la competencia por la sede Olímpica de 2016. Esta política fue diseñada por el gobierno local y apoyada por los diferentes niveles de gobierno, sobresale la creación de un institución pública para implementarla como una importación de la política aplicada a la ciudad de Nueva York por el conocido alcalde Giuliani,³⁹ una versión de *Tolerancia Cero* para Río de Janeiro. El autor define esta política como regulatoria de las conductas y de los comportamientos de los habitantes en un proceso civilizatorio apoyado por medios masivos de comunicación.⁴⁰

También señala la importación del *modelo Barcelona* en Río de Janeiro como una oportunidad de reformar y legitimar la política urbana de esta ciudad con los mega eventos deportivos, y lo relaciona el *legado olímpico* (Fussey y Galdon, 2011, citados en Silva dos Santos, 2014); una conexión entre mega eventos y reconversión del medio urbano que trascienden más allá de los eventos y del lugar, y que incluye la reorganización de la gobernanza urbana,⁴¹ coincidiendo con Díaz (2014), el modelo es usado para introducir esta ciudad en la red global de ciudades por medio de trabajo de

³⁶ Delgadillo, V. (2014). ¿Gentrificación sin desplazamiento social? Ciudades, 103, 2014, pp. 2-3.

³⁷ Ibidem. P. 7.

³⁸ Ibidem. P. 4.

³⁹ Ídem.

⁴⁰ Silva dos Santos, N. (2014). Usos del espacio público: conflictos y tensiones. Ciudades, 103, 2014, pp. 58.

⁴¹ Ibidem. P.62.

marketing que provoca la remoción de los habitantes de áreas de “interés olímpico”. Destaca la utilización discursiva de la poco precisa y genérica noción “caos urbano” permitiendo que casi todo en la ciudad fuera ámbito de esta política,⁴² y enfatiza la criminalización de la pobreza y movimientos populares, el desconocimiento de los valores y significados atribuidos por las clases populares a los espacios que habitan en un ejemplo de imposición de un proyecto de desarrollo urbano en el avance de la tendencia neoliberal en el gobierno local.⁴³

Aborda la dimensión simbólica de la gentrificación con una analogía entre Choque de Orden y el origen de la primera favela de Río de Janeiro en la modernización de finales del siglo XIX dirigida por un conocido prefecto, cuyo nombre lleva el actual Instituto de Urbanismo de esta ciudad.⁴⁴ Enfatiza que esta modernización higienistas fue acompañada de persecuciones a la población negras, los pobres, *caporeistas* y *bicheiros*, asociados a prácticas culturales que hoy forman la identidad de la ciudad,⁴⁵ retomando el pasado de la gentrificación en la misma ciudad, ocurrida de forma diferente y en un contexto distinto, pero con elementos similares como la acción autoritaria de la planeación urbana y la criminalización de la pobreza.

Dos Santos recurre a la etnografía y a medios de comunicación para ilustrar el conflicto, pone en discusión el papel del urbanista como creador de planes y programas aleccionadores y enfocados hacia el “uso adecuado de la ciudad”.⁴⁶ Este punto destaca en nuestro interés, pues estos conflictos tienen una estrecha relación con la actividad profesional del urbanista, y pueden revelar un vacío dentro de la enseñanza de esta profesión, la necesidad de realizar cuestionamientos dentro de la enseñanza y práctica del urbanismo.

Rodríguez y Fischaller (2014) tratan de contrastar la gentrificación del resto de transformaciones del “pasado” por “algo nuevo”,⁴⁷ señalan -apoyándose en Wacquant- una carencia de estudios que integren las conexiones territoriales de los procesos de gentrificación con los efectos del desempleo masivo y las transformaciones experimentadas por la clase trabajadora. Plantean que la especificidad del proceso de gentrificación recae en el nexo de clase, y que éste nexo constituye el centro del fenómeno,⁴⁸ identificable en elementos, mecanismo y dinámicas que provocan el reemplazo de la clase trabajadora en sus barrios por habitantes de clase media y alta con sus actividades compatibles, enfatizan la necesidad de relacionar este proceso de

⁴² *Ibidem*. P.59.

⁴³ *Ídem*.

⁴⁴ *Ibidem*. Pp. 58-59

⁴⁵ *Ídem*.

⁴⁶ *Ibidem*. P.61.

⁴⁷ Rodríguez, M., Fischaller, C. (2014). Política Habitacional, gentrificación y disputa por la centralidad. *Ciudades*, 103, 2014, Pp. 16-17.

⁴⁸ *Ídem*.

reemplazo de clases con las transformaciones de las clases, su localización urbana y en su relación con la centralidad.

Ejemplificando el caso de Buenos Aires señalan una continuidad estructural condiciones contextuales diferentes que “modelan políticas urbanas distintas” desde 1970 hasta la segunda década del siglo XXI y que transforman la ciudad en una ciudad neoliberal. Destaca la etapa de las dictaduras en la que *la ciudad debía ser merecida*, donde fueron desalojados cerca de 250,000 habitantes de las villas –barrios de origen popular- así como la renovación de polígonos específicos por medio del dinamismo inmobiliario direccionando por el Estado desde la década de 1990.⁴⁹

Este trabajo es uno de pocos que en Latinoamérica logra generar cifras sobre el desplazamiento de habitantes en un periodo de tiempo, y a la vez demuestra la dificultad de generar cartografías sobre el destino de estos desplazados, sin embargo sería aún más valioso poder realizar acercamientos cualitativos a su nueva realidad. Esta perspectiva propone analizar las relaciones movimientos-estatalidad, alianzas entre movimiento urbano, sindical, sectores eclesiales y universidad como parte de la lucha de clases en escenarios urbanos. Una aportación de esta perspectiva son el análisis y reflexiones a partir de la participación militante de las autoras en movimientos de resistencia organizados y la asociación del trabajo continuo de estos con incidencia en las instituciones.

Lacarrieu (2014) aborda al sujeto que resiste a la gentrificación y sus motivos, su punto de partida son las “miradas desde abajo” de habitantes que buscan defender formas de vida tradicionales, argumenta que estas no logran complejizar falsas contradicciones sin salida y así estas resistencias son asociadas a todos los vecinos del barrio, sin importar divergencias entre estos.⁵⁰ Desde un enfoque simbólico propone el uso de “enfoques multisituados” para observar interacciones sociales de los distintos actores locales que se apropian de entornos en revalorización mediante negociaciones o conflictos. Su propuesta incluye cambiar la dirección del estudio de la gentrificación desde las políticas públicas y la planeación urbana a los grupos sociales locales afectados.

Esta mirada nos lleva a otro cuestionamiento ¿Es siempre la resistencia consiente de su papel como un obstáculo para el mercado inmobiliario o a la política urbana, o es posible que algunas actividades/elementos resulten una resistencia ante la gentrificación sin tenerlo como un fin?

⁴⁹ Ibidem. Pp. 16-17.

⁵⁰ Lacarrieu, M. (2014) Sentido y Sujeto de Resistencia: procesos y contextos. Ciudades, 2014 103, 2014, pp. 41-47.

Subraya como punto central en el tratado de la gentrificación que en la traslación del concepto desde el mundo europeo al latinoamericano se perdió la lógica de desiguales relaciones de poder, dentro de las cuales se definió la gentrificación, lo que es utilizado por otros para legitimar un término neutro para la planificación urbana.⁵¹

Lo anterior se adiciona a las posturas frente a la gentrificación en el caso mexicano - Delgadillo (2014)- que contrastan al promover la gentrificación como un proceso deseado y clasificado como *mejor práctica* dentro de la planificación urbana, ilustra esta postura el punto de vista de Felipe Leal.⁵² Después de una breve síntesis sobre el concepto de gentrificación -“esa palabrita”- afirma que

“La ciudad es una gran mercancía que responde en gran medida a la promoción de su uso intenso valiéndose de la arquitectura, del patrimonio histórico, del diseño, del arte, la gastronomía y de sus valores locales, en fin; la economía posmoderna centrada en el sector financiero y de los servicios ha encontrado como protagonistas a una clase media de mayores niveles culturales, de referencias y de ingresos”.⁵³

Sintetiza la definición clásica de la gentrificación y la aplica directamente al contexto de la ciudad de México -sin contemplar posibles condiciones diferentes a las del contexto en el que surgió- ejemplificando una lógica de mercantilización de la ciudad con el interés financiero hacia esta, al afirmar -sin cuestionar- que *la ciudad es una gran mercancía*, sin ver que habla de un conflicto en el que los intereses de clases sociales son diferentes, y que yace en el interés de obtener el valor generado por el trabajo de la sociedad al hacer la ciudad.

“La gentrificación es un fenómeno complejo que se reviste de diferentes formas, muchas de ellas negativas, la mayor sin duda es la relativa a la segregación social, paradójicamente ha creado otras muy sugerentes, juega un papel fundamental en la reestructuración del espacio y la vida urbana contemporánea consecuencia de cambios profundos en la estructura económica”.⁵⁴

Asume que se trata de un papel *fundamental en la reestructuración del espacio y la vida urbana*, y que es un proceso inherente a la ciudad, lo que como hemos visto es falso; pues si bien, la ciudad es un medio diverso y en constantes transformaciones, la gentrificación es un proceso específico, en el que participan diferentes actores jugando papeles específicos en situaciones muy bien identificables que son provocadas y pueden evitarse. Al aseverar que la gentrificación *se reviste de diferentes formas* agrega al proceso una cualidad abstracta, haciéndola difícil de acotar, reitera que este

⁵¹ *Ibidem*. P. 41.

⁵² Nota: ex Director de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y ex-director de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México.

⁵³ Leal, F. (02 de Noviembre de 2014). Gentrificación, esa palabrita. El Universal en Línea, Opinión, recuperado de <http://www.eluniversalmas.com/editoriales/2014/11/73122.php>

⁵⁴ *Ídem*.

proceso puede generar efectos paradójicos y reconoce consecuencias negativas y positivas que podrían ser sugerentes.

Es necesario destacar que esta perspectiva no menciona la actividad del gobierno dentro del proceso, al contrario, queda ausente, en congruencia con la implícita intención de sugerir que se trata de un proceso abstracto, que ocurre, que sucede por sí mismo, sin la necesidad de autores al ser inherente a la ciudad. De manera indirecta se reserva poner en la mesa el papel de las políticas públicas en este tema.

Un punto de vista similar al de Leal es el del ya citado Hamnett (2008), ambos concuerdan en que uno de los puntos centrales de este fenómeno es la transición económica de las ciudades hacia el sector terciario, explicando que la decadencia de los centros de las ciudades abrió el paso a su renovación, pero Hamnett cuestiona directamente si ¿la gentrificación tiene un lado positivo? ⁵⁵

Anticipa que el gradual retorno de clases medias al centro de las ciudades británicas ha ayudado a la transformación y recuperación de la economía y de la apariencia de áreas consideradas “perdidas por completo” –coincidiendo con la importancia de la “clase creativa” como sostén de la economía urbana terciaria. Argumenta que la gentrificación ha permitido el resurgimiento de clases medias al interior de las ciudades, lo que desde su opinión es válido, pues “estas nuevas clases medias han de vivir en algún lugar, [...] porque no en al interior de las ciudades donde muchos de ellos trabajan”.⁵⁶ Aunque, como sabemos hasta este punto, el arribo de habitantes de clase media a un barrio con presencia de habitantes de bajos recursos es diferente a la movilidad social ascendente, referente al acceso a servicios públicos como salud, educación y la inserción laboral que les permitiría tener mejores condiciones de vida. Al contrario, el centro del fenómeno es el desplazamiento de una clase social de bajos ingresos por otra de mejores ingresos -un reemplazo de los habitantes, no la mejoría de sus condiciones de vida al permanecer en sus barrios- por lo tanto mencionar *un resurgimiento de clases medias* en este tema podría sobrar, parece dejar de lado el punto central del conflicto.

El autor cuestiona a los críticos de la gentrificación ¿qué habrían hecho? ¿Regresarían el reloj a la decadencia y abandono de hace cuarenta años o aceptarían que la gentrificación puede tener efectos positivos? ¿Preferirían que las clases medias abandonen el interior de las ciudades como en la década de los setentas u optarían por qué regresen? Y agrega: ¿Será posible que la gentrificación y la vivienda asequible

⁵⁵ Hamnett, C. (11 June 2008). The regeneration game. The guardian Comment is free rescatado de <http://www.theguardian.com/commentisfree/2008/jun/11/housing>

⁵⁶ Ídem.

puedan acomodarse en nuestras ciudades?⁵⁷ Para estas preguntas podría haber respuestas más allá de las acotadas opciones que plantea, no es suficiente discutir sobre el acceso de una clase u otra a un sector de la ciudad que ofrece beneficios, es importante discutir las prioridades del cómo, a quién y de qué manera -directa o indirectamente- pueden estos cambios beneficiar o afectar. Si bien, discursivamente ha sido necesario aprovechar los beneficios de la centralidad y reactivarla económicamente ¿por qué hacerlo expulsando a unos ciudadanos para dar entrada a otros?

Los cuestionamientos planteados por Hamnett enfatizan que la clase media ha sido señalada negativamente por habitar en barrios centrales de clases bajas, tratando de demostrar desventaja por su devenir periférico, sin embargo esto puede desviar nuestra atención de elementos definitorios en el proceso de gentrificación, como la direccionalidad del deterioro desde el sector público con decisiones ejecutadas o con negligencias, y de igual modo, la redireccionalidad de la inversión pública y privada que busca acercarse a las brechas de renta para incrementarlas y después colocarlas a promotores inmobiliarios.

Más allá, la gentrificación además de tener como centro la disputa de un espacio codiciado de la ciudad entre clases diferentes, instrumenta y nutre la continuidad del sistema capitalista, que usa la ciudad para reproducir el capital y permite la división entre estratos sociales, haciendo posible que unos tengan ventaja sobre otros.

El conflicto central entre los intereses de diferentes grupos sociales en el proceso de gentrificación es el motivo por el cual sus efectos resultan negativos. Un efecto positivo de este proceso sería cuestionable si se justifica en el logro de la reactivación económica a costa de afectaciones a la sociedad. El punto desde luego es, que esta reactivación económica es lograda por un grupo de desarrolladores que se beneficia de las ganancias potenciales, desposesión de beneficios a propietarios intermediarios y el consecuente desplazamiento o exclusión de comunidades de bajos ingresos con el apoyo y estímulo del poder coercitivo.

Pero ¿Qué cosa no es gentrificación? Las ciudades y sus barrios cambian ¿Todo proceso de transformación es gentrificación? Si alguna alternativa de reactivación y redensificación de los espacios centrales hubiese contemplado medidas que permitieran la permanencia e inclusión de habitantes de menores ingresos hace más de cuarenta años atrás -no solamente para construir brechas de renta por devaluación de propiedades, o por la oportunidad de ocupar empleos de servidumbre o de baja paga- entonces la gentrificación tendría algo positivo que dar. Sin embargo, sí reactivar

⁵⁷ Ídem.

y redensificar la centralidad con inclusión podría haber evitado generar conflictos entre clases, habría evitado el conflicto central de este proceso, por lo tanto esta alternativa de transformaciones sería otra cosa, excepto gentrificación.

En la ciudad de México un paso en esta dirección ha sido el programa de Renovación Habitacional Popular como una respuesta a la exigencia de los damnificados por el terremoto de 1985, con el que números habitantes de bajos ingresos lograron permanecer en la centralidad al recibir viviendas renovadas en propiedad después de haberse organizado para presionar al gobierno.

Slater (2009) alude a este último punto de vista la importancia de la incorporación del desplazamiento y sus diferentes tipos propuestos por Marcuse (1985) para conocer a fondo las consecuencias negativas de la gentrificación. Respecto a la postura pro-gentrificación, ilustrada anteriormente, dentro de la planificación del desarrollo urbano de la ciudad de México -desde los encargados de las instituciones públicas que regulan el desarrollo urbano, dentro de la academia, y dentro de la universidad pública, donde ocurre la enseñanza de la arquitectura, el urbanismo y la planeación-, retomamos el punto de vista de Lacarrieu

“[...]la gentrificación no es una entidad esencial o natural de las ciudades, sino que es el resultado de procesos urbanos solo comprensibles en su historicidad: que no se trata de un proceso único, homogéneo, inevitable y global, sino de procesos que adquieren características locales comprensibles únicamente en el contexto de historia urbanas específicas [...] que dichos procesos no implican siempre, como condición *sine qua non*, desplazamientos de población [...] que no se sitúan siempre en los centros históricos, sino incluso en zonas antes despreciadas por el mercado [...]”⁵⁸

En la línea de lo anterior, la implementación de políticas neoliberales se relacionaría con una nueva forma de gentrificación en América Latina, que se distinguiría por las transformaciones de espacios deteriorados en zonas centrales, implicando conflictos entre grupos sociales de diferentes estratos, ligadas a la introducción de inversiones en la ciudad en el marco de la transición económica y del seguimiento al modelo neoliberal. La introducción del modelo neoliberal en las ciudades latinas –y sus consecuencias negativas- es uno de los elementos presentes que sostienen la compatibilidad de abordar gentrificación en los estudios latinoamericanos, sin olvidar que el papel que juegan las administraciones públicas en el seguimiento de esta tendencia puede explicar algunas diferencias que se observan entre ambos contextos.

Con las ideas anteriores argumento que la gentrificación ha pasado por diferentes momentos desde la década de 1960, y que ahora a inicios de siglo XXI sigue presentándose en un contexto en el que la globalización neoliberal tiene diferentes

⁵⁸ Lacarrieu, M. op. cit., Pp. 41-42.

efectos locales en las ciudades. Por lo anterior es de esperar que en el periodo desde 1960 hasta las primeras décadas del siglo XXI diferentes aspectos y factores se hayan integrado al proceso, así mismo, estos podrían afectar de diferentes maneras los diferentes contextos locales. Igualmente permanecen elementos y líneas que se mantienen constantes y que nos permitirán identificar un proceso de gentrificación.

Teorías relacionadas con el estudio de la gentrificación

Este apartado reúne una serie de elementos teóricos, algunos implícitos en el estudio del fenómeno de gentrificación, otros complementan el estudio del proceso en el ámbito simbólico. Señalo su contribución a partir de las consecuencias que su inclusión en el análisis de la gentrificación permite revelar, en particular en un contexto específico como el latinoamericano.

Características del suelo urbano y el funcionamiento del mercado inmobiliario⁵⁹

Entendemos que el suelo urbano es un bien indispensable como base de todas las actividades, cada terreno tiene una localización y atributos únicos, no es reproducible y no todo el suelo es apto o cuenta con una localización adecuada para el uso urbano, es un bien inamovible, se le adhieren los atributos de su entorno además de los propios físicos, esto convierte a cada terreno en insustituible.⁶⁰

El suelo urbano puede ser explotado permanentemente dependiendo de su localización y la inversión a la que se ha expuesto, las ventajas de esta localización son el principal factor de valorización generada por la sociedad que construye y aprecia esa localización dentro de la estructura urbana, por su conectividad y por los servicios de los que está provisto, en lo que el sector público tiene injerencia normalmente; en la ciudad construida es esencial el uso de suelo asignado por la normativa urbana que determina actividades e intensidades posibles en este terreno y su límite de desarrollo. Así el suelo urbano es diferente a las mercancías reproducibles que deben su valor – plus valía- al trabajo; el valor viene de las horas de trabajo humano necesarias y de los costos de capital invertido, su precio es definido en el mercado -oferta y demanda. Esta diferencia concede beneficios al propietario del terreno sin un costo.

⁵⁹ Nota: Para comprender la importancia del suelo urbano como un bien fundamental para el funcionamiento del mercado inmobiliario se abordaran sus especificidades desde los trabajos de Topalov y Kunz.

⁶⁰ Kunz, I. Apuntes sobre estructura urbana. No publicado. Pp. 2-5. Material proporcionado por el autor durante la impartición del curso “Estructura Urbana 1-Suelo”, del programa de estudios de la Licenciatura en Urbanismo de la Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional Autónoma de México, 2011.

Según los puntos anteriores, y de acuerdo con Topalov (1979) respecto a la formación de los precios del suelo en la ciudad capitalista: el valor de un terreno se forma en el mercado inmobiliario cuando un posible comprador estima un precio que está dispuesto a pagar por un terreno. Este precio se basa en expectativas de las posibles ganancias a obtenerse si se consigue explotar el terreno. En este mercado no existe un precio de oferta pues el propietario que vende su terreno optará por el mejor precio entre la demanda, este será el precio de oferta, determinado por la demanda.⁶¹ La principal motivación del mercado inmobiliario es la obtención de una ganancia, la obtención de la renta del suelo: ganancias extraordinarias producto de un proceso de valorización de capital, o bien, el producto de la explotación de una localización.

El mercado inmobiliario es uno de los mecanismos que asigna localizaciones en la ciudad, no es un mercado puro al no tener una competencia perfecta; no es posible conocer la totalidad de ofertas,⁶² además el suelo no es una mercancía reproducible.

La descripción anterior sobre las características del suelo urbano y el comportamiento del mercado inmobiliario nos ayudan a entender el peso que tienen los propietarios del suelo y los promotores inmobiliarios que realizan restauraciones, modificaciones, remodelaciones o nuevas construcciones con el fin de utilizar los inmuebles para obtener ganancias de la explotación de una localización privilegiada y construida por una serie de grandes inversiones públicas y apreciaciones sociales.

La renta y sus componentes

Nos acercamos Bournazou (1990), que compara la teoría marxista y neoclásica de la renta conocer el papel de la renta dentro del proceso de urbanización. Desde la Teoría neoclásica, la renta es concebida como el pago a un factor primario de producción; la renta pagada a la tierra como el salario a la fuerza de trabajo. La situación de escasez de la tierra en el ámbito urbano es la causa de una disputa por la ocupación del espacio y da lugar a la renta, entendida como la ganancia pagada al propietario del suelo, así para Bournazou la renta surge desde el momento en que la tierra es considerada como factor de producción por un sistema económico.⁶³ La autora señala la ausencia de los componentes que conforman la renta, pues en esta teoría la renta se debe a la competencia aparentemente.

La teoría marxista de la tierra cuestiona hechos considerados naturales por la teoría neoclásica, como la competencia monopólica que domina el mercado del suelo y la

⁶¹ Topalov, C. (1979). La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis. México: Edicol. Pp. 649-654.

⁶² *Ibidem*. P. 647.

⁶³ Bournazou, E. (1990) La renta de la tierra y su papel en el proceso de urbanización. Tesis de maestría, Facultad de Arquitectura, UNAM. Trabajo no publicado.

escasez del suelo urbano -para esto es prudente recordar que la teoría marxista se basa en conceptos de Marx sobre la renta agrícola. Propone dos principales categorías de renta de la tierra; la renta absoluta y la renta monopólica, que se subdividen para un análisis más específico.

La *renta absoluta* es consecuencia del ejercicio del poder monopólico sobre el suelo urbano por parte de los propietarios -el monopolio del propietario sobre el destino de la propiedad,⁶⁴ sustentado por la institución de la propiedad privada que permite al propietario exigir al usuario una renta por utilizar su tierra.⁶⁵ La autora, apoyándose en Walker (1974), identifica maneras básicas con las que puede formarse la renta absoluta:

1.- *Retención de la propiedad*: el propietario sustrae sus tierras del mercado hasta obtener la cantidad de ganancia -renta- estimada; prefiere no ganar por un momento en lugar de ganar menos de la ganancia media, favoreciendo a todos los propietarios al elevar las rentas estimadas para todas las propiedades en el área.

2.- *Especulación*: un grupo de propietarios controla un anillo exterior de tierra en los límites de la ciudad, aunque estos terrenos pueden generar ganancias medias son retenidos con la intención de obtener ganancias extraordinarias cuando el área urbana haya sido extendida más allá de los terrenos retenidos, que tendrán una nueva localización solicitada por la demanda.

3.- *Políticas urbanas en materia de suelo urbano*: El poder del gobierno ejercido con el fin de elevar artificialmente el precio del suelo urbano en beneficio de los propietarios.

La *renta monopólica* -referente al monopolio como característica inherente del espacio urbano- se debe a que las empresas al desplazarse en el espacio desplazan simultáneamente su mercado,⁶⁶ así pueden reducir costos de producción sin que signifique reducción de precios, maximizando la ganancia por el control monopólico ejercido sobre el mercado. Estas ganancias son las que el propietario del suelo pretende obtener, así surge la renta monopólica,⁶⁷ que tiene su origen en características particulares de cada terreno o predio y la posibilidad de que ese terreno con características únicas genere ganancias extraordinarias a determinada actividad económica, además que con una localización favorable puede dominar el mercado. El propietario como individuo -respaldado por el poder de la propiedad privada- al darse

⁶⁴ *Ibidem*. P. 38.

⁶⁵ *Ídem*.

⁶⁶ *Ibidem*. 40.

⁶⁷ *Ídem*.

cuenta de la deseabilidad de su predio por un uso de suelo o actividad ejerce su poder monopólico para establecer un precio buscando una ganancia extraordinaria.⁶⁸

En síntesis, para Bournazou las teorías marxistas concluyen que la escasez de suelo urbano es artificial; este es uno de los principales factores que inciden en las rentas, y este factor está manipulado por el poder monopólico de los propietarios sobre el mercado inmobiliario.

En el análisis intersectorial la renta del suelo desde la teoría marxista tiene dos componentes: el *componente variable* representa la renta pagada por el ahorro en costos de transporte gracias a la ubicación en relación a localizaciones del mismo sector respecto al centro.⁶⁹ Para Bournazou la teoría marxista tiene dos interpretaciones posibles para este componente:

- 1) El componente variable es la diferencia entre el precio de mercado de un producto que es igual al precio del mercado en las peores condiciones respecto a su propio precio de producción; así siempre hay una renta positiva en todos los terrenos menos en el peor, donde no hay renta diferencial o componente variable –la autora remarca que para Marx esta renta no altera los precios-.

El efecto de la renta diferencial se puede identificar a su vez en dos componentes:

- Un *componente diferencial o variable*: que surge de la variación del precio individual de producción -por encima o por debajo del precio del mercado.
- Un *componente absoluto*: que puede afectar los precios del mercado igual que la renta absoluta; la diferencia entre el costo de producción promedio y el precio de mercado y también es producto del ejercicio del poder monopólico sobre el suelo, pues aparece cuando los propietarios definen como precio de mercado para su terreno el precio costo individual del mejor terreno -el precio más alto- para que el resto de los terrenos produzcan una renta diferencial además de la renta absoluta.⁷⁰

Entonces, dividiendo la renta diferencial tendremos que la elevación de precios de suelo en un sector determinado “sucede” en la renta absoluta, y el alto o bajo

⁶⁸ Walker (1974) citado en Bournazou, E. (1990) La renta de la tierra y su papel en el proceso de urbanización. Tesis de maestría, Facultad de arquitectura, UNAM. P. 40. Trabajo no publicado.

⁶⁹ *Ibidem*. P. 47.

⁷⁰ *Ibidem*. Pp. 50-51.

precio de un terreno específico por sus características, la construcción o sector con el que se explote “sucede” en la renta diferencial -o variable.

- 2) El componente variable de la renta es la diferencia entre el precio del mercado y el precio medio de mercado -promedio de todas las mercancías-.⁷¹

El *componente constante* se da solamente con la existencia de diferentes sectores, es una renta competitiva -incluida en los costos de producción- además de la renta diferencial. Así la renta mínima de un sector es equivalente al máximo que se paga en el sector próximo hacia la periferia.⁷² En diferencia, la renta absoluta neoclásica se debe a la existencia de la institución de la propiedad privada que permite un ejercicio de monopolio sobre el terreno.

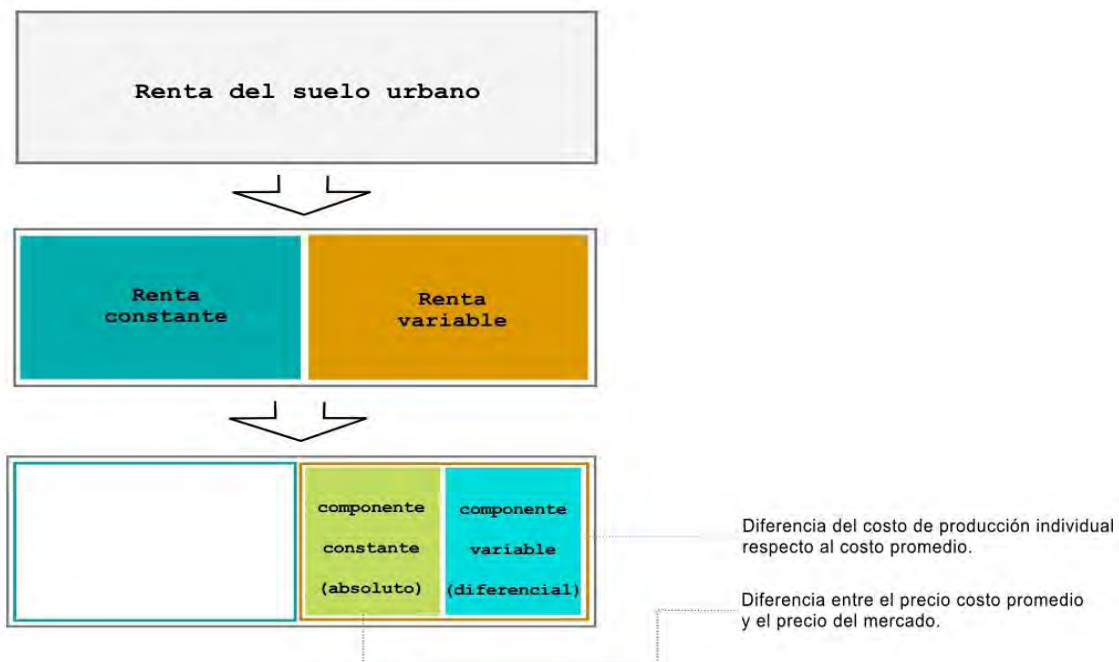


Imagen 1. Los componentes de la renta identificados por Bournazou.

Estas especificaciones sobre la renta y sus componentes nos ayudan a entender de manera más clara el concepto de la *brecha de renta*, y en que parte de la renta del suelo urbano tiene lugar.

La *brecha de renta -rent gap-* funciona como un dinamizador del mercado inmobiliario cuando se hace presente en un sector de la ciudad. Varios autores -Smith, Lees et al.- mencionan la importancia de este concepto para lograr un entendimiento del proceso de gentrificación. De manera general puede entenderse como un potencial de plusvalía

⁷¹ Ibídem. P. 51

⁷² Ibídem. P. 47

existente; un acumulado o excedente de renta de suelo que es obtenible con una inversión moderada, respecto al retorno potencial estimado a obtener, aplicada a un inmueble en deterioro o a un predio vacante en una buena localización.

Hay dos tipos de renta de suelo que son clave en el aprovechamiento de la brecha de renta; La *renta de suelo capitalizada* es el retorno económico obtenible de un terreno con el uso de suelo actual,⁷³ por ejemplo un edificio antiguo ubicado en un barrio central, con determinado estilo arquitectónico apreciado, espacios amplios y en un grado de deterioro tal que la inversión para renovarlo representa una oportunidad de grandes ganancias al arrendarlo con el uso de suelo vigente; la *renta de suelo potencial* es el retorno obtenible si un terreno es puesto en su óptimo, más alto y mejor uso,⁷⁴ por ejemplo un terreno de buena superficie y localización, que no ha desarrollado el total de la capacidad de ocupación del suelo que especifica la normativa, que contiene algún inmueble pequeño o deteriorado al grado que su demolición represente la facilidad de obtener un excelente retorno económico si el predio se desarrolla con un uso de suelo que permita actividades más productivas en la máxima intensidad posible. La brecha de renta es la diferencia entre estas dos tipos de renta en un mismo predio.

La gentrificación provee una forma de incrementar la renta de suelo capitalizada en terrenos que han sido devaluados por usos urbanos obsoletos y por la redirección del desarrollo urbano –suburbano. Este concepto está asociado al de columpio de la localización, ambos presentados por Smith (1979) y relacionados a la teoría del *desarrollo desigual*: la constante desvalorización del capital en el entorno construido representa obstáculos para la valorización en el futuro, y crea posibilidades en el largo plazo para la valorización de nuevas inversiones.⁷⁵ Este ritmo de desarrollo sirve de terreno para la formación de una brecha de renta, y geográficamente guía al columpio de la localización: el sucesivo desarrollo, infra desarrollo y redesarrollo de áreas con el capital moviéndose de un área a otra y regresando, el crear y destruir son sus propias oportunidades de desarrollo.⁷⁶

“El capital se mueve hacia donde la tasa de ganancias es más alta (o al menos alta), y estos movimientos van sincronizados con el ritmo de acumulación y crisis. La movilidad del capital causa el desarrollo de áreas con una tasa de ganancias alta y el infradesarrollo de las áreas donde pertenecen las bajas tasas de desarrollo”.⁷⁷

El autor habla del mundo como “una superficie de ganancias” producida por el capitalismo, en los lugares infradesarrollados con el paso del tiempo la ausencia de

⁷³ Smith, N. (1979) 'Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people', *Journal of the American Planning Association* 45, 4: 538-548.

⁷⁴ Ídem.

⁷⁵ Smith, N. (1984). *Uneven Development*. New York: Basil Blackwell Inc. P. 148.

⁷⁶ Ídem.

⁷⁷ Ídem.

inversiones contribuye a incrementar las tasas de desempleo y a reducir los salarios, en el futuro los lugares abandonados por el capital serán altamente aprovechables – propensos a ser redesarrollados- y el redesarrollo de estas áreas crea rápidos incrementos de la renta del suelo.⁷⁸

Con el paso del tiempo, el capital se ha descentralizado geográficamente, en el mundo anglosajón se ha dirigido a crear suburbios de clase media y ahora va de regreso a los centros. En una comparativa, en la ciudad de México, aunque la periferia dominada por la ausencia de significativas inversiones de capital en la urbanización popular, han sido materializados conjuntos habitacionales de iniciativa pública para clases medias bajas y bajas, fraccionamientos periféricos de clases medias, y recientemente urbanizaciones exclusivas para clases altas y nuevos conjuntos habitacionales extensivos de interés social. Esto ha colaborado al deterioro paulatino de ciertos enclaves populares en la centralidad, aunque el capital no se haya ido por completo.

En este deterioro y abandono, el capital se devalúa deprimiendo el nivel de la renta del suelo, provocando que la renta potencial del suelo se vuelva lo suficientemente grande para estimular el mercado inmobiliario, abriendo posibilidades para la gentrificación. En algunos casos -como señala Bournazou (1990)- esto es dinamizado por el gobierno que con políticas urbanas de suelo urbano puede elevar el precio del suelo artificialmente.

El capitalismo va creando nuevos espacios diseñados desde la lógica del beneficio y la acumulación, en el proceso desvaloriza previas inversiones y paisajes; la *destrucción creativa* refiere a los nuevos productos que destruyen viejas empresas y modelos de negocio.⁷⁹

Lees et al. (2008) retoman a Smith contextualizando el colapso de la localización en el requerimiento de masivas inversiones para crear lugares que deben existir –ambiente construido- para que pueda haber un aprovechamiento,⁸⁰ a partir de que esas inversiones se localizan en un lugar -literalmente puestas en sitio- el capital aplicado no puede moverse geográficamente de nuevo. Este concepto también se presenta en el dilema de los inversores individuales: unos con tecnologías y lugares más viejos quedan fuera del campo de los que toman ventaja del nuevo desarrollo con nuevos lugares y tecnologías.⁸¹ Como grupo los capitalistas se ven forzados a decidir entre: invertir para mantener la viabilidad del capital fijado previamente a un lugar o explotar nuevas oportunidades –implicando abandonar oportunidades previas. Así, las

⁷⁸ *Ibidem*. P. 149

⁷⁹ Schumpeter (1934) citado en Lees, L., Slater, T & Wyly, W. op. cit., P. 51.

⁸⁰ Lees, L., Slater, T & Wyly, W. op. cit., P. 50.

⁸¹ *Ibidem* P. 51.

inversiones de capital son siempre animadas por una tensión entre la necesidad de igualar condiciones o probar suerte con nuevos mercados en nuevos lugares, el resultado es un *columpio de inversión y desinversión en el tiempo y a través del espacio*,⁸² que puede verse como “un generador de brechas de renta”.

La observación empírica deja ver que generalmente la gentrificación no inicia en los sectores más pobres de una ciudad, si no en los que son un poco menos pobres.⁸³ Hammel (1996) sugiere escalas geográficas que ayudan a explicar:

“La renta de suelo capitalizada de un terreno particular es influenciada por efectos de escala de barrio -circunstancias sociales, institucionales y físicas de los usos de suelo circundantes- entonces un terreno tendrá una enorme brecha de renta cuando su renta de suelo capitalizada es medida contra un firme incremento de renta de suelo potencial en escala metropolitana, pero el redesarrollo será solamente factible si las barreras negativas a escala de barrio pueden ser superadas.”⁸⁴

La propuesta de Hammel puede tener lugar en lo identificado por Bournazou respecto al papel de los componentes de la renta en la elevación de los precios del suelo en un sector; primero el componente constante –absoluto-, asociado a la renta potencial que un barrio puede presentar a escala metropolitana por su localización, y segundo el componente variable –diferencial-, asociado a las especificidades de escala de barrio que atraen o repelen los intereses de invertir -garantías de buenas tasas de ganancias que acarrearán el desarrollo.

Se propone por un momento ver el proceso de gentrificación como un producto de la inversión y desinversión en el mercado del suelo urbano; con el tiempo, el desarrollo y la expansión urbana crean una tensión entre la renta del suelo capitalizada y la renta de suelo potencial. La brecha -hueco, vacío o espacio resultante- entre la renta de suelo capitalizada y la renta de suelo potencial se convierte en un motivo para buscar un cambio de uso de suelo, y con la gentrificación sería posible cerrar, aprovechar, obtener, recibir- este vacío.

Para Lees et al. (2008) la importancia de la brecha de renta radica en que el precio de suelo en distritos devaluados y deteriorados contribuye a la segregación entre grupos en la ciudad, a la discriminación y estratificación. Retoma a Harvey (1973) y la ciudad capitalista fundada sobre la explotación de los muchos por los pocos;” los pobres deben por necesidad, vivir donde ellos pueden al menos pegar para vivir”, manifestando el cumplimiento del modelo del mercado de suelo urbano de von Thünen.⁸⁵

⁸² Smith, N. (1982) citado en Lees, L., Slater, T & Wyly, W. op. cit., P. 51.

⁸³ *Ibidem*. P. 58.

⁸⁴ Hammel, D. (1996) Citado en Lees, L., Slater, T & Wyly, W. op. cit., P. 60.

⁸⁵ Harvey (1973) citado en Lees, L., Slater, T & Wyly, W. op. cit., P. 49.

Los puntos de vista sobre la brecha de renta son contrastadas con las ideologías de equilibrio espacial y competencia libre en el mercado en las que se basaron los modelos neoclásicos de mercado de suelo urbano entre 1950 y 1960, la escuela de Chicago queda presente en estos fundamentos, una de sus ideas emblemáticas es el ambiente urbano que tiende a un equilibrio semejante al de los organismos, con individuos y grupos moviéndose hacia ciertas áreas de forma natural, siguiendo sus preferencias de consumo –el “consumidor soberano”- constituyendo una ciudad simbióticamente balanceada entre cooperación y conflicto.⁸⁶ Estas ideas dejan poco lugar un análisis profundo que explica el papel de la renta potencial y la construcción de brechas de renta aprovechables en el funcionamiento de la gentrificación, dejan de lado un esquema de actores cuyas acciones definen el procesos de gentrificación y un central conflicto entre grupos sociales distintos. Dichas ideas son similares a perspectivas revisadas anteriormente -Hamnett (2008), Leal (2014)- que conciben la gentrificación como inherente a la ciudad.

Hay trabajos que han relacionado el comportamiento del mercado del suelo y las rentas de suelo con la gentrificación, pocos se han enfocado a medir la brecha de renta por la dificultad que significa medir la renta de suelo capitalizada y la renta de suelo potencial. Lees et al. retoman algunos trabajos que han desarrollado diferentes metodologías para medir la brecha de renta exitosamente. Sobresale el estudio de Clark (1987) en propiedades que fueron desarrolladas y después demolidas para crear nuevas construcciones entre 1960 y 1970 en barrios de la centralidad de Malmö, Suecia.

Para medir la renta de suelo capitalizada desarrolló un procedimiento complejo combinando información de variadas fuentes para tener un promedio, separando valores estimados por avalúo de las construcciones y los valores del suelo que estas ocupan adaptándolos a la inflación. Para medir la renta de suelo potencial usó registros de venta de terrenos baldíos y los relacionó con un cálculo de incremento de la población y de la inflación total del valor de la propiedad.⁸⁷ El resultado es un amplio análisis histórico de circunstancias de desarrollo y redesarrollo en los barrios analizados, muestra como las experiencias particulares de individuos e instituciones que intervinieron en diferentes barrios en diferentes tiempos produjeron diversos tipos de brecha de renta. Específica que la brecha de renta no es un dispositivo mecánico, sino una tendencia estructural general que sigue pasos dependiendo de las acciones humanas y del contexto;⁸⁸ la brecha de renta es construible por ciertos actores y condiciones, no sucede por sí misma.

⁸⁶ *Ibidem*. P. 45.

⁸⁷ Clarck, E. (1987). *The rent gap and urban studies case studies in Malmö 1860-1985*. Suecia: Lund University Press. Pp. 94-110.

⁸⁸ *Ibidem*. P. 144

En otra perspectiva, López-Morales (2013; 2014) analizó la captura de las rentas urbanas en el reciente mercado inmobiliario de la centralidad de Santiago de Chile, detonado por políticas públicas de renovación restringida. Según el autor la gentrificación de Santiago de Chile es “una gentrificación de nuevas construcciones”, un proceso de monopolio de clase -de la que no forman parte los nuevos habitantes- que absorbe la brecha de renta incrementada por la política restrictiva y que genera la desposesión de la renta de suelo entre residentes propietarios de menores ingresos a los que se les paga el suelo a bajos precios –propietarios intermedios-, así no pueden encontrar un reemplazo de vivienda en el área, resultando desplazamiento. López-Morales llama a esto *gentrificación por desposesión de renta de suelo*.

La absorción de la renta diferencial es descrita con dos posibilidades identificadas en dos tipos de renta de suelo capitalizada: renta de suelo capitalizada 1 (RSC1) obtenida por el actual propietario residente bajo la actual regulación de construcción; y renta de suelo capitalizada 2 (RSC2), más alta que la RSC1 y obtenible por un monopolio de clase sustentado en la concentración de capacidades técnicas y financieras de pocos promotores en el mercado.⁸⁹ En esta perspectiva, la brecha de renta es entendida como la diferencia entre las distintas rentas de suelo capitalizado -1 y 2- obtenidas por los agentes que intervienen en el proceso de desarrollo urbano -propietarios minoritarios y re desarrolladores inmobiliarios-.⁹⁰

Para identificar los dos componentes de la brecha de renta (RSC1 y RSC2) obtenidos el autor generó una metodología que incluyó el análisis de las rentas de suelo obtenidas por propietarios minoritarios –intermediarios- y las obtenidas por grandes desarrolladores respectivamente en seis distritos municipales de Santiago entre 2000 y 2012. Adicionalmente, en aplicó una encuesta al interior de las áreas de renovación a residentes en presión y riesgo potencial de desplazamiento.⁹¹

Con este estudio se pudo observar que la política restrictiva de renovación urbana en la centralidad de Santiago devaluó el espacio, mientras la ciudad carecía de políticas de regeneración el abandono local por propietarios ausentes o por desarrolladores contribuyó al deterioro de los barrios. De lo anterior fue posible el incremento de la brecha de renta, misma que al ser aprovechada por promotores permitió que habitantes con bajos ingresos fueran reemplazados por habitantes de mayores ingresos. Así, en el caso de Santiago de Chile los gentrificadores no son los nuevos residentes de clase media –diferenciándose de la definición clásica de gentrificación-

⁸⁹ López-Morales, E. (2013) Measuring the invisible: The dispossession of the rent gap as a form of displacement. Trabajo presentado en la RC21 conference 2013, Agosto, Berlín. P. 2.

⁹⁰ Ibidem. P. 4.

⁹¹ Ibidem. P.2

sino empresarios inmobiliarios ausentes en el barrio cuyo poder económico contribuyó a transformar la geografía social de la ciudad central con desplazamientos de población de bajos recursos.⁹²

Por otra parte, para el autor la relación de acumulación de RSC2/RSC1 expresa una pérdida de valor de uso en la ciudad central frente a su explotación como valor de cambio. En este caso predominó la construcción de condominios privados en altura dirigidos a clase media desde 1990, y desde 2000 hasta 2012 los precios de las viviendas incrementaron hasta 40%, mientras sus dimensiones promedio se redujeron en un porcentaje similar, sugiriendo incrementos de la renta de suelo obtenible con la reducción de costos de producción, con el incremento de las unidades vendibles por proyecto y el incremento del precio de venta.⁹³

El estudio destaca por basarse en la medición de la brecha de renta, y revela que las posibilidades para la obtención de esta han determinado la participación de diferentes clases sociales, cuyos intereses son contrarios, demuestra un proceso de gentrificación acompañado de varios tipos de desplazamiento en un proceso que muchos se restringirían a calificar como redensificación urbana.

Aspectos simbólicos y el choque entre clases

Nos acercamos a Bourdieu para complementar el estudio de la gentrificación abordando aspectos simbólicos y la diferencia entre clases en el ámbito simbólico que acompaña este fenómeno. La importancia de estos aspectos radica en el antagonismo de los intereses de las diferentes clases involucradas; las clases bajas enfrentan la llegada de vecinos nuevos de clases medias o altas, implicando conflictos de habitabilidad a partir de las maneras en las que cada clase habita, maneras que los definen como parte de una determinada clase social; habitantes de bajos ingresos son desplazadas o excluidos de estos barrios a medida que son poblados por habitantes de ingresos más altos, redefiniendo la localización geografía de las clases.

Para entender qué diferencias puede haber y para distinguir las diferentes clases de condiciones de existencia podemos recurrir al *volumen global de capital*: el conjunto de recursos y poderes efectivamente utilizables, capital económico, capital cultural y también capital social. Las especies de capital se distribuyen de manera diversa dentro del volumen global, ya sea de forma simétrica (capital económico = capital cultural) o asimétrica (capital económico < capital cultural).⁹⁴

⁹² Íbidem. P. 1.

⁹³ Ídem.

⁹⁴ Bourdieu, P. La distinción criterio y bases sociales del gusto. Taurus, México 2002. P. 120-121.

Las maneras que definen las prácticas de las clases son manifestaciones simbólicas, su sentido y valor dependen de quien las percibe y de quien las produce a partir de la manera de utilizar unos bienes simbólicos, según Bourdieu “en particular aquellos que están considerados como atributos de la excelencia constituyen uno de los contrastes que acreditan la *clase*”.⁹⁵

Una de estas manifestaciones simbólicas radica en las elecciones de preferencias en diferentes *campos*, en los cuales se incluye el consumo de bienes –según qué bienes sean consumidos y según los consumidores-, simultáneamente es un mecanismo de apropiación de estos, y contribuye a la producción de dichos bienes consumibles.

Las preferencias que definen estilos de vida con los que las clases se distinguen también son aplicadas a la distribución geográfica en un espacio socialmente jerarquizado, en el que son distribuidos los bienes y recursos; hay una relación entre la posición que esta clase tiene en el espacio social y con la distribución de bienes y recursos singulares en el espacio geográfico, permitiéndole a dicha clase apropiarse material o simbólicamente de estos bienes. Esta capacidad de apropiación también es determinada por el capital económico, cultural y social de cada clase. Para Bourdieu esta relación “[...] puede medirse en distancias medias a unos bienes o a unos equipamientos, o en tiempos de desplazamiento –lo que hace intervenir al acceso de unos medios de transporte, individuales o colectivos.”⁹⁶

Para nuestro tema el autor aporta un punto de gran importancia al definir que “una clase no se define solo por su posición en las relaciones de producción, tal como ella puede ser reconocida por medio de indicadores como la profesión, ingresos o el nivel de instrucción, sino por un *sex ratio*, una distribución determinada en el espacio geográfico -que nunca es socialmente neutra- y por un conjunto de características auxiliares, que [...] pueden funcionar como principios reales de selección o de exclusión, sin estar nunca formalmente enunciadas [...]”.⁹⁷

Lo anterior nos provoca cuestionarnos sí ¿puede haber un interés en las clases medias y altas por re-habitar los espacios centrales en los que han permanecido las clases bajas, en nuestro caso desde inicios de la industrialización de la ciudad de México? ¿Es un interés simbólico? o ¿Re-habitar estos barrios representa oportunidades de aumentar o mantener una posición dentro de la estructura de las relaciones de clase?

El repoblamiento de un barrio o sector de la ciudad por habitantes que pertenecen a una clase social superior a la clase social a la que pertenecen los habitantes actuales

⁹⁵ *Ibidem*. P. 63.

⁹⁶ *Ibidem*. Pp. 120-121.

⁹⁷ *Ibidem*. P. 100.

de dicho espacio tiene una dimensión simbólica, en la cual es notable la distinción de cada clase —el choque entre estas- y que nos habla del poder y capacidad de apropiación y dominio que tiene una clase, hablando no solo de bienes sino también de territorios.

En este caso la forma de acceder a una vivienda en un barrio en proceso de gentrificación, o la forma en la cual uno puede garantizarse permanecer en éste, es una de las prácticas que funcionan como manifestación simbólica que distingue a las clases presentes en el proceso, pero también es un mecanismo de apropiación de este territorio, y al mismo tiempo contribuye al fortalecimiento de ciertas lógicas de producción, ciertos mecanismos y trabajos que permiten dichas prácticas en estos barrios o sectores de la ciudad.

Por otro lado, la composición del volumen global de capital de una clase puede reconfigurarse mediante *las estrategias de reconversión*, que son prácticas diversas entre sí utilizadas —de manera consciente o inconsciente- para aumentar o conservar su patrimonio y su posición dentro de la estructura de las relaciones de clase. Estas estrategias dependen del volumen y de la estructura del capital a reproducir -volumen actual y potencial económico del capital económico, cultural y social que el grupo posee- y de su peso en la estructura patrimonial. En segundo lugar, estas estrategias dependen de las condiciones del sistema de reproducción de capital, institucionalizados o no: estructuras que definen y regulan los mecanismos —como el mercado inmobiliario- con los que el volumen global de capital de un grupo puede alcanzar sus potenciales. En tercer lugar, estas estrategias de reconversión son influenciadas por el rendimiento diferencial que cada instrumento de reproducción de capital puede ofrecer a las inversiones de cada clase.

Con lo anterior podríamos ver la gentrificación cómo un instrumento de reproducción de capital, dentro de una estrategia de reconversión, que permite convertir el capital global poseído por un grupo para hacerlo más accesible, rentable y/o legítimo, buscando una transformación de su estructura patrimonial. En este caso, nos referimos a por un lado a los desarrolladores inmobiliarios que participan en este proceso con el fin de incrementar su capital, y por otro lado los nuevos residentes, quienes pueden arrendar o adquirir un inmueble nuevo o mejorado con el fin de incrementar su volumen global de capital.

La obtención de las rentas potenciales del suelo a partir de la transformación del espacio y comercialización del suelo permite a un promotor inmobiliario, por ejemplo, no solamente incrementar sus ingresos reales -considerando su empoderamiento económico- sino que desde la perspectiva de Bourdieu, también permite a este incrementar su volumen global de capital, y al mismo tiempo incrementar su capacidad

de apropiación de bienes y recursos singulares –material o simbólicamente- dentro del espacio geográfico socialmente jerarquizado. En consecuencia esta obtención de las rentas potenciales de suelo, o de suelo capitalizado, le permitiría al promotor inmobiliario conservar o aumentar su posición en la estructura de las relaciones de clase por medio del consecuente incremento en su volumen global de capital.

Ahora, si tomamos en cuenta que del capital global de un grupo o individuo -familia- dependen las estrategias de reconversión -en particular del volumen y estructura del capital a reconvertir- podríamos suponer que en los beneficios implícitos de la obtención de la brechas de renta -o en su caso de la obtención de la renta de suelo capitalizado- un agente inmobiliario puede incrementar el volumen de su capital global, en particular el económico, y por lo tanto podría tener más capital económico para volver a reconvertirlo, dependiendo de la eficacia en la comercialización de sus productos.

Si tomamos en cuenta que el volumen global de capital de las personas que son desplazadas de los barrios en gentrificación, y que este desplazamiento podría implicar alejarse de actividades productivas, servicios y equipamientos, entonces podríamos suponer que sus ingresos reales resulten afectados a partir de dicha relocalización, así como el volumen de su capital global y las posibilidades de conservar o aumentar su posición en la estructura de clases.

En cambio, los nuevos residentes de un barrio central en proceso de gentrificación en general tendrían la posibilidad de incrementar su volumen global de capital a partir del incremento de su patrimonio al adquirir una propiedad en un sector valorado o en valorización –salvo el caso del arrendamiento- y por los beneficios de cercanía a servicios, empleos y equipamientos, así como la posibilidad de conservar o incrementar su posición en la estructura de clases.

Por lo tanto, para nuestra perspectiva, la gentrificación también podría ser un instrumento de reproducción, que permite a grupos de personas incrementar sus ingresos reales, el volumen de su capital global y conservar o incrementar su posición en la estructura de clases. Por otro lado, podría afectar negativamente el ingreso real de quienes son desplazados, el volumen global de su capital y podría evitar que conserven o incrementen su posición en la estructura de clases. Igualmente el eventual desplazamiento por exclusión podría evitar que habitantes de sectores económicos de bajos recursos tengan acceso a los equipamientos, servicios, y oportunidades laborales con las que cuentan los barrios de la centralidad, lo que podría cancelar algún incremento de su posición en la estructura de clases.

Las confrontaciones simbólicas entre las clases ocurren en el ámbito o *espacio social*: un espacio objetivo, una estructura de relaciones objetivas que determinan la forma que pueden tomar las interacciones y la representación que pueden tener sobre ellos quienes se encuentran en dicho espacio.⁹⁸ En estas confrontaciones, choques o *luchas simbólicas* se pone en juego todo lo que en el mundo social refiere a la creencia, al crédito o descrédito, a la percepción y la apreciación, a conocimiento y reconocimiento, prestigio, honor, autoridad, y que en conjunto constituye el poder simbólico como un poder reconocido.⁹⁹ En esta confrontación también interviene el capital adquirido anteriormente –en las fases anteriores - esto indica que ciertos grupos o clases pueden ejercer poder sobre la lucha, y en consecuencia sobre el capital adquirido por los demás.

Dentro de esta lucha sucede la apropiación de las propiedades distintivas y propias de cada estilo de vida, se define qué propiedades merecen ser apropiadas, y cuáles serán los modos de apropiación legítimos.¹⁰⁰ En las intenciones de algunos por ser distinguidos con el incremento o mantenimiento de su posición en la estructura de clases hay un reconocimiento de la distinción, misma que es afirmada en el esfuerzo necesario para apropiársela y para desinvolucrarse de quienes están desprovistos de ella. Las clases dominadas sólo intervienen de forma pasiva, y conforman el contraste respecto al cual las clases dominantes se distinguen, este punto es complementado con el uso que se le da a la cultura en este conflicto, según Bourdieu es aplicada a una naturaleza definida como lo popular, el vulgo, lo común, el pueblo, y corresponde a lo que no es distinguido.

Lo anterior se asocia a las *pretenciosas* pretensiones de clase, que ciertos grupos de la clase media manifiestan a su llegada a barrios centrales asociados o apropiados por comunidades de clases populares, pero que ahora se han vuelto de moda –a veces sostenida por bajos precios de renta, una buena localización y determinados atributos apreciables por estas. Igualmente los grupos que habitan estos barrios –generalmente con menor volumen global de capital- pueden estar en desventaja dentro de esta confrontación si tomamos en cuenta que las prácticas sociales son percibidas como identitarias de lo popular, e incluso criminalizadas.

[...] la pretensión inspira la adquisición, que trivializa de por sí, las propiedades hasta entonces más distintivas, y contribuye con ello a sostener continuamente la tensión del mercado de bienes simbólicos, obligando a los poseedores de las propiedades distintivas amenazadas de divulgación y vulgarización a buscar indefinidamente en unas nuevas propiedades la afirmación de su singularidad. La demanda que en esta dialéctica se engendra continuamente es, por definición, inagotable, puesto que las necesidades

⁹⁸ *Ibidem.* P. 243.

⁹⁹ *Ídem.*

¹⁰⁰ *Ibidem.* P. 248.

dominadas que las constituyen deben redefinirse de manera indefinida con respecto a una distinción que siempre se define negativamente con respecto a ella.¹⁰¹

La violencia social

A continuación son incorporadas algunas perspectivas que abordan la violencia social, labor considerada necesaria, pues los procesos de transformación radical, incluyendo los procesos de gentrificación y los desplazamientos asociables pueden acompañarse de violencia en diferentes ámbitos. Como hemos visto hasta este punto, aspectos como abandono, exclusión, aprovechamiento, apropiación y dominación -material o simbólica- pueden implicar violencia. Con este acercamiento a la violencia social se busca enriquecer una perspectiva desde la cual acercarse al estudio de procesos de gentrificación en América Latina para tratar de abarcar la diversidad de consecuencias de este fenómeno en un contexto tan específico como el nuestro, al mismo tiempo se retoman apreciaciones de Janoschka y Sequera.

Tomaremos en cuenta que las conductas asociadas a la violencia muestran hostilidad y tienen el fin de causar un daño, asimismo toda conducta violenta puede ser concebida como una desviación moral, legal y social de las actividades humanas.¹⁰² La violencia es una conducta ejercida por un agente agresor que ataca a otros agentes físicamente, psicológicamente, o de ambas formas, estas violencias implícitas pueden ser de carácter político cuando son ejercidas con la intención de mantener un poder político, de carácter económico como el conjunto de actos violentos son realizados con el fin de obtener o mantener un poder económico, o puede tratarse de violencia social cuando hay un conjunto de actos violentos destinados a mantener un poder o control social.¹⁰³

Desde la mirada etnográfica la violencia es motivada por imperativos sociales y morales, que comparten actividades y que constituyen interpretaciones simbólicas de esas interacciones,¹⁰⁴ por lo tanto la violencia involucra a personas que ocupan posiciones y relaciones sociales específicas. Basado en lo anterior suponemos que las acciones violentas involucran el uso de capacidades imperativas –que buscan aplicar ordenamientos de forma autoritaria u obligatoria- por parte del agresor, haciendo que tengan sentido en las acciones, intenciones y emociones de quien recibe y es testigo de esta agresión. Por lo tanto “una acción social no es considerada como una acto violento hasta que otras personas así lo definen o interpretan.”¹⁰⁵ Así la violencia es

¹⁰¹ *Ibidem*. P-p.248-249.

¹⁰² Jackman, Mary R. (2002) citado en Campillo, C. (2006) El Estado, la política social y la violencia en México. En Universidad Autónoma de Nuevo León, Violencia social en México y sus manifestaciones. P. 22.

¹⁰³ Rodríguez, G. (2002). Violencia Social. En Muñoz de Alba, M. (Coord.) Violencia Social: Un Enfoque Multidisciplinario. México: Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM. P. 84.

¹⁰⁴ Webber, R., Bessant, J. & Watts, R. (2003) Violent acts: Why do they do it?, Australian Social Work, 56,3, 247-257.

¹⁰⁵ *Ibidem*. P. 249.

social al ser constituida y construida socialmente en perspectivas de tres elementos: la víctima (receptor) el perpetrador (agresor) y el observador (testigo).

También es importante considerar que la violencia en grupos necesita un ambiente propicio para suceder, algunos elementos de este contexto son condiciones sociales que frustran las necesidades básicas, como el deterioro económico, grandes y rápidos cambios sociales, desorganización social y conflictos intensos, y el peligro de ser sujeto de ataques por parte de otros grupos sociales.¹⁰⁶ Otros elementos que pueden conformar el contexto apto para que suceda la violencia social son el deterioro de las condiciones de vida, el crecimiento acelerado de las ciudades y la falta de empleo. Resulta importante el peso del deterioro económico, pues además de frustrar las necesidades básicas incrementa las diferencias entre grupos sociales intensificando la experiencia de la injusticia social.

Para comprender los hechos violentos, y en concordancia con lo anterior, sería recomendable situarse en un contexto socio histórico para conocer las lógicas que dan sentido a las prácticas y formas de relaciones sociales en las que sucede la violencia y el papel de las instituciones vigentes en el momento dado. En esta línea -y en concordancia con Bourdieu- sería prudente incluir la violencia simbólica ejercida por instituciones vigentes en el capitalismo tardío,¹⁰⁷ que a través de redistribuciones de legitimización –como podría ser la política social desde el Estado, o desde empresas privadas con las aportaciones y donaciones- las clases dominantes ejercen una deuda ulterior -que podrían aparentar no estar relacionada con la lógica capitalista- sobre quienes reciben estos beneficios. Esta deuda ulterior puede ser entendida como un compromiso que recae en quienes han recibido algo de dicha redistribución de legitimización, y que los deja en deuda con quien les ha proveído.

La violencia simbólica no es excluyente de la violencia social, sin embargo es ejercida por el poder simbólico –implícito en el poder económico y político- como poder legitimador que aplica un consenso entre el dominador y los dominados imponiendo una visión legítima del mundo social y sus divisiones.¹⁰⁸ Este ejercicio de poder y de violencia simbólica a través del poder económico y político recurre a un discurso para justificarse y para legitimarse, otro aspecto que debe ser tomado en cuenta en el análisis de procesos de gentrificación.

Las partes del proceso de gentrificación

¹⁰⁶ Staub, E. (2003) citado en Campillo, C. op.cit., P. 24.

¹⁰⁷ Fernández, J. (2005). La noción de violencia simbólica en la obra de Pierre Bourdieu: una aproximación crítica. Cuadernos de trabajo social, 18, 7-31. P. 10.

¹⁰⁸ Ídem.

Concebir el proceso de gentrificación como una estructura de etapas podría ser rígido, sobre todo si esta lleva un orden lineal y jerarquizado –apegándose a la definición clásica- abriendo espacio a contradecir contribuciones visitadas que han buscado hacer más flexible el término, posiblemente la concepción de este fenómeno como una secuencia de etapas jerarquizadas no sería vigente dados los cambios y adhesiones hechas al concepto de gentrificación.

Tomando en cuenta la resistencia a la adopción de este término y del desarrollo de estudios de gentrificación en la ciudad de México especialmente, realizar una comparativa entre las etapas del proceso en su concepción tradicional frente a sus posibles equivalentes y modalidades en las primeras décadas del siglo XXI sería un ejercicio necesario.

Una alternativa podría ser describir una estructura por etapas para cada caso estudiado específicamente y puede ser útil para visibilizar las diferencias que presenta hoy en un contexto diferente. También puede ayudarnos a visualizar una estructura general - como un punto de partida- en la que se relacionan actores, acciones y consecuencias en los momentos de un proceso de gentrificación. Finalmente, dado que es oportuno observar cada caso en particular, una estructura general puede ayudar como referente que contraste y revele el transcurrir de cada proceso, y de manera complementaria ayudaría a observar y comparar diferentes casos entre sí para reconocer los factores que son definitivos en el desenvolvimiento de cada proceso hacia un estudio más amplio de la gentrificación como fenómeno de la era global.

La propuesta que se presenta responde a las etapas del proceso de gentrificación propuesto por Clay (1979) a partir de las observaciones hechas a barrios gentrificados como South End en Boston, Society Hill en Philadelphia, Western Addition en San Francisco y Capitol Hill en Washington para vislumbrar predicciones en el curso de cada proceso. Esta estructura es abordada -aunque cercana a la definición clásica- con el fin de identificar los actores que intervienen y la importancia de sus participaciones en el proceso, que evidencia un fenómeno elaborado y materializado con decisiones tomadas por actores específicos. Más adelante se propone identificar variaciones y permanencias en estas etapas con el fin de acercarnos a una nueva estructura general de actores clave en el proceso en el contexto del siglo XXI.

Los actores son el promotor inmobiliario, los gentrificadores, los habitantes originarios y el gobierno.¹⁰⁹ El proceso es descrito con continuidad creciente siguiendo la tendencia del valor del suelo, sin embargo una descripción del proceso de gentrificación con etapas y actores acotados queda arraigada a la definición de Glass.

¹⁰⁹ Clay, P. (1979) citado en Lees, L., Slater, T & Wyly, W. op. cit., Pp. 31 - 33.

Para hacer una adaptación de las etapas y actores de la gentrificación al contexto del inicio del S. XXI es importante mencionar que en la época en la que Glass presentó el término había una predominancia del gobierno interventor posterior a las guerras que se consolidaba en Europa principalmente. La nueva clase media que se desarrolló en Estados Unidos y en Europa tuvo origen en la estabilidad económica producto de la producción industrial, al igual que las diferencias entre estas y las comunidades obreras. En este contexto del gobierno interventor también la planeación ortodoxa fundamentada en la zonificación fue una de las principales tendencias en la práctica de la planeación de ciudades y el urbanismo.

En contraste, a principios del siglo XXI los gobiernos han sido reorientados y reducidos en la práctica de la economía pública mixta y el cambio al modelo de apertura del sector público desde finales de los años setenta. La tercerización desplaza paulatinamente a la industria en la ciudad, con ello actividades económicas relacionadas a la prestación de servicios, el turismo, la cultura y el conocimiento son candidatos para integrar la economía urbana, principalmente por el impacto que esta inclusión podría generar en el valor del suelo de la ciudad. De la mano de estas actividades surgen sectores específicos en las clases medias, como la llamada “clase creativa”, en un contexto social polarizado.

La planeación ortodoxa poco a poco ha cambiado, en el caso de la ciudad de México la participación de la sociedad en la planeación urbana ha sido integrada oficialmente, aunque su opinión no se ve reflejada en la práctica. Si bien la ciudad sigue siendo gestionada desde un plan general, ahora se han integrado y consolidado diferentes aspectos, instrumentos, recursos y prácticas como los programas locales y polígonos de actuación específica, sistemas de transferencia de potencialidades, la aplicación de instrumentos complementarios sobre los planes de desarrollo urbano, la instrumentalización de cambios de usos de suelo, las declaratorias de zonas patrimoniales y de valor histórico. Asimismo son vigentes diferentes teorías, conceptos y tendencias como el nuevo urbanismo, la restauración y conservación del patrimonio histórico, la redensificación, la revaloración del espacio público, la movilidad no motorizada y el desarrollo orientado al transporte, entre otros.

Empero continúan constantes algunos factores en sus nuevas versiones, dentro de la producción de la ciudad, en el contexto global los promotores inmobiliarios siguen participando estrechamente con las instituciones públicas que regulan el desarrollo urbano; es común que grandes grupos financieros privados inviertan en desarrollos urbanos privados, participen como fiduciarios, otorguen hipotecas o que acompañen políticas públicas y programas de vivienda basados en subsidios. También el gobierno - distraído del origen que lo justifica- direcciona los flujos del capital llevando la inversión

a ciertas zonas y abandonando otras a través de políticas que revelan una lógica empresarial y una “gobernanza de amigotes”.

Así es posible describir de manera general los aspectos de los diferentes actores en las etapas del proceso de gentrificación en la actualidad. Estas identificaciones tendrán usos más convenientes si son interpretadas como líneas base a contrastar los casos estudiados, no como regla definitiva, considerarlas como definitivas cancela el carácter flexible que ha modificado al término.

El gobierno en sus diferentes niveles define áreas de atención e inversión y las partes de la ciudad de las que se va la inversión. Por ejemplo, en el caso de Park Slope -en la ciudad de Nueva York-,¹¹⁰ fue indispensable la construcción del Long Island expressway, el puente Verrazano en 1965 para el desarrollo suburbano de Staten Island así como las hipotecas federales para vivienda suburbana de bajos y altos precios.¹¹¹ En el caso de la ciudad de México, aunque las inversiones no abandonaron definitivamente el centro también ha predominado la tercerización que ha guiado a su despoblamiento paulatino desde 1960.¹¹²

Pero este actor también participa como catalizador al definir programas de reinversión como el mejoramiento del patrimonio histórico, el mejoramiento de espacios públicos o del transporte público –en este contexto en la ciudad central. De manera más directa, el gobierno define áreas de actuación en los planes de desarrollo urbano direccionando la restauración de viviendas, otorga subsidios que estimulan etapas de reinversión, condona impuestos a promotores y desarrolladores, deja el valor del suelo libre a la especulación inmobiliaria sin regular el mercado, desincorpora propiedades públicas y las oferta a privados o las otorga en concesión, gestiona proyectos de inversión e infraestructura que impactan el valor del suelo y estimulan el mercado inmobiliario, incluso desincorporar propiedades públicas de vivienda social y las ofrece a privados –principalmente en casos europeos.¹¹³

En Barnsbury, Londres, el gobierno local concedió subsidios de restauración, los propietarios recibían dinero libre de impuestos para renovar sus departamentos e incrementar sus ingresos al alquilarlos.¹¹⁴ Hamnett (2008) enfatiza las políticas y programas para transformar las ciudades en creativas con particulares mejoras a espacios públicos y la creación de una oferta cultural.

¹¹⁰ Clay, P. (1979) citado en Lees, L., Slater, T & Wyly, W. op. cit., P. 21.

¹¹¹ *Ibidem*. P. 29.

¹¹² Nota: La dinámica poblacional del centro de la ciudad de México es abordada en el siguiente capítulo.

¹¹³ Sitio web del colectivo Kotti & Co. visitado en 20 de junio de 2015, disponible en <http://kottiundco.net/english/>

¹¹⁴ Lees, L., Slater, T & Wyly, W. op. cit., P. 16.

En un reciente caso específico, pese a la percepción de una restauración apresurada del patrimonio histórico de Berlín,¹¹⁵ la reducción del presupuesto público a causa de endeudamientos ha dado paso a la desincorporación de edificios de viviendas de propiedad pública con bajos precios de alquiler.¹¹⁶ Estas acciones del gobierno local se reflejan en el histórico sector de Kreuzberg-Friedrichshain, que recibió una gran cantidad de inmigrantes turcos y vietnamitas desde mediados del siglo XX y que hasta inicios de siglo XXI mantiene cierto deterioro.¹¹⁷ En Kottbuser Tor, el Süd Block -un bloque de edificios de viviendas “públicas”- ha sido asignado a empresas inmobiliarias para su administración, mismas que ejercen presión a los habitantes de bajos ingresos en una constante suspensión del mantenimiento y oferta de las viviendas habitadas como viviendas vacantes.

Los habitantes originarios de barrios centrales en decadencia mantienen vivos sus barrios, aprovechando ventajas de la localización central y tejiendo lazos sociales. También representan, por una parte, el factor de deterioro físico y social, pues si bien es papel de los propietarios mantener los inmuebles para que permanezcan habitables, los inquilinos pueden influir en el deterioro de estos y del entorno, que no es únicamente físico; situaciones como inseguridad y degradación social pueden influir como aspectos sociales en el valor del suelo, así mismo un barrio socialmente organizado puede dar cierto agregado a la percepción de un entorno agradable, y por otro lado potencia escenarios de resistencia ante efectos negativos de la gentrificación. No obstante es fundamental la importancia de la inversión pública en la creación de equipamientos de educación, salud, recreación, cultura y generación de empleos, programas de asistencia social y atención a problemas graves como la pobreza, la delincuencia organizada y el racismo. Igualmente el trabajo de organizaciones no gubernamentales y vecinales puede lograr cambios a favor de la comunidad.

El promotor inmobiliario especula con las propiedades y el valor del suelo de barrios centrales en deterioro, su lógica busca aprovechar las brechas de renta, reflejándose en los bajos precios a los que adquiere propiedades devaluadas. En ciertos casos ejerce presión sobre propietarios de inmuebles de su interés para comprar bajo condiciones que favorecen al promotor, los recursos son variados –algunos recurren a la violencia- y las negociaciones pueden extenderse.

¹¹⁵ Ver Complemento Gráfico, página 198.

¹¹⁶ Vollmer, L. (2013) Resistencia y Gentrificación en Berlín, Trabajo no publicado presentado durante el Workshop Autokonstruktion 2 “Gentrifizierung - zwischen Miete, Eigentum und Kultur, ein deutsch-mexikanischer Dialog”, Diciembre, Berlín. <http://www.uni-weimar.de/de/architektur-und-urbanistik/aktuell/aktuell/titel/workshop-gentrifizierung-zwischen-miete-eigentum-und-kultur-ein-deutsch-mexikanischer-dialog/>

¹¹⁷ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 16-21 y *El barrio de Kottbuser Tor en Kreuzberg*. Disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

Retomando a Topalov (1979) el papel del agente inmobiliario es determinante porque influye en el mercado del suelo, aunque a partir de lo demostrado por López-Morales (2013:2014) también puede haber acciones basadas en acuerdos de grupo –oligopolio- para limitar las expectativas de la oferta e influir en precios de suelo más baratos a beneficio propio. De igual forma, los propietarios de viviendas en renta en barrios en valorización pueden presionar a sus inquilinos para que desocupen las viviendas – presión de desplazamiento- ya sea para la realización de mejoras o para rentar a inquilinos con mejor capacidad de pago.

Otro factor relacionado a la actividad inmobiliaria es la inclusión de instituciones financieras –aunque algunas inmobiliarias se autofinancien- que intervienen en el proceso y lo complejizan con el otorgamiento de hipotecas y créditos “puente” principalmente en nuevas construcciones. En contextos como el de México las propiedades hipotecadas son tomadas como garantía en caso de que el acreditado no pague. También son posibles casos en los que viviendas nuevas e hipotecadas sean introducidas al mercado de arrendamiento, así los ingresos de los inquilinos –por medio del pago del alquiler- podrían ser utilizados por los propietarios para retribuir la hipoteca,¹¹⁸ si los precios de arrendamiento son establecidos por los propietarios según el monto de los pagos de la hipoteca, entonces los montos establecidos por los bancos podrían influenciar los precios de arrendamiento en un barrio si es que en este se concentran nuevas viviendas financiadas por hipotecas.

Del mismo modo algunos propietarios y promotores se benefician de subsidios y condonación de impuestos incluidos en actuales políticas públicas relacionadas a las renovaciones de viviendas y barrios. Y en particulares casos como Chile y México, las políticas de exclusión -como el Bando 2- restringen las inversiones en áreas específicas de la ciudad, incentivando la especulación inmobiliaria y el alza de los precios del suelo.

El promotor inmobiliario introduce a los nuevos residentes al barrio –de manera consciente o no- por medio de la venta o el alquiler; al vender u arrendar una vivienda a quien cubre los precios. Sin embargo es raro que el promotor se interese en el nivel educativo o las preferencias culturales que tienen sus posibles compradores –en algunos casos es un requisito para capitalizar la presencia de estos perfiles en el barrio- en este caso las decisiones van orientadas hacia la capacidad de pago. También el promotor inmobiliario al construir o renovar edificios modifica o continúa con la morfología del barrio, entendiéndola como la manera en que se relacionan los espacios abiertos y cerrados, privados y públicos, esto es importante al influir en el habitar del barrio y en las relaciones entre los habitantes.

¹¹⁸ Nota: en la ciudad de México es común esta práctica, y es utilizada con el fin de que la hipoteca, la vivienda o el crédito público “se pague por sí mismo”, este es un tema que queda abierto para ser abordado con detalle.

Tomando en cuenta que el promotor inmobiliario puede influir en el mercado, que puede direccionar las transacciones de compra y venta del suelo urbano, realiza la transformación física de los inmuebles que impacta en el barrio, que introduce a los nuevos residentes del barrio, recibe las principales rentas del suelo y en ocasiones presiona a inquilinos o propietarios, podemos decir que él juega el papel de “gentrificador” en mayor parte del proceso, entendido como el actor que realiza –opera, materializa- la gentrificación. Al concebir el papel de gentrificador como el que materializa la gentrificación, vemos entonces que se trata de un rol itinerante y no un rol fijo completamente, un papel rotativo y compartido entre los diferentes actores durante el desarrollo del proceso.

Los nuevos residentes, como ya se ha comentado con anterioridad, representan un sector de la clase media asociado al enfoque de la economía hacia el sector terciario y que reconoce ventajas al vivir en la ciudad central. Posteriormente, con el continuo incremento de los precios de alquiler y venta de inmuebles estos nuevos residentes podrían ser desplazados por la eventual llegada de habitantes de ingresos mayores a los de la clase media.

El concepto de “nuevos residentes” se propone para reemplazar al de “gentrificadores”, aunque algunas veces los nuevos residentes pueden desempeñar el papel de gentrificadores, sobre todo cuando adquieren un inmueble, lo rehabilitan para su uso y esto es capitalizado por un promotor inmobiliario, pues un barrio con estas mejoras aparenta haber comenzado a superar el abandono -incremento de la brecha de renta. También los nuevos residentes pueden materializar la gentrificación al concebir su propiedad –ahora renovada y valorizada- no sólo como una vivienda, sino como una inversión para incrementar sus ingresos y su patrimonio, y que puede ser revendida cuando esté revalorizada.

Si vemos al gentrificador desde una perspectiva clásica, en los casos de Barnsbury, en Londres y Park Slope en Nueva York, el perfil de los gentrificadores estaba compuesto de profesionistas, arquitectos, planificadores, trabajadores sociales o profesores de universidades, además había presencia de comunidades de géneros específicos como la comunidad homosexual. Estos gentrificadores preferían separarse de los habitantes originarios y no se interesaban en las dinámicas del lugar. En la actualidad, en el contexto social de la época global, en este perfil estaría la elite trasnacional, perfiles profesionales relacionados a empresas trasnacionales y grupos de clase media dedicados a la producción artística y cultural, a la investigación, diseñadores y arquitectos, entre otros.

Sin embargo, actualmente algunos “gentrificadores” se integran a la comunidad y propician espacios de cohesión social y activismo. En un caso particular en Leipzig,

Alemania, recientemente el gobierno local en la búsqueda de incrementar el número de habitantes y reactivar la economía de la ciudad ha iniciado una política de restauración de edificios históricos de la época industrial en la que la ciudad tuvo su gran apogeo, la mayoría de estos se ubican cerca del centro por formar el primer ensanche. Hoy, Leipzig es la ciudad del arte en Alemania, incluso el gobierno de la ciudad ha llevado ese slogan,¹¹⁹ pero también cuenta con una gran cantidad de edificios de viviendas de finales del siglo XIX y principios del XX abandonados y en deterioro, significando una oportunidad para artistas, personas que prefieren llevar una vida alternativa y para nuevos emprendedores que buscan los aún bajos costos del este de Alemania,¹²⁰ y que ven en este contexto una posibilidad para una nueva etapa.¹²¹

Desde la reincorporación de Alemania Oriental a Alemania Occidental en la década de 1990 la antigua fábrica estatal de alimentos procesados Feinkost ha sido gestionada por una cooperativa de artistas. La presencia de esta cooperativa y la comunidad vinculada en la Avenida Karl-Liebknecht Strasse ha sido capitalizada por el mercado inmobiliario que dinamiza la zona. Esta avenida emblemática conecta con el centro de la ciudad, y concentra las nuevas tiendas “trendy” de Leipzig, comercios de cadena, edificios restaurados y en proceso que incrementan el precio del suelo en la zona en el marco de la política de renovación.

En consecuencia los miembros de la Feinkost se preparan ampliando los espacios con el fin de garantizar una oferta de talleres a precios baratos para que otros artistas puedan realizar sus proyectos, al tiempo que el espacio permanece activo. El espacio sirve como lugar de encuentro social los fines de semana cuando se instala un mercado al aire libre donde miembros de la cooperativa comercializan y promueven sus creaciones, también los habitantes de “la Karlie” pueden vender en el mercado de segunda mano.

Los miembros de la Feinkost son conscientes de la nueva situación de Leipzig, por ello hacen esfuerzos para ampliar los espacios rentables de la cooperativa para no incrementar precios de alquiler cuando la restauración del entorno este lista y los incrementos de precios inicien.¹²² Ellos se perciben como una resistencia ante la política del gobierno y el sector inmobiliario, sin embargo no son conscientes de que su presencia y su vida alternativa en “la Karlie” también son capitalizadas por los

¹¹⁹ Popp, M. (24 de Octubre de 2012) Calling all hípsters: Leipzig is the new Berlin. Der Spiegel online International rescatado de <http://www.spiegel.de/international/zeitgeist/leipzig-is-the-new-berlin-a-863088.html>

¹²⁰ Kimmig, A. (05 de Noviembre de 2014) Hypzig-la nueva metrópolis. Deutsche Welle, Hecho en Alemania, contenido multimedia rescatado de <http://www.dw.com/es/hypezig-la-nueva-metr%C3%B3polis/av-18039379>

¹²¹ Nota: Para el caso de Leipzig ver el Complemento Gráfico, imágenes 1-15. Disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

¹²² Feinkost kunst und Gewerbegeossenschaft, sitio web visitado el 30 de octubre de 2015, http://www.feinkostgenossenschaft.de/?page_id=368

promotores, contribuyendo a la valorización de las propiedades vecinas, lo que quizá termine por ejercerles más presión.

Los movimientos de resistencia están conformados por habitantes que han visto sus intereses en riesgo o afectados por los cambios en barrios en transformación, estos se organizan y llevan acciones de denuncia, manifestación, dialogo con autoridades y en algunos casos realizan estrategias en contra de los cambios, las políticas públicas y de sus ejecutores. Principalmente la oposición al cambio es argumentada en los incrementos en los precios de los alquileres y en los desplazamientos consecuentes. Existieron movimientos de resistencia en casos del siglo pasado en Nueva York y en Londres, las organizaciones como el Barnsbury Action Group en la década de 1970 buscaba evidenciar las políticas que evidenciaban las relaciones entre la administración pública y el sector inmobiliario, a través de peticiones a las oficinas locales buscaban la acción del gobierno para controlar los precios de renta y los proyectos de renovación,¹²³ sin embargo no tuvieron mucho éxito.

Durante medio siglo las problemáticas que provoca la gentrificación han sido difundidas en ciudades europeas y estadounidenses, logrando que el uso del término sea de dominio público. Es común que surjan organizaciones de habitantes originarios, motivadas por los incrementos de precios, sin embargo los esfuerzos de organización y demostración social no han logrado más que exigir, evidenciar y realizar prácticas alternas al proceso a escala local, pues generalmente el proceso es definido por otros actores como propietarios, promotores y el gobierno.

Un ejemplo es el caso ya mencionado de Kottbuser Tor en Berlín, donde desde 2012 los habitantes del Süd Block han dejado a un lado sus diferencias sociales, de género y etnia para integrarse como el colectivo Kotti und Co,¹²⁴ que hace frente y exige al gobierno berlinés el reconocimiento de las consecuencias negativas de las políticas habitacionales y exigen su derecho legítimo de acceder a una vivienda pública digna gestionada por el gobierno.¹²⁵ Sin embargo, su protesta ha ido más allá, en su discurso han incluido la búsqueda de convertir a Berlín en una ciudad más democrática y al alcance de todos en respuesta a los incrementos de los precios de alquiler que pueden convertirla en un “ghetto de ricos”. Los miembros de Kotti & Co aseguran que de tener que abandonar sus viviendas -por las cuales han pagado en alquiler lo equivalente al valor de la propiedad varias veces- tendrían que abandonar Berlín, pues no encontrarían en esta ciudad otro lugar con precios que puedan pagar. Kotti und Co, ha mantenido una de las pocas ocupaciones de un espacio público en Berlín y organiza

¹²³ Lees, L., Slater, T & Wyly, W. op. cit., P. 17.

¹²⁴ Kotty und Co, sitio web visitado el 31 de Octubre de 2015 <http://kottiundco.net/english/>

¹²⁵ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 21-26, disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

campañas masivas de información entre los ciudadanos que incluyen manifestaciones masivas cada mes, una de sus estrategias ha sido la presencia en redes sociales, medios de comunicación y sobre todo la vinculación con las universidades.

Ahora proponemos una estructura general del proceso de gentrificación donde participan los actores enunciados en diferentes intensidades. Esta propuesta se rige por dos etapas; una etapa de desinversión, en la que las inversiones dejan de tener lugar en el barrio y se dirigen a otros espacios donde las tasas de ganancia son más atractivas, seguida de una etapa de inversión, donde el capital regresa una vez estimuladas las tasas de ganancias con previas inversiones públicas. Estas dos etapas están unidas por un factor central; el trabajo del gobierno dedicado a atraer las inversiones de regreso al barrio.

De las dos etapas principales se derivan situaciones y consecuencias como abandono, deterioro, desplazamientos, construcción, incremento y cierre de brechas de renta y obtención de rentas de suelo. En cada caso participaran actores, surgirán y durarán situaciones y consecuencias de manera diversa dependiendo de las especificidades y del contexto, del barrio y de los actores.

En la primera etapa de desinversión participa el gobierno, los promotores inmobiliarios y los habitantes originarios. La ausencia de inversiones –en la que influye el gobierno– con el tiempo da lugar a abandono y deterioro, reflejado en la ausencia de actividad inmobiliaria, bajos valores de suelo y bajos precios de alquiler que permiten la consolidación de comunidades de bajos ingresos después contemplados como habitantes originarios. Estos precios son bajos pero permiten a los propietarios continuar obteniendo ganancias sin realizar nuevas inversiones, buscando que esta etapa de deterioro abra paso a la construcción de brechas de renta dada la buena localización del barrio respecto al resto de la ciudad.

El abandono y deterioro se refleja física y socialmente en el barrio, en algunos casos puede haber desplazamiento y presión de desplazamiento por abandono en viviendas. Los problemas presentes deberían ser atendidos por el gobierno, y si no por los habitantes, pero normalmente esto no ocurre y el deterioro se acentúa.

En algún momento intermedio entre la etapa de desinversión e inversión –aunque también puede ocurrir durante la desinversión– inicia una etapa de transición, en la que el gobierno se dedica a crear instrumentos en la normativa urbana para estimular, permitir y garantizar a las empresas inmobiliarias el cierre de las brechas de renta y extraer rentas de suelo, esto puede dinamizar el mercado de suelo por los bajos precios que provoca el deterioro en buenas localizaciones, lo que podría significar el

desplazamiento residencial –desplazamiento directo- de propietarios minoristas, que poseían el inmueble que habitaban en el barrio y deciden vender.

Los movimientos o luchas de resistencia pueden surgir en el barrio con el incremento de la actividad inmobiliaria, con promotores que especulan y buscan comprar, que incrementan los precios de los alquileres o abandonan las propiedades permitiendo su deterioro. Las resistencias pueden continuar a lo largo del proceso y tener diferentes alcances y logros, dependiendo de su organización y constancia, de la información a la que tengan acceso, de los vínculos que establezcan y de la estructura y apertura institucional.

En la segunda etapa, donde hay apogeo de inversión, es central el papel del gobierno, pues además de incentivar el regreso de la inversión con diferentes estrategias, realiza inversiones que impactan el valor del suelo incrementando las brechas de renta ya iniciadas. En esta etapa continúan participando los promotores inmobiliarios al dinamizar el mercado, los habitantes originarios enfrentan los incrementos de los precios en el barrio y ven sus prácticas de habitabilidad contrastadas –en ocasiones afectadas- con las prácticas de habitabilidad de los nuevos residentes. Durante esta etapa de inversión el promotor inmobiliario, el nuevo residente, el gobierno, e incluso los consumidores de este barrio pueden en ciertos momentos e intensidades adoptar el rol de gentrificador con determinadas acciones que permiten, incentivan, ejecutan o garantizan el desarrollo del proceso de gentrificación.

Las inversiones privadas y público-privadas –principalmente en proyectos acotados de promoción cultural, infraestructura, recuperación de patrimonio o de desarrollo urbano e inmobiliario, entre otros, continúan impactando el valor del suelo e incrementando las brechas de renta, algunas brechas comienzan a cerrarse permitiendo la obtención de rentas de suelo capitalizado y potencial –en algunos casos para los propietarios originarios vender sus propiedades podría significar la desposesión de la renta del suelo potencial.

En esta etapa del proceso continúan los desplazamientos asociados al deterioro y abandono y se agregan los desplazamientos directos e indirectos por exclusión y simbólicos a consecuencia del incremento de los precios en el barrio. La violencia polifacética sucede de manera implícita en estos desplazamientos en los que el choque entre clases sociales puede iniciar a manifestarse en la vida cotidiana y que se refleja como un conflicto entre inversionistas, clase gobernantes y población vulnerable a ser desplazada. Dicha violencia podrá diversificarse en violencia económica visible en el incremento del precio de los alquileres y la presión de desplazamiento que ejercen, en la introducción de mecanismos de acceso y permanencia en el barrio como la adquisición de una nueva vivienda –adquisición de bienes y el fortalecimiento lógicas

que los producen-, el reemplazo de la oferta de servicios en el barrio que deja pocas alternativas de consumo para la población de bajos recursos; violencia política y social visible en la experiencia de vida en un barrio en deterioro físico y social, en la falta de atención a la vulnerabilidad de desplazamiento de la población que pretende permanecer, y en la recurrente falta de acuerdos entre los movimientos de resistencia y las instituciones públicas; violencia simbólica presente en el reemplazo y exclusión de espacios, elementos, paisajes y prácticas sociales asociados e identitarios de los sectores de bajos ingresos por los propios de sectores de ingresos medios y altos.

Conclusiones

El concepto de gentrificación fue presentado con el desplazamiento de habitantes de clase trabajadora, por otros de clase media como principal consecuencia del incremento de precios del suelo y arrendamiento en barrios centrales. Sin embargo, diferentes perspectivas han estudiado este tema, agregando con cada mirada aspectos a considerar, algunos se inclinan hacia las consecuencias residenciales y habitacionales, otros lo ven como una consecuencia del funcionamiento del mercado inmobiliario que busca obtener las rentas potenciales del suelo urbano, otras identifican formas de desplazamiento implícito conjugadas con políticas específicas. La definición de Glass ha sido tomada como un punto de partida y ha dejado de ser un concepto fijo.

Al revisar varios trabajos realizados desde el Siglo XX vemos que este concepto, entendido como proceso, ha generado especificidades de escala local, y tiene una versión en el momento actual, sin embargo conserva aspectos generales centrales como la participación de actores clave; el gobierno, el sector inmobiliario y habitantes originarios de bajos recursos frente a una clase media y alta específica.

Con lo anterior podemos afirmar que la gentrificación es un concepto amplio, identificable y aplicable a una diversidad de contextos urbanos, incluso en momentos anteriores al inicio de su estudio, y que las especificidades locales no representan incompatibilidades, al contrario, enriquecen el conocimiento sobre el tema y permiten observar una amplia gama de vertientes. Sin embargo, continúan siendo elementos clave de éste fenómeno el conflicto entre diferentes clases sociales, el desplazamiento de una clase social desfavorecida por otra de mayor poder económico, el resultante beneficio económico y político consecuente de las transformaciones de espacios deteriorados de interés, y diferentes consecuencias políticas, simbólicas y sociales relacionadas al ejercicio de la violencia, acompañando las transformaciones.

Proceso de gentrificación

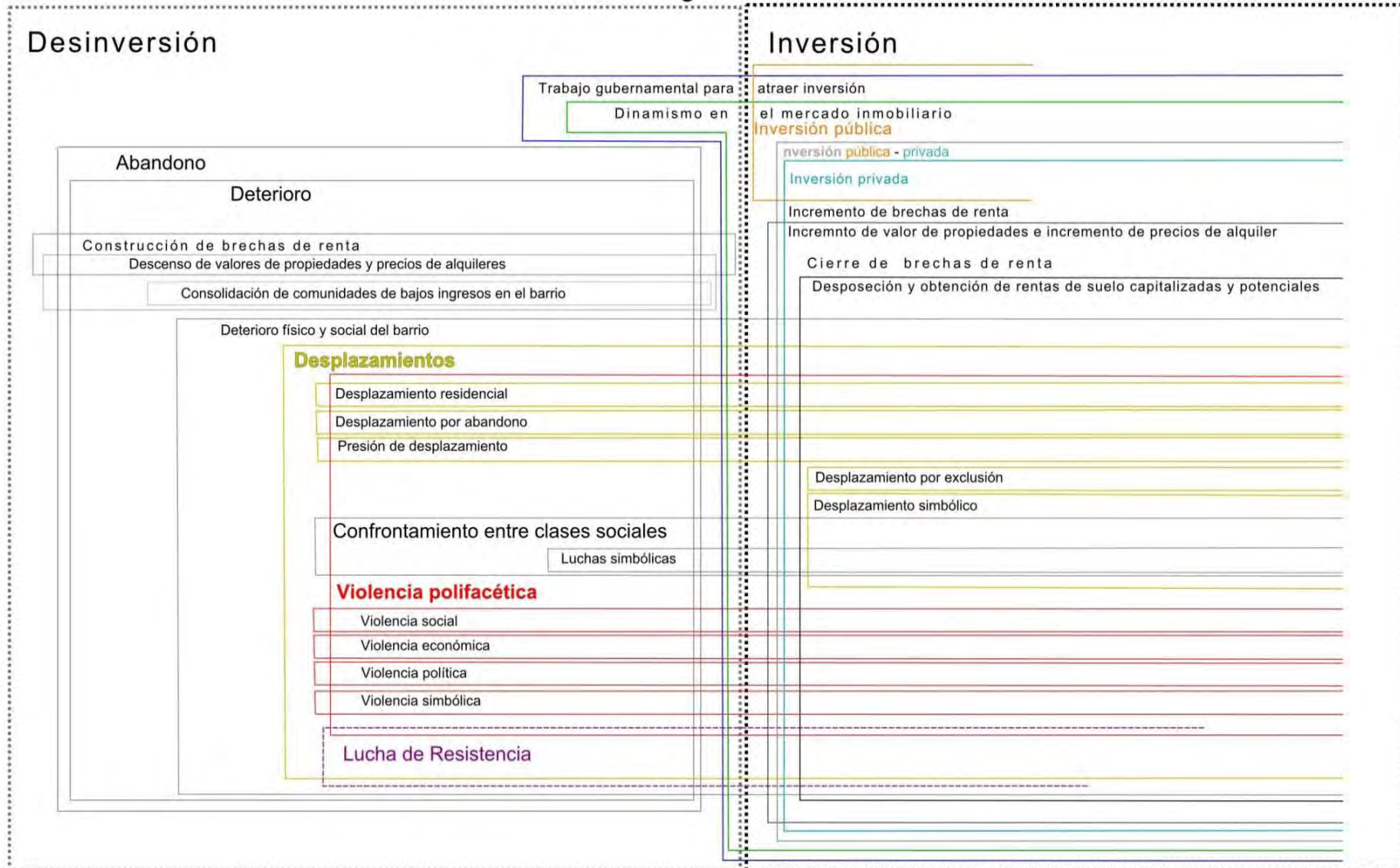


Imagen 2. Propuesta gráfica que representa el proceso de gentrificación en el contexto neoliberal de inicios de siglo XXI. Elaboración propia a partir de la discusión teórica realizada.

Desde nuestra perspectiva definimos la gentrificación como un fenómeno que desarrolla un proceso de transformaciones espaciales, incentivadas por variaciones del valor del suelo urbano en sectores específicos de la ciudad, cuyo principal consecuencia es la confrontación entre los intereses de clases sociales en situaciones desiguales en un espacio geográfico. En este proceso influyen las acciones de diversos actores como el Gobierno, empresas inmobiliarias, habitantes arraigados de bajos ingresos y nuevos habitantes con ingresos superiores. También intervienen factores como las necesidades de habitación, los hábitos de consumo y la organización social, relacionados al contexto local y al momento histórico, que pueden funcionar como contenedores. Este proceso es acompañado en diferentes ámbitos de una serie de desplazamientos y violencias de diversos tipos, así como de la utilización de discursos justificantes.

La renovación de los sectores deteriorados de la ciudad serían diferentes a un proceso de gentrificación si evitaran el choque o confrontación entre los intereses de diferentes clases sociales, a media que sea logrado un acercamiento no excluyente entre estos, si contemplan condiciones, medidas y mecanismos alternativos –dentro o fuera del mercado inmobiliario- que permitan a los residentes originarios –de bajos ingresos- permanecer en estos barrios si así lo desean, si no condicionan a la renovación la permanencia de elementos, espacios y prácticas con las que los grupos populares son identificados, si contemplan y garantizan la permanencia de servicios, economías y alternativas de consumo asociadas a las necesidades de los sectores populares, si no requiere el ejercicio de la violencia en alguno de sus ámbitos y si esta renovación no está condicionada a el incremento del capital global de un grupo específico que contribuya a la continuidad de la polarización e injusticia entre clases sociales.

La gentrificación es un proceso de restructuración social, económica y física en la ciudad y tiene una presencia destacada en la ciudad central. Al final, define claramente quién tiene derecho a vivir en la centralidad y quien no, qué prácticas son válidas y permitidas en la centralidad y cuáles son no deseadas, prohibidas, criminalizadas y perseguidas por los grupos dominantes.

Este proceso sucede dentro de la lógica capitalista, enfocada en al sector terciario prioritariamente por su capacidad de impactar el valor del suelo urbano, y también enfocada en la ciudad, concebida como un mecanismo de reproducción de capital. Actualmente es una manifestación del modelo económico neoliberal, presente en la forma, las dinámicas y la lógica que la gobernanza de la ciudad del siglo XXI ha adoptado.

Sin embargo, en América Latina existe resistencia a adoptar un concepto anglosajón surgido en un contexto que las ciudades latinas no han conocido directamente, por lo

que el término de gentrificación ha sido rechazado o mal utilizado por muchos que se basan en cuestionamientos acotados, ponderados individualmente y aislados de una serie de elementos, que juntos y funcionando en un contexto específico pueden generar congruencia para identificar el fenómeno.

Si tenemos presente las características particulares del suelo urbano, podemos ver cómo éste es capitalizado y utilizado generando las bases de mecanismos y comportamientos del mercado inmobiliario, podemos entender de una forma clara el proceso de gentrificación y cómo la regulación o nula regulación del bien suelo, y del mercado inmobiliario, podría dinamizar o no un proceso de gentrificación.

El entendimiento de la brecha de renta como catalizador de incursiones inmobiliarias en los barrios centrales populares, la identificación de sus elementos, sus causantes y quien la aprovecha, nos permite conocer su importancia en el proceso, al tiempo que – en ciertos casos- puede demostrar su relación con la gentrificación y sus consecuencias.

Quizá la falta de relacionar la gentrificación con los conceptos mencionados -y en general con el desplazamiento-, la ausencia de su explicación clara y su entendimiento en estudios y proyectos de urbanismo y planeación urbana en México sean factores que nutren la resistencia a la aplicación y al estudio de la gentrificación en México. Además, en la actualidad predomina el procesamiento de datos estadísticos en sistemas de información geográfica en el ámbito profesional del urbanismo y la planeación, lo que representa una barrera, pues esta podría no ser la metodología más útil para abordar e identificar desplazamientos indirectos, situaciones de presión de desplazamiento o los aspectos simbólicos, la violencia implícita y el uso de discursos justificantes en procesos de gentrificación. Así, el análisis de la formación de la renta absoluta que interviene en el proceso de desarrollo urbano, los componentes de la renta que afectan los precios del suelo urbano aprovechados por promotores inmobiliarios en procesos de gentrificación, los motivos y causantes del surgimiento de brechas de renta, los tipos de brecha de renta y sus componentes de renta capitalizada o potencial, los mecanismos con los que se obtiene esa brecha y quien la aprovecha, y otros aspectos deberían ser incluidos en los estudios sobre gentrificación.

Tomando como fundamento lo observado en la discusión de diferentes perspectivas, podemos sostener que aunque el término es flexible, y aunque se aplica en contextos diferentes al de su origen, es fundamental conservar en este traslado el conflicto central al que hace referencia: la desigualdad de poderes entre distintas clases sociales; el condicionamiento al Derecho a la Ciudad. Además, identificar las causantes específicas de cada contexto nos permitirá realizar análisis más profundos con resultados más ricos.

Como principales cambios entre el mundo en el que fue mencionado este proceso por primera vez –identificable en contextos anteriores- y el mundo del siglo XXI destaca el avance que ha tenido el modelo económico neoliberal, acompañado de la transición general de la economía a las actividades terciarias. Además es relevante en este contexto –considerando el central conflicto entre clases sociales- el surgimiento de clases medias específicas y su papel en la transición económica y cuya presencia en la ciudad estimula las expectativas del mercado inmobiliario. También es constante la participación de grupos inversionistas que financian desarrollos inmobiliarios y otorgan créditos hipotecarios, sin embargo es el gobierno quien los regula – o no- marcando la dirección a las inversiones y complejizando el fenómeno, influenciando con sus decisiones el colapso de inversión y desinversión.

Es cuestionable el uso del término “gentrificador” para referirse a los nuevos residentes como elemento central, el proceso es definido principalmente por prácticas del mercado inmobiliario, propietarios de suelo y decisiones gubernamentales. Si los nuevos habitantes tienen importancia por introducir una nueva forma de vida en el barrio, los hacedores del proceso – *the doers*- son los promotores al introducir a nuevos habitantes mediante las transacciones del mercado, por su lado el gobierno promueve que esto suceda en un espacio específico.

¿Quién gentrifica un barrio? ¿Quién es un gentrificador? ¿Es gentrificador un individuo con poder adquisitivo suficiente para pagar una propiedad o un alquiler? o ¿lo son el gobierno de la mano de empresarios inmobiliarios que producen la oferta con renovaciones y construcción de brechas de renta por abandono? ¿Son gentrificadores quienes visitan los barrios centrales renovados y de moda? que con su consumo colaboran a la consolidación de una oferta de servicios más específicos, al incremento del valor del suelo en el barrio y de los precios de los servicios y los costos de vida para los habitantes.

Para nuestro contexto es necesario plantear diferentes formas de abordar el estudio de este fenómeno: algunos mencionan la importancia del gobierno y la ejecución de políticas urbanas neoliberales que desregulan y promueven mercados con inversiones extra locales; algunos realizan mediciones de brecha de renta y la relacionan con el proceso; y otros puntos de vista hablan de aspectos adicionales a la vivienda y al mercado inmobiliario, que muchas veces para ser relacionados requieren metodologías diferentes a las convencionales en la geografía, la economía, la planeación y el urbanismo.

En el estudio de este fenómeno en América Latina diferentes miradas han colaborado a enriquecer la gama de posibilidades para abordarlo, como la identificación de etapas, la medición de la brecha de renta obtenida, la identificación de políticas de gentrificación,

la dimensión política del fenómeno, las problemáticas y desplazamientos simbólicos, la violencia implícita en el proceso así como la capacidad organizativa de la sociedad para defender sus intereses o para presionar a la autoridad para que genere mejoras en beneficio de su patrimonio. Es oportuno enfatizar que estas aportaciones permiten revelar distintas dimensiones de la gentrificación y el desplazamiento, por ello son requeridas en el abordaje del fenómeno en el caso latinoamericano.

La concepción de este fenómeno como un proceso con etapas puede ser útil para visibilizar diferencias que se presenta en la actualidad. También puede ayudar a plasmar una estructura general que relacione actores, acciones y consecuencias en los momentos de un proceso de gentrificación. Considerando observar las especificidades de cada caso, esta estructura general puede ser utilizada para contrastar y visualizar el posible devenir de cada proceso, identificando factores que definen el desenvolvimiento.

La gentrificación es un fenómeno con relevancia en varios aspectos, principalmente en la importancia que tiene la vivienda en el desarrollo urbano, pues al tener una localización periférica mal vinculada limita las capacidades de sus habitantes. Uno de los principales atractivos de las viviendas en barrios centrales es su localización privilegiada en la estructura urbana, que propicia oportunidades de acceso a una gran cantidad de servicios. El acceso a la vivienda y la necesidad pública de vivienda están inmersos en esta problemática -especialmente en el contexto latinoamericano- pues una política habitacional que no relaciona la vivienda al contexto urbano, que no contempla una diversidad de necesidades habitacionales, que privilegia la propiedad como mecanismo de acceso a la vivienda y que no prevé la creación de mecanismos eficientes para la regulación del valor del suelo y del mercado inmobiliario, genera condiciones propicias para que un sector de la población sea discriminado y desplazado.

Un motivante del estudio de la gentrificación es la serie de consecuencias que los desplazados de los barrios centrales deteriorados tendrían que enfrentar; pues normalmente cuentan con ingresos restringidos y al estar ubicados en la ciudad central tienen cierto acceso a los servicios y oportunidades de la ciudad, por su nivel de ingresos al ser desplazados podrían buscar un lugar con precios similares a los que había en su barrio antes de la especulación -o más baratos-, esto muchas veces significa lugares alejados, o con una menor cobertura de servicios. Si conjugamos esto con el modelo económico neoliberal global, podríamos ver cómo las acciones o no acciones del gobierno no atiende las necesidades de la población vulnerable.

Para concluir esta primera parte me referiré al papel del urbanista, planificador, incluso al del arquitecto en este proceso. ¿Dónde queda la responsabilidad social de un

arquitecto que realiza proyectos que terminan en las consecuencias de la gentrificación? Desconocer el fenómeno no es una justificación. Con mayor preocupación ¿por qué en la actualidad un arquitecto puede trabajar desconociendo los efectos –directos e indirectos- de sus decisiones y actividades profesionales en la sociedad? Incluso algunos promueven estos cambios por las supuestas consecuencias positivas en la ciudad y en la sociedad, lo que refleja la ausencia de un pensamiento crítico en esta profesión y desconocimiento –o deslinde- de los problemas de la sociedad.

Del otro lado de la calle, el urbanista y el planificador que toma decisiones, diseña políticas y regulaciones, o sigue órdenes, proyecta o diseña para producir condiciones aptas para que estos procesos de desplazamiento sean una realidad. Sea de manera consciente o desde la ingenuidad, tergiversan el fin y el motivo de su profesión. Urbanistas y planificadores que ejercen su profesión sin un punto de vista crítico, útil para identificar incongruencias y afectaciones, pueden generar proyectos con buenas intenciones, aunque perjudiquen a sectores vulnerables de la sociedad. Pero ¿Dónde ocurre esta confusión? ¿Es debido a que las escuelas no forman profesionistas suficientemente aptos para generar reflexiones críticas? O ¿es la profesión la que se ha tornado enrarecida?

dos

El contexto de la ciudad de México

Transformaciones en la ciudad y sus consecuencias
en los ingresos de sus habitantes///Ciudad de
México: Centro-Periferia///Política urbana
neoliberal y su papel en un contexto propicio para el fenómeno de
gentrificación/// Conclusiones

En este capítulo identificamos las claves propias de la ciudad de México que contribuyen y limitan la formación de un contexto propicio para el desarrollo de procesos de gentrificación, así como los factores que juegan un papel esencial en esto.

La primera parte del capítulo toma como perspectiva la relación centro-periferia para describir el crecimiento de esta ciudad, esta perspectiva será atravesada con temas propuestos por Harvey con los que aborda las posibles afectaciones a los ingresos reales de los habitantes a causa de procesos de transformación del sistema urbano en que habitan, y se complementará con la búsqueda de concentraciones de grupos de población vulnerable ante desplazamiento directo o indirecto por exclusión por posibles procesos de gentrificación en la centralidad.

En la segunda parte se revisa el papel del sector público con el análisis de una selección de marcos normativos, instrumentos, programas y políticas públicas dentro de la tendencia neoliberal en materia de desarrollo urbano aplicados a esta ciudad desde la última década del siglo XX, y que aunados a las situaciones sociales producen un contexto propicio para el desarrollo de una nueva versión de la gentrificación.

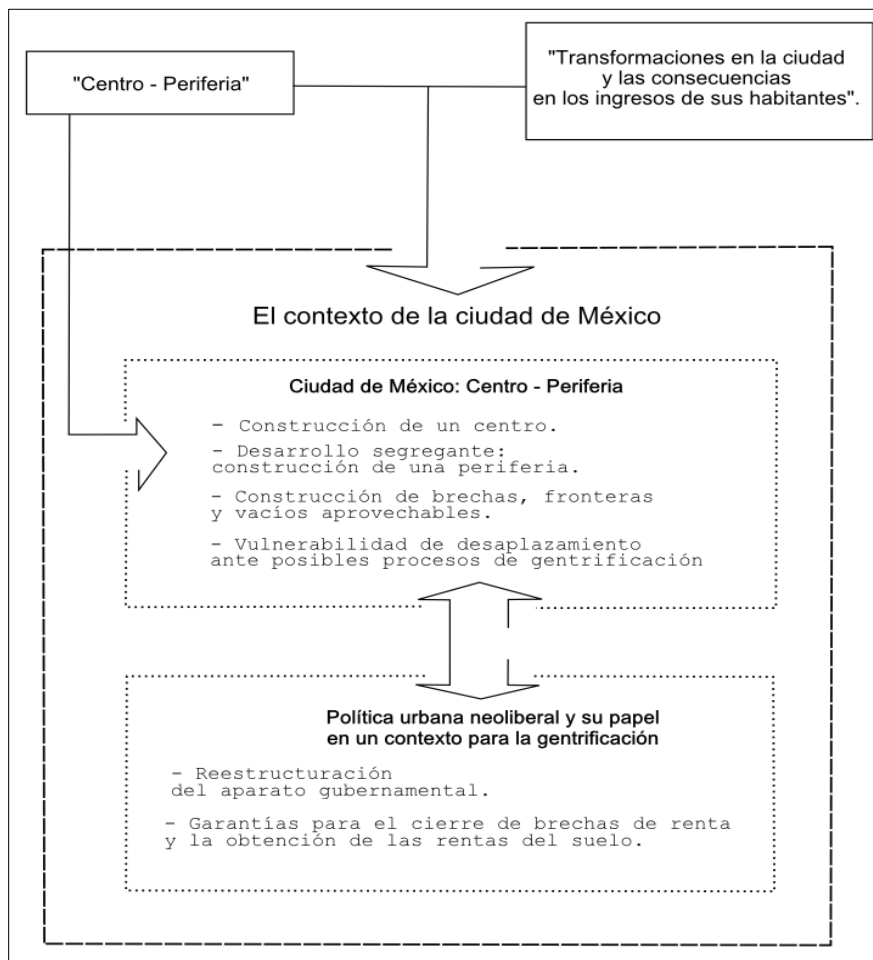


Imagen 3. Estructura del abordaje en este capítulo.
Elaboración propia.

Transformaciones en la ciudad y sus consecuencias en los ingresos de sus habitantes

Para acercarse a las afectaciones a los ingresos de los habitantes de una ciudad sometida a transformaciones Harvey (1977) busca incluir las entradas que permiten a las personas un aumento en el dominio y el uso de recursos escasos en una sociedad. El *ingreso real*; un poder neto en el aumento de poder económico en un periodo definido, propone que el ingreso es la suma del valor del mercado de los derechos ejercidos en el consumo más el cambio en el valor de la acumulación de derechos de propiedad durante el mismo periodo.¹²⁶

Las transformaciones de un sistema urbano generan cambios en el ingreso real de los habitantes de manera diferenciada; a algunos les ayuda a aumentarlos, y otros ven sus ingresos disminuidos. Estas afectaciones son abordadas a partir de las consecuencias de las inversiones o el abandono desde un enfoque compatible con el desarrollo desigual y el colapso de la localización, a los que se asocia el fenómeno de la gentrificación. Para interpretar la relación entre las transformaciones de la ciudad y los cambios de los ingresos reales de sus habitantes retomaremos los siguientes puntos.

La *velocidad del cambio y el nivel de reajuste*¹²⁷ refieren a que la intensidad con la que se afectan los ingresos de los habitantes incrementa a medida que el sistema urbano se hace más grande y más complejo. Esto podría relacionarse con la construcción de amplias brechas entre los máximos y mínimos precios de, por ejemplo, el acceso a una vivienda bien localizada y servida respecto a una alejada y sin servicios. A estos efectos ciertos grupos -generalmente aquellos con más recursos y educación--, son capaces de adaptarse más favorablemente ante los cambios en el sistema urbano, según el autor estas diferentes capacidades para adaptarse son base para un contexto de desigualdades. Como ejemplo están los efectos de las crisis económicas a finales del siglo XX en México relacionadas al incremento de actividades económicas ambulantes y emergentes en la ciudad de México.

E *precio de accesibilidad*,¹²⁸ hace referencia a todo lo que representa un “precio” que el habitante “paga” para acceder a los beneficios que ofrece la ciudad, incluye cuestiones cualitativas, psicológicas, emocionales y simbólicas; el tiempo destinado a traslados y los costos de oportunidad que significan -que actividades no es posible realizar al realizar otras-, mantener o dejar lazos sociales, habitar o dejar el barrio que uno prefiere, conflictos o buenas relaciones con vecinos adquiridas al llegar a un barrio, etc.

¹²⁶ Titmus, R. (1962) “Income distribution and social change”. P. 34.

¹²⁷ Harvey, D. (1977) “Urbanismo y desigualdad social”. P. 51

¹²⁸ *Ibidem*. P. 53.

Respecto a *los costos de proximidad*,¹²⁹ en la centralidad las propiedades y el suelo son valorizadas con inversiones de servicios, equipamientos e infraestructuras, además de la localización. Por otro lado, en la periferia la carencia de estos y la localización alejada devalúa las propiedades generando costos a la población. Estos precios y costos funcionan con la actitud social; si ciertos grupos no consideran necesario o valioso un servicio entonces no percibirán una mejoría cuando este se acerque.

Un *efecto exterior*¹³⁰ es consecuencia de estas transformaciones; un subproducto que surge indirectamente de las acciones de un elemento del sistema urbano y es recibido por otro sin que este subproducto sea deseado. Pueden ser considerados como costos o beneficios indirectos –externalidades- causados por actividades públicas o privadas, son una constante en el desarrollo urbano y se relacionan con las nociones de accesibilidad y proximidad. El campo espacial de los efectos exteriores varía en extensión e intensidad, su existencia es uno de los motivos que fundamenta la necesidad de regular para procurar que el aprovechamiento que realiza un actor no perjudique a terceros, de igual modo los efectos exteriores también demuestran que un tercero puede beneficiarse del aprovechamiento o afectación de un tercero.

*La redistribución de la vivienda y el empleo*¹³¹ en la ciudad tiene efectos en el ingreso real de la población a consecuencia de modificaciones de los precios de accesibilidad y los costos de proximidad a la oferta de vivienda y empleo. Los beneficios de la creación de viviendas y empleos repercuten de forma variada entre los actores involucrados.

Para explicar el impacto de *la disponibilidad de recursos y sus precios*¹³² –entendidos como instrumentos producidos por el hombre en el entorno urbano más que un potencial por ser explotado- se basa en la existente relación entre el valor del suelo y el valor de la vivienda como una capitalización de los precios de los servicios, reflejando diferencias en la ciudad causadas por la disponibilidad y el precio de los recursos. La disponibilidad de los recursos a través del sistema urbano en una distribución geográfica estará determinada por accesibilidad y proximidad; el cambio en el ingreso real del individuo sucede a partir de cambios a los recursos a los que éste tiene acceso en cantidad cuando el recurso no tiene precio, o cuando el acceso a este tiene un precio y es modificado. El precio o proximidad local de los recursos está relacionado a que tan accesible y próximo es al usuario, de este modo el cambio en la forma espacial de la ciudad, como sus procesos de deterioro, renovación, y creación de recursos, modificará la distribución del ingreso real.

¹²⁹ Ídem.

¹³⁰ Ibídem. P. 54.

¹³¹ Ibídem. P. 57.

¹³² Ibídem. P. 66.

La disponibilidad de estos recursos dependerá de la lógica con la que son producidos y distribuidos, el emplazamiento de estos puede representar un beneficio para el productor, pero puede no representar una solución o beneficio social, por tanto las acciones del Gobierno, como agente productor de recursos y agente regulador de precios, tendrían un impacto redistributivo que aumenta conforme aumenta la complejidad y dimensión de la ciudad, en el mismo recae la posibilidad y responsabilidad de hacer equitativas las consecuencias de las transformaciones de la ciudad en los ingresos de los habitantes.

Las ventajas o costos de la redistribución de recursos en la ciudad tienen efectos diferentes dependiendo de la situación del individuo respecto a la fuente generadora. Para el autor los costos y beneficios se relacionan ampliamente con el funcionamiento general del gobierno; los cambios en los ingresos de unas personas se relacionan con acciones de otras cuyas decisiones pocas veces buscan el beneficio de todos. En este planteamiento, para Harvey, un individuo tendría dos opciones: moverse en el espacio de la ciudad para evitar afectaciones a su ingreso -representando costos que unos pueden pagar y otros no- aunque hay que considerar la edad y tipo de hogar, las redes sociales y las dinámicas de movilidad residencial que influirán en esta decisión. La otra opción es generar acciones en colectivo para evitar que se ejerzan decisiones que afectan sus ingresos, o para que se ejerzan las que benefician sus ingresos. Consideramos Añadir una tercera opción, cercana a la segunda y compatible con en el contexto de la ciudad de México; recurrir a prácticas alternativas, informales o ambulantes -ya mencionadas- posibles en el contexto latinoamericano, cómo una manera diferente de reubicarse en la ciudad o realizar acciones en colectivo con un posible costo o compromiso. De todas formas, es posible que con las transformaciones de la ciudad algunos grupos poderosos se benefician, y otros, en particular de menores ingresos y poder económico, sean perjudicados.

Estas consecuencias desiguales en los ingresos reales a partir de la transformación de la ciudad han contribuido a que diferentes clases ocupen espacios específicos de la ciudad en diferentes momentos, separándose y diferenciándose entre sí. Para acercarnos a la segregación socio espacial recurrimos a Schteingart (2010):

El grado de proximidad espacial de las familias que pertenecen a un mismo grupo social y la distancia con otros grupos [...] nos referiremos a división social del espacio cuando hablemos de grandes lineamientos de la organización del espacio urbano y segregación cuando hagamos alusión a los estudios espaciales más desagregados (p.349).

Consideraremos de la misma autora las especificaciones de *segregación pasiva*; que experimentan los grupos étnicos y los más pobres a consecuencia de rechazo y el funcionamiento del mercado del suelo al asignar localizaciones a diferentes actores a través del precio del suelo, y *segregación activa*; cuando los grupos de mayores

ingresos se separan del resto de la población por decisión propia. Según la autora, cuando sucede la segregación pasiva tiende a agravar las situaciones adversas de las condiciones de vida de los más pobres a medida que el tamaño de las áreas pobres homogéneas aumenta, incrementando tiempos y costos de desplazamiento cotidiano y dificultando las posibilidades de satisfacer sus necesidades. La localización diferenciada de grupos sociales en el espacio urbano es consecuencia de complejas interacciones de la estructura social, procesos de producción del entorno urbano -en las que el Gobierno tiene papel central-, el funcionamiento del mercado inmobiliario y las preferencias de consumo,

Ciudad de México: Centro-Periferia

Los conceptos de *centro* y *periferia* surgieron dentro de la economía en los estudios sobre Latinoamérica al inicio de su desarrollo económico en el siglo XX, estos conceptos provocaron una serie de estudios sobre dependencia y desarrollo desigual. Prebisch - autor fundamental en estos estudios- plantea que las economías de regiones periféricas se basaban en exportación de recursos hacia regiones del centro, estas últimas hacían el desarrollo industrial de manufacturas altamente elaboradas gracias a las materias primas y recursos provenientes de la periferia, para esto es importante el monopolio tecnológico dentro del sistema mundial que alejó a muchos de la posibilidad de explotar sus productos. El subdesarrollo de determinadas áreas obedecía a lazos de dependencia y subordinación al desarrollo capitalista de otras,¹³³ - dominio económico y político. Esta descripción también permite ver que la periferia es para el centro el rol pasivo -subordinado o de reserva- receptor del dominio en el sistema productivo, incluso a pesar de que el centro sea dependiente de la periferia, que lo sostiene para distinguirse y mantenerse como tal.

La relación que manejan estos dos conceptos es el punto de vista desde el cual abordo el proceso histórico de conformación de la ciudad de México como un espacio propicio para la gentrificación, este punto de vista puede ayudar a entender la estrecha relación entre la centralidad y la periferia; el centro -al ser la ciudad en un inicio- es un espacio demandado en el que se establecen condiciones de acceso a éste, y al mismo tiempo, desde éste se establecen las condiciones de desarrollo de la periferia, por otro lado, el centro depende de la periferia a lo largo del desarrollo de la metrópoli.

Este trabajo toma como centralidad el polígono de estudio propuesto por el Proyecto de Investigación *Hábitat y Centralidad* correspondiente a los distritos reconocidos por la Encuesta Origen Destino 2007 de INEGI como los principales atractores del mayor

¹³³ Ocampo, J. 2001 "Raul Prebisch y la agenda del desarrollo en los albores del siglo XXI". Trabajo presentado en el seminario teoría del desarrollo en los albores del siglo XXI, CEPAL.

número de viajes realizados por persona por día por los motivos de trabajo, ir a la escuela, compras, llevar o recoger a alguien, social, diversión, relacionado con el trabajo, ir a comer, trámite, otro y regresar a casa.¹³⁴ En conjunto este polígono atrae el 36.3 % de los viajes realizados en la ciudad,¹³⁵ excluyendo los viajes de regreso a casa.

Construcción de un centro

El papel central de la ciudad de México ha sido importante en el desarrollo económico de México, aunque en la época colonial no destacaba en la minería -principal actividad de la época- y en términos demográficos no había grandes diferencias con otras ciudades importantes como Puebla o Querétaro,¹³⁶ la capital terminó consolidándose como centro de poder. La estructura virreinal centralizada -que ocupó el centro del imperio Mexica- definió el carácter de esta ciudad con la construcción de caminos que la conectaron con los principales puertos y centros, fijándole un monopolio de transacciones comerciales durante la Nueva España.

Cuando México se formó como nación moderna la ciudad de México se mantuvo como el centro comercial y político del país al ser designado el Distrito Federal, cede de los supremos poderes de la federación desde 1824. En 1830 la creación del Banco de Avío sostuvo la creación de un centro industrial en la capital durante la segunda mitad del siglo XIX, convocando a fábricas manufactureras principalmente,¹³⁷ aunque Puebla era el centro industrial del país. Este emprendimiento es una intención de reafirmar el papel central y de jerarquizar las demás ciudades a ésta, convocando el establecimiento de una clase alta de aristócratas y capitalistas, y dando paso a la formación de grupos proletarios y marginados en la misma ciudad.

Las reformas liberales del siglo XIX consolidaron la dominación económica de la capital, reflejándose en su estructura urbana con la desamortización de los bienes eclesiásticos; propiedades y terrenos agrícolas fueron incorporadas al desarrollo urbano, un ejemplo es el primer ensanche de la ciudad: el fraccionamiento de la hacienda de la Teja en 1859, -hoy Colonias San Rafael y Santa María la Ribera- primer negocio inmobiliario y urbanización moderna del país destinada a clases medias y a la aristocracia del régimen militar,¹³⁸ retratando la movilización de las clases dominantes del centro y su segregación hacia el poniente, así como nuevos mecanismos de

134 Nota: Ver Mapa 1, Centralidad de la ciudad de México, disponible en el Anexo de Mapas y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266436016>

135 Coulomb, R. "El Centro de La ciudad de México frente al desafío de un desarrollo urbano más sustentable (elementos para el proyecto de investigación 'Hábitat y Centralidad')". En Coulomb, R., Esquivel, M. y Ponce, G. (coord.), 2012. Hábitat y centralidad en México, Un desafío sustentable. P. 30.

136 Garza, G. "Crecimiento económico de La Ciudad de México durante los siglos XIX y XX". en *Atlas de La Ciudad de México*, Departamento del Distrito Federal 1987 p. 85.

137 *Ibidem*. P.86.

138 Tello, B. 1998, "Santa María La Ribera". Editorial Clío, Libros y Videos S.A. de C.V.

reconversión de capital; las transformaciones de la ciudad incrementan el poder económico de un grupo, modificando el espacio urbano con inversiones.

En la dictadura de Díaz fueron sentadas las bases para la consolidación del desarrollo industrial con una serie de políticas públicas federales enfocadas a la construcción de infraestructura que permitieron la concentración de fábricas en la ciudad de México. En el campo la Hacienda fue dificultando la producción agrícola de subsistencia, incrementando las brechas entre clases sociales y motivando la migración a la ciudad.¹³⁹

La construcción del sistema ferroviario permitió la comunicación de la capital con destinos importantes, afianzando el desarrollo industrial; se redujeron tiempos y costos de transportación que reforzaron un centro de transacciones. La capital era la ciudad mejor comunicada del país -cinco estaciones delimitaban su centro- y pudo dominar el mercado nacional, sumándose a su centralidad comercial y política. Esto también repercutió en su estructura urbana y social.¹⁴⁰ La máquina de vapor desplazó la necesidad de corrientes hidráulicas como fuerzas motrices, en 1889 la capital concentraba 52.7% de la producción eléctrica del país y en 20 años registró gran desarrollo de plantas hidroeléctricas con inversiones extranjeras.¹⁴¹ El centro industrial de esta ciudad tuvo un momento cumbre a finales de la década de 1930.

La construcción de nuevas fábricas siguió el trazo del ferrocarril rodeando el actual Centro Histórico de la ciudad,¹⁴² entre 1900 y 1910 la capital produjo 35% del crecimiento demográfico del país,¹⁴³ durante la revolución el crecimiento perdió fuerza, pero ya había una producción de suelo urbano y vivienda.¹⁴⁴ La crisis en las comunidades rurales nutrió la iniciada migración que poco a poco saturó la ciudad y sus opciones de habitación.

Desarrollo segregante: construcción de una periferia

El desarrollo restaurado después de la revolución se reflejó en la participación de la ciudad en el PIB de 1940 con un total de 30.6%, principalmente en transporte, servicios

¹³⁹ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 34-37, disponibles en este trabajo y en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

¹⁴⁰ *Ibidem*. Imágenes 38-41.

¹⁴¹ Garza, G. 1985, Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, 1991 “¿Todos propietarios?: vivienda de alquiler y sectores populares en la Ciudad de México”. p. 28.

¹⁴² México, Consejo Nacional de Población 1998, “*Escenarios demográficos y urbanos de La Zona Metropolitana de La Ciudad de México, 1990-2010*”. p. 28.

¹⁴³ Garza, G. 1985, citado en Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, 1991. Op. cit., P. 28.

¹⁴⁴ Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, 1991 “¿Todos propietarios?: vivienda de alquiler y sectores populares en la Ciudad de México”. p. 28.

e industria, a la vez la participación en el sector agrícola fue incipiente.¹⁴⁵ Esto es un indicio de las consecuencias de la implementación del modelo de sustitución de importaciones; se acentuó la diferenciación social a consecuencia del deterioro del campo como opción de vida, y la migración campo-ciudad saturó las instituciones creadas para atender a la población de la capital. Así esta ciudad se estableció como centro, frente a una periferia de ciudades, al mismo tiempo definió las bases de su crecimiento con una gran periferia implícita.¹⁴⁶

En 1938 el Departamento del Distrito Federal (DDF) registró la formación de las primeras colonias proletarias de origen invasivo jerarquizadas al centro, en estas habitaban casi 25 mil personas,¹⁴⁷ -principalmente en el cuartel I, hoy delegación Venustiano Carranza. Perló (1981) asocia el surgimiento de estas colonias cercanas a la zona más densamente poblada de la ciudad -norte y oriente del Centro Histórico- al encarecimiento de la vida, en particular de los precios de alquiler de viviendas en vecindades,¹⁴⁸ reflejando la falta de atención a la necesidad de vivienda por parte del gobierno.

En 1940 el Distrito Federal tenía 1, 757, 530 habitantes, de estos 82.4% habitaban en la ciudad de México -las actuales cuatro delegaciones centrales- y 17.6% en las delegaciones. En 1947 además de las colonias proletarias existía una “zona de tugurios” alrededor del centro, dónde había asentamientos de jacales y las colonias del ensanche moderno mostraban deterioro.¹⁴⁹ Es de importancia en esta conformación periférica el decreto presidencial de 1942, que congeló el precio de los alquileres en el DF como respuesta a la fuerte especulación por parte de propietarios, motivado por el crecimiento económico y poblacional y el incremento del precio de las edificaciones, que en crisis económica y con incrementos de los precios de artículos de primera necesidad afectaban los ingresos de las personas pobres.¹⁵⁰

En esta situación hay una redistribución y un cambio de valor de los derechos de propiedad reflejados en el incremento de los precios de alquiler, que provocaron un reajuste de la ubicación de las viviendas -en forma de nuevas colonias proletarias,

¹⁴⁵ Puente, S. “Estructura Industrial y participación de La zona metropolitana de La ciudad de México en el producto interno bruto” en *Atlas de La Ciudad de México*, Departamento del Distrito Federal 1987. P. 93.

¹⁴⁶ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 42-50, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

¹⁴⁷ México, Departamento del Distrito Federal (1941) citado en México, UNAM, IIS, 1981, “Estado, vivienda y estructura urbana en el cardenismo, el caso de la Ciudad de México”, Perló, M. P. 51.

¹⁴⁸ México, UNAM, IIS, 1981, “Estado, vivienda y estructura urbana en el cardenismo, el caso de la ciudad de México”, Perló, M. P. 53.

¹⁴⁹ México, Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (1952). “El problema de la habitación en la ciudad de México”. P. 136.

¹⁵⁰ México, Universidad Autónoma Metropolitana (2005) op. cit., P. 216.

asentamientos de tugurios y jacales-, con consecuentes cambios en los precios de accesibilidad y costos de proximidad a servicios y empleo para los habitantes de estos asentamientos, implicando carecieran de recursos disponibles. Al tomar en cuenta el incremento de los precios de alquiler y la ocupación de los habitantes de los nuevos barrios, podríamos ver que hay una relación entre estos puntos.

Además de conflictos entre propietarios e inquilinos, prácticas ilegales de arrendamiento, desalojos y movimientos organizados, de manera indirecta este decreto propició el incremento del deterioro por abandono, la reducción de unidades de vivienda en renta en el centro y el dinamismo del desarrollo popular periférico desde 1938. Consideramos estos hechos como motivante del declive de la vivienda en renta en esta ciudad y una de las causas del permanente deterioro de las vecindades.

Entre 1940 y 1950 la población del DF creció a una tasa de 5.5%, en 1950 había 2, 234, 795 habitantes en la ciudad de México y 815, 647 en las delegaciones.¹⁵¹ Poco más del 83% de la población vivía en viviendas decadentes, colonias proletarias, tugurios o jacales. El crecimiento demográfico fue acompañado de la consolidación de un mercado de vivienda en arrendamiento barato para clase trabajadoras desde 1910 y posteriormente los mecanismos ilegales, informales y alternativos de acceso al suelo y la vivienda mencionados que respondieron a la necesidad de la clase trabajadora.¹⁵²

Dentro de las dinámicas poblacionales, la aglomeración económica motivó la concentración de la mano de obra demandante de empleo y la inmigración jugó un papel importante; antes de 1970 la ciudad recibió el mayor flujo de inmigración rural, al que se le atribuye el 38% del crecimiento poblacional entre 1950 y 1980 -5.4 millones de personas.¹⁵³ Sin embargo el crecimiento de la ciudad sucedió en desequilibrio, desde 1950 la delegación Cuauhtémoc comenzó a perder población: cerca de 750 mil personas dejaron el centro mientras que las demarcaciones periféricas crecieron aproximadamente con 2.4 millones de personas,¹⁵⁴ nutriendo las colonias populares, lo que podría asociarse a una serie de desplazamientos por exclusión. A este fenómeno se integró el resto de las delegaciones centrales durante las siguientes dos décadas.

¹⁵¹ México, Universidad Autónoma Metropolitana (2005) "Rezagos de la modernidad memorias de una ciudad presente". Sánchez-Mejorada, C. P.174.

¹⁵² México, Departamento del Distrito Federal (1987). "Dinámica de crecimiento de la población en La Ciudad de México (1900-1980)". en *Atlas de La Ciudad de México*. Negrete, M., Salazar, H., (pp. 125-128).

¹⁵³ Partida, V. "El proceso de Migración de La Ciudad de México" de en *Atlas de La Ciudad de México*, Departamento del Distrito Federal 1986 (Pp. 134-139).

¹⁵⁴ Bataillon & Revivére d'Arc (1973:42), citados en Patiño, L. (2014), "Expansión urbana y diferenciación socioespacial. El acceso al suelo en dos casos extremos de ocupación de espacio en la Ciudad de México". Tesis de Doctorado, Centro de estudios demográficos urbanos y ambientales, El Colegio de México. P. 76. Trabajo no publicado.

Para entender lo anterior podemos considerar que el paulatino despoblamiento de las áreas centrales se relacionó a la reducción del parque habitacional destinado a renta como consecuencia de la crisis del mercado de arrendamiento, ligado a la reorientación del centro hacia actividades económicas que sustituyeron la actividad habitacional.

La redistribución de la vivienda siguió al empleo que también se redistribuía generando nuevas condiciones de disponibilidad y precio de acceso a recursos, ambas redistribuciones relacionadas al cambio de valor de los derechos de propiedad. La valorización de la centralidad podría asociarse a efectos exteriores como el incremento del precio de las propiedades, incremento de precios de accesibilidad y escases de recursos en la periferia, con un reflejo en los ingresos reales de los habitantes.

La expansión periférica coincide con el paulatino predominio de la propiedad privada que continúa hasta el siglo XXI -justificado en un discurso de mejora de condiciones de vida y económicas de la población- asociado a la reducción significativa de vivienda en alquiler en el centro. Igualmente, desde 1950 en el DF se aplicaron restricciones al mercado del suelo urbano, de manera alterna ocurrieron ocupaciones de terrenos no aptos para uso urbano en topografías difíciles, en terrenos ejidales y comunales, en contraste en el Estado de México se abrió al mercados de suelo para vivienda en el ámbito formal, popular e ilegal.¹⁵⁵ Especialmente la expansión sucedió con facilidad al este y al norte -tomando como eje las autopistas a Querétaro, Pachuca y Puebla. Las condiciones topográficas regulares sobresalen como factor determinante de la expansión al oriente, siguiendo grandes desarrollos industriales. También comenzó la conurbación de la ciudad de México con municipios del Estado de México en el poniente -en Tlalnepantla y Naucalpan, y en la misma década la urbanización popular del oriente ocurrió con intensidad.

En la década de 1950 el DF y el Estado de México representaban el 80.3% y 19.7% de la producción bruta del sector industrial respectivamente,¹⁵⁶ predominó la pequeña y mediana Industria en el centro, la industria pesada se ubicó en la periferia asociada a un mercado de suelo con reglamentos relajados e incentivos,¹⁵⁷ también se consolidaba el sector terciario más allá del centro, como ejemplo la apertura de la primer tienda departamental de una cadena extranjera en Av. Insurgentes en 1947 y la consolidación de servicios entre la Zona Rosa y el Zócalo a través del Paseo de la

¹⁵⁵ México, Consejo Nacional de Población 1998 *“Escenarios demográficos y urbanos de La Zona Metropolitana de La Ciudad de México, 1990-2010”*. P.35.

¹⁵⁶ Garza, G. *“Crecimiento económico de La Ciudad de México durante Los siglos XIX y XX”* en *Atlas de La Ciudad de México*, Departamento del Distrito Federal 1987. P.102.

¹⁵⁷ Patiño, L. (2014), *“Expansión urbana y diferenciación socioespacial. El acceso al suelo en dos casos extremos de ocupación de espacio en la Ciudad de México”*. Tesis de Doctorado, Centro de estudios demográficos urbanos y ambientales, El Colegio de México. P. 69.

Reforma y la Avenida Juárez,¹⁵⁸ las inversiones públicas en infraestructura vial y grandes equipamientos pretendieron mejorar la movilidad y el acceso a servicios pero también impactar el valor del suelo.¹⁵⁹

En la década de grandes obras destaca la creación del Viaducto Miguel Alemán e importantes avenidas como San Juan de Letrán, Pino Suárez, Revolución, Patriotismo y la Calzada de la Viga, los ríos fueron entubados y el Colector Central resolvió las inundaciones en el centro. Fueron construidos grandes equipamientos como el Hospital de la Raza y la Ciudad Universitaria de la UNAM y grandes conjuntos habitacionales -la mayoría periféricos.¹⁶⁰ Muchos de estos proyectos fueron financiados con banca de desarrollo.

En la década de 1960 continuaron los grandes proyectos de iniciativa pública como el Conjunto Urbano Nonoalco Tlatelolco -marcando la salida del ferrocarril del centro- y las prolongaciones del Paseo de la Reforma, el Eje Central San Juan de Letrán y Avenida Insurgentes Norte continuaron afectando la estructura urbana y los precios del suelo. La infraestructura vial reemplazó la ferroviaria, dando prioridad al automóvil como medio de transporte a medida que incrementaba el poder de consumo.

Fue importante el papel de los XIX Juegos Olímpicos de 1968 y el mundial de la FIFA de 1970 en la transformación de la estructura urbana y la consolidación del sector terciario; fueron iniciados nuevos subcentros con la conexión del centro hacia la periferia con obras viales como el Anillo Periférico -sur-poniente a sur-oriente-, grandes equipamientos y conjuntos habitacionales como las Villas Olímpicas Miguel Hidalgo y Villa Coapa, la Alberca Olímpica y el Estadio Azteca, que tuvieron un efectivo impacto en el precio del suelo urbano y urbanizable -especulación. Esta ampliación de la ciudad y expansión de actividades económicas más allá del centro quedan retratadas con la apertura del centro comercial Plaza universidad en 1969.

En estas dos décadas incrementaron las dimensiones y la intensidad de las transformaciones del sistema urbano, por lo tanto el impacto en los ingresos también pudo haber incrementado. En este moderno dinamismo hubo reajustes en la ubicación de la oferta de vivienda y los empleos en los sectores terciario y el secundario en la periferia y en la centralidad, pero también hubo un marcado reajuste en la disponibilidad y el precio de acceso a recursos.¹⁶¹ Las transformaciones de esa década reflejaban el desarrollo desigual con el movimiento del capital atraído hacia diferentes

¹⁵⁸ Ídem.

¹⁵⁹ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 51-59, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

¹⁶⁰ Patiño, L. (2014), op. cit., p. 71.

¹⁶¹ Nota: Ver Complemento Gráfico, op. cit., imágenes 60-66.

puntos del territorio por atractivas ganancias. Destaca el trabajo del gobierno al dirigir la localización de las inversiones, en esta etapa el gobierno también trabajó cercanamente con actores y empresas específicas, así las transformaciones -en su ejecución y en sus consecuencias- pudieron haber beneficiado los ingresos y el poder económico de ciertos grupos. Además, estas transformaciones se relacionan a acciones colectivas, implicando un valor simbólico y político.

En la década de 1970 el número de obreros y artesanos era mayor en los municipios conurbados que en el DF, incrementó el número de trabajadores no manuales y el crecimiento de la gran industria demandó perfiles profesionistas, técnicos y administrativos.¹⁶² La transición hacia las actividades terciarias, producto del vencimiento del modelo de industrialización dependiente, se reflejó en la capital con el desarrollo de corredores de servicios y comercio, como el consolidado hacia el sur de la Av. de los Insurgentes.

Entre 1970 y 1980 se acentuó el despoblamiento de la centralidad y el poblamiento periférico; la tasa de crecimiento poblacional anual del DF disminuyó a 2.4% y la de los municipios periféricos llegó a 9.6%,¹⁶³ el 81% de las viviendas en el DF no cumplía con uno o varios criterios mínimos de habitabilidad,¹⁶⁴ reflejando continuidad en el problema de habitación paralelo a la creciente demanda de viviendas, lo que puede entenderse como un problema fundacional de esta ciudad. En esta década también fue creado el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores, que ha contribuido en la densificación de la periferia y la diferenciación entre el norponiente y el oriente; en Nezahualcóyotl, Ecatepec y Chimalhuacán predomina la urbanización popular, en Naucalpan, Tlalnepantla, Cuautitlán Izcalli y Coacalco hay más casos de urbanización regular con fraccionamientos para clases medias, desarrollos de vivienda social y unidades habitacionales.¹⁶⁵

Construcción de brechas, fronteras y vacíos aprovechables

Aunque la capital producía casi la mitad del total de la actividad industrial del país la transición económica en el centro continuó, en 1980 el DF nuevamente descendió su participación en el sector industrial,¹⁶⁶ el crecimiento económico desde los años treinta continuó sosteniendo el crecimiento demográfico, el censo de 1980 registró que 30.9%

¹⁶² Oliviera, O. y García, B. "El Mercado de Trabajo en La Ciudad de México" en Atlas de la Ciudad de México, Departamento del Distrito Federal 1987 (pp. 140-145).

¹⁶³ Cervantes, E. (1988), El Desarrollo de la Ciudad de México. UNAM, Revista de la Coordinación de Estudios de Posgrado, OMNIA, 11. Disponible en http://www.posgrado.unam.mx/publicaciones/ant_omnia/11/03.pdf

¹⁶⁴ Coplamar (1982) citado en Connolly, P. La política habitacional después de los sismos. Estudios Demográficos y Urbanos, 2. Pp. 101-120.

¹⁶⁵ México, Consejo Nacional de Población 1998. op. cit., Pp. 34-36.

¹⁶⁶ *Ibidem*. P. 105.

de la población económicamente activa se dedicaba a actividades profesionales, técnicas o administrativas, diferenciándose entre el DF y el Estado de México con 33.1% y 24.7% respectivamente, De Oliveira y García (1987) mencionan

[...] a) la elevada absorción de mano de obra asalariada en la industria y en los servicios modernos se da en forma paralela a la existencia de autoempleo y subempleo, en todos los sectores económicos; b) la amplia incorporación de trabajadores a puestos no manuales se acompaña de la presencia de amplios sectores de trabajadores no calificados, tanto en la manufactura como en los servicios; c) la movilidad social de algunos sectores de la población se ha dado junto con la marginación de otros tantos en los puestos de trabajo estables y bien remunerados. (P.140)

Esta redistribución pudo tener un reflejo en los ingresos y poder económico de la población, el crecimiento económico y urbano continuó sin incluir a todos a quienes atrajo desde su inicio 50 años antes. El sector público destacó en este desarrollo, pero también en la inclusión discriminada de la población a las oportunidades.

Por otro lado, el *Plan de Vialidad* de 1978 contempló la construcción de 31 ejes viales para reordenar la estructura urbana de la ciudad junto a la red de Metro -afectando drásticamente la traza de barrios centrales como la Colonia Guerrero y Santa María la Ribera- sirviendo de base para reformar las rutas de transporte superficial como el sistema Autotransportes Urbanos de Pasajeros Ruta 100.

Es de suma importancia el Sistema de Transporte Colectivo Metro en la consolidación de la centralidad; entre 1969 y 1980 se construyó la base del sistema y su mayor crecimiento sucedió entre 1980 y 1990: 5 líneas con 70 estaciones equivalente a 37.4 % del sistema hasta hoy. En 1990 67.2% de las estaciones se concentraba en la ciudad central, 30 estaciones en la delegación Cuauhtémoc. Hasta 1991 el sistema llegó a los municipios periféricos con la línea A y en 2000 con la línea B.¹⁶⁷ Aunque las delegaciones y municipios periféricos del oriente son los más poblados sólo 10 estaciones se ubican en 3 de ellos, demostrando el peso del Metro como constructor de centralidad.

Otro hito en la formación del centro es la declaratoria de Zona de Monumentos Históricos del Centro Histórico de la Ciudad de México en 1980, que incluyó 1, 436 edificios de valor histórico y 400 de valor artístico agrupados en 668 manzanas y 9.1

¹⁶⁷ Nota: Aunque en la década de los ochenta la ampliación de la línea 2 incluyó la construcción de la estación terminal Cuatro caminos en el municipio de Tlalnepantla, el diseño de las líneas A y B afecta considerablemente la estructura de los municipios mencionados y se acerca espacialmente a la demanda. Sitio web del Sistema de Transporte Colectivo Metro del Distrito Federal visitado el 15 de Junio de 2015, disponible en <http://www.metro.df.gob.mx/>

km²,¹⁶⁸ seguida por la de Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1987, sosteniendo a una serie de programas de conservación de patrimonio arquitectónico e histórico. Este hecho respondió al deterioro y abandono acumulado en el centro, pero también refleja el giro teórico y económico dentro del urbanismo y la planeación de la política urbana que retoma la ciudad construida.

El cambio normativo de la década de 1980 en el ámbito urbano introdujo la zonificación en la planeación urbana del DF direccionada a mezclar usos de suelo para concentrar actividades en subcentros, afectando la estructura urbana y el valor del suelo. El incremento en la intensidad del uso del suelo -de hasta 10 veces la superficie del predio- incluido en el nuevo Plan Director incentivó la especulación sobre el suelo.¹⁶⁹ Sin embargo, la urbanización periférica se introdujo significativamente en suelo de conservación ambiental y en barrancas, causando amenazas ambientales y riesgos para sus habitantes.

Una parte de la actividad inmobiliaria se enfocó a proyectos exclusivos ubicados entre el poniente y el sur de la ciudad, siguiendo nuevos centros comerciales como Perisur, Centro Coyoacán y Plaza Polanco y marcando diferencias socioespaciales. Destaca la desregulación del mercado de suelo para incentivar el mercado inmobiliario con el fin de que las recaudaciones redujeran el déficit fiscal,¹⁷⁰ lo que nos provoca inferir que el incremento del precio del suelo urbano y la escasez de alternativas para acceder a éste han contribuido al crecimiento periférico.

En 1984 el gobierno inició el proyecto urbano Santa Fe en la periferia sur-poniente, con la creación de una empresa paraestatal que funcionó como promotora inmobiliaria para el proyecto, marcando la introducción de la planeación estratégica en la gestión del desarrollo urbano, y la inclusión oficializada de la iniciativa privada en la toma de decisiones del desarrollo urbano, un ejemplo de la introducción de la tendencia neoliberal en el DF. Este proyecto detonó, además de un subcentro de actividades terciarias, un nuevo espacio para el mercado inmobiliario que haría la ciudad atractiva para empresas internacionales, a la vez ampliando la estructura de subcentros a la que se jerarquiza la periferia.

¹⁶⁸ Fundación del Centro Histórico de la Ciudad de México, A.C., (2011). Centro Histórico 10 años de revitalización. P. 25.

¹⁶⁹ Cervantes, E. (1988), El Desarrollo de la Ciudad de México. UNAM, Revista de la Coordinación de Estudios de Posgrado, OMNIA, 11. Disponible en http://www.posgrado.unam.mx/publicaciones/ant_omnia/11/03.pdf

¹⁷⁰ Patiño, L. (2014), "Expansión urbana y diferenciación socioespacial. El acceso al suelo en dos casos extremos de ocupación de espacio en la Ciudad de México". Tesis de Doctorado, Centro de estudios demográficos urbanos y ambientales, El Colegio de México. Pp. 81-82.

En la década de 1980 el papel del gobierno fue importante; dirigió inversiones que causaron efectos externos y el cambio de valor de los derechos de propiedad, construyó rentas potenciales de suelo con la zonificación y el incremento de intensidad de construcción –elevando artificialmente el precio de suelo como mencionaba Boumazou (1990)- y permitió incrementos de ingresos y poder económico entre promotores inmobiliarios con la obtención de mencionadas rentas. Estos aspectos pueden ser antecedentes de la conformación de un contexto en el que procesos de gentrificación podrían desarrollarse; la redirección de las inversiones hacia las periferias implicando el abandono de la actividad industrial y sus barrios asociados –iniciando en ellos la formación de brechas de renta- también construyó y garantizó la obtención de rentas de suelo.

Esta década fue decisiva, el despoblamiento de la centralidad se consolidaba; la ciudad central concentraba 18.8% de la población, las demás delegaciones 37.4% y los municipios periféricos 36.2%.¹⁷¹ Por otro lado, la histórica fuga de capitales y la pérdida de empleos por la crisis económica tuvieron fuerza en la ciudad; entre 1980 y 1988 la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) perdió 92 mil empleos de manufactura.¹⁷² La ciudad de México fue muy afectada por su concentración de actividades; redujo su participación en el PIB nacional en industria, comercio y servicios de 42.3% a 35%, aunque representó más de un tercio de la economía nacional.¹⁷³

En el contexto de crisis económica los terremotos de 1985 generaron gran destrucción y grandes cambios en la sociedad, en el trabajo gubernamental y la redirección del desarrollo urbano. El sorpresivo evento afectó principalmente la centralidad, en particular las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza; Murieron entre 5 mil y 10 mil personas,¹⁷⁴ 3,756 viviendas fueron destruidas representando 65% de los inmuebles dañados,¹⁷⁵ de estas el 60.5% eran vivienda en vecindad y 21.7% departamentos en edificios,¹⁷⁶ del total de viviendas el 84.2% era rentada. Como se dijo, se asocia la destrucción de viviendas al deterioro por abandono desde 1940 en barrios populares centrales como Morelos, Doctores y Guerrero. También había deterioro avanzado en viejos suburbios de clase media y alta como Roma, Juárez y

¹⁷¹ Cervantes, E. (1988. op. cit., Disponible en http://www.posgrado.unam.mx/publicaciones/ant_omnia/11/03.pdf

¹⁷² México, Consejo Nacional de Población 1998 op. cit., p.19.

¹⁷³ Sobrino, J., 2003 “Competitividad de Las ciudades en México”, México, El colegio de México (p. 350).

¹⁷⁴ Rivas, A. & Salinas, F. “La tragedia de Los sismos de septiembre de 1985 en La Ciudad de México: población afectada y daños infraestructurales” en Atlas de la Ciudad de México. México, Departamento del Distrito Federal. 1987) P. 158.

¹⁷⁵ Zicardi, A. (1986) “Política de vivienda para un espacio destruido”. Revista Mexicana de Sociología. II. México, UNAM, ISS.

¹⁷⁶ Rabell, C. & Mier y Terán, M. (1986) “Los damnificados por Los sismos de 1985 en La Ciudad de México. Un análisis a Los grupos domésticos que acudieron a albergues y campamentos”. Revista Mexicana de Sociología. II. México, UNAM, ISS.

Condesa, los grandes Conjuntos Urbanos de mediados de siglo XX como Tlatelolco y Juárez tuvieron grandes daños por problemas de deterioro.¹⁷⁷

Más de 100 mil familias fueron afectadas, aproximadamente 37 mil perdieron su vivienda.¹⁷⁸ Hubo daños a actividades económicas como el comercio y la industria; aproximadamente 150 mil personas perdieron su empleo de forma directa, 220 mil de manera indirecta, y 50 mil más sufrieron algún daño.¹⁷⁹ También el gobierno fue damnificado, 241 edificios institucionales fueron afectados; la capacidad hospitalaria se redujo 30%, la educativa en 22%.¹⁸⁰ En consecuencia muchas personas prefirieron mudarse a las periferias.

La superada capacidad del gobierno motivó la organización y acción de la sociedad. Destacó la creación de la Coordinadora Única de Damnificados para confrontar la propuesta gubernamental de reconstrucción que incluía reasignar viviendas periféricas disponibles construidas por organismos públicos a los damnificados y convertir los predios de viviendas destruidas en parques,¹⁸¹ implicando el desplazamiento de los damnificados. Fue importante el legado de resistencia de organizaciones relacionadas con temas habitacionales como la especulación de los alquileres y conflictos de las rentas congeladas, los desplazamientos por la construcción de los ejes viales y el incrementos de cuotas de mantenimiento del Centro Urbano Tlatelolco.¹⁸²

Tras la presión de los damnificados el gobierno expropió 3, 569 inmuebles,¹⁸³ y creó el organismo descentralizado Renovación Habitacional Popular que junto al Consejo de Renovación –representando a los damnificados- y con ayuda de organizaciones sociales nacionales y extranjeras ejecutó el programa emergente de vivienda en barrios populares del centro. Un año después 48, 776 viviendas fueron entregadas en propiedad a través de créditos subsidiados.^{184 185}

¹⁷⁷ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 69-71, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

¹⁷⁸ Rivas, A. & Salinas, F. op. cit. 158

¹⁷⁹ Pradilla, E., et al. "Vulnerabilidad, sismos y sociedad en la Ciudad de México. 1985 y el futuro". Unión de Vecinos y Damnificados 19 de septiembre y México, Departamento del Distrito Federal, Dirección General de Protección Civil. 1996. P.14.

¹⁸⁰ *Ibidem*. P. 21.

¹⁸¹ Domínguez, L. (2001). Los efectos del sismo de 1985 en la vivienda popular del Distrito Federal. Tesis de Licenciatura. Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, UNAM. P. 39.

Trabajo no publicado.

¹⁸² *Ibidem*. P. 36.

¹⁸³ Valverde, C. & Levi, S. Renovación urbana, respuesta del estado mexicano a la movilización ciudadana. La Ciudad de México y los sismos de 1985. Disponible en <http://observatoriogeograficoamericana.org.mx/egal3/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/14.pdf>

¹⁸⁴ Renovación Habitacional Popular (1987) citado en Domínguez, L. (2001). Los efectos del sismo de 1985 en la vivienda popular del Distrito Federal. Tesis de Licenciatura. Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, UNAM. P. 72. Trabajo no publicado.

Desde el enfoque de la gentrificación, el conflicto político y social que detonaron los terremotos evidenció que la centralidad es foco de los intereses de diferentes sectores sociales, lo que lo hace un espacio codiciado y disputado. Además evidenció que es posible ser desplazado de la centralidad si no se recurre a acciones que aseguren la permanencia. En este caso vemos la realización de acciones en colectivo para evitar el ejercicio de decisiones que perjudicarían los ingresos de estas personas, así como el deterioro en barrios centrales –ocupados desde la industrialización por clases trabajadoras- por la salida de inversiones conjugada a la transición económica.

Este trabajo conjunto abrió alternativas en la política habitacional con la institucionalización de la gestión en colectivo y nuevos esquemas de financiamiento, normativas e instituciones, significando una importante inversión en la centralidad y una de las bases para la transición política, democrática y normativa del Distrito Federal al fin del siglo XX. También contribuyó al predominio de la propiedad privada sobre el alquiler como mecanismo de acceso a la vivienda construida por políticas públicas; entre 1960 y 1990 el porcentaje de viviendas en propiedad se elevó de 23% a más de 60%, y aunque en 1980 la ciudad central concentraba 80% de la vivienda en renta, entre 1980 y 1990 el mercado de vivienda en renta se redujo en 280, 000 unidades en el DF,¹⁸⁶ cifra asociada a la sustitución de la actividad habitacional por actividades económicas terciarias y a la expansión habitacional periférica.

La crisis económica de la década de 1980 marcó el fin del crecimiento económico y se reflejó en la composición de la sociedad; la respuesta gubernamental se basó en importantes cambios en los programas sociales inducidos desde organismos internacionales -Fondo Monetario Internacional y Banco Mundial- que exigieron la disminución del gasto público destinado a las ciudades y promovieron políticas sociales neoliberales enfocadas a la pobreza extrema rural; programas para la población pobre en la ciudad fueron eliminados,¹⁸⁷ impuestos y derechos por prestación de servicios públicos fueron incrementados, la pobreza urbana fue afectada. Así fue abandonado el modelo keynesiano –aunque no se adoptó por completo en nuestro país- y se sustituyó por el modelo neoliberal.¹⁸⁸

Un evento obligado a citarse en la transición al sistema neoliberal dentro de la gestión de servicios públicos es la desaparición del sistema Autotransporte Urbano de

¹⁸⁵ Monterrubio, A. (2011) "Políticas habitacionales y residencialidad en el Centro Histórico de la Ciudad de México". Argumentos. 24, núm. 66. México, Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Xochimilco. Pp. 37-58.

¹⁸⁶ México, Consejo Nacional de Población 1998. op. cit., Pp. 65-66.

¹⁸⁷ Garza, G. y Schteingart, M. Desarrollo urbano y regional coordinadores. Los grandes problemas de México V. 2, El Colegio de México, 2010 (p. 214).

¹⁸⁸ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 68 y 72, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

Pasajeros Ruta 100, organismo descentralizado del DDF creado en 1981, que durante más de diez años prestó transporte público con tarifas baratas. Para los habitantes de menores recursos “Ruta 100” representaba una asistencia para sus actividades cotidianas sin costos significativos en esta etapa sin incrementos salariales ni control de la inflación. En 1989 el Sindicato Único de Trabajadores Autotransportes Urbanos de Pasajeros Ruta 100 (SUTAUR) entró en huelga demandando incrementos salariales,¹⁸⁹ la huelga se prolongó por años y afectó al organismo y la prestación del servicio. Dentro del ambiente de inestabilidad económica y política de las crisis financiera de 1994 el DDF declaró al organismo en quiebra y durante más de un año el SUTAUR mantuvo movilizaciones, en 1995 el organismo fue desarticulado y el servicio de transporte fue concesionado a empresas privadas, el SUTAUR accedió a concesiones.

La redirección de la lógica en gestión de servicios urbanos generó efectos exteriores; fueron perjudicados los usuarios y trabajadores del organismo con las modificaciones al servicio y las tarifas, pero también fueron beneficiados quienes recibieron las concesiones para explotar las líneas de transporte con una demanda ya consolidada.¹⁹⁰

Para la década de 1990 el acceso a servicios públicos continuó diferenciado entre el centro y la periferia, las delegaciones centrales concentraban una sobreoferta de servicios educativos y los municipios periféricos registraban déficits importantes. Entre 1970 y 1990 en la ciudad de México la población con nivel educativo de secundaria incrementó de 5% a 51.5% diferenciadamente; 6.6% a 62.0% en la ciudad central y 3.1% a 46.2% en los municipios periféricos. Todos los municipios periféricos contaban con una escuela primaria, pero las de nivel medio y superior se concentraban sólo en cuatro municipios, contrariamente todas las delegaciones del distrito DF tenían escuelas desde el nivel básico hasta el medio superior.¹⁹¹ El precio de accesibilidad a los servicios es más elevado para los habitantes periféricos -como la educación superior- también es visible una jerarquía ejercida por el centro con consecuencias en los ingresos de los habitantes de la ciudad.

¹⁸⁹ Sitio web de la Secretaría de Movilidad del Gobierno del Distrito Federal visitado el 20 de junio de 2015, disponible en http://www.semovi.df.gob.mx/wb/stv/cinco_siglos_de_transporte_en_la_ciudad_de_mexico/rid/71-page=3.html

¹⁹⁰ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 73-75, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

¹⁹¹ México, Consejo Nacional de Población 1998. Op. cit., Pp. 67-71.

A finales de 1990 el aumento del grado de urbanización del país llegó a 67.3%¹⁹² reafirmando el dominio del sector urbano, la ciudad de México aumentó sólo 1.6% anual, no obstante la crisis financiera de 1994 nuevamente deterioró las condiciones de vida de la población urbana y causó una notable expansión del empleo basado en comercio ambulante y actividades informales, lo que podríamos por un lado ver como incremento de la vulnerabilidad de la población y por el otro, como el crecimiento de uno de los obstáculos para las inversiones en este contexto.

En la misma década las colonias populares estaban integradas a la oferta de arrendamiento, principalmente las más consolidadas y de mayor densidad,¹⁹³ en el año 2000, en Chalco Solidaridad el 27% de sus habitantes rentaban una vivienda, y la tercera parte de los habitantes de Nezahualcóyotl no era propietaria,¹⁹⁴ la ciudad central concentraba 16.4% de la oferta de vivienda en renta –en cuatro delegaciones–, y los municipios del Estado de México concentran el 44.2%,¹⁹⁵ concordando con el aumento del arrendamiento conforme la consolidación de la ciudad popular. Igualmente, un número importante de viviendas construidas por programas sociales circula en el mercado de arrendamiento, tergiversando el fin de la aplicación de los recursos; de la satisfacción de una necesidad pública a generar ingresos al propietario mediante su incorporación al mercado. En el contexto de la ciudad de México, la consolidación del arrendamiento en la ciudad popular periférica puede verse como una opción de residencia para quien no tiene posibilidad de pagar un arrendamiento en la centralidad.

Destaca en esta década la democratización del Distrito Federal en el desarrollo de un contexto propicio para el surgimiento de procesos de gentrificación; Antes de 1997 el presidente designaba a un Regente del Distrito Federal que gobernaba a través del Departamento del Distrito Federal; el DF era dependiente de la oficina presidencial permitiendo fuerte incidencia política del gobierno nacional. Desde la década de 1980 el trabajo del DDF generó inconformidad y reacción reflejos en movimientos sociales como el de los damnificados en 1985 y el rechazo a los resultados de las elecciones presidenciales de 1988. En 1994 comenzaron los preparativos para la democratización del gobierno local en un momento de crisis política y devaluación monetaria; se instauró una Asamblea de Representantes, en 1997 se eligió un Jefe de Gobierno y una Asamblea Legislativa, y desde el año 2000 son elegibles Jefes Delegacionales.

¹⁹² Garza, G., “*Transformación Urbana de México*” en Desarrollo urbano y regional, Garza, G. y Schteingart, M. coordinadores. Los grandes problemas de México V. 2, El Colegio de México, 2010(pp.35 -42).

¹⁹³ México, Consejo Nacional de Población 1998. Op. cit., Pp. 65 y 66.

¹⁹⁴ Coulomb, R. 2006. “Evolución histórica de la vivienda en arrendamiento ¿Arrendamiento o ‘no propiedad’?” en Coulomb, R., Schteingart, M. *Entre el Estado y mercado. La vivienda en el México de hoy*. P. 125.

¹⁹⁵ *Ibidem*. P. 126.

En esta transición estableció la redensificación como uno de los lineamientos del desarrollo urbano para frenar el desarrollo urbano extensivo; la nueva Ley de Desarrollo Urbano del DF oficializó la tendencia permisiva y el fomento al aprovechamiento del valor del suelo urbano; por un lado la ley incluye la participación ciudadana en la planeación y por otro introduce instrumentos complementarios en forma de Normas Generales de Ordenación aplicables sobre los Planes Delegacionales de Desarrollo Urbano, tomándolos como base y no como límite, condicionando y permitiendo cambios en usos e intensidades ya acordadas.

Entre 1995 y 2000 las delegaciones centrales perdieron 200 mil habitantes, equivalentes al 14% de las inmigraciones metropolitanas registradas y al 11% de la población de la ciudad central en 1995.¹⁹⁶ Del total de inmigrantes que recibió la ZMVM en ese periodo el 12% se instaló en la ciudad central y el 52.5% en los municipios pertenecientes al Estado de México, el total de personas que se instalaron en la ciudad central representó casi la mitad de las que salieron.¹⁹⁷

El 62% de los emigrantes de la ciudad central pertenecían a familias con ingresos iguales o menores a dos salarios mínimos, sólo el 51% de los inmigrantes tenía este nivel de ingresos, en cambio, 10% de los emigrantes y 11 % de los inmigrantes de la ciudad central pertenecía a familias con ingresos iguales o superiores a los 15 salarios mínimos.¹⁹⁸ En este periodo la ciudad central captó a la población con el nivel socioeconómico más elevado y las personas con el nivel económico y educativo más bajo se dirigieron hacia el Estado de México.¹⁹⁹

Los entornos en los que se instaló la población que emigró desde la ciudad central fue principalmente la periferia popular consolidada –Iztapalapa y Ecatepec-, y municipios de reciente urbanización formal relacionada a programas de vivienda de interés social – como Ixtapaluca-, en muy menor medida fue la periferia popular de reciente creación y de muy bajo nivel socioeconómico -Chimalhuacán, La paz, etc.²⁰⁰ En la actualidad la periferia popular tiene considerables mejores condiciones, aunque aún hay déficits y necesidades que atender. Entre 1990 y 2005 el espacio urbano ocupado por asentamientos e invasiones ilegales creció de 58.9 a 60.5%,²⁰¹ esta forma de urbanización ha perdido la fuerza con la que hizo crecer la ciudad en el siglo pasado,

¹⁹⁶ Paquette, C. y Delaunay, D. (2009). Movilidad residencial y política de redensificación: el área central de la Ciudad de México. *Revista Eure* Vol. XXV, 105, 2009, pp. 95-112.

¹⁹⁷ *Ibidem*. P. 102.

¹⁹⁸ *Ibidem*. P. 108.

¹⁹⁹ *Ídem*.

²⁰⁰ *Ibidem*. Pp. 105 - 106.

²⁰¹ Connolly, P. (2009) citado en Schteingart, M. "División social del espacio y segregación en la Ciudad de México, continuidad y cambios en las últimas décadas" en, *Desarrollo urbano y regional*, Gustavo Garza y Marta Schteingart, coordinadores. Los grandes problemas de México V. 2, El Colegio de México, 2010. P. 351.

aunque sigue siendo un mecanismo vigente para la población con necesidades sin respuesta.²⁰²

Para el año 2000 la ZMVM representaba 18% de la población de nacional; casi 18 millones y medio de habitantes, entre estos 3.5 millones en pobreza extrema, el DF tenía 8.6 millones de habitantes -1.33 millones en la ciudad central- y más de la mitad de la población de la ciudad de México -9.73 millones de personas-²⁰³ habitaba en 59 municipios periféricos.²⁰⁴ La centralidad conservaba cierta permanencia de clases medias y altas, pero también de grupos populares, agregando un carácter heterogéneo, sin que significara la convivencia de estratos sociales o que ocuparan el espacio geográfico equitativamente.

En la misma línea, entre 2000 y 2006 fue instalada una política restrictiva en materia de desarrollo urbano que acotó la construcción de conjuntos habitacionales a las cuatro delegaciones centrales.²⁰⁵ Aunque esta restricción fue acompañada de programas de vivienda social al interior del ámbito de restricción y en las periferias, también incentivó nuevos incrementos de los precios del suelo en las cuatro delegaciones centrales, en consecuencia los productos inmobiliarios construidos en esta parte fueron dirigidos hacia la demanda de grupos de mayores ingresos.

Desde este periodo el sector inmobiliario ha seguido la dirección territorial marcada por el sector público; del total de las viviendas autorizadas entre 2001 y 2005, 79% se atribuyeron a desarrolladores privados y 21% fueron producidas por el INVI, y de estas sólo 20% se ubicó fuera del área de restricción.²⁰⁶

En contraste y paradójicamente, desde 2000 -tras la liberalización de la propiedad ejidal en la década de 1990- la política nacional de vivienda se basó en la urbanización periférica en grandes extensiones de tierra agrícola con dispersos fraccionamientos de

²⁰² Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 76-79, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

²⁰³ México, Gobierno del Distrito Federal, SEDUVI, UACM, 2007. "Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal, 2000-2006". Tamayo, S. Coord. P. 44-54.

²⁰⁴ Schteingart, M. "División social del espacio y segregación en la Ciudad de México, continuidad y cambios en las últimas décadas" en, Desarrollo urbano y regional, Gustavo Garza y Marta Schteingart, coordinadores. Los grandes problemas de México V. 2, El Colegio de México, 2010. P. 356.

²⁰⁵ Tamayo, S. (2007). La política del Bando 2 y el debate público. En México, Gobierno del Distrito Federal, SEDUVI, UACM. "Los desafíos del Bando 2 evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal, 2000-2006". Tamayo, S. Coord. Pp. 34-36.

²⁰⁶ Esquivel, M. (2007). La activación de los desarrolladores habitacionales privados. En México, Gobierno del Distrito Federal, SEDUVI, UACM. "Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal, 2000-2006". Tamayo, S. Coord. P. 257.

hasta 26 mil viviendas unifamiliares,²⁰⁷ carentes de servicios, equipamientos y mal conectados con la ciudad. Entre 2000 y 2010 los municipios periféricos de Huehuetoca, Tecámac y Zumpango registraron en conjunto poco más de 137 mil nuevas viviendas producidas en el marco de esta política.²⁰⁸

Por su parte la política local del DF se dirigió a la densificación de la ciudad interna sin instrumentos de control de precios del suelo, lo que podría haber reforzado los movimientos residenciales mencionados anteriormente; grupos de bajos recursos con dificultades para permanecer o instalarse como habitantes de la ciudad central, y por otro lado la asignación de casas alejadas a beneficiarios, induciendo la extensión del espacio urbano y el poblamiento periférico en una tendencia segregante.

Después de las crisis económicas, en los primeros años del siglo XXI el ingreso no monetario en la ciudad de México creció 61% en el decil I y disminuyó 9% en el X,²⁰⁹ demostrando incrementos de la población con bajos recursos y disminución de la población con mayores recursos. El estudio de Schteingart (2010) sobre segregación socioespacial demuestra que entre 1950 y 2000 los habitantes de las delegaciones centrales se han mantenido en el nivel más alto,²¹⁰ al contrario, en la periferia -al norte y al oriente- permanecen en medio bajo.²¹¹

Entre 1990 y 2000 ninguna delegación del DF presentó niveles bajos, en contraste los municipios periféricos de Valle de Chalco Solidaridad, Chalco, Chimalhuacán y Atenco permanecieron en nivel muy bajo.²¹² Ecatepec y Nezahualcóyotl -los más poblados- pertenecen al estrato medio bajo, sumando casi tres millones de personas. Las delegaciones más pobladas del DF -Iztapalapa y Gustavo A. Madero- han permanecido en estrato medio.

En 1990, en las delegaciones del DF con el nivel socioeconómico más alto solo el 36.5% de su población pertenecía a ese estrato, y 63.1% al estrato medio.²¹³ En el año 2000 en las mismas delegaciones el 28.3% de su población correspondía al nivel alto y 69.5% al nivel medio.²¹⁴ Contrariamente, en 1990 en los municipios periféricos clasificados como muy bajos el 79.4% de su población se encontraba en esa condición,

²⁰⁷ Vega, A. L. (2003). "Urbanización explosiva de la periferia". *Ciudades*, 57: 57-61.

²⁰⁸ PUEC-UNAM (2013). "México, perfil del sector vivienda". PUEC - UNAM, ONUHABITAT, CONAVI, México D.F. Pp. 188-189.

²⁰⁹ Damian, A. "La pobreza en México y sus principales ciudades". En en, *Desarrollo urbano y regional*, Gustavo Garza y Marta Schteingart, coordinadores. Los grandes problemas de México V. 2, El Colegio de México, 2010. Pp. 221-224.

²¹⁰ Schteingart, M. op. cit., Pp. 356-357.

²¹¹ Ídem.

²¹² Ídem.

²¹³ *Ibidem*. P. 362.

²¹⁴ Ídem.

y 18% en estrato bajo.²¹⁵ Una década después en los mismos municipios 86.3% correspondía al estrato muy bajo y sólo el 11.2% al estrato bajo.²¹⁶

Si consideremos que en este periodo siguió descendiendo la población total en las delegaciones centrales, podríamos decir que las clases altas se segregaron - segregación activa- al tiempo que los grupos más bajos fueron segregados de manera pasiva. Por un lado los estratos socioeconómicos más bajos ocupan espacios con déficit de servicios y equipamientos públicos en municipios periféricos de urbanización popular. Por el otro, algunos grupos de estratos socioeconómicos más altos se ubican en las delegaciones centrales, con una consolidada cobertura de empleos, servicios, equipamientos y localizaciones valoradas.

En las delegaciones con los estratos de ingresos más altos los habitantes con ingresos pertenecientes a este estrato se han reducido y no predominan pues también habitan personas con ingresos medios y bajos que podrían ser susceptibles a ser segregados hacia sectores en donde es posible habitar con pocos ingresos –con grandes precios de accesibilidad y costos de proximidad. Igualmente, hay una marcada distinción en la forma en que se usa el espacio; en la centralidad es claro cuáles son los territorios de las clases populares y cuáles son los territorios de las clases medias y altas.

Según la autora, los efectos de la segregación pasiva en los sectores más pobres hacen más graves las dificultades de quienes viven sin acceso a recursos. Desde la perspectiva de Harvey, la segregación socioespacial de esta ciudad tiene una particular asociación a las afectaciones a los ingresos de la población por modificaciones en los precios de accesibilidad y costos de proximidad, la redistribución de la localización del trabajo y la vivienda, y la disponibilidad y precio de los recursos.

**Vulnerabilidad de desplazamiento
ante posibles procesos de gentrificación en la centralidad**

Los grupos de población en desventajas socioeconómicas al interior de la centralidad son vulnerables ante posibles procesos de gentrificación dado que podrían encontrar complicaciones para permanecer en esta localización y continuar teniendo facilidades de acceso a una amplia gama de oportunidades. Por otro lado, la población en desventaja que se localiza en la periferia y que tiene el interés de instalarse en la centralidad podría ser excluida.

En 2010 las mayores concentraciones de población en la ZMVM se localizaron al oriente, específicamente en Iztapalapa, Ecatepec de Morelos, Gustavo A. Madero y

²¹⁵ Ídem.

²¹⁶ Ídem.

Nezahualcóyotl - en suma superan 4.5 millones de habitantes-,²¹⁷ como hemos visto, en esta parte de la ciudad hay un inequitativo acceso a la ciudad y a sus ventajas.

Para conocer la localización y hacer un acercamiento a las condiciones de vulnerabilidad de la población de la ciudad de México ante posibles procesos de gentrificación recurrimos al diseño de un indicador denominado “Índice de concentración de población vulnerable”, conformado por diversas categorías disponibles en el Censo de Población y Vivienda 2010 del INEGI,²¹⁸ con él son señaladas las AGEBS de la ciudad con concentraciones de población vulnerable a ser desplazadas o excluidas de la centralidad por su desventaja en ámbitos de inmigración, educación y situación socioeconómica, al contemplar la adquisición o el arrendamiento de una vivienda como principales mecanismos para introducirse a la centralidad o para permanecer en ella.

La información procesada fue mapeada a escala de AGEB,²¹⁹ y fueron sobrepuestas las AGEBS con los principales registros de presencia de viviendas particulares de uso temporal, con el fin de distinguir las posibles localizaciones de viviendas cuya producción o adquisición ha sido motivada por un interés de valor de cambio más que por un interés de valor de uso. Aunque estas viviendas pueden no ser exclusivamente de reciente construcción, sí podrían estar circulando en la oferta de arrendamiento, y su presencia en determinadas AGEBS podría indicar dinamismo inmobiliario. La conjunción de estas dos capas de información nos podría otorgar un panorama general de los posibles entornos en los que la búsqueda por obtener rentas de suelo podría ejercer presión de desplazamiento o exclusión a grupos de población vulnerable. Los rangos de vulnerabilidad en los que se graduaron los valores obtenidos son:

- AGEBS sin población vulnerable (0 - 0.10)
- AGEBS con poca población vulnerable (0.10 - 0.20)
- AGEBS con notoria presencia de población vulnerable (0.20 - 0.40)
- AGEBS con significativa presencia de población vulnerable (.30 - .50)
- AGEBS con alta presencia de población vulnerable (0.50 – 0.80)
- AGEBS donde predomina la población vulnerable (0.80 – 1.5)

²¹⁷ Nota: Ver Mapa 2 Población Total en la Zona Metropolitana del Valle de México en 2010, disponible en el Anexo de mapas y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266436016>

²¹⁸ Nota: Ver Anexo Técnico, Mapa 3 AGEBS con condiciones de vulnerabilidad ante proceso de gentrificación.

²¹⁹ Nota: Ver mapa 3 AGEBS con condiciones de vulnerabilidad ante proceso de gentrificación.

De manera general observamos que las *AGEBs donde predomina la población vulnerable* se concentran en la periferia oriente -Chimalhuacán, La Paz e Ixtapaluca, en coincidencia con Schteingart. En la misma tendencia se concentra la gran mayoría de las *AGEBs con alta presencia de población vulnerable*, sobre todo al oriente, sur y norte de la ciudad -Chimalhuacán, La Paz, Valle de Chalco Solidaridad, Chalco, Ixtapaluca, Ecatepec, Tlalnepantla y Atenco. Por otro lado las *AGEBs con significativa presencia de población vulnerable* están distribuidas por casi toda la ciudad, principalmente en la periferia. Estas poblaciones podrían estar excluidas, en el caso de que su interés sea instalarse en la centralidad.

Al interior de la centralidad observamos una concentración de *AGEBs con significativa presencia de población vulnerable* en el Centro Histórico, incluyendo los alrededores de la Plaza de la Constitución y el Palacio Nacional, el antiguo Barrio de la Merced, la Plaza de la Soledad y los mercados de la Merced hasta Av. Fray Servando Teresa de Mier.²²⁰ Otro corredor con AGEBS en esta categoría continúa hacia el norte, incluyendo la Plaza Garibaldi, Tepito y una parte de la colonia Morelos en su límite oriente. Estas son las localizaciones de las concentraciones de población que podría ser la más vulnerable a enfrentar desplazamientos directos ante eventuales procesos de gentrificación en la centralidad.

Las *AGEBs con notoria presencia de población vulnerable* se localizan en dos concentraciones en la centralidad. La principal se extiende desde su límite norponiente en Azcapotzalco, en gran parte de esta delegación hasta el norponiente de Iztapalapa. Al sur de la delegación Gustavo A. Madero, en la delegación Cuauhtémoc en colonias Atlampa, San Simón Tolnahuac, Peralvillo, Buenavista, Guerrero, Tabacalera, el Centro Histórico, Obrera y otras hasta el Viaducto, y hacia el poniente la colonia Doctores, una parte de Roma Norte, el norte de la colonia Juárez y la Zona Rosa, continuando al poniente de Venustiano Carranza, en las colonias Valle Gómez, Morelos, y Merced Balbuena, así como las del límite oriente del polígono contenidas por el Aeropuerto Internacional de la ciudad de México.²²¹

La segunda concentración de *AGEBs con notoria presencia de población vulnerable* se localiza al sur de la centralidad, en los pedregales de Coyoacán destaca el Pedregal de Santo Domingo, la colonia Ajusco, el Pueblo de la Candelaria y el Pedregal de Santa Úrsula. Otras AGEBS con esta categoría se localizan en concentraciones pequeñas, o dispersas al norte de Tlalpan en colonias Comuneros de Santa Úrsula, Tlalpan y Miguel Hidalgo, entre otras. En la delegación Miguel Hidalgo en colonias del sur del Bosque de Chapultepec como Daniel Garza, Observatorio y Tacubaya. Otra concentración se

²²⁰ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 85-87, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

²²¹ *Ibidem*. Imágenes 79-81 y 88-90.

localiza en el límite poniente del polígono, con las colonias Tacuba y San Juanico, y otras dispersas como Tlaxpana, Anáhuac 2ª Sección, las colonias Pensiles, Ampliación Granada y Popo. Si bien, en estas AGEBs la población vulnerable no es mayoría, su presencia sí es notoria, y dadas sus desventajas podría encontrarse en presión de desplazamiento si ocurriera algún proceso de gentrificación en estas AGEBs.

La mayoría de las *AGEBs con poca población vulnerable* de la centralidad rodea las *AGEBs con notoria presencia de población vulnerable*, simulando una franja de transición hacia las *AGEBs sin población vulnerable*. En estas AGEBs es mayoría la población con ventajas, pero reside población vulnerable en concentraciones pequeñas, para la que no sería fácil permanecer en ellas si, por ejemplo, los precios de alquiler incrementan, además no sería fácil integrarse a estas zonas. La franja principal de estas corre desde el norponiente en Azcapotzalco hasta el oriente de Benito Juárez, en colonias como Clavería, San Álvaro y Nueva Santa María. En Miguel Hidalgo destacan Popotla, Anáhuac 1ª y 2ª Sección, Mariano Escobedo, y Verónica Anzures, una parte de Granada y Ampliación Granada, las secciones 1 y 2 de Polanco, San Miguel Chapultepec 2ª sección y Escandón.²²² Esta franja continua en la delegación Cuauhtémoc en gran parte de Santa María La Ribera, San Rafael, Cuauhtémoc y parte del sector “Roma-Condesa” entre otras. En Benito Juárez destacan Narvarte Poniente, Álamos, Moderna e Iztaccíhuatl, y continuando al sur las colonias contenidas por el Eje Central Lázaro Cárdenas y Av. Plutarco Elías Calles hasta General Emiliano Zapata, así como el poniente de las colonias Portales Norte y Sur.

La franja secundaria de *AGEBs con poca población vulnerable* inicia en el poniente de la centralidad, en Benito Juárez y en Álvaro Obregón, con colonias como Lomas de Plateros, Guadalupe Inn y San Ángel, continuando en Coyoacán en la Ciudad Universitaria, Copilco Universidad, hacia Av. Miguel Ángel de Quevedo en el Barrio de Santa Catarina, parte de Villa Coyoacán y Pedregal de San Francisco, y hacia el sur en El Caracol y Joyas del Pedregal. En la delegación Tlalpan están incluidas colonias como Peña Pobre, Barrio de San Fernando, Toriello Guerra, Centro de Tlalpan y otras.

Destaca una concentración principal de *AGEBs sin población vulnerable* que ocupa casi en su totalidad el poniente de la delegación Benito Juárez, como límite poniente de la centralidad, en colonias como Letrán Valle, Del Valle, Narvarte, Nápoles, San Pedro de los Pinos, entre otras. Esta concentración se extiende al norte de Coyoacán en Del Carmen, Churubusco Contry Club, y hacia el nororiente de Álvaro Obregón en Florida y Chimalistac. Una segunda concentración de estas se localiza en el centro y oriente de Polanco, incluyendo la Anzures, y otras dispersas en el sector “Roma-Condesa”, algunas al sur de la Ciudad Universitaria y en menor medida al poniente de Iztacalco e

²²² *Ibíd.* Imágenes 82-84 y 91-93.

Iztapalapa. Estas son las zonas de la ciudad en las que predomina la población sin desventajas y podrían ser zonas de difícil acceso para la población vulnerable.

Destaca un corredor de AGEBS con los más altos, y altos registros de viviendas particulares de uso temporal a lo largo del Paseo de la Reforma, desde el Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco, el sector Centro-Alameda y continuando por Polanco hasta Lomas de Chapultepec, incluyendo la colonia Cuauhtémoc, casi toda la colonia Juárez, Anzures, Verónica Anzures, Mariano Escobedo y las todas las secciones de Polanco, para dispersarse hacia el norte por Miguel Hidalgo y Azcapotzalco. Otras AGEBS con estas cifras se dispersan al sur de la delegación Cuauhtémoc, y otras rodean la Ciudad Universitaria. Por estar ubicadas en, o rodeadas de AGEBS con poca y sin población vulnerable, podrían sugerimos las zonas de exclusión en las que la población vulnerable posiblemente no tendría acceso como habitante.

Es importante mencionar que muchas de las *AGEBS con alta presencia de población vulnerable* y *AGEBS con significativa presencia de población vulnerable* coinciden con barrios incluidos en la mencionada “Herradura de Tugurios” del siglo XX, como Morelos, el Barrio de la Merced, Doctores, Perlavillo y Tacubaya, sugiriendo permanencia de poblaciones vulnerables en la centralidad, así como la continuidad de su situación.

Políticas urbanas neoliberales en un contexto propicio para el fenómeno de gentrificación

El Bando 2

Dentro del gobierno democrático del DF es un referente la administración del periodo 2000-2006, que al inicio de su gestión emitió una serie de Bandos Informativos para reajustar el aparato gubernamental, entre estos el Bando Informativo 2 que restringió la construcción de conjuntos habitacionales a las cuatro delegaciones centrales, equivalentes al 9% del territorio del DF.

Esta restricción tuvo el objetivos de revertir el crecimiento desordenado, preservar el suelo de conservación, repoblar la ciudad central y reorientar las demandas del desarrollo inmobiliario justificándose en la escasa disponibilidad de agua e infraestructura hidráulica en la periferia,²²³ el principal argumento que sostuvo la restricción fue el mejor suministro de infraestructura urbana y de servicios con el que las cuatro delegaciones centrales contaban. Igualmente la restricción fue apoyada por un nuevo Plan General de Desarrollo Urbano. Sin embargo esta restricción careció de

²²³ Tamayo, S. op. cit., Pp. 34-36.

mecanismos para la regular el incremento de los precios del suelo en el área de restricción o para regular el mercado inmobiliario.

Al inicio provocó la confrontación del sector privado que argumentó la pérdida de 350 mil empleos anuales y de inversiones en de 30 mil millones de pesos en el sector vivienda, por su parte el INFONAVIT redujo su participación en el DF a 20% de lo estimado.²²⁴ La especulación en el valor del suelo y un nuevo dinamismo inmobiliario se reflejaron en el precio del suelo que según la CANADEVI incrementó hasta en 500%,²²⁵ y en algunas zonas el valor de las viviendas se elevó 100%.²²⁶

Con la implementación del Bando 2 también se pretendió incrementar la vivienda en la ciudad central mediante intensiva producción comercial y social, con innovaciones en políticas que incluyeron la producción social por parte de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) y el Instituto de Vivienda del DF (INVI) que diseñaron programas habitacionales para la ciudad central y para la periferia con el fin de atender ambos entornos; en la ciudad central se buscó la permanencia de habitantes de bajos ingresos y el acceso a vivienda en conjunto para colectivos organizados, en la periferia se aplicó el programa de vivienda en lotes familiares y el mejoramiento barrial para hacinamiento o precariedad por nuevas viviendas en el mismo lote. Destaca la vinculación del sector público con organizaciones como la Asamblea de Barrios y la Coordinadora Única de Damnificados,²²⁷ vinculación que también fue política.

El gobierno tuvo una participación facilitadora al implementar una *revolución administrativa*; la SEDUVI instaló la ventanilla única para reducir trámites como la licencias de construcción para proyectos de interés social, también otorgó subsidios y redujo pagos de contribuciones para empresas inmobiliarias en diferentes conceptos; entre 2001 y 2005 otorgó casi 4 mil constancias de reducción fiscal.²²⁸

Promotores inmobiliarios reportaron cerca de 40 mil viviendas producidas en la ciudad central entre 2001 y 2005, de las que en 2005 sólo estaban habitadas 6, 300,²²⁹ lo que señala que una amplia cantidad de las viviendas producidas en la ciudad central en

²²⁴ “El Infonavit dejará de construir la mitad de viviendas que tenía destinadas para el DF, denuncia COPARMEX. EL Bando dos, el responsable del incremento, resalta”, El Universal, Ciudad, p. 4, miércoles 15 de Agosto de 2001.

²²⁵ CANADEVI, Voz de la vivienda/Año 4, No.43/Agosto 2006, citado en México, Gobierno del Distrito Federal, SEDUVI, UACM, 2007. “Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las política habitacionales en el Distrito Federal, 2000-2006”. Tamayo, S. Coord. P. 61-62.

²²⁶ Ídem.

²²⁷ Ibídem. P. 61.

²²⁸ Esquivel, M. Op. cit., P. 258.

²²⁹ Paquette, C. y Yescas, M. (2009). Producción masiva de vivienda en Ciudad de México: dos políticas en debate. Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos, 03, abril 2009, pp. 15-26.

este periodo fueron adquiridas como una inversión y no para satisfacer una necesidad habitacional. Once grandes inmobiliarias construyeron 63% de los desarrollos registrados hasta 2006, predominaron productos dirigidos a sectores medios y medios altos -oferta que incrementó 20% en las delegaciones centrales- superando la producción de viviendas de interés social o económico.²³⁰ Finalmente en cuatro años y medio el precio del suelo en la ciudad central fue incrementado hasta en 150%.²³¹ Esto podría considerarse como la consolidación de condiciones aptas para el desplazamiento por exclusión, pues antes del año 2000 las principales adquisiciones del INVI para desarrollos de vivienda social estuvieron localizadas al oriente –Gustavo A. madero, Iztacalco e Iztapalapa- donde predominaba la actividad industrial, y desde el Bando 2 las inmobiliarias actuaron en la zona central-sur poniente –Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo- donde el sector terciario, grupos de ingresos medios y algunos de ingresos altos se han establecido históricamente.²³²

El 70% de los créditos otorgados para vivienda nueva por instituciones públicas en las cuatro delegaciones centrales se concentró en Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, y 60% de las hipotecas autorizadas para el DF se concentraron en las cuatro delegaciones centrales, principalmente en Cuauhtémoc.²³³ Durante estos cinco años, en el DF la tasa de despoblamiento del centro de la ciudad decreció (de -1.32 entre 1990 y 2000 a -0.16 entre 2000 y 2005),²³⁴ implicando 115 mil nuevos habitantes, sin embargo las cuatro delegaciones centrales perdieron casi 15 mil habitantes y el resto recibió 130 mil.²³⁵ En el mismo periodo la reserva habitacional del DF incrementó en 155 mil unidades, de éstas 27 mil se localizaron en las cuatro delegaciones centrales.²³⁶

De un total de 130 mil acciones de vivienda realizadas por el INVI entre 2001 y 2005 el 77% correspondió a mejoramientos de vivienda y el 23% a vivienda en conjunto, de esta última modalidad, el 88.4% fue recibido por grupos organizados.²³⁷ Entre este total 13.8% corresponde a acciones de sustitución de viviendas implicando para 18 mil beneficiarios la oportunidad de mejorar sus condiciones habitacionales con una vivienda nueva sin tener que abandonar la ciudad central,²³⁸ entre 2001 y 2003 el 64% de los beneficiarios tenían ingresos inferiores a tres salarios mínimos.²³⁹

²³⁰ Esquivel, M. Op. cit., P. 267.

²³¹ Benlliure (2005) citado en Paquette, C. y Yescas, M. Op. Cit. P. 22.

²³² Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 94-97, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

²³³ Esquivel, M. Op. cit., P. 263.

²³⁴ *Ibidem*. P. 273.

²³⁵ *Ídem*.

²³⁶ *Ídem*.

²³⁷ Puebla, C. (2007). " Los programas de vivienda". En México, Gobierno del Distrito Federal, SEDUVI, UACM. "Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las política habitacionales en el Distrito Federal, 2000-2006". Coord. Tamayo, S. P. 141-142.

²³⁸ *Ibidem*. P. 164.

²³⁹ Paquette, C. y Yescas, M. Op. cit., P. 22.

Destacamos que el acercamiento entre grupos organizados y la gestión de los programas de vivienda han permitido la rápida asignación de viviendas -además el involucramiento de estos en el proceso. Del total de viviendas producidas por el programa en conjunto, casi el 70% de los beneficiarios pertenecieron a una organización social,²⁴⁰ lo que también podría interpretarse como una práctica de clientelismo,²⁴¹ que cierra las posibilidades de acceso a los programas públicos del INVI a personas que no pertenezcan a determinadas organizaciones o partido político y fomenta el compromiso electoral.²⁴² Por otro lado, el mecanismo que predomina para acceder a una vivienda de producción pública es la propiedad privada, y aunque las normas de operación mencionan la vigilancia de la ocupación de las viviendas por sus beneficiarios, no hay mecanismos explícitos para evitar que estas viviendas ingresen al mercado inmobiliario,^{243 244} por lo tanto los objetivos de estos programas de acceso y permanencia en la centralidad pueden no estar garantizados.

Uno de los logros de la aplicación de esta restricción ha sido una pausa al desarrollo periférico urbano extensivo en el territorio del DF –principalmente motivado en el mismo periodo por la política nacional de vivienda, sin embargo quedan los nuevos precios del suelo y de las viviendas de promoción privada en la ciudad central, ilustrando los efectos exteriores y las consecuencias en la redistribución y cambio de valor de la propiedad como producto indirecto de esta medida.

Programa de Rescate del Centro Histórico

El rescate del Centro Histórico es un referente en el regreso de grandes inversiones al centro en el marco de la implementación de políticas urbanas neoliberales en la ciudad de México. En 2001 fue instalado el Consejo Consultivo para el Rescate del Centro Histórico coordinado entre el gobierno federal, el GDF, la sociedad civil y operado por un Comité Ejecutivo -presidido por Carlos Slim Helú, hoy uno de los inversionistas con mayor riqueza del mundo²⁴⁵- creado específicamente para este programa. El GDF como promotor del proyecto reactivó el Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México para distribuir recursos públicos hacia las obras de renovación en el Perímetro A.

²⁴⁰ Ibídem. Pp. 142-143.

²⁴¹ Nota disponible en el Sitio Web de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, extraído el 05 de noviembre de 2015 desde <http://www.aldf.gob.mx/comsoc-exigen-comparecencia-director-invi--13622.html>

²⁴² Lira C. (21 de febrero de 2002). Niega titular del INVI empleo clientelar del programa de vivienda. La Jornada en línea extraído de <http://www.jornada.unam.mx/2002/02/21/040n3cap.php?origen=capital.html>

²⁴³ Gobierno del Distrito Federal, Instituto de Vivienda del Distrito Federal. Normas de operación y políticas de administración financiera y crediticia 2015.

²⁴⁴ Gaceta oficial del Distrito Federal, México, Distrito Federal a 20 de enero de 2015.

²⁴⁵ Dolan, K. y Kröll, L. (2 de marzo de 2015) “Lista de Forbes de multimillonarios 2015” Forbes México en línea disponible en <http://www.forbes.com.mx/la-lista-forbes-de-multimillonarios-2015/#gs.WkSmmo4>

También se implementó un paquete de incentivos fiscales del Gobierno Federal y del GDF en los que se condonó el impuesto predial, el impuesto sobre la adquisición de inmuebles, impuesto por derechos de construcción y registro en el Registro Público de la Propiedad entre otros para estimular la inversión inmobiliaria en la zona. Destaca la creación de una Sociedad Inmobiliaria para el Centro Histórico que hasta 2011 había adquirido 55 inmuebles con 620 departamentos restaurados para comercio, servicios y habitación,²⁴⁶ y la creación de la Fundación del Centro Histórico de la ciudad de México A.C. –de Carlos Slim- dedicada al apoyo de proyectos de atención social.

En particular, las empresas de Carlos Slim –con mayor presencia en el Centro Histórico a partir de este programa- realizaron inversiones cercanas a 600 millones de pesos en proyectos diversos como centros comerciales, grandes tiendas, cines, estacionamientos, y adquisiciones de edificios de departamentos sobre Av. Juárez.²⁴⁷

Según la Secretaría de Finanzas del DF, entre 2003 y 2010 el Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México recibió del GDF una suma estimada en 572 millones de pesos por presupuestos anuales.²⁴⁸ Otras acciones son 32 edificios realizados por el INVI, inversiones públicas superiores a mil millones de pesos en obras públicas y de infraestructura a través de la Secretaría de Obras y Servicios entre 2007 y 2010, así como más de 300 millones de pesos desde el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, aunque “en relación por cada peso invertido por el sector público 58 fueron invertidos por el sector privado”.²⁴⁹

“México debe vender paisaje y cultura, que nos dan prestigio y moneda fuerte, no recursos agotables”²⁵⁰

Estas transformaciones en nombre del rescate del patrimonio histórico también implicaron desplazamientos para el comercio ambulante en 192 manzanas - elemento identitario del Centro Histórico de la ciudad de México-, la reubicación de 19, 500 vendedores ambulantes, aunado a la presencia policiaca en el espacio público con un sistema de videovigilancia conectado al Puesto de Mando de la ciudad y el incremento de desalojos violentos en edificios de departamentos y comercios con apoyo de la

²⁴⁶ Fundación del Centro Histórico de la Ciudad de México, A.C., (2011). Centro Histórico 10 años de revitalización. P. 140.

²⁴⁷ *Ibidem*. P. 102.

²⁴⁸ Betancourt, M. (2011). “El gasto público en infraestructura vial y de servicios de transporte público en el Distrito Federal”. 2000-2010. Tesis de licenciatura, UNAM, Facultad de Economía. P. 148. Trabajo no publicado.

²⁴⁹ Fundación del Centro Histórico de la Ciudad de México, A.C., op. cit., P. 141.

²⁵⁰ *Ibidem*. P. 27. José Iturriaga, presidente honorario vitalicio del Consejo Consultivo para el Rescate del Centro Histórico.

Policía del DF.²⁵¹ En el rescate del centro fue incluida la aplicación de la política “cero tolerancia”, posterior asesoramiento del exalcalde de Nueva York.

“Nos mandó como 600 granaderos y nos quisieron desalojar [...]. Se llenó de granaderos acá adentro. Mi hijo era menor de edad, lo sacaron a golpes. [...]”²⁵²

“La vida de Elvirita dio otro giro en junio de 2009, cuando los vecinos de su querido edificio de Paraguay fueron desalojados, para remodelar y vender el inmueble. Le dieron 20 días para desocupar el lugar que habitó durante casi setenta años. A sus 98 años, no quiso irse lejos de sus conocidos. ‘Muchos de mis amigos son muebleros de La Lagunilla’.”²⁵³

Desde 2007 fueron creadas instancias específicas para la continuación este programa, la Autoridad del Centro Histórico y una Intendencia del Centro Histórico, incluidos por el Programa de Recuperación del Centro Histórico 2007-2012 que poco a poco amplió las intervenciones de rescate y renovación hacia el oriente y norte del polígono.

Este proyecto se distingue no solo por la implícita limpieza y redistribución aplicada a comunidades de pocos ingresos que ocupan este entorno para diversas actividades, sino por la participación central de un agente en la toma de decisiones, como principal inversor y como propietario de importancia al haber adquirido 55 inmuebles dispersos en este polígono intervenido desde hace más de una década,²⁵⁴ que además de obtener ganancias a través de un programa público, le permitiría incrementar su poder económico y su peso en la dirección del este programa como propietario.²⁵⁵

Entre 2001 y 2006 las inversiones privadas en el sector constructivo del DF superaron los 2 mil proyectos de inversión,²⁵⁶ además del dinamismo constructivo en la centralidad ocasionado por el Bando 2, en el mismo periodo el gasto gubernamental promedio anual en infraestructura fue de 10 mil millones de pesos,²⁵⁷ destacan en la centralidad la rehabilitación del corredor Reforma-Centro Histórico.

²⁵¹ Hernández, E. (15 de agosto de 20015) “Sorprenden con desalojo a familias en Centro Histórico”. El Universal en línea, disponible en <http://www.eluniversal.com.mx/articulo/metropoli/df/2015/08/15/sorprenden-con-desalojo-familias-en-centro-historico>

²⁵² Cristina López, habitante del centro histórico en Díaz, J. (22 de Septiembre de 2011) “Una Vida de Lucha por el derecho a la vivienda”. Subversiones, Agencia Autónoma de Comunicación, disponible en <http://subversiones.org/archivos/1593>

²⁵³ Zamorano, R. (Diciembre 2010) “Elvirita, platícame un siglo”. Km.cero, noticias del centro histórico de la ciudad de México. disponible en <http://www.guiadelcentrohistorico.mx/kmcero/siluetas/elvirita-plat-came-un-siglo>

²⁵⁴ González, S. (21 de octubre de 2007) “Adquirió empresa de Carlos Slim otros ocho inmuebles en el Centro Histórico”. La Jornada en línea, disponible en <http://www.jornada.unam.mx/2007/10/21/index.php?section=capital&article=030n1cap>

²⁵⁵ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 98-103, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

²⁵⁶ Betancourt, M. op. cit., P. 150.

²⁵⁷ Ídem.

Segundo piso del Periférico e infraestructuras para el automóvil

Otro tema de relevancia en la nueva gobernanza son los proyectos para solucionar problemas de transporte y movilidad. Los motivos principales han sido los costos y pérdidas económicas, más allá de motivos ambientales o costos sociales.

En 2001 el GDF realizó un incremento inicial de 4.5% en el presupuesto destinado a las Secretaría de Transporte y Vialidad (SETRAVI) y la Secretaría de Obras y Servicios (SOBSE),²⁵⁸ incrementos continuos en esa década –en diferentes intensidades. Destaca el año 2003 en que estos montos representaron 13.9% del presupuesto anual y un incremento de 6.1%²⁵⁹ respecto al año anterior, año en que la construcción del segundo piso del periférico recibió prioridad de SETRAVI y SOBSE, con más incrementos presupuestales como el de 2007, equivalente a 18% del presupuesto anual y a 82% respecto a 2006 -traducible a más de dos mil millones de pesos.²⁶⁰ En esos años la deuda pública del DF fue incrementada de 28 mil millones de pesos en 2000 a más de 47 mil millones de pesos en 2009,²⁶¹ lo que concreta a la vez un contexto de austeridad para atender otros temas relacionados con la asistencia social.

Destaca el megaproyecto de infraestructura vial del segundo piso del periférico, una vialidad elevada de 35 km en el sur-poniente de la ciudad que benefició principalmente a las clases medias al no contemplar un servicio de transporte público, el objetivo prioritario fue lograr las conexiones Norte-Sur y Oriente-Poniente. Inicialmente se calculó un costo total de 1, 500 millones de pesos anuales en la primera etapa y al quinto año se habían invertido alrededor de 7, 500 millones de pesos.²⁶² El segundo piso fue inaugurado a finales de 2006 y no hay certeza sobre su costo total.

Esta gran obra conecta el subcentro de actividades terciarias al sur-poniente con la ciudad central, indirectamente puede interpretarse como un intento de acercar las clases medias a la centralidad dentro del gran proyecto de consolidación de la ciudad de México como una ciudad competitiva. En las siguientes administraciones la infraestructura vial ha sido tema central, aunque no con el mismo protagonismo mediático, destacando la contratación de empresas privadas para el diseño y ejecución de los proyectos, pero también en la concesión del servicio, implicando la colocación de mercados formados a algunas empresas constructoras nacionales e internacionales y la exclusión por medio de tarifas de prepago como filtro de acceso a estas vialidades,

²⁵⁸ *Ibidem*. P. 112.

²⁵⁹ *Ibidem*. P. 118.

²⁶⁰ *Ibidem*. P. 130.

²⁶¹ *Ibidem*. P. 151.

²⁶² Vázquez, P. (2011). “La construcción de los segundos pisos del periférico en la ciudad de México. Un análisis desde la perspectiva social”. Tesis de Maestría, UNAM, Programa de maestría y doctorado en urbanismo. P. 32. Trabajo no publicado.

mecanismo justificado en la reintegración de las inversiones.²⁶³ Destacan el proyecto de recuperación integral del Circuito Interior Bicentenario –sin tarifa para usuarios- que implicó la construcción de cinco puentes vehiculares y el otorgamiento de concesiones a empresas privadas para garantizar el mantenimiento permanente de la vialidad,²⁶⁴ y el proyecto de extensión del segundo piso del periférico “Autopista Urbana” con 34 km de extensión desde el Viaducto Elevado Bicentenario del Estado de México, hasta la Supervía Poniente hacia Santa Fé y Toluca y al sur hacia Cuernavaca.²⁶⁵

Metrobús

Otro proyecto distintivo de la política de transporte y movilidad ha sido la introducción del sistema Bus Rapid Transit (BRT) implementado para solucionar la ineficiencia en el transporte, los mega congestionamientos viales y los elevados índices de contaminación del aire. En 2002 el GDF firmó un convenio de participación con el Centro de Transporte Sustentable de la ciudad de México EMBARQ -World Resources Institute- financiado por empresas globales como Fedex, CitiBank y Shell.²⁶⁶ Tras una inversión de 300 millones de pesos la primera línea de Metrobús entró en servicio sobre la avenida Insurgentes en 2005,²⁶⁷ hoy esta ruta se extiende por 30 km. recorridos por autobuses articulados de bajas emisiones, el 75% de las unidades pertenecen a empresas privadas y el resto pertenece a RTP -organismo público.²⁶⁸

Además de corregir el desorden de la avenida más grande de la ciudad y una radical transformación de su imagen urbana, este proyecto logró gran mejora en la prestación del servicio de transporte público de pasajeros, pero también motivó un nuevo proceso de reinversión y dinamismo en el corredor de actividades terciarias establecido en ésta desde 1960.²⁶⁹

La organización para la operación y gestión de este sistema sigue el modelo neoliberal; el GDF creó el organismo descentralizado Metrobús encargado de la gestión del sistema y enfocado a regular y asignar concesiones a diferentes empresas; concesiona los proyectos de diseño de corredores y construcción de la infraestructura, para la operación concesiona a diferentes empresas transportistas que con sus unidades prestan el servicio a los usuarios, para instalación, mantenimiento, recaudo y administración contrata a empresas en cada línea de recorrido.

²⁶³ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 104-112, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

²⁶⁴ Sitio web de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos del Distrito Federal visitado el 10 de Noviembre de 2015. <http://www.obras.df.gob.mx>

²⁶⁵ Ídem.

²⁶⁶ Sitio web de World Resources Institute, visitado el 14 de noviembre de 2015.

<http://www.wricities.org/about/donors>

²⁶⁷ Betancourt, M. op. cit., P. 47.

²⁶⁸ Ibídem. P. 90.

²⁶⁹ Nota: Ver Complemento Gráfico, op. cit., imágenes 114, 116 y 117.

Metrobús se ha insertado como elemento identitario del DF -sobre todo de la centralidad de la ciudad. En 2015 la red de Metrobús se extendía por 105 Km, cinco líneas diferentes y 165 estaciones en diez delegaciones y contaba con más de 400 autobuses articulados,²⁷⁰ Además contemplaba los proyectos de línea 6 al norte, y línea 7 sobre el Paseo de la Reforma que ampliarían la red en 41 km y 68 estaciones. En total el sistema funciona con cinco fideicomisos privados, diez empresas transportistas concesionarias y cinco empresas de recaudo.²⁷¹

En 2006 el Banco Mundial otorgó al GDF un bono de 2.5 millones de dólares por los objetivos alcanzados con el corredor Insurgentes buscando la continuidad y expansión del sistema, siendo el primer organismo de este tipo en ser distinguido a este nivel, y desde 2011 Metrobús participa en el mercado de bonos de carbono gestionado por el Banco Mundial, vendiendo certificados de reducción de emisiones, con lo que apoya a grandes empresas internacionales para continuar con sus emisiones.²⁷² Desde el discurso oficial –congruente con el modelo neoliberal- la forma en que opera Metrobús ha permitido la rápida implementación y crecimiento del sistema, pero también abrió un nuevo espacio para la reproducción de capitales privados dentro del servicio público sosteniéndose en un discurso ambientalista y es capitalizado en la consolidación de corredores terciarios en la centralidad.

Política transversal de vinculación exterior del GDF
Asumiendo el peso de la ciudad –más allá de una escala nacional- en el proceso de globalización, desde 2006 el GDF hizo explícito su trabajo para convertir la ciudad de México en una ciudad global de categoría alfa. Mediante una política prioritaria transversal de vinculación exterior ha buscado relacionar al DF con otras ciudades del mundo y con otros países, de esta forma fueron vinculados los ejes de la gestión pública con una gama de “socios y aliados” y al mismo tiempo buscó presencia central en la escena internacional sobresaliendo su inserción como miembro ejecutivo del Congreso Mundial de Ciudades y Gobiernos Locales Unidos.²⁷³

En el tema de la sustentabilidad buscó llevar el liderazgo en el combate al calentamiento global con convenios de cooperación con Reino Unido, Estos Unidos, Italia y con organismos de financiamiento internacional como el Banco Mundial.²⁷⁴

²⁷⁰ Sitio web de Metrobús, visitado el 14 de noviembre de 2015.

<http://www.metrobus.df.gob.mx/fichas.html>

²⁷¹ Ídem.

²⁷² Mendoza, E. (05 de noviembre de 2013) Metrobús vende bonos de carbono a trasnacionales contaminantes. Contralínea, recuperado de <http://contralinea.com.mx/archivo-revista/index.php/2013/11/05/metrobus-vende-bonos-de-carbono-trasnacionales-contaminantes/>

²⁷³ Gobierno del Distrito Federal, UNAM (2011). op. cit., P. 16.

²⁷⁴ *Ibidem*. Pp. 41-53.

El DF fue promovido como ciudad atractiva e innovadora con difusión de su potencial turístico, buscó obtener la cede de diferentes congresos y convenciones internacionales como el nombramiento de Capital Iberoamericana de la Cultura en 2010, fueron iniciados proyectos como la Feria de las Culturas Amigas, el Festival del Cine Documental de la Ciudad de México y el Maratón de la Ciudad de México, y se establecieron vínculos de cooperación internacional en temas de ciencia, tecnología, intercambio académico y vinculación en administración pública.²⁷⁵

Políticas sociales fueron desarrolladas en colaboración con otros países y organismos internacionales, algunos obtuvieron reconocimiento internacional como el Programa de Mejoramiento Barrial reconocido por ONU-Hábitat y el Deutsche Bank y una ambiciosa agenda en materia de equidad de género que incluyó la legalización del matrimonio entre personas del mismo sexo en 2009.²⁷⁶

Esta política no sólo ha implicado la búsqueda de inversiones extranjeras privadas y públicas en la economía de la ciudad, también introducir estos capitales en los proyectos y política urbana del GDF. Es relevante la promoción de una imagen atractiva para el turismo masivo hacia el crecimiento del sector terciario, pretendiendo atraer perfiles específicos de nuevos ciudadanos y actores internacionales relacionados con la producción cultural, artística, académica, científica y tecnológica; un llamado a las “clases creativas” cuya inserción en las dinámicas locales podría impactar en la expansión del mercado de servicios, pero también en las dinámicas habitacionales en barrios identificados cercanos o relacionados a dichas actividades, atractivos o con potencial para estos perfiles y promotores inmobiliarios.

Programa de Rescate de Espacios Públicos

Esta política urbana ha inducido inversiones en el ambiente construido de la centralidad desde 2009, para lo que el GDF creó el órgano descentralizado Autoridad del Espacio Público (AEP) en 2008 para apoyar a la Jefatura de Gobierno en políticas y acciones para recuperar y dignificar los espacios públicos.

El proyecto del rescate de espacios públicos de SEDUVI y AEP buscó concretar un modelo de ciudad basado en tres paradigmas: una ciudad más compacta, compartida y extrovertida, ejecutadas en seis ejes: vida pública, movilidad, reactivación de suelo, vivienda plural, medioambiente urbano y construcción colectiva.²⁷⁷

²⁷⁵ *Ibidem*. Pp. 55-63.

²⁷⁶ *Ibidem*. Pp. 67-74.

²⁷⁷ Gobierno del Distrito Federal, Autoridad del Espacio Público (2012). *Espacio público Ciudad de México 2009-2012*. P. 24.

El proyecto produjo nuevos espacios públicos de escala metropolitana para estructurar la comunidad. Los argumentos de justificación fueron la descomposición del tejido social reflejada en presencia de indigentes, inseguridad y violencia, deterioro físico de lugares y sus entornos, identificación de potenciales de explotación y creación de polos de atracción a actividades *interesantes* en “espacios de nadie”. Sin embargo también se usó la necesidad de dinamizar la transición al sector terciario, desdeñando barrios populares y emprendiendo acciones en contra de usos del espacio no deseados como el comercio ambulante, todo bajo un discurso proteccionista del peatón y de la integración social, antagónico a la ciudad del automóvil y la infraestructura vial.

“Observamos una zona industrial superada al cambiar su vocación y uso de suelo hacia los servicios, oficinas y museos. [...] la antigua vía del ferrocarril México-Cuernavaca que la atraviesa, en vez de vincular los diversos ámbitos que recorre, había devenido en una tierra de nadie, completamente ajena a cualquier inclusión urbana, alojando viviendas precarias e informales e incubando también una profunda problemática social con tianguis improvisados e insalubres, a un lado de desarrollos inmobiliarios con una gran inversión y una nueva visión de la ciudad”.²⁷⁸

Fueron intervenidas diferentes tipologías de espacios públicos, destacan los emblemáticos de escala metropolitana, algunos de importancia simbólica en la identidad oficial de la ciudad como la creación de una Azotea Verde en el Palacio del Ayuntamiento o la remodelación de la Alameda Central, otros de importancia simbólica nacional como la Plaza de la República y el Monumento a la Revolución, la Plaza Garibaldi y el atrio de la Basílica de Guadalupe, de escala local e importancia histórica como la Alameda de Santa María la Ribera y el Kiosco Morisco y otros con la lógica de aprovechar un potencial desperdiciado y obtener ingresos de la renta del espacio público como los bajo puentes vehiculares del Circuito Interior.

También fueron creados paseos peatonales para unir estas intervenciones con lugares de potencial o en proceso de desarrollo inmobiliario como el corredor peatonal sobre Av. Madero, Av. Juárez y su cruce con el Paseo de la Reforma, Av. Pino Suárez, Av. Florencia y un parque lineal en las vías del Ferrocarril de Cuernavaca, además de la línea 4 del Metrobús a través del Centro Histórico que lo conecta con el Aeropuerto Internacional.

De los 19 proyectos realizados en tres años, 12 se localizan en la delegación Cuauhtémoc -el centro de la capital,²⁷⁹ todos en colonias con potenciales negocios inmobiliarios y acompañando importantes desarrollos como la redensificación de las colonias Granada y Nueva Granada -de origen industrial y popular al norte de Polanco-, la continuidad del redesarrollo inmobiliario del Paseo de la Reforma y Av. Juárez, y han

²⁷⁸ *Ibidem.* P. 26.

²⁷⁹ *Ibidem.* Pp. 8-9.

contribuido al incremento del valor del suelo en colonias centrales con poblaciones de bajos ingresos como Guerrero, San Rafael, Santa María la Ribera, Obrera, Tabacalera o el barrio de la Merced en el Centro Histórico.²⁸⁰

Las renovaciones incluyeron la introducción policiaca y del sistema de video vigilancia, reordenamiento y desplazamiento del comercio ambulante, en algunos una marcada inducción a actividades de esparcimiento, consumo cultural y servicios -incluso dentro ellos-, con nuevos museos, conciertos gratuitos, exposiciones itinerantes, o ferias. En espacios intervenidos y sus entornos han proliferado actividades comerciales y de servicios enmarcándolos en un entorno de consumo consecuente a la intención de “mejorar la imagen urbana y el embellecimiento de la ciudad”,²⁸¹ no obstante ha resultado obvio el “fachadismo” llamado “intervención integral”.

La Plaza Garibaldi, casa del Mariachi y la cantina había quedado alejada y confinada por espacios residuales y *no lugares*, “abierta al Eje Central”, asociada al deterioro, decadencia, indigencia, delincuencia, prostitución, adicciones y la suciedad, y vinculada a los barrios populares del norte del centro recibe las identidades -principalmente negativas- de *La Guerrero* y los barrios de La Lagunilla y Tepito. Para justificar una intervención aquí se argumentó el predominio de actividades nocturnas, irregularidades en el uso del suelo, actividades informales que atraían indigencia y edificios desocupados o subutilizados.

El objetivo principal fue vincularla con el nodo turístico del Palacio de Bellas Artes argumentando su desvinculación del tránsito peatonal.²⁸² El Museo del Tequila y el Mezcal cerró la cara de la plaza hacia Eje Central para generar actividades diurnas, el Mercado San Camilito fue renovado para aprovechar su potencial económico, adjudicándole un patrimonio cultural –aunque ya era apreciado- y lanzándolo como representante gastronómico, se conservó el diseño del arquitecto Pedro Ramírez Vázquez y fue adquirido un inmueble para el nuevo equipamiento cultural de la Academia del Mariachi.

La creación de un nuevo centro de consumo cultural en Garibaldi –centro de actividades nocturnas y marginación- no tomó en cuenta las necesidades de sus habitantes indigentes, ni a las vecindades abandonadas con las que colinda, así fue ignorado el deterioro de los barrios aledaños para los que la nueva fachada de Garibaldi pudo implicar la intención de formar una brecha de renta. Estas omisiones demuestran un interés mercantil detrás de la pretenciosa intervención.

²⁸⁰ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 123-125 y 129-137, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

²⁸¹ Leal, F. (2011) Infraestructura para el desarrollo urbano, ponencia presentada en el 26º congreso nacional de ingeniería civil, Colegio de Ingenieros Civiles de México A.C., Noviembre. Disponible en <https://www.youtube.com/watch?v=r6WoN6tPRHM>

²⁸² Gobierno del Distrito Federal, Autoridad del Espacio Público (2012). Op. cit., Pp. 68-69.

Las nuevas actividades vigiladas y de tendencia excluyente también infieren una línea educativa o *aleccionadora* para los usuarios quienes “tienen que aprender a utilizar los nuevos espacios”, al haber sido tomados en cuenta únicamente como receptores de las obras; en ninguno de los 19 proyectos se menciona la inclusión de algún mecanismo de participación ciudadana. Obligado ejemplo es el cierre intermitente de la Alameda Central durante los días posteriores a su reapertura tras ser renovada con inversiones de 240 millones de pesos;²⁸³ durante un horario La Alameda –principal jardín de la ciudad- permaneció cerrada con rejas metálicas improvisadas y vigilada por policías para evitar el regreso de población indigente y comercio ambulante que habitaban este espacio.²⁸⁴ Acompañando la espectacularidad de la nueva escenografía fue implementado un código restrictivo y un cuerpo de vigilancia para restringir el acceso a vendedores ambulantes y personas con mascotas o bicicletas.²⁸⁵

La importancia de este programa como ejemplo de política urbana neoliberal que contribuye a formar un contexto propicio para el surgimiento de procesos de gentrificación radica en sus objetivos, que explícitamente buscaron a partir de inversiones en el ámbito público dinamizar la transición económica y contribuir al “embellecimiento de la ciudad” y el mejoramiento de la imagen urbana con estímulos *indirectos* al mercado inmobiliario, promoviendo y permitiendo el reciclamiento de barrios industriales centrales, estímulos con rentas potenciales asociadas al deterioro y en otros a la calidad arquitectónica -rentas capitalizadas, pero también incorporando códigos de uso y comportamiento en estos espacios así como el desplazamiento y exclusión de actividades propias de los sectores de bajos ingresos como el comercio ambulante.

Si bien los espacios atendidos hoy son disfrutables, han atraído a la ciudadanía y son consumibles, los efectos exteriores de estos cambios implicarían que el sector público – el GDF desde las instituciones que aplican la política urbana- ha redireccionado su organización, los objetivos de su trabajo y los recursos públicos a su disposición hacia la creación de beneficios a inversionistas inmobiliarios en la forma de efectos exteriores. En otras palabras, este programa podría haber contribuido a la construcción de brechas de renta en los barrios centrales de la ciudad con deterioro y presencia de población con bajos ingresos.

²⁸³ Macías, V. (26 de noviembre de 2012). “Ebrard reinaugura la Alameda Central ” El Economista en línea, disponible en <http://eleconomista.com.mx/distrito-federal/2012/11/26/ebrard-reinaugura-alameda-central>

²⁸⁴ Redacción El Universal, (27 de noviembre de 2012). “Tras inauguración, cierran la Alameda Central”. El Universal en línea, disponible en: <http://archivo.eluniversal.com.mx/notas/885856.html>

²⁸⁵ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 116-122 y 126-127, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

“Todo esto se está renovando, lo que genera un beneficio a todos los vecinos de forma directa”, añadió. Aunque no quiso dar datos oficiales, Aguilar Valdez [Director de AEP en 2014] recordó que la plusvalía de la calle Madero se incrementó 200%.²⁸⁶

Estas inversiones en pro del mejoramiento de lo público y del encuentro social también buscaron remover actividades ambulantes e informales que representan efectos exteriores negativos ú obstáculos para las grandes inversiones y su rápido retorno, y que por otro lado pueden ser alternativas de permanencia y “estabilidad” para habitantes de bajos ingresos, aunque no hay que olvidar la compleja organización del mercado callejero del centro histórico, permitida por el GDF.

ECOBICI

El proyecto de movilidad sustentable –dentro del discurso ambientalista- iniciado con la implementación de Metrobús tuvo continuidad con Ecobici, proyecto promovido por el GDF que ha introducido una opción pública de movilidad no motorizada. Desde 2010 inició el sistema de bicicletas públicas en las colonias icónicas de la centralidad de la ciudad de México, integrándose a la tendencia europea y promoviendo alternativas de movilidad sustentables entre la población.

La empresa de publicidad Clear Channel financia Ecobici al igual que los sistemas de bicicletas públicas de París y Barcelona. En la primera etapa invirtió 75 millones de pesos en las colonias Hipódromo, Hipódromo Condesa, Juárez y Cuauhtémoc, el argumento central es ofrecer una opción a los recorridos cortos de las personas que viven y trabajan en estas colonias –lo que podría interpretarse como un llamado a la “clase creativa”. A cambio de esta primera inversión el GDF autorizó 150 espacios publicitarios en seis delegaciones a dicha empresa.²⁸⁷

Según Ecobici el 85% de sus usuarios vive en el DF, destacando Cuauhtémoc y el sector “Roma-Condesa” como las colonias con mayor residencia de ellos,²⁸⁸ 88% son profesionistas o tienen posgrado, 87% tiene empleo, la mayoría de los viajes se originan en el hogar con destino al trabajo y las colonias que más viajes atraen son el Centro Histórico, Juárez, Roma, Condesa y Polanco.²⁸⁹

Sin embargo, la necesidad de nuevas opciones de transporte radica principalmente en la periferia –por sus costosas e ineficientes opciones de transporte-, así este proyecto podría ser un producto colocado a un perfil social en un territorio específico -las clases

²⁸⁶ Rivas, R. (1º de Junio de 2014). Masaryk: Renovación de una avenida en Polanco. El Economista en línea disponible en <http://eleconomista.com.mx/distritofederal/2014/06/01/masarykrenovacionavenidapolanco>

²⁸⁷ Betancourt, M. op. cit., P. 103.

²⁸⁸ México, Gobierno del Distrito Federal, Secretaria del Medio Ambiente del Distrito Federal, (2015). Encuesta Ecobici 2014. P. 10

²⁸⁹ *Ibidem*. Pp. 10-17.

medias identificadas y asociadas a las colonias mencionadas- un atractivo dirigido a una distinguida porción de la demanda, en un espacio en el que desde hace casi una década el mercado inmobiliario ha sido activo.²⁹⁰

Las especificaciones de operación de Ecobici establecen requisitos para ser usuario, como una cuenta bancaria y una tarifa anual, requisitos que probablemente las comunidades populares residentes en la centralidad no podrían cumplir, haciendo indirectamente un filtro de acceso al servicio “público”, además de estar distribuido en las colonias en donde ha sido consolidada y capitalizada la presencia de una comunidad de producción de servicios específicos, actividad artística y cultural y su consumo. Estos requisitos contradicen elementos centrales de otros modelos de bicicleta pública en otros países tomados como referentes por Ecobici: Ámsterdam, Malmö y Copenhague, este último ha innovado con un sistema de bicicletas público totalmente gratuito.

En 2014 Ecobici tenía presencia en 42 colonias de tres delegaciones centrales, tenía 444 cicloestaciones en 35 Km², más de 6, 500 bicicletas y más de 100 mil usuarios, en ese año el sistema se extendió a 23 colonias en Benito Juárez incrementando 14 km².

Reestructuración del aparato gubernamental en materia urbana

La reestructuración gubernamental en el ámbito de la regulación del desarrollo urbano y el diseño de políticas urbanas públicas en la ciudad de México ha permitido instalar políticas neoliberales. Estos cambios de orden y objetivos están presentes desde el cambio a la gobernanza democrática con la oficialización del trabajo conjunto entre sector público y privado –Santa Fe, la reducción de trámites para agilizar autorizaciones de construcción por la SEDUVI, la búsqueda y otorgamiento de facilidades a inversionistas que deciden en proyectos, políticas y programas de planeación y gestión urbana del sector público.

Recientemente la reestructuración ha sido dirigida a crear nuevas instancias, oficinas, agencias, y organismos descentralizados –o a reorganizar instancias existentes- que reciben tareas y proyectos específicos, acotando o liberando sus atribuciones explícitamente para el cumplimiento, operación, facilitación o promoción de estos. En otras palabras; proyectos y programas han sido creados con fines específicos, y para garantizar su ejecución y el cumplimiento de sus objetivos la estructura del gobierno es reajustada con la reorganización y creación de nuevos organismos diseñados a modo.

²⁹⁰ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 113 y 115, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

El sector público, el Gobierno y sus atribuciones se adaptan a los proyectos, los proyectos no son propuestos desde la estructura gubernamental vigente.

La ciudad Marca

En 2013 dentro del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018 la Contraloría General del DF, a través de la Coordinación General de Modernización Administrativa, realizó una reestructuración orgánica al Fondo Mixto de Promoción Turística del Distrito Federal,²⁹¹ un fideicomiso sustentado en la Ley de Turismo del DF, creado por la Secretaria de Finanzas y la Secretaria de Turismo del DF en 1998 para constituir un fondo de promoción y fomento a las actividades turísticas de la ciudad de México a nivel nacional e internacional.²⁹²

Con estos cambios son atribuciones de este órgano el promover la ciudad de México a nivel local, nacional e internacional a través de una Marca Ciudad, posicionarla entre las principales sedes de grandes eventos y de la industria de congresos, convenciones y exposiciones, ampliar la red de vinculación y cooperación local, nacional y global, incrementar la participación de sectores público, social y privado para promover la ciudad e Impulsar proyectos estratégicos de innovación y creatividad.²⁹³

Dando continuidad a la política de internacionalización y competitividad del GDF, en 2014 este Fondo institucionalizó una campaña de marketing basada en la reproducción del acrónimo “CDMX”; el nombre de la ciudad de México convertido en un símbolo-ideograma,²⁹⁴ utilizado como una Marca Ciudad. Con este proyecto –y cómo preámbulo a la reforma política que convierte el Distrito Federal en una Entidad Federativa- es expuesta la lógica de mercado que concibe la gestión pública del GDF en la reciente década; desde el sector público la ciudad ha sido introducida en un proceso de intercambio mercantil, que cambia la manera de atender a los ciudadanos, visitantes e inversionistas, “clientes”,²⁹⁵ que consumen o introducen un producto/servicio público mediante la administración pública/empresa promotora; la ciudad es puesta en venta.

²⁹¹ Gaceta Oficial del Distrito Federal, México Distrito Federal a 11 de septiembre de 2013.

²⁹² Contrato Constitutivo del Fideicomiso denominado Fondo Mixto de Promoción Turística del Distrito Federal y Reglamento de Comité técnico. Disponible en <http://www.fmpt.df.gob.mx/docs/art14/I/31.Contrato%20de%20Fideicomiso%20denominado%20FMPTDF%20y%20Reglamento%20de%20CT.pdf>

²⁹³ Sitio Web del Fondo Mixto de Promoción Turística del Distrito Federal, visitado el 1º de Diciembre de 2015 <http://www.fmpt.df.gob.mx/fondomixto.html>

²⁹⁴ Diez, J. (23 de marzo de 2015) CDMX. Arquine en línea, disponible en <http://www.arquine.com/cdmx/>

²⁹⁵ Saéz, L., Mediano, L. y De Elizagarate, V. (diciembre 2011) Creación y desarrollo de marca ciudad. Análisis de los registros de marca de las principales ciudades españolas. Revista de Dirección y Administración de Empresas, 18, 125-156.

“Esta ciudad simbólica e imaginaria, reducida a unas siglas que adornan todo lo que es público y que intentan alejar a la población de los muy reales problemas de lo cotidiano, es la ciudad que Mancera pretende gobernar: una ciudad mediática y reduccionista, controlada por un poder que no quiere admitir discursos encontrados.”²⁹⁶

“Una marca ciudad no sólo es un logotipo, integra una serie de imágenes, símbolos, percepciones y sentimientos que son los elementos que generan valor”²⁹⁷

Este proyecto ha buscado la participación de la ciudadanía al producir un diseño de marca compatible redes sociales en internet –*hashtags*- y las campañas publicitarias en medios electrónicos que han adoptado dichas dinámicas para lograr una presencia más o menos legítima en redes sociales de internet –dado que la creación y fin principal de estas redes va más allá de la promoción de productos. La apropiación de la marca por parte de la sociedad para que reproduzca “voluntariamente” la marca tiene utilidad para la campaña de marketing de la ciudad,²⁹⁸ esta reproducción masiva y “espontanea” de la marca contribuye a su “posicionamiento” y a los objetivos que busca el gobierno sin que este este trabajo colectivo le signifique costos, práctica “justificable” al tratarse de una marca de dominio público.

Esta campaña da continuidad al eje transversal de vinculación exterior manejado por el GDF desde 2006, además ha tenido el fin de crear una nueva imagen de la ciudad, utilizable en la competencia por nuevas inversiones para el desarrollo de nuevos mercados, y que de estos el gobierno sea parte al recibir contribuciones y permitirle brindar servicios. Pero también es una imagen utilizable con la intención de crear una identificación, una nueva adhesión de los ciudadanos con la imagen gubernamental, sus servicios, iconos, productos, dinámicas, actividades, tradiciones, paisajes, historia y las particulares experiencias al habitarla. Busca difundir una nueva imagen de ciudad en los imaginarios, asociando los diferentes simbolismos individuales de la ciudad a un símbolo, una marca ciudad; busca difundir una ciudad de México sin problemas, que es un buen lugar para invertir y vivir, competitiva, recibiendo y externando inversiones.²⁹⁹

“Sabemos que se han acercado y se acercan grupos del extranjero que están observando los cambios en la ciudad. Hoy leíamos un artículo de Bill Gates donde dice que se está construyendo un milagro en la Ciudad de México, lo refiere él con su visión

²⁹⁶ Díez, J. op. cit.

²⁹⁷ López, A. citado en CNEXPANSIÓN en línea (22 de Julio de 2014). DF será promocionado por Aeroméxico, CNEXPANSIÓN en línea disponible en <http://www.cnnexpansion.com/print/negocios/2014/07/22/aeromexicopromocionamarcacdmx>

²⁹⁸ Calvento, M. y Colombo, S. (junio 2009). La marca-ciudad como herramienta de promoción turística ¿instrumento de inserción nacional e internacional? Estudios y Perspectivas en Turismo vol. 18, 3, 262-284.

²⁹⁹ Nota: Ver Complemento Gráfico, *La ciudad marca*, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

que observa los cambios en las grandes urbes. Eso es lo que queremos proyectar, una ciudad compatible, sustentable, una ciudad que se ocupa también de su patrimonio³⁰⁰

Calidad de Vida Progreso y Desarrollo para la Ciudad de México S.A. de C.V.

En 2007 fue creada la empresa de mayoría estatal Calidad de Vida Progreso y Desarrollo para la Ciudad de México SA. de C.V. con el objetivo de establecer un orden urbano acorde a las necesidades de la modernidad y el crecimiento, para atender a la ciudadanía con servicios, infraestructura y equipamiento, medios fundamentales para su desarrollo.³⁰¹ A partir de 2015 cambió su nombre a PROCDMX S.A de C.V. para alinearse a la Ciudad Marca y nueva identidad del GDF.³⁰²

Esta empresa recibe recursos públicos de la Secretaría de Finanzas y la Oficialía Mayor, en esta participan con voz y voto los titulares de las dependencias del DF relacionadas con el objeto social de la empresa. Sin embargo el objeto social de la empresa no fue establecido por el gobierno, aun cuando esta puede realizar todos los actos jurídicos, incluyendo la constitución de fondos y los esquemas de coinversión de sectores privado y social con la Administración Pública del DF.

Los proyectos en los que la empresa puede participar deben relacionarse con el desarrollo y modernización de la infraestructura vial, el transporte público, el desarrollo urbano y servicios públicos, mediante la participación en empresas, proyectos y desarrollos que incidan en tales rubros.

La empresa justifica la instrumentación de esquemas de participación pública y privada en la necesidad de alcanzar objetivos previstos en los programas y planes de gobierno y en alcanzar el desarrollo económico, urbano, vial y financiero que brinde a los habitantes satisfactores sociales y servicios públicos adecuados. Hay dos factores de importancia en la creación de esta empresa: el compromiso de crear nuevas herramientas para multiplicar el potencial financiero de la ciudad y la atracción de inversiones; aprovechar esquemas previstos en la legislación vigente que permiten colaboraciones de sectores privado y social con el gobierno para desarrollar proyectos de interés general, y que garantizan fines sociales del gobierno y recuperación de inversión privada y social con justo y equitativo rendimiento.³⁰³

³⁰⁰ El Jefe de Gobierno Miguel Ángel Mancera citado en el sitio web de la Agencia de Gestión Urbana de la Ciudad de México. disponible en <http://www.agu.df.gob.mx/anuncia-mancera-arranque-de-obras-de-rehabilitacion-en-avenida-presidente-masaryk/>

³⁰¹ Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, Distrito Federal a 14 de diciembre de 2007.

³⁰² Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, Distrito Federal a 18 de febrero de 2015.

³⁰³ Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, Distrito Federal a 14 de diciembre de 2007.

Así el Gobierno reconoce, permite y promueve la posibilidad de que la atención a necesidades y proyectos de interés general funcionen para reproducir capitales, revelando desde su lógica una concepción del interés general similar a un negocio potencial, y lo promueve como tal, llegando a una posible contradicción entre el objetivo del bienestar común y el de generar ganancias con la atención de necesidades comunes, pues el inversionista busca maximizar ganancias, lo que no necesariamente es compatible con el beneficio común.

Como vemos en los objetivos de esta paraestatal la atención a la ciudadanía está subordinada a las necesidades de la modernidad y el crecimiento, mismo orden, prioridades y relación jerárquica no fundamentadas o justificadas.

Esta empresa en colaboración interinstitucional con secretarías como SEDUVI, SETRAVI y SEDECO ha promovido y gestionado proyectos de negocios en la prestación de servicios urbanos, todos diseñados para necesitar el esquema de participación pública/privada para su funcionamiento, en los que el GDF a través de PRODMX S.A. de C.V. cede propiedades inmuebles públicas -principalmente terrenos- en concesión a inversionistas para construir infraestructuras o inmuebles. Cada proyecto se compone de varios espacios de inversión, como construcción de infraestructuras, desarrollo de diagnósticos y proyectos ejecutivos, administración de los espacios, recaudo y administración, entre otros, requiriendo la intervención de más de una empresa privada. La promoción de estos proyectos utiliza un discurso que justifica estas inversiones haciendo explícito que no son financiadas por el gobierno.

Sobresale la modernización de los Centros de Transferencia Modal (CETRAM) el Rosario y Chapultepec, en los que son creados nuevos centros comerciales privados que distribuyen a usuarios de transporte público hacia modos de transporte en estaciones del Metro, y a la vez desplazan grandes concentraciones de comercio ambulante. El Caso de CETRAM Chapultepec –en etapa de proyección en 2015- sobresale la propuesta de una torre de oficinas y hotel sobre los paraderos de autobuses ubicados en calle, cuya construcción no es meta del proyecto.³⁰⁴

El principal proyecto de esta empresa relacionado a nuestro análisis con las Zonas de Desarrollo Económico y Social (ZODES), presentado por la Jefatura de Gobierno en 2013. Este es concebido como un proyecto de ordenamiento territorial que instrumenta una serie de polígonos que agrupan más de una colonia o barrio. En estos se busca la reactivación económica y social, retomando una actividad o vocación ya consolidada, como actividades administrativas, la producción cultural creativa que atrae inversiones,

³⁰⁴ Sitio Web de ProCDMX, visitada el 17 de diciembre de 2015, disponible en <http://www.procdmx.gob.mx/proyectos/cetram/cetram-chapultepec-cdmx>

la tecnología, el desarrollo “verde” o los servicios de salud.³⁰⁵ Todas las ZODES llevan el eje rector y transversal de la ciudad compacta para redensificarlas -justificado en las consecuencias negativas de los largos y costosos recorridos cotidianos casa-trabajo- para desarrollar diferentes negocios privados, donde participarían varias empresas prestando diferentes servicios públicos y respondiendo a demandas sociales identificadas como posibles mercados por explotar. Un fin explícito de las ZODES es incrementar el valor patrimonial en estos polígonos,³⁰⁶ para este fin los polígonos son concebidos como *centros de revalorización del suelo* que a partir de inversiones consolidarían el sector terciario e impactarían el valor del suelo de toda la ciudad.³⁰⁷

El ordenamiento territorial es enfocado discursivamente en tres principios de desarrollo: la compactación de la ciudad, el crecimiento vertical y la recuperación de la vida de barrio con calidad, que regirían el fomento a la “vocación productiva” con determinados usos de suelo, zonificaciones y servicios urbanos públicos con inversiones de “infraestructura social”,³⁰⁸ a la que se le atañe la creación de empleos, generación de zonas habitacionales, mejora de servicios urbanos y promoción de la movilidad “inteligente”. Todo esto potencializaría el desarrollo urbano –a través del mercado inmobiliario- y valorizaría propiedades y servicios públicos. Los polígonos ZODES no son reconocidos como instrumentos de planeación urbana por la Ley de Desarrollo Urbano del DF, sin embargo ProCDMX se refiere a las Áreas de Gestión Estratégica –contempladas en la Ley- como el instrumento para ejecutarlas pero sin una aprobación oficial.³⁰⁹ Las ZODES presentadas por PROCDMX S.A. de C.V. son:³¹⁰

- Ciudad de la Salud; en las colonias Comuneros de Santa Úrsula, Toriello Guerra, Cantera Puente de Piedra, Pueblo Quieto, Belisario Domínguez sección XVI y una parte del pueblo de San Lorenzo Huipulco en la delegación Tlalpan dirigida a los servicios de salud.
- Ciudad del Futuro; en las colonias Santa Úrsula Coapa, Ajusco, Huayamilpas, Adolfo Ruiz Cortines, La Zorra Ex Ejido de Santa Úrsula Coapa y una parte de la Ciudad

³⁰⁵ Calidad de Vida Progreso y Desarrollo para la Ciudad de México S.A. de C.V. [Calidad de Vida DF]. (20 de mayo de 2013) ¿Qué son las ZODES?” [Archivo de video]. Recuperado de <https://www.youtube.com/watch?v=HByDrxYSMtQ>

³⁰⁶ Ibídem.

³⁰⁷ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 145-149, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

³⁰⁸ Calidad de Vida Progreso y Desarrollo para la Ciudad de México S.A. de C.V. [Calidad de Vida DF]. (20 de mayo de 2013), op. cit.

³⁰⁹ Calidad de Vida Progreso y Desarrollo para la Ciudad de México S.A. de C.V. [Calidad de Vida DF]. (26 de febrero de 2014) Áreas de Gestión Estratégica. [Archivo de video]. Recuperado de <https://www.youtube.com/watch?v=bEQRViZc2z4>

³¹⁰ Nota: Es necesario destacar que discursivamente esta empresa lleva una política de transparencia, pero aunque hay mucha información publicada por esta los medios y la información disponible sobre sus proyectos es confusa, distribuida en diferentes formatos sin orden y entre esta están ausentes documentos oficiales resolutivos, pues en sus medios predominan los contenidos de divulgación.

Universitaria en la Delegación Coyoacán dirigida al desarrollo tecnológico y el crecimiento verde.

- Corredor Cultural Chapultepec; en las colonias Juárez y Roma Norte dirigida a industrias creativas del sector “Roma-Condesa” -delegación Cuauhtémoc.
- Ciudad Administrativa y Judicial; en la colonia Doctores dirigida a actividades administrativas y de entretenimiento en la delegación Cuauhtémoc.
- Ciudad Verde; un corredor dirigido al ecoturismo y a la agricultura urbana en pueblos de Xochimilco, Tlalpan, Magdalena Contreras, Tláhuac, Cuajimalpa y Milpa Alta.

En todos los polígonos se busca evitar migraciones masivas de población, pero no se especifican instrumentos o estrategias para que los actuales y antiguos residentes de las colonias contempladas permanezcan en ellas ante la ejecución de las ZODES, aunque en todos los polígonos se busca crear nuevas viviendas no se especifican mecanismos de producción, modalidad de acceso a estas, ni participación de algún programa de producción social de vivienda, vivienda de interés social o establecimiento de límites a precios de venta. Igualmente se menciona como objetivo la participación de la ciudadanía y la “ciudadanización del desarrollo urbano” sin especificar.

Por otro lado, los polígonos de estos proyectos han sido rechazados por habitantes de las colonias contempladas, los ciudadanos que se oponen se han organizado para buscar el diálogo con el gobierno, tomar decisiones, ejercer actividades y acciones dirigidas a detener este proyecto y obtener la atención de los medios de comunicación convencionales e independientes dentro de un franco trabajo de resistencia. Entre sus argumentos están las actividades de promotoras inmobiliarias que violan usos de suelo,³¹¹ la oposición a que bienes públicos sean concesionados a empresas privadas para garantizarles ganancias, la ausencia de información certera sobre el proyecto, la falta de inclusión de los habitantes desde el inicio, el manejo de la información a discreción por las autoridades, el incompleto suministro de servicios urbanos públicos y el riesgo de su saturación, el riesgo de ser desplazados de sus barrios por incrementos en los precios de los alquileres, los incrementos a tarifas de impuestos y derechos por servicios públicos, la saturación de vialidades, entre otros.³¹²

En este caso vemos además de la directa inclusión de diferentes inversionistas en la toma de decisiones sobre la planeación urbana, la intención del gobierno por retirarse de la atención a las necesidades públicas y promoverlas como potencial espacio de

³¹¹ González, R. (11 de diciembre de 2015). “Habitantes de Los Pedregales exigen frenar la violación de los usos de suelo en Coyoacán”. La Jornada en línea, disponible en <http://www.jornada.unam.mx/2015/12/11/capital/038n2cap>

³¹² Nota: Ver Complemento Gráfico, *Conflictos y organizaciones de resistencia relacionados con la aplicación de políticas públicas neoliberales en ciudad de México*, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

negocio. El punto central es la creación de una empresa para institucionalizar la colaboración directa entre el sector público y el sector privado para promover la ciudad como objeto de inversiones y diseñar, gestionar y promover un paquete de proyectos de ordenación territorial, planeación y gestión urbana, servicios y transporte público, sin que estos temas estén dentro de sus competencias o atribuciones, incluso existiendo una estructura institucional cuyas atribuciones son estas. Nuevamente el sector público ha sido reestructurado para dar cabida y justificar un proyecto de escala metropolitana creado ex profeso para atraer y garantizar inversiones privadas y provocar incremento del valor del suelo.

No es la primera vez que una empresa de participación estatal mayoritaria es creada para promover al DF en mercado inmobiliario -como antecedente esta la promoción Santa Fe en la década de 1980. Estas prácticas pueden ser leídas como la mutación de recursos y trabajo públicos hacia la personalidad de una empresa privada, haciendo legales las acciones públicas para incrementar ganancias particulares, provocando los siguientes cuestionamientos: ¿Por qué la satisfacción de necesidades públicas y la generación del bienestar común debe ser un mecanismo de reproducción de capital? ¿Por qué puede un inversor privado participar oficialmente en la toma de decisiones que definen una política pública de atención social o público? ¿Por qué el Gobierno necesitaría tomar la personalidad de una empresa privada para justificar y posibilitar sus acciones si en este de antemano recae la autoridad y el poder coercitivo? ¿Por qué el marco normativo posibilita la participación de inversionistas en decisiones gubernamentales?

Autoridad del Espacio Público

Como ya se mencionó, en 2008 Jefatura de Gobierno creó la Autoridad del Espacio Público del Distrito Federal, un órgano que apoya al Jefe de Gobierno en la gestión integral, diseño, conservación, mantenimiento y aprovechamiento de los espacios públicos de la ciudad de México. Esto justificado en el cumplimiento del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2007–20012, que tuvo como objetivo principal restituir los espacios públicos y mejorar la calidad de los servicios en pro de la vida pública en el espacio urbano y la revitalización de la cultura urbana.³¹³

En la creación de este órgano el Gobierno concibe el espacio público como los bienes y elementos estructurales cuyo uso y disfrute pertenecen a todos los habitantes de la ciudad en colectivo, en su importancia radica el papel esencial de este para la relación, identificación y contacto entre personas al ser los lugares de expresión social que integran la ciudad, así como los escenarios en que se desarrolla la vida cotidiana. Así,

³¹³ Gaceta oficial del Distrito Federal, México, Distrito Federal a 26 de septiembre de 2008.

el Gobierno justificó que el espacio público debía de ser específicamente regulado por la administración pública para garantizar la accesibilidad de todos.

Otro argumento importante es la recuperación del espacio público, basada en la necesidad de rehacer el tejido social y de generar la seguridad pública, revirtiendo el imaginario de “lo que es de todos no es de nadie”,³¹⁴ y que podría referirse a los diferentes usos que históricamente se han apropiado del espacio público en ésta ciudad, como el comercio ambulante, permitido y cooptado por el gobierno y organizaciones políticas a conveniencia.

Si bien es del ámbito gubernamental y de la autoridad la gestión y regulación de lo público hacia el bien colectivo, simbólicamente asignar una autoridad al espacio público expresa la intención de instaurar un centro de mando en él, una autoridad única que rige sobre un espacio común, una toma simbólica. AEP fue creada como órgano de apoyo para el Jefe de Gobierno, la instauración de una estructura cerrada y vertical que hace de pocos las decisiones del espacio donde confluyen los intereses de muchos. La ciudadanía parece ser concebida como un actor pasivo, receptor del espacio público, no propositiva, al no haber sido convocada en la justificación de la creación de esta instancia.

Las atribuciones de la AEP se dirigen a diversas materias, sobresalen las relativas a desarrollo urbano y vivienda, desarrollo de políticas públicas en materia de espacios públicos en coordinación con la SEDUVI, incluyendo recomendaciones en planes delegacionales, contrataciones para obras y servicios, mantenimiento y operaciones de obras, planeación, diseño y ejecución de obra en equipamientos y espacios públicos previa determinación de SOBSE y la Jefatura de Gobierno. Además participa en políticas de conservación de obra pública y programas de remodelación urbana en coordinación con dependencias y delegaciones.³¹⁵ La AEP se relaciona directamente con tres Secretarías para intervenir el espacio público y su relación con el transporte, vialidad, medio ambiente, turismo, centros culturales, bienes históricos, arqueológicos y artísticos y para estimular la participación del sector social y privado.³¹⁶

Destacamos que en el acuerdo de su creación quedan abiertas sus atribuciones a las que le atribuyan otros ordenamientos en cada una de las materias mencionadas, resultando un espacio abstracto de atribuciones potenciales en las que este organismo podría intervenir, desde la generación de opiniones y recomendaciones hasta la creación y ejecución de políticas, planes y proyectos. De igual forma, entre sus atribuciones están ausentes el convocar a la ciudadanía, generar y gestionar procesos

³¹⁴ Ídem.

³¹⁵ Ídem.

³¹⁶ Ídem.

de participación ciudadana para el diseño de políticas de espacio público, la creación de espacios de consulta y amplia divulgación imparcial de la información de proyectos y procesos de ejecución, así como la recepción de propuestas y opiniones ciudadanas respecto a estos.

Desde 2010 este órgano es descentralizado de la SEDUVI, y además del programa de rescate de espacios públicos entre 2009 y 2012 ha generado un serie de proyectos y que se relacionan entre sí; concebidos para funcionar bajo el mecanismo de participación público-privada, localizados en barrios y colonias en proceso de reinversión y dinamismo inmobiliario, y algunos cumplen fines diferentes a las atribuciones de la AEP, como reactivar la economía y sostener empleos.

El proyecto integral de rehabilitación de la Avenida Presidente Masaryk fue presentado por este órgano en 2013 y ejecutado al inicio de 2014 sin ser una iniciativa creada, ni promovida por este, sino por vecinos de las colonias de Polanco mediante la Asociación de Propietarios de Inmuebles de Avenida Masaryk, A.C. que presentó y promovió el proyecto -conservando liderazgo en su gestión- encargado a un particular; Doctor en Arquitectura de trayectoria internacional, director de la Escuela de Arquitectura de una importante universidad privada y miembro del Sistema Nacional de Creadores del CONACULTA.³¹⁷ Otras fuentes adjudican el proyecto al Jefe Delegacional de Miguel Hidalgo,³¹⁸ con presencia central a lo largo de la obra.

Esta avenida se consolidó con importante concentración de servicios y oficinas representando “el centro de Polanco”, un subcentro de servicios exclusivos para la clase alta al poniente de la ciudad, con tiendas de marcas mundiales y los restaurantes más caros, causando los precios de suelo más caros de la ciudad y del país -€ 874.00/m²/año.³¹⁹

“Masaryk es el escaparate de las mejores marcas del mundo y del talento nacional. Se ha convertido en un destino turístico por sus grandes tiendas y restaurantes, con los mejores representantes de la comida mexicana y mundial”.³²⁰

Esta intervención al espacio público se justifica en la necesidad de reordenar completamente la avenida -en deterioro, según residentes e inversionistas locales -

³¹⁷ Autoridad del Espacio Público, Gobierno del Distrito Federal (2014). Proyecto integral de la rehabilitación del corredor urbano Av. Presidente Masaryk. Disponible en http://www.seduvi.df.gob.mx/masaryk/docs/Folleto_Avenida_Masaryk.pdf

³¹⁸ Twitt publicado el 25 de Enero de 2013 en la cuenta de Twitter del Delegado de la delegación Miguel Hidalgo, Víctor Hugo Romo. “la recuperación integral de Masaryk, para que llegue a ser la ‘Quinta Avenida Mexicana’”. Disponible en <https://twitter.com/vromog/status/294900382159761408>

³¹⁹ Cushman & Wakefield Inc. (2014). “Main streets across the world 2014/2015”. P. 6.

³²⁰ Autoridad del Espacio Público, Gobierno del Distrito Federal (2015). Avenida Presidente Masaryk. P. 10.

para poder reactivar el corredor económico que la avenida sostiene. Los funcionarios públicos que promovieron el proyecto -como el Jefe Delegacional de Miguel Hidalgo- tomaron como referentes la Oxford Street de Londres,³²¹ la 5ª Avenida de Nueva York y Les Champs-Élysées de París. El objetivo crear “una calle de clase mundial”; una calle de primer mundo en una ciudad con 29% de la población en pobreza -2 millones 256 mil personas.³²² Destaca discursivamente la intención de generar espacios públicos de calidad para vivencia y disfrute cotidianos, ganar espacio al coche para cederlo al peatón y “hacer de la calle el espacio público por excelencia”, “una calle de todos y para todos”.³²³

¿Qué congruencia hay en construir una calle de primer mundo en una ciudad desigual? Cercano a la lógica neoliberal, la gestión que recibe lo público no es producto de una reflexión sobre el beneficio público, al contrario, sobre ganancias sostenidas en lo público, así es necesario hacer explícito que “la calle es el espacio público por excelencia de todos y para todos”, pues esta avenida no lo es.

También se utilizó el argumento de reordenar trayectos vehiculares, promover la movilidad peatonal y sustentable, y la –presunta- importancia de la avenida como eje articulador de la ciudad, aunque no es una vía rápida, sino secundaria que organiza la circulación interna de Polanco, conectado con la ciudad por vialidades primarias como Av. Ejército Nacional, Av. Río San Joaquín y el Anillo Periférico.

Asumiendo los consecuentes efectos exteriores en el valor de los bienes inmuebles de estas colonias el proyecto presentado incluyó un detallado esquema de inversión - *plusvalía equidad y proporcionalidad*- basado en la contribución por mejoras, justificado en la Constitución Política Mexicana y el Código Fiscal del DF. Dicho esquema contempló dos grupos de contribuciones definidas por una localización A, sobre la Av. Masaryk, y una localización B a 250m de esta, así las contribuciones variarían dependiendo del valor catastral de los inmuebles y su uso de suelo. Las contribuciones estimadas para uso habitacional representaron solamente 25% del total, aunque estos inmuebles sumaban 45% del valor catastral de la zona.³²⁴ Finalmente no fue especificado el medio para valuar las propiedades y estimar las contribuciones, ni como el gobierno certificó estas valuaciones. Tampoco es explicado el monto total de los

³²¹ Ramírez, K. (1º de septiembre 2013). Regenerarán Masaryk; será como la 5ª Avenida. Excélsior en línea disponible en <http://www.excelsior.com.mx/comunidad/2013/09/01/916473>

³²² Romero, G. (31 de Julio de 2013). El Distrito Federal tiene 28 mil 100 pobres más, señala Coneval. La Jornada en línea disponible en <http://www.jornada.unam.mx/2013/07/31/capital/035n1cap>

³²³ Autoridad del Espacio Público, Gobierno del Distrito Federal (2015). Avenida Presidente Masaryk. P. 6.

³²⁴ Autoridad del Espacio Público, Gobierno del Distrito Federal (2014). Proyecto integral de la rehabilitación del corredor urbano Av. Presidente Masaryk. Disponible en <http://www.seduvi.df.gob.mx/masaryk/docs/Folleto Avenida Masaryk.pdf>

costos de la obra ni su división “proporcional y equitativa” entre el colectivo de propietarios, haciendo que las explicaciones publicadas generen más incertidumbres que certezas y revelando la intención de difundir y publicar información clara, intensión posiblemente anticipada a la recepción negativa del proyecto por lo cuestionable que es una inversión tan grande en el sector de la ciudad ícono de la clase alta mexicana.

El proyecto implicó la remodelación de la avenida a lo largo de 61 manzanas, con la reconstrucción completa de la calle a lo largo de 3 km, remplazando la infraestructura eléctrica y de comunicaciones por una de alta tecnología que beneficia a todo Polanco,³²⁵ lo que refleja un objetivo de sostener e incentivar el crecimiento de la actividad económica de este subcentro. El costo estimado asciende a 480 millones de pesos,³²⁶ aunque pudo superar 500 millones,³²⁷ los recursos provinieron del GDF y de la Delegación Hidalgo, el cobro de las aportaciones por mejoras fue programado a cuatro años después de la finalización de las obras, según AEP el total de las contribuciones suma menos del 40% de la inversión, pues esta alternativa solo contempló conceptos de infraestructura como drenaje y banquetas, mas no mobiliario urbano ni “paisaje”,³²⁸ aunque fueron elementos centrales del proyecto.

Posteriormente, a solicitud de agrupaciones vecinales de Polanco, el Jefe de Gobierno condonó el pago las contribuciones por mejoras a los propietarios de inmuebles con uso de suelo habitacional contemplados,³²⁹ no obstante el documento informativo publicado por la SEDUVI para justificar el proyecto explica con énfasis que las obras no serían financiadas con recursos públicos fiscales de ningún orden.³³⁰

“[...] los materiales de mejor ‘calidad’, aunque costosos, pues las banquetas son de granito español de 89 dólares el metro cuadrado y las bancas de madera tienen un precio de 20 mil pesos cada una.”³³¹

Argumentando la pérdida de ganancias durante la reconstrucción de Masaryk el GDF, a través de SEDUVI, la Secretaria de Trabajo y Fomento al Empleo y la Delegación

³²⁵ Mora, K. (05 de agosto de 2015). Reabrirán Masaryk con trabajos inconclusos. Publimetro disponible en <http://www.publimetro.com.mx/noticias/reabriran-masaryk-con-trabajos-inconclusos/mohel!tG6Stz0p50dtI/>

³²⁶ Ramírez, K. (09 de agosto de 2015). Abren Masaryk en medio de protesta. Excélsior en línea disponible en <http://www.excelsior.com.mx/comunidad/2015/08/09/1039117>

³²⁷ Ramos, M. (07 de agosto de 2015) Especialista califica con 7.5 la remodelación de Masaryk. Publimetro disponible en <http://www.publimetro.com.mx/noticias/especialista-califica-con-7-5-la-remodelacion-de-masaryk/mohg!cqDNLB9PCpxQM/>

³²⁸ Rivas, R. (1º de Junio de 2014). Masaryk: Renovación de una avenida en Polanco. El Economista en línea disponible en <http://eleconomista.com.mx/distritofederal/2014/06/01/masarykrenovacionavenidapolanco>

³²⁹ El ZócaloDF.com.mx. (03 de Marzo de 2014). Vecinos de Polanco ya no pagarán por la remodelación en Masaryk, anuncia Romo. Disponible en <http://www.elzocalodf.com.mx/vecinos-ya-no-pagaran-la-remodelacion-masaryk-anuncia-romo>

³³⁰ Autoridad del Espacio Público, Gobierno del Distrito Federal (2014). op. cit.

³³¹ Ramírez, K. op.cit.

Miguel Hidalgo presentó *Vive Masaryk*; una campaña de apoyo a empresarios de la renovada Avenida basada en publicidad y la repartición de tarjetas de descuento para consumo y subsidios de desempleo a los trabajadores de estos establecimientos.³³² Después de la renovación la avenida fue promovida por la AEP como “un emblema de desarrollo económico, comercial y de vida urbana del país” y como un “símbolo de progreso y modernidad para la CDMX”.³³³

“Hubo bandas musicales en un escenario instalado en la glorieta de Arquímedes, zonas VIP, degustaciones gourmet, autos de lujo y de carreras para tomarse la foto y hacer pruebas de manejo, performances, pasarelas de moda y maniqués sobre las nuevas banquetas para exhibir lujosas prendas de diseñador”.³³⁴

En este caso es visible la participación de un colectivo organizado que ejecuta acciones dirigidas a la obtención de beneficios específicos, como el incremento del valor de sus inmuebles. No solo son evidenciados grupos de actores que trabajan para obtener beneficios en forma de efectos exteriores a partir de inversiones públicas en el entorno construido –o de inversiones privadas fomentadas por el gobierno-, además vemos el trabajo del sector público dirigiendo sus acciones y recursos, aplicándolos al espacio público con el fin de satisfacer las expectativas de un grupo, para incrementar el valor de sus inmuebles y propiciando el incremento de sus ingresos y de su poder económico.³³⁵

Entre 2013 y 2014 AEP intervino la Glorieta de la Cibeles, un espacio público central y emblemático de la colonia Roma Norte, por simbolizar la unidad entre la comunidad mexicana y española. El objetivo fue reactivar este espacio público y su entorno.

Su ejecución sobresale por la inclusión de la empresa privada Landscape Architect, dedicada a servicios de limpieza, remoción de calles, seguridad pública, mezcla de negocios y reducción de vacíos comerciales, relaciones públicas y recaudación de fondos, mantenimiento y mejoras del paisaje, mejoras de capital -mejoramiento de la imagen urbana- y publicidad en coordinación con el sector público para garantizar el desarrollo económico de un sector.³³⁶

Mediante el esquema Distrito de Mejora Colaborativa (DMC) -una asociación público/privada- la AEP buscó garantizar el mantenimiento de la Glorieta y su entorno.

³³² Suárez, G. (27 de Agosto de 2014). Impulsan plan para “revivir” la zona de Masaryk. El Universal en línea disponible en <http://archivo.eluniversal.com.mx/ciudad-metropoli/2014/impreso/impulsan-plan-para-8220revivir-8221-la-zona-de-masaryk-125876.html>

³³³ Autoridad del Espacio Público, Gobierno del Distrito Federal (2015). Op. cit. P. 6.

³³⁴ Ramírez, K. op. cit.

³³⁵ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 137-142, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

³³⁶ Sitio web de Landscape Architect, visitado en 27 de noviembre de 2015, disponible en <http://www.cibelesdmc.mx/#!mapa/cmdy>

Este esquema se inspira en la administración corporativa de centros comerciales, incluye la participación de habitantes y propietarios de negocios con contribuciones monetarias para garantizar el desarrollo y promoción colectiva del nodo; en la lógica de condominio o centro comercial AEP contrató un administrador y promotor de la Glorieta y sus alrededores, pagados por los habitantes, inversionistas y propietarios.

La empresa promueve este esquema de gestión urbana mencionando las ventajas la estabilidad financiera para garantizar servicios complementarios, capacidad de respuesta a las necesidades de la comunidad de negocios, aumento en los valores de propiedad, mejorar ventas y reducir vacantes comerciales para lograr un distrito competitivo cercano al centros de negocios.³³⁷ Así AEP no solo interviene un espacio público con el objetivo de incrementar las actividades económicas de su entorno, también busca garantizar un incremento sostenido en el valor de las propiedades mediante un privado que realiza las funciones del sector público, abriendo un mercado que genera ganancias a esta empresa.³³⁸

Agencia de Gestión Urbana de la Ciudad de México
En 2013 la Jefatura de Gobierno del DF creó la Agencia de Gestión Urbana de la ciudad de México (AGU), órgano desconcentrado para apoyar al Jefe de Gobierno en la coordinación de las dependencias de la Administración Pública del DF enfocadas a ejecutar políticas, programas y acciones en materia de servicios públicos urbanos y funcionalidad de la vía pública con la lógica de potenciar estratégicamente el “desarrollo creativo” para el diseño e instrumentación de diagnósticos y soluciones para la problemática urbana en beneficio de sectores público, social, privado, civil y académico.³³⁹

La creación de este órgano prioriza la complejidad de esta ciudad, con importancia al ser el centro del país. Otras argumentaciones son relativas a sus dimensiones y continuo crecimiento, contemplados como factores de impacto en su funcionamiento, así como la falta de coordinación pública.

Su principal atribución es la coordinación intergubernamental para la prestación de servicios públicos urbanos y la funcionalidad de la vía pública, incluyendo el uso y aprovechamiento del subsuelo. Analizar y autorizar la realización de obra pública y el otorgamiento de permisos, licencias o autorizaciones que impacten la funcionalidad de la vía pública, comunicar y hacer recomendaciones a dependencias públicas cuando

³³⁷ Sitio web de Landscape Architect, visitado en 27 de noviembre de 2015, disponible en <http://www.cibelesdmc.mx/>

³³⁸ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 143 y 144, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

³³⁹ Gaceta oficial del Distrito Federal, México, Distrito Federal a 12 de febrero de 2013.

las obras resulten duplicadas, inconexas, desfasadas o contradictorias, y realizar diagnósticos sobre planificación urbana que incida en la movilidad. Destaca que se le atribuye diseñar, construir y proyectar una nueva narrativa global para la ciudad de México, que le de visibilidad internacional y promover la aportación de recursos de sectores público, social y privado, para llevar a cabo proyectos y programas vinculados al objeto de la Agencia.³⁴⁰

La AGU tiene un Consejo Directivo que decide sobre su programa de trabajo, presupuesto y la aprobación de políticas y programas, este es presidido por el Jefe de Gobierno, y sus miembros son los titulares de las Secretarías de Finanzas, de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Medio Ambiente, de Obras y Servicios, de Transportes y Vialidad, de Turismo, de Cultura, de Protección Civil y el titular del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, que votan decisiones en estos temas.

Un proyecto específico encargado a este órgano es la construcción de la Gran Maqueta de la Ciudad de México, concebida como herramienta de innovación para la planeación urbana de la capital y el primer Centro de Estrategia Urbana del GDF con más de 700 capas de información proyectables.³⁴¹ La maqueta tendría 500m² y un costo inicial de 60 millones de pesos,³⁴² incluyendo la restauración del inmueble que la alberga. Con el Centro interactivo “Futura CDMX”, el GDF buscó homologarse a un grupo de ciudades que cuentan con una maqueta propia como Shanghai, Nueva York y Río de Janeiro.

Destaca la finalidad de este proyecto como una herramienta de planeación urbana para dirigir el futuro desarrollo urbano, en la que están incluidos temas de infraestructura, programas sociales y “decisiones en materia de usos de suelo”,³⁴³ así esta herramienta también podría ser utilizada para visualizar zonas con oportunidad de inversión y de desarrollo inmobiliario.

“Tenemos una aplicación muy interesante que se llama ‘Modo Alcalde’, similar al Paintbrush de las computadoras, que te permite trazar líneas, polígonos, flechas. Entonces el Jefe de Gobierno, los compañeros de Gabinete que estemos en estas sesiones de trabajo, vamos a poder utilizar esta herramienta donde puedes marcar

³⁴⁰ ídem.

³⁴¹ Sitio web de la Agencia de Gestión Urbana de la Ciudad de México, visitado el 27 de diciembre de 2015 disponible en <http://www.agu.df.gob.mx/presenta-mancera-proyecto-de-la-gran-maqueta-de-la-cdmx-se-trata-de-una-herramienta-educativa-turistica-y-cultural/>

³⁴² Ídem.

³⁴³ Director de la AGU, en el Sitio web de la Agencia de Gestión Urbana de la Ciudad de México, visitado el 27 de diciembre de 2015 disponible en <http://www.agu.df.gob.mx/sintesis/index.php/usan-maqueta-para-delinear-desarrollo/>

ciertas zonas y automáticamente se dibuja en tiempo real la superficie completa de la maqueta”.³⁴⁴

Otro de los motivos del proyecto es generar atracción turística rentable y promover la ciudad culturalmente, pero también en la competencia por atraer inversiones se busca –de forma no explícita y en una pretenciosa analogía a ciudades con proyectos similares- promover el potencial de la ciudad como destino atractivo, y con potencial de desarrollo urbano.³⁴⁵

Claramente es mencionado por los promotores de este proyecto que ése sea útil en las decisiones sobre cambios de uso de suelo, sin embargo ninguna información menciona como será incluida la ciudadanía en la toma de estas decisiones, o de qué forma y qué acceso tendría la ciudadanía para hacer uso de esta herramienta. Futura CDMX ejemplifica la modernización y sofisticación de la planeación y la gestión autoritaria del desarrollo urbano. El sector público es reestructurado para realizar proyectos específicos, ejemplificado en este caso la creación de una herramienta de utilidad para los tomadores de decisiones, promovido y gestionado por una institución ajena a la regulación y planeación del desarrollo urbano, cuya tarea es coordinar los servicios urbanos, y cuyas atribuciones están abiertas a las consideraciones del Jefe de Gobierno.

Política urbana neoliberal, población vulnerable y actividad inmobiliaria

Al localizar en un mapa los polígonos, puntos de ubicación y rutas de trayecto de los proyectos y programas de las políticas analizadas vemos, de manera general, que la mayoría se localiza al interior de la centralidad, muchos incluso se acercan a su límite sin rebasarlo, a excepción de las autopistas urbanas concesionadas en localización periférica, al nororiente y surponiente, y que en el poniente coinciden con la delimitación de la centralidad.³⁴⁶

Casi todas estas inversiones dirigidas por el sector público tienen una localización al interior del polígono de restricción de desarrollo urbano establecido por el Bando 2 – Ciudad Central-, principalmente al interior del Circuito Interior –“Primer Territorio”-, y con una concentración marcada al interior de los polígonos del Centro Histórico y al

³⁴⁴ René Bolado, director de Estrategia y Funcionalidad Urbana en la AGU, en el Sitio web de la Agencia de Gestión Urbana de la Ciudad de México visitado el 10 de Diciembre de 2015 disponible en <http://www.agu.df.gob.mx/sintesis/index.php/educara-gdf-con-maqueta/>

³⁴⁵ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 150 y 151, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

³⁴⁶ Nota: Ver Mapa 4 Política urbana neoliberal relacionada al fenómeno de gentrificación en la ciudad de México, disponible en el Anexo de mapas y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266436016>

norponente de éstos. Es evidente la ausencia de inversiones en el oriente y al sur del DF, incluso al interior del “Primer Territorio”, dónde solamente se localizaron las líneas de Metrobús 2, 5 y 4, los puentes vehiculares construidos para la renovación del Circuito Interior, el CETRAM el Rosario y la Autopista Naucalpan-Ecatepec.

A este mapa fueron añadidas las siguientes capas de información:³⁴⁷

- Índice de concentración de población vulnerable.
- Los puntos con los principales precios de suelo de la ciudad entre 2011 y 2015.
- Altos registros de viviendas privadas de uso temporal.
- Proyectos privados de vivienda para sectores medios, medios altos y altos construidos por diez empresas sobresalientes entre 2007 y 2015.

Es importante mencionar que entre las empresas inmobiliarias seleccionadas se encuentra Dekah, fundada en 2003 por el ingeniero civil Simón Neumann Ladenzon,³⁴⁸ quien como servidor público fue titular de la SEDUVI entre 2012 y 2014 y posteriormente coordinador de los CETRAM.³⁴⁹ Los precios de suelo consultados y las localizaciones de los desarrollos inmobiliarios registrados significan un primer esfuerzo por visualizar posibles relaciones de forma general, sin embargo es necesario realizar estudios más profundos para contar con mayor certeza, mismos que escapan de los recursos de este trabajo.

En primer lugar, es notorio que las inversiones en el Centro Histórico aplicadas por el Programa de rescate del Centro Histórico, el Fideicomiso del Centro Histórico y la Autoridad del Centro Histórico, el Programa de Rescate de Espacios Públicos de la Autoridad del Espacio Público, el trazo de las líneas 3 y 4 del sistema Metrobús y por el sistema ECOBICI, se localizan en *AGEBs con significativa presencia de población vulnerable*.³⁵⁰ El proyecto de renovación de la Av. Juárez se localiza al interior de la AGEB con mayor número de viviendas particulares de uso temporal del Centro Histórico,³⁵¹ en la que se localiza el desarrollo de viviendas exclusivas “Puerta Alameda” de la empresa Desarrolladora del Parque, y que colinda con otras AGEBs

³⁴⁷ Nota: Ver Anexo Técnico para la descripción de la metodología utilizada para la elaboración de este mapa.

³⁴⁸ Sitio web de Enlace Judío visitado el 16 de febrero de 2016, disponible en <http://www.enlacejudio.com/2012/12/06/simon-neumann-ladenzon-se-une-al-equipo-de-mancera-como-secretario-de-desarrollo-urbano-vivienda/>

³⁴⁹ Gómez L., (20 de octubre de 2014). Simón Neumann deja la Secretaría de Desarrollo Urbano del DF. La Jornada en Línea, disponible en <http://www.jornada.unam.mx/ultimas/2014/10/20/simon-neumann-deja-la-secretaria-de-desarrollo-urbano-del-df-9141.html>

³⁵⁰ Nota: Ver Mapa 6 Política Urbana Neoliberal, población vulnerable y actividad inmobiliaria en la ciudad de México, disponible en el Anexo de mapas, y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266436016>

³⁵¹ Nota: Ver el Mapa 3 AGEBS con población vulnerable ante procesos de gentrificación, disponible en el Anexo de mapas y disponible en línea.

con altos registros de viviendas particulares de uso temporal, como la que alberga la Alameda Central y las que son tocadas por el trazo de las líneas de Metrobús 3 y 4. Estas AGEBS son muy cercanas al punto del precio de suelo más caro del Centro Histórico que es la Av. Madero, convertida en el “Corredor Peatonal Madero” y que ha sido el segundo punto más caro de la ciudad desde 2011. Coincide la localización del proyecto de recuperación de Plaza Garibaldi en una *AGEBS con significativa presencia de población vulnerable*, y con altos registros de viviendas particulares de uso temporal al norponiente del Centro Histórico.

Las inversiones analizadas continúan al oriente del Centro Histórico, en los Barrio y los mercados de la Merced localizados en *AGEBS con significativa presencia de población vulnerable*, lo que podría significar presión de desplazamiento a la población vulnerable y las actividades albergadas.

En el sur del Centro Histórico encontramos el polígono propuesto ZODES Ciudad Administrativa y Judicial, en la colonia Doctores, delimitado al poniente por la línea 3 del Metrobús, en él predominan *AGEBS con notoria presencia de población vulnerable*, altas cifras de viviendas particulares de uso temporal y con un grupo de desarrollos inmobiliarios de sector medio rodeados de mayores concentraciones de estos en las colonias colindantes del suroriente. Aunque la cercanía de este sistema de transporte posiblemente beneficia a los habitantes de la colonia, nuevamente se relaciona inversiones públicas y dinamismo inmobiliario cercanos a concentraciones de población vulnerable en barrios centrales.

Hay inversiones dirigidas por la Autoridad del Espacio Público y por el sistema ECOBICI al poniente del Centro Histórico, en las colonias Tabacalera, Santa María la Ribera, San Rafael, Juárez y el sector “Roma-Condesa”, y más recientemente en la delegación Miguel Hidalgo en Polanco y las colonias Granada y Ampliación Granada, cuyas AGEBS tienen poca población vulnerable, algunas tienen *presencia de población vulnerable* y en su mayoría se encuentran rodeadas de *AGEBS con notoria presencia de población vulnerable*. Estas inversiones coinciden con el corredor de AGEBS de altos registros de viviendas particulares de uso temporal desde el Centro Histórico hacia el Paseo de la Reforma, Polanco y las Lomas de Chapultepec.

Dentro de este corredor encontramos el polígono propuesto ZODES Corredor Cultural Chapultepec, en el que se localiza la renovación de la calle Florencia, tocado por las líneas 1, 3 y 4 del sistema Metrobús, colindante con la remodelación del CETRAM Chapultepec y asociado a la propuesta del proyecto “Corredor Cultural Creativo Chapultepec”, ambos promovidos por la paraestatal ya citada. Se encuentran *AGEBS con notoria presencia población vulnerable* y con altos valores de viviendas particulares de uso temporal, sugiriendo una relación entre estas inversiones, la actividad

inmobiliaria y la concentración de poblaciones vulnerables, que podría señalar una situación de presión de desplazamiento para la población vulnerable de la colonia Juárez.

Este corredor une el punto con el precio de suelo más caro de la ciudad desde el 2011 con el segundo precio de suelo más caro -Av. Presidente Masaryk y la Av. Madero. En las colonias que rodean este corredor se localiza una concentración de desarrollos inmobiliarios para clases medias, medias altas y algunos exclusivos, principalmente en Cuauhtémoc, San Rafael y Juárez, muchas en AGEBs con alto registro de viviendas particulares de uso temporal.

El proyecto de renovación Integral de la Av. Masaryk atraviesa cinco de las siete AGEBs de la delegación Miguel Hidalgo con muy altos registros de viviendas particulares de uso temporal, en los que se ubica un par de desarrollos inmobiliarios para clase media alta y alta, y ocho grandes desarrollos inmobiliarios exclusivos construidos por cuatro de las cinco empresas de este sector consultadas, localizados en las colonias Granada y Ampliación Granada, donde se ubica el punto con el cuarto precio del suelo más alto en la ciudad que es el centro comercial Antara.

Podríamos ver este corredor como la principal zona de exclusión de la ciudad. Desde nuestra perspectiva, lo observado da lugar a relacionar el trabajo del GDF con la construcción de los puntos con los precios de suelo más caros, desde la inversión en sitio, hasta las garantías de aprovechamiento de rentas potenciales. Esta amplia zona genera presión sobre las colonias con las que colinda al norte, que aún conservan población vulnerable, y que formaron parte de la Herradura de Tugurios.³⁵²

Aunque la vialidad Circuito Interior ha recibido inversiones distribuidas a lo largo de toda su extensión también ha recibido intervenciones puntuales al poniente, al sur, y en menor medida al oriente, de igual forma la recuperación de Bajopuentes de la AEP tiene importante presencia al poniente y sur de esta vialidad, cercanas a *AGEBs con poca población vulnerable*. En coincidencia se observan desarrollos inmobiliarios para sectores medios al oriente de Benito Juárez, en *AGEBs con presencia de población vulnerable*, y en menor medida estos se ubican al poniente de esta en *AGEBs con poca población vulnerable*, coincidiendo con el polígono de ECOBICI. Destaca una concentración de desarrollos inmobiliarios para sectores medios y un par de desarrollos exclusivos muy cercanos a Bajopuentes intervenidos, todos contenidos por el límite del Circuito Interior, y por la delimitación de la Ciudad Central.

³⁵² Nota: Ver Mapa 7 La “Herradura de Tugurios” de la ciudad de México en 1952, disponible en el Anexo de mapas, y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266436016>

Al sur de estos polígonos, dentro de la centralidad, encontramos los puntos con el tercer y quinto precio de suelo más caro de la ciudad, Perisur y Altavista, el primero ubicado en una *AGEB con muy poca población vulnerable*, en contacto con la línea 1 del Metrobús y con la Autopista Urbana Sur, relativamente cerca de este punto está el desarrollo inmobiliario “Be Grand Pedregal” del grupo Be Grand (CARR), y también relativamente cercanos a éste están las propuestas de polígonos ZODES Ciudad de la Salud y ZODES Ciudad del Futuro. El segundo es Altavista, cercano al polígono Ciudad Central y al Circuito Interior, y localizado en una *AGEB con presencia de población vulnerable*, cercano a la línea 1 del Metrobús y a un tramo del Segundo piso del Periférico. Cercanas a este punto hay AGEBS con altos registros de viviendas particulares de uso temporal y los desarrollos inmobiliarios exclusivos “Vive en Grand Park” y “Be Grand San Ángel” del mismo grupo inmobiliario.

Las ZODES “Ciudad de la Salud” y “Ciudad del Futuro” han sido propuestas en AGEBS con una importante concentración de población vulnerable en el sur de la centralidad, donde las colonias Santo Domingo, Ajusco y demás representan la urbanización popular periférica en el sur. Igualmente observamos AGEBS con altos números de viviendas particulares de uso temporal al poniente y al oriente de estos polígonos, así como agrupaciones de desarrollos inmobiliarios para sectores medios y desarrollos exclusivos del grupo Be Grand (CARR) fuera del polígono de la centralidad pero muy cercanos a la Ciudad del Futuro.

En cuanto al registro de la actividad inmobiliaria es notable que solamente 26 de los 188 desarrollos inmobiliarios construidos para sectores medios se encontraron fuera de la centralidad, sin embargo, la mayoría de estos 26 cerca del límite del polígono, al interior o cercanos a alguna AGEB con altos registros de viviendas particulares de uso temporal y cercanos a vialidades importantes o terminales del metro.

En este rango de productos inmobiliarios 3mil y Dekah fueron las empresas de las que se contabilizaron más desarrollos, 73 y 56 respectivamente, ambas con importante presencia fuera de los perímetros del Centro Histórico, al norte y oriente de Benito Juárez, al norte, sur y poniente de la delegación Cuauhtémoc, al sur de Gustavo A. Madero y al poniente de Azcapotzalco, ambas han construido grandes desarrollos con más de 100 viviendas, y en particular la empresa Dekah construyó en localizaciones muy cercanas a inversiones públicas, principalmente al circuito interior, los bajopuentes y a las líneas de Metrobús. Un ejemplo es el desarrollo “Tres Lagos Santa María” con casi 500 viviendas en la colonia Ampliación del Gas, al pie de un nuevo puente vehicular del Circuito Interior. Un grupo de desarrollos de esta empresa se localiza en la colonia Insurgentes Mixcoac, cercanos al Circuito Interior, a Bajopuentes, un nuevo puente vehicular, la construcción del túnel vehicular de Mixcoac, al Segundo piso del

periférico, al proyecto de recuperación de la Plaza Valentín Gómez Farías y también a la línea 1 del Metrobús.

Igualmente observamos que la mayoría de las empresas consultadas han realizado construcciones agrupadas en colonias, de cierta forma definiendo territorios, incluso a nivel delegación. Algunas dedicadas a productos para sectores medios han construido desarrollos para sectores medios altos y altos, con localizaciones más centrales, incluso en Polanco, como las empresas HGB y Dekah. Entre los desarrollos inmobiliarios exclusivos, 12 de 28 tienen una localización periférica, pero se asocian principalmente a la vialidad concesionada Autopista Urbana en sus diferentes secciones, y en menor medida al Segundo Piso del Periférico.

Garantías para la obtención de rentas de suelo

Norma General de Ordenación 12

Desde 1988 fue oficializado el mecanismo de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano por la normatividad del Departamento del Distrito Federal.³⁵³ En 1996 -durante la transición al gobierno democrático- fueron creadas las Normas Generales de Ordenación como instrumentos complementarios a la Ley General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para regular la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y del espacio urbano, características de edificaciones, construcción, impacto urbano, entre otras. Con esta inclusión fue conservado el mecanismo de transferencia potencialidades de desarrollo urbano en la Norma General de Ordenación 12.³⁵⁴

Este es un instrumento de fomento de inversión que fundamentado en la necesidad de rehabilitar, mejorar y conservar las áreas de actuación, de conservación patrimonial y el suelo de conservación. Para su aplicación clasifica dos tipos de áreas: áreas que pueden emitir potencial de desarrollo urbano para su aprovechamiento, que son exclusivamente las Áreas de Conservación Patrimonial y las Áreas de Actuación en Suelo de Conservación; las áreas receptoras de este potencial emitido, que son las Áreas con Potencial de Desarrollo, Áreas con Potencial de Reciclamiento, Áreas de Integración Metropolitana, y también en donde aplique la Norma General de Ordenación 10 de las alturas máximas en vialidades en función a la superficie del predio, estas son manejadas a discreción.

³⁵³ Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, México, Distrito Federal, 18 de Julio de 1988.

³⁵⁴ Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, Distrito Federal, 15 de Julio de 2010.

En las áreas receptoras se permite incrementar los niveles de edificación en el predio receptor respecto al uso de suelo establecido en el programa de desarrollo urbano delegacional correspondiente y reducir el área libre en el predio si el proyecto lo requiere. El Fideicomiso del Sistema De Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano se encarga del manejo de los recursos obtenidos.

El Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece que la SEDUVI es la instancia encargada de gestionar este instrumento con un papel central; a esta acuden los propietarios con intención de emitir potencial y los interesados en adquirirlo en las áreas respectivas, además esta determina el potencial de desarrollo urbano transferible a partir de los coeficientes de ocupación y uso de suelo establecidos en el plan de desarrollo urbano delegacional correspondiente, así como el porcentaje de potencial que se destinará a acciones de rescate, restitución, o restauración de los valores particulares del predio emisor. Igualmente determina el porcentaje de recursos destinados al Fideicomiso del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano para obras de fomento del desarrollo urbano.³⁵⁵

Los fundamentos de este instrumento surgen de la apreciación de espacios históricos o naturales como patrimonio y la generación de instituciones encargadas de salvaguardarlos. En particular, responde al posible conflicto que surgiría al aprovechar el potencial de desarrollo en estos entornos patrimoniales, pues el valor patrimonial de estos entornos podría estar en riesgo de ser afectado por intervenciones de aprovechamiento del potencial del suelo urbano originado por la valorización social de éste patrimonio como tal, y de la localización privilegiada que posee en la ciudad - elementos de importancia en la consolidación de la centralidad.

Sin embargo el sector público, al asumir en el patrimonio urbano la existencia de un potencial, asume que es posible aprovechar el valor del suelo urbano generado por este, así capitaliza y pone en venta el valor que genera.³⁵⁶ De esta manera promueve expectativas de aprovechamiento del potencial de espacios patrimoniales, y al definir áreas con Potencial de Desarrollo, Potencial de Reciclamiento o de Integración Metropolitana, promueve y permite generar expectativas con el valor del suelo urbano de áreas receptoras, lo que podría dinamizar el mercado y estimular la demanda.

³⁵⁵ Reglamento de la Ley de Desarrollo urbano del Distrito Federal, Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, Distrito Federal, 29 de Enero de 2004.

³⁵⁶ Nota: Como vimos en el capítulo anterior, en el caso de la ciudad alemana de Leipzig, la cooperativa Feinkost en la antigua fábrica estatal de alimentos se ve afectada por el incremento de precios a lo largo de la Karl-Liebknecht Strasse, sin embargo la actividad cultural de la que forman parte es capitalizada por inmobiliarias y por propietarios incrementando el valor del suelo en el área.

Este instrumento -concebido como complementario- sustenta la posibilidad de obtener un aprovechamiento más allá del estimado y acordado como límite en el plan de desarrollo urbano delegacional, por lo tanto, hace posible obtener más de lo que la ley ha acordado si se paga una cantidad monetaria, pero el cálculo de estos montos no es abiertamente claro. El dinamismo detonado por este instrumento podría reflejarse en áreas cercanas a las áreas receptoras, lo que no es contemplado por el reglamento, carente de medidas para contener estos efectos indirectos. En la misma línea, el Reglamento de La ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal data de 2004 y no está actualizado para la reglamentación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente desde 2010. Este no requiere a la SEDUVI -en la que se centra y monopoliza la gestión del instrumento- justificar ni difundir sus determinaciones para las estimaciones de potencial transferible, los montos de adquisición, ni la cantidad de recursos que el área o el predio emisor puede recibir. Tampoco especifica procedimientos que los funcionarios públicos encargados de esta gestión deban seguir, empero menciona sin una justificación que debe darse prioridad al potencial emitido por el Perímetro "A" del Centro Histórico, lo que puede interpretarse como la capitalización de la principal concentración de valores patrimoniales, culturales, identitarios y simbólicos para explotarlos en el ámbito inmobiliario.

Por lo anterior, al no ser claros los procesos de estimación ni de cálculo de potencial de desarrollo urbano a cantidades monetarias, es entendible que quien pueda pagar más podrá acceder a más potencial. En esta lógica, de todos los actores del mercado inmobiliario tendrán ventaja en este mercado de potencial de desarrollo oficializado sólo quienes puedan pagar más. La aplicación de este instrumento implica la mercantilización del valor que genera la ciudad, para que su explotación sea incluida dentro de la economía de la ciudad. Además, este no es solamente un instrumento de ordenación poco flexible, sino que, al carecer de medidas que permitan su gestión transparente deja espacios para prácticas poco claras.

Modificaciones a la Norma General de Ordenación 26
La Norma General de Ordenación 26 para incentivar la construcción de vivienda de interés social y popular en el DF (NGO26) se sostiene en el objetivo de lograr un mejor aprovechamiento del territorio y garantizar el rescate y mejoramiento del Patrimonio Cultural Urbano de la ciudad de México. Esta opera en el ámbito espacial de las Zonas, Polígonos y Áreas de Valor y Conservación Patrimonial y en Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Para su aplicación determina tres territorios diferentes en los que asigna tres zonificaciones directas a predios con usos de suelo habitacional, habitacional con comercio, habitacional con oficinas, habitacional mixto y centro de barrio. Estas zonificaciones permiten incrementar alturas establecidas dependiendo del territorio en

el que se ubiquen a 4, 5 y 6 niveles, un porcentaje de área libre, un porcentaje de número de cajones de estacionamiento y un área mínima de construcción de 65 m² por vivienda.³⁵⁷ Para que un proyecto reciba la aplicación de esta norma debe acreditar, mediante la corrida financiera correspondiente, que el valor de venta de las viviendas al público no excede el monto establecido, que debe incluir conceptos de terminados.³⁵⁸

Entre 2005 y 2010 esta norma tuvo cambios importantes, el principal es el monto de precio máximo de venta al público de una vivienda de interés social. En 2005 determinaba tres variantes: vivienda de interés social como máximo 15 Salarios Mínimos Anuales Vigentes en el DF (\$ 256, 230.00 MN), la vivienda popular no debía superar 30 veces el Salario Mínimo General Vigente elevado al Año (\$ 512, 460.00 MN), y un monto máximo específico para el Centro Histórico en perímetros “A” y “B”, que no debía exceder 236 veces el Salario Mínimo General Mensual Vigente (\$ 377, 730.00 MN).³⁵⁹

En 2010 tomo como referente la Unidad de Cuenta de la ciudad de México Vigente y sólo estimó dos montos de precio máximo: vivienda de interés social equivalente a 5,400 veces esta unidad (\$ 377, 730.00 MN) y vivienda de interés popular, entre 5,400 y 9,000 veces esta unidad (entre \$ 377,730.00 y \$ 629,550.00 MN), implicando incrementos de precios máximos de venta al público en ambos tipos de vivienda.³⁶⁰

También cambió la delimitación de los territorios, en 2005 los niveles de construcción se aplicaban de la siguiente forma: en el territorio *Ciudad Central* –cuatro delegaciones centrales Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza- permitía seis niveles de construcción; para el *Primer Contorno* -Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztacalco- permitía cinco niveles; para el *Segundo Contorno* -suelo urbano de Iztapalapa, Tlalpan, Coyoacán, Xochimilco, Magdalena Contreras, Álvaro Obregón y Tláhuac- permitía cuatro niveles. El área libre correspondía a 20% de la superficie del terreno si el número de viviendas era menor de 60, y 25% si eran más de 60.

En 2010 los territorios fueron redefinidos: el *Primer Territorio* contenido dentro del Circuito Central aplica la zonificación habitacional de cinco niveles (H5/20), en el *Segundo Territorio* contenido entre el Circuito Central y el Anillo Periférico aplica la zonificación habitacional de seis niveles (H6/20) y en el *Tercer Territorio* contenido

³⁵⁷ Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, Distrito Federal a 08 de Abril de 2005.

³⁵⁸ *Ibidem*.

³⁵⁹ Monto estimado con la información publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 8 de Abril de 2005 y el 10 de Agosto de 2010, y tomando en cuenta el valor del Salario Mínimo General Vigente de 2005 consultado en la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos y tomando en cuenta el valor de la Unidad de Cuenta del Distrito Federal correspondiente a 2015 consultada en la Ley de Ingresos del Distrito Federal publicada en la gaceta del Distrito Federal el 22 de Diciembre de 2014.

³⁶⁰ Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, Distrito Federal a 10 de Agosto de 2010.

entre el Anillo Periférico, el límite del DF y el límite del suelo urbano aplica la zonificación habitacional de cuatro niveles (H4/20). En las tres aplica área libre de 20% de la superficie del terreno.

Además, sobre estas zonificaciones se agregó la posibilidad de más incrementos a niveles de construcción en todos los tipos de vivienda (entre 20 y 30 veces el Salario Mínimo Anual) y los rangos de superficie de predios entre 500 y 5,000 m², esto condicionado a la integración de los *Principios de Sustentabilidad* descritos por la norma; porcentajes de ahorro de agua y de energía, área libre de construcción, área destinada a usos mixtos y de requerimiento de cajones de estacionamiento que se incrementan en relación al precio de la vivienda de interés social o popular y a las dimensiones del predio. Si son incorporados al proyecto en su totalidad las zonificaciones pueden cambiar en sus respectivos territorios; en el *Primer Territorio* de cinco a seis niveles, en el *Segundo Territorio* de seis a ocho niveles, y de cuatro a cinco niveles en el *Tercer Territorio* aunque en este sólo es aplicable a proyectos realizados por el Instituto de Vivienda del DF (INVI) u otros organismos públicos.³⁶¹

Así, la NGO26 permite tres categorías de vivienda: “A” con precio no mayor a 20 VSMA (\$ 419,458.00 MN), “B” con precio entre 20 y 25 VSMA (entre \$ 419,458.00 y \$ 524, 322.50 MN) y “C” entre 25 y 30 VSMA (entre \$ 524, 322.50 y \$ 629,187.00 MN).

Desde 2007, surgió un conflicto generado por la aplicación de esta norma, que tomó lugar en la mayoría de las delegaciones del DF que fueron ámbito de aplicación. La delegación Miguel Hidalgo inició la presencia en los medios de comunicación por afectaciones en las colonias Popotla, Anáhuac, Pensil y Escandón por saturación de vialidades debido a incumplimiento de la construcción de cajones de estacionamiento en nuevos desarrollos, obras sin manifestación de impacto urbano, obras con más niveles de construcción de lo permitido o incumplimiento de porcentajes de área libre. En consecuencia la delegación dejó de ser ámbito de aplicación en 2008.³⁶²

El seguimiento a las denuncias evidenció graves irregularidades a gran escala en el proceso administrativo de la aplicación de la norma por parte de la institución reguladora y empresas inmobiliarias: SEDUVIDF autorizó la aplicación de la norma a empresas que la solicitaron con certificados de uso de suelo falsos y aprobó avalúos de viviendas que no habían sido terminadas, las empresas pudieron construir más niveles y viviendas de las que la zonificación incrementada ya otorgaba y revendieron

³⁶¹ Nota: Ver Mapa 5 Análisis de cambios al ámbito de aplicación de la Norma General de Ordenación 26 en el periodo 2005-2010, disponible en el Anexo de Mapas y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266436016>

³⁶² Robles J. (30 de Septiembre de 2008). Dejará de aplicar la norma 26 en materia de interés social en M. Hidalgo. El Universal en línea recuperado de <http://www.eluniversal.com.mx/notas/542858.html>

viviendas de interés social y popular a precios de viviendas de lujo. Organizaciones vecinales mencionaron que algunas viviendas construidas con los beneficios de esta norma fueron vendidas hasta en un millón de pesos.³⁶³

Tras una serie de denuncias vecinales con presencia en medios de comunicación y con participación de Jefes Delegacionales y Diputados locales, en 2012 el GDF anunció la suspensión de la norma por dos meses, exceptuando solicitudes presentadas por el INVI y organizaciones sociales sin fines de lucro.³⁶⁴ La medida fue justificada necesaria para analizar el contenido y alcance técnico de la norma, a partir de “la aplicación excesiva”. La suspensión fue emitida poco antes del cambio de administración, por lo tanto el conflicto no fue resuelto por quienes modificaron la norma y autorizaron su aplicación. Destaca en esta transición administrativa la controversia causada por la designación de Simón Neumann Ladenzon como Titular de la SEDUVI, dada su anterior participación como promotor inmobiliario y socio fundador dentro de importantes empresas inmobiliarias del país.^{365 366}

A inicios de 2013 la SEDUVI publicó un nuevo acuerdo en el que las Áreas de Conservación Patrimonial dejaron de ser ámbito de aplicación de la norma.³⁶⁷ Por la justificación presentada la institución asume que es posible dañar a terceros a consecuencia de la aplicación de esta norma y emite medidas de protección discriminatorias en las Áreas de Conservación Patrimonial para evitar afectaciones en estas, sin embargo, los posibles daños aún podían ocurrir en el resto de los entornos donde permanecía vigente la norma, además relaciona estos posibles daños al entorno como motivo de la inconformidad de los habitantes de diversas colonias, lo que descalifica el motivo central que es la venta de viviendas de interés social a precio de viviendas de lujo. Igualmente la institución omitió aplicar medidas para evitar abusos bajo el amparo de la norma, tampoco presentó una estrategia de seguimiento a las obras autorizadas bajo la norma, aun después de asumir que fue posible el abuso por parte de empresas inmobiliarias que solicitaron la aplicación de la norma.

La secretaria también descalificó la evidente problemática de corrupción a su interior al no tomar medidas preventivas; todas las solicitudes, incluidas las que demuestran violaciones a la norma fueron autorizadas por ésta. Para algunas empresas fue posible presentar certificados de uso de suelo falsos. Por último la secretaría autorizó avalúos

³⁶³ Robles J. (21 de Agosto de 2007). Pedirá delegada restringir construcción en Popotla. El universal en línea rescatado de <http://www.eluniversal.com.mx/ciudad/86209.html>

³⁶⁴ Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, Distrito Federal a 08 de Abril de 2012.

³⁶⁵ Ramírez K. (07 de Diciembre de 2012) Mancera defiende nombramiento de titular de Seduvi.

Excelsior en línea recuperado de <http://www.excelsior.com.mx/2012/12/07/comunidad/873773>

³⁶⁶ Gómez L. (25 de Enero de 2013) Demandan grupos sociales la renuncia de Simón Neumann. La Jornada en línea recuperado de <http://www.jornada.unam.mx/2013/01/25/capital/037n1cap>

³⁶⁷ *Ibidem*.

de construcciones inconclusas para estimar el valor de venta de las viviendas, como se menciona más adelante, aun cuando la norma especifica que el precio final incluye conceptos de terminados e instalaciones.

Sin presentar resultados del análisis a la norma -motivo por el cual fue suspendida- la SEDUVI emitió una nueva suspensión con la misma justificación.³⁶⁸ Retomar esta justificación demuestra que la medida no es efectiva, también que hubo interés de conservar el instrumento.

“no hay precisión sobre el uso que le están dando los desarrolladores inmobiliarios, algunos desarrolladores han abusado de la norma 26 y por ello se procederá al análisis”.³⁶⁹

Después de la segunda suspensión de la norma la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF) solicitó a la Contraloría General del Distrito Federal auditar a la SEDUVI para garantizar el cumplimiento de los certificados otorgados bajo la NGO26 justificándose en las modificaciones que la norma tuvo en poco tiempo, las problemáticas que su aplicación había causado hasta el momento, las recurrentes suspensiones y la incompatibilidad de la restricción al ámbito de aplicación que la secretaría presentó meses atrás respecto a los motivos de las denuncias.³⁷⁰

Ante la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana de la ALDF la SEDUVI propuso restringir la norma y crear una nueva para regular la vivienda de interés medio y evitar que inmobiliarias construyeran vivienda de lujo con dicha norma

“Una de las incongruencias de la Norma 26 es que su aplicación estaba abierta a toda la ciudad, [...], lo que permitía que en Polanco e Iztapalapa se emitiera la misma norma”.³⁷¹

La norma reconoce tres territorios con zonificaciones diferentes para su aplicación, en uno de estos coinciden las cinco secciones de Polanco y una parte de Iztapalapa careciendo de características en común; la norma no justifica la determinación de territorios con una metodología o una serie de criterios.

La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT) concentraba 64 denuncias de violaciones a la norma por vender viviendas de interés social a precio de

³⁶⁸ Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, Distrito Federal a 19 de Agosto de 2013.

³⁶⁹ Montes R. (19 de Agosto de 2013). Piden a Seduvi revisar certificados de viviendas bajo Norma 26. El Universal en línea recuperado de <http://www.eluniversal.com.mx/ciudad-metropoli/2013/seduvi-certificados-viviendas-diputados-revisar-943680.html>

³⁷⁰ Notimex. Pide ALDF Auditar a la Seduvi por Norma 26. El Universal en línea recuperado de <http://www.eluniversal.com.mx/ciudad-metropoli/2013/aldf-auditoria-seduvi-norma26-948241.html>

³⁷¹ Aldaz P. (22 de Octubre de 2013). Acotará la Seduvi el uso de la Norma 26. El universal en línea recuperado de <http://www.eluniversal.com.mx/ciudad-metropoli/2013/impreso/acotara-la-seduvi-el-uso-de-norma-26-119454.html>

viviendas de lujo,³⁷² La SEDUVI había integrado 57 expedientes para realizar procedimientos judiciales por violaciones a la norma, estos con certificados emitidos entre 2010, 2011 y 2012 y las demandas de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso y Administrativo del DF habían aumentado. Las faltas se concentraban en las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Álvaro Obregón.³⁷³

“uno de los problemas para documentar irregularidades es que las constructoras comprueban a SEDUVI el precio final de la vivienda presentando un avalúo en obra gris para liberar la Terminación de Obra”.³⁷⁴

Al finalizar 2013 la SEDUVI publicó una primera prórroga del acuerdo de suspensión de la Norma 26 hasta Julio de 2014,³⁷⁵ a inicios de 2014 la ALDF convocó a un foro de discusión y análisis sobre la Norma 26, en el que especialistas y funcionarios públicos coincidieron en la necesidad de sustituirla. Destacan los puntos de vista de la comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana de la ALDF sobre la urgencia de crear un instrumento de regulación dado el déficit de 35,000 viviendas al año, además la comisión de Gobierno mencionó modificaciones al Código Penal para sancionar a funcionarios públicos y promotores inmobiliarios que incurrieran en corrupción.³⁷⁶ Durante 2014 la PAOT recibió más de 1, 200 denuncias ciudadanas por violaciones de uso de suelo, de las que el 70% se relacionaron con la aplicación de esta norma,³⁷⁷ en 2015 la PAOT impidió la venta de 100 viviendas por estar sujetas a procedimientos jurídicos relacionados a violaciones a la Norma 26,³⁷⁸ la mitad de estas se concentraban en Iztacalco, Benito Juárez y Azcapotzalco.

Al comparar los ámbitos de aplicación que contempló esta norma en 2005 y en 2010, y considerando la localización de las políticas públicas de línea neoliberal analizadas anteriormente nos damos cuenta que entre 2000 y 2005 el ámbito de restricción establecido por el Bando 2 es el mismo polígono denominado *Ciudad Central* por la

³⁷² Suárez G. (08 de Agosto de 2013) Concentra PAOT 64 denuncias por violación a Norma 26. El Universal en línea recuperado de <http://www.eluniversal.com.mx/ciudad-metropoli/2013/paot-quejas-denuncias-noram-26-941255.html>

³⁷³ *Ibidem*.

³⁷⁴ Michel E., Suárez G. (23 de Noviembre de 2013). Construyen vivienda de lujo con Norma 26. El Universal en línea recuperado de <http://www.eluniversal.com.mx/ciudad-metropoli/2013/impreso/construyen-vivienda-de-lujo-con-norma-26-119695.html>

³⁷⁵ Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, Distrito Federal a 13 de Diciembre de 2013.

³⁷⁶ Aldaz P. (06 de Febrero de 2014). Coinciden en la necesidad de sustituir la Norma 26. El Universal en línea recuperado de <http://www.eluniversal.com.mx/ciudad-metropoli/2014/coinciden-necesidad-sustituir-norma26-985527.html>

³⁷⁷ Royacelli G. (11 de Enero de 2014). En cuatro delegaciones 70% de las denuncias. El Universal en línea recuperado de <http://www.eluniversal.com.mx/ciudad-metropoli/2014/coinciden-necesidad-sustituir-norma26-985527.html>

³⁷⁸ Bolaños Á. (13 de Febrero de 2015). Impide PAOT a inmobiliarias venta de mil 600 departamentos. La Jornada en línea recuperado de <http://www.jornada.unam.mx/ultimas/2015/02/13/impide-paot-a-inmobiliarias-venta-de-mil-600-departamentos-4946.html>

NGO26,³⁷⁹ en él establecía las zonificaciones con mayor número de niveles. Igualmente, al interior del mismo polígono las principales inversiones públicas tuvieron lugar al interior de los Perímetros del Centro Histórico contemplados por la norma en este periodo y en los que manejó un precio límite de venta de viviendas beneficiadas superior al precio contemplado para viviendas de interés social. Durante ese periodo fue construido el Segundo Piso del Periférico, que constituyó un rápido acceso para las poblaciones del sur poniente hacia la Ciudad Central, al igual que la construcción de las líneas 1, 2 y 3 del sistema Metrobús que atraviesan de norte a sur y de oriente a poniente dicho polígono, la última se introduciéndose en el Centro Histórico.

Con esto podríamos inferir que por un lado se han aplicado grandes inversiones en este polígono al mismo tiempo que el desarrollo urbano fue inducido en él con la política de restricción, y por otro lado, la NGO26 podría haber funcionado como garantía de incremento de rentas de suelo potenciales para los promotores que construyeron conjuntos de vivienda social beneficiados por esta al interior del polígono; primero a partir del ahorro de costos de construcción y condonaciones fiscales, y segundo a partir del incremento de los niveles de construcción y del incremento del número de viviendas permitidos por la zonificación –significando más unidades por vender. Sin embargo el conflicto central de este caso es que la institución que reguló esta norma posibilitó una tercera vía de incremento y garantía de obtención de rentas de suelo a partir de prácticas de corrupción con las que las promotoras infractoras pudieron vender las viviendas construidas con los beneficios de la norma a precios de viviendas de lujo.

Después de los cambios realizados en 2010 a la norma el polígono con la zonificación que otorga mayores beneficios dejó de ser el polígono Ciudad Central, y estos pasaron al “Segundo Territorio”, que desde el mismo año ha coincidido con muchas de las políticas y programas descritos en el apartado anterior, como el Programa de Rescate de Espacios Públicos, el polígono del sistema ECOBICI, la renovación del Circuito Interior y la construcción de la Autopista Urbana. Igualmente, en éste se encuentra el punto con los precios de suelo más caros de la ciudad desde 2011 y se ha registrado actividad inmobiliaria con oferta de productos exclusivos para clases altas, a la que se ha vinculado una oferta dirigida a clases medias, principalmente en el norte de Miguel Hidalgo y Azcapotzalco, donde se registraron violaciones a la norma.

³⁷⁹ Nota: Ver Mapas 5 Análisis de cambios al ámbito de aplicación de la Norma General de Ordenación 26 en el periodo 2005-2010, y Mapa 4 Política urbana neoliberal relacionada al fenómeno de gentrificación en la ciudad de México, disponibles en el Anexo de mapas y disponibles en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266436016>

El denominado "Primer Territorio" -parte del anterior polígono Ciudad Central- continuó recibiendo estas inversiones, principalmente a través del programa Rescate de Espacios Públicos, la construcción de las líneas 4 y 5 del Metrobús y parte del sistema, además de la renovación del Circuito Interior. En este territorio se ubica el punto con el segundo precio de suelo más caro de la ciudad desde 2011, así como abundante producción de desarrollos inmobiliarios destinados a poblaciones de ingresos medios. Con la redefinición de los territorios especificados por la NGO las categorías de vivienda contempladas por la norma tuvieron incrementos en sus precios límites estimados en 47.4% en vivienda de interés social y 22.8% en la vivienda de interés popular, en todos los territorios hubo incrementos en los precios de venta máximos - que ya habían sido incrementados y establecidos anteriormente- en 11% y 38% respectivamente.

Discursivamente la norma incentiva la densificación al interior de la ciudad para evitar la expansión urbana que podría relacionarse a mecanismos informales de acceso al suelo urbano, pero en su aplicación la instancia que la reguló permitió prácticas ilegales.

Proyectos de Normas Generales de Ordenación 30 y 31³⁸⁰
La propuesta de SEDUVI para solucionar el conflicto de las violaciones en la aplicación de la NGO26 fue la intención de sustituir la Norma 26 por las Normas 30 y 31 a mediados de 2013 bajo el discurso de "promover el desarrollo de vivienda incluyente en el DF y promover la densificación, financiamiento y reforzamiento de la infraestructura donde se aplique".³⁸¹ Esta fue planteada como un instrumento de regulación, pero se trataba de un instrumento de fomento que condicionaba beneficios mercantilizando las rentas potenciales de suelo a partir del cumplimiento de ciertos requisitos. Los instrumentos fueron diseñados para que su aplicación estuviera estrechamente relacionada entre ambas.

³⁸⁰ Nota: Este apartado se apoya en el trabajo de Benlliure, P. (2014). Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se deroga la Norma General de Ordenación Número 26, para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular, se expiden las Normas Generales de Ordenación números 30, para Incentivar la Producción de Vivienda que Resulte Accesible para las Familias de Menores Ingresos en el Distrito Federal y 31 para Promover la Densificación Habitacional Incluyente y Sustentable en el Distrito Federal, que forman parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y se reforma y adiciona el Código Fiscal para el Distrito Federal. Manuscrito no publicado, proporcionado por el autor al Seminario Permanente sobre gentrificación, normatividad urbana y mercado inmobiliario organizado por la Dra. Eftychia Bournazou y la Dra. Carmen Valverde en el Posgrado de Urbanismo de la UNAM el 2 de octubre de 2014.

³⁸¹ Suárez G. (26 de Junio de 2014). Analiza Seduvi derogar norma sobre vivienda de interés social. El Universal en línea rescatado de <http://www.eluniversal.com.mx/ciudad-metropoli/2014/vivienda-derogar-norma-interes-social-seduvi-1019576.html>

Las dos normas compartirían el mismo ámbito espacial de aplicación conformado por 500 colonias y determinado por cuatro criterios; el interior del suelo urbano conforme al Programa General de Desarrollo Urbano vigente, la proximidad a estaciones del sistema estructurado de transporte público, cobertura de servicios educativos básicos y de servicios de salud de primer contacto y fuera de polígonos calificados como “no factibles” por el Sistema de Aguas de la Ciudad México. Pero de ninguna forma queda definido cuál es el “sistema estructurado de transporte público”, la proximidad a este o a los servicios mencionados. En dicho ámbito serían objeto de aplicación los predios en los que los Planes de Desarrollo Urbano Delegacionales tenga asignados usos de suelo contemplados en la NGO26, pero es añadido el uso Industrial en polígonos programados para reciclamiento. Son descartados predios en Programas Parciales de Desarrollo Urbano, con excepción a Centro Alameda, Centro Histórico, Santa María la Ribera, Tacubaya y Merced sin una justificación –colonias que presentaron presencia importante de actividad inmobiliaria.³⁸² ³⁸³ El ámbito espacial propuesto incluye especificaciones para predios ubicados en Áreas de Conservación Patrimonial, inmuebles catalogados, o colindantes a catalogados, sin embargo la selección de colonias donde aplicaría la norma 30 podía ser modificada cada año por la SEDUVI basándose en los criterios mencionados, que podrían variar por disponibilidad del servicio de agua potable -condición variante en esta ciudad, tampoco es establecida una relación de proporción ni medidas para regular las modalidades promovidas por las normas sin que una aventaje sobre otra.

Igualmente hay una intención de crear una relación dependiente entre ambos instrumentos; las aportaciones obtenibles de la aplicación de la Norma 31 -para fomentar vivienda media- serían destinadas en 60% al financiamiento de proyectos de producción de vivienda social, pero el destino de estos queda delegado a un Fideicomiso. La producción social y la producción privada quedarían relacionadas, lo que podría nutrir la producción de vivienda social, lo que podría justificar y priorizar la construcción de desarrollos privados por las contribuciones causantes.

La propuesta de Norma 30 abandona la definición de *Vivienda de interés social* y toma como objetivo establecer estímulos y condiciones para la producción de *vivienda que atienda prioritariamente las necesidades habitacionales de las personas de bajos ingresos*, sin especificar un rango de ingresos que haga referencia a *las personas de bajos ingresos*, aunque este sea su objeto.

³⁸² Nota: Ver Mapa 6 Política Urbana Neoliberal, población vulnerable y actividad inmobiliaria en la ciudad de México, disponible en el Anexo de mapas y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266436016>

³⁸³ Suárez G. op. cit.

Contempla dos tipos de vivienda con precios máximos de venta estimados en Salarios Mínimos Generales Anuales Vigentes en el DF: Tipo A de 20 SMGAV (\$ 491,217.00) y Tipo B de 30 SMGAV (\$ 736,825.50).³⁸⁴ En comparación con la NGO26, estos precios máximos de venta presentan incrementos respecto a sus equivalentes. Además, propone que la SEDUVI pueda modificar dichos precios máximos cada año basándose en los incrementos anuales oficiales sobre los precios de las viviendas, lo que podría ocasionar dificultades a la población objetivo -no es especificada- para acceder a viviendas beneficiadas.

Los lineamientos de diseño propuestos también son compartidos para ambas normas, estimando un número máximo de niveles de construcción con una *zonificación secundaria*, calculada por una relación entre el ancho de calle y la zonificación establecida en Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano correspondientes, abriendo la posibilidad de obtener desde uno hasta dieciséis niveles adicionales. En este caso la inclusión del uso de suelo Industrial en polígonos de reciclamiento podría inducir dinamismo inmobiliario en barrios industriales y de origen popular asociados, además creando oportunidades de obtener grandes rentas potenciales de suelo a partir del redesarrollo de grandes predios valorizados y por el cálculo de la *zonificación secundaria* que especialmente en este caso generaría niveles adicionales a estos predios extensos rodeados de amplias vialidades.

El porcentaje de área libre de la superficie del predio es la misma para todos los casos, pero contempla la posibilidad de que sea menor a la establecida según la zonificación del Programa de Desarrollo Urbano vigente, y da la posibilidad de cubrir la diferencia de superficie con muros y azoteas verdes, que podrían ser aprovechadas por el promotor como amenidades, sin embargo no justifica estas alternativas.

Las propuestas integran dos paquetes de estímulos, el primero definido como “generales”, que posibilitarían una obtención de renta de suelo más completa. De estos sobresale la posibilidad de integrar 20% de cualquier tipo de vivienda sobre un mínimo de 80% de viviendas tipo A o B, bajo el argumento de buscar integración social, lo que permitiría garantizar la obtención de la renta potencial de suelo con el incremento de unidades vendibles.

Aunque establece rangos basados en las dimensiones de los predios para calcular porcentaje de lugares de estacionamiento, también crea la oportunidad de que la Secretaría reduzca este porcentaje justificado en la promoción de la reducción del uso del automóvil, pero causando ahorros en costos de construcción. También hay

³⁸⁴ Montos estimados considerando el valor del Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal en 2014 establecido por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos.

reducciones fiscales para quienes construyan con beneficios de la Norma 30, aplicables al 100% de los causados por las viviendas tipo A y 80% por los del tipo B, significando facilidades para obtener una renta de suelo integra al ahorrar costos.

El segundo paquete de estímulos es específico para vivienda social, a diferencia de los generales estos buscan incentivar esta modalidad al condicionar el incremento del coeficiente de ocupación del suelo del predio hasta en 25% si se integran dos de los elementos de sustentabilidad indicados en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI. Sin embargo no busca la completa integración de estos elementos en proyectos del INVI, de asociaciones civiles o cooperativas, igualmente requiere el cumplimiento de adecuaciones bioclimáticas y elementos para cultura ambiental pero no las define.

Una intensión favorable y destacable es el proyecto de expedición de acuerdo para el establecimiento de un sistema de acreditación de productores sociales de vivienda por parte de la SEDUVI, que definiría lineamientos y metas en materia de producción social de vivienda para evaluar y calificar a organizaciones productoras.

El proyecto de norma 30 introduciría mejoras en la regulación del procedimiento y control de pasos para la aplicación de la norma, basado en una lista de información requerida al anteproyecto solicitante, incluida una firma conjunta del interesado, el propietario del inmueble y del director de la obra adjunta a la solicitud, lo que podría brindar eficacia y transparencia y certeza, sin embargo no solicita una manifestación de impacto urbano o ambiental, sólo si la solicitud es aprobada.

Finalmente se incluyen especificaciones para el control de propiedad delegadas a las notarías públicas, esto como requisito para poder realizar la constitución de régimen de propiedad en condominio, cuando este quede constituido, o con la primera transmisión del inmueble se haría una especificación de que el inmueble fue beneficiado por la norma haciendo explícito el precio máximo de venta de la vivienda con vigencia de cinco años, que para la siguiente transmisión podría incrementar 10% el precio de venta por concepto de mejoras, para estas transmisiones quedaría prohibido condicionar la compra a la adquisición de productos adicionales. Igualmente, el notario recibiría la responsabilidad de revisar el monto de venta, e informar a la Delegación y a la SEDUVI para iniciar la verificación de casos de violación.

El proyecto de Norma General de Ordenación 31 para *Promover la Densificación Habitacional Incluyente y Sustentable en el Distrito Federal* se dedicaría a establecer estímulos y condiciones para incrementar la oferta de vivienda media, además de promover la integración de un Fideicomiso del Desarrollo Urbano para financiamiento y

apoyo técnico a la vivienda para población de bajos ingresos y para reforzar infraestructura y equipamientos del entorno.

En este caso la *zonificación secundaria* es contemplada como un estímulo que permitiría incrementar la superficie máxima de construcción hasta el límite resultante de multiplicar el máximo de niveles indicado por esta norma por el 80% de la superficie del terreno. Sin embargo la superficie construible adicional obtenida por la *zonificación secundaria* debería ser adquirida con un pago de derechos de desarrollo al Fideicomiso. Así estos beneficios adicionales dejan de ser gratuitos, reafirmando la lógica mercantil que rige el instrumento, y que podría dar lugar a un filtro de acceso a los beneficios, permitiendo que quién pueda pagar más pueda obtener más beneficios adicionales, dejando un espacio abierto a prácticas de oligopolio dentro del mercado.

Los recursos provenientes de las aportaciones por derechos de desarrollo serían destinados en 60% a apoyar la Producción Social de Vivienda y 40% para obras, acciones o inversiones de mejoramiento urbano en colonias que reciban los proyectos beneficiados, sin embargo su destino definitivo lo especificaría el Fideicomiso.

Sin embargo este proyecto continuó descalificando el punto central del conflicto, pues no fueron integradas medidas explícitas para atacar el tráfico de certificaciones apócrifas entre los promotores, ni al interior de la institución. Asimismo en la falta de procedimientos de control a la obra durante su desarrollo, promoción y venta, procesos en los que ocurrieron violaciones a las condiciones establecidas por la norma, y que son el motivo principal del conflicto, de la indignación y argumentación de las organizaciones.

Además, nuevamente este instrumento no convoca a la ciudadana de las colonias que reciben estos proyectos y dónde serían aplicados los recursos obtenidos por la venta del potencial de desarrollo adquirido. También quedan ausentes medidas que controlen impactos al valor del suelo en colonias que reciban los proyectos beneficiados por esta norma y las mejoras financiadas por los pagos consecuentes, así permitiría obtener rentas de suelo incrementadas.

Como reacción a esta propuesta las organizaciones de vecinos de diferentes colonias del Distrito Federal como Suma Urbana, el Frente Autónomo de Xochimilco, el Movimiento Popular de Pueblos y Colonias del Sur, Consciente Tlalpan, el comité ciudadano de la colonia Del Carmen y el Congreso Popular Social y Ciudadano se unieron para manifestar que estas propuestas favorecería a empresas inmobiliarias

permitiéndoles nuevamente rebasar límites ya establecidos en los planes de desarrollo urbano.³⁸⁵

Tras las acciones de los grupos ciudadanos organizados la comisión de Gobierno de la ALDF y la SEDUVI suspendieron las propuestas,³⁸⁶ bajo el argumento de la ausencia de consenso entre los habitantes, negando a la vez la acusación principal de las protestas sobre los objetivos del proyecto desechado, pues la secretaría no señaló aspectos del proyecto diferentes a una *legalización de los abusos cometidos* anteriormente.

Si bien el proyecto de normatividad tuvo que ser desechado, queda claro que de no haber sido situado en contra de intereses de la ciudadanía no habría motivado resistencia a su aprobación, y de no haber una confrontación desde la sociedad organizada en contra del proyecto, este hubiese continuado su proceso de oficialización.

Por lo tanto, las acciones de las instituciones entran en contradicción y revelan el interés por conservar instrumentos de gestión del desarrollo urbano que permiten y promueven la formación, venta y colocación de rentas del suelo. En este contexto fue destituido el titular de la SEDUVI sin una justificación,³⁸⁷ el nuevo titular extendió por tercera,³⁸⁸ cuarta,³⁸⁹ quinta,³⁹⁰ y sexta ocasión la prórroga de suspensión de la NGO26 hasta 2015,³⁹¹ aunque para SEDUVI la falta de vivienda presionaba la sustitución de la norma, pues solo había generado 12 % del total requerido anualmente, ilustrando la dependencia de la satisfacción de la necesidad de vivienda a la producción privada.³⁹²

Igualmente en un contexto de protestas ciudadanas la ALDF resolvió extender el tiempo para analizar una nueva propuesta de nueva norma.³⁹³ Las protestas buscaban impedir aprobaciones de *cambios* exprés que buscaban oficializar los abusos

³⁸⁵ Salgado A. (30 de Agosto de 2014). Elaboran vecinos de 6 delegaciones estrategia común contra abusos en desarrollo urbano. La Jornada en línea recuperado de <http://www.jornada.unam.mx/ultimas/2014/08/30/elaboran-vecinos-de-6-delegaciones-estrategia-comun-contra-abusos-en-desarrollo-urbano-3467.html>

³⁸⁶ *Ibidem*.

³⁸⁷ Flores L. (20 de Octubre de 2014) Simón Neumann deja la Secretaría de Desarrollo Urbano del DF. La Jornada en línea rescatado de <http://www.jornada.unam.mx/ultimas/2014/10/20/simon-neumann-deja-la-secretaria-de-desarrollo-urbano-del-df-9141.html>

³⁸⁸ Gaceta Oficial del Distrito Federal, México Distrito Federal a 15 de Diciembre de 2014.

³⁸⁹ Gaceta Oficial del Distrito Federal, México Distrito Federal a 30 de Enero de 2015.

³⁹⁰ Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, Distrito Federal a 31 de Marzo de 2015.

³⁹¹ Nota: La última prórroga de suspensión a la NGO26 consultada en este trabajo fue: Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, Distrito Federal a 30 de Junio de 2015.

³⁹² Hernández S. (25 de febrero de 2015). Hay déficit de 200 mil viviendas: Seduvi. EL Universal en línea recuperado de <http://www.eluniversal.com.mx/ciudadmetropoli/2015/impreso/haydeficitde200milviviendasseduvi130387.html>

³⁹³ Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, Distrito Federal a 31 de Marzo de 2015.

sucedidos en la aplicación de la NGO26 y la venta de densidades y alturas.³⁹⁴ A su vez la PAOT registraba 98 expedientes por violaciones a la norma, de los que en 50 las viviendas habían sido vendidas a un precio mayor al establecido, por lo que las ganancias excedentes obtenidas por violaciones a la norma sumaban \$ 2 mil 535 millones de pesos hasta ese momento. Con la aplicación ilegal de esta norma se produjeron 3, 165 viviendas más de las permitidas, en las que se solicitaron aseguramientos para evitar la venta de 1, 600.³⁹⁵

Sobre el papel desempeñado y las decisiones tomadas por las autoridades involucradas podemos decir en primer lugar que los funcionarios que propiciaron este conflicto se deslindaron al mantener la norma suspendida y reflejando la intención de conservar este instrumento al no derogarlo. En segundo lugar, las restricciones a la norma presentadas en 2013 no planteaban una solución al conflicto, incluso pueden ser interpretadas como la evasión de la gravedad de las violaciones cometidas.

La propuesta que reemplazaría la NGO26 conservaba la intención de mantener prácticas de fomento y mercantilización de beneficios adicionales de desarrollo urbano y aprovechaba este conflicto para oficializar mayores incrementos a estos beneficios y bases a beneficios indirectos, implicando la formalización de vías para obtener más de lo establecido. En síntesis, desde nuestra perspectiva a través de esta norma la institución pública que regula el desarrollo urbano de esta ciudad ha permitido:

Primero; mediante la aplicación de la zonificación, incrementar el tamaño de la renta de suelo potencial que un predio puede generar más allá de lo establecido en el Plan Delegacional de Desarrollo Urbano.

Segundo: Incrementar -adicionalmente- el tamaño de la renta de suelo potencial obtenible de un predio mediante incrementos al tamaño de la construcción y el aumento del número de unidades –viviendas vendibles-, más allá de lo establecido.

Tercero: A partir de los beneficios obtenibles con la integración de principios de sustentabilidad en diferentes territorios promueve la localización de proyectos privados en los territorios Primero y Segundo con mayor concentración de servicios, infraestructura equipamientos y en ciertos casos de suelo urbano de mayor valor, y estimula la localización de proyectos del INVI y organizaciones sociales en el territorio

³⁹⁴ González R. (04 de Febrero de 2015). Anuncian protestas en ALDF por nueva regulación de “vivienda social”. La Jornada en línea recuperado de <http://www.jornada.unam.mx/ultimas/2015/02/04/anuncian-protesta-en-aldf-por-nueva-regulacion-de-201cvivienda-social201d-6828.html>

³⁹⁵ Suárez G. (15 de Febrero de 2015). Norma 26 dejó lucro ilegal pro 2.5 mmdp. El Universal en línea recuperado de <http://www.eluniversal.com.mx/ciudadmetropoli/2015/impreso/norma26dejolucroilegalpor25mmdp130061.html>

tercero, con menos servicios, infraestructura y equipamientos, y en ciertos casos con más suelo urbano barato.

Cuarto: Incrementar el tamaño de la renta del suelo obtenible de un predio a través del incremento adicional al tamaño de la construcción que puede conseguirse por medio de mecanismos y prácticas ilegales y de corrupción. Esto posible en la ausencia de sanciones claras y aplicables, procedimientos de regulación y seguimiento sólidos y eficientes en proceso de solicitud, construcción, promoción y venta final.

Quinto: La circulación en el mercado inmobiliario de viviendas cuya construcción y adquisición fue posible a partir de un mecanismo público diseñado para crear una oferta accesible para personas de bajos ingresos. Así la norma es incompleta al ser carente de instrumentos para garantizar que las viviendas no sean vendidas a precios que excedan los límites establecidos y que no circulen en el mercado después de su primera adquisición.

Esta norma permite que la producción de vivienda de interés social en el DF sea descentralizada del INVI, abriendo y justificando un espacio en el que el sector privado puede participar sin una regulación eficiente, por lo tanto esta es identificada como una norma neoliberal. Más a fondo, al introducir la producción de vivienda social en la promoción inmobiliaria se ha distorsionado el sentido de los mecanismos públicos para satisfacer la necesidad de vivienda, pues la búsqueda del bien colectivo podría resultar un objetivo no priorizable para el mercado inmobiliario, ilustrando el conflicto entre los intereses de inversionistas privados y los intereses sociales, característico de la política neoliberal. Además este mecanismo para generar una oferta de vivienda barata al interior de la ciudad ha sido desgastado y violentado, obstaculizando la atención a la necesidad de los sectores de bajos ingresos a partir de su suspensión, pero también ha sido desgastado en el ámbito simbólico.

Es importante mencionar que no se plantea ni se integran propuestas, puntos de vista o preocupaciones de la ciudadanía en la construcción de estos instrumentos, y hasta que los ciudadanos confrontan a las autoridades es que un espacio oficial es abierto para conocer sus intereses -ya afectados.³⁹⁶

Hasta el cierre de este trabajo ningún empresario y ningún funcionario público involucrado en las violaciones a la aplicación de la NGO26 han sido presentados ante la justicia. El cuestionado nombramiento del Secretario de Desarrollo Urbano y

³⁹⁶Nota: Ver Complemento Gráfico, *Conflictos y organizaciones de resistencia relacionados con la aplicación de políticas públicas neoliberales en ciudad de México*, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

Vivienda en 2012 -mismo que tuvo que ser defendido por el Jefe de Gobierno- y su posterior y repentina destitución con reserva de explicaciones por parte del Jefe de Gobierno en medio de este conflicto puede ilustrar el contexto de compromisos e impunidad en el que el desarrollo urbano en la ciudad de México ha sido regulado.

Conclusiones

El gran centro que es esta ciudad ha sido la base del encuentro de entre sectores diferentes de la sociedad; el abandono en zonas del centro de la ciudad pudo ser una oportunidad para la permanencia de poblaciones populares que han presenciado la tercerización fomentada con inversiones públicas y reforzando un crecimiento periférico de grandes poblamientos populares carentes de recursos urbanos.

La reducción de la población en el centro durante la segunda mitad del siglo XX fue paralela a la consolidación del sector terciario, sugiriendo que el precio del suelo -afectado por inversión y desinversión, y relacionado a precios de transportación- pudo ser uno de los factores que rigió esta dinámica poblacional, con una relación estructurante entre tres factores:

- 1) Tercerización de la centralidad relacionada a inversiones públicas que valorizaron el suelo.
- 2) Paulatino despoblamiento y reducción de la vivienda en renta en la centralidad.
- 3) Expansión periférica con predominio de viviendas individuales o en propiedad privada.

Con esto vemos en primer lugar la subutilización de los recursos concentrados en la centralidad y difíciles condiciones de vida en la periferia popular. En segundo lugar la asignación de espacios geográficos específicos de la ciudad para los diferentes sectores de la sociedad. Este diferenciado proceso de urbanización entre el centro y la periferia y la discriminada provisión de recursos privilegian a la centralidad y le permiten sostener una gama de posibilidades accesibles, y en consecuencia sostienen su capacidad de excluir, nutriendo las desigualdades que caracterizan a la ciudad de México.

La dependencia entre centralidad y periferia se refleja benéfica o nocivamente en los ingresos de los habitantes. Sobrepuesto a esta situación, los reajustes por las crisis económicas y el actual estancamiento económico han propiciado la continuidad del poder económico de unos grupos y que otros sean más pobres, reflejándose en una ciudad socio-territorialmente diferenciada; segregación socioespacial pasiva y activa. En estas marcadas diferencias entre centralidad y periferia también contribuye la división administrativa entre DF y Estado de México con políticas urbanas diferentes y

Política Urbana Neoliberal relacionada al fenómeno de la gentrificación en la ciudad de México.

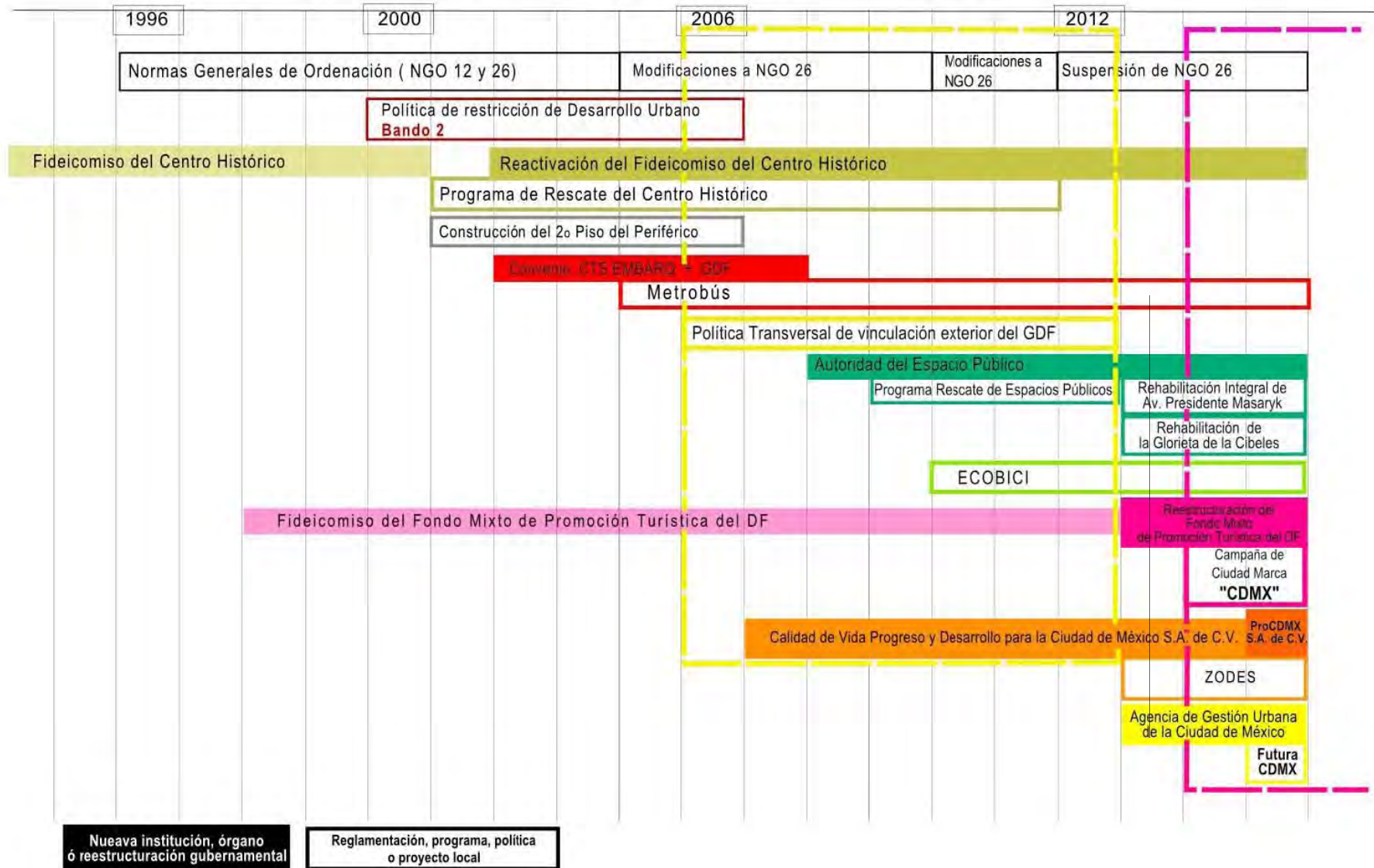


Imagen 4. Esquema de análisis temporal de Política Urbana Neoliberal aplicada en la ciudad de México a partir de la transición democrática, se distinguen reglamentaciones, programas, políticas y proyectos frente a nuevas instituciones, organismos o reestructuraciones del aparato gubernamental.

contrarias, con consecuencias sociales y ambientales: la experiencia de la vida cotidiana sin servicios públicos ni empleos cercanos o los elevados gastos del tardío mejoramiento de la periferia popular, por mencionar algunos. Esta forma de producir el hábitat ejerce presiones al ambiente, como considerables cargas a las redes de infraestructura y a la disponibilidad de recursos naturales como el hídrico, los largos desplazamientos cotidianos implícitos entre la concentración de actividades y la dispersión habitacional, causando consumo de grandes cantidades de energía y la emisión de grandes cantidades de emisiones a la atmosférica.

Así pasó la ciudad de México al siglo XXI, en consecuencia las actividades informales, ambulantes y alternativas que satisfacen necesidades no atendidas en la ciudad han tenido continuidad, se han diversificado y se han fortalecido, como un espacio ambivalente, en el que la población de bajos recursos puede satisfacer sus necesidades, pero sin garantías o con el riesgo de ser criminalizado, cooptado o abusado. Entre estas estas actividades tiene destacable presencia del comercio ambulante organizado en la centralidad.

Desde la perspectiva de Harvey, vemos que las transformaciones de la ciudad han sido orientadas por el sector público, y materializadas por inversiones públicas y privadas; unos grupos han podido incrementar sus ingresos y poder económico y otros han disminuido sus ingresos y su poder económico. Algunos factores han tenido mayor presencia en ciertas etapas de la transformación de la ciudad; la redistribución de la localización del trabajo y la vivienda al inicio del desarrollo industrial, la velocidad del cambio y nivel de reajuste en el sistema urbano junto con la redistribución y cambio de valor de los derechos de propiedad en la época de las grandes infraestructuras y servicios modernos, o bien los efectos exteriores, precios de accesibilidad, costos de proximidad y la disponibilidad y precio de los recursos en la época de las crisis económicas.

Por un lado, inversiones de transporte e infraestructura detonarían oportunidades de servicios y trabajo, reduciendo costos de proximidad en la centralidad y precios de accesibilidad para los grupos populares que permanecen en ella. Paradójicamente, con la transformación de la centralidad creció la periferia alejando a sus habitantes -efectos exteriores- con incrementos en precios de accesibilidad, igualmente las carencias generaron costos de proximidad, lo que de poco en poco podría haberles excluido.

Algunos enclaves industriales centrales –hoy menguantes- permanecieron asociados a barrios de obreros, pero la transición económica ha reducido las opciones de empleo, y probablemente las opciones de acceso a vivienda para la población de bajos niveles educativos y de ingresos. La presencia de estos grupos en barrios centrales puede relacionarse con la aportación de Smith (1984); el deterioro justifica bajos precios de

alquiler y en largo término provoca deterioro social, propiciando el surgimiento de brechas de renta. En la segunda década del siglo XXI encontramos importantes concentraciones de población vulnerable en la centralidad que podrían experimentar presión de desplazamiento ante el avance de la actividad inmobiliaria en sus barrios, motivada por obtener rentas de suelo incrementadas por las inversiones públicas, producto de políticas urbanas e instrumentos neoliberales que garantizan su obtención. Igualmente existen sectores de la ciudad en que las inversiones de estas políticas han promovido la paulatina conformación y consolidación de zonas de exclusión, en las que las clases más altas se segregan, lo que es capitalizado por empresas inmobiliarias en zonas cercanas, implicando una barrera de acceso para la población vulnerable.

El compendio de información sobre el conflicto generado por la aplicación de la NGO26 deja ver que después de las reformas sufridas podría haber sido utilizada para permitir construcciones en suelo revalorizado sin mecanismos de control y vigilancia eficaces, sin embargo este caso necesita ser estudiado a profundidad para saber ¿hasta qué punto la institución reguladora intervino para garantizar la obtención de rentas de suelo extraordinarias? En este caso los intereses del sector inmobiliario han sido atendidos por el trabajo del sector público del DF en el ámbito de la regulación urbana, revelando que éste ha sido redireccionado del servicio y procuración del bien público para beneficiar a grupos de empresarios inmobiliarios incluso con prácticas corruptas que son toleradas por el poder judicial, siendo esta una especificidad del contexto de la ciudad de México como propicio para el desarrollo de procesos de gentrificación.

Es otro aspecto importante en esta problemática la Inclusión del precio de suelo en el costo final de la vivienda y la priorización de la propiedad privada como mecanismo de acceso a una vivienda producida por programas públicos para atender a población de bajos ingresos. Desde la perspectiva de Harvey, la inclusión del precio del suelo y la prioridad que la norma da a la propiedad privada contribuyen a la diferenciación de clases sociales en dos puntos: los beneficios a los ingresos reales de los desarrolladores a costa de las afectaciones a los ingresos de los posibles “beneficiarios” –entendiendo que se trata de población de bajos ingresos; la oferta de vivienda accesible es redistribuida, la oferta de viviendas baratas en la centralidad fue reducida si consideramos que una parte de esta oferta fue vendida a precios de lujo, y que las viviendas producidas por organizaciones sociales y por el INVI podrían localizarse en la periferia al buscar un precio de suelo barato.

Profundizando, sí el objetivo es generar vivienda de interés social en las zonas centrales del DF para que grupos de bajos ingresos aprovechen la concentración de servicios, equipamientos e infraestructura, entonces sería congruente fortalecer la institución pública que ha sido creada para satisfacer la necesidad pública de vivienda, mediante la producción de viviendas de interés social y explorar mecanismos que

excluyan el precio del suelo como condición de satisfacción de la necesidad habitacional. Incluso ¿por qué no convocar a los capitales sociales, promoviendo la organización y fomentando la creación de cooperativas para fortalecer la producción social?

Es importante tomar en cuenta que en la ciudad de México, existen prácticas emergentes surgidas a consecuencia de abruptos cambios desde el inicio crecimiento económico del país, y que pueden representar una opción de permanencia para sus habitantes en desventaja: actividades económicas ambulantes e informales con fuerte presencia en la centralidad, prácticas sociales organizativas y alternativas que permiten a algunos acceder a una vivienda de forma distinta a la explotación capitalista de inmuebles, como el préstamo de vivienda, compartir gastos de alquiler y servicios entre dos o más hogares que habitan una misma vivienda, el subarrendamiento, las invasiones organizadas en búsqueda de satisfacer la necesidad de vivienda y obtener el apoderamiento de la vivienda, o en algunos casos segundas viviendas al interior de un lote familiar. Sin embargo, además de ser una opción de permanencia o acceso a la centralidad, pueden significar costos en la experiencia de la habitabilidad por la exposición a la injusticia social o al clientelismo, la permanencia sin garantías y por habitar espacios hacinados o carentes de servicios básicos.

La presencia de estas prácticas y de las actividades económicas alternativas como el mercado ambulante en la centralidad ha sido posible por tolerancia gubernamental, prácticas ilegales toleradas y manejadas a conveniencia. Desde nuestro punto de vista son un elemento importante en el contexto de la ciudad de México, que representa una resistencia implícita al proceso de gentrificación –aunque no sea este su fin principal- y a otras transformaciones propias de la venta y consumo de la ciudad promovido por sus gobernantes y grupos dominantes, por ello estas prácticas y actividades alternativas son objeto de ataques o reajustes que responden a un fin de encausar estas economías hacia pocos puntos de concentración, y reducir las externalidades negativas que su presencia puede ocasionar a las inversiones protegidas –reordenar la economía. Sin embargo, estas prácticas no han sido ampliamente estudiadas hasta ahora, quedando como un ente abstracto o colocado fuera del alcance hasta ahora.

Aunque este trabajo pretendió tomar al menos un aspecto relacionable a las especificidades étnicas de la población vulnerable a desplazamiento por posibles proceso de gentrificación en la centralidad de la ciudad de México,³⁹⁷ en comparación al contexto de las ciudades anglosajonas –refiriéndonos la definición de desplazamiento de Marcuse- este aspecto no ha sido abordado y señalamos la

³⁹⁷ Nota: Ver Anexo Técnico, Mapa 3 AGEBS con condiciones de vulnerabilidad ante proceso de gentrificación, disponible en el anexo de mapas y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266436016>

necesidad de analizar a profundidad estas relaciones para llegar a conclusiones concretas sobre este ámbito.

Tomando en cuenta las nociones de proximidad, precios de accesibilidad, efectos exteriores y la dimensión de este sistema urbano, podríamos decir que para los habitantes de bajos recursos y bajo nivel educativo –volumen global de capital- que habitan la periferia, es *relativamente* más fácil acceder a empleos periféricos para mano de obra no calificada, lo que implicaría consecuencias en sus ingresos y la restricción de su poder económico. Considerando las mismas nociones, es *relativamente* más costoso para los habitantes periféricos de bajos recursos y bajos niveles educativos acceder a un empleo similar en la centralidad. En contraste, es probable que las poblaciones con más ingresos y nivel educativo –en la centralidad o en la periferia-, cuenten con recursos suficientes para acceder a diferentes fuentes de empleo en cualquier parte de la ciudad, y moverse cotidianamente sin repercusiones importantes a sus ingresos o poder económico.

Lo anterior define el actual contexto de la ciudad de México propicio para el desarrollo de procesos de gentrificación. Primero, las transformaciones de la ciudad pueden beneficiar los ingresos y el poder económico de ciertos grupos sociales al ejecutarlas y con sus consecuencias. Segundo, la centralidad es un territorio de interés para las distintas clases sociales, el ser foco de interés desde diferentes realidades es un espacio disputado. Tercero, las grandes diferencias entre clases sociales y la lejanía excluyente entre éstas, en torno a una centralidad disputada, pueden ocasionar que los grupos de bajos ingresos y bajo poder económico en la centralidad tengan pocas posibilidades de enfrentar un eventual desplazamiento asociado a gentrificación, y que la centralidad excluya a los habitantes periféricos de bajos ingresos y bajo poder económico que pretenden instalarse en ella, aunque en ambos casos es posible recurrir a prácticas alternativas para permanecer o para introducirse en la centralidad con sus respectivos costos.

Los resultados de la aplicación de políticas públicas urbanas neoliberales sobre el contexto socio-espacial abordado, y el reajuste de la estructura gubernamental para propiciar una gestión urbana orientada a la búsqueda de beneficios económicos para el sector privado complementan el carácter de la ciudad de México como un contexto propicio para el desarrollo de procesos de gentrificación, principalmente por la falta de alternativas eficientes y suficientes para que poblaciones de bajos ingresos interesadas en instalarse como habitantes de la centralidad o para permanecer en ella puedan hacerlo, frente a la promoción y producción de la ciudad desde el valor de cambio por parte del gobierno.

tres

Gentrificación en la Centralidad de la ciudad de México

Antecedentes de la gentrificación en la Ciudad de
México///La Herradura de Tugurios de la ciudad de México
/// San Miguel Nonoalco/Santiago Tlatelolco///
Conclusiones

Se presenta el caso de gentrificación de los barrios de San Miguel Nonoalco y de Santiago Tlatelolco como consecuencia de la construcción del Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco en la década de 1960. Este es un caso contemporáneo a los primeros trabajos sobre gentrificación, y es abordado por una perspectiva enriquecida con aportaciones posteriores provenientes de diversos estudios en el contexto anglosajón y en el contexto latinoamericano, obtenidas de cuestionamientos y reflexiones que han ido más allá de la concepción clásica de la gentrificación, y que han permitido ampliar la mirada y las maneras de acercarse al fenómeno. La perspectiva con la que se aborda este caso empírico tiene como elementos el concepto de desplazamiento y sus diferentes variantes relacionadas con implicaciones simbólicas y violentas que acompañan el proceso con un choque entre clases sociales, como aspecto central del fenómeno de gentrificación.

Este caso ha sido seleccionado por que las implicaciones simbólicas y violentas que acompañaron las transformaciones realizadas en estos barrios lo convierten en un referente de nuestro tema, en un espacio que de interés en un momento histórico coyuntural, y que ha hoy es apreciado como un lugar identitario de la ciudad. Asimismo en este caso es notoria la importancia del momento histórico específico, que relacionado con actores y factores específicos del contexto local, determinó las líneas de desarrollo del proceso.

Este análisis está acompañado de un acercamiento a la denominada Herradura de Tugurios, revisando factores clave que propiciaron su conformación en el centro de la ciudad, la composición de su población y condiciones de vida a través de diferentes estudios y propuestas de erradicación realizados por el gobierno y la oficina de arquitectura a le fue encargado el proyecto del Conjunto Urbano. Igualmente son analizados los elementos principales del proyecto del Conjunto Urbano y las implicaciones de su construcción para identificar y entender las consecuencias en los barrios intervenidos y en los barrios inmediatos. El trabajo esta enriquecido con las aportaciones de entrevistas realizadas a habitantes de los barrios vecinos de Tlatelolco que fueron testigos de estas transformaciones.

Antecedentes de la Gentrificación en la Ciudad de México

A partir de 1917 la constitución mexicana reconoció la necesidad pública de vivienda y estableció a los patrones la responsabilidad de otorgar viviendas dignas a los trabajadores iniciando el trabajo del sector público en este tema. Un par de décadas después, el desarrollo industrial y económico de México y el abandono del campo provocaron la migración, principalmente a la capital, en consecuencia inició el crecimiento demográfico y físico de esta ciudad acompañado de la mezcla de diversas

culturas rurales e indígenas del país, así como una serie de problemáticas relacionadas con la habitabilidad, pues las nuevas demandas sociales en la ciudad no fueron atendidas equitativamente, dibujando las principales características que la ciudad de México conserva hasta ahora.

Esta situación quedó retratada con el conflicto ocasionado por la especulación sobre el precio de los alquileres de viviendas del centro de la ciudad. En 1935 al menos 111 mil familias -más de medio millón de personas- habitaban viviendas inadecuadas,³⁹⁸ situación relacionada a incrementos en precios de los arrendamientos y los bajos ingresos de estas familias, en un entorno urbano deteriorado y de servicios básicos de mala calidad.

A pesar de avances en el control de los alquileres en otras ciudades del país, desde la década de 1920, el gobierno cardenista no incluyó este tema en su agenda, al contrario, en 1938 el congreso rechazó un proyecto de ley inquilinaria.³⁹⁹ En 1941 organizaciones obreras e inquilinarias solicitaron públicamente la intervención gubernamental en la regulación de los arrendamientos,⁴⁰⁰ la respuesta fue el decreto presidencial de 1942 –dentro de una serie de medidas de emergencia- que prohibió el incremento de los precios de arrendamiento de casas, departamentos, vecindades, cuartos o cualquier otro que fuese objeto de arrendamiento. La medida tuvo seguimiento del Departamento del Distrito Federal (DDF) con una oficina específica para dar cumplimiento al decreto.⁴⁰¹

Algunos propietarios organizados buscaron terminar contratos,⁴⁰² y medidas de este tipo dieron lugar a nuevos decretos en 1943, 1945 y 1946,⁴⁰³ aunque algunos prefirieron abandonar sus propiedades también incrementaron los desalojos y el acoso a inquilinos con el corte de servicios, a lo que los inquilinos resistieron con organizadas cancelaciones de pago, marchas y plantones. Los propietarios evadían los decretos subarrendando a agencias intermediarias, que recibían las propiedades en alquiler con precios en el límite legal, pero con un “traspaso” ficticio subarrendaban al inquilino a precios mayores al establecido por ley.⁴⁰⁴

³⁹⁸ México, Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, 1952, “El problema de la habitación en la ciudad de México”. P. 4.

³⁹⁹ México, UNAM, IIS, 1981, “Estado, vivienda y estructura urbana en el cardenismo, el caso de la ciudad de México”, Perló, M. P. 36.

⁴⁰⁰ México, Universidad Autónoma Metropolitana, 2005 op. cit., P. 217.

⁴⁰¹ *Ibidem.* p. 218.

⁴⁰² *Tiempo*, 8 de mayo de 1948, p. 5. Citado en México, Universidad Autónoma Metropolitana, op. cit., P. 220.

⁴⁰³ México, Universidad Autónoma Metropolitana, op. cit. P. 220

⁴⁰⁴ *Ibidem.* P. 222.

Así, organizaciones populares de obreros e inquilinos –junto a partidos políticos– generaron los proyectos de Ley de la Habitación y Ley Inquilinaria del Distrito Federal para hacer de interés público el arrendamiento y crear una instancia para registrar y regular los contratos,⁴⁰⁵ estos trabajos provocaron la respuesta de propietarios organizados, para quienes la regulación significaba la destrucción del derecho a la propiedad, justificando su actitud en la creciente importancia de la actividad inmobiliaria en la economía de la ciudad,⁴⁰⁶ y reflejando una lógica que concibe compatibles la satisfacción de una necesidad básica, la inclusión de esta dentro de la economía y la posibilidad de convertirla en un negocio. Además argumentaban que el congelamiento de alquileres perjudicaba a los inquilinos, pues más del 40% de las casas de vecindad habían sido sustituidas por nuevas avenidas y edificios modernos.⁴⁰⁷

La respuesta gubernamental había generado un nuevo conflicto, y evidenciaba el vacío aprovechable por el sector inmobiliario ante la falta de estrategias públicas de atención directa a la necesidad pública de vivienda.

En este conflicto se identifican desplazamientos ocasionados por la especulación y otros relacionados a la respuesta del gobierno al conflicto. El corte de los servicios o desalojos forzados son asociables a presión de desplazamiento y a desplazamientos directos, en la práctica del subarrendamiento y los incrementos ilegales de precios es posible identificar desplazamiento por exclusión para quienes no pudieron pagarlos. En las acciones de los propietarios podríamos diferenciar un desplazamiento producido por abandono, consecuente al deterioro de las viviendas abandonadas, y un desplazamiento por gentrificación relacionado a incrementos de precios a través de prácticas ilegales, con desalojos y con la destrucción de las viviendas.

El problema iba más allá de la desregulación de los arrendamientos, estas viviendas estaban deterioradas desde su origen, pues eran construidas como cuartos redondos con materiales de mala calidad y no habían sido diseñadas para una digna habitabilidad, el motivo principal de su construcción fue un negocio de poca inversión y buenas ganancias, igualmente el entorno urbano estaba en deterioro y los servicios eran de mala calidad e insuficientes.

Entre 1938 y 1941 se registraron 645 licencias de construcción de casas habitación y viviendas para renta o venta, con un valor total mayor a \$ 7 millones,⁴⁰⁸ lo que sugiere que en los conflictos descritos entraban en confrontación los intereses de grupos sociales diferentes; por un lado un grupo de bajos e inestables ingresos, y por otro lado

⁴⁰⁵ *Ibidem.* P. 217.

⁴⁰⁶ *Ibidem.* P. 220.

⁴⁰⁷ *Ibidem.* P. 221.

⁴⁰⁸ México, UNAM, IIS, *op. cit.*, P. 46.

un grupo de ingresos suficientes para realizar inversiones para incrementar su patrimonio y su poder económico.

Las acciones de resistencia en colectivo de las organizaciones de propietarios e inmobiliarios y por organizaciones de inquilinos lograron consecuencias gubernamentales. Hay una implicación política en el cumplimiento de compromisos con organizaciones obreras a cambio del apoyo al presidente, esto establecido en la firma del pacto de la unidad obrera,⁴⁰⁹ que acordó la ausencia de huelgas a fin de garantizar la continuidad del periodo de desarrollo, ilustrando la histórica alianza entre movimientos obreros y el Estado mexicano. Este decreto pudo tener fines electorales más que el objetivo de dar una respuesta al problema habitacional.

El decreto fue abrogado después de 50 años, en las primeras décadas de su vigencia permitió que más de 120 mil viviendas fueran habitadas en el DF a precios de alquiler debajo de \$ 300 viejos pesos, de las cuales el 90% estaba en la ciudad de México,⁴¹⁰ sin embargo muchas de estas continuaron en condiciones de deterioro y abandono. Por otro lado, de los permisos de construcción emitidos en 1948 ninguno fue destinado a viviendas de renta baratas en el DF.⁴¹¹

En 1938 el DDF registró la conformación de las primeras colonias proletarias de origen invasivo colindantes a la zona más densamente poblada -norte y oriente del centro denominados posteriormente "la herradura de tugurios"-,⁴¹² habitadas por más de 24 mil personas. Perló (1981) asocia el surgimiento de estas colonias como una consecuencia del encarecimiento de la vida en la ciudad, especialmente de los arrendamientos, lo que pudo generar desalojos por incumplimiento de pagos. En 1940 en las demarcaciones ocupadas por colonias proletarias habitaba 38% de la población de la ciudad de México, y en ellas residía el 40% de los obreros y jornaleros de la ciudad, el 40% de los pequeños comerciantes, artesanos, vendedores ambulantes y personas sin ocupación,⁴¹³ evidenciando la consolidación de grupos de bajos ingresos en entornos con carencias de servicios básicos, para quienes el centro de la ciudad ya no era una opción para instalarse.

Entre 1940 y 1950 la tasa de crecimiento poblacional en los barrios que conformaron la "herradura de tugurios" -Guerrero, Lagunilla, Tepito, Merced, y Jamaica- fue inferior a

⁴⁰⁹ México, Universidad Autónoma Metropolitana, 2005 op. cit., p.217.

⁴¹⁰ *Ibidem*. P .223.

⁴¹¹ Cifras de Perló, M. (1981), citado en México, Universidad Autónoma Metropolitana, op. cit., P. 220.

⁴¹² Nota: Entendemos por Tugurio la tipología de vivienda de cuarto redondo en vecindad. (Según INV, 1958)

⁴¹³ México, UNAM, IIS, op. cit., P. 53.

la tasa de crecimiento poblacional de la ciudad,⁴¹⁴ estos caracterizados por el predominio del tipo de vivienda de cuarto redondo en vecindad. En el mismo periodo el área urbana creció 105%, y la población de la ciudad creció 84% pero las unidades de vivienda sólo crecieron 22%.⁴¹⁵

Lo anterior puede referir que las colonias proletarias desde fines de la década de 1930 fueron el recurso que permitió –por evasión o tolerancia gubernamental- una opción de vivienda a la nueva gran demanda, haciendo notable una relación entre el decreto de control de arrendamientos y la formación de mercados informales de suelo y vivienda ante la desatención gubernamental, propiciando la expansión popular periférica. Otro efecto indirecto ha sido el impacto negativo sobre el arrendamiento como medio de satisfacción de la necesidad de vivienda, dando paso al predominio de la propiedad privada, especialmente desde 1960.⁴¹⁶ La ciudad de México lanzó un llamado con el desarrollo industrial, pero la respuesta rebasó sus capacidades. Estos decretos y sus consecuencias directas e indirectas son importantes al ser la base sobre la que el sector público inició acercamientos para responder a los problemas habitacionales.

La Herradura de Tugurios de la ciudad de México

La Herradura de Tugurios es mencionada como un problema para el gobierno desde 1935: aproximadamente medio millón de personas habitaban este entorno decadente, deteriorado y con servicios de mala calidad en 250 ha².⁴¹⁷ Desde este momento se consideró como origen de esta situación la desregulación de los arrendamientos y la condición de un gran número de familias de bajos e inestables ingresos, o que simplemente no los tenían.⁴¹⁸

“Esta zona formó una herradura abierta hacia el sur-poniente, hacia donde crecía correctamente la ciudad, hacia el cruce Reforma-Insurgentes. Se pensó que esa herradura se podía regenerar. Eran vecindades pintorescas, con un pasillo común, con letrinas y excusados comunes, con un mínimo espacio abierto que era el corredor de la vecindad y representaba 10% de la superficie total del terreno, cuando en la Unidad Presidente Alemán, 75% de la superficie es de jardines”.⁴¹⁹

⁴¹⁴ México, INV. 1958. “Herradura de Tugurios problemas y soluciones”. P. 10

⁴¹⁵ Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, 1991 “¿Todos propietarios?: vivienda de alquiler y sectores populares en la ciudad de México”. P. 31.

⁴¹⁶ México, Consejo Nacional de Población 1998 “Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010”. Pp. 65 - 66.

⁴¹⁷ México, Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, op.cit., P. 4.

⁴¹⁸ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 153-158, disponible en este trabajo y disponible en línea en

<https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

⁴¹⁹ Para ilustrar los detalles de proyecto del Conjunto urbano Nonoalco Tlatelolco se utilizarán las palabras del Arq. Mario Pani, contenidas en las entrevistas realizadas por Graciela Garay en la década de 1990 y publicadas en México, Instituto de Investigaciones Dr.

“La ‘Herradura de Tugurios’ que analizábamos, era una zona de vecindades que tenía una densidad de 500 habitantes por hectárea. Lo que pasaba era un hacinamiento terrible, porque en un solo nivel de una hectárea de superficie, se concentraban 500 habitantes”.⁴²⁰

El Instituto Nacional de la Vivienda (INV) investigó la herradura, asociada a un enclave industrial, a la estación de ferrocarril Buenavista y a los patios de maniobras y bodegas de la estación de carga del ferrocarril emplazadas en los barrios San Miguel Nonoalco y Santiago Tlatelolco.

A finales de 1940 otro estudio gubernamental clasificó el DF por tipos de habitación, destacando los tugurios y jacales; los tugurios eran habitados por 140 mil familias – aproximadamente 800 mil personas en condiciones *infrahumanas*- y representaban 20% del espacio habitable del DF.⁴²¹ Fue descrita detalladamente una “herradura de tugurios” con viviendas decadentes y asentamientos de jacales, su composición social era más o menos homogénea, compuesta de obreros no calificados de ingresos poco regulares, y una gran cantidad de vendedores ambulantes con puestos fijos y semifijos que aprovechaban el mercado de aglomeración y la actividad comercial detonados por el mercado de la Merced.⁴²² Los ingresos mensuales de estas personas eran relativos a \$300.00 viejos pesos -de los que destinaban al arrendamiento entre 5% y 8%-, en contraste el arrendamiento en las nuevas construcciones modernas fuera de la herradura equivalían en un rango entre 41% y el 100% a los ingresos de los habitantes de la herradura.⁴²³

Cinco años después los tugurios eran habitados por 1, 200, 000 habitantes en 22% del espacio habitable del DF,⁴²⁴ y la zona estaba delimitada detalladamente, presente en 16 de las 46 regiones catastrales –en otras la herradura ocupaba sólo una parte.⁴²⁵

Además de comercio, oficios, artesanados y comercio ambulante había concentraciones de industria. En promedio cada cuadra tenía entre 13 y 14 vecindades, cada vecindad tenía entre 8 y 20 viviendas, y en cada una habitaban entre seis y siete personas. Estas vecindades tenían servicios sanitarios colectivos con baños y lavaderos insuficientes, predominaban los muros de adobe y tabique, aunque había de tepetate y mezclas de estos materiales, los techos tenían bóvedas o vigas, los

José María Luis Mora, 2000. Historia oral de la Ciudad de México: Testimonios de sus arquitectos (1940-1990) Mario Pani. P. 83.

⁴²⁰ México, Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, 2000. Historia oral de la Ciudad de México: Testimonios de sus arquitectos (1940-1990) Mario Pani. P. 85.

⁴²¹ México, Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, op.cit., P. 10.

⁴²² Nota: Ver Complemento Gráfico, imagen 152, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

⁴²³ Ídem.

⁴²⁴ México, Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, op. cit., Pp. 47-48.

⁴²⁵ Ibídem. Ilustración 5; Plano Clave. P. 16.

pisos eran de duela y algunos de cemento.⁴²⁶ En cada manzana había entre uno o cuatro propietarios y un promedio de 196 inquilinos, el precio promedio de arrendamiento representaba cerca del 9% de los ingresos de los habitantes, en comparación la alimentación representaba en promedio 60%.⁴²⁷

También había asentamientos de jacales con promedios de 67 viviendas por manzana, habitaban cuatro o cinco personas en cada jacal, y en promedio cada manzana tenía ocho propietarios y 58 inquilinos. El alquiler representaba casi 6.5% de los ingresos familiares, de los que en comparación la alimentación representaba poco más del 50%.⁴²⁸ Los jacales estaban contruidos con materiales de desechos y apenas tenían una alternativa de servicios sanitarios, pero la mayoría carecía de estos.

Contrastantes a este panorama fueron las pocas colonias modernas, como Chapultepec, Polanco o Narvarte, donde en promedio había 10 viviendas por manzana, entre cuatro y seis habitantes por vivienda, más propietarios que inquilinos, e ingresos familiares equivalentes a más de 15 veces los ingresos de las familias en los tugurios, de los que el alquiler o la propiedad de la vivienda representaba el 31%.⁴²⁹

El hacinamiento en la herradura, la contaminación del agua, falta de drenaje y acumulación de basura generaban constantes problemas de salud: entre 1942 y 1951 los cuarteles ocupados por la herradura presentaron el mayor número de casos de tifo y de difteria, tuberculosis, sífilis y tos ferina. Los cuarteles con mayoritaria presencia de tugurios y jacales tenían los mayores índices de mortalidad infantil de la ciudad.⁴³⁰

Para 1950, 20% de la población de los cuarteles que concentraban la mayor parte de la herradura tenía la edad de recibir educación básica, pero la capacidad de las escuelas públicas no era suficiente, generando un déficit de 40%,⁴³¹ la deserción educativa era constante asociable al deterioro de equipamientos y a carencias familiares.⁴³² Había importante actividad delictiva; 74% de los delitos, el 25% de los robos y el 34% de los homicidios se registraban en los barrios más característicos de la herradura,⁴³³ coincidiendo con la principal concentración de centros nocturnos de la ciudad: 26% de las pulquerías, 32% de las cantinas y 33% de los cabarets.⁴³⁴ El déficit educativo podría relacionarse a las posibilidades de empleo y los rangos de ingresos, la concentración

⁴²⁶ *Ibidem*. Cuadro 25; Concentración zona de tugurios. P. 150.

⁴²⁷ *Ibidem*. Cuadro 7; Características de los diversos tipos de habitación. P. 63.

⁴²⁸ *Ídem*.

⁴²⁹ *Ídem*.

⁴³⁰ *Ibidem*. Pp. 72-76.

⁴³¹ *Ibidem*. Cuadro 15; Número de escuelas y capacidades de las mismas. P. 87

⁴³² *Ibidem*. Cuadro 16; Inscripción y deserción escolar por zonas de habitación. P. 88.

⁴³³ *Ibidem*. Cuadro 9; Coeficientes diarios de principales delitos. P. 71.

⁴³⁴ *Ibidem*. Cuadro 10; Número y Ubicación de pulquerías, cantinas y cabarets. P. 75.

de venta de alcohol y los registros de problemas de violencia e inseguridad inferen deterioro social.

“[...] Nonoalco se había desarrollado históricamente como una zona de influencia de la estación Buenavista inaugurada en 1873. [...] Con los años proliferaron en sus inmediaciones hoteles, restaurantes, cantinas y prostíbulos para atender a los empleados ferrocarrileros y viajeros de paso. Los migrantes pobres aprovecharon la tolerancia oficial y ocuparon con sus viviendas precarias los huecos y callejones que eran ignorados y desechados. Era una zona peligrosa y violenta. También fue escenario de movilizaciones sindicales de los ferrocarrileros a finales de los años cuarenta”.⁴³⁵

“Pero sobre todo se había convertido en un referente de pobreza, marginación y violencia. El cine y la literatura se adueñaron rápidamente de esta zona y la transformaron en un ícono del imaginario colectivo.”⁴³⁶

“¿Y usted recuerda que decían de esas partes? ¿Qué eran inseguras, o que no había nada?”

No, había mire, por ejemplo, aquí en la mera esquina, había un, yo ya no lo conocí, pero había un Cabaret, en la esquina

¿Qué es aquí, Bugambilia?

No, justamente la calle del Eje, Enrique González Martínez, antes era el Chopo, antes era el Chopo y ahí en la esquina había un Cabaret. Y Luego ahí, por ejemplo abajo del puente, había puestos que vendían pancita, había, bueno, todavía hasta la fecha, existe ¿verdad? Pero en aquel entonces había ciudades perdidas, el puente tenía, unas escaleras, valga la redundancia, para subir y bajar.

¿Pero pa' peatones, no? porque era de coches.

Sí, sí, sí, era de coches, pero de todos modos la gente subía, tenía escaleras para subir, ahora si que valga la redundancia ¿no? pero tenía unas escaleras que después, se soltó tanta delincuencia que terminaron por cerrarlas.

¿Ah, entonces había un problema de delincuencia ahí?

No hasta la fecha ¿verdad? Hasta la fecha

¿Y había ahí como un mercadito, de puestos ambulantes?

Había, lo que es el mercado de la Buganvilla anteriormente era un mercado de, pues de puestos, después ya, cuando vino Uruchurtu y todo eso, fue cuando los pusieron y los hicieron ya mercado público.” (Mujer, 73 años, habitante de la colonia Santa María la Ribera. Entrevista realizada el 22 de Septiembre de 2015)

Los efectos exteriores negativos que el deterioro generaba al valor del suelo de esta parte de la ciudad, reflejado en el bajo rendimiento de obreros dadas sus condiciones de vida, y los incrementos presupuestales que significaban al gobierno atender los problemas sociales de salud y seguridad son algunos de los motivos que justificaban la necesidad de renovar este espacio.⁴³⁷

El precio promedio del m² dentro de la herradura era cercano al promedio de la ciudad - 85% de éste- pues su ubicación era central y el deterioro era heterogéneo entre los

⁴³⁵ México (2014). UNAM, Coordinación de Humanidades, IIF, IIS, CCUT. En los ferrocarriles. Juan Rulfo. P.45.

⁴³⁶ Ídem.

⁴³⁷ México, Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, op. cit., Cuadro 16; Inscripción y deserción escolar por zonas de habitación. P. 135.

barrios, los precios más bajos dentro de la herradura superaban casi en 300% los precios más bajos de la ciudad.⁴³⁸ Sin embargo los barrios centrales de la herradura otorgaban pocas contribuciones fiscales –impuesto predial y suministro de agua.⁴³⁹ Los valores de suelo y de las construcciones en estos barrios representaban un espacio de oportunidad que incentivaba una intervención asequible muy cerca del centro de la ciudad por parte del sector público, pues los precios de suelo eran altos, pero no los más altos de la ciudad, había grandes espacios de terreno desocupado en propiedades públicas –la infraestructura ferrocarrilera- y el precio de las construcciones se devaluaba por deterioro.

Para sustentar una propuesta de intervención el gobierno realizó un nuevo estudio de la zona a través del INV en 1958, pero solamente consideró 14% de la Herradura: barrios de Guerrero, Buenavista, Tlatelolco, Lagunilla, Tepito, Merced Candelaria, Merced Balbuena y partes de Morelos, Penitenciaría y Santa María la Ribera.⁴⁴⁰

En la zona habitaban 438, 450 personas -36% de toda la herradura seis años antes- y entre 1940 y 1950 esta parte perdió 4.45% de su población.⁴⁴¹ Este era un espacio con importante presencia de inmigrantes; el 58% de los jefes de familia y mujeres había nacido fuera del DF, de estos poco más del 33 % por motivos económicos,⁴⁴² entre 30% y 40% de los hombres tenía solamente educación básica, en algunos barrios el 10% de los hombres y el 14% de las mujeres era analfabeta,⁴⁴³ de la población total 30% era económicamente activa y de ésta 6% estaba desocupada.⁴⁴⁴ La principal concentración laboral se localizaba en un corredor entre el Zócalo y el mercado de la Merced, posiblemente asociado al mercado y las actividades administrativas gubernamentales, pero también se distribuía en Tepito y Merced Balbuena y en menor medida cerca de la estación de Buenavista y los patios en Nonoalco y Tlatelolco.⁴⁴⁵

La mitad de las familias tenía cinco o siete integrantes, 8% era propietario y 89 % inquilino, los propietarios ganaban relativamente más que los de los inquilinos, 16% de los inquilinos tenía ingresos menores a \$ 360 viejos pesos.⁴⁴⁶ Del total de arrendatarios 29% se beneficiaba del decreto de congelación de rentas y el 2.4% de la población

⁴³⁸ *Ibidem*. Pp. 91-92.

⁴³⁹ *Ibidem*. Pp. 95-96.

⁴⁴⁰ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 159-168, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

⁴⁴¹ México, INV, 1958. "Herradura de Tugurios, problemas y soluciones". Escolaridad Cuadro 4; Distribución de la Población de 1950.

⁴⁴² *Ibidem*, Procedencia de la familia.

⁴⁴³ *Ibidem*. Anexo, Cuadro 19; Muestreo socio-antropológico, Escolaridad.

⁴⁴⁴ *Ibidem*. Lugar de trabajo.

⁴⁴⁵ *Ibidem*. Anexo, Población diurna.

⁴⁴⁶ *Ídem*.

accedía a su vivienda por subarrendamiento,⁴⁴⁷ en general el precio de los arrendamientos representaba 12% de los ingresos medios.⁴⁴⁸

El 18% de este espacio era ocupado por industria e infraestructura ferroviaria, cerca de 100 mil personas visitaban la zona cada día por ser origen y destino de 80 líneas de transporte público,⁴⁴⁹ aunque había equipamientos y servicios, los barrios más desatendidos estaban al oriente y al norte, cerca de la estación Buenavista.⁴⁵⁰ La mayoría de las edificaciones ocupaba entre 70 y 100% de la superficie del lote,⁴⁵¹ había fuerte hacinamiento en 60% de las viviendas - entre 6 y 18 m²/hab-, los más altos índices de hacinamiento -2.5 a 6 m²/hab- se concentraban en 16% del espacio habitable entre Tlatelolco y Guerrero. Los valores del suelo eran altos por su localización, aunque heterogéneos; los más altos estaban en La Merced Candelaria y La Lagunilla por la actividad comercial.⁴⁵²

El INV desarrolló una detallada propuesta de intervención que conservaba la línea trabajada por el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (BNHUOP) desde 1947; un conjunto de siete *planes piloto* que focalizadamente regenerarían diferentes barrios de la Herradura. Los espacios fueron seleccionados por presentar viviendas decadentes por regenerar o tugurios por demoler, población semejante a 3 mil familias, fuentes de empleo, oportunidad de reducir vialidades e incrementar espacio verde o de construcción y generar impacto económico y social.⁴⁵³

La propuesta general comprendía súper manzanas con edificios de vivienda en departamentos dotados de servicios, equipamientos y empleos, todo distribuido dentro de un espacio verde, implicando la adquisición de propiedades, costos de urbanización y construcción de viviendas, comercios, industrias y bodegas.⁴⁵⁴ Se proponían incrementos de 35% en la población residente, aunque algunos contemplaban hasta 105%, y en población trabajadora hasta 50%.⁴⁵⁵ Se construirían viviendas nuevas, repartidas diversamente entre 2, 500 y 3, 900 en cada plan, aunque en Tepito se estimaban hasta 5, 500.⁴⁵⁶

⁴⁴⁷ *Ibidem*. Título de ocupación.

⁴⁴⁸ *Ibidem*. Renta de casas.

⁴⁴⁹ *Ibidem*. Anexo: Usos de la Tierra.

⁴⁵⁰ *Ibidem*. Anexo; Influencia Material en las comunidades.

⁴⁵¹ *Ibidem*. Cuadro 8; Densidad de construcción.

⁴⁵² *Ibidem*. Valores de la Tierra.

⁴⁵³ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 169-176, disponible en este trabajo y disponible en línea en

<https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

⁴⁵⁴ México, INV, 1958, op. cit., Valores de la Tierra.

⁴⁵⁵ *Ibidem*. Anexo, Estudio comparativo de planes piloto.

⁴⁵⁶ *Ídem*.

Se pretendía coordinar esfuerzos con empresas privadas para distribuir cargas y financiamientos, y que el precio de alquiler de las viviendas incluyera costos de mejoramiento y equipamiento, pero también se buscó obtener una utilidad económica; se esperaba que la construcción de 1, 528 departamentos generara una renta anual que a 20 años significara utilidades equivalentes al 88.7% de la inversión.⁴⁵⁷ No se especificó el arrendamiento de un bien público, de un bien privado o la entrega de viviendas en propiedad privada, de cualquier modo, el arrendamiento promedio que pagaba más de la mitad de los inquilinos de estos barrios representaba 37.8% del alquiler mensual estimado para las nuevas viviendas, justificándose en las mejoras que recibirían, aunque significaran la exclusión de la población de bajos ingresos. Asimismo sólo eran contemplados para permanecer quienes trabajaban en la zona y no vivían ahí. La logística contemplaba zonas y costos de desplazamiento de la población para la realización de obras, que después regresaría, pero también contemplaba zonas para reubicar a quienes no permanecerían.⁴⁵⁸

El INV enfatizaba que estas zonas “registraron muy altos índices de hacinamiento y de promiscuidad, graves deficiencias en cuanto a servicios, unidas a una elevada densidad de construcción en muy malas condiciones, inexistencia de áreas verdes y la presencia de los grados más negativos de vialidad”.⁴⁵⁹ También justificaba la necesidad de intervención por ser el núcleo central, cívico y comercial; “fomentaban numerosos centros de vicio que destruían la estabilidad familiar”.⁴⁶⁰ Estos planes contemplaron desde su diseño la posibilidad de desplazar a ciertos grupos de población, y de manera indirecta, condiciones que pudieron causarles desplazamiento por exclusión con elevadas cuotas de pago.

San Miguel Nonoalco/Santiago Tlatelolco

Hacia el norte, existe una isla que no está rodeada de agua, misma que flota en un mar de concreto, acero y asfalto. Dos importantes ríos la atraviesan y sus habitantes entran y salen todos los días, buscando el sustento, alimentando sus sueños y esperanzas. Alguna vez la isla fue escenario de batallas épicas que vieron el ocaso de una cultura y también el doloroso nacer de una totalmente nueva. Artífices llegaron a transformar sus desolados parajes en formidables construcciones que desafiaban a los cielos mismos. Cuando el mundo corría a demostrar su vacuo dominio sobre el átomo, la isla atrajo a los valientes que repudiaron tan irresponsables actos.

⁴⁵⁷ Ibídem. Anexo; Financiamiento de construcción de 1,528 departamentos.

⁴⁵⁸ Ibídem. Pp. 4-10.

⁴⁵⁹ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 177-182, disponible en este trabajo y disponible en línea en

<https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

⁴⁶⁰ México, INV, 1958, op. cit., P. 9.

¿Qué otro escenario podía haber albergado a cientos de jóvenes que clamaban a una nueva dirección para su nación? La isla los recibió con los brazos abiertos y los lloró cuando fueron pisados y callados.

Si hoy volteamos hacia el mismo norte, veremos el llamado de su faro que nos guía hacia la resistente isla, que nos llama a Nonoalco Tlatelolco para recordar, para compartir y para aprender de un lugar que nos ha visto y seguirá viendo hasta el fin de los días.

Jorge Inchaurregui Elizarraras, 2014.

A finales de la década de 1940 el gobierno mexicano inició la política nacional de vivienda para responder a la gran demanda convertida en “la problemática habitacional”. Esta política fue parte del trabajo del sector público que enmarcó el desarrollo moderno del país, relacionada al crecimiento económico sostenido que permitió el surgimiento de una nueva clase media, emblema del nuevo país de instituciones que pretendía dejar atrás la Revolución. El milagro mexicano fue cercano temporalmente al desarrollo económico de otros países latinoamericanos, fruto de un tardío desarrollo industrial periférico, sostenido en la explotación de recursos naturales y la apertura a capitales privados y extranjeros en el marco del mundo dividido entre dos polos.

Esta etapa de la política de vivienda se distingue por la construcción de grandes proyectos modernos con edificios multifamiliares inspirados en la Ciudad Radiante, la mayoría periféricos. El Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco fue el último y más grande de estos proyectos, también muy cercano al centro por ser concebido dentro del *Programa de Renovación Urbana* que buscaba erradicar la Herradura de Tugurios.⁴⁶¹

El diagnóstico previo al desarrollo de este programa fue elaborado en 1958 por el Taller de Urbanismo del arquitecto Mario Pani -un encargo del gobierno federal- se enfocó en los barrios de San Miguel Nonoalco y Santiago Tlatelolco, ocupados por la antigua estación de carga de la ciudad de México, rodeada de aduanas, almacenes y bodegas en 120 ha²,⁴⁶² también fueron incluidos los alrededores de las colonias Ex-hipódromo de Peralvillo, el Barrio de San Simón Tolnahuac, la Colonia Industrial y Santa María la Ribera, en total más de 100 mil familias.⁴⁶³ El motivo central fue acercarse a las

⁴⁶¹ Vila, (1966, Junio-Septiembre) Conjunto urbano ciudad Tlatelolco aspectos urbanísticos. *Arquitectura México*, 94-95, 81.

⁴⁶² Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 183-186, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

⁴⁶³ Sociedad de Arquitectos Mexicanos y Colegio Nacional de Arquitectos de México, 1960. “La vivienda popular en México”. Láminas 22-23.

necesidades de los habitantes para conocer su capacidad de pago y las habitaciones requeridas.⁴⁶⁴

El entorno que rodeaba la infraestructura ferroviaria era ocupado de uso habitacional en 67%, el 30% era vialidad y el resto patios, baldíos y áreas verdes.⁴⁶⁵ Las densidades de población más altas eran de 600 hab/ha, principalmente en las manzanas del sur.^{466 467}

“Pues levantados a la buena de Dios, estaban los cuartitos nada más, bueno, nada más era el puro cuarto, tenían sus tapancos, por decir, en este era la sala comedor y el baño. *En un solo cuarto había todo*

En un solo cuarto, bueno, baño para bañarse porque los baños eran colectivos en las casas.

¿Eran como vecindades?

Eran vecindades, todos esos, todo eso de ahí eran vecindades.

Lo que era Tlatelolco, más o menos a la altura de, por donde ahorita es el jardín de Santiago, hasta allá cerca de Reforma, era un cuartel, ahí era un cuartel, que llegaba más o menos hasta Lerdo, y todo lo demás era, pues, estaba cerrado, estaba cercado, pero prácticamente todo eso pertenecía al ejército.” (Mujer, 73 años, habitante de la colonia Santa María la Ribera. Entrevista realizada el 22 de Septiembre de 2015)

Alrededor de 17 mil familias -poco más del 15% de las incluidas en el estudio- tenían como ingreso el salario mínimo y casi 60% de las viviendas en la zona era ámbito del decreto de congelación de rentas, permitiendo que más de 60 % de los arrendamientos que se pagaban en esa zona tuvieran precios inferiores a \$ 74 (16 USD).⁴⁶⁸ El precio del suelo era equivalente al precio de suelo periférico en buenas condiciones y 90% de las edificaciones contempladas a demoler eran viviendas.⁴⁶⁹

“Anteriormente, abajo del puente de aquel lado había unas casitas perdidas, había de madera, cantinas.

¿Cómo jcales cantina?

Ahí.

¿Y usted llegó a saber algo de la gente que vivía en esas vecindades, en esas casas perdidas? ¿Cómo a qué se dedicaban? ¿Eran desempleados, hacían trabajos o robaban?

Eso, eran mil usos, a pepenar, lo que encontraban en las calles, pues si, mil usos ¿no? porque si usted necesitaba que un albañil, un cargador, no faltaba quien le hiciera a usted el trabajo, otros se dedicaban a ‘visitar a Roberto’. [...]

⁴⁶⁴ Ibídem. Lámina 28.

⁴⁶⁵ Ibídem. Lámina 32.

⁴⁶⁶ Ibídem. Lámina 24.

⁴⁶⁷ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 187-191, disponible en este trabajo y disponible en línea en

<https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

⁴⁶⁸ Sociedad de Arquitectos Mexicanos y Colegio Nacional de Arquitectos de México, op. cit., Láminas 22-23.

⁴⁶⁹ Ibídem. Lámina 27.

A raíz de que empezaron a migrar mucha gente de la provincia, pues llegaban a aquí a la terminal del tren, y si usted necesitaba una sirvienta, usted iba ahí, y ya, pues uno las veía bajar con ya sea su bolsita así de manta, o su veliz de caja, de cartón, entonces ya contrataba a las gentes, a esa persona pues, para sirvienta, para lavar platos ¿no? entonces, después toda esa gente se fue juntando con otros y llegó el momento en que, las casas que eran más o menos pudientes que tenían cinco, seis cuartos recamaras, las personas las hicieron para rentárselas como casa de huéspedes, a los, pues a la gente que trabajaba lavando platos en la Guerrero, que era el lugar más concurrido, la colonia Guerrero, ¿no? porque esta venía siendo clase media y la colonia Guerrero venía siendo clase media baja, y ahí había más negocios”. (Mujer, 73 años, habitante de la colonia Santa María la Ribera. Entrevista realizada el 22 de Septiembre de 2015)

El Programa presentado por Pani desechó *los planes piloto* y las acciones puntuales en los espacios de mayor deterioro, en cambio propuso la destrucción total de los barrios de Peralvillo, Tepito, Morelos y Penitenciaria hasta sus límites con La Merced-Candelaria y un reordenamiento vial con la construcción de amplios ejes viales. El Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco sería la primera parte del ambicioso programa, la regeneración total de la herradura se completaría con 5 o 6 conjuntos urbanos de dimensiones similares.⁴⁷⁰ La nueva *Ciudad Tlatelolco* colindaría con la vieja zona industrial, y estaría localizada a sólo 1.5 km de la Plaza de la Constitución y del centro burocrático y comercial de la ciudad.

“Teníamos la idea de que esto siguiera, de que se desalojara de ahí a los que estaban mal ubicados para hacer más y más viviendas y rodear toda la “herradura de tugurios” con cinco o seis Tlatelolcos, que hubieran tenido 3, 000, 000 de metros cuadrados con todos sus servicios, 2, 000, 000 de metros de jardines y que hubieran alojado a 66, 000 familias”.⁴⁷¹

La propuesta recomendaba demoler 45% del entorno construido y conservar 25%; 15, 104 viviendas serían reemplazadas por 23, 286 departamentos,⁴⁷² siguiendo un enfoque higienista. Se buscaba ganar espacios verdes en los que se distribuirían altas torres de departamentos, estos serían ofrecidos en arrendamiento, incrementando la densidad a 800 hab/ha con nueva oferta de equipamientos y servicios,⁴⁷³ se solucionarían los problemas viales y se construiría un nuevo monumento nacional. Para su construcción se contempló la edificación de habitaciones para alojar provisionalmente a la población que tendría que abandonar sus viviendas, logrando un “plan de regeneración encadenado”,⁴⁷⁴ sin embargo no hay datos para estas. La

⁴⁷⁰ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 207-209, disponible en este trabajo y disponible en línea en

<https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

⁴⁷¹ México, Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, op. cit., P. 88.

⁴⁷² Patiño, L. (2014). Expansión urbana y diferenciación socioespacial. El acceso al suelo en dos casos extremos de ocupación del espacio en la ciudad de México. Tesis de Doctorado. Centro de estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales, El Colegio de México. Pp. 115-116.

⁴⁷³ Vila, op. cit., P. 92.

⁴⁷⁴ Sociedad de Arquitectos Mexicanos y Colegio Nacional de Arquitectos de México, op. cit., Lámina 22-23.

posible solución de un problema heredado y tan complejo se sustentaba en una intervención física acorde a los principios del funcionalismo.

Aunque gran parte del conjunto sería financiado con dinero público y préstamos internacionales gestionados por el BNHUOP junto al Instituto de Dirección de Pensiones, también se contempló desde un inicio la participación de iniciativa privada para financiar grandes partes del proyecto,⁴⁷⁵ y el grupo que diseñó este Conjunto hacía explícita la intención de garantizar los incrementos de estos capitales, también fue justificada la participación de capitales privados argumentando que proporcionar habitaciones en renta no debería corresponder únicamente al gobierno federal.⁴⁷⁶

La inclusión del mecanismo de la renta de viviendas de propiedad pública fue justificada argumentando el bajo nivel de ingresos de la población colindante, y que el crear más lotes para entregar en propiedad provocaría una nueva especulación, que induciría a una nueva turgurización; con este “innovador modelo de ciudad” la inversión de las compañías de seguros estaría garantizada, pero no a partir de la especulación con los precios de los alquileres, pues estarían controlados en función del valor del suelo y la intensidad de construcción determinada por la normativa.⁴⁷⁷

Otro de los objetivos fue lograr un control de edificación mediante la normativa urbana; un parámetro de área libre disponible, estimado para un número de habitantes, se conjugaba con un factor de servicios requeridos por habitante, los cuales determinaban el espacio construible para viviendas,⁴⁷⁸ así se evitaría el hacinamiento y la saturación de servicios y equipamientos, a la vez, la nueva intensidad de construcción –limitada por la normativa de uso y control de construcción- sería la base del control de las cuotas de alquiler. La propuesta intentaba ser para la ciudad un referente de regulación del desarrollo urbano y de la garantía del acceso a los servicios desde la normatividad,⁴⁷⁹ sin embargo no contempló la evolución de la población, cambios en sus ingresos o en las capacidades del gobierno.

El diseño de las tipologías de vivienda respondió a dos ejes: la capacidad de pago y el número de habitaciones requeridas según el número de integrantes de las familias estudiadas, así la población a atender fue dividida en tres estratos, que definieron tres tipos de edificio. Las viviendas estarían divididas tipológicamente por la cantidad de habitaciones requeridas; 15% de tendrían una recámara, 60% dos recámaras y 25%

⁴⁷⁵ Ídem.

⁴⁷⁶ Ibídem. Lámina 25.

⁴⁷⁷ Ídem.

⁴⁷⁸ Vila, op. cit., P. 90.

⁴⁷⁹ Sociedad de Arquitectos Mexicanos y Colegio Nacional de Arquitectos de México, op. cit., Lámina 32

tres. Habría también una distribución de un espacio de estacionamiento por cada tres viviendas en promedio, priorizando a cada departamento del estrato C.⁴⁸⁰

Cuadro 1: Estratos económicos y viviendas estimadas en 1958 para el Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco		
Estrato	Ingresos mensuales	Porcentaje de viviendas requeridas
A	Salario Mínimo, \$ 360.00 - \$ 500.00	58%
B	\$ 500.00 - \$ 1,000.00	18%
C	Superiores a \$ 1,000.00	24%

Cuadro realizado con la información disponible en Sociedad de Arquitectos Mexicanos y Colegio Nacional de Arquitectos de México, 1960. “La vivienda popular en México”. Lámina 29.

También fue incluida una reestructuración vial en los alrededores para comunicar el centro con el norte de la ciudad y estos a la vez con el oriente, hasta el Aeropuerto Internacional.⁴⁸¹ Se contempló incrementar el valor inmobiliario del Conjunto aprovechando los efectos exteriores originados por las propias mejoras que implicaba su construcción en esa zona deteriorada, adicionalmente se contemplaba aprovechar en el valor inmobiliario del Conjunto los efectos exteriores ocasionados por la construcción de servicios, equipamientos y por la reestructuración vial de la zona y así garantizar incrementos de precios de suelo,⁴⁸² en consecuencia el incremento de los ingresos del proyecto beneficiaría a los inversionistas.^{483 484}

“Esta calle se llamaba Nonoalco, no se llamaba Flores Magón, toda la calle era Nonoalco, entonces la iglesia es la de San Miguelito, la iglesia es la de San Miguelito, y era, pues todo, todo esto, donde está la iglesia y luego, donde sigue había una gasolinera, en donde los taxistas venían, les daban en aquel entonces unos vales para ayuda de gasolina, y ahí venían a cambiarlos, después seguía uno de la compañía de luz, donde se hacían los *wattorímetros*, o sea lo que son ahora los medidores, y luego ya para allá, pues había vecindades, ¿no? hasta llegar a Lerdo, que era más o menos donde se empezaba a componer la colonia donde ahora está el, bueno, antes también estaba, este, el Salón de Los Ángeles.

Ah, la Guerrero

Porque quien no conoce Los Ángeles, no conoce México.

Los Ángeles tiene... más de sesenta años que existe el salón de Los Ángeles. Así, más o menos eso era, eso era.” (Mujer, 73 años, habitante de la colonia Santa María la Ribera. Entrevista realizada el 22 de Septiembre de 2015)

La estimación de los precios de los alquileres propuestos, definidos por una expectativa del precio que el suelo podía alcanzar –incrementado por estas inversiones y la

⁴⁸⁰ Ídem.

⁴⁸¹ Vila, op. cit., P. 81.

⁴⁸² Ídem. 90.

⁴⁸³ Sociedad de Arquitectos Mexicanos y Colegio Nacional de Arquitectos de México, op. cit., Lámina 31.

⁴⁸⁴ Nota: Ver Complemento Gráfico, imagen 2013, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

intensidad de construcción- seguía la lógica del promotor; nuevamente se pretendía solucionar un problema con estrategias similares a las que lo habían generado.

Al proponer este esquema de acceso a la vivienda, el gobierno explícitamente reconocía el potencial del valor del suelo de estos barrios –ahora centrales-, así como las rentas potenciales, la oportunidad de garantizar la valorización de los capitales invertidos y continuar financiando el proyecto, asumiendo un papel de principal inversor y promotor. Esta lógica fue asumida como propia de la ciudad al no explorarse otras alternativas, incluso cuando esta podría ser contraria al objetivo de satisfacer necesidades sociales que motivaban una transformación en ese lugar.

El gobierno gestionó la ejecución del proyecto a través del BNHUOP, que creó el fideicomiso Fondo de la Habitaciones Populares para el manejo de los recursos,⁴⁸⁵ hubo participación interinstitucional con la SHCP, el DDF y el ISSSTE. En 1960 inició la construcción de la primera super manzana,^{486 487} el BNHUOP financió y ejecutó la construcción de viviendas, el ISSSTE se encargó de los equipamientos y el DDF de la infraestructura vial. Aunque gran parte del proyecto se construyó sobre propiedad pública en el “vacío” de la infraestructura ferroviaria, fueron integradas 800 propiedades privadas, que aportaban 950 mil m²,⁴⁸⁸ y por las que se pagaron \$ 20 millones.⁴⁸⁹

El mecanismo contemplado para acceder a las viviendas tipo “A” fue el alquiler, las cuotas de arrendamiento serían estimadas de acuerdo a los ingresos de los diferentes estratos previamente identificados, sin rebasar el 25% de estos,⁴⁹⁰ y para estas se previó un subsidio proveniente de la venta del estrato C y de los espacios comerciales.

En 1961, después de la construcción de la primera unidad del Conjunto, la economía nacional registró pérdidas,⁴⁹¹ las obras fueron suspendidas temporalmente, poco después continuó la construcción con inversión privada, los equipamientos al interior del conjunto y los ejes viales continuaron siendo financiados por el gobierno. Esto implicó mayores intereses por pagar, además el dinero no fluyó con el ritmo necesario,

⁴⁸⁵ Vila, op. cit., P. 82.

⁴⁸⁶ Ídem.

⁴⁸⁷ México (2014). UNAM, Coordinación de Humanidades, IIF, IIS, CCUT. op. cit., P. 57.

⁴⁸⁸ Vila, op. cit., 87.

⁴⁸⁹ Sociedad de Arquitectos Mexicanos y Colegio Nacional de Arquitectos de México, op. cit., Lámina 32.

⁴⁹⁰ Vila, op. cit., 102.

⁴⁹¹ Nota: La reducción del PIB de México a consecuencia de la reducción de exportaciones nacionales e inversiones privadas de 1959 y 1961 fueron atendidas con inversiones privadas guiadas por el gobierno y el incremento de deuda extranjera (Padilla, 2004, pp. 81-83; Gracida, 2002, pp. 73-78).

retrasando los tiempos e incrementando aún más los intereses,⁴⁹² ahora el control de la obra lo llevaban los inversionistas.

“Las alternativas eran o parar el asunto y además quedarnos con esa deuda, o tratar de hacer las tres unidades que se habían proyectado. En este momento el que resolvía ese asunto y al que además se le había ocurrido hacer esta idea, era el licenciado Antonio Ortiz Mena, entonces secretario de Hacienda. Ortiz Mena dijo: ‘Necesitamos inyectar confianza al país y el Estado debe hacer obra para que se tenga confianza. Dadas las condiciones económicas seguimos’ ”⁴⁹³

En consecuencia el esquema de alquiler estimado a una tasa de interés de 5% anual en un plazo de 50 años y subsidios cambió,⁴⁹⁴ las viviendas fueron ofrecidas a la venta en propiedad privada a compradores con crédito, mediante un sistema de certificados de participación inmobiliaria, que garantizaba el uso y goce de la vivienda y una parte proporcional de la propiedad del edificio, con un pago inicial del 5% del valor total de la vivienda y un plazo de 15 años con interés de 6%. También se contempló un sistema de amortizaciones crecientes, que incrementaría el monto de las cuotas paralelamente al incremento de los ingresos del comprador, en un contexto de crecimiento generalizado de la economía. Fueron contempladas instituciones privadas para financiar a los compradores mediante el Programa Financiero de Vivienda.⁴⁹⁵

Estos cambios e incrementos superiores al 100% en la tasa de interés cambiaron las posibilidades de las personas para quienes fueron dirigidas estas viviendas originalmente,⁴⁹⁶ aunque desde su planteamiento, las viviendas fueron dirigidas a ingresos medios bajos, no a ingresos bajos.⁴⁹⁷ Así fue beneficiada la clase media para recuperar las inversiones, justificando su llegada al Conjunto Urbano como una notable mejoría para este sector.⁴⁹⁸ Finalmente un problema histórico generado por la desregulación de los alquileres fue “solucionado” contradiciendo el objetivo del proyecto y otras justificaciones con un drástico cambio de discurso; de las rentas subsidiadas y bajo interés en amplio plazo, a “[...] una verdadera ciudad de propietarios, dentro de nuestra gran capital y dentro de las premisas de la justicia social, que señalan nuestras doctrinas políticas.”⁴⁹⁹

⁴⁹² Pani, M. (1966, Junio-Septiembre), Estructura económica y destino de Ciudad Tlatelolco. *Arquitectura México*, 94-95, 107.

⁴⁹³ México, Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, op. cit., P. 85.

⁴⁹⁴ Pani, M. (1966, Junio-Septiembre), op. cit., P. 106.

⁴⁹⁵ Vila, op. cit., Pp. 102-105.

⁴⁹⁶ *Ibidem*. P. 105.

⁴⁹⁷ *Ibidem*. P. 93.

⁴⁹⁸ Pani, M. (1966, Junio-Septiembre), op. cit., P. 107.

⁴⁹⁹ *Ibidem*. P. 5.

Fueron construidos 102 edificios en nueve diferentes tipologías, 45 edificios de servicios sociales y equipamientos,⁵⁰⁰ en total 11, 916 viviendas se habitarían por 70 mil habitantes,⁵⁰¹ cuyos ingresos para acceder a “viviendas de interés social” deberían ubicarse entre \$ 1, 500.00 y \$ 3, 500.00 mensuales,⁵⁰² representando entre tres y seis veces más la cantidad contemplada en la propuesta inicial del proyecto.

Cuadro 2 Tipologías de edificios y estratos económicos correspondientes						
Tipología de edificio	No. de Niveles	No. de Edificios	No. de Viviendas	Porcentaje respecto total	Rango de ingresos	Estrato
A	4	44	5,052.00	42.25	\$ 1,500.00	Interés Social
B	8	16	1,290.00	10.79	\$ 2,500.00	10,230.00
C	14	10	2,880.00	24.09	\$ 3,000.00	85.56 %
I	7	9	1,008.00	8.43	\$ 3,500.00	Interés Económico
K	14	6	312.00	2.61	\$3,500.00 a \$ 10,000.00	1726.00
L	14	5	430.00	3.60		
M	22	5	410.00	3.43		
N	22	7	574.00	4.80		
Total		102	11,956.00 ⁵⁰³	100.00		14.44 %

Cuadro realizado con la información disponible en Vila, op. cit., P. 105.

Otras contradicciones son visibles en los argumentos que justificaban la intervención en la herradura: el grave hacinamiento se solucionaría con una diversidad de tipologías con espacios mínimos de construcción establecidos, sin embargo una de ellas tenía sólo un dormitorio, pero era dirigida a familias de hasta cuatro integrantes, y representaba el 10% de las viviendas.⁵⁰⁴ Había una intención por integrar diferentes estratos sociales dentro del Conjunto, pero las tipologías dirigidas a los estratos de ingresos más altos fueron ubicadas al extremo oriente del conjunto, con la mejor ubicación –el nuevo Paseo de la Reforma–, además, en cada tipología de edificio fue asignada un solo estrato; un proyecto elaborado por el gobierno podría ser más atractivo que uno realizado por empresas privadas.

“[...] los edificios ‘K’ y ‘L’ de catorce pisos, ‘M’ y ‘N’ de veintidós, con 1, 686 viviendas, 14 % restante se destinan a grupos de nivel de ingreso medio-alto y alto. Su ubicación en las inmediaciones a las principales avenidas y parques, los hacen muy atractivos, máxime que en el mercado inmobiliario no hay ofertas en condiciones semejantes.”⁵⁰⁵

⁵⁰⁰ Vila, op. cit., P. 94.

⁵⁰¹ Ibídem. P. 92.

⁵⁰² Ibídem. P. 93.

⁵⁰³ Nota: Error en la fuente, la suma total de 11, 916 viviendas no es exacta si se suman los datos proporcionados.

⁵⁰⁴ Ibídem. P. 92.

⁵⁰⁵ Vila, op. cit., P. 93.

“Y ¿Notaba que hubiera más gente con más dinero de aquél lado, donde están las torres altas?

Sí ¿cómo no? sí. Ya decían que vivían en la *suite de no sé qué*. Sí, sí, porque ya era creo piso por departamento eh.

Si, pues, allá los edificios llevan nombres de ciudad.” (Mujer, 78 años, ama de casa, habitante del barrio de San Simón Tolnahuac desde 1960. Entrevista realizada el 24 de Septiembre de 2015)

El “Conjunto Urbano Presidente Adolfo López Mateos Nonoalco-Tlatelolco” fue inaugurado el 20 de Noviembre de 1964 con una ceremonia oficial en la Plaza de Las Tres Culturas –el nuevo *monumento nacional*–,⁵⁰⁶ poco antes de finalizar el periodo gubernamental en el que se inició su construcción. La inversión total fue de 1, 250 millones de pesos,⁵⁰⁷ de la que 58% fue dedicada a tipologías de interés social, 24% a interés económico y 18% a los servicios sociales, comercios y oficinas.⁵⁰⁸

El Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco fue el proyecto más importante del BNHUOP en el DF durante ese sexenio; recibió el 99.69% de las aportaciones autorizadas por esta institución en el DF, y 89.97% del total de los recursos ejercidos por la misma en el país en esa administración.⁵⁰⁹ Este banco recibió durante ese sexenio grandes préstamos internacionales que representaban 63.8% de los fondos que había obtenido,⁵¹⁰ entre 1954 y 1960 la deuda del sector público mexicano se duplicó mientras Estados Unidos de Norte América se estableció como principal inversor extranjero en México: en 1950 la inversión proveniente de EUA representaba 70% del total de inversión extranjera, y en 1960 representaba 83.2%.⁵¹¹

En esa década México inició su participación en una serie de programas económicos internacionales por medio del Fondo Monetario Internacional, el Banco Interamericano de Desarrollo, y directamente con el gobierno estadounidense con el Convenio de Estabilización –a cargo de la Tesorería de Estados Unidos.⁵¹² En el año de la inauguración del Conjunto, Estados Unidos inició Alianza para el Progreso, el programa para prestar recursos públicos a América Latina en el contexto de la Revolución Cubana. Discursivamente, Alianza para el Progreso buscó igualar la calidad de vida

⁵⁰⁶ Domínguez, L. op. cit., P. 74.

⁵⁰⁷ México, Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas SA, 1965. Memoria 1959-1964. P. 84.

⁵⁰⁸ Vila, op. cit., P. 100.

⁵⁰⁹ México, Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas SA, op. cit., P. 84.

⁵¹⁰ *Ibidem*. P. 20.

⁵¹¹ México, UNAM Facultad de Economía (2002). El siglo XX mexicano un capítulo de su historia, 1940-1982. Gracida, E. P. 70-71.

⁵¹² *Ibidem*. P. 75.

entre los habitantes del continente, los recursos circularon por instituciones financieras internacionales como el Banco Interamericano de Desarrollo.⁵¹³

Este proyecto público benefició capitales externos con el compromiso de estas deudas, retratando la entrada de tendencias económicas occidentales en México, que permearon ideológica y políticamente en la definición de políticas públicas del sucesivo devenir del país.

La realización de este proyecto permitió proporcionar vivienda muchas personas, pero no a las personas que residían en este lugar, cuya situación fue el motivo que lo originó. Es un logro de este Conjunto la creación de servicios y equipamientos para satisfacer las necesidades de la nueva población, la continuidad y ordenamiento de la infraestructura vial, sin embargo estas mejoras pudieron fomentar desplazamiento por exclusión, alejando de manera indirecta a la población que las requería.

Aproximadamente 9, 320 personas habitaban los terrenos públicos y privados en los que se localiza el Conjunto Urbano,⁵¹⁴ cuya construcción implicó para ellos un desplazamiento directo.⁵¹⁵ Otros autores mencionan 7,000 personas desplazadas por la destrucción de aproximadamente mil viviendas en estos terrenos y afectaciones a viviendas en barrios vecinos.⁵¹⁶ La construcción de las vialidades que complementaron este conjunto implicaron el desplazamiento directo de aproximadamente 12, 800 personas que habitaban propiedades adquiridas por el gobierno.^{517 518} Más de 3, 100 personas trabajaban en este espacio.⁵¹⁹ También se pretendía que el proyecto provocara la paulatina transformación de las zonas industriales aledañas con la partida de la estación de carga,⁵²⁰ influyendo en una transición económica, espacial y de prácticas cotidianas en estos barrios.

Si tomamos en cuenta que el volumen global de capital de las personas desplazadas era menor –lo que contribuye a su desplazamiento- y que este desplazamiento podría implicar alejarse de actividades productivas, servicios y equipamientos, entonces es probable que sus ingresos reales fuesen perjudicados, dificultando conservar o

⁵¹³ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 224 y 226, disponible en este trabajo y disponible en línea en

<https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

⁵¹⁴ Cifra calculada a partir de la información representada en los gráficos disponibles en Pani, M. (1960, Diciembre). Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco, Regeneración urbanística de la ciudad de México, Arquitectura México, 72. P. 191, Lámina 6.

⁵¹⁵ Nota: Ver Complemento Gráfico, op. cit., imágenes 188, 199-203, 210 y 211.

⁵¹⁶ Patiño, op. cit., P. 117.

⁵¹⁷ Cifra calculada a partir de la información representada en los gráficos disponibles en Pani, M. (1960, Diciembre), op. cit., P. 191, Lámina 6.

⁵¹⁸ Nota: Ver Complemento Gráfico, op. cit., imágenes 219-222.

⁵¹⁹ *Ibidem*. P. 191, Lámina 7.

⁵²⁰ *Ídem*.

umentar su posición en la estructura de clases. En cambio los nuevos habitantes tendrían la posibilidad de incrementar el volumen global de su capital con la oportunidad de aprovechar la cercanía a dicha concentración, y por tanto de conservar o incrementar su posición en la estructura de clases.

Un desplazamiento directo identificado, distinto al desplazamiento residencial, es el de las actividades y relaciones que tenían los habitantes de estos barrios centrales, incluidos obreros y empleados de la Federación Nacional de Ferrocarrileros, así como prácticas sociales y de consumo que sostenían una serie de servicios y lugares específicos, que al poblarse el Conjunto Urbano fueron reemplazadas por actividades, patrones de consumo y usos del espacio distintivos de la nueva clase media.⁵²¹

“Se deberán evitar molestias y peligros, desplazando, reacondicionando y aislando los focos que lo necesiten”.⁵²²

Se veían las vías, los vagones del tren.

Hasta vacas había.

¿Hasta vacas había?

¡Sí! Bueno, borreguitos, vacas, yo creo las traían, no sé, pero por aquí vendían leche, nunca llegué yo hasta acá, hasta abajo, acá hasta Insurgentes no. Pero todo esto para arriba venía el tren, estaba una fábrica de aceite, y no recuerdo como se llama.” (Mujer, 78 años, ama de casa, habitante del barrio de San Simón Tolnahuac desde 1960. Entrevista realizada el 24 de Septiembre de 2015)

Desplazamientos indirectos son visibles en las afectaciones a los barrios colindantes al mega proyecto, así como el desplazamiento por exclusión; es poco probable que los residentes previos de estos barrios hayan podido instalarse en el Conjunto al contemplar el precio de venta de las viviendas.⁵²³

“Y así seguimos. Pero con un dinero que ya no era a 4%; seguimos con las reservas de las compañías de seguros y que requerían un interés de 10%, algo más del doble de lo que se pagaba de renta. Naturalmente eso se salía de las posibilidades de las personas para las cuales se habían hecho las viviendas para rentar; porque la idea era que los señores que habitaban las zona de junto se pasaran a los nuevos edificios que estábamos construyendo”.⁵²⁴

“Con el cambio de sexenio y el cambio de uso ya no los hicieron para alojar ahí a los que verdaderamente lo necesitaban, sino que se vendieron a otras personas y pues eso se acabó”.⁵²⁵

⁵²¹ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 192-198, 204 y 205, disponible en este trabajo y disponible en línea en

<https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

⁵²² México, INV, Op. cit., P. 12.

⁵²³ Nota: Ver Complemento Gráfico op. cit., imagen 206.

⁵²⁴ México, Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, op. cit., P. 88.

⁵²⁵ *Ibidem.* p. 85.

“Tendríamos una herradura o una Aureola Verde sobre el Centro Histórico con todos los elementos necesarios para vivir. La gente no tendría que estarse moviendo para acá y para allá, sino que estaría en un lugar y la mayoría, empleados del centro, estaría a una distancia mínima de su trabajo”.⁵²⁶

Este desplazamiento por exclusión va más allá, pues la renovación de esta zona pudo tener un impacto en el valor del parque habitacional –como era esperado por los arquitectos- provocando presión de desplazamiento a los habitantes de bajos ingresos en colonias colindantes al conjunto y asociadas a actividades industriales.⁵²⁷ En esta zona de la Herradura de Tugurios el 60% de las viviendas en renta era ámbito del congelamiento de alquileres, sin embargo en 1958, en el barrio de Santiago Tlatelolco, el ingreso medio de los habitantes era de \$ 850 y el 34% de los inquilinos tenía ingresos máximos de \$ 500,⁵²⁸ en ese mismo año, en la zona que ahora ocupa el Conjunto Urbano los precios de alquiler en 60% de las viviendas eran inferiores a \$ 74,⁵²⁹ entonces las personas que habitaban estos barrios y que no se beneficiaban del decreto de control de alquileres pudo haber estado en presión de desplazamiento y excluida del Conjunto Urbano.

“Uy! Si! era una vecindad muy grande, muy grande. Creo que éramos unas 13 personas, abajo vivían unas 13 y arriba vivíamos unas tres, pero era una vecindad tranquila.

¿Más o menos cuánto pagaba de renta ahí usted?

Uy, era bien poquito. Cien pesos.

¿Era de las rentas congeladas, o no?

No, no, no, era renta nomás, pero era una *pieza* grandota, su concina y un baño. Eran chiquitas.

¿Y no era tanto, o sea, no les causaba sacrificios pagar es renta? ¿O más o menos?

Pues no porque era una renta cómoda. No estaba tan caro todo, los alimentos sobre todo ¿no? No estaban tan caros. La luz tampoco era tan alta, el agua pues nunca nos faltaba.

¿Y cuándo se construyó, dice que les dieron las casas a burócratas?

Bueno, yo todas las personas que conocí eran o sus esposos trabajaban en gobierno, también las esposas, o había familias grandes que los papás trabajaban, puro burócrata.

¿De gobierno federal, las secretarías?

Sí, sí, sí, todo eso, todo eso, también había gente de teléfonos.

Entonces no había mucha posibilidad de que uno entrara desde estas colonias

Era difícil, todos esos se creían muy ricos, sí, la verdad muy ricos, a lo mejor solvencia económica mucho mejor que uno ¿no?

Ya después empezaron a subir las rentas de este lado y quería uno conseguir un departamento, y no. No se pudo, Nunca.

⁵²⁶ México, Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, 2000. Historia oral de la Ciudad de México: Testimonios de sus arquitectos (1940-1990). P. 87.

⁵²⁷ Moterrubio, A. op. cit., P. 44.

⁵²⁸ México, INV, op. cit., Anexo, Cuadro 19; Muestreo socio-antropológico, Ingreso familiar.

⁵²⁹ Sociedad de Arquitectos Mexicanos y Colegio Nacional de Arquitectos de México, op. cit., Lámina 28.

¿Y cómo en cuánto estaban las rentas y luego cómo fueron subiendo?

¿Usted tuvo una idea? ¿Escuchó algo?

No, mire, los del ISSSTE tenían sus rentas muy este, muy bien ¡eh! Todos los que pertenecían al ISSSTE, y los del banco, pues creo que en \$ 250.00, de dos recámaras.

¿Cuál banco? ¿De BANOBRAS?

Estaba BANOBRAS, pero, yo creo que él las patrocinaba, no sé, no sé. Le digo que yo cuando quise preguntar y fui, no, ya no había de venta, que ya las habían vendido. Del ISSSTE sí, muy bonitos sus departamentos.

Los que rentaban, era muy raro el que rentaba eh. Todos habían comprado, si, era muy raro.

Yo me imagino que en mensualidades o algo así ¿No? ¿O de un pago? ¿No sabe?

¿Qué? ¿Los departamentos? No, fueron pagados a...no sé en cuántos pagos ¿o cada mes se pague? Y el que tenía pues lo compraba de una vez, y el que no creo que les descontaban... no estoy bien enterada porque yo ya todas las amistades las perdí ya, ya no, de las que yo conocía. Esos eran del banco, todos los rojos eran del banco. Y los que tienen número eran del ISSSTE". (Mujer, 78 años, ama de casa, habitante del barrio de San Simón Tolnahuac desde 1960. Entrevista realizada el 24 de Septiembre de 2015)

“¿Y en ese entonces, de lo de Tlatelolco, también me imagino que como ahora había gente que trabajaba en las fábricas?

Normalmente no, todas las personas que vinieron de Tlatelolco eran gente que trabajaba para el gobierno ¿no? eran a las gentes que les dio el gobierno, los departamentos para, como renta porque la gente pagaba por un departamento de una recámara, pagaban, ciento veinticinco pesos.

¿Más o menos hoy qué sería?

Mil doscientos

¿Tanto así? Bueno, que ahora es muy accesible ¿no?

Pues mil doscientos, sería, no, no, sería más, porque en aquel entonces yo tenía una clienta que pagaba ciento veinticinco por uno de una recámara, claro que se lo descontaban, ella trabajaba en la Secretaría de Hacienda, se lo descontaban de su sueldo como renta.

¿Y ganaban bien? Me imagino

Pues, acuérdesse que los sueldos del gobierno siempre han sido mal pagados, pero pues de, para una persona sola, pues era más o menos accesible porque sobre todo estaba en una zona muy céntrica, aunque todavía no existía el metro, porque el metro tiene como treinta años.

[...]

“¿Y usted cree que la gente que vivía ahí, antes en los cachitos que había de vecindades, tuvo acceso a Tlatelolco?

No, no, porque o se le daba a uno por que tenía un “cuate”, porque a mí me lo ofrecieron, pero ¿irme a un “palomar” de esos?

¿Cómo se lo ofrecieron?

Yo tenía unas amistades, que uno de ellos era, no sé qué cosa de un sindicato, entonces me dijo que si no quería yo un departamento ahí, que sí, pero pues uno, en aquel entonces tenía yo como veinte, veintiún años, una cosa así, y yo dije: ¡ay no! eso de vivir en un palomar así cuando yo vivía en una casa sola, entonces dije, ¡ay no! y toda esa gente no, le vuelvo a repetir que toda la gente que llegaba ahí, era gente que trabajaba en el gobierno, porque las casas no eran vendidas en venta, sino eran en renta.

¿Entonces como que colocaron a la gente, no, a la gente?

Ahá, a la gente que trabajaba en el gobierno.

[...]

¿Y me dice usted que tenía una amiga que si se fue para allá?

No, yo tenía varias amistades, buenos, porque eran clientas de aquí, tenía yo varias amistades ahí.

¿Y dónde vivían antes de vivir ahí?

Generalmente vivían en la Roma, en la colonia de los Doctores, porque acuérdesse que la colonia de los Doctores no era como ahora, con tanto ratero, sino había también privadas.” (Mujer, 73 años, habitante de la colonia Santa María la Ribera. Entrevista realizada el 22 de Septiembre de 2015)

“¿Dice que no aceptaban a niños de esta colonia?

Cuando a mí me tocó inscribir a mi primer hija, fui a apuntarla, no me la recibieron, que porque no vivía yo ahí, entonces tuvimos que ¿cómo le diré? juntarnos un grupo de las que no nos habían admitido que porque no vivíamos ahí, fuimos a la dirección de la SEP y nos dieron un papel para que nos las aceptaran”. (Mujer, 78 años, ama de casa, habitante del barrio de San Simón Tolnahuac desde 1960. Entrevista realizada el 24 de Septiembre de 2015)

Algunos de los habitantes de los barrios colindantes mencionan que las relaciones con los habitantes del Conjunto Urbano eran limitadas, y que incluso el acceso a equipamientos públicos estaba restringido.

Un proyecto de esta escala física, económica, burocrática, social y política careció de medidas que le protegieran ante situaciones adversas -como la pérdida de estabilidad económica-, si hubiera sido legítimo el interés de garantizar la integración de los habitantes de bajos ingresos de estos barrios al Conjunto Urbano, se habrían generado otras alternativas. Un subsidio a los alquileres con recursos públicos fue descartado, tampoco fue contemplado un programa de acceso a viviendas habitables y dignas para quienes tenían los ingresos más bajos o para quienes no los tenían sin embargo, quedó demostrada la posibilidad de mantener una fuente de financiamiento regulada por la administración pública –aunque con capital de bancos privados- con la creación del Programa Financiero de Vivienda en 1962 a partir de reformas a la Ley General de Instituciones de Crédito.⁵³⁰ Redireccionar hacia otra fuente de financiamiento similar quizá podría haber garantizado la permanencia de las rentas a bajo precio en el Conjunto y una posibilidad de integración de los grupos con mayor necesidad de vivienda en la zona.

La construcción de una ciudad radiante cercana al centro de la ciudad no solucionaba el abandono reforzado por el decreto de congelación de alquileres, ni la falta de regulación del arrendamiento que permitía el alquiler de viviendas de mala calidad a

⁵³⁰ Vila, op. cit., P. 102.

bajo precio, así como la posibilidad de construir viviendas de mala calidad para alquilarlas.

La solución al problema de la presencia de una enorme urbanización de tugurios, jacales y casas decadentes desconoció a las personas que los habitaban y a sus vínculos sociales, el heredado problema del tugurio se originó, en parte, en el desconocimiento de una necesidad pública -especialmente la de la población de bajos ingresos. La transformación radical que implicó esta solución no solamente atacó al jacal, al tugurio hacinado y el deterioro físico y social, nuevamente desconoció las necesidades habitacionales de quienes habitaban este espacio, obvias más allá del nivel de ingresos y del número de integrantes de las familias; las opiniones, puntos de vista, deseos y contribuciones de los residentes de estos barrios y sus alrededores están ausentes en los diagnósticos, en la propuesta y en el proyecto. También fueron desconocidas y descalificadas las redes sociales que probablemente existían en estos barrios, así como las implicaciones simbólicas y la identidad producidas por la vida cotidiana en este entorno. Desconocer y no convocar estos vínculos implicaba desplazar, negar y desaprovechar la capacidad social de trabajar en conjunto en una transformación de beneficio colectivo, tan necesario en este lugar.

Es obligado mencionar la ausencia de una política de vivienda pública en México, pues a partir de esta etapa predominó la propiedad privada como el principal medio para responder las necesidades públicas. La renta de un bien público como modalidad de acceso a una vivienda producida por políticas públicas en México fue cancelada.

Desde los años setenta la creación del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores distinguió la política de vivienda al reconocer como posibles beneficiarios solamente a trabajadores formales, aun cuando en México una gran cantidad de la población ha encontrado una opción de empleo en el sector informal.

Al tiempo que desde el sector público se facilita el ejercicio del derecho a la vivienda por la vía institucional a una seleccionada parte de la sociedad, se discrimina a otra parte de la sociedad con menores posibilidades, y se nutre el surgimiento de espacios vacíos, en los que quienes han sido desconocidos por la atención pública buscan satisfacer su necesidad con sus propias posibilidades. Estos vacíos surgen fuera del alcance de la justicia, en donde los beneficios de políticas y programas asistenciales pueden ser condicionados para explotar la necesidad de los rechazados, tan legítima como la de quienes sí son beneficiados, utilizada con fines políticos, electorales, gremiales, económicos y de control, con conocimiento de la autoridad.

No sería sencillo comprender las soluciones improvisadas, las prácticas ambulantes, las prácticas fuera de la ley que suceden en donde no hay vigilancia y donde es posible la cooptación y corrupción -características del contexto de la ciudad de México- sin ver

que la inequidad es un filtro de acceso a los beneficios producidos con los recursos públicos. El desarrollo popular -y aparentemente descontrolado-, los asentamientos populares y el comercio callejero están vinculados más cerca de lo que creemos del milagro mexicano: la informalidad y el desarrollo moderno en la ciudad de México son dos caras de la misma moneda.

A consecuencia de las transformaciones de estos barrios podemos identificar varios tipos de desplazamiento diferentes a los desplazamientos residenciales (Marcuse, 1985). El repoblamiento de un territorio con habitantes parte de una nueva clase social -cerca a la representación de los poderes en el territorio- habitado anteriormente por las clases sociales relegadas de la modernización es un desplazamiento simbólico, y al mismo tiempo un pronunciamiento explícito desde la autoridad.

El paisaje, los espacios, las formas que los ocuparon y sus significados fueron transformados. Las actividades y relaciones sociales asociadas a lo marginal y decadente fueron erradicados por la modernidad, al orden y el progreso de la mano del desarrollo científico, tecnológico y económico, relacionados a una fuerza política. El modelo de ciudad racional, con todo lo que es necesario para materializarlo y todo lo que simboliza, fue impuesto, literalmente, sobre la ciudad improvisada de los vacíos entre el antiguo asentamiento y las vías del tren.

“Desgraciadamente hay que regenerar más de la mitad de la Ciudad de México, y esas, que son zonas tan malas, siempre tienen la ventaja de que siendo tan malas, algún día tendrán que regenerarse, que tirarse y hacerse bien. La ventaja de lo malo es que es tan malo que hay que tirarlo para hacerlo bien”.⁵³¹

Esta tensión agrega una apreciación simbólica a la localización central que ocupaban estos barrios decadentes, así es posible hacer otra lectura de esta forma de ocupar el espacio, como la reconquista de un territorio valioso que anteriormente había sido perdido.⁵³²

La transformación dicta cual es la forma de vida y el modelo de urbanización que es deseado y permitido en la centralidad, la ideal Ciudad Radiante se diferencia de la ciudad, al segregar actividades, homogenizar y dispersar con espacios verdes; se diferencia de la diversidad, la concentración y la mezcla que es la ciudad, en particular su centro.

“Creo que la trascendencia urbana del conjunto Tlatelolco es que esta fue la primera vez que se hizo en México una ciudad con una aplicación urbanística totalmente nueva. Era la

⁵³¹ México, Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, op. cit., Pp. 83-84.

⁵³² Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 214-217, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

aplicación en grande de las ideas de la Ciudad Radiante o Ville Radieuse de Le Corbusier, pero a una escala mucho mayor, [...].⁵³³

Estos desplazamientos están relacionados a violencia económica, política y social, y éstos se entrelazan entre sí. El desplazamiento simbólico y la violencia política acompañan el desmantelamiento de la conformación espacial improvisada y las prácticas sociales y económicas que sostenía, ligadas a la pobreza urbana del centro de la capital, dando paso a la materialización del discurso desarrollista en el que se justificó la autoridad, sustentando el poder de un grupo político.⁵³⁴

La violencia social acompaña estas transformaciones trabando y cancelando las alternativas de permanencia de los no deseados y la posibilidad una renovación incluyente, misma que tiene una dimensión económica que acompaña la imposición de mecanismos de acceso a bienes y beneficios ofrecidos por instituciones públicas, pero que no son incluyentes, no contemplan otras estrategias de acceso y excluyen otras alternativas de acceso en el mismo lugar; quienes tienen acceso a una mejor habitabilidad son quienes pueden pagar, esto excluye a quien no puede participar en esta lógica. Las prácticas económicas de los sectores de bajos ingresos –alternativas de subsistencia y de consumo- como el arrendamiento barato o el comercio ambulante, y los espacios a los que se asociaban fueron desplazadas por otros, acordes al consumo y a las prácticas económicas distintivas del desarrollo moderno.

Mediante la difusión de este proyecto en los medios de comunicación nacionales, e internacionales, el resto de la sociedad fue testigo de las formas con las que los no deseados fueron erradicados de sus barrios, acompañando estos desplazamientos con violencia social, aplicada con un fin político –violencia política-, presente en el protagonismo de la culminación de este proyecto en los medios de comunicación, junto a otras obras representativas de la modernidad mexicana, reflejando la intención de promocionar proyectos realizados desde instituciones públicas y con recursos públicos asociándolos a logros de identidades particulares, pertenecientes a un grupo político -la imagen presidencial.⁵³⁵

Se asocia a esta intención la inclusión de la nueva sede de la Secretaría de Relaciones Exteriores del México moderno dentro el Conjunto Urbano, albergada en la Torre de Tlatelolco, diseñada por el Arq. Pedro Ramírez Vázquez –junto a Mario Pani

⁵³³ México, Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, op. cit., P. 87.

⁵³⁴ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 222-226. disponible en este trabajo y disponible en línea en

<https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

⁵³⁵ *Ibidem*. Imágenes 235-238.

representante de la arquitectura *por encargo*, al servicio del poder político- así este conjunto urbano servía como puerta de bienvenida a un nuevo país.⁵³⁶

El proyecto Tlatelolco tuvo importancia en los trabajos para obtener la sede de los XIX juegos olímpicos de 1968 para la ciudad de México; el Conjunto Urbano fue explotado y capitalizado en un arduo trabajo de marketing que rindió frutos, repercutiendo posteriormente en la ciudad entera *-legado olímpico* (Fussey y Galdon 2011).⁵³⁷

“A housing unit, designed to resolve some of the problems posed by the population explosion. Man begins to learn the art of community living.”⁵³⁸

La construcción del Conjunto Urbano es similar al reemplazamiento de la ciudad colonial sobre la ciudad prehispánica; las edificaciones son emplazadas buscando el reaprovechamiento de los elementos y espacios simbólicos para dar un nuevo mensaje. Esta transformación radical del espacio lleva implícita la violencia psicológica, simbólica y política, la Plaza de Las Tres Culturas es el espacio significativo que lo demuestra, y nos provoca cuestionar ¿Por qué es necesario crear un espacio específico que represente la convivencia de tres momentos Históricos del país dentro del proyecto? ¿Por qué el Conjunto Urbano no es por sí mismo un espacio en el que conviven estos tres momentos históricos de México? ¿Es esta plaza la moneda de cambio dada anticipadamente ante una posible queja a las violentas transformaciones?

Hay partes de la historia, diferentes a estas tres épocas importantes para el interés de la identidad oficial que esta transformación buscó omitir; el momento en el que Tlatelolco y Nonoalco significaban un espacio bacante a la orilla de la ciudad a finales de del siglo XIX, vacío que ocuparon los ferrocarriles para atraer la industria, y después el momento en el que para la modernidad en apogeo este espacio significaba la obsolescencia, la decadencia, el deterioro y un problema, representados en la antigua infraestructura ferroviaria, la industria y el hábitat marginal con el que las clases bajas de poco en poco, y de manera oportunista, fueron ocupando y apropiándose del lugar, con el indirecto permiso que otorgó la autoridad al desdeñarlo de su interés. Esto es lo que se pretendió desaparecer, esto es de lo que intentó deslindar, y a la vez desvincular del desarrollo al negarlo como una de sus consecuencias.

Esta transformación y su espacio resultante recibieron la pretensión de ser usados para simbolizar un nuevo hito en la historia oficial de México, identificándose con el poder

⁵³⁶ *Ibidem*. Imágenes 232-234.

⁵³⁷ Silva dos Santos, N. op. cit., P.62.

⁵³⁸ Pie de foto que describe una fotografía del Conjunto Urbano Tlatelolco por Armando Salas Portugal, Comité organizador de la XIX Olimpiada, 1969, “Commemorative volumes of the games of the XIX Olympiad”. P. 47. Disponible en <http://www.olympic.org/Documents/Reports/Official%20Past%20Games%20Reports/Summer/ENG/1968 Mexico vol1.pdf>

político, económico, militar y religioso que este espacio significó; un grupo político buscó analogarse al poder e importancia que Tlatelolco tuvo en las versiones anteriores de la ciudad.⁵³⁹

“Con el tiempo, Santiago de Tlatelolco va perdiendo más y más importancia, hasta quedar convertido en un feo y sucio suburbio, asiento de cuarteles y cárceles, bodegas y fábricas. Ahora, a semejanza de los viejos dioses, los técnicos van a crear un nuevo Sol Cosmogónico con los huesos enterrados del pasado y la sangre de la moderna nación.

“Tlatelolco será en un futuro próximo la síntesis de las culturas prehispánicas, de la primera fase de la Colonia y de nuestra época”.⁵⁴⁰

A consecuencia del estigma social después de los eventos violentos de represión al movimiento social de 1968, y la destrucción causada por los terremotos de los años ochenta en México, aunado al deterioro de los edificios y las viviendas por la falta de mantenimiento después de haberlas entregado por completo en propiedad, Tlatelolco inició un periodo de deterioro físico y estigmatización social; para muchos representa abandono, obsolescencia, inseguridad, riesgo y problemas, además de un vínculo con la represión, subjetividades que ahora resultan contradictorias al centro discursivo con el Conjunto Urbano fue presentado en sus inicios.⁵⁴¹

“En México, dada la circunstancia de que era la víspera de los juegos olímpicos se ve que estaba escogido con todo cuidado el momento y el lugar para que fuera el máximo escándalo posible. Y efectivamente eso fue un gran escándalo. Y eso también le ha dado a Tlatelolco ese nombre o carácter de un lugar donde se mata a las personas; el lugar donde se ha cometido un crimen político, que no tienen nada que ver con eso, porque no son los de Tlatelolco los responsables ni muchísimo menos los que hicieron eso”.⁵⁴²

La extensión de la red del metro en la década de 1980 afianzó la inclusión de Tlatelolco al centro. Proyectos recientes continúan vinculando a Tlatelolco con el centro y el resto de la ciudad como la red del Metrobús desde 2005 con las líneas 1 y 3. En la actualidad, en cuanto a condiciones de vulnerabilidad de desplazamiento, las AGEBS correspondientes al Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco se encuentran divididas, en el centro del Conjunto no hay población vulnerable y en los extremos hay poca población vulnerable, contrastando con las colonias colindantes como Guerrero,

⁵³⁹ Nota: Ver Complemento Gráfico, imágenes 228-231, disponible en este trabajo y disponible en línea en

<https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

⁵⁴⁰ González, F. (1960, Diciembre). TLATELOLCO. Arquitectura México, 72, 228.

⁵⁴¹ Nota: Ver Complemento Gráfico, op.cit., imágenes 245-248.

⁵⁴² México, Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, op. cit., P. 89.

Buenavista, Atlampa, San Simón Tolnahuac y Peralvillo con notoria presencia de población vulnerable, o Tepito con significativa presencia de población vulnerable.⁵⁴³

Tlatelolco se consolidó en la centralidad de la ciudad como una especie de espacio frontera entre el Norte de ciudad de México, el norte del Centro Histórico y las céntricas colonias Guerrero, Buenavista, Morelos y Santa María la Ribera. Tlatelolco puede interpretarse como un contenedor de modernidad, modernas súper manzanas aisladas por ejes viales y por sí mismas, que impuestas en la estructura urbana fraguaron aisladas.⁵⁴⁴

A partir de 2007 la Universidad Nacional Autónoma de México recibió la antigua sede de la Secretaría de Relaciones Exteriores por parte del gobierno federal para instalar en ella el Centro Cultural Universitario Tlatelolco, el Conjunto Urbano ha tenido cierta revaloración entre quienes se han acercado, ahora desde la el ámbito cultural. La instalación *Xipe Tótec* de Thomas Glasford, en la fachada de la Torre de Tlatelolco revela la intención de crear una nueva cara para una nueva etapa.⁵⁴⁵

Podemos ver un proceso de inversión-desinversión a través del tiempo en Tlatelolco, desde la introducción del ferrocarril en México a finales del siglo XIX, hasta la segunda década del siglo XXI, el capital se ha instalado y ha dejado esta parte de la ciudad varias veces, llevando un comportamiento similar a un columpio (Smith, 1979).

Después de haber significado una enorme inversión pública en un territorio ocupado por los pobres, hoy Tlatelolco representa nuevamente deterioro y ha recibido un proyecto cultural de escala metropolitana junto a otros proyectos importantes, lo que podría detonar un proceso de revalorización del capital fijado al territorio. El mismo Conjunto Urbano, con una accesibilidad y localización incrementada por el proceso de expansión urbana, tiene una renta de suelo capitalizada por explotarse, además del legado de la arquitectura moderna que podría contribuir a la conformación de una nueva brecha de renta.

Conclusiones

Rescatamos elementos del contexto que enmarcó la transformación de estos barrios y que consideramos determinantes:

⁵⁴³ Nota: Ver Mapa 3 AGEBS con población vulnerable ante proceso de gentrificación, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266436016>

⁵⁴⁴ Nota: Ver Complemento Gráfico, imagen 250, disponible en este trabajo y disponible en línea en <https://www.flickr.com/photos/148951209@N08/albums/72157676266420086>

⁵⁴⁵ *Ibidem*. Imagen 249.

- La marcada diferenciación en las condiciones de vida de los sectores sociales, reflejadas en diferentes entornos construidos de la ciudad.
- La consolidación de un espacio densamente poblado por sectores de bajos ingresos y deteriorado por abandono, que incrementaba, cercano al centro a medida que crecía la ciudad y que era percibido como un problema por solucionar.
- La existencia del espacio ambivalente de informalidad/espontaneidad al que recurre la población de bajos recursos para satisfacer sus necesidades no atendidas.
- La subordinación de una ambiciosa política nacional de vivienda al desarrollo económico del país, con importante incidencia gubernamental y capitalizada por el poder político.
- El desarrollo económico de México en un momento coyuntural del mundo polarizado, en el que Estados Unidos se colocó como principal acreedor de deuda pública externa.

En estas transformaciones están presentes otros elementos característicos del fenómeno de gentrificación, además del desplazamiento directo y por exclusión de los habitantes de estos barrios de la herradura de tugurios, seguidos por la llegada de habitantes de ingresos medios al Conjunto Urbano.

El choque de clases ocurrió en el ámbito simbólico, ilustrado en las distinciones de las formas de habitar que convergían en el mismo territorio, ahora contrastados; de un lado de la calle la vecindad, y del otro el edificio moderno, incluso el uso de los equipamientos estaba restringido.

El conflicto entre clases, elemento central del fenómeno, está presente en el planteamiento de los objetivos de este proyecto, que van cambiando dentro del discurso con el que es presentado y justificado, a medida que es ejecutado, transitando contradictoriamente de entre la necesidad de solucionar “las peores condiciones de habitabilidad que se conocen en la metrópoli”⁵⁴⁶, y que “la familia pueda mejorar sus condiciones de vida partiendo de mejorar las condiciones de su habitación”⁵⁴⁷, a la construcción de “una verdadera ciudad de propietarios”.⁵⁴⁸

Aunque el proyecto fue presentado como *Proyecto de Renovación Urbana*,⁵⁴⁹ desde la formulación de sus objetivos se plantea erradicar,⁵⁵⁰ o eliminar los tugurios,⁵⁵¹ el “eliminar las zonas malsanas que representan social y físicamente condiciones

⁵⁴⁶ Vila, op. cit. 82.

⁵⁴⁷ Ibídem. P. 81.

⁵⁴⁸ Ibídem. P. 105.

⁵⁴⁹ Ibídem. P. 81.

⁵⁵⁰ Ibídem. P. 80.

⁵⁵¹ Ibídem. P. 82.

infrahumanas para para la mayoría de la población”,⁵⁵² “conservar lo aceptable y prevenir crecimientos degenerativos”.⁵⁵³ El proyecto concibe como “demolible” el entorno construido predominante,⁵⁵⁴ cuya presencia era contemplada y planteada por el gobierno, con anterioridad, como un problema no sólo por ser un problema social y de interés público, sino por serlo en el centro de la ciudad.⁵⁵⁵

El Proyecto era explícito al mencionar que una de las consecuencias de su realización sería el desplazamiento de una parte de la población,⁵⁵⁶ también lo era al proponer dar acomodo a la población de los barrios inmediatos, mas no a la población establecida en el espacio en el que el Conjunto fue construido.⁵⁵⁷

Los diagnósticos sociales que con anterioridad realizó el gobierno y la oficina a la que fue encargado el desarrollo del proyecto reconocieron la presencia de poblaciones sin ingresos y de bajos ingresos en estos barrios, información en la que fue basado el diseño de las viviendas del Conjunto, sin embargo, desde el inicio las viviendas con las tarifas de alquiler más baratas del conjunto fueron contempladas para ser dirigidas a población de ingresos medios,⁵⁵⁸ asimismo, uno de los objetivos del proyecto fue lograr la convivencia de “diversos sectores socio-económicos afines”,⁵⁵⁹ mas no otros.

No fueron encontrados datos sobre algún registro o empadronamiento –con o sin fines clientelares- que relacione a los presuntos beneficiarios originales con las viviendas del Conjunto que supuestamente ocuparían.

Otro elemento característico del conflicto de clases presente en este proceso de gentrificación, y presente en el contexto de la ciudad de México, es el desplazamiento aplicado a actividades pertenecientes al ámbito informal/espontaneo, al ser factor identitario de la población de bajos ingresos, específicamente el desplazamiento de las tipologías de vivienda representativas de la habitación informalidad (jacales y tugurios), y en este caso las que se ubicaban al interior de los patios de los ferrocarriles, así como el desplazamiento del comercio callejero, actividad económica presentes en este espacio y su entorno. Si los habitantes de clase media y las actividades que sostienen pueden ser capitalizadas en el valor de las propiedades, la ausencia de los grupos no deseados también evita que esta valorización sea percutida.

⁵⁵² *Ibíd.* P. 81.

⁵⁵³ *Ibíd.* P. 80.

⁵⁵⁴ *Ibíd.* P. 82.

⁵⁵⁵ México, INV, *op. cit.*, P.9.

⁵⁵⁶ *Ibíd.* P. 87.

⁵⁵⁷ Pani, M. (1966, Junio-Septiembre), *op. cit.*, P. 106.

⁵⁵⁸ *Ibíd.* P. 93.

⁵⁵⁹ Vila, *op. cit.* P. 87.

Si bien, el espacio ocupado por la infraestructura ferroviaria no había sido designado oficialmente como un entorno habitacional, a partir de su abandono fue habilitado como el espacio de habitación de personas pobres que se instalaron en jacales ubicados en zonas específicas. Claramente ni los jacales ni las hacinadas vecindades fueron conservadas, mejoradas o renovadas, fueron reemplazados por modernos edificios de vivienda, permitiendo que grupos de ingresos superiores los poblaran.

En este caso es identificado un proceso con cierta complejidad, dada por dos factores principales, entre ellos la caída de la economía de 1961 relacionada al momento histórico en el que ocurre este proceso, evento que redefinió las condiciones que permitían la realización del proyecto, ante esto el gobierno tomó decisiones que redireccionaron la trayectoria del proceso.

Este caso es diferente al concebido en la definición clásica de gentrificación, lo que agrega complejidad, pues no son los nuevos residentes relacionados a actividades culturales quienes realizan el mejoramiento del barrio, y no hay una directa obtención de las rentas potenciales de suelo, o brecha de renta, por parte de diferentes promotores que efectúan la transformación espacial de estos barrios, sin embargo el gobierno participa como actor central de este proceso, determinándolo y redireccionándolo con sus decisiones.

La lógica cambiante con la que el gobierno toma decisiones como actor central, es otro factor que agrega complejidad a este caso, determinando el proceso. A medida que cambia la lógica del gobierno se va definiendo como una lógica inmobiliaria, subordinada a la obtención de beneficios económicos de las transformaciones de estos barrios. Esta lógica permite identificar al gobierno, no solo como actor central, sino también como gentrificador en la mayor parte del proceso, entendido como quién hace la gentrificación.

Esta lógica está presente en la elección de la localización del Conjunto Urbano, determinada por aprovechar las extensas propiedades federales ocupadas por la infraestructura ferroviaria en desuso, que convertían al gobierno en propietario mayoritario en la zona, y aunque fueron adquiridas 800 propiedades privadas adicionales, la oportunidad de ahorrar costos de suelo en estos barrios fue mayor que en las localizaciones de las propuestas anteriores, en las que no se contaba con tanto suelo de propiedad federal y dónde los precios de suelo eran mayores.^{560 561 562}

⁵⁶⁰ México, Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, op. cit., Pp. 91-92.

⁵⁶¹ México, INV, op. cit., Valores de la Tierra.

⁵⁶² Pani, M. (1960, Diciembre). Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco, Regeneración urbanística de la ciudad de México. *Arquitectura México*, 72, 195-197.

La lógica inmobiliaria del gobierno es más clara al buscar el cierre de la brecha de renta presente en esta localización, a partir de la introducción de un uso e intensidad de construcción que le permitieran la obtención de mayor renta en estas amplias extensiones de suelo. Además, contemplaba incrementar adicionalmente la renta de suelo potencial, con las mejoras implícitas en la construcción de las viviendas, de la introducción de servicios y construcción de equipamientos, los efectos exteriores provenientes de la construcción de las nuevas vialidades y de la incrementada accesibilidad que la reestructuración vial le proporcionaría al Conjunto.^{563 564}

Sin embargo, el gobierno pretendía ser el propietario del suelo del Conjunto - propiedades federales más propiedades privadas adquiridas- al contemplar inicialmente el alquiler como modalidad de acceso a las viviendas. Por otro lado, otros objetivos iniciales planteados por el proyecto, acordes a una lógica inmobiliaria, son la intensión de recurrir a financiamiento privado y obtener beneficios económicos de la distribución de estas viviendas, aunque con el fin de continuar financiando las siguientes etapas del Programa de Renovación Urbana.⁵⁶⁵ Así, los benéficos económicos obtenibles por la obtención de la brecha de renta mediante el pago de los alquileres no beneficiaría directamente los ingresos del gobierno, pero capitales privados sí serían valorizados.

Aunque el proyecto no fue directamente abierto al mercado inmobiliario, con la solución al impacto que la contracción económica de 1961 tuvo en el financiamiento del proyecto el gobierno adopta francamente una lógica inmobiliaria, al optar por la iniciativa privada como la nueva fuente de financiamiento para la construcción de las viviendas y buscar garantizar la valorización de estos capitales, implicando el reemplazo de la modalidad de acceso a las viviendas del Conjunto, del alquiler a la venta en propiedad.^{566 567} Lo anterior sugiere que con esta estrategia el gobierno pudo obtener los beneficios económicos del cierre de la brecha de renta a través de la venta de las viviendas, cuyo precio de venta incluyó los costos de su construcción, la tierra, los servicios y equipamientos,⁵⁶⁸ y si no los utilizó directamente para su beneficio, o para la continuación del programa, sí pudo haberlo destinado a garantizar el pago a los inversionistas del proyecto. Los residentes de estos barrios fueron desplazados y excluidos del Conjunto Urbano desde que fue adoptada esta lógica, sin ser cuestionada, o sin haber abordado otras alternativas de financiamiento y acceso.

⁵⁶³ Vila, op. cit. P. 90.

⁵⁶⁴ Sociedad de Arquitectos Mexicanos y Colegio Nacional de Arquitectos de México, op. cit., Lámina 31.

⁵⁶⁵ Vila, op. cit. Pp. 80-81.

⁵⁶⁶ *Ibidem*. P. 105.

⁵⁶⁷ Pani, M. (1966, Junio-Septiembre), op. cit., P. 106-107.

⁵⁶⁸ Vila, op. cit. P. 105.

Hay un cambio simbólico en las instituciones al dejar de sostener el desarrollo reparador y convertirse en la base de una nueva clase social, de importancia para el poder político al ser emblema que refleja el producto de su trabajo, al reproducir un nuevo estilo de vida, valores morales y hábitos de consumo, vinculables a un lenguaje estético, imagen con la que respaldó sus aciertos y buscó su permanencia. Si no hubo un beneficio económico directo para el actor central y gentrificador en este proceso, si hubo una capitalización política y simbólica de la realización de este proyecto.

Conclusiones generales

Consideramos contribuciones de este trabajo la vasta compilación de diversas fuentes consultadas, la propuesta de una estructura que podría ayudar a observar y comparar diferentes procesos entre sí, hacia un estudio amplio de la gentrificación. Los mapas y esquemas realizados permiten observar, en un ámbito espacial y temporal, la relación entre la reestructuración gubernamental y las políticas públicas analizadas, así como la evolución de los barrios deteriorados del centro de esta ciudad y los planes contemplados para su transformación. Igualmente la construcción de una narrativa compuesta por imágenes reunidas, provenientes de varias y diversas fuentes, nos permite relacionar la investigación con momentos, espacios y memorias compartidas en esta ciudad.

Sin duda hay limitantes que mencionar, como acercamientos estadísticos más profundos que permitan conocer con certeza la evolución y medición de los valores del suelo, así como su relación con las inversiones públicas analizadas, las variantes de estos en los barrios de la centralidad, las concentraciones de la actividad inmobiliaria y de la oferta de vivienda producida y vendida en el marco de la aplicación de la NGO26, así como las empresas, la dimensión y destino de los recursos obtenidos. En el caso de San Miguel Nonoalco y Santiago Tlatelolco queda pendiente el acceso y procesamiento de información sobre los recursos provenientes de la venta y arrendamiento de las viviendas para conocer con certeza su dimensión y destinos.

Los puntos tocados hasta ahora dibujan una vasta agenda pendiente de puertas que quedan abiertas y por visitar con detenimiento, un acercamiento a la población de los barrios con población vulnerable a ser desplazadas, un análisis profundo al conflicto del decreto de 1942 sobre arrendamientos baratos, la evolución de los barrios de la Herradura de Tugurios con el poblamiento del Conjunto Urbano, y los destinos de los habitantes desplazados de Nonoalco y Tlatelolco, entre otros temas.

Por otro lado, la integración de teorías consideradas como complementarias al fenómeno de la gentrificación nos ha permitido enriquecer la perspectiva desde la que en este trabajo se ha propuesto mirar dicho fenómeno, permitiéndonos distinguir aspectos que resultan esenciales y que lo definen, como el suelo urbano, la formación de las rentas de suelo, la formación de las brechas de renta relacionadas al flujo del capital que viene y va en el tiempo y en el territorio. Asimismo desarrollar un debate amplio entre diferentes perspectivas nos ha ayudado a comprender con cierta certeza la cualidad compleja de este fenómeno, y que este es producido por actores clave dentro de contextos específicos y diversos, en los que al ser particulares los efectos observables al ocurrir este fenómeno pueden ser tan diversos como los habitantes de una ciudad.

En particular, el acercamiento a la sociología para complementar esta perspectiva nos ha presentado apenas un guiño del amplio campo en el que la gentrificación también ocurre con prácticas y dinámicas tan complejas, campo en el que ha sido distinguido un importante elemento de este fenómeno, y que para esta perspectiva resulta ser el elemento central, la disputa por el territorio valioso entre clases sociales distintas.

Pero también nos ha demostrado que al ser este un fenómeno producido por diferentes actores, este puede ser entendido como un proceso, que en sus diferentes momentos puede llegar a diferentes estaciones de un recorrido, acercándose o alejándose de diferentes situaciones, dependiendo del desenvolvimiento de este proceso y de las acciones de los sujetos que lo operan. Así, al ser un fenómeno dirigido por sujetos y no implícito de la ciudad per se, este puede tomar direcciones ciertamente indeterminadas, pero dependientes de las acciones de los sujetos involucrados. El entendimiento de la gentrificación generado en este trabajo también nos regala una visión de la ciudad que manifiesta su faceta de herramienta, utilizable como recurso abierto, y que esta a su vez puede ser modificada en diferentes intensidades por sus usuarios, sus habitantes. Y la ciudad es afectada todos los días por todos sus habitantes, y estos por ella, situación que no necesita de nuestra conciencia para ocurrir. Por lo tanto entender la gentrificación como un proceso con pasos obligados y acotados acotará también nuestra mirada y nuestra percepción.

Lo anterior nos ha ayudado a ver el verdadero peso que tienen los diferentes sujetos y roles inmiscuidos en este fenómeno, y con ello a entender que algunos de estos no son fijos, sino rotativos, que en ciertos momentos a través de determinadas acciones pueden tener más peso que otros, invitando a cuestionar cuáles son los roles que jugamos en este proceso, cuáles son las dinámicas que realizamos y que contribuyen de manera negativa o de manera positiva a los afectados o a los beneficiados.

Esto nos guía hacia la dimensión política de la gentrificación, radicada en la confrontación de numerosos y diversos intereses implícitos de la colectividad. Dimensión en la que es puesto en juego y es ejercido el poder, que en ocasiones puede recurrir a la fuerza y la violencia para obligar y corregir, incluso para aleccionar.

El caso de los barrios de Santiago Tlatelolco y San Miguel Nonoalco ha demostrado la importancia de la dimensión política que tiene el fenómeno de la gentrificación, y en particular como este puede ser un recurso utilizado por las clases dominantes para satisfacer sus intereses y para permanecer dominantes, nos ha demostrado un ámbito simbólico del espacio y los mensajes que en su transformación puede transmitir a sus habitantes y a quienes lo perciben como paisaje, revelando lo violento y agresivo que puede ser este fenómeno.

Igualmente al analizar los discursos que acompañaron el proceso de gentrificación de estos barrios hemos podido identificar una serie de argumentos que no son congruentes con los fines que implica la recuperación de los territorios perdidos para las clases dominantes, discursos en los que tuvo cabida y aceptación el desplazamiento, la expulsión, la violencia y el ejercicio del poder autoritario. Esto deja manifiesto que el fenómeno de gentrificación no ocurre, es generado.

Pero este análisis ha repercutido incluso más allá de lo profundo y brumoso que podría llegar a ser el debate sobre la gentrificación, ha llegado hasta provocar cuestionamientos sobre los alcances y consecuencias de la práctica profesional del urbanismo, en la que hemos distinguido amplios efectos exteriores que resultan difícil de acotar, y que muchas veces contribuyen a construir versiones de la memoria, decidiendo de manera consiente, o no, cuales son las versiones que se transmitirán y cuáles son las que serán olvidadas.

Visitar el momento y las condiciones históricas que marcaron los ejes sobre los que se materializó el proyecto del Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco nos ayudó a entender la importancia que un contexto determinado tiene, al ser la línea base sobre la cual sucede el proceso de gentrificación, así como la importancia que la economía ejerce sobre este fenómeno, presente en la mirada de quien pretende ampliar su poder económico, en la velocidad de reproducción de los capitales y en el poder de estos para ocupar ciertos campos, actitudes y roles, para adaptarse y moverse en el territorio a medida que agota sus fuentes de insumo. Este entendimiento también ha sido útil para comprender, a su vez, la relación de los diferentes factores que se presentan en el siglo XXI para dar forma a un contexto nutrido en el que la gentrificación puede ser llevada a cabo nuevamente, aunque con una nueva versión.

Del viaje realizado para conocer el contexto de la ciudad de México al inicio del siglo XXI hemos obtenido la relación existente entre los factores que han dado origen a las situaciones de desigualdad y de desventajas que se han reproducido y consolidado, a las diferentes clases sociales encontradas en esta ciudad, así como las relaciones de dependencia que existen entre ellas y uno de los motivantes que pueden nutrir el interés por enfrentarse para dominar el territorio.

La exploración del contexto de la ciudad de México también deja claro el mensaje de las consecuencias de la distribución inequitativa de los bienes de todos, asociable a los diferentes impactos que esta distribución puede tener en la experiencia de vida de las personas y en la colectividad, en perjuicio para unos y “beneficio” para otros. Entender esta situación ha revelado los motivantes de la organización social, de la improvisación, de la acción, así como sus ventajas y desventajas, y nuevamente demostrando que la ciudad va siendo determinada por quienes la hacen cotidianamente, por lo tanto este

es un factor de peso en el desarrollo de los procesos de gentrificación, factor que nuevamente le resta peso al supuesto carácter inherente de la gentrificación a la ciudad.

Igualmente entender el peso y la fuerza de la improvisación, de lo poco acotado y lo mutable en la ciudad nos ayuda a entender los motivos por los cuales se busca reprimir la práctica ambulante, lo espontáneo y lo lejano al ojo del alcance del centro de la economía global en expansión. La búsqueda de reducción de oportunidades y alternativas para no ser parte, y al contrario la construcción, diversificación y captación de los caminos para reorientarlos como líneas tributarias hacia los pocos centros.

A pesar del ambulante, el orden entrópico y la improvisación de su cotidiano, que representan un obstáculo extenso, la ciudad de México se encuentra en un contexto propicio para el fenómeno de la gentrificación en tiempos de neoliberalismo. La economía global exige mayores velocidades de reproducción y el Gobierno, en quien recae el poder coercitivo, ha redirigido su atención, trabaja para restar los obstáculos y generar posibilidades y líneas para el flujo de inversiones y que sean encontradas de regreso a la brevedad. El Gobierno ha transformado su estructura, atribuciones y competencias demostrando el cambio de prioridades e intereses, se ha alejado de la sociedad a la que se debe y que lo sostiene, ha oficializado e institucionalizado su alianza con las empresas, otorgándoles capacidad de decisión sobre lo público, incluso toma la personalidad de la empresa para intervenir el ámbito público y regularlo. En esta ciudad el gobierno trabaja para colocar la realización de lo cotidiano y los mecanismos de satisfacción de necesidades públicas en estructuras que generen y garanticen importantes ganancias a algunos. Realizar el viaje cotidiano de un lugar a otro para hacer las labores diarias, el apreciar colectivamente determinados espacios, satisfacer el derecho a una vivienda puede garantizar cuantiosos ingresos para alguien. Esto ha quedado ejemplificado en la construcción de altos precios de suelo como un efecto exterior de las inversiones públicas aplicadas al territorio deteriorado, obsoleto u olvidado.

Así, y a pesar de las concentraciones de población vulnerable al interior de la ciudad, el gobierno ha direccionado la actividad económica de la construcción a la centralidad de la ciudad, entrando a barrios con poblaciones en desventajas con la artificial construcción de rentas de suelo aprovechables, a través de inversiones y del diseño de instrumentos y normativas, pero también al no regular, al no vigilar, y al distribuir desigualmente. Esto evidencia otro campo en el que las diferentes clases sociales se confrontan, -de forma intencionada o de forma indirecta- desde el “diseño” de las políticas urbanas, hechas a modo para enriquecer con lo público en perjuicio de las poblaciones vulnerables.

El gobierno de la ciudad tampoco ha generado mecanismos de satisfacción de necesidades públicas, de mejoramiento y mantenimiento del entorno sin que estas funcionen, y sin que sean diseñadas por el valor de cambio, sino por el valor de uso. Pero también, ha guardado silencio y trabajado para favorecer y empoderar a algunas personas, ha afectado y desgastado simbólicamente y materialmente lo público. Si el discurso en el que se justifica lo anterior se sostiene en la necesidad de generar recursos ante los déficits presupuestales, a la necesidad de reducir los gastos que representan los trabajadores del gobierno y en la necesidad de atraer inversiones, entonces las estrategias puestas en juego no son las congruentes. Si los recursos han sido desviados y mal manejados, entonces lo congruente sería corregir, sancionar y vigilar la correcta reparación de los daños. Nuevamente es evidente que la gentrificación no es inherente a la ciudad, es un fenómeno hecho, con decisiones y manos.

La indignación, el miedo a ser afectado, a ser segregado, a ser excluido y a ser desplazado ha provocado el diálogo, la organización, el enfrentamiento, la exigencia, la acción, la vigilancia y la resistencia. La manifestación de esta respuesta es también un indicador que avisa de la presencia del fenómeno, y nuevamente demuestra que la ciudad se construye continuamente, que puede ser afectada por sus habitantes y ser utilizada como herramienta política, que su devenir es direccionable y modificable y por lo tanto evidencia que hay una vasta cantidad de posibilidades.

Bibliografía

- Autoridad del Espacio Público, Gobierno del Distrito Federal (2014). Proyecto integral de la rehabilitación del corredor urbano Av. Presidente Masaryk.
- Autoridad del Espacio Público, Gobierno del Distrito Federal (2015). Avenida Presidente Masaryk.
- Bourdieu, P. (2002) "La distinción criterio y bases sociales del gusto". México: Taurus.
- Campillo, CT (2006). El estado, la política social y la violencia en México. En Campillo, CT; Zuñiga, JG, (eds). La violencia social en México y sus manifestaciones: Una aproximación multidisciplinaria. Monterrey, Nuevo León: Universidad Autónoma de Nuevo León, Serie Estudios de Postgrado, 289-314.
- Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, 1991 "¿Todos propietarios?: vivienda de alquiler y sectores populares en la ciudad de México", Coulomb, R.
- Cervantes, E. (1988), El Desarrollo de la Ciudad de México. UNAM, Revista de la Coordinación de Estudios de Posgrado, OMNIA, 11.
- Clay, P. (1979) Neighborhood Renewal: Middle-Class Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods (Lexington, MA: D.C. Heath),
- Comité organizador de la XIX Olimpiada, 1969, "Commemorative volumes of the games of the XIX Olympiad".
- Cushman & Wakefield Inc. (2014). "Main streets across the world 2014/2015".
- Damian, A. "La pobreza en México y sus principales ciudades". En, Desarrollo urbano y regional, Gustavo Garza y Marta Schteingart, coordinadores. Los grandes problemas de México V. 2, El Colegio de México, 2010.
- Fundación del Centro Histórico de la Ciudad de México, A.C., (2011). Centro Histórico 10 años de revitalización. P. 25.
- Gobierno del Distrito Federal, Autoridad del Espacio Público (2012). Espacio público Ciudad de México 2009-2012.
- Gobierno del Distrito Federal, Secretaria del Medio Ambiente del Distrito Federal, (2015). Encuesta Ecobici 2014.
- Gobierno del Distrito Federal, UNAM (2011). Ciudad de México. Ciudad Global acciones locales, compromisos globales.
- Harvey, D. (1977) "Urbanismo y desigualdad social". Siglo XXI de España, España.
- Lees, L., Slater, T & Wyly, W. (2008). Gentrification. New York: Taylor & Francis Group.
- México (2014). UNAM, Coordinación de Humanidades, IIF, IIS, CCUT. En los ferrocarriles. Juan Rulfo.
- México, Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas SA, 1965. Memoria 1959-1964.
- México, Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, 1952, "El problema de la habitación en la ciudad de México".
- México, Consejo Nacional de Población 1998, "Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010".

- México, Gobierno del Distrito Federal, SEDUVI, UACM, 2007. “Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las política habitacionales en el Distrito Federal, 2000-2006”. Tamayo, S. Coord.
- México, Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, 2000. “Historia oral de la Ciudad de México: Testimonios de sus arquitectos (1940-1990) Mario Pani”.
- México, INV, 1958. “Herradura de Tugurios, problemas y soluciones”.
- México, Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología. (S.F.). Memoria de Labores 1985-1986
- México, UNAM Facultad de Economía (2002). El siglo XX mexicano un capítulo de su historia, 1940-1982. Gracida, E.
- México, Universidad Autónoma de México, IIS, 1981, “Estado, vivienda y estructura urbana en el cardenismo, el caso de la ciudad de México”, Perló, M.
- México, Universidad Autónoma Metropolitana, 2005, “Rezagos de la modernidad memorias de una ciudad presente”, Sánchez-Mejorada, C.
- Museo de Arte Moderno, 2008. Diseñando México 68: una identidad olímpica.
- Padilla, E. (2004) “México: Desarrollo con pobreza”, D.F., México: Siglo XXI S.A. de C.V.
- Pradilla, E., et al. “Vulnerabilidad, sismos y sociedad en la Ciudad de México. 1985 y el futuro”. Unión de Vecinos y Damnificados 19 de septiembre y México, Departamento del Distrito Federal, Dirección General de Protección Civil. 1996.
- PUEC-UNAM (2013). “México, perfil del sector vivienda”. PUEC – UNAM, ONUHABITAT, CONAVI, México D.F.
- Rivas, A. & Salinas, F. “La tragedia de los sismos de septiembre de 1985 en la Ciudad de México: población afectada y daños infraestructurales” en Atlas de la Ciudad de México. México, Departamento del Distrito Federal. 1987 P. 158.
- Rodríguez, G. (2002). Violencia Social. En Muñoz de Alba, M. (Coord.) Violencia Social: Un Enfoque Multidisciplinario. México: Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM.
- Smith, N. (1984). Uneven Development. New York: Basil Blackwell Inc
- Sobrino, J., 2003 “Competitividad de las ciudades en México”, México, El colegio de México.
- Sociedad de Arquitectos Mexicanos y Colegio Nacional de Arquitectos de México, 1960. “La vivienda popular en México”.
- Tello, B. 1998, “Santa María La Ribera”. Editorial Clío, Libros y Videos S.A. de C.V.
- Titmus, R. (1962) “Income distribution and social change”. Allen & Unwin, London.
- Topalov, C. (1979). La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis. México: Edicol.
- University College, London., & Glass, R. (1964). London: Aspects of change. London: MacGibbon & Kee.

Artículos

- Atkinson, R. & Easthope, H. (2007). The consequences of creative class: the pursuit of crativity strategies in Australia´s Cities. Trabajo presentado en The state of australian cities conference, Adelaide, November.
- Calvento, M. y Colombo, S. (junio 2009). La marca-ciudad como herramienta de promoción turística ¿instrumento de inserción nacional e internacional? Estudios y Perspectivas en Turismo vol. 18, 3, 262-284.
- Cervantes, E. (1988), El Desarrollo de la Ciudad de México. UNAM, Revista de la Coordinación de Estudios de Posgrado, OMNIA, 11.
- Clarck, E. (1987). The rent gap and urban studies case studies in Malmö 1860-1985. Suecia: Lund University Press. Pp. 94-110.
- Connolly, P. La política habitacional después de los sismos. Estudios Demográficos y Urbanos, 2.
- Coulomb, R. "El Centro de la ciudad de México frente al desafío de un desarrollo urbano más sustentable (elementos para el proyecto de investigación 'Hábitat y Centralidad')". En Coulomb, R., Esquivel, M. y Ponce, G. (coord.), 2012. Hábitat y centralidad en México, Un desafío sustentable.
- Coulomb, R. 2006. "Evolución histórica de la vivienda en arrendamiento ¿Arrendamiento o 'no propiedad'?" en Coulomb, R., Schteingart, M. Entre el Estado y mercado. La vivienda en el México de hoy.
- Delgadillo, V. (2014). ¿Gentrificación sin desplazamiento social? Ciudades, 103, 2014, pp. 2-3.
- Díaz, I. (2014). El regreso a la ciudad consolidada. Ciudades, 103,2014,pp.25-26.
- Esquivel, M. (2007). La activación de los desarrolladores habitacionales privados. En México, Gobierno del Distrito Federal, SEDUVI, UACM. "Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las política habitacionales en el Distrito Federal, 2000-2006". Tamayo, S. Coord.
- Fernández, J. (2005). La noción de violencia simbólica en la obra de Pierre Bourdieu: una aproximación crítica. Cuadernos de trabajo social, 18, 7-31.
- Florida, R. (2003) Cities and the creative class. City & Community 2:1.
- Garza, G. "Crecimiento económico de la Ciudad de México durante los siglos XIX y XX". en Atlas de la Ciudad de México, Departamento del Distrito Federal 1987
- Garza, G. y Schteingart, M. Desarrollo urbano y regional coordinadores. Los grandes problemas de México V. 2, El Colegio de México, 2010
- Garza, G., "Transformación Urbana de México" en Desarrollo urbano y regional, Garza, G. y Schteingart, M. coordinadores. Los grandes problemas de México V. 2, El Colegio de México, 2010
- González, F. (1960, Diciembre). TLATELOLCO. Arquitectura México, 72.
- Hamnett, C. (2008). Gentrification, Postindustrialism, and Industrial and Occupational Restructuring in Global Cities. En Bridge, G. & Watson, S. A companion to the city. (pp. 331-341.). Oxford: Blackwell Publishers Ltd.

- Janoschka, M. & J. Sequera (2014): Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista, en *Desafíos metropolitanos. Un dialogo entre Europa y América Latina*, Juan José Michelini (ed.) pp. 82-104. Catarata. Madrid. ISBN 978-84-8319-887-2
- Lacarrière, M. (2014) *Sentido y Sujeto de Resistencia: procesos y contextos*. Ciudades, 2014 103, 2014, pp. 41-47.
- Leal, F. (2011) *Infraestructura para el desarrollo urbano*, ponencia presentada en el 26º congreso nacional de ingeniería civil, Colegio de Ingenieros Civiles de México A.C., Noviembre.
- Ley, D. (2003) *Artists, aestheticisation and the field of grentification* . *Urban Studies* 40 (12): 2527-444.
- López-Morales, E. (2013) *Measuring the invisible: The dispossession of the rent gap as a form of displacement*. Trabajo presentado en la RC21 conference 2013, Agosto, Berlín.
- Malouthas, T. (2011). *Contextual diversity in gentrification reserach*. *Critical Sociology*, 38(1), 2011, Pp. 33-48.
- Marcuse, P., 1985, "Gentrification, Abandonment, and displacemete: connections, causes, and policy responses in New York City", 28 *Wash. U.J. Urb. 5 Conttemp. L.* 195.(1985).
- Monterrubio, A. (2011)"Políticas habitacionales y residencialidad en el Centro Histórico de la Ciudad de México". *Argumentos*. 24, núm. 66. México, Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Xochimilco. Pp. 37-58.
- Moterrubio, A. (Mayo-Agosto 2011). *Políticas habitacionales y residencialidad en el centro histórico de la ciudad de México*. *Argumentos*, 24, 44.
- Ocampo, J. 2001 "Raul Prebisch y la agenda del desarrollo en los albores del siglo XXI". Trabajo presentado en el seminario teoría del desarrollo en los albores del siglo XXI, CEPAL.
- Oliviera, O. y García, B. "El Mercado de Trabajo en la Ciudad de México" en *Atlas de la Ciudad de México*, Departamento del Distrito Federal 1987.
- Pani, M. (1960, Diciembre). *Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco, Regeneración urbanística de la ciudad de México*, *Arquitectura México*, 72.
- Pani, M. (1966, Junio-Septiembre) *Estructura económica y destino de Ciudad Tlatelolco*. *Arquitectura México*, 94-95.
- Paquette, C. y Delaunay, D. (2009). *Movilidad residencial y política de redensificación: el área central de la Ciudad de México*. *Revista Eure* Vol. XXV, 105, 2009, pp. 95-112.
- Partida, V. "El proceso de Migración de la Ciudad de México" de en *Atlas de la Ciudad de México*, Departamento del Distrito Federal 1986
- Puebla, C. (2007). " Los programas de vivienda". En México, Gobierno del Distrito Federal, SEDUVI, UACM. "Los desafíos del Bando 2. Evaluación

- multidimensional de las política habitacionales en el Distrito Federal, 2000-2006". Coord. Tamayo, S.
- Puente, S. "Estructura Industrial y participación de la zona metropolitana de la ciudad de México en el producto interno bruto" en Atlas de la Ciudad de México, Departamento del Distrito Federal 1987.
- Rabell, C. & Mier y Terán, M. (1986) "Los damnificados por los sismos de 1985 en la Ciudad de México. Un análisis a los grupos domésticos que acudieron a albergues y campamentos". Revista Mexicana de Sociología. II. México, UNAM, ISS.
- Rivas, A. & Salinas, F. "La tragedia de los sismos de septiembre de 1985 en la Ciudad de México: población afectada y daños infraestructurales" en Atlas de la Ciudad de México. México, Departamento del Distrito Federal. 1987 P. 158.
- Rodríguez, M., Fischaller, C. (2014). Política Habitacional, gentrificación y disputa por la centralidad. Ciudades, 103, 2014, Pp. 16-17.
- Saéz, L., Mediano, L. y De Elizagarate, V. (diciembre 2011) Creación y desarrollo de marca ciudad. Análisis de los registros de marca de las principales ciudades españolas. Revista de Dirección y Administración de Empresas, 18, 125-156.
- Schteingart, M. "División social del espacio y segregación en la Ciudad de México, continuidad y cambios en las últimas décadas" en, Desarrollo urbano y regional, Gustavo Garza y Marta Schteingart, coordinadores. Los grandes problemas de México V. 2, El Colegio de México, 2010.
- Silva dos Santos, N. (2014). Usos del espacio público: conflictos y tensiones. Ciudades, 103. 2014, pp. 58-62.
- Smith, N. (1979) 'Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people', journal of the American Planning Association 45, 4: 538-548.
- Tamayo, S. (2007). La política del Bando 2 y el debate público. En México, Gobierno del Distrito Federal, SEDUVI, UACM. "Los desafíos del Bando 2 evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal, 2000-2006". Tamayo, S. Coord.
- Valverde, C. & Levi, S. Renovación urbana, respuesta del estado mexicano a la movilización ciudadana. La Ciudad de México y los sismos de 1985.
- Vega, A. L. (2003). "Urbanización explosiva de la periferia". Ciudades, 57: 57-61.
- Vila, V. (1966, Junio-Septiembre) Conjunto urbano ciudad Tlatelolco aspectos urbanísticos. Arquitectura México
- Vollmer, L. (2013) Resistencia y Gentrificación en Berlín, Trabajo no publicado presentado durante el Workshop Autokonstruktion 2 "Gentrifizierung – zwischen Miete, Eigentum und Kultur, ein deutsch-mexikanischer Dialog", Diciembre, Berlín.
- Webber, R., Bessant, J. & Watts, R. (2003) Violent acts: Why do they do it?, Australian Social Work, 56,3, 247-257.

Zicardi, A. (1986) "Política de vivienda para un espacio destruido". Revista Mexicana de Sociología. II. México, UNAM, ISS.

Tesis consultadas

Betancourt, M. (2011). "El gasto público en infraestructura vial y de servicios de transporte público en el Distrito Federal". 2000-2010. Tesis de licenciatura, UNAM, Facultad de Economía. Trabajo no publicado.

Boumazou, E. (1990) La renta de la tierra y su papel en el proceso de urbanización. Tesis de maestría, Facultad de arquitectura, UNAM. Trabajo no publicado.

Domínguez, L. (2001). Los efectos del sismo de 1985 en la vivienda popular del Distrito Federal, algunas observaciones y consideraciones. Tesis de Licenciatura, Facultad de Ciencias políticas y Sociales, Universidad Nacional Autónoma de México.

Patiño, L. (2014). Expansión urbana y diferenciación socioespacial. El acceso al suelo en dos casos extremos de ocupación del espacio en la ciudad de México. Tesis de Doctorado. Centro de estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales, El Colegio de México. Trabajo no publicado.

Vázquez, P. (2011). "La construcción de los segundos pisos del periférico en la ciudad de México. Un análisis desde la perspectiva social". Tesis de Maestría, UNAM, Programa de maestría y doctorado en urbanismo. Trabajo no publicado.

Leyes y Documentos Oficiales

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, Distrito Federal, 15 de Julio de 2010.

Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, México, Distrito Federal, 18 de Julio de 1988.

Reglamento de la Ley de Desarrollo urbano del Distrito Federal, Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, Distrito Federal, 29 de Enero de 2004.

Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, Distrito Federal a 08 de Abril de 2005.

____, México, Distrito Federal a 14 de diciembre de 2007.

____, México, Distrito Federal a 26 de septiembre de 2008.

____, México, Distrito Federal a 10 de Agosto de 2010.

____, México, Distrito Federal a 12 de febrero de 2013.

____, México, Distrito Federal a 13 de Diciembre de 2013.

____, México Distrito Federal a 15 de Diciembre de 2014.

____, México, Distrito Federal a 20 de enero de 2015.

____, México Distrito Federal a 30 de Enero de 2015.

____, México, Distrito Federal a 18 de febrero de 2015.

____, México, Distrito Federal a 31 de Marzo de 2015.

____, México, Distrito Federal a 30 de Junio de 2015.

Gobierno del Distrito Federal, Instituto de Vivienda del Distrito Federal. Normas de operación y políticas de administración financiera y crediticia 2015.

Notas Hemerográficas

Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 05 de noviembre de 2015

CNNEXPANSIÓN en línea (22 de Julio de 2014). DF será promocionado por Aeroméxico, CNNEXPANSIÓN

Mendoza, E. (05 de noviembre de 2013) Metrobús vende bonos de carbono a trasnacionales contaminantes. Contralínea,

Popp, M. (24 de Octubre de 2012) Calling all hípsters: Leipzig is the new Berlin. Der Spiegel online International

Macías, V. (26 de noviembre de 2012). "Ebrard reinaugura la Alameda Central" El Economista

Rivas, R. (1º de Junio de 2014). Masaryk: Renovación de una avenida en Polanco. El Economista

El ZócaloDF.com.mx. (03 de Marzo de 2014). Vecinos de Polanco ya no pagarán por la remodelación en Masaryk, anuncia Romo.

Ramírez, K. (09 de agosto de 2015). Abren Masaryk en medio de protesta. Excélsior

Ramírez, K. (1º de septiembre 2013). Regenerarán Masaryk; será como la 5ª Avenida. Excélsior

Aldaz P. (06 de Febrero de 2014). Coinciden en la necesidad de sustituir la Norma 26. El Universal

Aldaz P. (22 de Octubre de 2013). Acotará la Seduvi el uso de la Norma 26. El universal

Hernández S. (25.02.2015). Hay déficit de 200 mil viviendas: Seduvi. El Universal

Hernández, E. (15 de agosto de 20015) "Sorprenden con desalojo a familias en Centro Histórico". El Universal

Leal, F. (02 de Noviembre de 2014). Gentrificación, esa palabrita. El Universal, Opinión,

Michel E., Suárez G. (23 de Noviembre de 2013). Construyen vivienda de lujo con Norma 26. El Universal

Montes R. (03 de Noviembre de 2013). Analizan demanda y oferta para modificar Norma 26. El universal

Montes R. (19 de Agosto de 2013). Piden a Seduvi revisar certificados de viviendas bajo Norma 26. El Universal

Notimex. Pide ALDF Auditar a la Seduvi por Norma 26. El Universal

Redacción El Universal, (27 de noviembre de 2012). "Tras inauguración, cierran la Alameda Central". El Universal

Robles J. (21 de Agosto de 2007). Pedirá delegada restringir construcción en Popotla. El universal

Robles J. (30 de Septiembre de 2008). Dejará de aplicar la norma 26 en materia de interés social en M. Hidalgo. El Universal

Royacelli G. (11 de Enero de 2014). En cuatro delegaciones 70% de las denuncias. El Universal

Suárez G. (08 de Agosto de 2013) Concentra PAOT 64 denuncias por violación a Norma 26 Michel E., Suárez G. (23 de Noviembre de 2013). Construyen vivienda de lujo con Norma 26. El Universal en línea recuperado de . El Universal

Suárez G. (15 de Febrero de 2015). Norma 26 dejó lucro ilegal pro 2.5 mmdp. El Universal

Suárez G. (26 de Junio de 2014). Analiza Seduvi derogar norma sobre vivienda de interés. El Universal

Dolan, K. y Kroll, L. (2 de marzo de 2015) “Lista de Forbes de multimillonarios 2015” Forbes México en línea

Salgado A. (30 de Agosto de 2014). Elaboran vecinos de 6 delegaciones estrategia común contra abusos en desarrollo urbano. La Jornada social. El Universal

Hamnett, C. (11 June 2008). The regeneration game. The guardian Comment

Bolaños Á. (13 de Febrero de 2015). Impide PAOT a inmobiliarias venta de mil 600 departamentos. La Jornada

Flores L. (20 de Octubre de 2014) Simón Neumann deja la Secretaría de Desarrollo Urbano del DF. La Jornada

Gómez L. (25 de Enero de 2013) Demandan grupos sociales la renuncia de Simón Neumann. La Jornada

Gómez L., (20 de octubre de 2014). Simón Neumann deja la Secretaría de Desarrollo Urbano del DF. La Jornada

González R. (04 de Febrero de 2015). Anuncian protestas en ALDF por nueva regulación de “vivienda social”. La Jornada

González, R. (11 de diciembre de 2015). “Habitantes de Los Pedregales exigen frenar la violación de los usos de suelo en Coyoacán”. La Jornada

González, S. (21 de octubre de 2007) “Adquirió empresa de Carlos Slim otros ocho inmuebles en el Centro Histórico”. La Jornada

Lira C. (21 de febrero de 2002). Niega titular del INVI empleo clientelar del programa de vivienda. La Jornada

Romero, G. (31 de Julio de 2013). El Distrito Federal tiene 28 mil 100 pobres más, señala Coneval. La Jornada

Salgado A. (30 de Agosto de 2014). Elaboran vecinos de 6 delegaciones estrategia común contra abusos en desarrollo urbano. La Jornada

Zamorano, R. (Diciembre 2010) “Elvirita, platícame un siglo”. Km.cero, noticias del centro histórico de la ciudad de México.

Mora, K. (05 de agosto de 2015). Reabrirán Masaryk con trabajos inconclusos. Publimetro

Ramos, M. (07 de agosto de 2015) Especialista califica con 7.5 la remodelación de Masaryk. Publimetro

Díaz, J. (22 de Septiembre de 2011) “Una Vida de Lucha por el derecho a la vivienda”.
Subversiones, Agencia Autónoma de Comunicación,

Páginas de internet consultadas

<http://www.3mil.mx/public/index.php>
<http://abilia.mx/>
<http://begrand.mx/>
<http://www.cibelesdmc.mx/>
<http://www.dekah.com/>
<http://www.enlacejudio.com/>
http://www.feinkostgenossenschaft.de/?page_id=368
<http://www.fmpm.df.gob.mx/fondomixto.html>
<http://www.grupocorintio.com>
<http://www.grupolar.com.mx/>
<http://www.hbg.com.mx/index.html>
<http://kottiundco.net/english/>
<http://www.lefthandrotation.com/gentrificacion/bilbao.html>
<http://www.metro.df.gob.mx/>
<http://www.metrobus.df.gob.mx/fichas.html>
<http://www.obras.df.gob.mx>
<http://www.procdmx.gob.mx/>
<http://www.semovi.df.gob.mx/>
<http://www.veredaverde.com/>
<http://www.vyve.com.mx/where-you-live-espanol.php>
<http://www.wricities.org/about/donors>

Contenidos Multimedia

Calidad de Vida Progreso y Desarrollo para la Ciudad de México S.A. de C.V. [Calidad de Vida DF]. (20 de mayo de 2013) ¿Qué son las ZODES? [Archivo de video].
Calidad de Vida Progreso y Desarrollo para la Ciudad de México S.A. de C.V. [Calidad de Vida DF]. (26 de febrero de 2014) Áreas de Gestión Estratégica. [Archivo de video].
Kimmig, A. (05 de Noviembre de 2014) Hypzig-la nueva metrópolis. Deutsche Welle, Hecho en Alemania, contenido multimedia rescatado de <http://www.dw.com/es/hypezig-la-nueva-metr%C3%B3polis/av-18039379>
Twitt publicado el 25 de Enero de 2013 en la cuenta de Twitter del Delegado de la delegación Miguel Hidalgo Víctor Hugo Romo. “la recuperación integral de Masaryk, para que llegue a ser la ‘Quinta Avenida Mexicana’”

Otros trabajos

Eliazarraras, J. 2014. La isla de Nonoalco Tlatelolco
Kunz, I. Apuntes sobre estructura urbana. No publicado. Material proporcionado por el autor durante la impartición del curso “Estructura Urbana 1-Suelo”, del programa de estudios de la Licenciatura en Urbanismo de la Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional Autónoma de México, 2011.

Complemento gráfico

Capítulo 1

Diferentes perspectivas de la Gentrificación



1



2



4

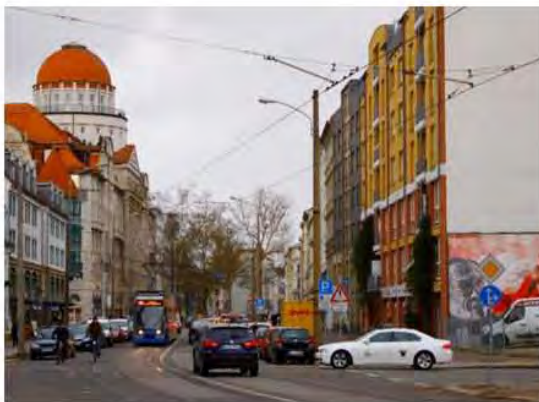


3

1, 2, 3 y 4 La transformación de la Feinkost desde su pasado industrial como Fábrica pública de alimentos procesados, la época de abandono durante la reincorporación de Alemania oriental a Alemania occidental y su nuevo inicio con el proyecto de la Cooperativa de producción artística local Feinkost Gewerbegeossenschaft. Fotografías compartidas por la cooperativa Feinkost Gewerbegeossenschaft.



5



6



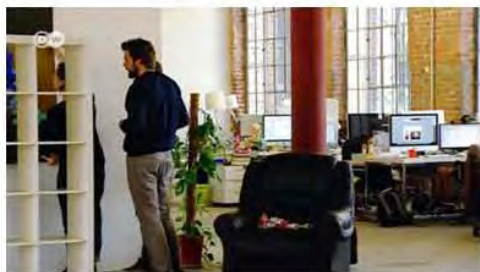
7



8



9



10

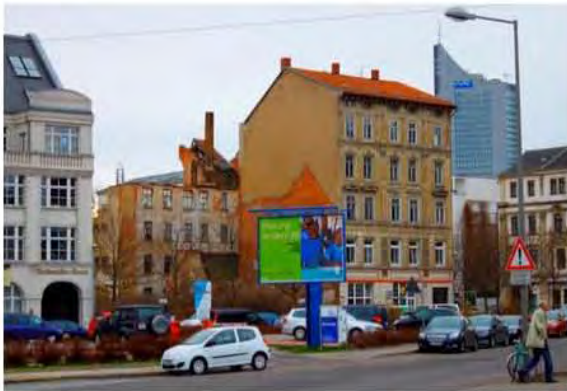
5 y 6 El actual aspecto de la Karliebkecht Strasse en 2013. Elaboración propia.
 7 La Feinkost Gewerbegenossenschaft. Elaboración propia 2013.
 8 Trabajos de restauración de edificios en la Karliebkecht Strasse financiados por el gobierno de Leipzig. Elaboración propia 2013.
 9 y 10 Referentes del reciclamiento industrial del Leipzig, la Baumwoll-Spinnerei transformada en sede de diferentes proyectos dedicadas a la producción artística, la empresa "Start Up" Zeit42, obtenido multimedia Deutsche Welle, disponible en <http://www.dw.com/es/una-ciudad-en-auge/av-19059697> y <http://www.dw.com/es/hypezig-la-nueva-metr%C3%B3polis/av-18039379>



11



12



13



14



15

11 La actividad inmobiliaria con nuevos productos exclusivos en un barrio cercano al centro de Leipzig. Elaboración propia 2013.

12 Nuevas obras de construcción en Lindenau, un barrio con deterioro cercano al Karl Heine Kanal en Leipzig. Elaboración propia 2013.

13 Zonas en deterioro en el Zentrum-Ost, muy cerca del centro de Leipzig, al fondo el City-Hochhaus uno de los transformados emblemas de la ciudad. Elaboración propia 2013.

14 y 15 El mercado de fin de semana y trabajos de ampliación en la cooperativa Feinkost Gewerbegeossenschaft, estrategias de resistencia y permanencia ante el encarecimiento de la "Karlie Strasse". Elaboración propia 2013.



16



17



18



19



20



21

16 Restauración de edificios patrimoniales en la Unter den Linden, en el Mitte de Berlín.

Elaboración propia 2013.

17 Postdammer Platz, el nuevo centro urbano emblema de la reunificación de Berlín y de su transición como ciudad capital y predominio del sector terciario. Elaboración propia 2013.

18 El complejo Hackescher Höfe en el Mitte de Berlín, un antiguo complejo de viviendas transformado en un centro de boutiques y residencias exclusivas. Elaboración propia 2013.

19 Restauración de edificios patrimoniales en el centro y barrio gubernamental, en el Mitte de Berlín. Elaboración propia 2013.

20 Prenzlauerberg Berg, el barrio cercano al centro y abandonado durante la reunificación alemana convertido en un barrio exclusivo para clases medias y altas. Elaboración propia 2013.

21 El nuevo Berlín joven, gráficos decorativos en los patios del Hackescher Höfe con la Fernsehturm, principal símbolo de Berlín. Elaboración propia 2013.



El barrio Kottbusser Tor en Kreuzberg, cercano al centro de Berlín, con el legado de comunidades inmigrantes hoy es hogar de diversas comunidades minoritarias que se ven afectadas por el encarecimiento Del barrio por la capitalización de su folklor y de la privatización de las viviendas públicas. Imágenes del barrio y del museo Friederichshain-Kreuzberg, elaboración propia 2013.



22

23



24

25



26

22 Kotti & Co, "Las rentas son muy altas, ¡Nos quedamos en el centro!", manifestación del colectivo Kotti & Co. Disponible en la cuenta de Flickr del colectivo <https://secure.flickr.com/photos/79930329@N08>
 23, 24 y 25 Campamento permanente y sede de trabajo de Kotti & Co en el espacio público central del barrio. Elaboración propia 2013 y cuenta de flickr del colectivo.
 26 "No estás sólo contra de La homofobia", Mural que manifiesta la unión de comunidades minoritarias de Kottbusser Tor, en el muro de uno de los negocios locales aliados del colectivo Kotti & Co en un espacio central del Barrio. Elaboración propia 2013.



27



28



29



30



31



32



33

27 Campaña del Gobierno del Distrito Federal dentro de una política de criminalización y confrontación a las actividades “informales”, ambulantes y espacios de improvisación. Elaboración propia 2015.

28 El Presidente de México y la maqueta de “Parques Polanco” en el evento “La inversión inmobiliaria, confianza en el crecimiento de México”, disponible en la cuenta de Facebook de Presidencia de la República <https://www.facebook.com/PresidenciaMX/photos/a.852565818167544.1073742574.370845909672873/852567588167367/?type=3&theater>

29 y 30 Desalojo de Tianguis permanente en Av. Universidad, Google Maps y elaboración propia 2015.

31 Autoridad del Espacio Público, desalojo de Tianguis permanente en la plaza la estación de Metro Pinosuárez en el Centro Histórico, cuenta de Flickr de la AEP, disponible en <https://www.flickr.com/photos/aepcdmx>

32 y 33 Comercio ambulante en el Metro de la ciudad de México, ejemplo de tolerancia y manejo a conveniencia de la informalidad por parte del gobierno aprovechando ámbitos “fuera del alcance de la autoridad”.

Capítulo 2
Ciudad de México: Centro-Periferia
Construcción de un centro



34



35



36



37

- 34 Tina Modotti, *Líneas de luz*, ca. 1923-1930 colección Coppel.
35 Isidoro Ocampo, *Balbuena*, 1930. 36 Isidoro Ocampo, *La fábrica*, 1929.
37 Isidoro Ocampo, *Niño perdido*, ca. 1930.



38



39



40



41

38 Riverside California Museum of Photography. *El Mercado el Volador*, Pino Suárez y Corregidora a inicio del s.XX, (hoy Suprema Corte de Justicia).
 39 Isidoro Ocampo, *La señora y "la gata"*, 1931.
 40 Guillermo Kahlo, *Londres y Dinamarca en 1910*, (hoy colonia Juárez).
 41 Isidoro Ocampo, *Lavanderas*, 1931.



42



43



44

42 Diego Rivera, Sin título. 1934. Ilustraciones en "La ciudad de los palacios", Isaac Berliner. México (Der Veg), 1936. Col. Raquel Tibol.

43 José García Narezo, *Crecimiento y contradicción*, 1949. Col. Suárez A.C.

44 Gerardo Murillo "Dr. Atl", *Avenida San Juan de Letrán*, 1940 Col. Leonardo Lazo Margain.



45



46



47



48



49



50

- 45 Isidoro Ocampo, Evacuación (éxodo o refugiada), 1939.
46 Isidoro Ocampo, Zapatos viejos, 1943.
47 Isidoro Ocampo, Vendedora de chicharrones, 1952.
48 Isidoro Ocampo, Éxodo, 1939.
49 Isidoro Ocampo, Vendedora de Pan, 1943.
50 Isidoro Ocampo, Albañil, 1954.



51



52



53



54

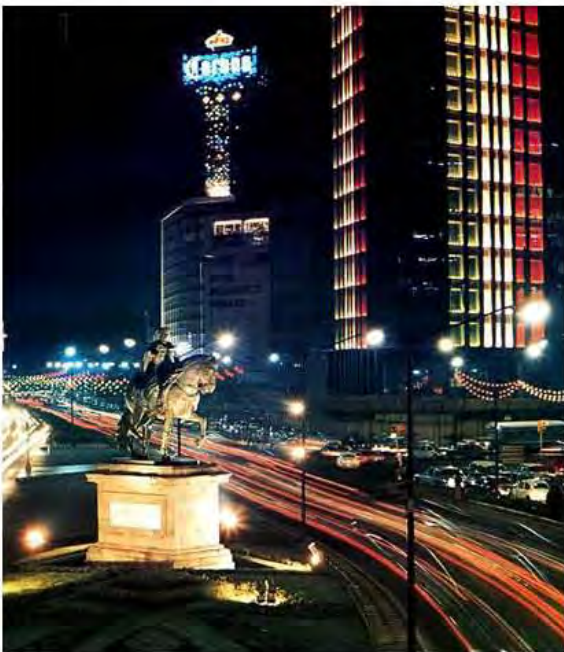
51 Nacho López, *Tianguis de La Merced*, México D.F. ca., 1951.
52, 53 y 54 Nacho López, *Sin título*, México D.F. ca., 1951.



55



56



59



57



58

55 Lola Álvarez Bravo, *Anarquía Arquitectónica de La Ciudad de México*, 1952.

Archivo Familia González Rendón

56 Nacho López, *México construye*, 1962, Col. SINAFO-FN-INAH.

57 Universidad de Winsconsin, *Calle Madero*, 1966.

58 Isidoro Ocampo, *La 1pm*, 1960.

59 *Reforma y Juárez*, Col. Villasana-Torres.

Desarrollo segregante:
construcción de una periferia



60



61



62



63

60 Autor desconocido, *Construcción del Estadio Azteca*, 1961. Fundación Ramírez Vázquez.

61 Armando Salgado, *Nezahualcōyotl*, 1964.

62 Héctor García, *Ciudad Nezahualcōyotl*, 1970. Archivo Héctor García.

63 *Av. Nezahualcōyotl y Av. Chimalhuacán en 1978*, Centro de información y documentación de Nezahualcōyotl.



64



65



66



67

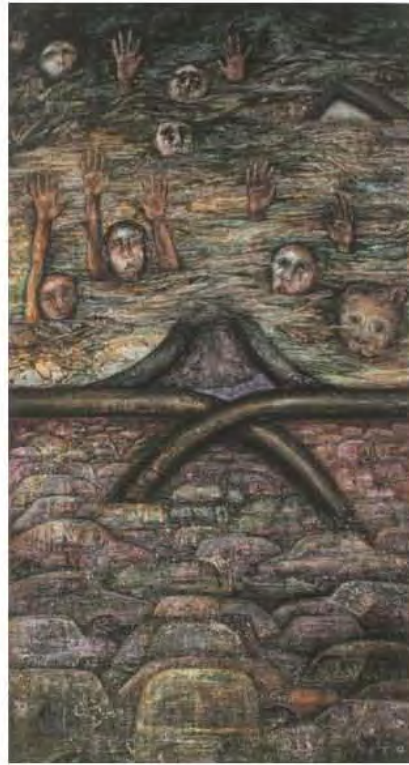
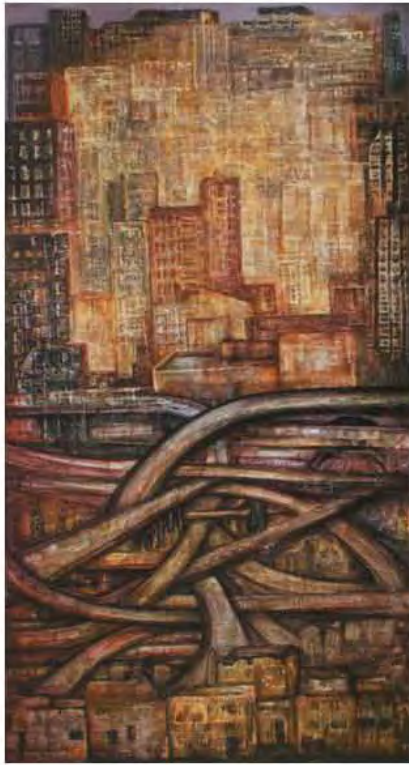
64 Estadio Olímpico Universitario en 1968, Col. Miguel Ángel Bernabé.

65 Construcción de la Línea 2 del STC Metro, Archivo ICA.

66 Isidoro Ocampo, *Ciudad enajenada*, 1976.

67 Juan Francisco Ríos, *Acceso a una estación del metro*.

Construcción de brechas,
fronteras y vacíos aprovechables



68

68 Fanny Rabel, *Panorama Citadino*, tríptico, 1982. Colección Paloma Woolrich Rabel.



69



70



72



71

69, 70 y 71 Unión de Vecinos y Damnificados "19 de Septiembre" (UVyD-19) Portafolio Fotográfico/Destrucción.
 72 Helio Flores Viveros, *Propiedad*, ca. 1985-1986 Museo de la Caricatura.



73



74



75

73 Fabrizio León Díez, *Usuarios del SCT Metro*.

74 Alan Urqhart, *Ruta 100 303480*. Mexico City, 1988. (Estación Chapultepec).

75 Raúl Ortega, *En la central de abasto Los acomodadores de huacales*, 1990.



76



77



78

76 Rechimann Internaional, Construcción de Torre Mayor sobre Paseo de la Reforma, 2001
77 Michael Glawogger, *Megacities* (fotogramas), 1998.
(Vecindad en el Centro Histórico y el Bordo de Xochiaca)
78 Melani Schmit, *Spiral City*, 2002. (Toma aérea de Nezahualcóyotl).

Vulnerabilidad de desplazamiento directo y desplazamiento por exclusión ante posibles procesos de gentrificación en la centralidad



79



80

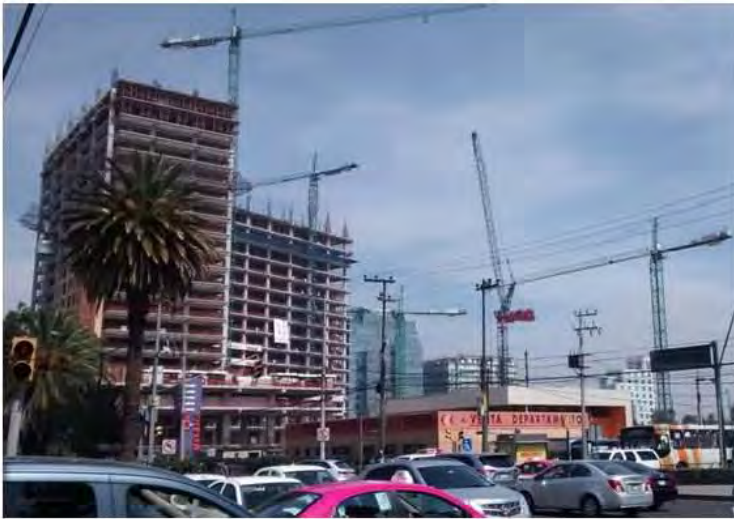


81

79 c13studio, *Torre Bancomer* | GoPro Hero 4, 4K |, disponible en <https://www.youtube.com/watch?v=-1gp20WJhy0>. (El paseo de la Reforma en 2015), vista con los AGEBS con mayor presencia de viviendas particulares de uso temporal.

80 Abraham González y Atenas, Colonia Juárez. Elaboración propia 2014.

81 Reforma 222 desde Niza y Liverpool, Colonia Juárez. Elaboración propia 2014.



82



83



84

82 Av. Moliere y Av. Ejército Nacional, Colonia Granada. Elaboración propia 2015.

83 Calle Laguna de La Mancha, Colonia Granada. Elaboración propia 2013.

84 Av. Ferrocarril de Cuernavaca y Lago Espejo, Colonia Granada. Elaboración propia 2013.



85



86



87

85 Calle Artículo 123 y Luis Moya, Colonia Centro (Centro-Alameda). Elaboración propia 2015.

86 Av. Anillo de Circunvalación y San Pablo, colonia Centro. Elaboración propia 2015.

87 Misioneros y Topacio, Antiguo Barrio de la Merced. Elaboración propia 2013.



88



89



90

88 Alcázar y Tomás Alva Edison, Colonia Tabacalera. Elaboración propia 2014.

89 Eje 1 Mosqueta y Zarco, Colonia Guerrero. Elaboración propia 2014.

90 Eje 1 Mosqueta y Héroes, Colonia Guerrero. Elaboración propia 2015.



91



92



93

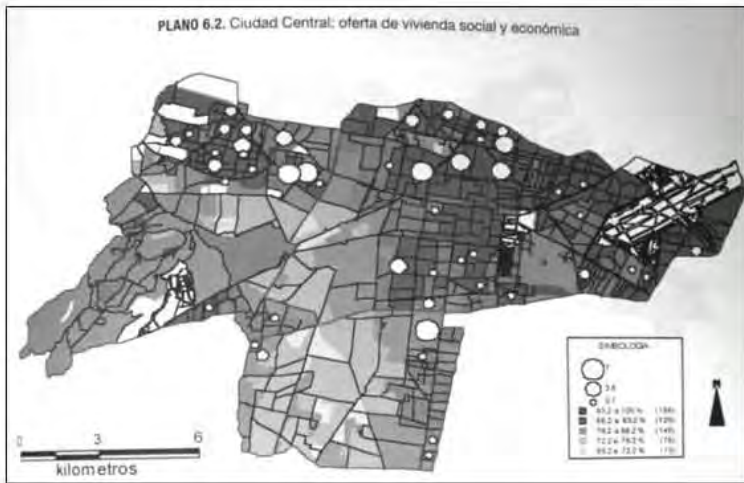
91 Puebla y Guaymas, Colonia Roma Norte. Elaboración propia 2014.

92 Zacatecas, Colonia Roma Norte. Elaboración propia 2015.

93 Dr. Velasco y Dr. Carmona y Valle. Colonia Doctores. Elaboración propia 2013.

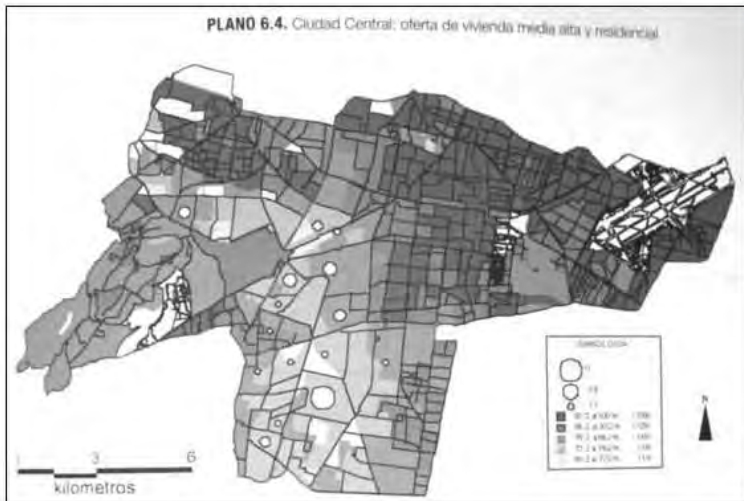
Política urbana neoliberal y su papel en un contexto apto para el fenómeno de gentrificación

El Bando 2

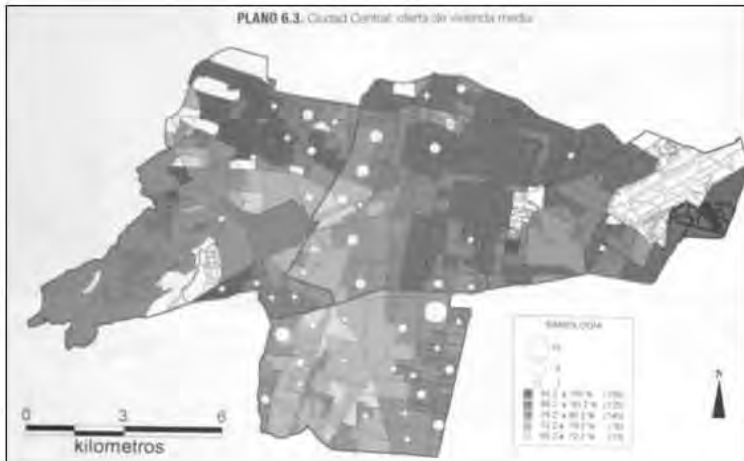


94

97



95



96

94, 95 y 96, Sistema de Información Geográfica OCIM, UAM Azcapotzalco, *Ciudad central: Oferta de vivienda social y económica. (2000-2005)*, *Ciudad central: Oferta de vivienda media. (2000-2005)* y *Ciudad central: Oferta de vivienda media alta y residencial. (2000-2005)* disponibles en Esquivel, M., op. cit.

97 Conjunto de viviendas en conjunto construido por el INVI, Colonia Santa María la Ribera. Elaboración propia 2014.



98



99



100



101



102



103

98 Acciones de vivienda realizadas por el INVI en el Perímetro A del Centro Histórico entre 2007 y 2011, Gaceta Oficial del Distrito Federal, México DF a 17 de agosto de 2011.

99 Renovación de un inmueble posterior a la remodelación de la calle San Jerónimo en el Centro Histórico. Elaboración propia 2015.

100 Renovación de la plaza Juan José Baz "La Aguilita". Elaboración Propia 2013.

101 Desalojo de viviendas en la calle de Justo Sierra en 2015, Archivo El Universal.

102 Renovación del parque San Juan "Buen Tono", al fondo el complejo Plaza Juárez. Elaboración propia 2015

103 Vendedora ambulante en la calle Pasaje Castellanos. Elaboración propia 2013.

Segundo piso del Periférico e infraestructuras para el automóvil



104



105



107



106



108

104 Juan Carlos Rulfo, *En el Hoyo*, 2006 (fotograma). (Construcción del Segundo Piso del Periférico).

105 Segundo Piso del Periférico distribuidor San Antonio en 2016, Tomado de Twitter/Centro de Desarrollo e Innovación Tecnológica, disponible en Twitter @CLOUPC.

106 Construcción de la autopista concesionada Naucalpan-Ecatepec, Barrio de San Juan Ixhuatepec. Elaboración propia 2012.

107 *Construcción de Ramas del Circuito Interior*, 2007. Tomado de Panoramio/panorluis disponible en <https://ssl.panoramio.com/user/709455>

108 Desarrollo Tres Lagos Santa María de la empresa Dekah desde el Circuito Interior, Colonia Ampliación del Gas. Elaboración propia 2015.



109



110



111



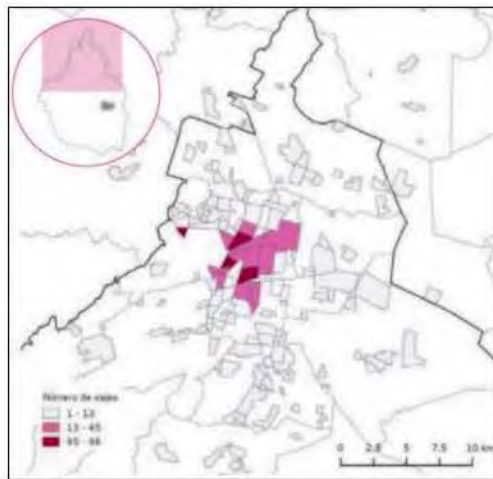
112

109 Gustavo Graf, vialidad elevada concesionada "Viaducto Elevado Bicentenario", El País 2015.

110 Archivo El Universal 2012, El Jefe de Gobierno acompañado del Empresario Carlos Slim Helú en la inauguración de la Autopista Urbana Poniente en 2012.

111 Alcu films, el desarrollo Tres Cumbres del Grupo Cumbres de Santa Fé, ubicado junto a la Autopista Urbana Poniente. disponible en <https://www.youtube.com/watch?v=IuMqv2ngKqI>

112 MetrosCúbicos, Perisur uno de los puntos de precio de suelo mas caros de la ciudad y la vialidad elevada concesionada "Autopista Urbana Sur", disponible en <http://www.metroscubicos.com/articulo/guia-de-precios/2013/05/08/san-jeronimo-gana-plusvalia-con-supervia-poniente>



113



114



115



116



117

113 ECOBICI, Colonias de la ciudad de México que producen el mayor número de viajes en el sistema ECOBICI, Encuesta ECOBICI 2014.

114 Línea 4 del Metrobús en Anillo de Circunvalación y Rep. Del Salvador. Elaboración propia 2015.

115 Línea 1 del Metrobús en la Glorieta de Insurgentes y una cicloestación de ECOBICI en la calle Jalapa, Colonia Roma Norte, elaboración propia 2014.

116 Línea 1 del Metrobús desde la estación Buenavista, al fondo la construcción de la torre "Punta Reforma" en el cruce de Insurgentes y Reforma. Elaboración propia 2015.

117 Línea 4 del Metrobús ha servido de manera estratégica para introducir políticas e inversiones al oriente del Centro Histórico. Elaboración propia 2012.



118



119



120



121



122

118 Comercio informal en la Alameda Central antes de la renovación, disponible en <https://jorgalbrtotranseunte.wordpress.com/>

119 Reglamentación para el uso de la Alameda Central que prohíbe el comercio ambulante. Elaboración propia 2013.

120 La Alameda Central remodelada y cercada durante su inauguración, Archivo El Universal, disponible en

121 Alameda Central, securización de los espacios públicos intervenidos por AEP. Elaboración propia 2015.

122 El Jefe de Gobierno del Distrito Federal Marcelo Ebrard, el Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda del DF Felipe Leal y el Empresario Carlos Slim Helú en la inauguración de la Alameda Central. Archivo El Universal 2012, disponible en <http://archivo.eluniversal.com.mx/notas/885856.html>



123



124



125



126



127

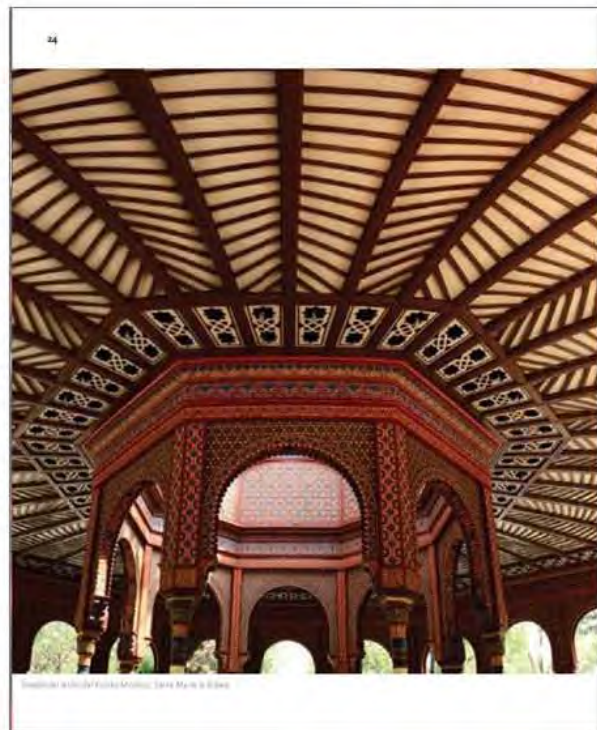
123 "Corredor Peatonal Madero" en el Centro Histórico, el segundo punto mas caro de la ciudad intervenido por AEP es un centro comercial con tema de ciudad histórica. Elaboración propia 2015.
 124 Studio Chirika, Reforma27 [Arquitecto] Alberto Kalach (fotograma), Vista del Monumento a la Revolución y la Plaza de la República desde "Reforma 27". Disponible en <https://vimeo.com/86645524>
 125 Vista desde el Monumento a la Revolución con la construcción de "Reforma 27" de Alberto Kalach para grupo ICA. Michel J Vega en Flickr disponible en <https://www.flickr.com/photos/mivega/albums/72157626929511977>
 126 La Plaza Garibaldi antes de la renovación, Imagen disponible en Internet.
 127 Plaza Garibaldi, securización de espacios públicos intervenidos por AEP. Elaboración propia 2015.



129



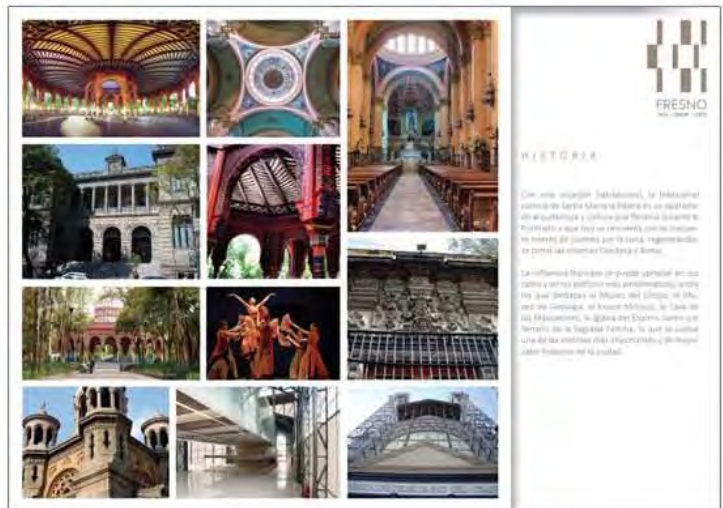
130



128



131



132

128 Gobierno del Distrito Federal, UNAM 2011, Renovación de la Alameda de Santa María la Ribera y el Kiosco Morisco utilizada por el Gobierno del DF para promover la ciudad de México como una ciudad Global.

129 Inmobiliaria elix capitaliza la renovación del Kiosco Morisco para promover el condominio exclusivo "Intra Nogal". Elaboración propia 2014.

130 y 131 La empresa inmobiliaria Grupo Marnhos capitaliza el patrimonio construido y el legado industrial moderno de la Colonia Santa María la Ribera, La nueva Condesa, para el desarrollo exclusivo "María Ribera". Elaboración propia 2014 y 2015.

132 La empresa inmobiliaria kplr capitaliza la renovación de la Alameda y el Kiosco Morisco, el patrimonio construido y la oferta cultural de la colonia Santa María la Ribera para el desarrollo "Fresno uno siete seis". Disponible en <http://www.kplr.mx/project/fr176/>



133



134



135



137



136

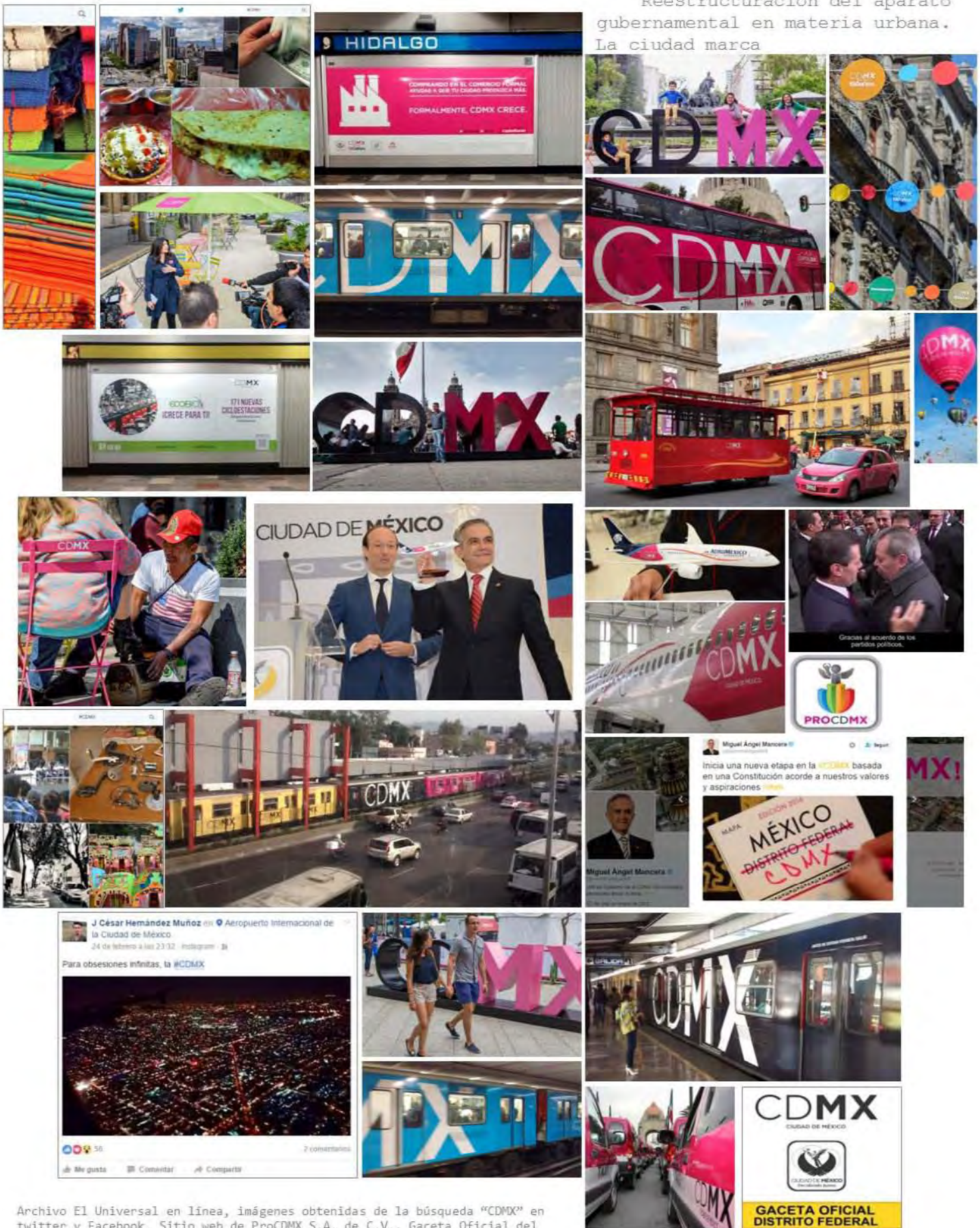
133 c13studio, Dronies - 10 - Carso / Polanco, La ciclovía en Av. Ferrocarril de Cuernavaca de la AEP, junto al desarrollo exclusivo "Vive en Grand" y Plaza Carso como centro del desarrollo inmobiliario que recicla la identidad industrial de las colonias Granada y Nueva Granada, al extremo derecho el centro comercial "Antara". Disponible en <https://www.youtube.com/watch?v=3g75Q400B04>

134 José M. Sandoval en Panoramio, Antara en la colonia Granada *El Nuevo Polanco*, uno de los puntos con los Principales precios de suelo de la ciudad. Disponible en <https://ssl.panoramio.com/user/2261517?show=all>

135 y 136 Recuperación de Bajopuentes en el Circuito Interior, una concesionaria de automóviles en el cruce de Av. México Coyoacán y una tienda de cadena en el cruce con Av. Universidad, al fondo el desarrollo de viviendas exclusivas en renta "vyve mitikah" de la empresa IDEURBAN.

137 Imagen disponible en internet, El Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda del DF Felipe Leal participando en el Gran Foro inmobiliario 2012.

Reestructuración del aparato gubernamental en materia urbana.
La ciudad marca



Archivo El Universal en línea, imágenes obtenidas de la búsqueda "CDMX" en twitter y Facebook, Sitio web de ProCDMX S.A. de C.V., Gaceta Oficial del Distrito Federal, cuenta de Flickr de la AEP, e imágenes de elaboración propia 2014-2015



137



139



138



140



141



142



143



144

137 y 138 Autoridad del Espacio Público 2014, la rehabilitación de Av. Presidente Masaryk presentada como un producto inmobiliario. Disponible en <http://www.seduvi.df.gob.mx/masaryk/docs/Folleto Avenida Masaryk.pdf>

139 SEDUVI, el titular de SEDUVI Simón Neuman Ladenzon supervisando obras en Av. Presidente Masaryk en 2014. Disponible en <http://www.seduvi.df.gob.mx/masaryk/index.php/prensa/galeria>

140 AGU, El Delgado de Miguel Hidalgo y el titular de SEDUVI en la inaugurando el programa "Vive Masaryk" en 2014. Disponible en <http://www.seduvi.df.gob.mx/masaryk/index.php/prensa/galeria>

141 Cuenta de Flickr de AEP 2015, "Camina Masaryk", un centro comercial con tema de ciudad de primer mundo. Disponible en <https://www.flickr.com/photos/aepcdmx/albums/72157657249348831>

142 La obra de Av. Masaryk incluyó infraestructura de punta para el sector terciario. Elaboración propia 2014.

143 Distrito de Mejora Colaborativa Cibeles, Disponible en <http://www.cibelesdmc.mx/>

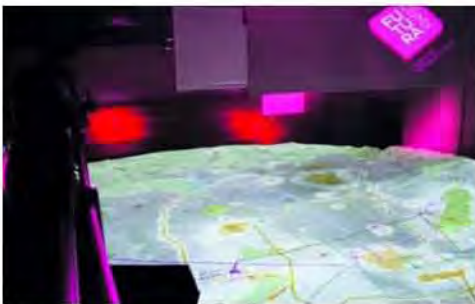
144 cuenta de Flickr de AEP 2015, Glorita de la Cibeles.



145



146



150



151



147



148



SECRETARÍA DE SALUD-ESTELA DE LUZ

149

145 Portal Automotriz.com, el centro comercial "CETRAM El Rosario". Disponible en

<http://www.portalautomotriz.com/noticias/transporte/inaugura-mancera-el-cetram-el-rosario>

146 Estacionamiento público en la Plaza de la República. Elaboración propia 2013.

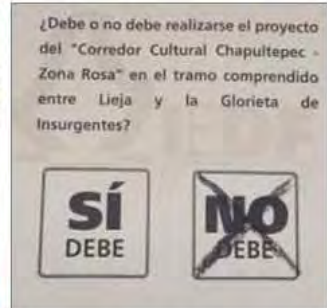
147 FRENTE+RVdG Arquitectura, Imagen promocional del Corredor Cultural Chapultepec que enfatiza el potencial urbano aprovechable de las colonias Juárez y Roma Norte. Disponible en <http://desinformemonos.org.mx/las-verdaderas-y-oscuras-intenciones-del-corredor-cultural-chapultepec/>

148 c13Studio, Torre Bancomer | GoPro Hero 4, 4K |, Imagen aérea del actual CETRAM Chapultepec 2015, entre la "Estela de Luz" y la Secretaria de Salud, disponible en <https://www.youtube.com/watch?v=-1gp20WJhy0>

149 ProDCMX S.A. de C.V., el proyecto CETRAM Chapultepec contempla la construcción de una torre sobre la calle, disponible en <http://www.procdmx.gob.mx/proyectos/cetram/cetram-chapultepec-cdmx>

150 y 151 publímetro y mxcity.mx, el proyecto Futura CDMX, disponible en <http://mxcity.mx/2015/10/concluida-la-gran-maqueta-de-la-ciudad-de-mexico/> y <http://www.publmetro.com.mx/noticias/la-maqueta-de-la-ciudad-de-mexico-se-abrira-a-fin-de-mes/mpbh!6AQOX0YSwyeao/>

Conflictos y organizaciones de resistencia relacionados con la aplicación de políticas públicas neoliberales en ciudad de México.



noalaciudadelfuturo.wordpress.com, Suma Urbana en Youtube, tlalpan.info, www.sinembargo.mx, www.diariodf.mx, www.sopitas.com, e imágenes de elaboración propia 2015.

Capítulo 3

Gentrificación en la ciudad de México

La Herradura de Tugurios de la ciudad de México



152

152 Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas SA, Clasificación de la ciudad de México por tipos de Habitación en 1947 en el que se mencionó la existencia de una Herradura de Tugurios, 1952.



153



154



155



156



157



158

153 Manuel Ramos, *Tepito Plaza de Fray Bartolomé de Las Casas*, 1934. Archivo Fotográfico Manuel Ramos.

154 Manuel Álvarez Bravo, *Fábula del perro y La nube*, 1935. Museo de Arte Moderno INBA.

155 Colonia Doctores, Dr. La Vista y Dr. Lucio en la década de 1930, *La ciudad de México en el Tiempo* en Facebook, disponible en <https://www.facebook.com/laciudaddemexicoeneltiempo>

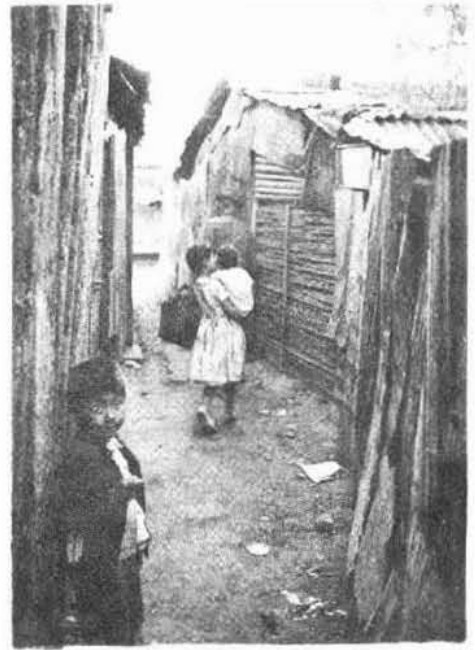
156 Colonia Buenavista, Tepachería Elbro entre las calles Aldama y Mina en la década de 1940, Archivo NAH.

157 Joel Katkoff, Centro Histórico, calles de Academia y Moneda en 1947. colección SK.

158 Miguel Ángel Bernabé, *El Barrio de la Merced*. Repostería "El Vizcaíno" en la década de 1930.



159



160



161



163



162

159, 160, 161 y 162 Arquitectura México 94/95, La herradura de Tugurios en 1958, 1966.
163 Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas SA, un Lanzamiento en una vecindad de Tugurios, 1952.



164



165



166



167



168

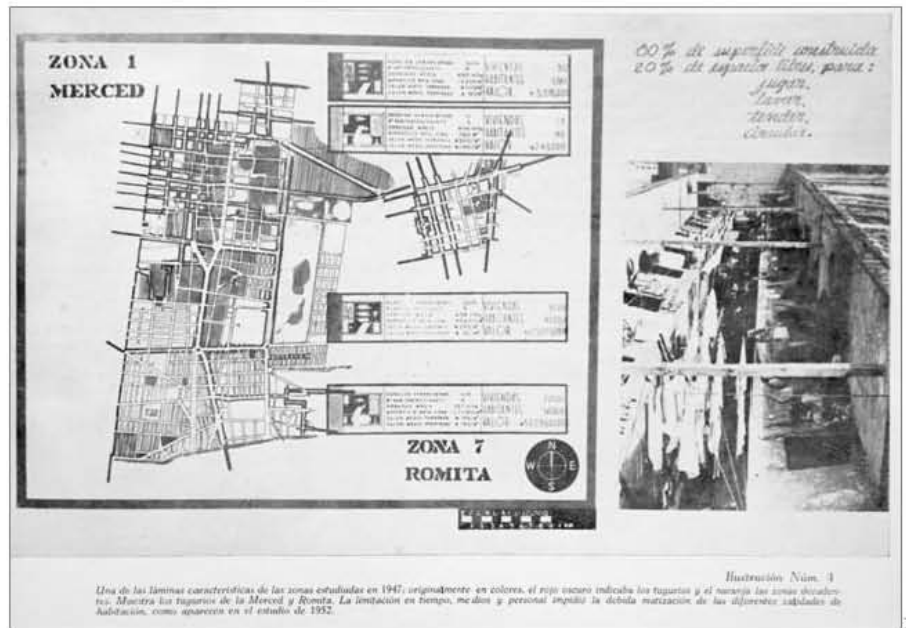
164 Nacho López, *Tianguis de La Merced*, México D.F., ca. 1951.

165 Nacho López, *Mujer peina a una niña en la puerta de su vivienda*, 1951, Fondo Nacho López.

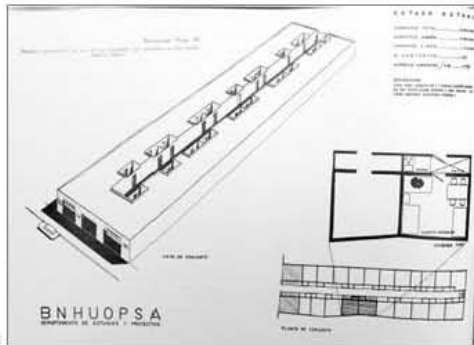
166 Juan Guzmán, *Lu Luginilla*, 1957.

167 Nacho López. *Sin título*, México D.F., ca. 1953.

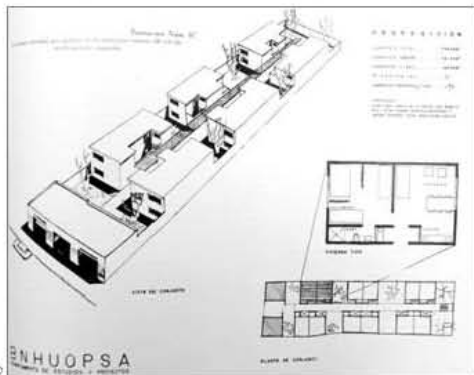
168 Nacho López, de la serie *Una vez fuimos humanos*, 1951 Col. SINAFO FH INAH.



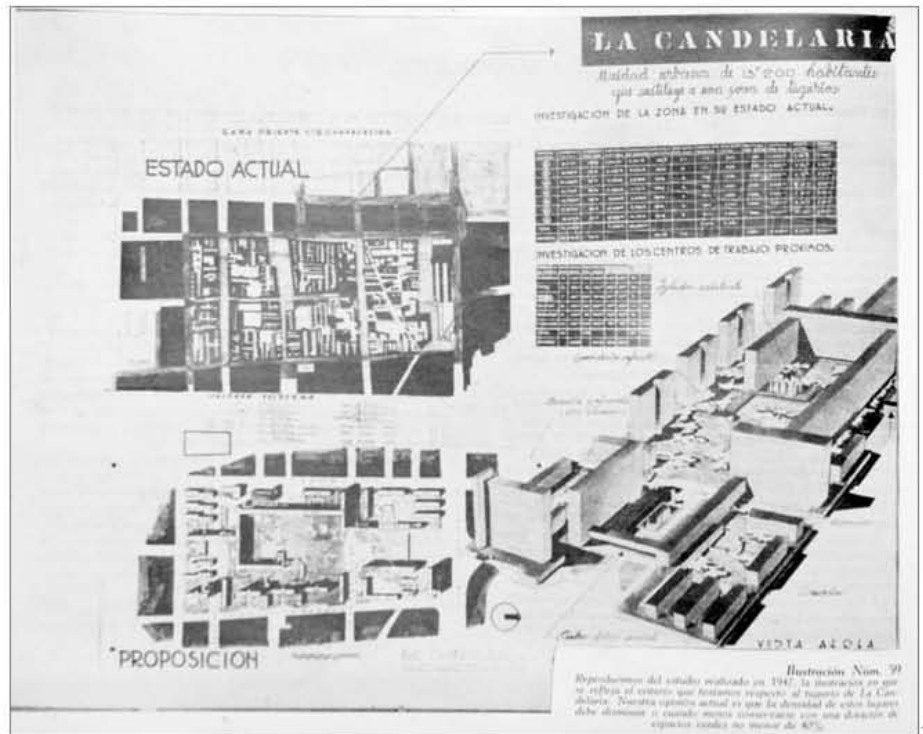
169



171



172



170

169 Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas SA, Zona de Tugurios de la Merced y Romita en 1947, 1952.

170 Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas SA, El tugurio del Barrio de la Candelaria y la propuesta del gobierno para su sustitución en 1947, 1952.

171 y 172 Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas SA, Vecindad en la Colina Buenos Aires y la propuesta para sus sustitución, 1952.



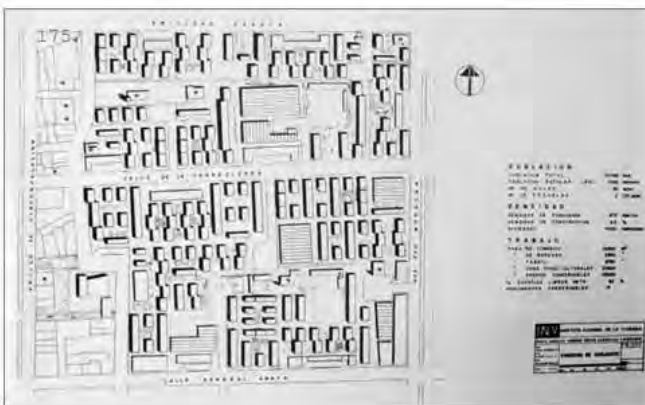
173



174



175



176

173 Polígono de Estudio INV 1958, polígonos de Los Planes Piloto propuestos y las manzanas encuestadas en el muestreo Socio-Antropológico. Elaboración propia basado en INV 1958 y en Arquitectura México 94/95 1966. 174, 175 y 176, Instituto Nacional de Vivienda, usos de La tierra, catastral y propuesta del Plan Piloto No. 6 Candelaria-Merced, 1958.



177



178



179



180



181



182

- 177 Pasajeros en la Estación de Buenavista, Disponible en la cuenta de Facebook de La ciudad de México en el tiempo <https://www.facebook.com/media/set/?set=a.590480690973955.1073741833.187533597935335&type=3>
- 178 Archivo El Universal, Colonia Guerrero, Cabaret El Jardín entre calles Guerrero y Moctezuma, década de 1970.
- 179 Universidad de Winsconsin, *La Merced*, Rep. De El Salvador y Anillo de Circunvalación, década de 1960
- 180 Bernard Plossu, *Callejón de San Camilito*, 1970, frente al Mercado de San Camilito en la Plaza Garibaldi.
- 181 Bernard Plossu, República de Ecuador, 1970, en "La Lagunilla".
- 182 Colonia Peralvillo, pulquería "La Gran Victoria" calle Peralvillo y callejón del estanquillo en la década de 1960, INAH.



183



184



185



186

183 Fundación ICA, la Plaza de Santiago centro del Barrio de Santiago Tlatelolco, 1951.

184 El centro de Santiago Tlatelolco, década de 1930, disponible en Internet

<http://vivirtlatelolco.blogspot.com/2010/03/01/archive.html>

185 Fundación ICA, Patios de maniobras de Ferrocarriles Mexicanos y estación de Carga en los barrios de Santiago Tlatelolco y San Miguel Nonoalco, vista aérea desde el Oriente, 1952.

186 Santiago Tlatelolco, al fondo la silueta de la Torre Latinoamericana. Cuenta de Twitter de "Vivir en Tlatelolco", disponible en <https://twitter.com/vivetlatelolco/media?lang=es>



187

187 Emilio Fernández, *Víctimas del pecado* (Fotogramas), 1951. Vista del Barrio de San Miguel Nonoalco desde el puente de Nonoalco. La zona de talleres del ferrocarril, tugurios, jacales, cabarets y cantinas fue representativa como el hábitat de las clases bajas de la ciudad a mediados del siglo XX.



188



189



191



190

188 Luis Buñuel, *Los olvidados* (fotograma), 1950. En el extremo superior el Puente de Nonoalco.
189 y 190 Manuel Ramos, *El Puente de Nonoalco*, 1942. Archivo Fotográfico Manuel Ramos.
191 Juan Guzmán, *El Tren bajo el Puente de Nonoalco*, Década de 1940.



192



193

192 Juan Rulfo, (Detalle) 1956. Cerca de 50 personas cruzan las vías del ferrocarril debajo del puente de Nonoalco.
193 Juan Rulfo, 1956. Vista de San Miguel Nonoalco desde un poste de semáforo.



95



96



95 Juan Rufo, (Detalle) 1956. Bajo puente de Nonoalco, al extremo derecho la iglesia de San Miguel Arcángel.
 96 Juan Rufo, (Detalle) 1956. Vista de San Miguel Nonoalco desde el Puente de Nonoalco.



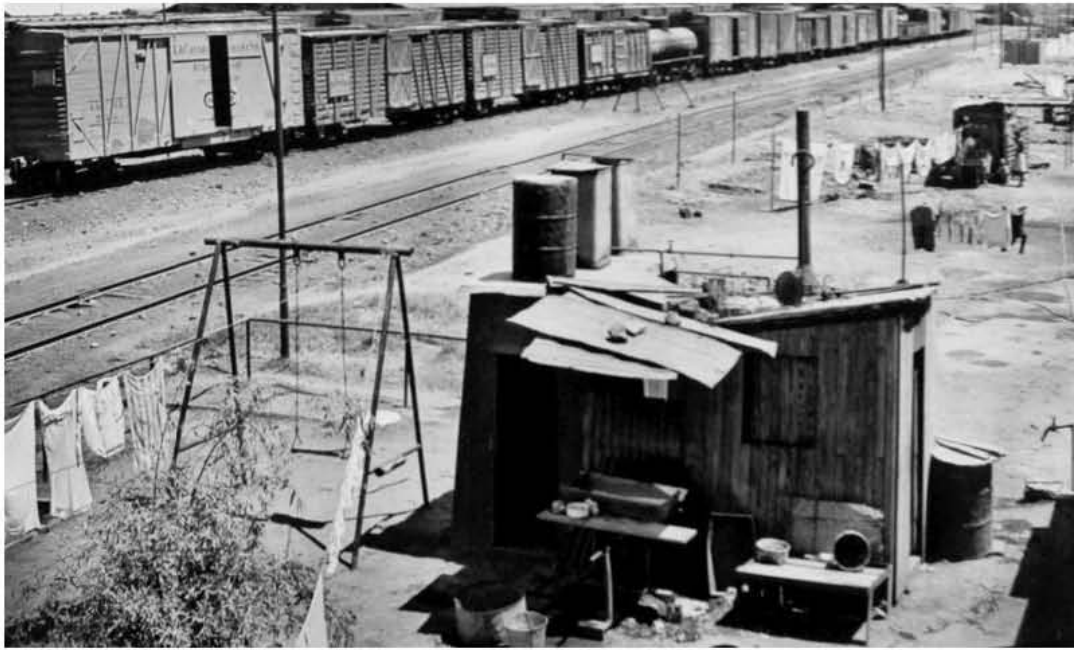
197



198



197 Juan Rulfo, (Detalle) 1956. Paisaje ferrocarrilero en los Barrios de Santiago y Nonoalco.
 198 Juan Rulfo, (Detalle) 1956. Recorridos cotidianos y actividades informales en los ferrocarriles.



199



200

199 Juan Rulfo, (Detalle) 1956. Un Jacal y objetos domésticos entre las vías del ferrocarril.
200 Juan Rulfo, (Detalle) 1956. Un huerto doméstico y una letrina cercanos a las ruinas de Tlatelolco y a la iglesia de Santiago.



201



202



203

201 Juan Rulfo, (Detalle) 1956. Mujeres lavando entre las vías junto a una barda construida con durmientes.
 202 Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas SA, 1952. Tugurios ruinosos en Nonoalco, al fondo el humo de las locomotoras.
 203 Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas SA, 1952. Vecindad ruinosa en Nonoalco.



204



205



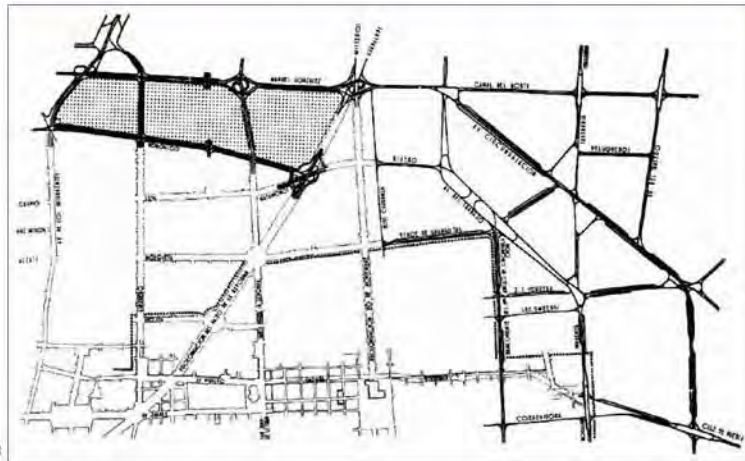
206



204 Juan Rufo, 1956. Vista hacia el poniente del Puente de Nonoalco, la colonia Santa María la Ribera.
205 Juan Rufo, 1956. La Glorieta de Peralvillo y las Calzadas de Guadalupe y de los Misterios.
206 Juan Rufo, (Detalle) 1956. Patio de una vecindad en la colonia Guerrero.



207



208

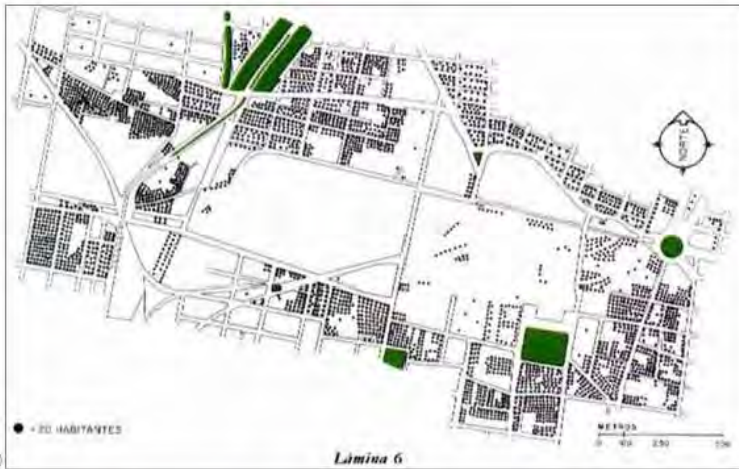


209

207 Arquitectura México 94/95, propuesta completa del Programa de Erradicación de Tugurios, 1966.

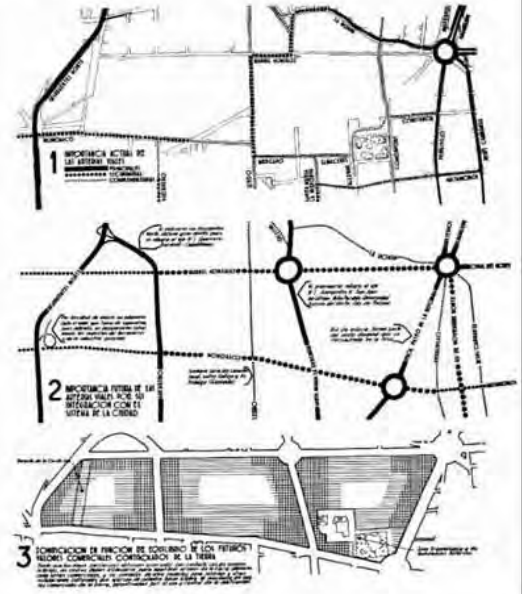
208 Arquitectura México 94/95, propuesta de reestructuración urbana mediante ejes viales y supermanzanas del Programa de Erradicación de Tugurios, 1966.

209 Superposición de los polígonos de Programa de Erradicación de Tugurios y las supermanzanas del Conjunto Urbano Nonoalco Tlatelolco sobre la traza urbana de la ciudad de México en la década de 1960. Elaboración propia basada en Arquitectura México 94/95, 1966.



210

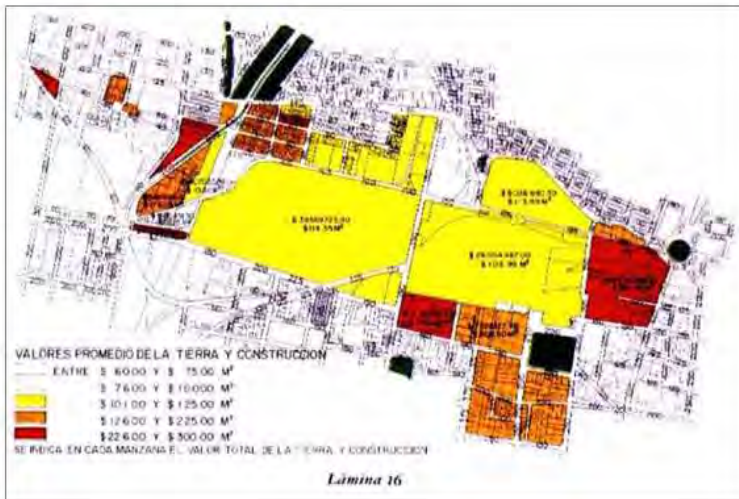
GARANTIA DE VALORES DE LA TIERRA POR UBICACION DE LO CONSTRUIDO AUTORIZADO



213



211



212

- 210 Arquitectura México 72, 1960. Habitantes en el polígono de estudio del Taller de urbanismo de Mario Pani de 1958.
- 211 Arquitectura México 72, 1960. Empleos en el polígono de estudio del Taller de urbanismo de Mario Pani de 1958.
- 212 Arquitectura México 72, 1960. Precios del Suelo en las propiedades contempladas por el estudio del Taller de urbanismo de Mario Pani de 1958.
- 213 Arquitectura México 72, 1960. La promoción de garantías de impacto en el valor del suelo de los Barrios de Santiago y Nonoalco a partir de las inversiones públicas requeridas para la creación del Conjunto Urbano evidencia la intención de obtener una renta de suelo potencial con el cierre de una brecha de renta.



214



215

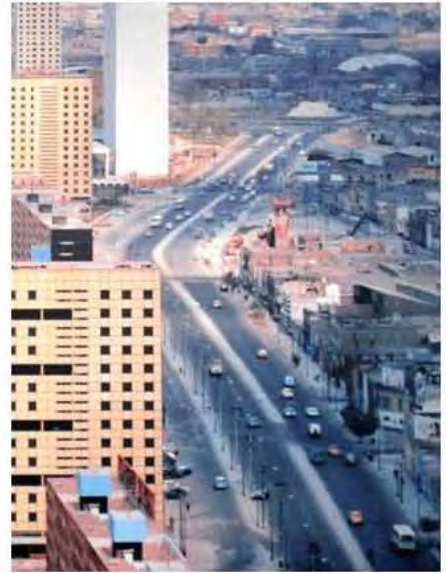


216



217

- 214 Graciela Garay, *El Arte de hacer ciudad; Testimonio de Mario Pani (fotograma)*, 2000. Construcción de la Torre Insignia.
- 215 Archivo El Universal. El Presidente Adolfo López Mateos revisando los avances de la construcción del Conjunto Urbano.
- 216 ICA, 1960. Construcción de la Torre Insignia frente a la Iglesia de San Miguel Arcángel en San Miguel Nonoalco.
- 217 Armando Salas Portugal, 1962. La construcción de la tercera manzana del conjunto en torno a la Plaza de las Tres Culturas.



218



218 Armando Salas Portugal, *Tlatelolco* (detalles), 1964. Detalles que muestran las radicales transformaciones del entorno y la polarización entre los barrio populares de tugurios y colonias proletarias con actividad industrial y la urbanización funcionalista del Centro Urbano Nonoalco Tlatelolco.



219



220



221



222

219 Superposición de manzanas modificadas por la construcción del Conjunto Urbano, la extensión del Paseo de la Reforma y adecuaciones de la estación del Tren de Buenavista sobre la traza urbana de la ciudad de México en la década de 1960. Elaboración propia basada en *Arquitectura México* 72, 1960 y *Arquitectura México* 94/95, 1966.

220 Mexicana Aerofoto S.A., 1963. Vista aérea del Conjunto Urbano y la colonia Guerrero antes de la conexión de la Av. Paseo de la Reforma.

221 Bob Schaklwijk, *Ampliación de Reforma*, 1963.

222 Bob Schaklwijk, *Ampliación de Reforma (detalle)*, 1963. Vista desde el Hotel San Regis, al fondo los edificios del Conjunto Urbano y la Sierra de Guadalupe.



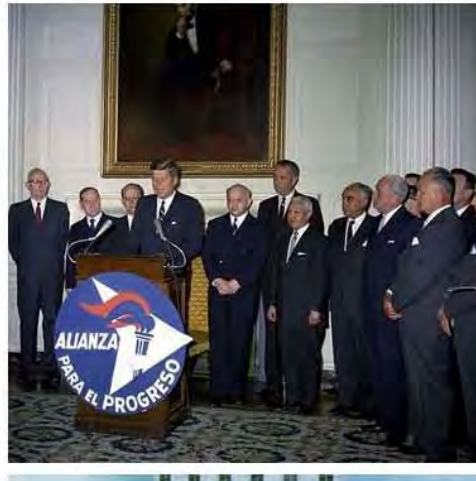
223



224



225



226



227

223 Arquitectura México 94/95, Publicidad de cocinas "línea Chippendale", 1966. La nueva clase media mexicana colocada en los barrios decadentes con el Conjunto Urbano.

224 Robert LeRoy Knudsen, *President John F. Kennedy with President of Mexico, Adolfo López Mateos, at Los Pinos, Mexico City, 1962.*

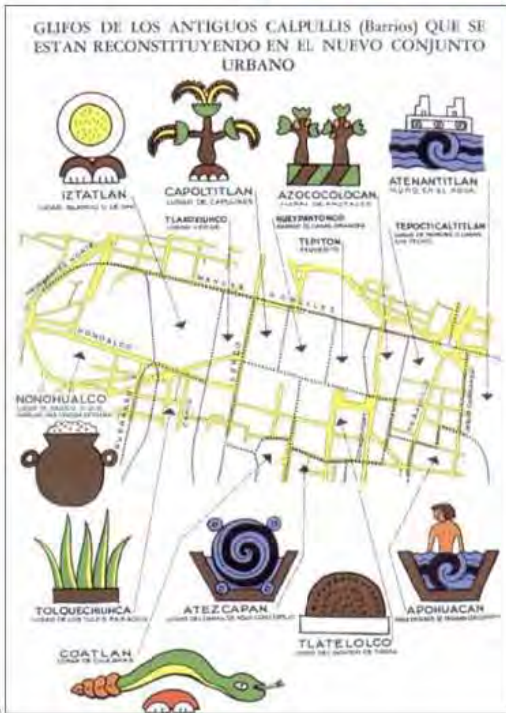
225 Propaganda política con la imagen del presidente Adolfo López Mateos al interior de un Jacal. EL surgimiento de una política habitacional nacional que utiliza y desconoce a la población marginada.

226 Robert LeRoy Knudsen, *President John F. Kennedy Speaks at Reception Honoring Committee of Nine of the Alliance for Progress, 1962.*

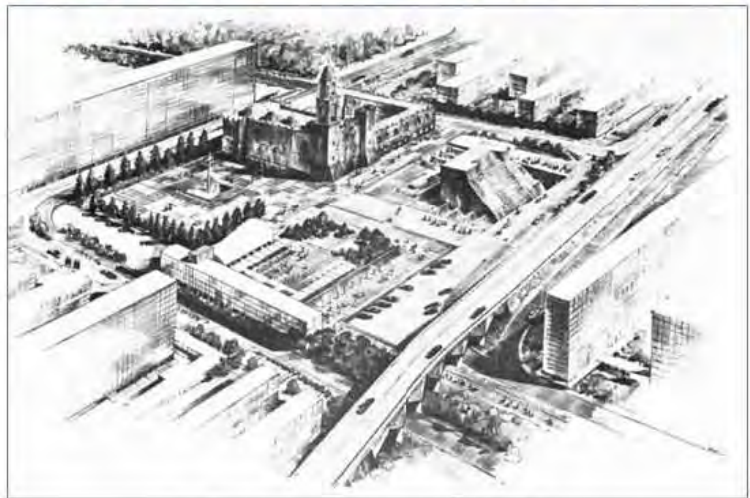
227 Revista AUGE, Diseños de Pedro Loredo, 1973. La capitalización y la asociación del Conjunto Urbano con la nueva estética identitaria de la Modernidad Mexicana y el surgimiento de la nueva clase media.



228



229



230



231

228 Diego Rivera, *El Mercado de Tlatelolco*, 1945.

229 Arquitectura México 72, *Los antiguos Calpullis de Tlatelolco retomados en el nuevo Conjunto Urbano*, 1960.

230 Arquitectura México 72, *Boceto de la Plaza de las Tres Culturas, un nuevo monumento nacional*, 1960.

231 Bob Schalkwijk. *La plaza de las Tres Culturas. La pretensión política de incluirse en la "Historia"*.



232



233



234



235

232 Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas SA, 1964. El Presidente Adolfo López Mateos y Ernesto P. Uruchurtu en la ceremonia de colocación de la campana principal del carrillón de la Torre Insignia, al fondo el Puente de Nonoalco.

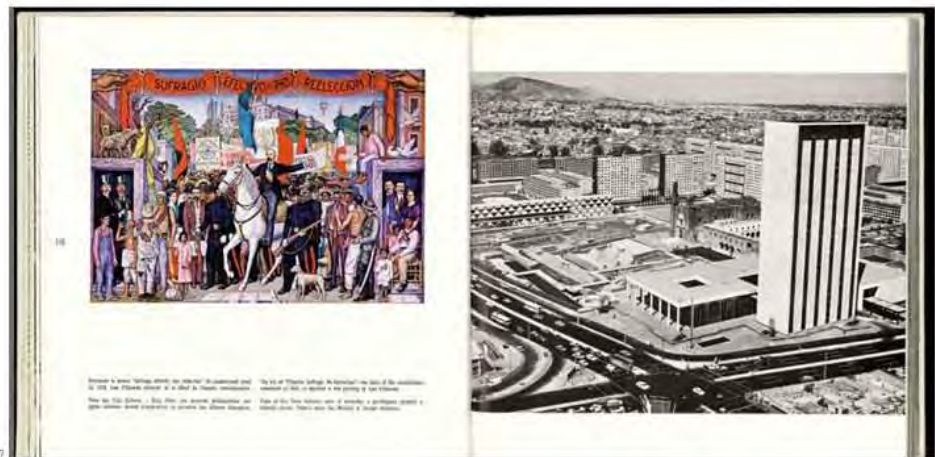
233 Pedro Ramírez Vázquez presenta la maqueta del Estadio Azteca al Presidente Adolfo López Mateos. Disponible en <http://www.obrasweb.mx/arquitectura/2015/04/16/pedro-ramirez-vazquez-el-acierto-de-la-oportunidad>

234 La Arquitectura al servicio de los intereses políticos de los grupos dominantes, Pedro Ramírez Vázquez presenta la maqueta del nuevo Palacio Legislativo de San Lázaro al Presidente José L. Portillo en 1977. Disponible en <https://icaronycteris.tumblr.com/post/62247352467/argbto-palacio-legislativo-de-san-l%C3%A1zaro>

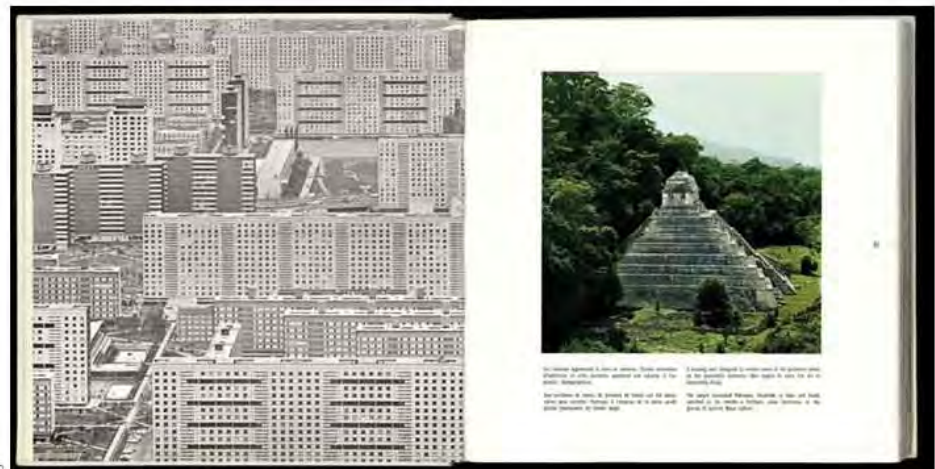
235 Arquitectura México 94/95, 1966. Inauguración oficial del Conjunto Urbano "Presidente Adolfo López Mateos Nonoalco-Tlatelolco". Utilización del proyecto con fines políticos.



236



237



238

236 Centro Cultural Universitario Tlatelolco, El Conjunto Urbano capitalizado en los medios de comunicación para promover el desarrollo moderno de México.

237 y 238 Comité organizador de la XIX Olimpiada, 1969. El Conjunto Urbano como análogo de la Historia de México y del desarrollo moderno capitalizado para promover y conseguir la sede de la XIX olimpiada de 1968.



241



242



243



244

241, 242, 243 y 244 Actual aspecto del Puente de Nonoalco desde la colonia Santa María la Ribera y el Conjunto Urbano. Elaboración propia 2015, basada en Juan Guzmán 1940, Manuel Ramos 1942, Emilio Fernández 1951 y Juan Rulfo 1956.



245



248

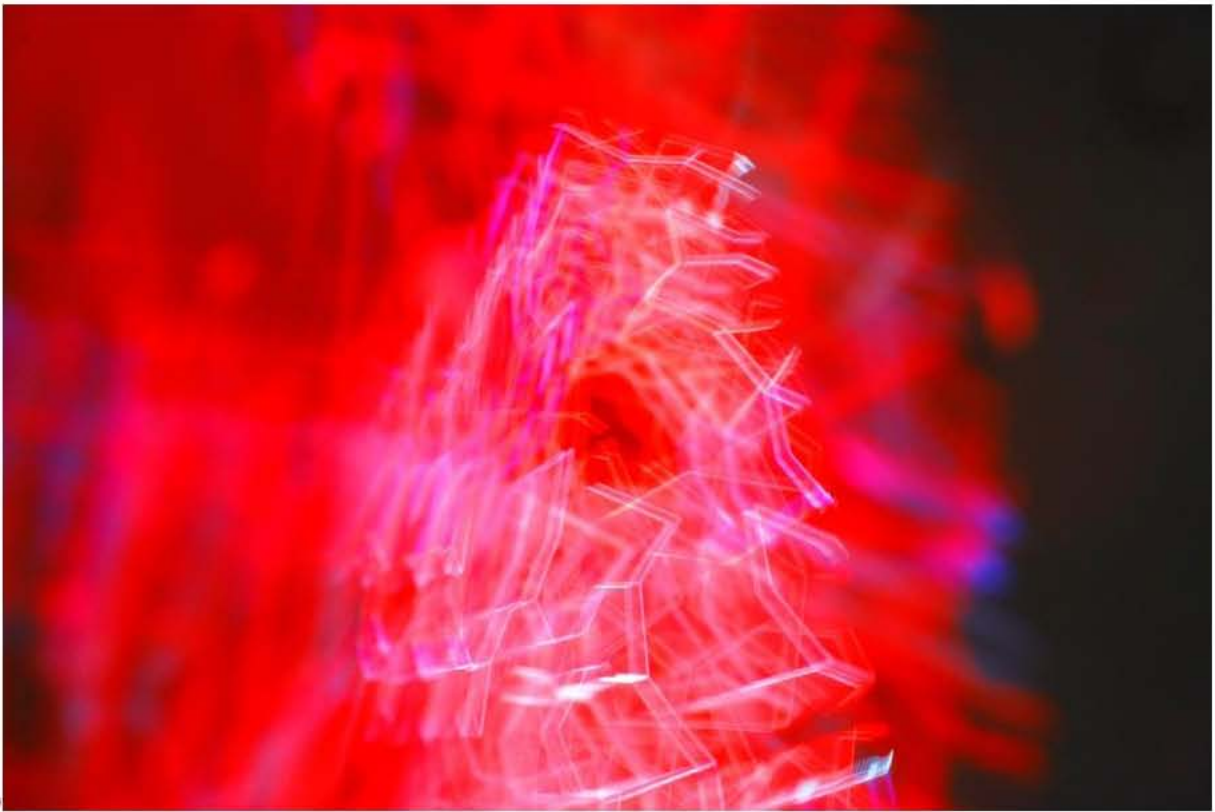


246



247

245, 246, 247 y 248 Actual de deterioro del Conjunto Urbano Nonoalco Tlatelolco como una analogía del *Desarrollo Desigual* (Neil Smith 1984) y del *Columpio de la Localización* (Neil Smith 1979) relacionados con la posible formación de una brecha de renta. Elaboración propia 2012-2015.



249



250

249 De la Serie *Xipe Tōtec*, Elaboración propia 2014, basada en Thomas Glassford 2010. Los efectos indirectos de las transformaciones de la ciudad y sus efectos en sus habitantes.
 250 Jorge Martínez, *La Isla de Nonoalco Tlatelolco*, 2014.

Anexo técnico

Mapa 1

Centralidad de la ciudad de México

Corresponde al polígono de estudio propuesto por el Proyecto de Investigación *Hábitat y Centralidad* (Coulomb et. al. 2012) correspondiente a los distritos reconocidos por la Encuesta Origen Destino 2007 de INEGI como los principales atractores del mayor número de viajes realizados por persona por día por los motivos de trabajo, ir a la escuela, compras, llevar o recoger a alguien, social, diversión, relacionado con el trabajo, ir a comer, trámite, otro y regresar a casa. En conjunto este polígono atrae el 36.3 % de los viajes realizados en la ciudad, (Coulomb et al 2012) excluyendo los viajes de regreso a casa.

Mapa 2

Población Total en la Zona metropolitana de la Ciudad de México en 2010

La información de la población total de la Zona Metropolitana del Valle de México disponible en INEGI Censo de Población y Vivienda 2010 fue mapeada a escala de AGEBs con el fin de identificar la localización de las concentraciones de población en toda la mancha urbana. También se añadió el polígono *centralidad* para tener un referente que ayude a señalar las concentraciones de poblaciones periféricas y centrales.

Mapa 3

AGEBs con condiciones de vulnerabilidad ante proceso de gentrificación

Para poder realizar un acercamiento a las condiciones de vulnerabilidad de la población de la ciudad de México a ser desplazados de forma directa o de ser excluidos – desplazamiento por exclusión- ante posibles procesos de gentrificación se diseñó un indicador denominado “Índice de concentración de población vulnerable” mediante el procesamiento de diversas categorías disponibles en el Censo de Población y Vivienda 2010 del INEGI, las 28 categorías seleccionadas fueron agrupadas en cuatro “ámbitos o sectores generales”:

1 Migración:

1. 55. Población de 5 años y más residente en otra entidad en junio de 2005 (PRESOE05).
2. 61. Población de 3 años y más que habla alguna lengua indígena (P3YM_HLI).

2 Educación:

1. Población Total (POBTOT).
16. Población de 15 años y más (P_15YMAS).
19. Población de 18 años y más (P_18YMAS).
22. Población de 3 a 5 años (P_3A5).
25. Población de 6 a 11 años (P_6A11).
28. Población de 8 a 14 años (P_8A14).
31. Población de 12 a 14 años (P12A14).
34. Población de 15 a 17 años (P15A17).
37. Población de 18 a 24 años (P_18A24).
83. Población de 3 a 5 años que no asiste a la escuela (P3A5_NOA).
86. Población de 6 a 11 años que no asiste a la escuela (P6A11_NOA).
89. Población de 12 a 14 años que no asiste a la escuela (P12A14NOA).
92. Población de 15 a 17 años que asiste a la escuela (P15A17A).
95. Población de 18 a 24 años que asiste a la escuela (P18A24A).
98. Población de 8 a 14 años que no saben leer y escribir (P8A14AN).
101. Población de 15 años y más analfabeta (P15YM_AN).
104. Población de 15 años y más sin escolaridad (P15YM_SE).
107. Población de 15 años y más con primaria incompleta (P15PRI_IN).
113. Población de 15 años y más con secundaria incompleta (P15SEC_IN).
119. Población de 18 años y más con educación pos-básica (P18YM_PB).

3 Situación socioeconómica

125. Población Económicamente Activa (PEA).
134. Población desocupada (PDESOCUP).
137. Población sin derechohabiencia a servicios de salud (PSINDER).
142. Población derechohabiente del seguro popular o Seguro Médico para una Nueva Generación (PDER_SEGP).

4 Presencia de viviendas particulares de uso temporal.

158. Total de viviendas particulares (TVIVPAR).
162. Total de viviendas particulares de uso temporal (VIVPAR_UT).

Posteriormente, dentro de cada ámbito fueron agrupadas las categorías compatibles y se sumaron o en su caso se restaron rangos de población para conocer valores subtotales necesarios como *población en edad escolar* o la *población con edad de recibir educación escolar superior que no asiste*, esto permitió construir “variables” dentro de cada ámbito a partir del cálculo del porcentaje de la población cuantificada en determinada “categoría” respecto al total de población en cada AGE. En algunos casos, como en el tema educativo, los porcentajes no fueron calculados respecto al

total de la población del AGEB sino al total de la población en edad de recibir educación básica o educación superior en cada AGEB.

Ámbito	Variable	Fórmula	Cálculo de Valor	Rango de Valor
1 Migración	1 Porcentaje de población Inmigrante.	55. PRESOE05 * 100/ 1. POBTOT	% obtenido * (.05)/ % más alto obtenido de las AGEBS de la ZMVM (D.F. o Edo.Méx.)	0 - 0.50
	2. Porcentaje de población indígena	61. P3YM_HLI * 100/ 1. POBTOT	% obtenido * (.05)/ % más alto obtenido de las AGEBS de la ZMVM (D.F. o Edo.Méx.)	0 - 0.50
	Total			
2 Educación	1. Porcentaje de la población en edad de recibir educación básica que no asiste a la escuela	Población en edad de recibir educación básica = [22.(P_3A5)+25. (P_6A11)+ 31. (P12A14) + 34. (P15A17)]	-	-
		Población de 15 a 17 años que no asiste a la escuela = [34. (P15A17) – 92. (P15A17A)]	-	-
		Población en edad de recibir educación básica que no asiste a la escuela = [83. (P3A5_NOA)+ 86.(P6A11_NOA)+89 (P12A14NOA)+ Población de 15 a 17 años que no asiste a la escuela]	-	-
		Población en edad de recibir educación básica que no asiste a la escuela * 100/ Población en edad de recibir educación básica	% obtenido * (.20)/ mayor % obtenido de las AGEBS de la ZMVM (D.F. o Edo.Méx.)	0 - .20
	2. Porcentaje de la población en edad de recibir educación superior que no asisten a la escuela	Población en edad de recibir educación superior que no asisten a la escuela = 37. (P_18A24) - 95. (P18A24A)	-	-
		Población en edad de recibir educación superior que no asisten a la escuela * 100 / 37. (P_18A24)	% obtenido * (.20)/ mayor % obtenido de las AGEBS de la ZMVM (D.F. o Edo.Méx.)	0 - .20
	3. Porcentaje de la población que es analfabeta.	Población analfabeta = 98. (P8A14AN) + 101. (P15YM_AN)	-	-
		Población analfabeta * 100 / [28. (P_8A14) + 16. (P_15YMAS)]	% obtenido * (.20)/ mayor % obtenido de las AGEBS de la ZMVM (D.F. o Edo.Méx.)	0 - .20
	4. Porcentaje de la población sin estudios.	104. (P15YM_SE) * 100 / (P_15YMAS)	% obtenido * (.20)/ mayor % obtenido de las AGEBS de la ZMVM (D.F. o Edo.Méx.)	0 - .20
	5. Porcentaje de la población con educación básica incompleta.	[107. (P15PRI_IN) + 113. (P15SEC_IN)] * 100 / 16. (P_15YMAS)	% obtenido * (.20)/ mayor % obtenido de las AGEBS de la ZMVM (D.F. o Edo.Méx.)	0 - .20
6. Porcentaje de la Población con educación pos-básica.	119. (P18YM_PB) * 100 / 19.(P_18YMAS).	% obtenido * (.20)/ mayor % obtenido de las AGEBS de la ZMVM (D.F. o Edo.Méx.)	0 – (-).20	
Total				0 - 1.00
3. Situación Socioeconómica	1. Porcentaje de la población económicamente activa desocupada.	134. (PDESOCUP) * 100 / 125. (PEA)	% obtenido * (.333)/ mayor % obtenido de las AGEBS de la ZMVM (D.F. o Edo.Méx.)	0 - .333
	2. Porcentaje de la		% obtenido * (.333)/	

	población sin seguridad social ni derechohabencia a servicios de salud.	137. (PSINDER) * 100 / 1. (POBTOT)	mayor % obtenido de las AGEBS de la ZMVM (D.F. o Edo.Méx.)	0 - .333
	3. Porcentaje de población derechohabiente del seguro popular o Seguro Médico para una Nueva Generación	142. (PDER_SEGP) * 100 / 1. (POBTOT)	% obtenido * (.333)/ mayor % obtenido de las AGEBS de la ZMVM (D.F. o Edo.Méx.)	0 - .333
	Total			0 - 1.00
4 Presencia de viviendas particulares de uso temporal	1. Porcentaje de viviendas particulares de uso temporal.	162. (VIVPAR_UT) * 100 / 158. (TVIVPAR)	% obtenido * (1)/ mayor % obtenido de las AGEBS de la ZMVM (D.F. o Edo.Méx.)	0 - 1.00
	Total			0 - 1.00

La información obtenida fue mapeada a nivel de AGEB, las AGEB con población total cero fueron descartadas. Cada uno de los cuatro “ámbitos” (migración, educación, situación socioeconómica y presencia de viviendas particulares de uso temporal) tiene un rango de valor de 0 a 1. Cada una de las “variables” que en conjunto construyen cada “ámbito” tiene un peso equitativo, lo que le determina a su vez un valor máximo, por ejemplo, el ámbito *migración* está compuesto de dos variables, por lo tanto cada una tiene un peso de 0.5, así este ámbito tendrá un valor máximo de 1.0. Los AGEBS de la ZMVM se relacionaron respecto a la entidad federativa a la que pertenecen; Distrito Federal o Estado de México.

Así, una AGEB obtuviera un valor 3 implicaría que el total de su población está registrada una vez en cada una de las categorías mencionadas; o sea que todos sus habitantes tienen la edad de recibir la educación básica o la educación superior pero no asisten y que al mismo tiempo todos son mayores de 60 años y no cuentan con seguridad social y son inmigrantes radicados en esa AGEB cinco años atrás.

Los valores obtenidos en el ámbito de *Presencia de viviendas particulares de uso temporal* no fueron incluidos en el cálculo del *Índice de Vulnerabilidad*, pero igualmente fueron mapeados a escala de AGEB en el mismo mapa con el fin de identificar las AGEBS con la concentraciones de estas viviendas y su localización con respecto a las AGEBS con concentración de población en vulnerabilidad, para así hacer visibles posibles situaciones de presión de desplazamiento a partir del incremento de este número de viviendas en o cercanos a AGEBS con población vulnerable a ser desplazada.

Mapa 4

Política urbana neoliberal relacionada al fenómeno de gentrificación en la ciudad de México.

En distintas fuentes fue recabada la información del trazo de los diferentes polígonos definidos por las políticas públicas abordadas, el trazo de las vialidades y rutas de transporte público construidas e intervenidas por estas políticas y programas así como la localización y trazo de los proyectos realizados en espacios públicos igualmente por estas políticas y programas.

Posteriormente se procedió al mapeo de la información con el fin de visualizar la concentración de estas inversiones respecto a la mancha urbana, la reciprocidad y acompañamiento de estas en el territorio, así como su ausencia en la periferia.

Mapa 5

Análisis de cambios al ámbito de aplicación de la Norma General de Ordenación 26 en el periodo 2005 – 2010.

A partir del análisis previamente realizado de las especificaciones técnicas de la Norma General de Ordenación 26 se recurrió al trazo de los polígonos de zonificación contemplados como vigentes por la norma en 2005 en un mapa y los polígonos de zonificación contemplados como vigentes por la norma en 2010 en otro. Para identificar las diferencias entre estas se recurrió a la confrontación de ambos mapas que se acompaña de gráficos que explican las magnitudes de los incrementos de la zonificación y de los precios máximos de venta también aplicados a la norma.

Mapa 6

Política urbana neoliberal, población vulnerable y actividad inmobiliaria en la ciudad de México.

Este mapa es la integración de la información obtenida del Mapa 4 *Política urbana neoliberal relacionada al fenómeno de gentrificación en la ciudad de México*, contemplando trazos de polígonos definidos para la aplicación de las políticas públicas analizadas, trazo de vialidades y rutas de transporte intervenidas y construidas y la localización de las intervenciones en espacios públicos y la información del Mapa 3 *AGEBs con condiciones de vulnerabilidad ante proceso de gentrificación*, considerando únicamente las AGEBs con los valores “AGEBs con mucha población vulnerable (.40 - .60)”, “AGEBs dónde la mayoría de la población es vulnerable (.60 - .80)” y “AGEBs con predominio de la población en situación vulnerable (.80 – 1.60)”.

A esta información se añadieron las localizaciones de desarrollos inmobiliarios producidos entre 2007 y 2016 por 10 empresas inmobiliarias con notoria presencia en la ciudad de México, de estas empresas 5 dirigen sus productos a grupos de ingresos medios principalmente, aunque pocos de estos desarrollos han sido dirigidos a la

demanda de ingresos medios altos y altos, las otras 5 empresas dirigen la gran mayoría de sus productos inmobiliarios a la demanda de ingresos altos y medios altos. La localización de estos inmuebles fue recabada mediante la consulta de las páginas de internet de estas empresas, apoyándose de las herramientas Google Maps y Google Earth, así como recorridos en campo. Fueron contemplados algunos inmuebles que si bien no han sido terminados en su totalidad sus avances presentados incluyen ya la colocación de acabados o su programación de entrega es junio de 2016.

Los desarrollos identificados fueron registrados en una base de datos conformada por los aspectos: nombre del grupo inmobiliario, nombre del desarrollo inmobiliario, dirección (calle y número), colonia, delegación, sector de ingresos al que está dirigido el desarrollo y número de viviendas.

Igualmente se añadieron las localizaciones de los puntos con los principales precios de suelo de la ciudad registrados entre 2011 y 2015, previa consulta a publicaciones anuales de investigación publicadas por una empresa inmobiliaria internacional.

A partir de la integración de estas cuatro capas de información es posible identificar relaciones entre la localización de las inversiones públicas y privadas realizadas en el periodo de análisis, el impacto que han tenido en forma de *efectos exteriores* al sostener los principales precios del suelo de la ciudad y a su vez su relación con las áreas en las que en este periodo se ha localizado la actividad inmobiliaria en la búsqueda de obtener rentas potenciales de suelo y rentas de suelo capitalizado, distinguiendo entre las clases sociales a las que están dirigidos los inmuebles, y las relaciones entre estas localizaciones y las de las poblaciones vulnerables a ser desplazadas de la centralidad o a ser excluidas de esta.

Registro de Desarrollos inmobiliarios identificados							
Grupo inmobiliario		Nombre Desarrollo	Dirección	Colonia	Delegación	Sector económico	Número de viviendas
1	3mil	in albert 8	Albert 8	Albert	Benito Juárez	medio	14
1	3mil	in albert	Albert 51	Albert	Benito Juárez	medio	65
1	3mil	in yosemite	Yosemite y Chicago	Nápoles	Benito Juárez	medio alto	ND
1	3mil	in zacahuitzco 74	Zacahuitzco 74	Del Carmen	Benito Juárez	medio	20
1	3mil	in vandyck	Vandyck 70	Mixcoac	Benito Juárez	medio	20
1	3mil	in hilario pérez	Hilario Pérez de León 123	Américas Unidas	Benito Juárez	medio	60
1	3mil	in eugenia	Eugenia 512	Del Valle Centro	Benito Juárez	medio alto	30
1	3mil	in xola	Xola 624	Del Valle Norte	Benito Juárez	medio	24
1	3mil	in rochester	Rochester 14	Nápoles	Benito Juárez	medio	28
1	3mil	in wisconsin	Wisconsin 55	Nápoles	Benito Juárez	medio	18
1	3mil	in luis spota	Luis Spota 33	San Simón Ticumac	Benito Juárez	medio	9
1	3mil	in niños héroes	Niños héroes 125	Niños Héroes de Chapultepec	Benito Juárez	medio	98

1	3mil	in tuy	Tuy 9	Niños Héroes de Chapultepec	Benito Juárez	medio	27
1	3mil	in palermo	Palermo 22	Américas Unidas	Benito Juárez	medio	16
1	3mil	in fuentes brotantes	Fuentes Brotantes 46	Portales Oriente	Benito Juárez	medio	26
1	3mil	in guipúzcoa	Guipúzcoa 108	Niños Héroes de Chapultepec	Benito Juárez	medio	120
1	3mil	in zacahuitzco 78	Zacahuitzco 78	María del Carmen	Benito Juárez	medio	18
1	3mil	in irolo	Irolo 124	Zacahuitzco	Benito Juárez	medio	94
1	3mil	in suiza	Suiza 35 Bis	Portales Oriente	Benito Juárez	medio alto	18
1	3mil	in romero	Romero 108	Niños Héroes	Benito Juárez	medio	18
1	3mil	in proaño	Proaño 78	Valle Gómez	Venustiano Carranza	medio	ND
1	3mil	in calle 4	Calle 4 456	Cuchilla Pantitlán	Venustiano Carranza	medio	138
1	3mil	in pensador	Norte 166 467	Pensador Mexicano	Venustiano Carranza	medio	15
1	3mil	in lago petén	Lago Petén 46	Torre Blanca	Miguel Hidalgo	medio	6
1	3mil	in lago tus	Lago Tus 5	Anahuac 1 sección	Miguel Hidalgo	medio	48
1	3mil	in blanquet	Comandante Blanquet 15	Daniel Garza	Miguel Hidalgo	medio	23
1	3mil	in cacamatzin	Cacamatzin 24	Tlaxpana	Miguel Hidalgo	medio	13
1	3mil	in lago cuitzeo	Lago Cuitzeo 248	Anáhuac	Miguel Hidalgo	medio	88
1	3mil	in tláloc	Tláloc 7	Tlaxpana	Miguel Hidalgo	medio	42
1	3mil	in cascada	Cascada 71	Banjidal	Iztapalapa	medio	8
1	3mil	in hidalgo	Hidalgo 85	Santa Anita	Iztacalco	medio	50
1	3mil	in viaducto	Viaducto Miguel Alemán 53	Santa Anita	Iztacalco	medio	47
1	3mil	in benito Juárez 2	Benito Juárez 2	Viejo Ejido Santa Úrsula Coapa	Coyoacán	medio	38
1	3mil	in venustiano carranza	1a Cerrada Venustiano Carranza 8	Viejo Ejido Santa Úrsula Coapa	Coyoacán	medio	42
1	3mil	in río danubio	Río Danubio 72	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	medio alto	10
1	3mil	in dr. neva	Dr. Neva 50	Doctores	Cuauhtémoc	medio	22
1	3mil	in ricardo castro 2	Ricardo Castro 12	Peralvillo	Cuauhtémoc	medio	20
1	3mil	in barajas	Dr. Ignacio Barajas Lozano 85	Buenos Aires	Cuauhtémoc	medio	97
1	3mil	in popocatépetl	Popocatépetl 216	Del Valle	Benito Juárez	medio	ND
1	3mil	in nuevo león	Nuevo León 78	Hipódromo Condesa	Cuauhtémoc	medio	ND
1	3mil	in liverpool	Liverpool 77	Juárez	Cuauhtémoc	medio	ND
1	3mil	in navarrete	Manuel Navarrete 49	Algarín	Cuauhtémoc	medio	30
1	3mil	in mosqueta	Eje 1 Mosqueta 58	Guerrero	Cuauhtémoc	medio	55
1	3mil	in cedro	Cedro 270	Santa María la Ribera	Cuauhtémoc	medio	153
1	3mil	in ricardo castro	Ricardo Castro 27	Peralvillo	Cuauhtémoc	medio	62

1	3mil	in benitez	Francisco Benitez 76	Progreso	Álvaro Obregón	medio	43
1	3mil	in vicente guerrero	Vicente Guerrero Mz 14, L. 9	San Bartolo el Chico	Tlalpan	medio	22
1	3mil	in san camilo	San Camilo 26	Ejidos de Huipulco	Tlalpan	medio	32
1	3mil	in minería	Colegio de Minería 14	Acoxpa	Tlalpan	medio	42
1	3mil	in belisario	Belisario Dominguez	San Bartolo el Chico	Tlalpan	medio	35
1	3mil	in aralia	Aralia 48	San Pedro Mártir	Tlalpan	medio	116
1	3mil	in tamagno	Tamagno 258	Vallejo	Gustavo A. Madero	medio	44
1	3mil	in terragona	Niño Perdido 600	Álamos	Benito Juárez	medio	21
1	3mil	in cuauhtémoc	Cuauhtémoc 975	Narvarte Poniente	Benito Juárez	medio	55
1	3mil	in zaragoza	Ignacio Zaragoza 42	Año de Juárez	Iztapalapa	medio	32
1	3mil	in tlalpan 3297	Calz de Tlalpan 3297	Santa Úrsula Coapa	Coyoacán	medio	60
1	3mil	in lago superior	Lago Superior 176	Torre Blanca	Miguel Hidalgo	medio	14
1	3mil	in pantitlán 141	Calle 1 141	Pantitlán	Iztacalco	medio	157
1	3mil	in viaducto 51	Viaducto Piedad 51	Santa Anita	Iztacalco	medio	20
1	3mil	in maria de la luz 28	María de la Luz 28	Pantitlán	Iztacalco	medio	21
1	3mil	in maria de la luz 25	María de la Luz 25	Pantitlán	Iztacalco	medio	47
1	3mil	in vallejo 312	Calz Vallejo 312	San Francisco Xcotitla	Azcapotzalco	medio	49
1	3mil	in francisco villa	Francisco Villa 30	San Juan Tlilhuaca	Azcapotzalco	medio	69
1	3mil	in san antonio abad 307	San Antonio Abad 307	Asturias	Cuauhtémoc	medio	99
1	3mil	in san antonio abad	Ramón I. 5	Vista Alegre	Cuauhtémoc	medio	44
1	3mil	in mapimí 67	Mapimí 67	Valle Gómez	Cuauhtémoc	medio	35
1	3mil	in 5 de febrero	Av. 5 de Febrero 414	Obrera	Cuauhtémoc	medio	56
1	3mil	in eje central	Eje Central Lázaro Cárdenas 33	Doctores	Cuauhtémoc	medio	154
1	3mil	in cacahuatales	Cacahuatales 20	Rinconada Coapa 2a Sección	Tlalpan	medio	48
1	3mil	in proaño 19	Proaño 19	Valle Gómez	Venustiano Carranza	medio	48
1	3mil	in canal del norte 122	Canal del Norte 122	Nicolás Bravo	Venustiano Carranza	medio	58
1	3mil	in loreto fabela	Privada José Loreto Fabela 67	San Juan de Aragón	Gustavo A. Madero	medio	19
1	3mil	in norte 1 d	Norte 1-D 4625	Defensores de la República	Gustavo A. Madero	medio	17
2	Grupo Corintio	Cima DF Azcapotzalco	Av. de las Granjas 605	El Jaguey	Azcapotzalco	medio	ND
2	Grupo Corintio	Cima DF Arena Azcapotzalco	Cerrada de las Granjas esq. Almacenes	El Jaguey	Azcapotzalco	medio	ND
2	Grupo Corintio	Cima DF Camarones	Calzada Camarones 525	Sindicato Mexicano de Electricistas	Azcapotzalco	medio	ND
2	Grupo Corintio	Cima DF	Calzada	Nueva Santa María	Azcapotzalco	medio	ND

		Camarones 248	Camarones 248				
2	Grupo Corintio	Cima DF Talisman	Av. Talisman esq. Ferrocarril Hidalgo	Estrella	Gustavo A. Madero	medio	ND
2	Grupo Corintio	Cima Buenavista	Carlos J. Meneses 196	Buenavista	Cuauhtémoc	medio	ND
2	Grupo Corintio	Clima DF Eje Central	Eje Central Lázaro Cárdenas esq. Antonio Solís 4	Obrera	Cuauhtémoc	medio	ND
2	Grupo Corintio	Cima DF La Viga 252	Calzada La Viga 252	Jamaica	Iztacalco	medio	
2	Grupo Corintio	Cima DF Santa Anita	Corregidora 19	Santa Anita	Iztacalco	medio	ND
2	Grupo Corintio	Cima DF La Viga	Calzada La Viga 777	Santiago Norte	Iztacalco	medio	ND
2	Grupo Corintio	Residencial Recreo	Av. Del Recreo 1552 esq. Sur A	Gabriel Ramos Millán	Iztacalco	medio	ND
2	Grupo Corintio	Cima DF Pantitlán	Av. Xochimilco esq. Calle 2	Pantitlán	Iztacalco	medio	ND
2	Grupo Corintio	Cima DF Moctezuma Residencial	Norte 13 248, esq. Oriente 176	Moctezuma	Venustiano Carranza	medio	ND
3	Dekah	Dr. Atl	Dr. Atl 44	Santa María la Ribera	Cuauhtémoc	medio	25
3	Dekah	Molinos 3	Molinos 3	Nextitla	Miguel Hidalgo	medio	100
3	Dekah	Residencial San Pedro	Francisco Javier Mina 93	San Pedro Xalpa	Azcapotzalco	medio	34
3	Dekah	Parque Pro Hogar	Calle 17 56	Pro Hogar	Azcapotzalco	medio	15
3	Dekah	Residencial la Villa	Pedro Negrete 179	Martín Carrera	Gustavo A. Madero	medio	40
3	Dekah	Tres Lagos Santa María	Río Consulado 800	Ampliación del Gas	Azcapotzalco	medio	491
3	Dekah	Punto D.F.-Eje Central	Eje Central Lázaro Cárdenas 251	Guerrero	Cuauhtémoc	medio	221
3	Dekah	Punto D.F.-Privadas de San Isidro	Calz San Isidro 712	San Pedro Xalpa	Azcapotzalco	medio	379
3	Dekah	Vista Centenario	Centenario 457	BarrioNextengo	Azcapotzalco	medio	87
3	Dekah	Vista Azcapotzalco La Villa	Calz Azcapotzalco La Villa 111	Santo Tomás	Azcapotzalco	medio	91
3	Dekah	Vista Legaria	Lago Guija 72	Tacuba	Miguel Hidalgo	medio	117
3	Dekah	Vista Río Consulado	Río Consulado 730	Tlatilco	Azcapotzalco	medio	91
3	Dekah	Vista Tepeyac	Calzada de Guadalupe 284	Vallejo	Gustavo A. Madero	medio	85
3	Dekah	Residencial del Parque	Adolfo Prieto 1879	Acacias	Benito Juárez	medio	8
3	Dekah	Tres Vistas	Morena 305	Del Valle Norte	Benito Juárez	medio	20
3	Dekah	Residencial Del Valle	Av. Colonia Del Valle 621	Del Valle Centro	Benito Juárez	medio	15
3	Dekah	Parque Álamos	Obrero Mundial 806	Álamos	Benito Juárez	medio	11
3	Dekah	Agricultura 104	Agricultura 104	Escandón	Miguel Hidalgo	medio	47
3	Dekah	Tres Lagos	Laguna de Mayran 166	Anáhuac	Miguel Hidalgo	medio	522

3	Dekah	Austral 79	Sur 79	Asturias	Venustiano Carranza	medio	10
3	Dekah	Cedros Cuajimalpa	Av. México 43	Cuajimalpa	Cuajimalpa de Morelos	medio	24
3	Dekah	Quintana Roo 134	Quintana Roo 134	Hipodromo Condesa	Cauhtémoc	medio	14
3	Dekah	Stylo IM	Estremadura 135	Insurgentes Mixcoac	Benito Juárez	medio	20
3	Dekah	Torres San Ángel	Blv. Adolfo López Mateos	Las Flores	Álvaro Obregón	medio	20
3	Dekah	Real de Castilla 17	Castilla 17	Álamos	Benito Juárez	medio	44
3	Dekah	Real de Castilla 21	Castilla 21	Álamos	Benito Juárez	medio	17
3	Dekah	Real de Castilla 25	Castilla 25	Álamos	Benito Juárez	medio	60
3	Dekah	Punto Reforma	Prol. Paseo de la Reforma 2742	Lomas de Bezares	Miguel Hidalgo	medio	120
3	Dekah	Real de Cortés	Guip'zcoa 36	Josefa Ortiz de Domínguez	Benito Juárez	medio	72
3	Dekah	Fresno III	Diagonal de San Antonio 938	Del Valle Centro	Benito Juárez	medio	10
3	Dekah	Morena 559	Morena 559	Del Valle Centro	Benito Juárez	medio	8
3	Dekah	Monte Albán 18	Monte Albán 18	Narvarte Oriente	Benito Juárez	medio	8
3	Dekah	Polanco 79	Polanco 79	Polanco Chapultepec	Miguel Hidalgo	medio	20
3	Dekah	Stylo 71	Cervantes de Saavedra 71	Granada	Miguel Hidalgo	medio	40
3	Dekah	Quintana Roo 142	Quintana Roo 142	Hipodromo Condesa	Cauhtémoc	medio	32
3	Dekah	Obrero Mundial	Obrero Mundial 851	Álamos	Benito Juárez	medio	4
3	Dekah	Versalles	Versalles 33	Juárez	Cauhtémoc	medio	30
3	Dekah	Tres Patios	Matamoros 11	Guerrero	Cauhtémoc	medio	80
3	Dekah	Vista del Valle	Principal 52	Fraccionamiento San Juan Totoltepec	Naucallpan de Juárez	medio	52
3	Dekah	Amsterdam 226	Amsterdam 226	Hipodromo Condesa	Cauhtémoc	medio	11
3	Dekah	Torre Tepeyac	Felipe Villanueva 51	Peralvillo	Cauhtémoc	medio	22
3	Dekah	Vista Insurgentes	Av. Insurgentes Norte 1249	Guadalupe Insurgentes	Gustavo A. Madero	medio	136
3	Dekah	JMR 509	José María Rico 509	Del Valle Sur	Benito Juárez	medio	64
3	Dekah	Río Azul	Dr. Martínez del Río 121	Doctores	Cauhtémoc	medio	28
3	Dekah	Puerta Condesa	Av. Insurgentes Sur 487	Roma Norte	Cauhtémoc	medio	33
3	Dekah	Porta Magna	Camino a Minas Lote 6	Palo Solo	Huixquilucan	medio	26
3	Dekah	El Risco	Golondrinas 35A	1a Sección de Lomas	Naucallpan de Juárez	medio	103
3	Dekah	Vista Estrella	Estrella 71	Guerrero	Cauhtémoc	medio	33
3	Dekah	Grand Insurgentes	Insurgentes Norte esq. Poniente 116	Caputitlan	Gustavo A. Madero	medio	165
3	Dekah	Star Aeropuerto	Calles 3 331	Agrícola Pantitlán	Iztacalco	medio	107

3	Dekah	Popocatepetl 116	Av. Popocatepetl 116	Portales Sur	Benito Juárez	medio	49
3	Dekah	Arbolada Mixcoac	Goya 35	Insurgentes Mixcoac	Benito Juárez	medio	42
3	Dekah	Meyerbeer 70	Meyerbeer 70	Vallejo	Gustavo A. Madero	medio	ND
3	Dekah	Torre Insur 1425	Insurgentes Sur 1425	Insurgentes Mixcoac	Benito Juárez	Medio alto	ND
3	Dekah	Residencial el Naranja	Calz de la Naanja 11	San Miguel Amanita	Azcapotzalco	medio	ND
3	Dekah	San Isidro	San Isidro 610	San Pedro Xalpa	Azcapotzalco	medio	ND
4	HBG	Punto 11	Río Guadalquivir 11	Cauhtémoc	Cauhtémoc	medio	18
4	HBG	Frontera	Frontera 111	Roma Norte	Cauhtémoc	medio	10
4	HBG	Canarias	Canarias 407 Bis	Portales Norte	Benito Juárez	medio	6
4	HBG	Zamora	Zamora 115	Condesa	Cauhtémoc	medio	7
4	HBG	Patio San Miguel	Gobernador José Ceballos 19	San Miguel Chapultepec 1a Sección	Miguel Hidalgo	medio	8
4	HBG	Mazatlán	Mazatlán 72	Condesa	Cauhtémoc	Medio alto	5
4	HBG	Córdoba	Córdoba 237	Roma Norte	Cauhtémoc	Medio alto	6
4	HBG	Salonica	Salónica 239	Sector Naval	Azcapotzalco	Medio alto	16
4	HBG	Río Támesis	Río Támesis 9	Cauhtémoc	Cauhtémoc	Medio alto	18
4	HBG	Río Neva	Río Neva 42	Cauhtémoc	Cauhtémoc	Medio alto	15
4	HBG	Río Danubio	Río Danubio 8	Cauhtémoc	Cauhtémoc	Medio alto	18
4	HBG	Kiral	Río Guadalquivir 6	Cauhtémoc	Cauhtémoc	Medio alto	20
4	HBG	Juan de la Barrera	Juan de la Barrera 32	Condesa	Cauhtémoc	Medio alto	18
4	HBG	Av. Cauhtémoc	Eje 1 Cauhtémoc 34	Doctores	Cauhtémoc	medio	23
4	HBG	Aristóteles	Aristóteles 235	Polanco 4a Sección	Miguel Hidalgo	Medio alto y Alto	5
4	HBG	vcs300	Circuito Interior José Vasconcelos 300	Condesa	Cauhtémoc	Medio alto	ND
4	HBG	Norte 75	Norte 75 328	Jardín Azpaitia	Azcapotzalco	medio	12
4	HBG	Trípoli	Trípoli 522	Portales Norte	Benito Juárez	medio	24
4	HBG	Punto 9Diez	Filipinas 910	Portales Norte	Benito Juárez	medio	22
4	HBG	g42	Río Guadalquivir 42	Cauhtémoc	Cauhtémoc	Medio alto	11
4	HBG	punto 70y72	Río Ganges 70 y 72	Cauhtémoc	Cauhtémoc	Medio alto	31
4	HBG	Tezozómoc	Lerdo de Tejada 272	Petrolera	Azcapotzalco	medio	ND
4	HBG	Oso	Oso esq. José María Rico	Actipan	Benito Juárez	medio	5
4	HBG	Torre Central	Balderas 136	Centro	Cauhtémoc	Medio alto	92
4	HBG	Crepúsculo	Crepúsculo 64	Insurgentes Cuicuilco	Coyoacán	Medio alto	12
4	HBG	Acacias	Calle 1 52	Acacias	Benito Juárez	medio	3
4	HBG	Calle 5 Zaragoza	Calle 5 61	Agrícola Pantitlán	Iztacalco	medio	127

4	HBG	Taubele	Lago Taubele 15	Pensil San Juanico	Miguel Hidalgo	medio	30
4	HBG	Murguía	Francisco Murguía 87	Escandón	Miguel Hidalgo	medio	14
4	HBG	Progreso	Progreso 70	Escandón	Miguel Hidalgo	medio	11
4	HBG	S37	Salvador Alvarado 37	Escandón	Miguel Hidalgo	Medio alto	ND
4	HBG	Tagle	Gobernador Protasio Tagle 36	San Miguel Chapultepec 1a Sección	Miguel Hidalgo	Medio alto	6
4	HBG	Aralia	Aralia 68	San Pedro Mártir	Xochimilco	medio	102
5	Vereda Verde	Amado Nervo 57	Amado Nervo 57	Santa María la Ribera	Cuauhtémoc	medio	11
5	Vereda Verde	Amado Nervo 85	Amado Nervo 85	Santa María la Ribera	Cuauhtémoc	medio	33
5	Vereda Verde	Azcapotzalco 271	Av Azcapotzalco 271	Clavería	Azcapotzalco	medio	15
5	Vereda Verde	Cairo 256	Cairo 256	Del Recreo	Azcapotzalco	medio	21
5	Vereda Verde	Heraldo 40	Heraldo 40	Del Recreo	Azcapotzalco	medio	50
5	Vereda Verde	Manuel Carpio 138	Manuel Carpio 138	Santa María la Ribera	Cuauhtémoc	medio	11
5	Vereda Verde	Nueces 138	Nueces 138	Nueva Santa María	Azcapotzalco	medio	31
5	Vereda Verde	Residencial Grecia 151	Grecia 151	San Álvaro	Azcapotzalco	medio	35
5	Vereda Verde	Sánchez Trujillo 174	José Sánchez Trujillo 174	San Álvaro	Azcapotzalco	medio	48
5	Vereda Verde	Sánchez Trujillo 181	José Sánchez Trujillo 181	San Álvaro	Azcapotzalco	medio	20
5	Vereda Verde	Eligio Ancona 113	Eligio Ancona 113	Santa María la Ribera	Cuauhtémoc	medio	30
5	Vereda Verde	Enrique González 50	Enrique González Martínez 50	Santa María la Ribera	Cuauhtémoc	medio	29
5	Vereda Verde	Patriotismo 759	Av Patriotismo 759	San Juan	Benito Juárez	medio	23
6	Abilia	Parques Polanco	Lago Alberto 320	Granada	Miguel Hidalgo	Alto	1257
6	Abilia	Cittá San Jerónimo	Av. de las Torres 805	Torres de Potrero	Álvaro Obregón	Alto	800
6	Abilia	Latitud Polanco	Av Ejército Nacional 453	Granada	Miguel Hidalgo	Alto	ND
7	Be Grand (CARR)	Grand Santa Fe	Av Santa Fe 475	Santa Fe	Cuajimalpa de Morelos	Alto	200
7	Be Grand (CARR)	Vive en Grand	Miguel de Cervantes Saavedra 380	Irrigación	Miguel Hidalgo	Alto	455
7	Be Grand (CARR)	Vive en Grand Park	Ferrocarril de Cuemavaca 697	Ampliación Granada	Miguel Hidalgo	Alto	205
7	Be Grand (CARR)	Lomas	Bldv Reforma 3703	Paseo de Las Lomas	Álvaro Obregón	Alto	ND
7	Be Grand (CARR)	Alto Polanco	Av. General Mariano Escobedo esq. Lago Alberto	Anáhuac 1 Sección	Miguel Hidalgo	Alto	ND
7	Be Grand (CARR)	San Ángel	Iglesia 270 esq Eje 10 Sur	Barrio La Otra Banda	Álvaro Obregón	Alto	ND
7	Be Grand (CARR)	Park San Ángel	Canoa 235	Pueblo Tizapán	Álvaro Obregón	Alto	ND
7	Be Grand (CARR)	Pedregal	Bldv Adolfo Ruiz Cortines 3996	Jardines del Pedregal	Álvaro Obregón	Alto	ND

7	Be Grand (CARR)	Coyoacán	Calz de Tlalpan 2971	Santa Úrsula Coapa	Coyoacán	Alto	ND
7	Be Grand (CARR)	Coapa	Calz del Hueso 879	Granjas Coapa	Tlalpan	Alto	ND
8	Grupo Lar	Polárea	Lago Zurich 243	Granada	Miguel Hidalgo	Alto	972
8	Grupo Lar	Neva 13	Río Neva 13	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	Alto	ND
8	Grupo Lar	Horizontes Moliere	Porlongación Moliere 451	Ampliación Granada	Miguel Hidalgo	Alto	ND
9	IDEURBAN	vyve santa fe	Av. Santa Fe 578	Contadero	Cuajimalpa de Morelos	Alto	renta
9	IDEURBAN	vyve mitikah	Río Churubusco 601	Barrio de Xoco	Benito Juárez	Alto	renta
9	IDEURBAN	vyvelago albert	lago albert 369	Anáhuac 1 Sección	Miguel Hidalgo	Alto	renta
10	Desarrolladora DEL PARQUE	Puerta Alameda	Revillagigedo 18	Centro	Cuauhtémoc	Alto	ND
10	Desarrolladora DEL PARQUE	Puerta Coyoacán	Av Popocatépetl 187	Santa Cruz Atoyac	Coyoacán	Alto	200
10	Desarrolladora DEL PARQUE	Sierra Nevada	Sierra Nevada 475	Lomas de Chapultepec 5a Sección	Miguel Hidalgo	Alto	5
10	Desarrolladora DEL PARQUE	Torre Rhin	Río Rhin 45	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	Alto	40
10	Desarrolladora DEL PARQUE	Torre Usumacinta	Río Usu,acinta 8	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	Alto	10
10	Desarrolladora DEL PARQUE	Torre Oaxaca	Oaxaca 129	Roma Norte	Cuauhtémoc	Alto	13
10	Desarrolladora DEL PARQUE	Reforma 2394	Av Reforma 2394	Lomas de Reforma	Miguel Hidalgo	Alto	ND
10	Desarrolladora DEL PARQUE	Puerta Nevado	Nevado 110	Portales Sur	Benito Juárez	Alto	24
10	Desarrolladora DEL PARQUE	Corregidores 51	Corregidores 510	Lomas de Chapultepec 4a Sección	Miguel Hidalgo	Alto	6

Cuadro elaborado a partir del procesamiento de la información disponible en los siguientes sitios webs visitados el 03 de Febrero de 2016; Sitio web de 3mil: <http://www.3mil.mx/public/index.php> ; Sitio web de Grupo corintio: <http://www.grupocorintio.com> ; Sitio web de Dekah inmobiliaria: <http://www.dekah.com/> ; Sitio web de HGB Bienes Raices: <http://www.hbg.com.mx/index.html> ; Sitio web de Vereda Verde: <http://www.veredaverde.com/> ; Sitio web de Abilia inteligencia inmobiliaria: <http://abilia.mx/> ; Sitio web de Be Grand: <http://begrand.mx/> ; Sitio web de Grupo Lar: <http://www.grupolar.com.mx/> ; Sitio web de Vyve corporate: <http://www.vyve.com.mx/where-you-live-espanol.php>

Mapa 7

La "Herradura de Tugurios" de la ciudad de México en 1952

A partir del análisis a diversos estudios sobre la "Herradura de Tugurios" se identificaron los polígonos estudiados en 1952 por el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas S.A. y el Instituto de Vivienda en 1958 distinguiendo las zonas de Tugurios y Jacales y una delimitación abstracta de la Herradura, los polígonos de intervención de las propuestas de erradicación de la herradura y el polígono definitivo en el que fue construido el Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco.

Posteriormente los polígonos mencionados se trazaron tomando como base la traza actual de la ciudad de México con ayuda de imágenes aéreas de archivo y de los estudios analizados. La integración de esta información nos permite visualizar la localización de las concentraciones de poblaciones marginadas y con pocos recursos en la ciudad a mediados del siglo pasado y la correspondencia de las diferentes propuestas de reformatión, así como los cambios entre las propuestas realizadas por el gobierno durante más de diez años y las propuestas realizadas por asignación del gobierno a un particular dirigidas a una transformación completa y a la búsqueda de obtener las rentas de suelo.