



**Universidad Nacional Autónoma de México  
Facultad de Filosofía y Letras  
Colegio de Geografía**

**Gentrificación en la Ciudad de México.  
El caso de la colonia Juárez.**

**T E S I S**

**Para obtener el título de Licenciado en Geografía  
Presenta  
Emilio Romero Sabre**

**Asesor: Dr. Luis Alberto Salinas Arreortua**

**Ciudad Universitaria, Cd. Mx., 2017.**



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.

**A mis papás, Héctor y Sonia**

## **Agradecimientos.**

Al Instituto de Geografía, en particular a la Beca 'Iniciación a la Investigación' y a la Beca 'María Teresa Gutiérrez de MacGregor'.

Al proyecto CONACYT – 247398 “Política de vivienda de interés social y mercado formal de suelo urbano en la Zona Metropolitana del Valle de México”

Al proyecto PAPIIT – IA300416 “Gobiernos metropolitanos y política de vivienda en periferias urbanas. El caso de la ZMVM”

Agradezco de manera especial al Dr. Luis Alberto Salinas, por su apoyo, comentarios, reflexiones y valiosas enseñanzas.

A los miembros del sínodo, la Dra. Patricia Olivera, el Dr. Fabián González, el Dr. José Gasca y al Licenciado Eric Hernández, por su tiempo y sus enseñanzas a lo largo de la carrera.

A '06600 Plataforma Vecinal y Observatorio de la Colonia Juárez' y a Sergio, por su apoyo y ayuda, sin ustedes esta tesis no se hubiera podido realizar.

A todos los vecinos de la colonia Juárez que fueron entrevistados, gracias por su tiempo y por contar sus experiencias.

A mis papás y a mi hermana, Héctor, Sonia y Mariana por ser las mejores personas que conozco y por apoyarme en todo lo que hago.

A mis 4 abuelos, Pepe, Sonia, Héctor y Cristina, por siempre ser una parte importante de mi vida y por apoyarme.

A mis amigos de la prepa, Santiago, Daniela, Hek, Chema, Gaby, Eric, Andrea, Camila, María, Sara, por todo el amor de estos años.

A mis compañeros y amigos de la carrera, los mejores geógrafos y futuros-geógrafos, Diana, Immit, Dennise, Sharon, Arturo. Hicieron de toda la carrera mucho más divertida.

A Tamara, por estar siempre para apoyarme y por todo lo que hemos vivido juntos en estos años.

# ÍNDICE

<b>Introducción</b> .....	<b>6</b>
<b><u>Capítulo 1. Marco teórico - conceptual. Urbanismo neoliberal y gentrificación.</u></b> .....	<b>11</b>
<b>1.1 La urbanización en el capitalismo</b> .....	<b>11</b>
<b>1.2 Neoliberalismo</b> .....	<b>12</b>
<b>1.3 La rearticulación de la escala urbana en el neoliberalismo</b> .....	<b>15</b>
<b>1.4 Urbanismo neoliberal</b> .....	<b>19</b>
<b>1.5 Gentrificación</b> .....	<b>21</b>
<b>1.6 Urbanismo neoliberal y gentrificación</b> .....	<b>25</b>
<b>1.7 Otras visiones sobre la gentrificación</b> .....	<b>26</b>
<b><u>Capítulo 2. Desvalorización de la Colonia Juárez y de las áreas centrales de la Ciudad de México.</u></b> .....	<b>33</b>
<b>2.1 Desvalorización del entorno construido</b> .....	<b>33</b>
<b>2.2 Origen de la Colonia Juárez</b> .....	<b>39</b>
<b>2.3 Desvalorización de las áreas centrales de la Ciudad de México y desarrollo desigual</b> .....	<b>44</b>
2.3.1 Inmigración a la Ciudad de México y filtrado.....	45
2.3.2 Rentas Congeladas .....	46
2.3.3 Desconcentración de servicios, actividades económicas, comerciales y recreativas. ....	47
2.3.4 Despoblamiento de la ciudad central .....	48
2.3.5 Impacto de los sismos de 1985 .....	51
<b>2.4 Desvalorización de la colonia Juárez.</b> .....	<b>53</b>
2.4.1. Impacto de los sismos de 1985 y política de vivienda en respuesta a sismos.....	53
2.4.2 Cambios demográficos en la colonia Juárez. ....	57
<b><u>Capítulo 3. Revalorización de la colonia Juárez.</u></b> .....	<b>60</b>
<b>3.1 La colonia Juárez en la actualidad</b> .....	<b>60</b>
<b>3.2 El papel del Estado en la revalorización de la colonia Juárez.</b> .....	<b>65</b>
3.2.1 Renovación de Paseo de la Reforma 2000-2006.....	66
3.2.2 El Bando Dos. ....	70
3.2.3 La Norma 26.....	72
3.2.4 El Corredor Cultural Chapultepec .....	73
<b>3.3 Cambios en el mercado inmobiliario de vivienda en la colonia Juárez.</b> .....	<b>75</b>
3.3.1 Financiamiento para vivienda nueva en la delegación Cuauhtémoc .....	75
3.3.2 Desarrollos inmobiliarios de vivienda nueva en la colonia Juárez. ....	77
3.3.3 Tipos de desarrollos inmobiliarios de vivienda en la colonia Juárez y actores involucrados.....	82
3.3.4 Evolución del precio del metro cuadrado en la colonia Juárez. ....	86
<b><u>Capítulo 4. Desplazamiento de población en la colonia Juárez.</u></b> .....	<b>90</b>
<b>4.1 Desplazamiento</b> .....	<b>90</b>
<b>4.2 Cambios en la colonia Juárez desde la perspectiva de los vecinos.</b> .....	<b>91</b>
<b>4.3 Casos de desplazamiento directo en la colonia Juárez</b> .....	<b>98</b>
<b>4.4 Desplazamiento exclusionario en la colonia Juárez</b> .....	<b>110</b>

4.5 Distintas afectaciones de la gentrificación .....	111
<b><u>Conclusiones</u></b> .....	<b>114</b>
<b><u>Bibliografía</u></b> .....	<b>121</b>
<b><u>Anexos</u></b> .....	<b>125</b>

## **Introducción**

El proceso de gentrificación ha sido estudiado en las ciudades del mundo a partir de la década de 1960. Se desarrolla predominantemente en las áreas centrales de las ciudades, y deriva de un interés por intervenir y modificar estos espacios por parte del sector público y privado, al igual que de un grupo de la población que prefiere habitar en esta zona de la ciudad.

El concepto de gentrificación tiene un origen anglosajón, pero como proceso es aplicable en diferentes contextos, el cual, para la presente investigación, considera estas 4 características: inversión de capital en el entorno construido, modificaciones en el paisaje urbano, 'mejoramiento' de las condiciones de un sitio para el desarrollo de las clases medias y altas, y desplazamiento de población de menores recursos (Lees, Slater y Wyly, 2008).

La gentrificación es un fenómeno que se está dando de manera generalizada en distintas ciudades del mundo, sin embargo en cada territorio va a tener ciertas especificidades. En la Ciudad de México, las intervenciones en la ciudad central inician en la década de los 90, y se extienden hasta la actualidad (Delgadillo, 2016). Desde entonces varias colonias centrales inician un proceso de cambio importante. Por lo tanto, se deben de analizar estas acciones, y determinar en qué maneras se está desarrollando un proceso de gentrificación en nuestro contexto local. Es necesario determinar que generalidades y que especificidades existen en el proceso de gentrificación en la Ciudad de México actualmente. El objetivo principal de este trabajo de investigación será analizar el proceso de gentrificación que se está dando en la colonia Juárez, una colonia central en la Ciudad de México.

La hipótesis con la que se trabajará en esta investigación, será que la gentrificación en la colonia Juárez es posible, debido al deterioro en que se encontraba ésta después de los sismos de 1985. Por la existencia del deterioro, la inversión de capital inmobiliario es lucrativa y posible actualmente. A partir de la inversión de capital, la colonia se revaloriza y se re-estructura, para el uso y aprovechamiento por parte de la clase media y alta, implicando el desplazamiento de la población original de clase media-baja de la colonia. Las políticas y los proyectos del Estado, como el

mejoramiento y renovación de Paseo de la Reforma, o el fallido Corredor Cultural Chapultepec, han propiciado la revalorización y gentrificación de las áreas centrales y de la colonia Juárez en particular.

Los objetivos particulares serán: Detallar la desvalorización histórica de la colonia en primera instancia, para posteriormente analizar la revalorización que está sucediendo actualmente. Se considerará el papel del Estado, y del sector privado en la actual revalorización. Finalmente se examinarán las consecuencias de la revalorización, haciendo énfasis en el desplazamiento de población que está sucediendo dentro del proceso de gentrificación de la colonia.

La metodología empleada en este trabajo combina información de tipo cuantitativa con información de tipo cualitativa con la finalidad de analizar a profundidad el proceso de gentrificación en la colonia Juárez. Para empezar se realizó una revisión bibliográfica para hacer una propuesta de lo que significa hoy en día el proceso de gentrificación en la ciudad contemporánea, se exploró el vínculo entre el urbanismo neoiberal y la gentrificación. Con este análisis se genera un marco teórico desde el cual realizar el análisis posterior.

También se llevó a cabo una revisión bibliográfica para realizar el análisis sobre la desvalorización de la colonia Juárez y de la ciudad central en general (delegaciones de Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza y Benito Juárez). A través de la revisión de distintos autores, se llega a una propuesta sobre los factores que inciden en el deterioro del área de estudio del trabajo a lo largo del siglo XX. La explicación de estos factores de desvalorización es complementada con algunos datos cuantitativos sobre el cambio demográfico que hay en la ciudad de México a finales del siglo XX y principios del XXI.

Posteriormente se analizan las distintas políticas e intervenciones que realiza el Estado en la ciudad central, que tienen un impacto en el proceso de gentrificación de la colonia Juárez. Se hizo énfasis en la renovación de Paseo de la Reforma, en la promulgación del 'Bando 2', en la 'Norma 26' y en el proyecto del 'Corredor Cultural Chapultepec.' Además, se analizan datos sobre financiamiento para vivienda nueva que produce la Comisión Nacional de Vivienda, para determinar cómo ha cambiado

la actividad inmobiliaria en la delegación Cuauhtémoc, analizando el tipo de vivienda que se está generando en la zona. Para complementar esto, se utilizaron datos de una consultoría en desarrollo inmobiliario, llamada 'SOFTEC', para hacer un análisis sobre la vivienda nueva en la colonia Juárez en particular, para 4 años dentro del período de revalorización. Para finalizar el análisis del mercado inmobiliario en la colonia, se hizo una revisión hemerográfica, utilizando el periódico el Universal y la sección 'Aviso Oportuno' con la finalidad de analizar la evolución del precio del metro cuadrado para vivienda nueva y usada en años recientes. Todos los datos sobre el mercado inmobiliario que se utilizaron tienen la finalidad de analizar cómo ha funcionado la inversión de capital en la colonia, y que resultados está generando, explicando una parte fundamental del proceso de gentrificación.

Finalmente, se realizaron 20 entrevistas semi-estructuradas a habitantes de la colonia Juárez durante los meses de septiembre y octubre de 2016, con el objetivo de generar información cualitativa que permita hacer un análisis del desplazamiento de población que se está dando en la colonia. Se eligió hacer entrevistas semi-estructuradas, ya que se pretendió mantener la entrevista centrada en algunos temas en particular, pero también se pretendía que los entrevistados tuvieran la suficiente libertad para explicar los hechos que observan o que les afectan, a profundidad. Se utilizó un solo formato de entrevista, y se enfocaron las preguntas en los cambios recientes en la colonia, y en las diferentes afectaciones que estas están teniendo en los vecinos. Se escogió esta cantidad particular de entrevistas con base en la idea de que:

“En cuanto a la lógica de selección de los informantes (...) se efectúa un muestreo de tipo teórico o intencionado, siguiendo un proceso de acumulación de entrevistas adicionales hasta lograr un “punto de saturación” en el cual el investigador considera que ha captado todas las dimensiones de interés de manera tal, que los resultados provenientes de una nueva entrevista no aportan información de relevancia a la investigación” (Vela, 2001: 83)

Al haber echo 20 entrevistas, se obtuvo una cantidad y calidad de información satisfactoria en cuanto al proceso de desplazamiento de población en la colonia Juárez.

El trabajo se divide en 4 capítulos. En el primer capítulo se explora la relación que existe entre el urbanismo neoliberal y la gentrificación. A través de este análisis se genera el marco teórico y los conceptos clave que serán utilizados para en el resto de la investigación, para comprender de mejor manera lo que está sucediendo en el caso de la colonia Juárez.

En el capítulo dos se analiza el desarrollo histórico de la colonia Juárez en el siglo XX, y los factores que llevaron a su desvalorización. Con la identificación de estos factores de desvalorización se demuestra que el deterioro de la colonia es clave en la actual revalorización y gentrificación de la colonia.

En el capítulo 3 se analiza el papel del estado y del mercado inmobiliario en el proceso de revalorización y gentrificación de la colonia Juárez. Se analizan las políticas estatales que fomentan la inversión de capital en la colonia y la manera en la que los actores privados están invirtiendo su capital y cambiando el mercado inmobiliario de la zona.

Finalmente, en el capítulo 4 se analiza el desplazamiento de población que está sucediendo actualmente en la colonia Juárez. Se determinan los tipos de desplazamiento que están ocurriendo y la manera en que estos se están llevando a cabo.

*“El desarrollo capitalista debe avanzar por el filo de navaja entre conservar el valor de compromisos asumidos en determinado lugar en el pasado, o devaluarlos para abrir nuevo espacio a la acumulación. El capitalismo lucha perpetuamente, en consecuencia, por crear un paisaje social y físico a su propia imagen y exigencia, para sus propias necesidades en un momento determinado en el tiempo, sólo para ciertamente debilitar, desestabilizar en incluso destruir ese paisaje en un momento posterior en el tiempo. Las contradicciones internas del capitalismo se expresan mediante la remodelación y recreación continua de paisajes geográficos. Éste es el son al que la geografía histórica del capitalismo debe bailar incesantemente.”*

(Harvey, 2007: 353-354)

*“Osea, yo cada vez tengo roomies más internacionales, cada vez mis amigos.. yo me acuerdo que mis amigos cuando yo me mude aquí, me decían: ‘Oye tu colonia está como muy oscura, ¿qué onda con caminar en la Juárez ,güey? Boca del lobo.’ Y no les gustaba. Y ahora, es como, ‘Oh tu barrio, tan hip’. Ahora, hace 100 años esta colonia era una colonia muy fresca, de mansiones y casonas. Es más, cuando mi mamá era joven, en los sesentas, ésta era como la Condesa en los dos miles, era como a donde la gente iba a las galerías, (...) Después el sismo, que la plusvalía se fue para abajo, hubo mucho desalojo y mucha invasión de predios, y entonces deterioro. Y ahora ya se está como volviendo a poner de moda..” - Sandra, residente desde hace 3 años en la colonia Juárez.*

## **Capítulo 1. Marco teórico - conceptual. Urbanismo neoliberal y gentrificación.**

El neoliberalismo está formado por una serie de prácticas político económicas, cuya finalidad principal es asegurar el libre mercado, el libre comercio y la propiedad privada (Harvey, 2007). Estas prácticas tienen una incidencia importante en el espacio urbano. En este capítulo se analiza la articulación que existe entre el neoliberalismo, el urbanismo neoliberal y el proceso de gentrificación. Se definen estos conceptos y se explora la relación que existe entre ellos. El primer punto es un análisis de cómo el neoliberalismo modifica el papel de la escala urbana. Luego se relaciona este análisis con el surgimiento del urbanismo neoliberal, y finalmente se trata de comprender cómo los cambios recientes en el papel de lo urbano en el neoliberalismo están vinculados con el proceso de gentrificación. Se discuten distintas visiones sobre el concepto de gentrificación y cómo éste es utilizado.

### **1.1 La urbanización en el capitalismo**

La ciudad y la urbanización han jugado un papel clave en el desarrollo del capitalismo. Harvey (2013) explica que a lo largo de la historia, las ciudades se han formado a partir de la concentración del excedente de la producción. Esto, en el sistema capitalista actual tiene gran relevancia, ya que:

“El capitalismo descansa (...) sobre la búsqueda perpetua de plusvalor (beneficio), cuyo logro exige a los capitalistas producir un excedente, lo que significa que el capitalismo produce continuamente el excedente requerido por la urbanización. Pero también se cumple la relación inversa: el capitalismo necesita la urbanización para absorber el sobreproducto que genera continuamente” (Harvey, 2013: 21).

Se genera una conexión importante entre el funcionamiento del capitalismo y la urbanización. El capitalismo produce o facilita la urbanización y la urbanización a su vez asegura el funcionamiento óptimo del capitalismo. Esto se explica porque la producción capitalista busca generar un excedente, el cual debe de ser reinvertido, para poder seguir generando todavía más excedente. Sin embargo, va a llegar un punto en este ciclo en donde por factores externos, como incrementos en el salario

de los trabajadores, constricciones en el mercado, o limitantes en la capacidad de compra de una población, este excedente no se pueda invertir de manera fácil o eficiente. Se va a llegar a un momento en el cual exista un excedente de capital o de mano de obra sin que haya manera de usarlo, lo cual genera una crisis de sobreacumulación.

Harvey (2013) argumenta que una solución a los problemas de sobreacumulación ha sido la inversión en la urbanización y en la producción del entorno construido. Se invierte el excedente en construir infraestructura, viviendas y equipamiento en las ciudades, evitando que el excedente se estanque y no siga produciendo ganancias. La inversión en la urbanización, muchas veces conlleva un proceso de destrucción creativa, lo que significa que para que la ciudad absorba el excedente, tiene que haber un proceso violento de destrucción de barrios y comunidades, que permita la renovación de ciertas áreas de la ciudad a través de la inversión de capital. “La creación de nuevas geografías urbanas bajo el capitalismo supone inevitablemente desplazamiento y desposesión, como imagen de la absorción de capital excedente mediante el desarrollo urbano” (Harvey, 2013: 39).

La destrucción creativa tiene un contexto de clase, ya que son las clases bajas las afectadas negativamente por este proceso, son los que acaban siendo desposeídos y desplazados de sus viviendas y barrios. El papel de la urbanización en el capitalismo se resume de manera clara en la siguiente cita:

“La urbanización, podemos concluir, ha desempeñado un papel crucial en la absorción de excedentes de capital, y lo ha hecho a una escala geográfica cada vez mayor, pero acosta de impetuoso proceso de destrucción creativa que implican la desposesión de las masas urbanas de cualquier derecho a la ciudad” (Harvey, 2013: 45).

## **1.2 Neoliberalismo**

El papel de la urbanización y de la producción del entorno construido ha cambiado en el neoliberalismo. Para relacionar los cambios en la ciudad y en la escala urbana

con el neoliberalismo, primero hay que definir lo que es el neoliberalismo. Una primera definición útil sería:

“El neoliberalismo es, ante todo, una teoría de prácticas político-económicas que afirma que la mejor manera de promover el bienestar del ser humano, consiste en no restringir el libre desarrollo de las capacidades y de las libertades empresariales del individuo, dentro de un marco institucional caracterizado por derechos de propiedad privada, fuertes mercados libres y libertad de comercio. “ (Harvey, 2007:8)

Esto implica que la finalidad básica del neoliberalismo consiste en crear una serie de prácticas que aseguren el libre mercado, comercio y propiedad privada. Hay una suposición de que las libertades individuales se garantizan mediante la libertad de mercado y de comercio, lo cual tiene varias implicaciones y genera cambios importantes. Para empezar, se destruyen los previos marcos institucionales keynesianos y son reemplazados con nuevos marcos neoliberales. Las principales prácticas del neoliberalismo son la desregulación, privatización y abandono de provisión social. Se busca crear mercado donde previamente no existía, resultando en la mercantilización de todo tipo de bienes. Para llegar a estos fines, se utiliza el ideal político de la libertad individual, el cual se contrapone a la intervención estatal y a formas comunales de organización social.

El papel del Estado se modifica de manera importante, este ahora tiene el papel de crear y proteger el marco institucional adecuado para el desarrollo del proyecto neoliberal, lo cual significa que el Estado debe de favorecer los derechos de propiedad privada, el libre comercio y el libre mercado sobre otros aspectos de la reproducción social. Se deberá privilegiar y generar un clima óptimo de negocios para las empresas, además de promover la integridad del sistema financiero. Una idea clave en el funcionamiento del Estado neoliberal es que mientras la libertad de mercado esté garantizada, el individuo podrá a través de ésta, satisfacer su propio bienestar en cuanto a educación, salud, etcétera. Por lo tanto, el Estado deberá de dejar de proveer estos servicios básicos y se deberán de traspasar al sector privado. (Harvey, 2007).

Algo que también hay que destacar es la razón del surgimiento del proyecto neoliberal. Después de la segunda guerra mundial, empieza un periodo de fuerte intervención estatal, bajo la ideología Keynesiana, en donde el Estado debía concentrar sus esfuerzos en crear empleo, bienestar, e intervenir en el mercado, sustituyéndolo en algunos casos, para asegurar la reproducción social. La fuerte regulación estatal significó límites para la acumulación del capital, y para la reproducción del poder de las clases más altas y la élite capitalista (inversionistas y empresarios). La crisis de la década de 1970 fue aprovechada por la clase alta para plantear la ideología neoliberal como solución. Se culpan a las políticas de corte keynesiano como la causa del estancamiento económico y se apoya a la desregulación como una manera de superar la crisis. Es por esto que Harvey (2007), plantea que el neoliberalismo es un proyecto político cuyo fin es acelerar la acumulación de capital y restaurar el poder de las élites económicas y por ende restaurar el poder de clase.

A partir del giro neoliberal, una nueva clase alta se va a formar, proveniente del mundo de las finanzas y no de la producción industrial como sucedía antes. Se genera una fusión de comercialización, producción, intereses financieros y activos inmobiliarios. Esto es propiciado por nuevas tecnologías de información lo cual significa una conectividad transnacional de la élite. Para restaurar el poder de clase, la ideología neoliberal pretende redistribuir nuevamente la riqueza y la renta. Harvey (2007) propone que la redistribución de la riqueza a favor de la clase alta se logra a través de tres principales estrategias. Primero está la mercantilización y privatización de activos previamente públicos, para abrir nuevos campos para la acción de privados y la acumulación de capital. La segunda estrategia sería el asalto general a la fuerza de trabajo, el cual significa la creación de un modelo laboral flexible con contratos a corto plazo, sin protección social, y el desmantelamiento de los sindicatos. En tercer lugar estaría la financiarización de la economía, la cual establece nuevos negocios de transacciones financieras en los mercados internacionales, que en muchos casos lleva a la especulación.

Podemos decir entonces, que el neoliberalismo es una serie de prácticas político económicas, que promueven el libre mercado y la propiedad privada, a través del ideal de libertad individual, destruyendo el previo marco institucional keynesiano, y

creando uno nuevo. Esto implica un cambio importante en el papel del Estado, el cual debe fomentar los principios de libre comercio, crear nuevos mercados, propiciar un clima óptimo de negocios y dejar de intervenir en aspectos en los cuales es remplazado por el sector privado. Es un proyecto político cuyo fin es la restauración del poder de clase que se va perdiendo durante el keynesianismo. Se pretende lograr el re-establecimiento, o imposición de clase al propiciar la acumulación de capital a través del fomento del libre mercado en todos los aspectos de la vida humana.

### **1.3 La rearticulación de la escala urbana en el neoliberalismo**

El neoliberalismo provoca cambios espaciales importantes. Se genera una reconfiguración de escalas geográficas, incluyendo la escala estatal y la escala urbana. Los cambios en las escalas responden al nuevo papel que tiene el Estado neoliberal y a los cambios en la producción global facilitados por el impulso del libre comercio y el mercado.

Para explicar los cambios espaciales y escalares en el neoliberalismo es importante definir el concepto de globalización. Se puede considerar a éste como: “un componente económico- geográfico en cierto modo más limitado del proyecto neoliberal” (Smith, 2009: 15). Este componente del neoliberalismo ha resultado en el debilitamiento de las fronteras económicas que previamente existían entre Estados nacionales, lo cual facilita las estrategias de privatización, desregularización y financiarización que son clave para el funcionamiento del proyecto neoliberal (Smith, 2009).

Hay una globalización del proceso de producción, causado por la generalización de la tecnología informática, la desregulación de los mercados financieros, la disminución de costos de transporte y de materias primas. Se genera un entorno en el cual los flujos de capital, de productos y de mano de obra se mueven de manera más libre, y facilitan la acumulación de capital (Smith, 2001).

La liberalización de los flujos de capital y de factores de producción, han significado que ahora se forma una cadena global de producción organizada a través de

fronteras nacionales (Smith, 2001). La articulación de la cadena global de producción resulta en una nueva división internacional del trabajo que significa el surgimiento de nuevos espacios industriales descentralizados. Hay una desindustrialización y relocalización de industrias manufactureras hacia la periferia y semiperiferia por el proceso de flexibilización de la fuerza de trabajo. La coordinación de las cadenas globales de producción se lleva a cabo a través de servicios al productor, como seguros, bancos, publicidad, etcétera, los cuales se aglomeran en las ciudades más importantes (Brenner, 2003). Según Smith (2001) los nuevos espacios de producción son mucho más variados y son esencialmente regiones metropolitanas que concentran todas estas nuevas funciones; la territorialización de la producción sucede en la escala metropolitana. Este es el primer cambio que hay en la escala urbana, las ciudades se vuelven puntos clave en la cadena de producción global.

Significa que la escala urbana ahora desarrolla un vínculo muy importante con la escala global, ya que los flujos globales de capital se van a establecer en las ciudades para llevar a cabo la producción de bienes y servicios. El nuevo vínculo entre lo global y lo urbano es un cambio significativo, ya que antes del neoliberalismo la escala urbana jugaba otro papel, estaba articulada con la escala estatal y con la economía nacional. “(...) las ciudades en la historia previa del capitalismo eran primero y sobretodo criaturas de las economías nacionales. (...) operaban simultáneamente como *loci* de producción y reproducción de los capitalismo nacionales.” (Smith, 2009: 16-17)

Las ciudades previas al neoliberalismo eran los puntos clave dentro de un sistema económico nacional, ya que el sistema urbano formaba la economía nacional, y todavía no era parte de una organización global de producción. Sin embargo, ahora que el Estado modifica su papel y adopta la finalidad de asegurar la propiedad privada, el libre mercado y la acumulación de capital, las ciudades cambian su papel.

“Con el desmantelamiento del apoyo a las políticas y programas de reproducción social por parte de muchos Estados nacionales, el neoliberalismo rompió ese claro nexo; más exactamente, la globalización llevó al establecimiento de una nueva relación entre las

ciudades y la economía global que hasta cierto grado puntea el Estado nacional” (Smith, 2009: 17).

En la actualidad, con la globalización y el proyecto neoliberal, las ciudades empiezan a formar un nuevo nexo con la escala global. Este nexo, se logra a través de las acciones que toma el Estado. Entonces, la escala urbana reconfigura su previa relación con la escala estatal, a favor de una nueva articulación con la escala global. La escala estatal y el Estado no dejan de tener un rol importante en la relación entre las escalas, pero esta se modifica de manera importante.

“Ya no definidas como las reservas de trabajo para las economías nacionales, las regiones urbanas son crecientemente plataformas de producción para la economía global”. (Smith, 2009 :17) Por lo tanto, la mayoría de las ciudades de los países centrales y las ciudades de mayor orden en los países periféricos, pasan de estar articuladas con la escala estatal; de ser puntos clave en una economía nacional, a estar articuladas con la escala global, siendo ahora puntos estratégicos de la nueva cadena global de producción que es clave para el funcionamiento del proyecto neoliberal. Esta rearticulación no sucede de manera generalizada ni homogénea con todas las ciudades, se limita a ciudades de mayor importancia económica en el mundo.

Sin embargo, la escala estatal y el poder del Estado no está siendo eliminado, sino que también está sufriendo una reestructuración y una rearticulación importante. Aunque el Estado pierde ciertas funciones, cómo por ejemplo el manejo directo de distintos bienes y servicios, permanece como una institución de poder político que es crucial para los nuevos patrones de acumulación de capital bajo el neoliberalismo. Los Estados reconfiguran su funcionamiento, sus prácticas y sus reglas, transformando su relación con los flujos globales de capital, proporcionándoles ventajas a éstos (Brenner, 2003). El Estado neoliberal por lo tanto es un Estado que modifica sus articulaciones con la escala local y con la global. Su nueva relación con la escala global consiste en promover la competitividad de su territorio para que los flujos de capital se asienten en él. En relación a la escala local/urbana, el Estado está encargado de una nueva reestructuración y regulación, enfocada en producir

recursos especializados y configuraciones eficientes de organización del territorio; se construyen factores de producción inmóviles (ejemplo: zonas empresariales y de libre comercio, parques científicos, centros de conferencias, etcétera.) que aseguran ventajas locacionales para que se invierta el capital. (Brenner, 2003). El nuevo papel escalar del Estado es asegurarse de que la escala local (incluye la urbana y la regional) presente ventajas para los flujos de capital que se mueven a escala global. Va a ser una especie de mediador entre lo global y lo local, pero su participación va a seguir siendo de vital importancia para asegurar que esta relación global-local esté enfocada hacia propiciar la acumulación de capital. El Estado va a mediar la rearticulación de la escala urbana con la escala global, va a asegurarse de que la ciudad se convierta en un centro de producción eficiente, y va a facilitar la inversión de capital global en ella.

Se puede decir que ahora las ciudades de mayor orden económico tienen dos papeles clave en una nueva articulación de escalas (Brenner, 2003). El primero es que funcionan como nodos de acumulación, incorporados dentro de espacios de flujos globales, ya no superpuestos o contenidos en un espacio económico nacional. Se convierten en centros o plataformas de producción para la economía global (Smith, 2001). El segundo papel sería que al mismo tiempo, son puntos de poder territorial del Estado, es decir, son objetivos para las instituciones estatales cuyo fin es generar y fortalecer ventajas competitivas y factores de producción inmóviles, para fomentar la inversión de capital.

La formación de una cadena global de producción ha sido facilitada por las premisas neoliberales de libre mercado y propiedad privada, y por las estrategias de desregulación, financiarización y privatización características del proyecto neoliberal. El movimiento libre de capitales, materias primas y trabajadores también han facilitado ésta nueva manera de producir a escala global. La escala urbana ha cambiado su articulación escalar a partir de éstos desarrollos. Ahora, está estrechamente vinculada con la escala global, ya que las ciudades y regiones metropolitanas se convierten en plataformas o centros productivos de la nueva economía global. La ciudad ha sido clave en la territorialización de flujos de capital y forma ahora la principal escala o unidad territorial productiva del capitalismo.

Por lo tanto, la ciudad pasa de ser la unidad principal de las economías nacionales a ser la unidad principal de la economía global; de estar articulada principalmente con la escala estatal a estar articulada con la escala global. En este proceso, el Estado todavía tiene un papel clave, ya que aunque se desarticula de la escala urbana, modifica sus reglas e instituciones para fortalecer el nexo entre la escala global y la urbana. Este proceso tiene un impacto profundo en lo urbano, el cual no puede ser simplemente resumido en el hecho de que la ciudad se convierte en una plataforma global de producción. Este impacto puede ser analizado mejor utilizando el concepto de urbanismo neoliberal.

#### **1.4 Urbanismo neoliberal**

El neoliberalismo provee un marco mediante el cual se estructuran los parámetros de gobernanza del desarrollo urbano contemporáneo. A partir de dicho marco se establecen las políticas que son apropiadas para la ciudad, significando que se generan normas y políticas para el desarrollo de las ciudades que están dominadas y determinadas por el mercado, dirigidas a un funcionamiento más eficiente de éste. (Brenner y Theodore, 2010). Se destruyen previos marcos regulatorios e instituciones que guiaban el desarrollo de las ciudades en la época keynesiana, y se generan nuevos instrumentos y programas alineados con el proyecto neoliberal.

Los programas neoliberales en la ciudad están dirigidos hacia la desregulación de actividad económica, austeridad en cuanto a programas sociales y privatización de bienes y servicios urbanos que antes aseguraban la reproducción social. Uno de los fines del Estado neoliberal es facilitar su territorio para que los flujos globales de capital se establezcan en él, estrategias como la creación de zonas empresariales, la reducción de impuestos a empresas privadas y las asociaciones público-privadas en el manejo de la ciudad y en el desarrollo de nuevos megaproyectos urbanos se vuelven la norma en las ciudades. En general, los espacios de la ciudad se funcionalizan de distintas maneras que aseguran el crecimiento económico del mercado, y al hacer esto, se limita o frena la reproducción social de la población. (Brenner, Peck y Theodore, 2009).

En el reporte de Desarrollo Mundial de 2009 se puede ver plasmada la ideología y las metas del urbanismo neoliberal:

“(…) las ciudades que proporcionan mercados fluidos para el suelo, la propiedad inmobiliaria y otras instituciones de apoyo –tales como la protección de los derechos de propiedad, la ejecución obligada de los contratos y la financiación de la vivienda-, prosperarían con el tiempo. (...) Ciudades con éxito han relajado las leyes de zonificación para permitir a los usuarios con mayores recursos apostar por el suelo valioso” (World Development Report 2009 en Harvey, 2013: 53)

Se puede observar como se pretende que las empresas inmobiliarias tengan un libre acceso al mercado del suelo, y cómo el papel del Estado sería simplemente asegurar los derechos de propiedad privada sean respetados y no intervenir más allá. Se protegen los intereses del mercado, que buscan una actividad productiva más eficiente dentro de las ciudades a través de la liberalización del mercado del suelo.

Harvey (2007) analiza a detalle varias de las estrategias del urbanismo neoliberal, bajo el concepto de empresarismo urbano. Menciona que la tarea de la gobernanza urbana es ahora la de promover un buen clima empresarial. Esta tarea se logra al promover ventajas en cuanto a la producción y el consumo en las ciudades. En cuanto a la producción, el Estado provee nueva infraestructura, y reduce los costos locales para las empresas, recortando impuestos, dando crédito barato, etcétera. En cuanto al consumo, se propicia la generación de distintos servicios para ampliar el nivel de consumo, acompañados de nuevas infraestructuras, como centros comerciales, lugares para el ocio y mejoramiento del entorno urbano en general. Esto tiene mucho que ver con lo que menciona Brenner (2003) sobre cómo el Estado construye factores de producción inmóviles que atraen flujos de capital a invertir a las ciudades.

De igual manera, se compite con otras ciudades por adquirir funciones de control de altas finanzas y de medios de comunicación, a través de la provisión de infraestructura necesaria, cómo aeropuertos, espacios de oficinas, servicios al productor, etcétera. En resumen, se forma una alianza público-privada en la cual el sector público invierte para atraer al sector privado a invertir en la ciudad. La finalidad de las políticas urbanas neoliberales, será atraer flujos de capital priva para

integrar el territorio de manera más profunda en la cadena global de producción. Esto conlleva la privatización de distintos bienes y servicios públicos.

“El urbanismo neoliberal (...) conlleva un considerable énfasis en el nexo entre producción y capital financiero a costa de las cuestiones relativas a la reproducción social.” (Smith, 2002: 437) Esta frase resume el enfoque que tiene el urbanismo neoliberal, y lo que significa para las ciudades. El Estado debe propiciar la producción y la acumulación a través de distintas políticas y estrategias urbanas, dejando de lado la preocupación por la reproducción social. Sin embargo también es importante señalar que esta transición hacia un urbanismo neoliberal, desde una forma keynesiana de gobernanza urbana, no es un proceso lineal, y que va a depender de las características y de las políticas previas de cada lugar donde se pretenda llevar a cabo. (Brenner, Peck y Theodore, 2009) De igual manera, es un proceso que genera resistencias, entonces no va a ser una transición fácil ni sin conflictos.

Por lo tanto, el urbanismo neoliberal va a fomentar la inversión de capital en el entorno construido, a través de distintas políticas y estrategias. Se va a fomentar el libre mercado de suelo y de vivienda, lo cual va a llevar a procesos mucho más comunes de destrucción creativa en la ciudad contemporánea.

## **1.5 Gentrificación**

Para explicar la relación entre el urbanismo neoliberal y la gentrificación es necesario primero definir el concepto de gentrificación. Es importante analizar la evolución del concepto y lo que discuten diversos autores al respecto.

El término fue utilizado por primera vez por la socióloga Ruth Glass en 1964 para describir cómo personas de clase media llegaban a habitar a barrios de clases bajas en Londres, y como ésta nueva clase renovaba o rehabilitaba la vivienda que antes habitaba la clase baja. Esta definición clásica de gentrificación da a entender que el proceso solamente implica el desplazamiento de una clase baja, y la renovación de vivienda deteriorada. (Smith, 2012). Por lo tanto, el concepto siempre ha tenido una significación política y de clase. Se ha dado a entender que es un proceso en el cual

las clases bajas pierden su espacio, y son desplazadas por una clase más alta, es un conflicto de clase por el espacio y por habitar en ciertos puntos de la ciudad. Esto es clave para el desarrollo del concepto de gentrificación. Sin embargo, algunos autores consideran que en la actualidad, la gentrificación es un proceso mucho más amplio, y que la definición clásica limita nuestra comprensión del proceso. Slater (2011) argumenta que la gentrificación actualmente es más bien una reestructuración generalizada de ciertas zonas de la ciudad, abarcando las diversas maneras en que se transforman barrios de bajo status a barrios para el desenvolvimiento de las clases medias-altas. Las residencias que ocupan los nuevos habitantes en los barrios gentrificados, ya no son solamente viviendas renovadas, sino viviendas completamente nuevas. La rehabilitación residencial es sólo una faceta de una reestructuración económica, social y espacial más profunda, que implica diversos procesos, como el declive de áreas centrales industriales, el incremento en complejos hoteleros o de oficinas y la aparición de distritos comerciales y de restaurantes. “Ya no se puede concebir a la gentrificación como una rareza limitada y quijotesca del mercado de la vivienda, ésta se ha transformado en el extremo residencial dominante de un proyecto mucho más grande: la reconstrucción de clase del paisaje de los centros urbanos” (Smith,2012: 87)

Se puede decir entonces, que la gentrificación en la actualidad no es sólo la renovación de vivienda, sino es parte de una estrategia de recuperar las áreas centrales de la ciudad, que significan accesibilidad a infraestructura, bienes y servicios variados, por parte de las clases altas. Slater, junto con Lees y Wyly (2008), llegan a la conclusión de que hay 4 características básicas para hablar de gentrificación: reinversión de capital, ‘mejoramiento’ de condiciones sociales por grupos de mayores ingresos, cambios en el paisaje urbano y desplazamiento directo o indirecto de grupos de menores ingresos.

Sin embargo, el proceso de gentrificación es más complejo, e implica ciertos cambios en el espacio construido y de la renta del suelo que hay que explicar. Smith (2012) explica que la movilidad del capital hacia adentro y hacia fuera del entorno construido está en el centro del proceso de gentrificación. El capital va a fluir hacia donde las ganancias sean mayores, lo que implica que se dirigirá hacia áreas

desvalorizadas, que puedan ser regeneradas a bajo costo. Aquí, el concepto de desarrollo desigual es muy importante.

“La lógica del desarrollo desigual consiste en que el desarrollo de una zona crea barreras para un desarrollo aún mayor, lo que conduce, de este modo, a un subdesarrollo que, llegado el momento, genera oportunidades para una nueva etapa de desarrollo. En términos geográficos, esto conlleva (...) al sucesivo desarrollo, subdesarrollo y nuevo desarrollo de determinadas zonas a medida que el capital salta de un lugar a otro, y luego regresa al primer lugar, creando y destruyendo sus propias posibilidades de desarrollo” (Smith,2012: 155)

En la escala urbana significa que el desarrollo de una zona en particular de la ciudad, conlleva al subdesarrollo y la desvalorización de otras. Durante el siglo 20, en general, las zonas de la ciudad que fueron desvalorizadas, fueron áreas centrales, mientras que se llevaba a cabo un fuerte proceso de suburbanización. Ha habido un patrón histórico de inversión y desinversión que significa que el capital se enfocó hasta hace poco en invertir y desarrollar las periferias; lo cual también significa que la ciudad central se desvalorizó y ahora es una zona atractiva para inversiones. El desarrollo desigual a escala urbana, está muy ligado con la renta del suelo.

“A escala urbana, el principal patrón de desarrollo desigual se encuentra en la relación entre los suburbios y las zonas urbanas deprimidas. La fuerza económica crucial que media esta relación a escala urbana son las rentas del suelo. Es la igualación y la diferenciación de los niveles de las rentas del suelo entre los diferentes lugares de la región metropolitana lo que determina en mayor medida la desigualdad de desarrollo” (Smith,2012: 145)

Aquí se resume que en general, el desarrollo desigual en la ciudad va a estar expresado en la relación entre las áreas centrales y las áreas periféricas. Los patrones de inversión/desinversión van a estar mediados por las rentas del suelo; las inversiones de capital en el entorno construido van a estar determinadas en parte por la renta del suelo y por como esta varía espacialmente dentro de la ciudad. Por

lo tanto, las diferencias en la renta del suelo van a tener un papel clave en el proceso de gentrificación.

Smith (2012) propone el concepto de brecha de renta para explicar cómo la renta del suelo capitalizada y potencial, incide en el proceso de gentrificación. La brecha de renta es la diferencia que existe entre la renta potencial del suelo (cantidad que puede ser capitalizada bajo el mejor y más alto uso del suelo) y la renta capitalizada actual (cantidad de renta apropiada por un propietario bajo el actual uso del suelo). Representa la ganancia potencial que puede haber en una zona de la ciudad si se decide reinvertir en ella.

La brecha se genera a través de dos procesos. El primero sería con la desvalorización del entorno construido de la ciudad, donde la desvalorización llevaría, al mismo tiempo, a una renta capitalizada actual baja y a una renta potencial elevada. El segundo proceso sería simplemente elevando la renta potencial, a través de la creación de alguna infraestructura, bien o servicio en una determinada zona. Solamente cuando existe esta brecha de renta, se atraen flujos de capital y se genera la reinversión (Smith,2012). Se puede decir que el desarrollo desigual de la ciudad, propicia la desinversión en las áreas centrales y abre una brecha de renta, creando condiciones en las cuales es posible la reinversión. Los flujos de capital se redirigen a éstas zonas, y se desencadena el proceso de gentrificación.

“La gentrificación es un producto estructural de los mercados de suelo y vivienda. El capital fluye allí donde la tasa de retorno es mayor; el movimiento de capital hacia los suburbios, junto con la continua desvalorización del capital de las zonas urbanas deprimidas, produce eventualmente una diferencia potencial de renta. Cuando esta diferencia es lo suficientemente amplia, (...) el nuevo desarrollo puede comenzar a desafiar las tasas de retorno disponibles en otros lugares, y el capital vuelve.”  
(Smith,2012: 129)

Tomando esto en cuenta, se puede definir a la gentrificación como el proceso de revalorización ciertas áreas de la ciudad a través de la inversión de capital. La inversión estará causada en parte por la existencia de una brecha de renta (diferencia entre la renta capitalizada actual y la renta potencial del suelo), la cual se

abre por una desvalorización del entorno construido o por la producción de nuevos bienes, servicios e infraestructuras en distintos puntos de la ciudad.

Es una reestructuración económica, espacial y social, que implica la transformación de espacios antes ocupados por las clases bajas a favor del desenvolvimiento de las clases altas. Implica 4 elementos, que son: la reinversión de capital, cambios en el paisaje urbano, mejoramiento de condiciones sociales para grupos de mayores ingresos y el desplazamiento directo o indirecto de grupos de menores ingresos. Es un proceso de destrucción creativa, en el sentido de que se destruyen o modifican comunidades y barrios viejos con el fin de refuncionalizar el espacio construido y hacer de este un sitio más eficiente para la acumulación de capital.

### **1.6 Urbanismo neoliberal y gentrificación**

Hay estrategias y acciones concretas dentro del urbanismo neoliberal que están relacionados con que el proceso de gentrificación se desarrolle de manera más intensa y común. Para empezar, está la reestructuración de los mercados de viviendas urbanas. Se deja de lado la promoción estatal de vivienda y se eliminan los subsidios a la construcción de proyectos habitacionales para clases bajas. Esto lleva a un mercado de vivienda completamente controlado por las empresas privadas, quienes están libres de llevar a cabo inversión especulativa.

Otro aspecto importante es que el entorno construido y las formas urbanas en general se refuncionalizan, destruyendo barrios de clases bajas para abrir nuevas oportunidades de inversión. Por ejemplo, se crean megaproyectos para atraer inversiones y generar consumo de élites. La base para la planificación del uso del suelo no es la reproducción social y el mejoramiento de las condiciones de vida, sino “el mayor y mejor uso” en términos económicos. (Brenner, Theodore y Peck, 2009).

El cambio de lógica del manejo de la ciudad, da más libertad a las empresas privadas inmobiliarias para que circulen su capital y modifiquen el entorno construido como les plazca. Esto significa que están libres, y hasta incentivadas por el estado, de apropiarse de la brecha de renta que en general existe en las zonas centrales de la ciudad. La inversión en zonas desvalorizadas se vuelve mucho más libre, y la producción de la ciudad se da bajo la lógica de la ganancia y de la acumulación del

capital. Por lo tanto, el urbanismo neoliberal significa que la inversión en el entorno construido se vuelve mucho más eficiente para el mercado, y se convierte en un sector cada vez más importante para la reinversión del excedente de producción capitalista, fomentando el proceso de destrucción creativa en las ciudades. La liberalización del mercado de vivienda y la modificación del entorno construido y de la forma urbana por parte de empresas privadas promueven el proceso de gentrificación.

Smith (2001) resume este punto, diciendo que los beneficios que la política urbana Keynesiana trajo fueron deshechos, y que las políticas públicas que limitaban la gentrificación fueron remplazadas por subsidios al sector privado que facilitan la transformación del entorno construido. La gentrificación se vuelve una estrategia urbana global generalizada, que implica la penetración de capitales internacionales, la difusión de la gentrificación a lugares cada vez más alejados del centro de la ciudad y una transformación del papel del Estado que facilita la actuación de empresas privadas sobre la forma urbana y el mercado inmobiliario. La gentrificación se generaliza a nivel global, porque el sector inmobiliario se vuelve una parte central de la economía productiva de las ciudades. “La construcción de bienes inmuebles se ha convertido en una locomotora de la producción económica, ahora ya no restringida a la periferia, sino actuando también en la propia remodelación del corazón urbano” (Smith, 2001: 30)

Anteriormente se mencionaba que bajo el neoliberalismo, las ciudades se vuelven centros de producción en la economía global. Aquí podemos ver que parte importante de esta nueva producción se desarrolla en el sector inmobiliario. Entonces, la modificación en la escala urbana, también significa que la inversión en el entorno construido por parte de inmobiliarias para generar edificios y viviendas se va a dar de manera más común, ya que el sector inmobiliario es parte integral de la producción a escala urbana. Por lo tanto, la gentrificación (generada a partir de la inversión de capital en el entorno construido) va a ser un proceso característico en el funcionamiento de lo urbano en el contexto del proyecto neoliberal.

## **1.7 Otras visiones sobre la gentrificación**

En este capítulo se desarrolló una postura concreta respecto al concepto de gentrificación. Sin embargo, vale la pena mencionar que no es la única manera en la que se utiliza y comprende el concepto; hay un debate sobre cómo utilizarlo, el cual de manera general, trata de cómo se comprenden las causas de la gentrificación. Hay autores que dicen que las causas de la gentrificación recaen sobre los patrones de consumo y los patrones culturales de los individuos de la sociedad, mientras que otros autores argumentan que la causa es fundamentalmente económica y está explicada por las decisiones de los productores inmobiliarios que buscan mayores beneficios por sus inversiones. (Smith, 1996).

La causa cultural o de consumo, establece que individuos de la clase media deciden llegar a barrios degradados y pobres de la ciudad central, debido a cambios en preferencias de estilo de vida, y que su llegada causa la gentrificación de estos barrios. En contraste, argumento económico sería que es provechoso para distintos actores el rehabilitar el centro de las ciudades, en vez de hacer nuevas viviendas en los suburbios. El argumento que se presentó en la sección anterior está alineado con la postura que dice que la gentrificación tiene una causa económica y que los actores que desencadenan el proceso son en su mayoría promotores y desarrolladores inmobiliarios (productores en el mercado de la vivienda) y no los consumidores. A continuación se analizarán y debatirán algunas posturas que contradicen lo ya presentado.

Una de las posturas que argumentan que la gentrificación está causada por las decisiones del consumidor es la postura neoclásica. Los urbanistas neoclásicos basan sus teorías en la idea de que la libertad individual del consumidor va a resultar en un equilibrio espacial en la ciudad. Según esta postura, la forma y función de la ciudad se da de acuerdo a las miles de decisiones que actores individuales toman diariamente. Por lo tanto, bajo esta visión, el hecho de que la gente regrese a habitar áreas desvalorizadas de la ciudad central se debe a que los consumidores prefieren vivir cerca de sus empleos y no tener que gastar tiempo y dinero en el transporte diario. Estas personas sacrifican vivir en los suburbios, donde hay más espacio y diferentes ventajas, por vivir en una zona céntrica. Esto se ve como un proceso natural en la organización y reorganización del equilibrio espacial dentro de la ciudad, causado por las distintas visiones de los individuos que la habitan (Slater,

Lees y Wyly, 2008). Por lo tanto, según esta postura, el proceso de reinversión en las zonas centrales de la ciudad, y el potencial desplazamiento de personas de clases más bajas se dan porque un grupo de individuos deciden que prefieren vivir en la ciudad central, por sus buenas condiciones de accesibilidad.

La idea del urbanismo neoclásico de que la soberanía del consumidor es el motor del desarrollo urbano, influencia a varios autores que argumentan en contra de las explicaciones económicas y estructurales de la gentrificación. En general, los autores que argumentan que la gentrificación es producto de las decisiones de los consumidores, explican que el incremento en el empleo terciario, y la pérdida de empleos relacionados a la manufactura, llevaron a la expansión de la clase media profesional que desea ir a vivir a la ciudad central (Slater, Lees y Wyly, 2008). Por ejemplo, Chris Hamnett argumenta que ahora las ciudades son centros de la industria creativa y cultural, y que esto resulta en que la clase media profesional, remplace a la clase trabajadora industrial. La nueva clase media, va a tener más poder adquisitivo, y se va a generar una presión en el mercado de vivienda. El resultado de esto es la gentrificación de barrios centrales, ya que la nueva clase media busca reducir sus tiempos de traslado y encontró la solución en habitar la ciudad central (Slater, Lees y Wyly, 2008).

Uno de los principales impulsores de la teoría que argumenta que la causa de la gentrificación es la decisión individual y el consumo, es David Ley (1994), quien propone que la gentrificación, por lo menos en sus inicios en Norteamérica y Europa a finales del siglo pasado, es el producto de la sociedad y de la ciudad post-industrial. En esta ciudad, empieza a haber nuevos empleos en sectores clave como el financiero y otros servicios avanzados, lo cual genera un crecimiento de la clase media, quien toma las nuevas ocupaciones profesionales y administrativas. Las características y preferencias de la nueva clase media, son las que llevan a la revalorización de las áreas centrales de la ciudad. Ley (1994) identifica el rechazo por el modo de vida suburbano, y la subsecuente búsqueda de nuevos entornos urbanos, como uno de las principales características de la ideología de la nueva clase media. De igual manera ellos rechazan la organización social que trajo el Fordismo y su tendencia a eliminar lo individual y la diferencia, al mismo tiempo valorando la tolerancia, diversidad y movimientos contraculturales, lo cual, en

general llega a ser característico de áreas centrales revalorizadas (Slater, Lees y Wyly, 2008).

Otra característica clave de la nueva clase media es su aprecio o valorización del capital cultural; son personas con niveles de educación altos y con un nivel económico alto, lo cual, según Ley (2003), los hace cultivar o generar un gusto por lo estético y lo artístico. Esto nos lleva al modelo en etapas de la gentrificación, (Ley, 2003) que describe la secuencia en la cual diferentes grupos de profesionales llegan a habitar la ciudad central. En esta secuencia, primero llegan distintos artistas a barrios centrales, quienes los escogen por ser zonas viejas, socialmente diversas y baratas. Después, la disposición estética del artista, va a atraer a profesionales de la nueva clase media, quienes valoran el capital cultural de los mismos artistas. Ley (2003) llama a esta primera ola cómo los 'profesionales culturales' o 'pre-profesionales' y son estudiantes, académicos, reporteros, etc. Finalmente llegan otros profesionales, con mayor capital económico, cómo abogados, y gente de negocios, lo cual lleva a una gran reinversión en la zona.

Entonces el argumento de Ley consiste en que las características y preferencias de consumo de la nueva clase media, van a llevar a la revalorización de zonas centrales degradadas de la ciudad. Las preferencias más importantes de la clase media son un rechazo por la vida suburbana y la valorización del capital cultural artístico y de lo estético. En general, estas preferencias, van a hacer que la clase media se sienta atraída a vivir en los barrios centrales de la ciudad, ya que ahí encuentran el modo de vida opuesto al de los suburbios, además de un gran capital cultural y disposición estética por la presencia de grupos de artistas.

Además de explicar la gentrificación, basándose en la soberanía del consumidor, varios de estos autores, argumentan que la gentrificación es buena, o puede llegar a tener consecuencias positivas para la población original de los barrios gentrificados. En general se argumenta que la llegada de residentes ricos genera oportunidades de empleo y de comercio para los habitantes originales, ya que ellos pueden proveer de bienes y servicios a los nuevos habitantes. Otro argumento a favor de la gentrificación, es que esta genera mezcla social o reducción de la segregación residencial (Sabatini 2008).

Sin embargo, todos estos argumentos en los cuales se pone a la soberanía del consumidor como causa de la gentrificación sufren de los mismos problemas. Para empezar, no se toma en cuenta el papel de ciertos actores clave, que resultan beneficiados por la gentrificación, siendo estos los promotores de vivienda, las constructoras, las empresas hipotecarias, etc. Esto significa que se deja fuera un sector muy importante en el proceso y no se da una explicación de los cambios en el mercado de suelo y en el mercado inmobiliario (Slater, 2015).

Otro problema con estas explicaciones es que se enfocan en describir los comportamientos de la clase media gentrificadora, y en porqué ellos están regresando al centro de la ciudad, y no se pone atención en la clase baja que en muchos casos llega a ser desplazada. Al solamente describir los movimientos de la nueva clase media a nuevas localidades centrales, se llega a percibir el proceso como algo natural e inevitable. Se ve como algo lógico que la clase media quiera vivienda en zonas centrales, cercanas a las fuentes de trabajo, pero en algunos casos, no se mencionan los efectos negativos que esto puede traer, ni se llegan a plantear alternativas para que el desplazamiento no suceda, porque simplemente no es una parte del proceso que se tenga presente. Se quita la atención de los efectos negativos del proceso. Como menciona Slater: “El desplazamiento es y será vital para comprender la gentrificación en términos de mantener la coherencia de la definición y de conservar la perspectiva crítica sobre el proceso” (Slater, 2015: 128)

Por esto es importante incorporar el desplazamiento en la definición de gentrificación, ya que así, nos podemos enfocar en la parte clave del proceso, la cual es la gente que está siendo afectada negativamente por la revalorización de ciertas zonas centrales de la ciudad. Es por esto que no puede existir una gentrificación positiva, ya que no puede haber, por definición, una gentrificación sin desplazamiento.

“La gentrificación no es (...) el salvador de nuestras ciudades. El término fue acuñado con la intención fundamental de describir los efectos disruptivos de las clases medias cuando llegan a los barrios de clases trabajadoras” (Slater, 2015: 136) En su origen, el concepto de gentrificación fue usado para criticar un proceso

urbano, en el cual la llegada de clases altas, afecta negativamente a las bajas. Por lo tanto esta es la manera en la que se debe de seguir utilizando; enfocándose en el conflicto que existe entre dos clases diferentes por habitar un cierto espacio. Es importante poner énfasis en los conflictos que está generando la revalorización de la ciudad central. Si se deja de lado el desplazamiento de población, no se estará dando a conocer el proceso en su totalidad, con todas sus consecuencias. Utilizar el concepto de gentrificación conlleva buscar todas estas consecuencias negativas para la gente local.

Sin embargo hay que mencionar que las dos posturas teóricas sobre la gentrificación no son necesariamente excluyentes. Al respecto Hamnett menciona que: "...las dos perspectivas teóricas principales sobre la gentrificación, son abstracciones parciales de la totalidad del fenómeno, y se han centrado en diferentes aspectos en detrimento de otros elementos, igualmente cruciales" (Hamnett, 1991 en Salinas, 2013b: 40)

Las dos posturas se complementan y no se contradicen, y en la realidad, la gentrificación se llevará a cabo a partir de una combinación de elementos económicos y culturales. La causa de la gentrificación de una colonia o barrio no va a ser solamente una, y hay que tener en mente los aspectos culturales y de demanda al investigar un proceso de gentrificación. Las explicaciones culturales y que se enfocan en la demanda nos pueden ayudar a entender el proceso de revalorización del espacio urbano de una manera mucho más completa. Si se niega cualquier factor, ya sea el económico o el cultural, la explicación sobre la gentrificación será potencialmente insuficiente. Sin embargo este trabajo asume que para casos específicos, hay un factor que predomina sobre el otro, y para nuestro caso de estudio (la colonia Juárez en la Ciudad de México) se profundizará en el factor económico, con un interés en comprender lo que genera la posibilidad de inversión para las inmobiliarias en áreas centrales, y las consecuencias que existen para la gente de clases bajas que vive en las zonas que están siendo revalorizadas, poniendo énfasis en el desplazamiento de esta población.

Como una primera reflexión se puede plantear que el neoliberalismo ha significado una reorganización y rearticulación de la escala urbana. Gracias a la globalización

de la producción y de las premisas neoliberales de libre mercado y comercio, la escala urbana ahora tiene una nueva y estrecha relación con la escala global, la cual está mediada e impulsada por la escala estatal o Estado neoliberal. Esto ha significado que las ciudades y regiones metropolitanas se convierten en puntos de producción clave en la economía global, en donde el sector inmobiliario tiene una significativa participación la actividad productiva. Además, el proyecto neoliberal se ha establecido concretamente en las ciudades a través de un nuevo conjunto de políticas, estrategias y normas que pueden ser nombradas como urbanismo neoliberal, y que promueven a la ciudad como una plataforma de producción global, en la que los flujos de capital intervienen cada vez más. Todo esto ha resultado en una generalización del proceso de gentrificación (definido como el proceso de revalorización de áreas centrales previamente desvalorizadas de la ciudad a través de la inversión de capital, a partir de la existencia de una brecha de renta), ya que las políticas urbanas neoliberales promueven la liberalización del mercado de vivienda, de la inversión en el entorno construido y de la reorganización del uso del suelo bajo el “mayor y mejor uso”, en términos económicos. Entonces, se puede decir que el urbanismo neoliberal ha significado una liberalización de la inversión del excedente de la producción capitalista en la urbanización y en la ciudad, lo cual conlleva procesos de destrucción creativa más generalizados, siendo la gentrificación uno de los más importantes.

## **Capítulo 2. Desvalorización de la Colonia Juárez y de las áreas centrales de la Ciudad de México.**

En este capítulo se analizará el desarrollo histórico de la Colonia Juárez en el siglo XX, y las condiciones que llevaron a su desvalorización. Primero, se definirá el concepto de desvalorización, y se explicará qué papel tiene en la gentrificación. Posteriormente, se analizarán las condiciones generales que llevaron a una desvalorización de las zonas centrales de la ciudad de México, para finalmente explicar el desarrollo histórico y la desvalorización de la colonia Juárez en particular.

### **2.1 Desvalorización del entorno construido.**

Cómo ya se había discutido en el primer capítulo, la gentrificación se da a partir de que existe una diferencia entre la renta capitalizada actual y una renta potencial del suelo en un área determinada de la ciudad. Esta diferencia es la brecha de renta. Puede haber 2 maneras para que la brecha de renta se abra y se genere la posibilidad de inversión en el entorno construido; una reducción en la renta capitalizada actual, o un incremento en la renta potencial. La reducción en la renta capitalizada actual se daría a través del deterioro físico y la desvalorización económica de un barrio o colonia, y el incremento de la renta potencial se daría a partir de algún suceso que mejorara las condiciones de algún barrio o colonia (proyecto de infraestructura, mejoramiento de servicios o accesibilidad, etc). La propuesta de este trabajo de investigación es que para el caso de la colonia Juárez, se genera una brecha de renta a partir de un deterioro histórico y una desvalorización económica de la colonia, lo cual genera las condiciones necesarias para la actual revalorización/reinversión y consecuente gentrificación. Por lo tanto, es necesario explicar el concepto de desvalorización del entorno construido, y cómo sucedió este proceso en la colonia Juárez durante el siglo XX.

Para empezar, una definición básica del proceso de desvalorización en la ciudad considera: “La desvalorización es la pérdida en los valores del suelo asociada a la reducción de las expectativas de uso” (Kunz, 2008: 12). Es decir, la desvalorización se da porque las expectativas de ganancia por la utilización de un predio en una localización en particular, se ven reducidas. Las expectativas de las ganancias se

pueden reducir por distintas condiciones y decisiones socioeconómicas; por ejemplo, el sismo de 1985 en la ciudad de México (que sucedió el 19 de septiembre de 1985 y alcanzó una magnitud de 8.1 grados en la escala de Richter), el cual dañó muchas estructuras y por lo tanto, la expectativa de la ganancia en las zonas afectadas se vio reducida.

Sin embargo, el proceso de desvalorización es más complejo. Al respecto, Smith (1996) identifica y explica el 'ciclo de desvalorización y la evolución de la vivienda'. Este planteamiento da ideas clave sobre el proceso de apertura de la brecha de renta. Menciona: "El deterioro físico y la desvalorización económica de los barrios de las zonas urbanas deprimidas son estrictamente lógicos, constituyen el resultado "racional" del funcionamiento del mercado de suelo y del mercado inmobiliario." (Smith, 2012: 118)

La desvalorización de áreas centrales de la ciudad, no es un proceso natural, y no se da independientemente, sino que responde a una lógica particular del mercado inmobiliario, y a las decisiones de diversos actores. Es un proceso racional dentro del actual mercado de suelo capitalista. Smith profundiza esta idea:

"(El deterioro de barrios constituye) El resultado de decisiones privadas y públicas de inversión claramente identificables (...) Existe suficiente control por parte de los actores que invierten y desarrollan la industria de bienes inmuebles como para que sus decisiones vayan más allá de una simple respuesta y modifiquen de hecho, el mercado." (Bradford y Rubinowitz en Smith, 2012: 118)

Se puede decir que la pérdida en los valores del suelo en ciertas colonias o zonas de la ciudad resulta de las decisiones de actores privados y públicos, quienes se están desarrollando en una industria y mercado inmobiliario que implica ciertas condiciones.

Al explicar el 'ciclo de desvalorización y la evolución de la vivienda', Smith nos da a entender que es de esquema general sobre cómo se desvalorizaron los barrios centrales de las ciudades, y es un buen punto de partida para empezar a comprender este fenómeno. Sin embargo, hay que tener en cuenta el hecho de que

cada ciudad y cada barrio o colonia tendrá su propia dinámica, y que Smith generó este esquema basándose en ciudades Norteamericanas, y que por lo tanto no será completamente aplicable a la Ciudad de México. Smith (2012) explica que la vivienda, y el entorno construido en general, tiene un primer ciclo de uso. Después del primer ciclo de uso es cuando comienza la desvalorización. Esta se da por 3 motivos. El primero serían los avances en la productividad del trabajo; con innovaciones tecnológicas y con cambios en la organización del proceso de trabajo se llegan a producir edificaciones más baratas que en el pasado. Además, estas nuevas construcciones tendrán acceso a nuevas tecnologías y servicios más avanzados. Un ejemplo puede ser que la vivienda más vieja en la ciudad de México no tiene estacionamiento incluido, mientras que la nueva en general sí.

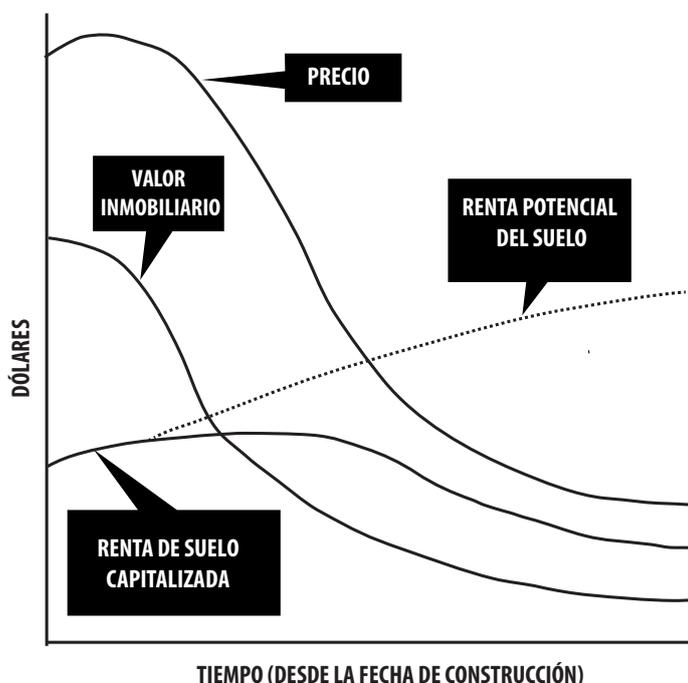
El segundo factor que identifica Smith para la desvalorización después del primer ciclo de uso, sería la caída en desuso del estilo. Esto significa que construcciones viejas serán vistas como inadecuadas o pasadas de moda, lo cual afecta su valor.

Finalmente, el tercer factor que identifica Smith sería el deterioro físico por uso. Esto requiere de arreglos menores (a las fachadas, ventanas, pintura, etc) y arreglos mayores (nueva infraestructura hidráulica, electricidad, etc). Sin embargo, además de estos 3 factores, puede haber otros fenómenos relacionados a cambios en el entorno construido y a las externalidades alrededor de un predio, que lleven a la desvalorización. Un ejemplo de esto es la obsolescencia económica de un inmueble, que sucede cuando hay cambios en los usos del suelo, y los usos previos ya no son tan rentables como los nuevos. Si en una colonia residencial comienza a haber usos comerciales o industriales, los inmuebles con uso residencial van a presentar obsolescencia económica, ya que un uso alterno sería mucho más rentable.

Cuando se presenta el deterioro físico es cuando las decisiones de los propietarios de las edificaciones se vuelven muy importantes. Las zonas donde los propietarios si realizan el mantenimiento de los edificios, se vuelven estables, y no presentan desvalorización. Sin embargo, en general, cuando los propietarios ven el deterioro, venden su propiedad y se van. Este es el punto cuando empieza la desvalorización. Las viviendas en renta tienen un papel importante, ya que los inquilinos arrendatarios no mantienen los edificios, pero los propietarios sí. Si los propietarios

ven que el mercado de vivienda está en malas condiciones, y no están obteniendo los beneficios esperados en la renta, pueden decidir dejar de invertir en su propiedad. Si esta desinversión se sostiene, puede llegar a ser muy difícil vender la propiedad. En estas condiciones negativas de mercado la desvalorización se mantiene, reduciendo los valores de las viviendas y las edificaciones en general. Aquí es cuando los niveles de renta capitalizada del suelo caen por debajo de la renta potencial del suelo y se genera una posibilidad de reinversión en la zona. Por lo tanto se puede decir que a partir del primer ciclo de uso del entorno construido, tiende a haber una desvalorización del mismo, debido a como funciona el mercado inmobiliario, y a las acciones de los mismos propietarios y arrendatarios, quienes buscan obtener las mayores ganancias posibles. En general, las zonas más desvalorizadas, son las zonas centrales, ya que son las más antiguas y las que han sufrido un proceso más alargado de deterioro y desinversión.

Gráfica 1. 'Ciclo de desvalorización y la evolución de la vivienda.'  
(Smith, 2012: 122)



Fuente: (Smith, 2012: 122)

En la gráfica 1 se aprecia cómo la renta capitalizada del suelo, el valor inmobiliario y el precio de las viviendas y construcciones en general se van reduciendo a partir de su construcción. Al mismo tiempo, la renta potencial del suelo va en aumento, ampliando la brecha de renta. Esta es la expresión gráfica de un proceso de desvalorización, y es un modelo muy general.

Después del primer ciclo de uso y de la consecuente desvalorización de algunas zonas de la ciudad, Smith (1996) identifica otras estrategias que utilizan ciertos actores en ciudades Norteamericanas, que promueven o profundizan la desvalorización. Estas serían :

1. Acoso inmobiliario: Cuando inmobiliarias compran propiedades baratas, y las venden /población de menores ingresos a precios más caros. La población con una capacidad socioeconómica baja no puede mantener las propiedades, y la desvalorización continua.
2. Expulsión: Cuando hay una expansión de población de bajos ingresos hacia fuera, a zonas contiguas. Los habitantes que quedan de ingresos más altos, venden sus propiedades por la llegada de los nuevos habitantes y se van. La nueva población no tiene la capacidad de mantener las construcciones, lo cual resulta en desvalorización.
3. Denegación de financiación: Cuando instituciones financieras dejan de otorgar créditos en zonas ya desvalorizadas, ya que pueden obtener mayores ingresos en otros sitios de la ciudad.
4. Abandono: Cuando dueños de propiedades dejan sus viviendas abandonadas, ya que no están obteniendo ningún beneficio de ellas.

Estas 4 acciones que se llegan a tomar en zonas desvalorizadas de la ciudad, son parte del estudio de Smith sobre ciudades Norteamericanas y de países centrales. Por lo tanto, no podrían ser utilizadas tal y como fueron concebidas para analizar el caso de la ciudad de México directamente. Sin embargo, nos demuestran que la desvalorización no es un proceso que se da de manera natural, y que resulta de acciones y decisiones concretas tomadas por distintos actores, desde propietarios de vivienda, hasta instituciones financieras.

Es importante mencionar que todos los barrios o colonias centrales sufren un proceso distinto de desvalorización, y puede ser que algunos no presenten desvalorización en lo absoluto. No todo puede estar explicado por el ciclo de desvalorización y evolución de la vivienda, ni por las demás condiciones que Smith describe como causas de la desvalorización. Sin embargo, es un esquema general muy razonable que será utilizado como el punto de partida para el análisis del caso concreto de la ciudad de México y de la colonia Juárez en particular. Se asumirá que la zona central de la Ciudad de México ha sufrido un proceso de desvalorización similar a la del esquema que propone Smith a través del siglo XX. Que durante este tiempo, ha habido ciertas acciones y decisiones por parte de distintos actores que han contribuido a este proceso. Lo que se analizará a continuación, serán qué momentos y qué decisiones han sido las que más importantes en el proceso de desvalorización de las áreas centrales de la Ciudad de México y para la colonia Juárez en particular. Esto es de vital importancia, ya que explicará cómo se forma la brecha de renta y cómo se llega al actual proceso de revalorización y gentrificación.

## 2.2 Origen de la Colonia Juárez

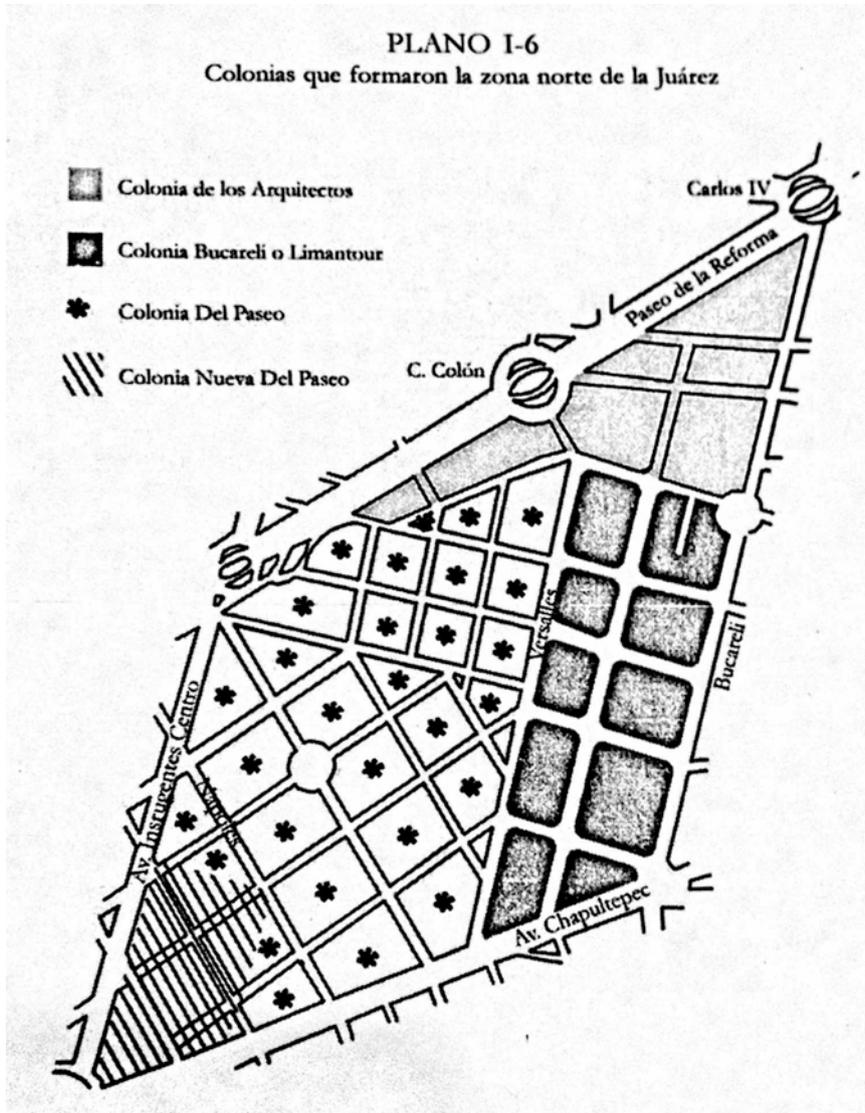
La colonia Juárez se origina en los años del porfiriato a fines del siglo XIX, surge en una etapa de crecimiento urbano y de reordenación del espacio urbano importante, ya que hay nuevas necesidades de vivienda para la clase porfiriana dominante, al igual que para los obreros y burócratas (Acosta, 2007). En esta etapa también se da la desecación de los terrenos lacustres del poniente de la ciudad, en donde comienza a haber inversión inmobiliaria, ya que el suelo aquí era barato. Se empiezan a comprar, vender y fraccionar distintas haciendas, ranchos, etc., con el fin de crear nuevas viviendas para la clase porfiriana dominante y la clase media predominantemente. Es en este contexto, y en esta zona poniente de la ciudad donde surge la colonia Juárez.

El proceso de urbanización que llevo a la formación de la colonia Juárez comienza en 1857, cuando se autoriza la construcción de la “Colonia Arquitectos”, que después formaría parte de la Juárez. Posteriormente, en 1882, la familia ‘Malo’ obtiene la concesión para la construcción de la colonia “Teja” que iba a abarcar un área mucho mayor a la actual Juárez. Sin embargo, la familia ‘Malo’ vende estos terrenos en 1883 a la compañía Estadounidense “The Mexico Land Improvement Company”. Esta compañía funda las colonias “Del Paseo” en 1882 y “Nueva del Paseo” en 1898 adjudicando los nuevos terrenos a personas que residían en Nueva York, Londres y México (Acosta, 2007). Estos nuevos propietarios después fundan la “Chapultepec Land Improvement Company” y comienzan a construir y revender sus terrenos para que se lleguen a urbanizar. Durante la misma etapa, se forma la “Colonia Bucareli” en 1890.

A partir de 1857 se forman las 4 colonias que se juntarán para formar la Colonia Juárez. Estas fueron: Colonia Arquitectos, Colonia Bucareli, Colonia del Paseo y Colonia Nueva del Paseo. El 28 de mayo de 1906 el Ayuntamiento de la ciudad, decide formar una sola colonia, buscando una congruencia territorial y mayor facilidad para llevar acabo la urbanización (Acosta, 2007), esta colonia, es la actual Colonia Juárez. La colonia es urbanizada casi en su totalidad por una empresa extranjera, y se busca dirigirla a las clases medias y altas de la época. Se encuentra

entre 3 ejes viales importantes, Avenida Reforma, Avenida Chapultepec y Avenida Bucareli, formando un triángulo. (Ver Mapa 1)

Mapa 1. Colonias que formaron la Juárez. (Acosta, 2007: 44)



En el mapa 1 se observan las 4 colonias que existían antes de la Juárez. Estas no ocupaban toda el área de lo que hoy es la Juárez, por esto es importante señalar que la Colonia se acaba de construir hasta el año 1935 (Acosta, 2007). El área que va desde insurgentes hacia el poniente (hasta donde se encuentran Reforma y Chapultepec), fue construida en gran parte hasta después de 1920 y es lo que hoy se conoce como la 'Zona Rosa' (ibid). En general, la colonia se caracteriza por

utilizar distintos estilos arquitectónicos europeos, predomina un estilo ecléctico y francés<sup>1</sup>, que para la élite porfiriana era representativo del buen gusto y de la modernidad. Además, este estilo arquitectónico formaba parte de los esfuerzos de la clase dominante porfiriana de construir una nueva identidad, alejada del pasado colonial del país (ibid).

Algo muy importante que hay que considerar, es que la composición social de la colonia en su origen y a lo largo de su desarrollo ha sido compleja; no fue solamente habitada por personas de clase alta, sino de distintos niveles sociales. Si fue habitada por personas de la élite económica de la época, pero también por clase media, y de manera limitada por la clase popular. Hubo un sector de viviendas populares alrededor de las calles Abraham González y Atenas, al igual que sobre Avenida Chapultepec.

Acosta (2007) intenta identificar la sectorización social de la colonia en sus orígenes, y llega a la conclusión de que no hay una distribución clara y homogénea, pero que las 3 avenidas principales de la colonia presentaban distintas características sociales y económicas. Bucareli era una avenida con perfil comercial y para recreación popular. Había servicios como plomería, vulcanizadora, carpintería, además de cantinas y salones de bailes. También, en la esquina de Bucareli y Turín se construyen los edificios “Buen Tono”, que eran destinados para que empleados administrativos de una empresa Tabaquera rentaran. Esto nos demuestra como esta sección de la colonia desde su origen fue ocupado por clase media y clase media-baja.

En contraste, sobre Reforma se encontraban las construcciones más caras y muchos de los centros recreativos para las clases altas, además de varios hoteles. En las calles centrales de la colonia, Hamburgo, Londres, Liverpool, Nápoles, Berlín y Dinamarca, se edificaron viviendas para la clase media. Aquí había un muy buen equipamiento urbano. Finalmente está Chapultepec, o la parte sur de la colonia, que

---

<sup>1</sup> La arquitectura ecléctica es una tendencia que mezcla elementos de diferentes estilos y épocas. Se imitan antiguos estilos utilizados en Francia y se combinan libremente para lograr un resultado ornamental y estético. Por ejemplo, se comienza a utilizar piedra para basamentos de la construcción y se comienza a usar “mansardas” o “tejados franceses” en las nuevas casas (Acosta, 2007).

fue la menos urbanizada, para 1920 sólo tenía 17 viviendas, y predominaban los pequeños comercios, como las panaderías, carnicerías, etc.

Se puede observar entonces, que hubo diferentes calidades de urbanización en distintas áreas de la colonia. Convivían personas con ocupaciones muy diferentes, desde banqueros y comerciantes, hasta artesanos, asalariados del sector público y empleados domésticos. Había sitios de esparcimiento dirigidos a estas distintas capas de la sociedad, ya que sobre paseo de la Reforma había sitios dirigidos para la clase alta, como cafés y hoteles, y al mismo tiempo cerca de Bucareli, había fondas, cantinas y salones de baile populares. La colonia siempre tuvo un uso del suelo mixto.

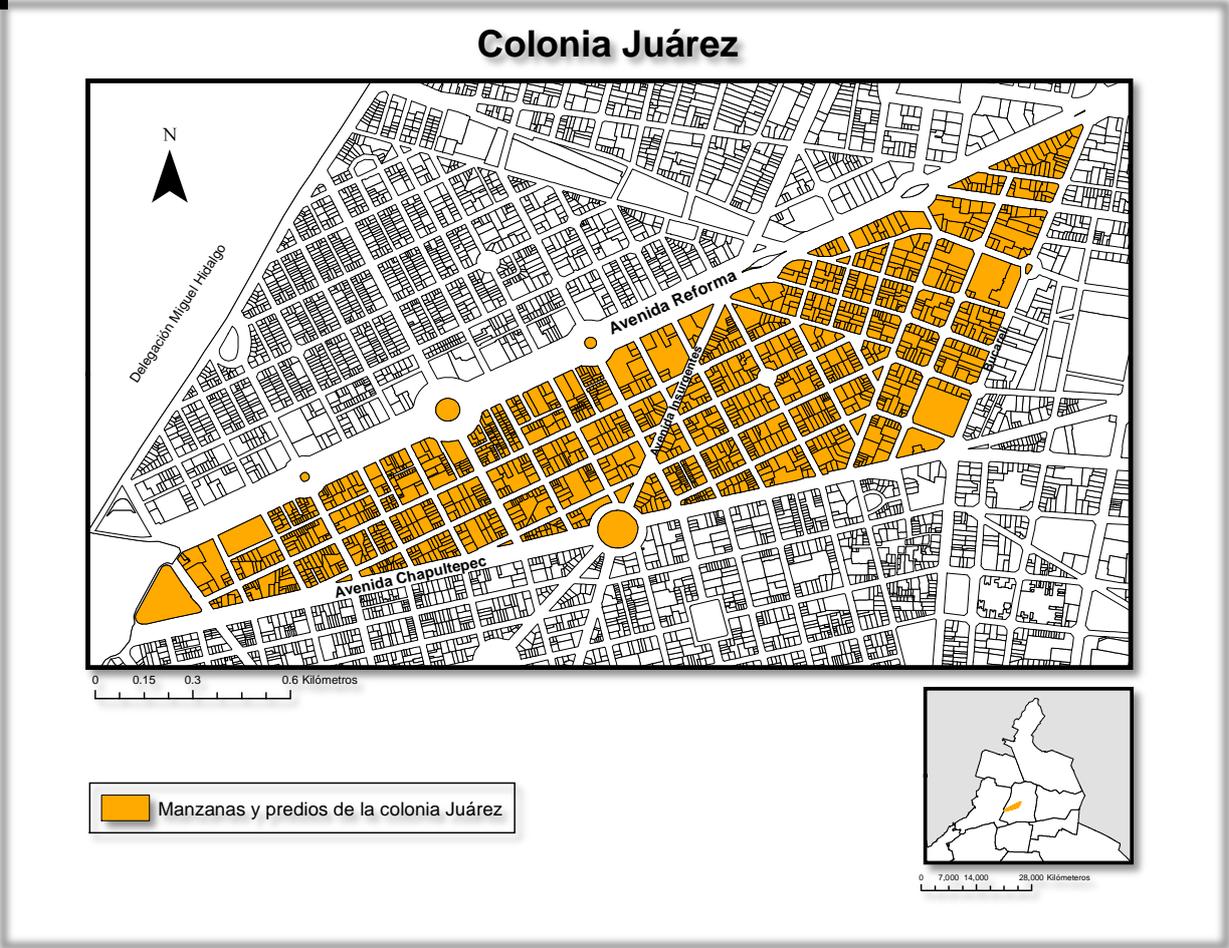
Es importante señalar todo esto, porque la presencia de diferentes clases sociales va a significar un distinto nivel de mantenimiento de las construcciones a través del tiempo. Las viviendas habitadas por la clase alta, van a ser muy bien mantenidas, mientras que en las viviendas habitadas por clases más bajas tendrán distintos niveles de mantenimiento, y un potencial más elevado de tender hacia la desvalorización. Este hecho no implica que vaya a haber desvalorización por la simple presencia de clases medias-bajas, pero es un hecho que hay que señalar para comprender el subsecuente desarrollo histórico de la colonia.

Finalmente, esta colonia, aunque se origina justo al poniente del centro histórico, tiene un carácter muy diferente al último. En su origen, se considera un tipo de suburbio, se valoraba la tranquilidad, la reducción de ruido que era característica del viejo centro. Como ya se había mencionado, se trata de hacer diferente al centro histórico, se trata de evitar el carácter colonial de este, no se heredan capillas, y parroquias, ni tampoco existe la presencia del comercio ambulante. Se busca generar una nueva identidad para la colonia, siguiendo el modelo de vida moderno europeo y estadounidense. Las residencias se concibieron más como casas de campo, cercanas al Bosque de Chapultepec, más que como mansiones urbanas.

En su origen, la colonia Juárez fue habitada en su mayoría por personas de clase media y alta. En el mapa 2 se aprecia la colonia Juárez en la actualidad. Se puede ver como tiene una localización central en la ciudad, y como sus límites son

avenidas primarias, lo cual le da una excelente accesibilidad. A continuación se analizarán los diferentes momentos, acciones y decisiones que llevaron a esta colonia hacia una desvalorización.

Mapa 2. Plano de la colonia Juárez, 2010

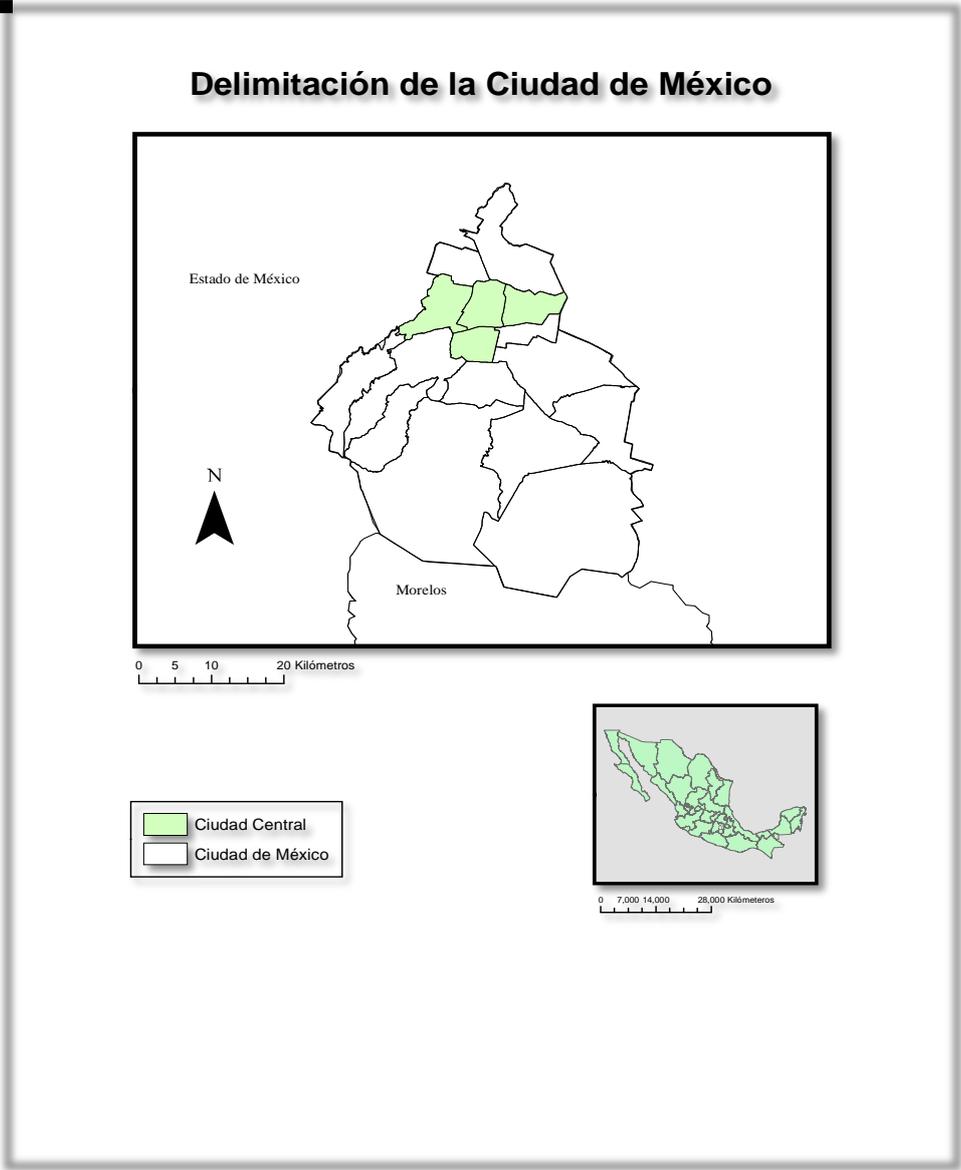


Fuente: Elaboración propia, a partir de información de INEGI, 2010.

**2.3 Desvalorización de las áreas centrales de la Ciudad de México y desarrollo desigual.**

Para empezar a explicar la desvalorización de la colonia Juárez en particular, primero es necesario explicar algunas de las políticas y procesos que llevan a un deterioro de la ciudad central en general. Se considerará como ciudad central a las 4 delegaciones centrales: Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez.

Mapa 3.



Fuente: Elaboración propia, a partir de información de INEGI, 2010

“Tanto el crecimiento poblacional como la expansión del suelo urbano a partir del siglo XX, ha traído consigo distintos problemas en el espacio urbano, siendo uno de ellos el deterioro urbano en las áreas centrales. Entendiendo por deterioro, a un proceso de transformación social y reorganización productiva, que trajo como resultado pérdida de población vinculado a la salida de actividades productivas y comerciales que habían caracterizado a las áreas centrales así como diversas actividades culturales y de esparcimiento” (Salinas, 2013: 51)

Durante el siglo XX, hubo una transformación importante del área central de la ciudad de México. El proceso de desconcentración de diversas actividades y de emigración de gran parte de la población, está muy vinculado al desarrollo de la periferia de la ciudad. La ciudad fue creciendo hacia las afueras, y la población y las diferentes actividades económicas de igual manera, fueron saliendo del centro. Esto significó que la ciudad central fue sufriendo cada vez más deterioro y desinversión. A continuación se explican a detalle algunas de las causas del deterioro de la ciudad central.

### **2.3.1 Inmigración a la Ciudad de México y filtrado**

La expansión de la ciudad a fines del siglo XIX y durante el XX significó que un gran número de personas inmigraron a la Ciudad de México. Mucha de la población trabajadora que llegaba a la ciudad a principios del siglo XX se establecía en los barrios antiguos de la ciudad. Se formaron grandes zonas de vivienda obrera en antiguas casas coloniales del centro histórico, que se subdividían, formando vecindades. Estas casas, habían sido habitadas en general por la clase media y alta, quienes ahora emigran a la zona poniente de la ciudad, a nuevas colonias como la Juárez, Condesa, Roma, etc. (Olivera, 2007). Esto es un proceso de filtrado, ya que población de clases bajas ocupa una zona previamente ocupada por clases más altas.

Las vecindades se formaron principalmente en la zona norte y oriente del centro histórico, y por la escasa capacidad económica de sus habitantes, quienes en su mayoría eran de clase baja o media-baja, no fueron mantenidas apropiadamente, iniciando el deterioro y desvalorización de la zona. Este fenómeno no afecta tanto a la colonia Juárez, ya que esta fue una de las colonias a las que emigró la clase alta y

media. Sin embargo, es un proceso a partir del cual una parte importante del centro de la Ciudad de México empieza a ser visto como un lugar en decadencia.

### **2.3.2 Rentas Congeladas**

El 10 de julio de 1942, el presidente Ávila Camacho expidió un decreto en el cual prohibía el aumento de las rentas en ciertas viviendas, y en locales destinados al comercio de alimentos (Cohen, 1979). Primero, este decreto se alarga hasta 1947 y luego persiste hasta el año de 1991. La gran mayoría de las viviendas en las cuales se aplicó esta política se encontraban en las 4 delegaciones centrales y su alquiler costaba entre 40 centavos y 10 pesos por cuarto ocupado por familia. (Olivera, 2013). La razón del surgimiento de este decreto presidencial se explica por:

“La congelación de rentas representaba entonces un mecanismo que permitía aumentar el poder adquisitivo del trabajador en el centro industrial más importante, sin recurrir a aumentos salariales que hubieran perjudicado las ganancias del capital privado de producción” (Cohen, 1979: 803)

La decisión de congelar las rentas, beneficia a la población que rentaba y al capital privado, ahorrándoles un aumento salarial. Sin embargo, llevó a un deterioro muy considerable de las viviendas, ya que los propietarios no tenían ningún incentivo de hacer arreglos, significaba una inversión perdida para ellos. Algo importante que hay que señalar es el hecho de que el gobierno de la ciudad nunca obligo a los propietarios de las viviendas a hacer los arreglos necesarios, a pesar de que existía una obligación legal para mantener sus propiedades en condiciones decentes (Cohen, 1979).

Esto nos demuestra, cómo la política de rentas congeladas fue de los primeros factores que contribuyen al deterioro y a la desvalorización de la ciudad central. Claramente resultó en una disminución del valor de los inmuebles, y de la renta capitalizada actual de las viviendas durante el periodo que estuvo vigente. Los dueños de las propiedades tomaron la decisión de dejar de invertir en sus inmuebles, por las condiciones del mercado que fueron afectadas por esta política. Además, desalentó la continuidad de la inversión inmobiliaria en vivienda para renta

en la ciudad central, ya que se tenía la incertidumbre de que está política se pudiera expandir en el futuro. La inversión inmobiliaria fue a buscar otros sitios en zonas más periféricas de la ciudad en donde sería menos riesgoso invertir (Olivera, 2007). Hubo una desinversión de actores privados en las áreas centrales (propietarios e inmobiliarias), acompañada por indiferencia del gobierno, que sólo propició esta desinversión.

### **2.3.3 Desconcentración de servicios, actividades económicas, comerciales y recreativas.**

En la década de 1950, se observa un desplazamiento de servicios, comercios y actividad de negocios, desde el centro histórico, hacia las periferias de la ciudad, y también hacía zonas específicas de la ciudad central que previamente no se caracterizaban por este tipo de actividades, como el poniente del centro histórico, específicamente hacia Avenida Reforma, alrededor de la calle Juárez. Por lo tanto tiene un impacto directo en la colonia Juárez.

“El fuerte declive en la ciudad interior fue causado según varios autores por las llamadas deseconomías de aglomeración asociadas a la suburbanización y desindustrialización, esto es, a la salida del capital por las ventajas de la desconcentración parcial de actividades antes ubicadas en el centro urbano, la demanda de vivienda en áreas suburbanas atendida por las inmobiliarias” (Olivera, 2007: 94)

El proceso de suburbanización y de expansión de la ciudad hacia las periferias significó surgimiento de nuevos mercados, nuevos lugares de consumo y de nuevas oportunidades de inversión en estas zonas. Por lo tanto en algunas áreas de la ciudad central se puede ver que la desconcentración de servicios y negocios tuvo un impacto negativo, ya que salen de la zona empresas, servicios y fuentes de trabajo y se contribuye a la desvalorización. Un claro ejemplo de esto es cuando en 1950 (Olivera, 2007), la Universidad Nacional Autónoma de México traslada sus diferentes facultades del centro histórico hacia un nuevo campus en la delegación Coyoacán. Esto significó que el centro se quedó sin ofrecer un importante servicio, y sin un mercado para otras actividades económicas.

Sin embargo, el impacto de este proceso no es homogéneo en toda la ciudad central, ya que como se mencionó, ciertas colonias, no sufren de la salida de actividades económicas, sino que son recipientes de estas mismas. Cuando se establecen nuevos usos comerciales y de negocios en colonias centrales que previamente eran residenciales, hacen que varios de los edificios sin el uso comercial sufran de una obsolescencia económica. Esto significa que ya no es rentable mantener los usos del suelo originales de un edificio, debido a que hay otras actividades y usos que tendrán mucho mayores rendimientos económicos (Salinas, 2013).

Por lo tanto, la Colonia Juárez y varias colonias al poniente del centro histórico comienzan a tener un carácter comercial, y presión para que los inmuebles cambien su uso del suelo. La obsolescencia económica significa que hay un uso potencial del suelo mayor y existe una revalorización de la zona, contraria a la desvalorización general de la ciudad central. Este es un proceso que en general tuvo un impacto negativo en la ciudad central, sin embargo, la Colonia Juárez y la zona alrededor de Paseo de la Reforma es una excepción notable, ya que presentan nuevos comercios y nuevas oportunidades de inversión.

#### **2.3.4 Despoblamiento de la ciudad central**

Durante la segunda mitad del siglo XX hay un despoblamiento progresivo de la ciudad central. De 1970 a 2005, las delegaciones centrales (Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza pierden alrededor de 1,225,000 habitantes. Al mismo tiempo, las delegaciones periféricas van ganando población.

Cuadro 1. Población por delegación, Ciudad de México. 1950-2005.

Contorno y delegación	1950	1960	1970	1980	1990	1995	2000	2005
<b>Ciudad de México</b>	<b>3,050,442</b>	<b>4,870,876</b>	<b>6,874,165</b>	<b>8,831,079</b>	<b>8,235,744</b>	<b>8,489,007</b>	<b>8,605,239</b>	<b>8,720,916</b>
<b>Ciudad Central</b>	<b>2,234,795</b>	<b>2,832,133</b>	<b>2,902,969</b>	<b>2,595,823</b>	<b>1,930,267</b>	<b>1,760,359</b>	<b>1,692,179</b>	<b>1,677,358</b>
Benito Juárez	-	-	-	544,882	407,811	369,956	360,478	355,017
<b>Cuauhtémoc</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>814,983</b>	<b>595,960</b>	<b>540,382</b>	<b>516,255</b>	<b>521,348</b>
Miguel hidalgo	-	-	-	543,062	406,868	364,398	352,640	353,534
Venustiano Carranza	-	-	-	692,896	519,628	485,623	462,806	447,459
Álvaro Obregón	93,176	220,011	456,709	639,213	642,753	676,930	687,020	706,567
Azcapotzalco	187,864	370,724	534,554	601,524	474,688	455,131	441,008	425,298
Coyoacán	70,005	169,811	339,446	597,129	640,066	653,489	640,423	628,063
Cuajimalpa	9676	19,199	36,200	91,200	119,669	136,873	151,222	173,625
Gustavo A. Madero	204,833	579,180	1,186,107	1,513,360	1,285,821	1,256,913	1,235,542	1,193,161
Iztacalco	33,945	196,904	477,331	570,377	448,322	418,982	411,321	395,025
<b>Iztapalapa</b>	<b>76,621</b>	<b>254,355</b>	<b>522,095</b>	<b>1,262,354</b>	<b>1,490,499</b>	<b>1,696,609</b>	<b>1,773,343</b>	<b>1,820,888</b>
Magdalena Contreras	21,955	40,724	75,429	173,105	195,041	211,898	222,050	228,927
Milpa Alta	18,212	18,212	33,694	33,694	63,654	81,102	96,773	115,895
<b>Tláhuac</b>	<b>19,511</b>	<b>29,880</b>	<b>62,419</b>	<b>146,923</b>	<b>206,700</b>	<b>255,891</b>	<b>302,790</b>	<b>344,106</b>
Tlalpan	32,767	61,195	130,719	368,974	484,866	552,516	581,781	607,545
<b>Xochimilco</b>	<b>47,082</b>	<b>70,381</b>	<b>116,493</b>	<b>217,481</b>	<b>271,151</b>	<b>332,314</b>	<b>369,787</b>	<b>404,458</b>

Fuente: Elaboración propia con datos de Monterrubio, 2009:82

En el cuadro 1 se puede ver la evolución de la población en la Ciudad de México a través del tiempo. Se observa que la ciudad central pierde población a partir de la década de los 60 y hasta el 2005. La delegación Cuauhtémoc, en donde se localiza la colonia Juárez pierde casi 300,000 habitantes en 20 años. En contraste, diferentes delegaciones periféricas como Iztapalapa, Tláhuac y Xochimilco tienen un aumento significativo de población. Iztapalapa tiene un crecimiento de 1,744,267 habitantes entre 1950 y 2005.

Simplemente con estos datos se puede ver como la población, y por lo tanto la vivienda, ha ido dejando la ciudad central para localizarse en zonas cada vez más alejadas del centro. Ha habido una tendencia en la segunda mitad del siglo XX y principios del XXI, en la cual la inversión en vivienda se ha dirigido cada vez más a las zonas periféricas y ha abandonado el centro, junto con la población en general. En la actualidad esta tendencia ha ido cambiando, pero hasta hace pocos años, este fue el comportamiento de los flujos migratorios y de capital en la Ciudad de México.

También es importante señalar que en esta misma época hay un crecimiento metropolitano importante. Vizuet (2010) explica que entre 1965 y 1970 hubo una primera ola de flujos de población que venía del D.F a asentarse en el Estado de México. La población se concentró en los 4 municipios de Nezahualcoyotl, Naucalpan, Tlanepantla y Ecatepec. Después entre 1985 y 1990 hay una segunda ola de emigraciones al Estado de México, donde la población del D.F llega a asentarse a Chalco, Ecatepec y Nezahualcoyotl. Tan sólo entre 2000 y 2005, el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), expulsó a 2.6 millones de habitantes, al mismo tiempo que el Estado de México recibió 4.4 millones. Además se estima que en la actualidad el 23% de la población residente en el Estado de México nació en la Ciudad de México (Vizuet, 2010: 298).

Monterrubio (2009) explica las razones por las cuales se da el despoblamiento de la ciudad central. Menciona que la nueva generación de gente que nace en áreas centrales tiende a comprar propiedades alejadas del centro. Esto se da porque hay una política orientada a la expansión de la periferia y un fomento a obtener vivienda en propiedad y no en arrendamiento, lo cual resulta en una progresiva emigración de familias en busca de su casa propia, que se considera un patrimonio familiar. Las familias que emigran, normalmente tienen acceso a créditos inmobiliarios y no están beneficiados por rentas bajas o congeladas. Además, a partir de la refuncionalización económica de gran parte de la ciudad central, se da una sustitución del uso habitacional, y se pierde el parque de vivienda en alquiler. Se deja de promover una dinámica habitacional en la zona céntrica, ya que hay una baja rentabilidad de la inversión en vivienda para las clases populares, y hay mayores ganancias en utilizar la zona para otro tipo de actividades económicas. Se

pierden 100,000 unidades de vivienda entre 1980 y 2000 en la ciudad central, y se llega a una subutilización de los servicios, equipamiento e infraestructura en la zona. Esto promueve el proceso de desvalorización de las áreas centrales, ya que:

“Con el inicio del proceso de despoblamiento y desconcentración de actividades de las delegaciones centrales, se crearon vacíos urbanos: predios sin uso, baldíos e inmuebles desocupados, subocupados o abandonados que fueron tomados para nuevas actividades, sobre todo informales y de calidad inferior a las iniciales” (Monterrubio, 2009: 84)

El proceso de despoblamiento y de descentralización de actividades económicas se dan al mismo tiempo y se van complementando uno al otro. Sin embargo es claro que un resultado de estos dos procesos ha sido el deterioro de la ciudad central, actividades económicas y población han dejado las áreas centrales a favor de zonas alrededor del centro y periféricas, lo que ha llevado a una desinversión de la ciudad central y a una consecuente desvalorización. Estos procesos no se dan de manera homogénea para toda la ciudad central y va a haber excepciones, pero es el patrón general de comportamiento de esta zona de la ciudad a partir de la década de los 50 del siglo pasado. Nos demuestra que claramente ha habido un desarrollo geográfico desigual de la ciudad, en la que por diversos procesos y políticas la actividad económica y la población se ha ido relocalizando. El desarrollo de las áreas suburbanas de la Ciudad de México ha resultado en el progresivo deterioro y desvalorización de la ciudad central.

### **2.3.5 Impacto de los sismos de 1985**

El 19 de septiembre de 1985 hubo un terremoto en la Ciudad de México que alcanzó una magnitud de 8.1 grados en la escala de Richter. Al día siguiente, hubo una réplica que alcanzó los 7.5 grados en la escala de Richter. Estos sismos tuvieron un fuerte impacto en la población y en la dinámica urbana de la Ciudad de México. La cifra oficial de muertes llegó a 5000, mientras que medios no oficiales estiman una cifra cercana a los 35,000 muertos. Se destruyen 9000 viviendas y 3746 más son dañadas (Castro y Peralta, 1996). La delegación Cuauhtémoc concentró el 56% de los edificios afectados (Ziccardi, 1986). En esta delegación hubo 258 edificios

derrumbados, más otros 257 que tuvieron que ser demolidos después por presentar daños severos. Otros 724 tuvieron fracturas de diversos grados.

Del total de edificios afectados, el mayor número de estos fue de uso residencial. El 65% de los inmuebles afectados fueron viviendas, el 15% de uso comercial, 12% escuelas y 6% oficinas (Ziccardi, 1986). El costo de reponer las edificaciones derrumbadas en toda la ciudad fue estimado en 158,500 millones de pesos, y los costos de reparación en total se estimaron en 26,400 millones de pesos más (Castro y Peralta, 1996). La gran mayoría de los daños se concentraron en la ciudad central, específicamente en la delegación Cuauhtémoc, donde se localiza la colonia Juárez.

El daño a todas las estructuras claramente es un factor que incide en la desvalorización de las zonas, ya que los edificios dañados pierden valor. Comprobar los mismos edificios es un costo que mucha gente que los habita no puede pagar, y por lo tanto es un factor que promueve la desinversión de la zona. Además, la gente comienza a percibir la zona central de la ciudad como una zona peligrosa en la cual vivir, ya que fue la más afectada. Esto solamente profundizó el despoblamiento de la ciudad central (Castro y Peralta, 1996). La población que se iba de la zona dejaba detrás propiedades que en algunos casos podían estar dañadas, era difícil que se ocuparan y se llegaba al abandono de muchas de estas. Esto resultó en una reducción del valor de las viviendas y promovió el proceso de desvalorización de las áreas centrales.

Se hacen notar 5 razones (políticas públicas, procesos y fenómeno físico) que explican el deterioro y la desvalorización de las áreas centrales de la Ciudad de México en el siglo XX. Todos estos factores se fueron sumando a lo largo del siglo hasta llegar a los sismos de 1985. Fueron momentos diferentes, que surgieron en diferentes contextos, pero que se fueron complementando para resultar en un deterioro general de la ciudad central. La inmigración de clase trabajadora a las zonas centrales a principio del siglo promovió que se diera el decreto de rentas congeladas de 1942, ya que esta población inmigrante habitaba vecindades en el centro y tenía una escasa capacidad económica que fue beneficiada por las rentas congeladas. Al mismo tiempo este decreto comienza un ciclo de desinversión, ya que no convenía invertir en la zona, si las rentas congeladas se podían expandir.

Después en los 50, comienza el despoblamiento y la descentralización de actividades económicas, que cómo ya se explicó, se da por ventajas de localizarse en la periferia y se va propiciando por el deterioro que ya había presentado en los primeros años del siglo XX. Finalmente llegan los sismos del 85 y profundizan estos procesos de deterioro, desinversión, despoblamiento y descentralización, los cuales resultan en que para esta fecha del siglo XX, ya se presente una desvalorización importante en las áreas centrales de la ciudad de México.

En la siguiente sección se profundiza en los impactos de estos procesos para el caso específico de la colonia Juárez.

## 2.4 Desvalorización de la colonia Juárez.

### 2.4.1. Impacto de los sismos de 1985 y política de vivienda en respuesta a sismos.

Cuadro 2. Direcciones de predios con construcciones destruidas durante los sismos de 1985 en la Colonia Juárez.

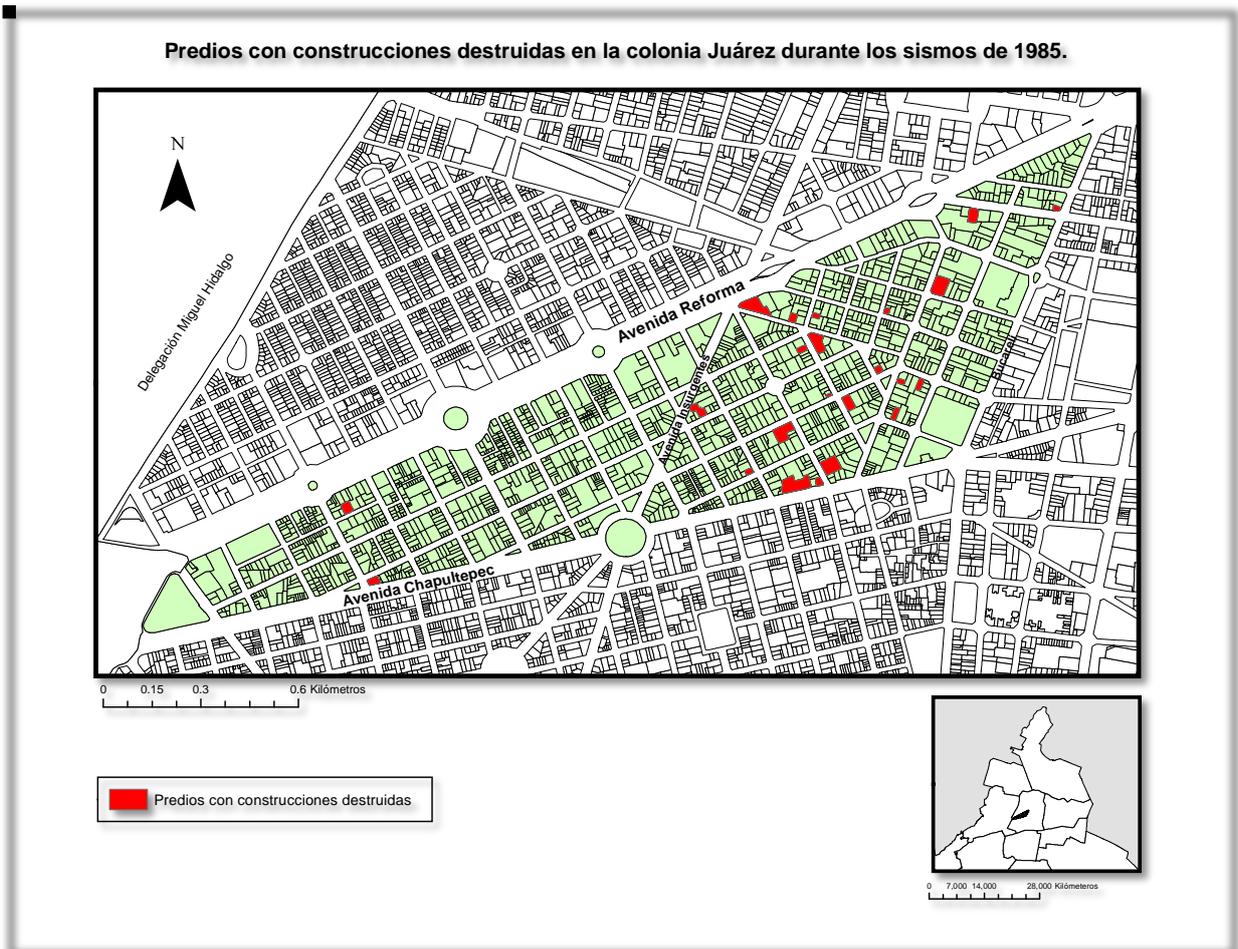
Dirección.
1. Avenida Chapultepec #183
2. Barcelona #24
3. Berlín #21
4. Berlín #7
5. Bruselas #8
6. Dinamarca #84
7. Dinamarca #85
8. General Prim #57
9. Insurgentes Norte #70
10. Liverpool #24
11. Liverpool #54
12. Lucerna #51
13. Morelos #57
14. Morelos #98
15. Nápoles #67
16. Paseo de la Reforma #164
17. Roma #26
18. Roma #39
19. Salamanca #425
20. Tokio #13
21. Turín #45
22. Versalles #3
23. Viena #22

Fuente: Elaboración propia con datos de: Poniatowska, Elena. (1988). *Nada, nadie: las voces del temblor*. México D.F. Ediciones Era.

La colonia Juárez es parte de la ciudad central y por lo tanto se ve afectada por todos los factores de desvalorización ya mencionados. Sin embargo, los sismos de 1985 y la política de vivienda en respuesta al sismo, tuvieron el impacto más fuerte en el proceso de desvalorización de esta colonia en particular.

En el cuadro 2 se observa que hubo por lo menos 23 construcciones destruidas en la colonia Juárez durante los sismos de 1985. Esto representa solamente una parte del daño que hubo en la colonia, ya que no hay información sobre edificios dañados o afectados parcialmente. Sin embargo nos permite ver que la colonia fue severamente afectada por los sismos, y que esto llevo a un deterioro importante del entorno construido en la zona. Los sismos produjeron un deterioro físico severo en las edificaciones de la colonia como se puede ver en la tabla, lo cual significó una desvalorización de la colonia en general.

Mapa 4. Impacto de sismos de 1985 en la colonia Juárez



Fuente: Elaboración propia con datos de: Poniatowska, Elena. (1988). *Nada, nadie: las voces del temblor*. México D.F. Ediciones Era.

En el mapa 4, basado en el cuadro 2, se puede observar la distribución dentro de la colonia de los predios con construcciones destruidas. Se puede ver que la mayoría de los predios afectados se encuentran en el lado este de la colonia. Algo que es importante notar, es que la zona este de la colonia tiene en general un uso del suelo habitacional, mientras que el lado oeste, que fue menos afectado por los sismos, tiene un predominio de uso comercial. Esto por lo tanto demuestra que los sismos afectaron más a edificaciones con uso habitacional, resultando en una pérdida de vivienda en la colonia.

Además del deterioro físico que causaron los sismos, la política de vivienda posterior a estos daños causó abandono y desinversión en ciertas colonias de la ciudad central. El gobierno mexicano generó 2 programas de vivienda para ayudar a los damnificados cuyas casas fueron dañadas o destruidas durante los sismos. Para el caso de la colonia Juárez sólo se aplicó una de estos dos programas, el “Programa Emergente de Vivienda” (PEV). Este programa iba dirigido a 2 sectores damnificados de la población:

- 1) Habitantes de los conjuntos habitacionales Benito Juárez y Nonoalco – Tlatelolco.
- 2) “Población Abierta”, refiriéndose a familias que habitaban en colonias de clase media, como la Roma, Condesa, Juárez, Cuauhtémoc y aledañas (Connolly, 1987).

El objetivo de esta política era asignar créditos para vivienda en el mercado privado, destinados a damnificados de ingresos medios. Para lograr esto, las instituciones gubernamentales dedicadas a otorgar créditos para vivienda para trabajadores (Instituto del Fondo Nacional de Vivienda o INFONAVIT para trabajadores del sector privado y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado o, FOVISSTE, para trabajadores en el sector público), asignan una cierta cantidad de créditos exclusivamente a los damnificados. Por lo tanto, para ser beneficiarios de esta política, las familias solicitantes tenían que ser sujetas a crédito y estar afiliados a algún sistema de seguridad social. Según Connolly (1987), esto significó que los beneficiados por esta política en general

ganaban por lo menos 4 veces el salario mínimo. En el inicio del programa se consideran relocalizar 8756 viviendas, 5000 de las colonias de clase media, y 3756 de los conjuntos de Tlatelolco y Benito Juárez (Connolly, 1987). Las familias damnificadas solicitaban su crédito al gobierno, y el gobierno lo iba asignando. La banca nacional también ayudó a propiciar esta política de vivienda, al dar un crédito extra para el enganche de las viviendas que se adquirirían. Además, el gobierno del estado de México, a donde se relocalizaba la mayoría de la gente que adquiriría un crédito, exoneró los impuestos para la adquisición y adjudicación de vivienda (Castro y Peralta, 1996).

Los resultados de esta política fueron que la gente de clase media que calificaba para obtener un crédito abandonó la ciudad central, dejando atrás viviendas destruidas o deterioradas. El PEV, no fue un programa con la finalidad de reconstruir las zonas afectadas, más bien propició el abandono y desinversión en todas las colonias de clase media en las que se aplicó. Por lo menos 5000 viviendas en estas colonias fueron dejadas atrás por familias que prefirieron adquirir otra vivienda en un lugar menos afectado por los sismos (Connolly, 1987). El Estado sólo profundizó el daño y el deterioro causado por los sismos en la ciudad central, al propiciar la expulsión de población de la zona, a través de la facilitación de créditos para adquirir vivienda nueva.

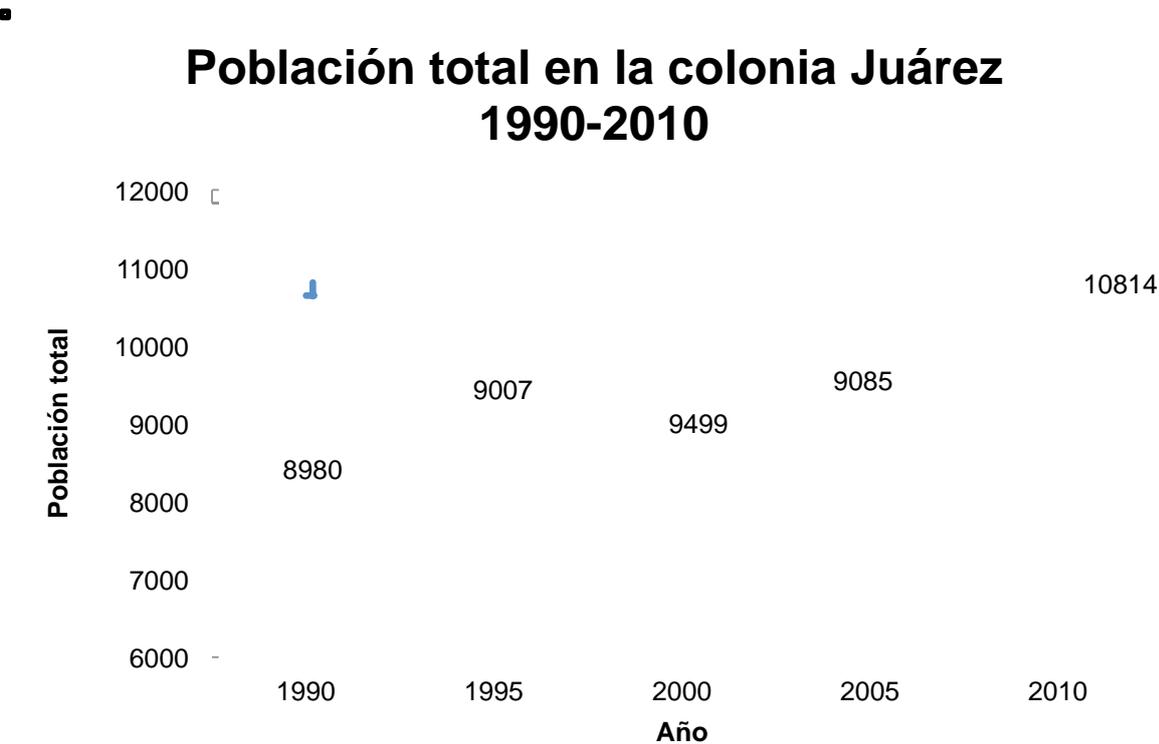
También, el PEV, excluyó a muchos de los damnificados, ya que para ser sujeto a crédito bajo este programa se tenía que contar con cierto ingreso y ocupación; los trabajadores del sector informal y la clase baja en general se quedaron sin la posibilidad de adquirir un crédito. Por lo tanto lo más probable es que la población damnificada que no salió de la zona afectada después de los sismos y la aplicación del PEV, haya sido población de menores ingresos. Esta política dejó atrás a la clase baja, quien tiene poca posibilidad de arreglar o reconstruir las viviendas dañadas. A su vez, esto profundiza el deterioro y la desvalorización de la ciudad central y de la colonia Juárez, ya que es difícil para población habitante que quedó atrás invertir en el entorno construido.

La colonia Juárez fue parte de las colonias de clase media donde se aplicó el PEV (Connolly, 1987). Por lo tanto sufrió este proceso; abandono y desinversión causado

por la política de vivienda dirigida a aliviar a los damnificados de los sismos de 1985. Los sismos tuvieron un fuerte impacto en la colonia, y fomentaron la desvalorización. Sin embargo, esta política de vivienda en respuesta a los sismos se aseguró de que la población damnificada pudiera conseguir otra vivienda a través de créditos, lo cual significó que mucha gente dejó atrás la colonia.

**2.4.2 Cambios demográficos en la colonia Juárez.**

Gráfica 2.



Fuente: elaboración propia con datos obtenidos del INEGI.

En la figura 6 se puede ver que en la década de 1990, hay un ligero crecimiento en la población, de alrededor de 500 personas. El crecimiento sucede sobretudo en los últimos 5 años de la década de 1990, ya que en los primeros 5 años, sólo hay un crecimiento de 27 personas. Este crecimiento sucede en una etapa de desvalorización de la colonia, y contradice la idea de que la desvalorización de un sitio de la ciudad conlleva un despoblamiento de esta. Esto se explica por el hecho

de que aunque algún sector de la población haya salido de la colonia después de los sismos, fomentada por el PEV, otro sector llegó a ocupar la vivienda dejada atrás. Con base en las entrevistas realizadas a los residentes de la colonia, se puede sugerir que después de los sismos, la clase media que ocupaba la colonia la dejó atrás y su vivienda fue ocupada por sectores con menos recursos de la población.

Sin embargo, del año 2000 al 2005, si hay un despoblamiento de la colonia. En estos 5 años se pierde la población que se había ganado en los últimos 10. Esto va de acuerdo a los datos de despoblamiento de la ciudad central, y demuestra que a principios de siglo había un desinterés por habitar en la colonia. Se puede ver entonces que además de desvalorización, si hay un etapa de despoblamiento significativa en la colonia. Esto a su vez cambia drásticamente en los siguientes 5 años; de 2005 a 2010 hay un incremento de casi 2000 personas en la colonia. Sobre esta etapa se discutirá en el capítulo 3.

Como reflexión se puede establecer que la ciudad central y la colonia Juárez han sufrido un proceso de desvalorización y desinversión durante el siglo XX. Este proceso ha sido resultado de diversas políticas y fenómenos que han sucedido en la ciudad de México. Primero está la política de rentas congeladas que resulta en un deterioro y desinversión en la ciudad central en general. Después viene la relocalización de actividades comerciales y de servicios, que para el caso de la colonia Juárez significa que hay un reemplazo de uso habitacional por uso comercial, lo cual significa que hay una desinversión en inmuebles utilizados como vivienda. En tercer lugar se puede ver un despoblamiento de la ciudad central, en el cual la gente se desplaza progresivamente a zonas suburbanas de la ciudad, la colonia Juárez presenta este fenómeno entre los años de 2000 y 2005. Los sismos de 1985 causan un deterioro importante en las edificaciones del centro de la ciudad.

Concretamente en la colonia Juárez son destruidos por lo menos 25 predios sin contar los que fueron dañados. A estos daños, se les suman los efectos del Programa Emergente de Vivienda, que en vez de promover la reinversión y reconstrucción en la colonia, promueve la obtención de créditos para que la gente damnificada salga de la zona y compre en la periferia. Por lo tanto, todas estas políticas y procesos que suceden en la colonia Juárez, promueven el abandono,

desinversión y desvalorización de la colonia. Se observa que todo lo sucedido en la ciudad central a finales del siglo XX promovió un desarrollo desigual de la Ciudad de México.

El centro de la ciudad va perdiendo población, servicios y actividades económicas, se deteriora y se desvaloriza. Al mismo tiempo, estas actividades y población se relocalizan en las periferias que tienen un crecimiento importante. En el siguiente capítulo se analizará como este desarrollo desigual de la ciudad resultó en una brecha de renta que está permitiendo la reinversión en la ciudad central y en la colonia Juárez; y cómo esto está resultando en un proceso de gentrificación.

### **Capítulo 3. Revalorización de la colonia Juárez.**

En este capítulo se analizará el proceso de revalorización de la colonia Juárez. Se explicará la manera en la que el Estado fomenta la inversión de capital en la colonia y se explorará la manera en la que los actores privados están invirtiendo este capital y cambiando el mercado inmobiliario de la zona.

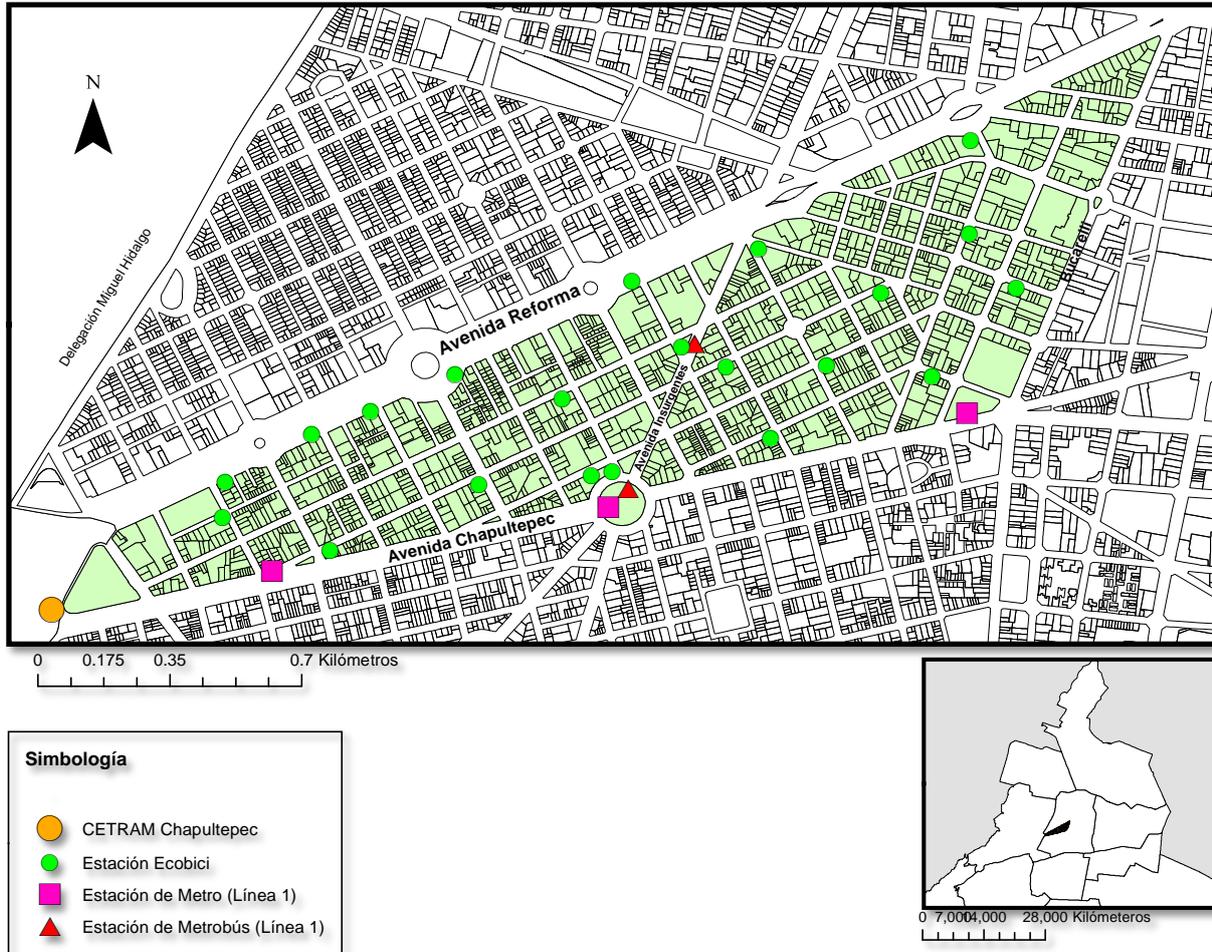
#### **3.1 La colonia Juárez en la actualidad.**

Para empezar es importante hacer una descripción general de la colonia Juárez en la actualidad, y de algunos de los factores por los cuales la renta potencial en la colonia es elevada. La colonia actualmente tiene una población de 10,814 habitantes (INEGI, 2010). El mapa 5 nos demuestra la colonia en el presente. Sus límites al norte y al sur son Avenida Reforma y Avenida Chapultepec, ambas avenidas son muy importantes para la movilidad en la ciudad. Además de esto, la colonia es dividida por Avenida Insurgentes, otra avenida principal que cruza la ciudad entera. Estas avenidas le dan una accesibilidad muy buena a la colonia, hay maneras de ir y venir a prácticamente cualquier lugar de la ciudad. Hay una gran variedad de transporte público, está la línea 1 del 'Metrobús' que va sobre insurgentes, la línea 1 del metro que va a lo largo de Avenida Chapultepec. Hay 3 estaciones del metro sobre Avenida Chapultepec y 3 estaciones de 'Metrobús' en el área de la colonia. De igual manera hay 24 estaciones de 'Ecobici' distribuidas uniformemente en la colonia. Finalmente, al oeste de la colonia, se encuentra el Centro de Transferencia Modal Chapultepec, el cual es otro punto de conectividad con la ciudad que hay que mencionar. Esta conectividad e infraestructura de transporte es un gran atractivo de la zona, ya que facilita la movilidad de los habitantes.

Además, la colonia se localiza cerca de zonas de la ciudad con grandes atractivos culturales, centros de entretenimiento y ocio, espacios públicos y de zonas de trabajo. Al este, colinda con el centro histórico, al norte con Reforma y al oeste con el bosque de Chapultepec. Estos tres sitios concentran museos y diversas formas de entretenimiento.

Mapa 5.

### Infraestructura de transporte y vialidades principales en la colonia Juárez

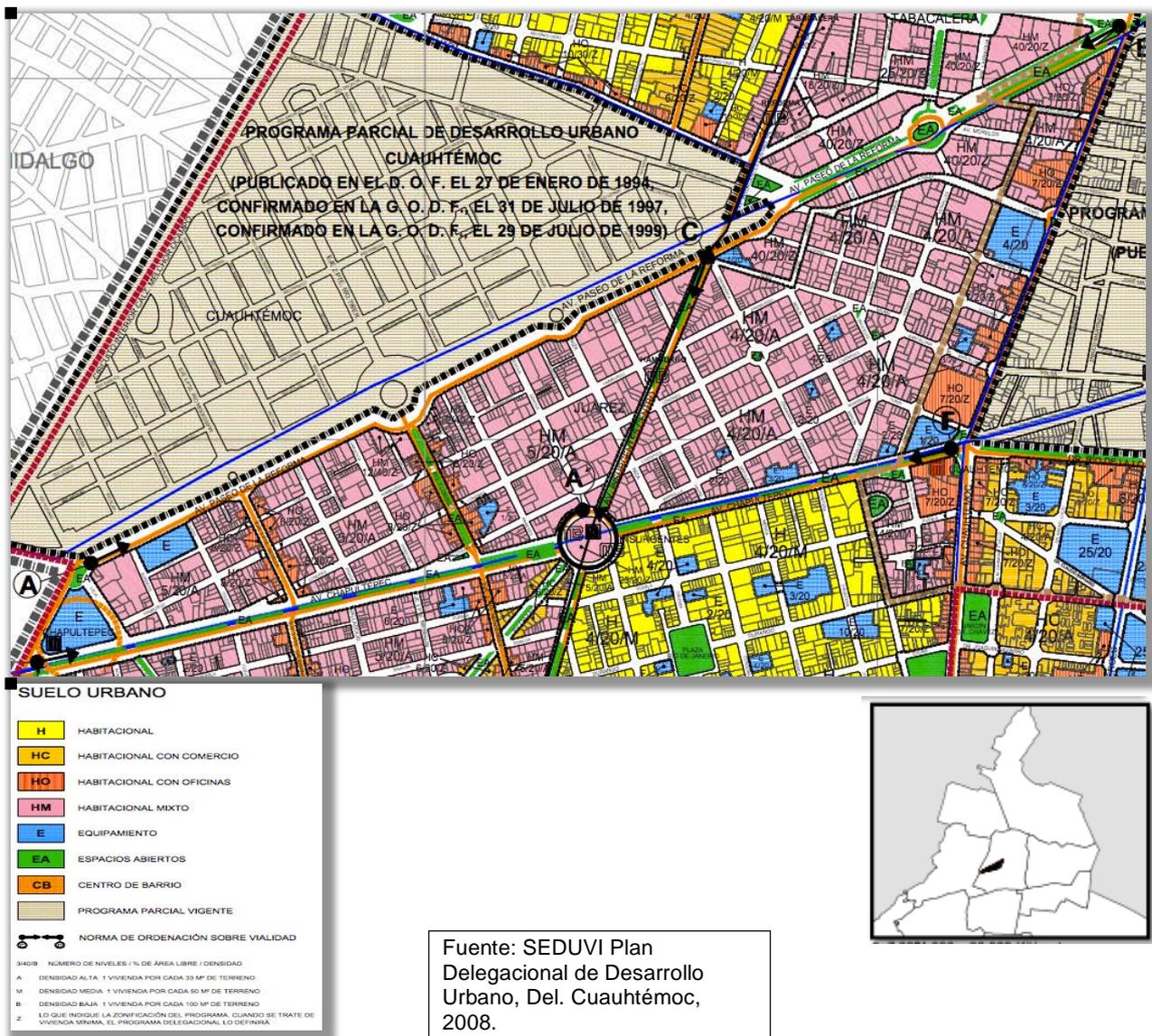


Fuente: Elaboración propia con datos de: <https://www.ecobici.df.gob.mx/en/stations-map>

De igual manera, al sur de la colonia se encuentran las colonias Roma y Condesa, que concentran una oferta de restaurantes, galerías y sitios de vida nocturna. Por lo tanto, la colonia tiene una infraestructura de transporte muy buena y colinda con espacios públicos, oferta cultural y centros de entretenimiento y ocio. Esta localización central e infraestructura son parte de los factores que permiten que la renta potencial en la colonia sea elevada. En el mapa 5 se evidencia que el gobierno de la ciudad ha hecho una inversión importante en equipamiento y bienes públicos; esta inversión pública significa una ganancia potencial elevada para inversionistas inmobiliarios, ya que el localizarse cerca de todo este equipamiento les permite elevar el precio de las viviendas que producen.

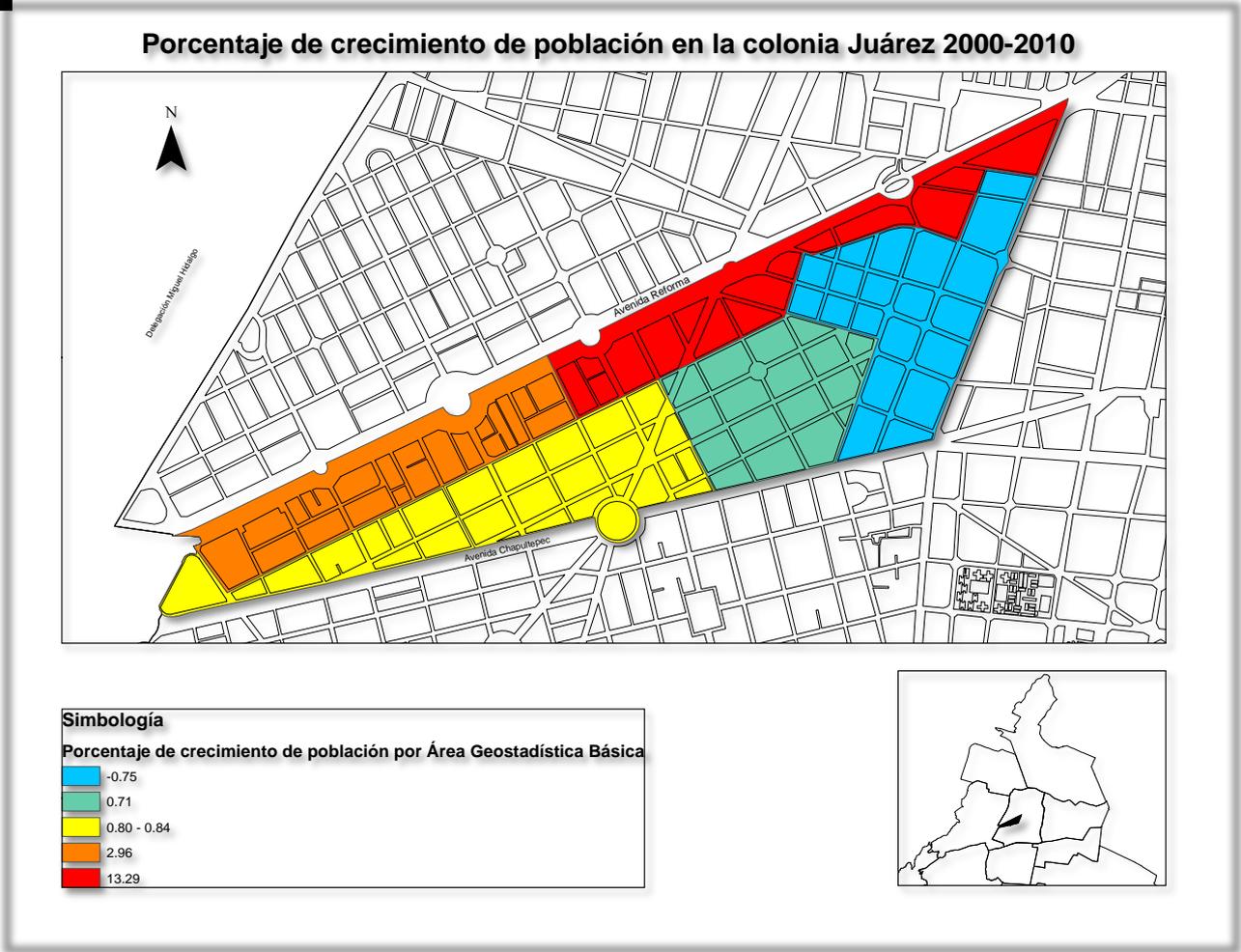
El uso de suelo en la colonia se puede observar en el mapa 6. La gran mayoría de los predios tienen un uso habitacional mixto. Esto significa que en un mismo predio o edificio puede haber vivienda junto con usos comerciales. Esto para algunas personas puede ser un gran atractivo, ya que debajo de sus viviendas, podrán encontrar diversas tiendas, productos y servicios. También hay varios predios y manzanas que contienen equipamiento así como uso de suelo habitacional con oficinas cerca de Bucareli, y en la zona oeste de la colonia (SEDUVI, 2008). Esto significa que la colonia concentra un número importante de centros de trabajo y de empleos.

Mapa 6. Uso del suelo colonia Juárez 2008.



En prácticamente toda la colonia hay una densidad media, lo cual significa que hay una vivienda por cada 50 metros cuadrados de terreno. En cuanto a altura de los edificios, predominan las construcciones con 4 y 5 niveles, aunque cerca de Reforma, Chapultepec y Bucareli hay alturas de 7, 8 y 12 niveles de altura. El Plan Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc contiene reglas especiales en cuanto a altura para Avenida Reforma, Avenida Insurgentes, Glorieta Insurgentes y Avenida Chapultepec. Para Avenida Reforma se permiten 40 niveles de altura, para Avenida Insurgentes Sur-Centro 12 niveles, para la Glorieta de los Insurgentes 25 niveles y para Avenida Chapultepec 10 niveles (SEDUVI, 2008). Todas estas reglas específicas se aplican en la colonia Juárez, y son otro factor por el cual la renta potencial es alta; en general, entre más niveles de altura se puedan construir, más va a ser la ganancia potencial para una inmobiliaria. Estas avenidas son de las pocas en la ciudad que permiten 25 o 40 niveles de altura, lo cual hace muy especial a la colonia Juárez para los fines de los desarrolladores inmobiliarios.

Mapa 7.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, Censos 2000 y 2010

En el mapa 7 se observa el crecimiento de población que tuvieron las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) que forman la colonia Juárez. Esto complementa el dato ya mostrado en la figura 6 del capítulo 2, que mostraba un incremento de población en la colonia de 9085 habitantes en 2000, a 10,814 habitantes en 2010. Los incrementos más sustanciales de población se dieron en, o cerca de Avenida Reforma. Esto se debe a que antes, sobre Avenida Reforma había poca vivienda y a partir de la construcción de torres de usos mixtos sobre este corredor, aumenta la población que habita en las manzanas cercanas, o que colindan con Avenida Reforma en una proporción elevada. Gran parte de la colonia presenta porcentajes positivos de crecimiento; toda la zona al poniente de Insurgentes tiene un crecimiento poblacional, y el área al este de Insurgentes también presenta crecimiento. Esto demuestra que hay un repoblamiento de gran parte de la colonia entre 2000 y 2010. Sin embargo, el área más cercana a Bucareli presenta un ligero porcentaje de decrecimiento. Es mínimo, pero demuestra que aquí, en este período, la población que salió de la colonia fue ligeramente mayor a la que llegó a habitar. En el último capítulo se analizará si estos cambios poblacionales han significado un desplazamiento de población.

Finalmente, otra característica importante para el análisis sobre la Juárez en la actualidad, es el hecho de que contiene una gran cantidad de inmuebles con valor artístico catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA). En la colonia existen 333 inmuebles con valor artístico (SEDUVI, 2008). Muchos de éstos son edificaciones antiguas que quedan desde los tiempos del porfiriato, las cuales tienen un estilo arquitectónico ecléctico y francés como ya se había mencionado. Estos inmuebles le dan un atractivo adicional a la colonia, ya que hay gente a quien le interesa vivir en un entorno con estas características arquitectónicas, y presenta oportunidades para inmobiliarias que estén interesadas en renovar inmuebles (Parish, 2015).

### **3.2 El papel del Estado en la revalorización de la colonia Juárez.**

Antes de empezar a analizar la manera en la cual el Estado ha contribuido a la revalorización de la colonia, es importante retomar algunos conceptos. Hay que recordar que la brecha de renta en un sitio de la ciudad se puede ampliar de dos maneras. La primera es a través de la desvalorización del entorno construido; este proceso ya fue explicado en el segundo capítulo para el caso de estudio de este trabajo. La segunda manera a través del cual se amplía la brecha de renta, es cuando la generación de alguna externalidad en la ciudad eleva la renta potencial de un sitio en particular (Smith, 2012). Es decir, cuando la generación de una nueva línea de transporte, de algún nuevo parque o plaza comercial mejora las condiciones de un punto en la ciudad y por lo tanto, la renta potencial de la zona se eleva. Para el caso de la colonia Juárez, la brecha de renta se genera a través de estos dos procesos. Hay una desvalorización a través del siglo XX, pero también hay una elevación de la renta potencial en la zona a través de distintas intervenciones por parte del Estado que mejoran las condiciones de la ciudad central en general. Estas intervenciones estatales, que incluyen intervenciones urbanas y aplicación de políticas públicas, serán analizadas en esta sección.

También hay que retomar la idea del papel del Estado en la rearticulación de la escala urbana en el neoliberalismo. Se había mencionado que el papel del Estado neoliberal es generar proyectos y políticas que fomenten la inversión de capital en sus territorios y ciudades. Funciona como un mediador entre los flujos globales de capital y la escala local urbana, que se convierte en un sitio clave para la inversión y producción. A través de políticas que pueden ser conceptualizadas como urbanismo neoliberal (o empresarialismo urbano), el Estado a proveer de nueva infraestructura, genera políticas y leyes y va a reducir costos locales para que las inversiones inmobiliarias sean más eficientes. En general, los espacios de la ciudad se funcionalizan de distintas maneras para asegurar el libre mercado de suelo y de vivienda.

En la siguiente sección se van a analizar las diferentes maneras a través de las cuales el Estado mexicano eleva la renta potencial de la ciudad central y las maneras en las cuales se propicia la inversión de capital en estas áreas centrales

que presentan una importante brecha de renta. Se hará énfasis en las políticas, proyectos y leyes que afecten en particular a la colonia Juárez.

### **3.2.1 Renovación de Paseo de la Reforma 2000-2006.**

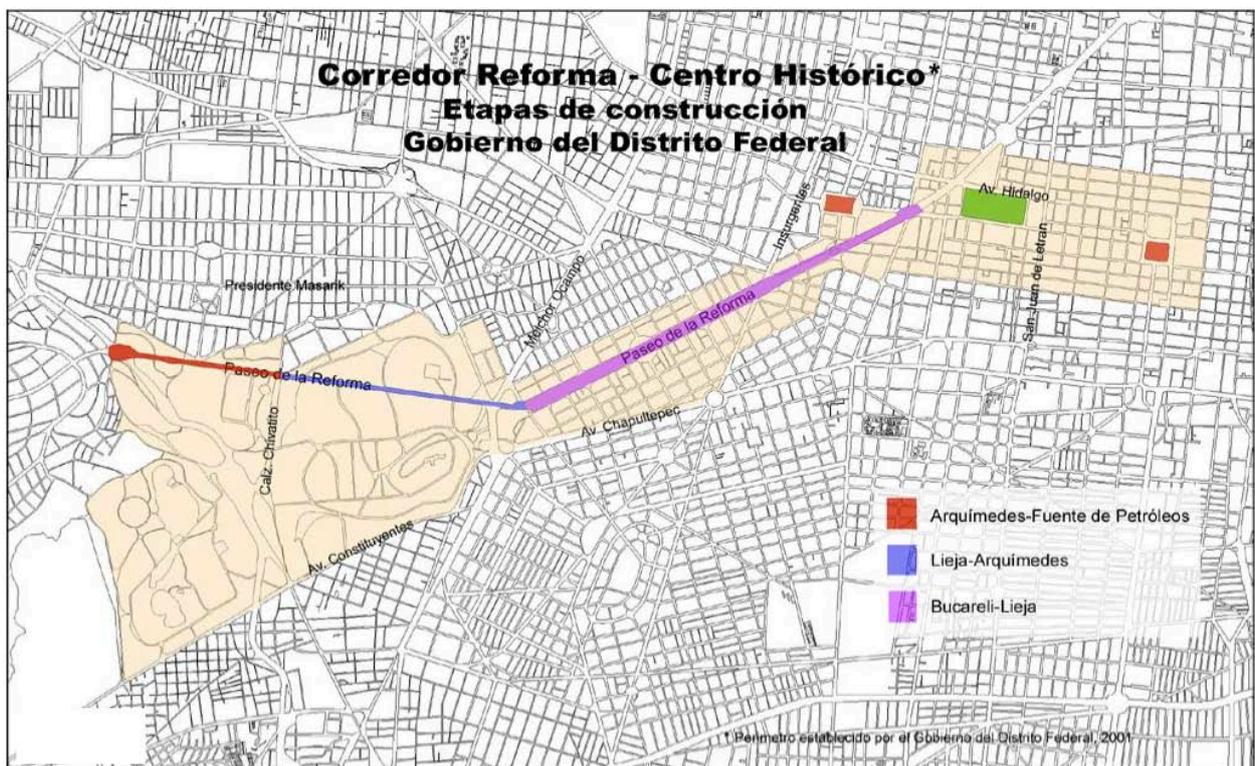
Desde el año de 1997, el Programa Delegacional de Cuauhtémoc proponía políticas para renovar el corredor de Reforma. Se planteaban distintos incentivos para que empresas privadas invirtieran en la zona, tales como la fusión de lotes, la renovación de zonas peatonales y la redensificación de predios con frente a vías primarias. Sin embargo, este proyecto de renovación de 1997 nunca se llevó a cabo (Márquez, 2012).

La remodelación de Reforma se dio hasta el 2001 cuando se publicó el “Programa de Corredores Turísticos y Culturales del Distrito Federal”. Este programa tenía como objetivo fomentar el desarrollo y la rehabilitación de la imagen urbana de distintos corredores y sus áreas de influencia. El plan maestro de los corredores es firmado por el gobierno del entonces Distrito Federal, por la Secretaría de Turismo Capitalina y por la Facultad de Arquitectura de la UNAM (Márquez, 2012). Se inicia dentro de este marco, un proyecto especial para el Paseo de la Reforma, llamado “Corredor turístico–financiero–cultural Reforma - Centro Histórico”. Este proyecto gubernamental se llevó a cabo en el tramo de Paseo de la Reforma que va desde la Fuente de los Petróleos hasta el cruce con Bucarelli, y se realizó en 3 etapas entre 2001 y 2006 (Márquez, 2012). Estas etapas se pueden observar en el Mapa 8.

El proyecto consistió de diferentes obras que tenían la finalidad de renovar y mejorar el Paseo de la Reforma, para hacerla más atractiva y amena para los habitantes de la ciudad, pero sobretodo con la finalidad de atraer inversiones inmobiliarias. Se invirtió en la renovación de los sistemas de alumbrado público y de la red eléctrica, así como en el mantenimiento y mejoramiento de diversas áreas verdes (Márquez 2012). También se renuevan los pisos de las banquetas, junto con el mobiliario urbano existente en estas. En total se generan 73,300 metros cuadrados de pisos nuevos para las banquetas en este tramo de la avenida y se reparan 1000 bancas de concreto, restaurando 37 bancas patrimoniales de cantera (Romero, 2011). Se construyen nuevos pasos peatonales y rampas para personas con discapacidades y

se invierte en nuevo mobiliario urbano como basureros, bolardos y casetas telefónicas. Se instalan 1300 bolardos para delimitar zonas peatonales y 95 semáforos nuevos (Romero, 2011). De igual manera se rehabilita el pavimento de la vialidad, se reestructuran los camellones centrales y se reordenan las intersecciones de Reforma-Bucareli y de Reforma-Insurgentes, para hacer la movilidad de coches y peatones más eficiente.

Mapa 8. Proyecto “Corredor turístico-financiero-cultural Reforma – Centro Histórico.”



Fuente: Márquez, 2012: 161

En el mapa 8 se puede ver que este proyecto tuvo un impacto directo en la colonia Juárez, ya que en la etapa en la que se renueva de Bucareli a Lieja, se renueva toda la sección de Reforma que corresponde al límite norte de la colonia Juárez. Se ve también que esta sección representa la mitad del total del proyecto, y que diferentes colonias se vieron afectadas.

La inversión total por parte del gobierno de la Ciudad de México en la renovación del corredor Reforma fue de **518 millones de pesos** que se invierten entre 2000 y 2006

(Márquez, 2012: 162). Este dinero se obtuvo a través del presupuesto de la Secretaría de Obras y Servicios y de la Secretaría de Turismo.

Además de las inversiones en el mejoramiento del entorno construido en el corredor, el gobierno crea un programa de estímulos fiscales para proyectos de inversión que tuvieran que ver con rehabilitación, remodelación o construcción de nuevos inmuebles en el área del corredor Reforma. Estos estímulos fiscales aplicaban a proyectos que se realizaran en todos los predios que colindan con Avenida Reforma, y a predios que estuvieran dentro de los 500 metros circundantes a la avenida (Márquez, 2012).

Mapa 9. Área de aplicación de incentivos fiscales del corredor Reforma-Centro Histórico.



Fuente: Márquez, 2012:163

En el mapa 9 se observa que el área en la que aplicaron los incentivos fiscales del proyecto abarca casi la totalidad de la colonia Juárez. Esto demuestra cómo el proyecto tuvo un fuerte impacto en la colonia.

El programa de incentivos fiscales ofrecía reducciones en distintos impuestos y varias facilidades para las desarrolladoras inmobiliarias. Hubo una reducción de costos para las licencias de fraccionamiento, subdivisión, fusión y relotificación de predios. Además se dieron facilidades para obtener licencias de construcción

especial y derechos de registro de manifestación de construcción. Finalmente se dio una reducción a los impuestos que aplicaban para la adquisición de inmuebles y nómina, así como una reducción del impuesto predial para nuevas construcciones (Márquez, 2012).

El resultado de este programa de renovación del Paseo de la Reforma fue que solamente entre 2002 y 2009 se construyeron 39 proyectos inmobiliarios sobre la avenida que representaron una inversión de 18,144,413 de pesos y 1,068,759 metros cuadrados de nuevas construcciones. Estas inversiones fueron en su mayoría hechas por compañías nacionales, o por una asociación entre capital nacional y transnacional (Márquez, 2012).

Este proyecto urbano modificó las condiciones del entorno construido, mejorando notablemente las condiciones de Paseo de la Reforma. Se arreglaron las banquetas, las áreas verdes, el camellón central, los cruces, la red eléctrica, etc. Se generó una externalidad positiva en la zona la cual elevó la renta potencial. Después de las mejoras, la inversión inmobiliaria es mucho más factible, ya que se pueden esperar ganancias mayores debido a las mejores condiciones en las que se dejó al corredor. Además de las mejoras físicas, el programa de estímulos fiscales facilitó y propició todavía más las condiciones para la inversión inmobiliaria.

Fue un proyecto en el cual el Estado invirtió una gran cantidad de recursos, modificando el territorio local para incentivar la inversión de flujos de capital a su ciudad. Se ve claramente el nuevo papel del Estado en el neoliberalismo, quien se dedica modificar su territorio para fomentar la inversión de capital en él. Al renovar el Paseo de la Reforma, el Estado se enfocó en proveer las condiciones positivas necesarias para la inversión y reproducción exitosa del capital inmobiliario en el espacio urbano de la Ciudad de México. También es un claro ejemplo de una política de urbanismo neoliberal, ya que se observa cómo el gobierno optimiza las condiciones del mercado de suelo en beneficio de actores inmobiliarios.

El objetivo principal de esta política de renovación fue elevar la renta potencial y asegurar la apropiación de la brecha de renta por los actores privados. Primero se amplió la brecha de renta al hacer las mejoras sobre Avenida Reforma, y luego se dieron beneficios fiscales para que las condiciones en el mercado fueran favorables y se invirtiera en donde hay una ganancia potencial extraordinaria.

El proyecto tuvo un evidente impacto en la colonia Juárez, ya que 25 manzanas de la colonia colindan con Avenida Reforma. Además, el programa de estímulos fiscales aplica en una gran área de la colonia, cómo se observa en el mapa 6. Esta política es un momento clave en el desarrollo de la colonia, ya que eleva la renta potencial y desata un gran interés inmobiliario por invertir aquí.

### **3.2.2 El Bando Dos.**

El 7 de diciembre del año 2000 se decretó el Bando Dos, un recurso administrativo cuyo objetivo fue el re densificar las 4 delegaciones centrales e impedir la extensión de la mancha urbana hacia el suelo de conservación en la periferia de la ciudad. A través de este recurso se prohibió la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales que demandaran gran consumo de recursos naturales en 9 delegaciones: Xochimilco, Tlalpan, Tláhuac, Milpa Alta, Magdalena Contreras, Iztapalapa, Cuajimalpa de Morelos, Coyoacán y Álvaro Obregón.

Al mismo tiempo este recurso tenía el objetivo de promover el repoblamiento de las 4 delegaciones centrales (Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza), ya que se consideraba que aquí había equipamiento, infraestructura y servicios que se encontraban sub-utilizados a partir al despoblamiento que había sufrido esta zona a finales del siglo XX. Otro objetivo oficial importante de esta política fue el promover la construcción de vivienda de interés social en las 4 delegaciones centrales.

Se facilitaron los trámites necesarios para llevar a cabo nuevos desarrollos habitacionales a través de una 'Ventanilla única' en donde se recibían solicitudes para llevar a cabo nuevos proyectos de vivienda. Esta Ventanilla estaba encargada

de entregar un Certificado Único en 30 días a partir de la solicitud que definiría la factibilidad de dotación de servicios de desagüe, vialidad, drenaje, agua, e impacto urbano/ambiental y uso de suelo. Este programa tuvo vigencia hasta el 7 de febrero del año 2007. (Salinas, 2013b).

El bando dos no alcanzó sus objetivos, ya que la mayoría de la vivienda producida en las 4 delegaciones centrales durante el periodo de tiempo que estuvo vigente se dirigió a clases medias y altas (Salinas, 2013b). En la delegación Cuauhtémoc (donde se encuentra localizada la colonia Juárez) durante el periodo que estuvo vigente esta política se construyeron un total de 35,248 viviendas. De estas 50% fueron clasificadas como de tipo medio, 35% de tipo residencial, 4% residencial plus y sólo 11% de tipo económico (Ramírez, 2009: 24). Se puede ver que hay muy pocas viviendas dirigidas a las clases más bajas, y que predominó la vivienda para la clase media-alta.

Otro resultado de este programa fue que los precios de la vivienda en las 4 delegaciones centrales se incrementaron entre un 150% y un 200%, llegando en ciertos puntos de la ciudad a un incremento de 500% (Salinas, 2013b: 72). Los incrementos en los precios del suelo dificultaron todavía más la construcción de vivienda de interés social. Los incrementos se dieron debido a que la prohibición de la construcción de vivienda en 9 delegaciones, promovió la especulación con los precios del suelo en las áreas en donde sí se permitía el desarrollo de vivienda. Refiriéndose al Bando dos, Márquez menciona:

“... tuvo como uno de sus principales impactos la creación jurídica de un área de monopolio para la inversión inmobiliaria, generando rentas monopólicas del suelo de carácter extraordinario, y elevando muy significativamente los precios del suelo y las construcciones en las cuatro delegaciones...” (Márquez, 2012: 242)

Podemos ver que sólo permitir la construcción de vivienda en el área central de la ciudad, permitió a los desarrolladores inmobiliarios incrementar los precios de venta.

Fue una política que nuevamente elevó las expectativas de ganancia en el mercado de suelo. Por lo tanto, podemos decir que el Bando Dos incrementó la renta

potencial en las áreas donde sí permitía los desarrollos de vivienda, ya que al haber una oferta limitada, los actores inmobiliarios pudieron subir el precio de sus productos. Cuando el Estado prohíbe la construcción en nueve delegaciones, inmediatamente se eleva la renta potencial en donde si se permite la construcción.

Esta política es otro claro ejemplo de cómo el Estado se ha encargado de elevar la renta potencial en las delegaciones centrales a través de diversos instrumentos, fomentando la apropiación de la brecha de renta por parte de actores privados y propiciando la inversión de capital en esta área de la ciudad.

### **3.2.3 La Norma 26.**

La Norma 26 fue publicada en el Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en 1997. Esta norma establecía distintas características que deberían tener la vivienda popular y la vivienda de interés social en la Ciudad de México. Mencionaba que los conjuntos habitacionales no deberían de exceder las 60 viviendas. También que el costo de la vivienda de interés social no debería de exceder lo que resulte de multiplicar el salario mínimo por 15, elevado al año, y que el costo de la vivienda popular no debería de exceder lo que resulte de multiplicar el salario mínimo por 25, elevado al año (Salinas, 2013).

Lo importante de esta norma es que a los proyectos inmobiliarios que cumplieran estas señalizaciones, se les darían diversos beneficios. El primero es que se les permitiría construir más niveles de los que usualmente se permite. En las 4 delegaciones centrales, los desarrollos inmobiliarios que cumplieran los requisitos de la norma, podrían construir 6 niveles de altura. El segundo beneficio sería que tendrían que tener un mínimo de áreas libres reducido en sus construcciones. El tercer beneficio sería que estarían exentos de donar un área de su construcción al gobierno de la ciudad. El cuarto beneficio sería que estos desarrollos no tendrían que incluir el número de cajones de estacionamiento que se exige comúnmente. Finalmente la última facilidad sería que no se requería de ningún trámite para obtener las facilidades anteriores. Tampoco se requeriría el trámite de licencia de usos del suelo, únicamente se requería el trámite para obtener licencias de construcción (Salinas, 2013b).

El problema con la Norma 26 ha sido que los promotores inmobiliarios han aprovechado la facilidad en los trámites y los incentivos fiscales que da el gobierno, para acreditar sus construcciones como vivienda de interés social, cuando en realidad es dirigida a la clase media-alta. Los promotores usaron estrategias como el añadir aditamentos o acabados de lujo y vender cajones de estacionamiento aparte, que resultaron en el encarecimiento de sus productos, y los volvieron inaccesibles para la población de más bajos recursos (Esquivel, 2007). Por esta razón, la Norma ha sido modificada en dos ocasiones, en 2005 y en 2010, para finalmente quedar suspendida en 2013. La persistente violación de la norma fue la razón por la cual se suspendió. Actualmente todavía hay propuestas para sustituir la norma o propuestas para volver a activarla (Suárez, 2016).

La Norma 26 ha podido ser abusada por los desarrolladores privados debido a las facilidades en los trámites para construcción de vivienda nueva que ha otorgado el Estado. Es otro instrumento que ha servido para elevar la renta potencial de la ciudad central, ya que permite construir hasta 6 niveles bajo ciertas condiciones en las 4 delegaciones centrales. Más niveles implican más ganancias para los desarrolladores inmobiliarios, y por lo tanto la renta potencial del área en donde aplica esta norma se eleva. La norma también propicia la apropiación de la brecha de renta por parte del sector privado inmobiliario, ya que da diferentes facilidades que significan que iniciar un proyecto de construcción sea mucho más eficiente y barato. La Norma 26 afecta a la colonia Juárez, ya que esta se encuentra en una de las 4 delegaciones donde fue aplicada.

### **3.2.4 El Corredor Cultural Chapultepec**

El Corredor Cultural Chapultepec fue un proyecto impulsado por el gobierno de la Ciudad de México durante el 2015 y el 2016. Este buscaba crear sobre Avenida Chapultepec una especie de parque elevado. El proyecto sería construido desde Chapultepec hasta la Glorieta de los Insurgentes, y se generarían 61,297 metros cuadrados de nuevo espacio sobre la avenida. El proyecto hubiera costado 930 millones de pesos, y hubiera sido realizado como una asociación público privada, en la cual se hubiera contratado a una empresa privada para ayudar a financiar el

proyecto, a cambio de una concesión para que esta empresa pudiera colocar espacios comerciales en el proyecto. Se pretendía mejorar la conexión entre las colonias Roma, Juárez y Condesa, y fomentar la densificación de los predios alrededor de Avenida Chapultepec y del proyecto (Treviño, 2015).

Este proyecto no se llevó a cabo. El 6 de diciembre de 2015 se realizó una consulta ciudadana, sobre si llevar a cabo el proyecto, y la decisión fue no llevarlo a cabo. El 63.48% de los votos fueron por el 'No'. Sin embargo es importante mencionarlo, porque se puede ver el interés del gobierno de la ciudad por generar todavía más externalidades positivas en la zona que eleven el valor del suelo. Este era un proyecto urbano que iba a traer consecuencias similares al de la renovación de Reforma. Se iban a mejorar las condiciones de Avenida Chapultepec, para elevar el valor del suelo y atraer nueva inversión inmobiliaria. Por lo tanto es otro ejemplo de que el Estado sigue generando proyectos urbanos e instrumentos con la finalidad de ampliar la brecha de renta y fomentar la generación de nuevos proyectos inmobiliarios en la ciudad central. Este proyecto iba a tener consecuencias importantes en la colonia Juárez, ya que se llevaría a cabo en el límite sur de la colonia.

A partir de este análisis podemos decir que uno de los objetivos del Estado mexicano en el periodo del urbanismo neoliberal, ha sido ampliar la brecha de renta en la zona central de la Ciudad de México y fomentar la apropiación de esta brecha por parte de actores privados. Esto ha sido logrado a través de intervenciones directas en el entorno construido, como en el caso de la renovación de Avenida Reforma, o a través de políticas o instrumentos de ordenación como el Bando 2 y la Norma 26. Ha significado una inversión fuerte de capital (518 millones de pesos) por parte del gobierno de la ciudad, para generar el equipamiento y las condiciones necesarias para asegurar la inversión inmobiliaria privada. El Estado ha sido un actor clave en el proceso de gentrificación, ya que a través de estas estrategias fomenta la inversión de capital en el entorno construido y el subsecuente desplazamiento de población. A continuación se analizará cómo ha cambiado el mercado de vivienda en la delegación Cuauhtémoc y en la colonia Juárez a partir de la aplicación de estas políticas e instrumentos.

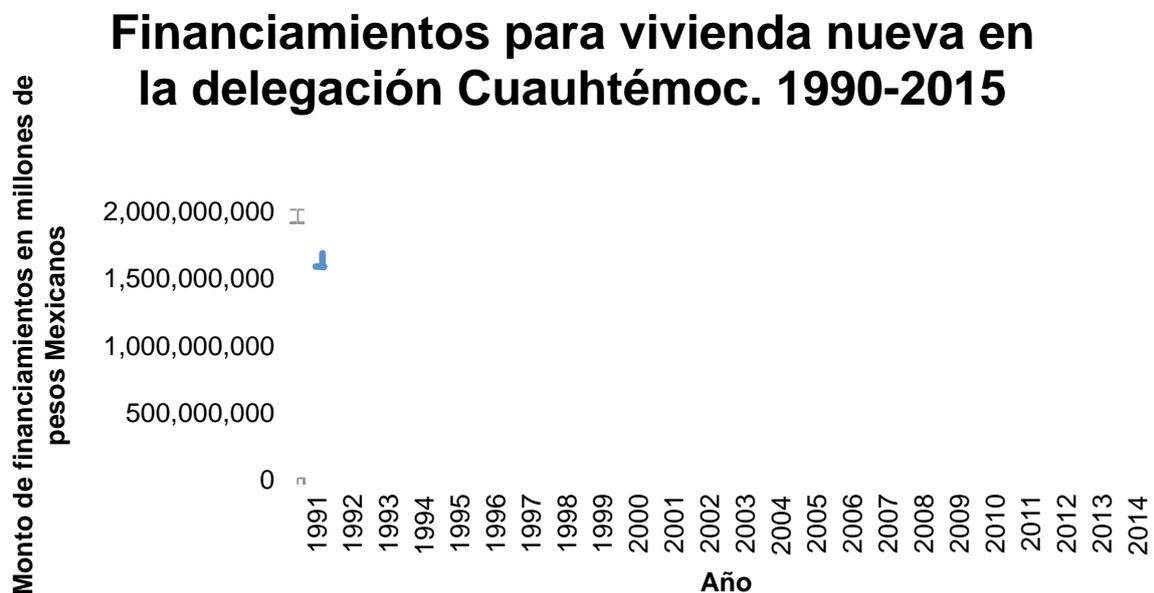
### 3.3 Cambios en el mercado inmobiliario de vivienda en la colonia Juárez.

En esta sección se hará un análisis de la evolución del mercado inmobiliario y su papel en la revalorización de la colonia. Se analizará el tipo de vivienda nueva que se está produciendo, además de los cambios en el precio del metro cuadrado a través del tiempo.

Primero se analizarán los datos de financiamientos para vivienda nueva que proporciona la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). Utilizando estos datos se puede ver como evoluciona el interés de los promotores inmobiliarios de invertir en una cierta zona de la ciudad. A continuación se observan los financiamientos para vivienda nueva en la delegación Cuauhtémoc, para el período de 1989 – 2015.

#### 3.3.1 Financiamiento para vivienda nueva en la delegación Cuauhtémoc

Gráfica 3.

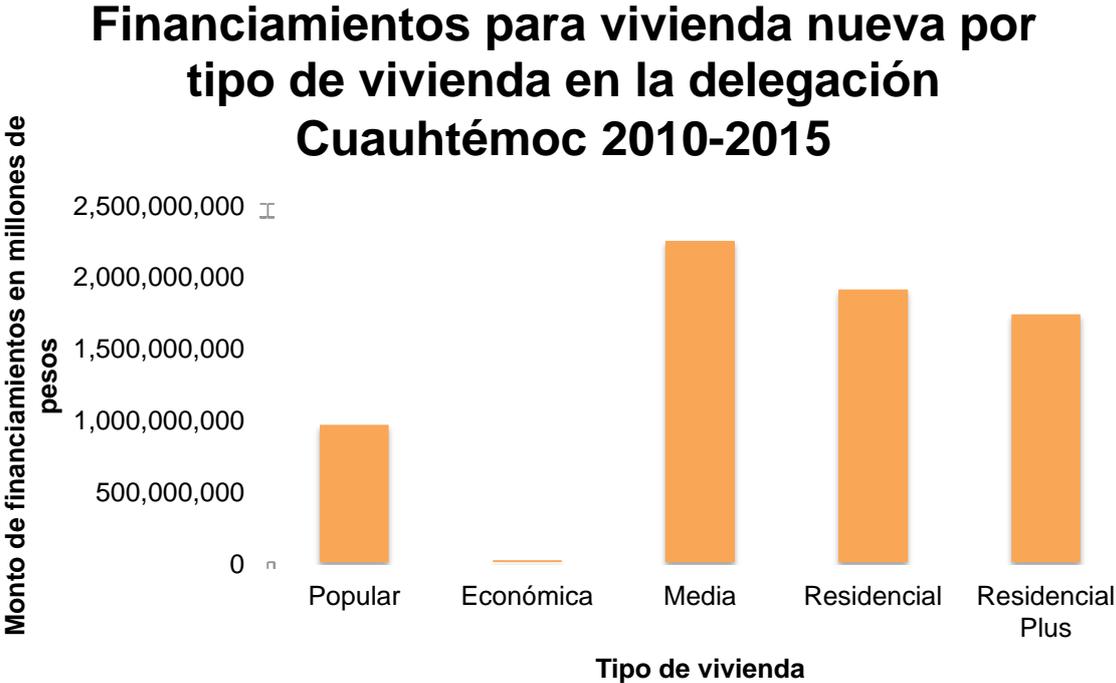


Fuente: Elaboración propia con datos de CONAVI.

Durante los años 90, el interés de generar vivienda nueva en esta delegación central era relativamente baja. En ningún punto de la década de los 90, los financiamientos superan los 200 millones de pesos. Esto es otro indicador de que la desvalorización de el centro de la ciudad después del siglo XX resultó en una inversión relativamente baja en la zona. Sin embargo, a partir del año 2000, que es cuando empiezan todas las políticas estatales dirigidas a promover la inversión inmobiliaria en la ciudad central, los financiamientos se comienzan a elevar.

Para el año 2003, el monto de financiamiento para vivienda nueva se eleva a 1,200 millones de pesos, una cantidad mil millones de pesos mayor a la cantidad obtenida solamente 4 años antes. Esta cantidad va teniendo altas y bajas entre 2000 y 2010, pero se mantiene elevada, siempre en niveles mayores a los de la década de los 90. A partir de 2012, comienza un nuevo incremento sustancial y en 2015 se llega al punto más alto de financiamiento para vivienda nueva en la delegación Cuauhtémoc. Se puede ver un nuevo interés por parte del capital inmobiliario en invertir en esta zona central de la ciudad a partir del año 2000, el cual se va incrementando hasta llegar a su punto máximo en 2015.

Gráfica 4.



Fuente: Elaboración propia con datos de CONAVI.

En la Gráfica 4 se grafica el financiamiento para diferentes tipos de vivienda en la delegación Cuauhtémoc para el período de 2010 a 2015. Antes de este periodo no hay disponibilidad de estos datos. Hay pocos financiamientos para vivienda popular, y que estos son todavía más reducidos para vivienda económica. En contraste, los montos de los financiamientos para vivienda media, residencial y residencial plus, que es vivienda dirigida a estratos medios y altos, son muy elevados en los últimos 5 años. Los financiamientos para vivienda nueva de los últimos años demuestran que en general en la delegación Cuauhtémoc se está produciendo poca vivienda nueva para clases bajas, y una alta cantidad para clases altas y medias. Esto significa que las condiciones en la delegación Cuauhtémoc, y por lo tanto en la colonia Juárez, en la actualidad son óptimas para la producción y consumo de vivienda dirigida a estratos medios y altos; para los promotores inmobiliarios invertir en vivienda media, residencial y residencial plus en esta zona significa una ganancia alta.

### **3.3.2 Desarrollos inmobiliarios de vivienda nueva en la colonia Juárez.**

Para analizar con mayor profundidad el proceso de revalorización e inversión de capital inmobiliario en la colonia Juárez, se recurrió a los datos generados por la consultoría SOFTEC. Esta consultoría especializada en el sector inmobiliario, genera distintos tipos de datos. Para este trabajo se utilizará su reporte llamado Dinámica del Mercado Inmobiliario (DIME) para los años de 2004, 2005, 2006 y 2012. A través de estos datos se analizarán los tipos de desarrollo inmobiliario para viviendas nuevas generadas en la colonia Juárez para estos años. En este reporte se clasifica la vivienda en: mínima (hasta 60 salarios mínimos), social (61-160 salarios mínimos), económica (161-300 salarios mínimos), media (301-750 salarios mínimos), residencial (750-1670 salarios mínimos) y residencial plus (>1670 salarios mínimos). En el siguiente figura se observa la información obtenida.

Cuadro 3. Desarrollos inmobiliarios de vivienda nueva en la colonia Juárez para los años de 2004, 2005, 2006 y 2012.

Dirección	Año en venta/preventa	Clasificación	Área (m2)	Precio	Precio del metro cuadrado	# Unidades	Ganancia
Morelos 70	2004	Media	62	870,000	14,032.26	80	69,600,000
Abraham González 19	2004	Media	78	911,000	11,679.49	64	58,304,000
Sevilla 15	2004	Residencial	83	1,485,000	17,691.57	90	133,650,000
Hamburgo 322	2004	Residencial	110	1,690,000	15,363.64	20	33,800,000
Liverpool 75	2004	Residencial	109	1,795,000	16,467.89	10	17,950,000
Tokio 100	2004	Residencial	115	2,094,000	18,269.57	11	23,034,000
Lieja 40	2005	Residencial	76	1,090,980	14,355	23	86,526,000
Dinamarca 33	2006	Media	62	1,185,000	15,439.56	80	360,000,000
Insurgentes 116	2006	Residencial	85	1,330,000	13,941.18	12	69,600,000
Hamburgo 294	2006	Residencial	80	1,352,000	16,900	35	38,184,300
Viena 26	2006	Residencial	85	1,399,999	16,470.58	28	33,180,000
Berlín 9	2006	Residencial	103	1,459,999	14,077.67	14	18,620,000
Londres 212	2006	Residencial	108	1,480,000	13,703.7	16	21,632,000
Marsella 67	2006	Residencial	93	1,525,000	16,397.85	15	20,999,985
Londres 41	2006	Residencial	90	1,600,000	17,777.78	40	58,399,960
Sevilla 20	2006	Residencial	85	1,750,000	19,886.36	48	71,040,000
Hamburgo 251	2006	Residencial	85	1,750,000	20,588.24	96	146,400,000
Tokio 65	2006	Residencial	90	2,060,240	22,891.56	20	32,000,000
Liverpool 39	2006	Residencial	109	2,100,000	19,266.06	23	40,250,000
Reforma 222 (1)	2012	Residencial Plus	166	3,762,000	29,390.63	205	358,750,000
Reforma 222 (2)	2012	Residencial Plus	100	4,500,000	45,000	313	644,855,120
Reforma 222 (3)	2012	Residencial Plus	128	5,800,000	45,313	313	657,300,000
Hamburgo 146	2012	Residencial	80	1,600,000	20,000	30	48,000,000
Abraham González 117	2012	Residencial	70	1,800,000	25,714	75	135,000,000
Liverpool 1	2012	Residencial	88.8	2,400,000	27,030	23	55,200,000
Reforma 90	2012	Residencial	69.8	2,900,000	22,939	277	803,300,000
Reforma 20	2012	Residencial Plus	88	3,800,000	41,571	440	1,672,000,000
Reforma 26	2012	Residencial Plus	87	3,924,245	45,106	280	1,098,788,600
Reforma 432	2012	Residencial Plus	67	4,121,600	61,516	246	1,013,913,600

Fuente: Elaboración propia con datos de SOFTEC, DIME Habitacional para los años de 2004, 2005, 2006 y 2012

Se puede afirmar que hay una fuerte inversión de capital en el entorno construido en la colonia Juárez, ya que solamente en estos 4 años, hubo 29 desarrollos distintos de vivienda en el área. La clasificación de la vivienda que se está generando se

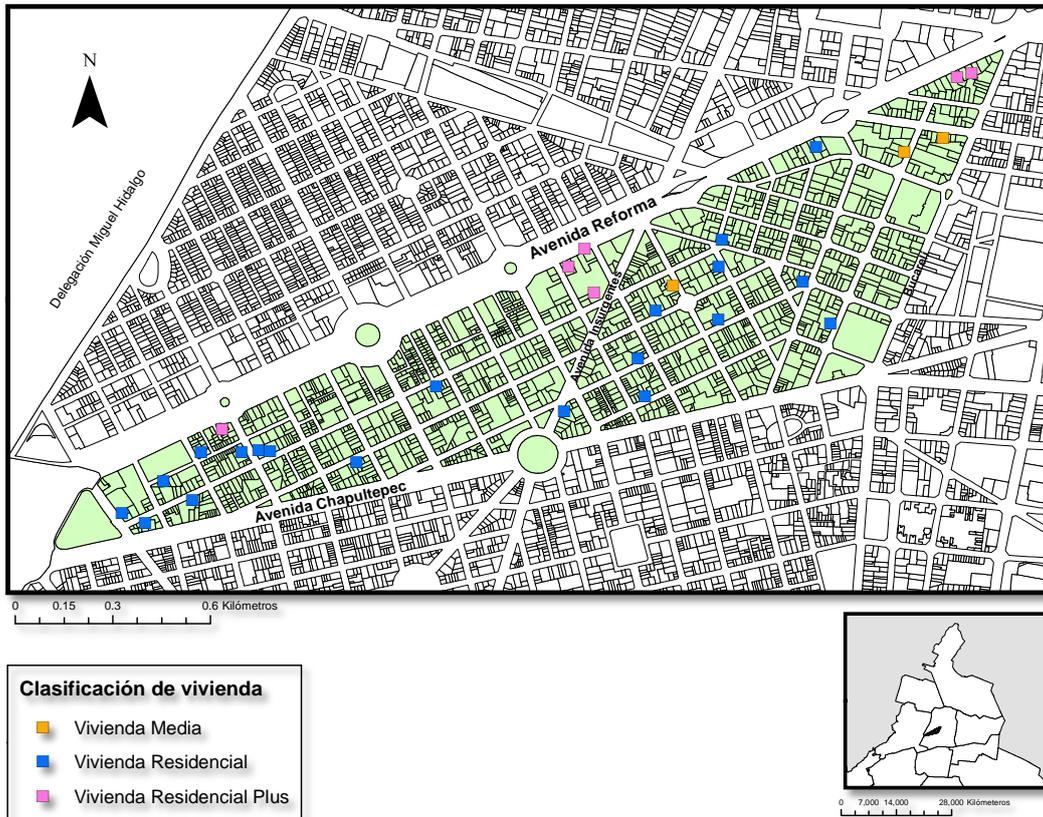
limita a media, residencial y residencial plus, y esto se ve reflejado en los precios de los departamentos en estos desarrollos. El precio más bajo es de 870,000 pesos y el más alto es de 5,800,000 pesos; en general, el precio está entorno al millón y medio de pesos. Esto indica que la nueva vivienda producida en la colonia está dirigida a clases medias y altas.

La columna de ganancia es calculada multiplicando el número de unidades en cada desarrollo, por el precio de estas unidades. Hay que aclarar, que para obtener la ganancia real, habría que restar costos de suelo y de construcción, por lo tanto este dato es solamente una aproximación a la ganancia real que están obteniendo las desarrolladoras por vender la vivienda generada. La ganancia más baja es de 17 950 millones de pesos, mientras que la más alta es de 1672 millones de pesos. Estas cantidades dan una idea del porqué se está invirtiendo en vivienda en colonias centrales como la Juárez, la ganancia de generar un desarrollo de vivienda es extremadamente elevada.

El número de unidades (departamentos) en cada desarrollo es un dato interesante, ya que se ve que los desarrollos sobre Avenida Reforma tienen un número mucho mayor de departamentos en oferta. Esto da una idea de la escala de los proyectos inmobiliarios; sobre Reforma son proyectos de escalas muy grandes, con muchos niveles y densificación significativa. Por otro lado los desarrollos al interior de la colonia son de una escala menor, ofertando menos departamentos en menor altura. La información obtenida está plasmada en los siguientes mapas, utilizándolos podemos observar mejor la dinámica del mercado inmobiliario en la colonia Juárez.

## Mapa 10.

Desarrollos Inmobiliarios de vivienda nueva en la colonia Juárez para los años de 2004, 2005, 2006 y 2012 por clasificación de vivienda.

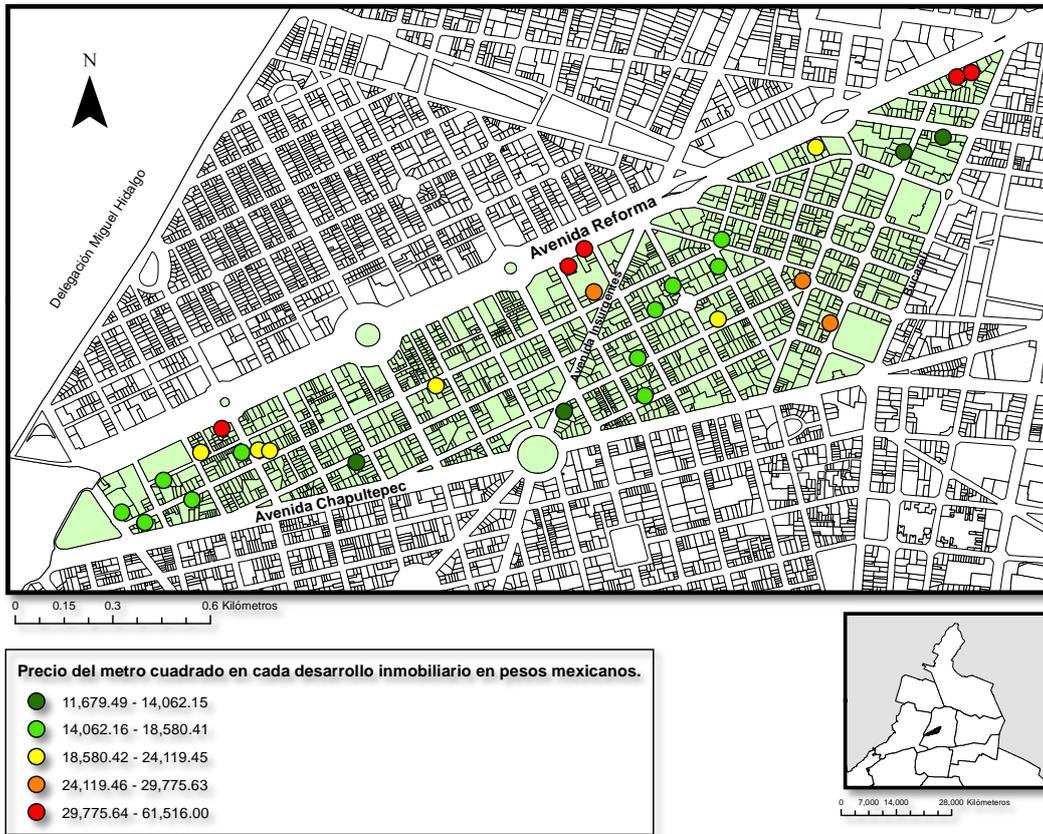


Fuente: Elaboración propia con datos de SOFTEC: DIME Habitacional 2004, 2005, 2006 y 2012

Este mapa nos demuestra los desarrollos de vivienda para algunos años recientes, años en los cuales hay un incremento en la actividad inmobiliaria en la colonia. Se puede ver que no hay ningún desarrollo en las clasificaciones de vivienda mínima, social o económica. Predomina la vivienda residencial en prácticamente toda la colonia. Hay algunos desarrollos de vivienda media en la parte este de la colonia Juárez, y sobre Avenida Reforma se encuentran las únicas viviendas clasificadas como residencial plus. De los 29 desarrollos, 6 fueron de clasificación residencial plus, 20 de clasificación residencial y 4 de clasificación media. Esto indica que la oferta de vivienda está siendo dirigida para estratos socioeconómicos medios y altos. A continuación se muestra el precio del metro cuadrado en cada uno de estos nuevos desarrollos.

Mapa 11.

Precios del metro cuadrado en desarrollos inmobiliarios de vivienda nueva en la colonia Juárez para los años de 2004, 2005, 2006 y 2012.



Fuente: Elaboración propia con datos de SOFTEC: DIME Habitacional 2004, 2005, 2006 y 2012

Hay una dinámica interesante del mercado inmobiliario; el precio del suelo sobre Avenida Reforma es significativamente más elevado que en el resto de la colonia. Esto se debe claramente a la inversión y políticas estatales que mejoraron las condiciones de este corredor. El programa de mejoramiento de Reforma y los incentivos fiscales provocaron una elevación en los precios del suelo. El precio del metro cuadrado para vivienda nueva sobre Reforma llega a 61,516 pesos, mientras que en el resto de la colonia el precio del metro cuadrado en estos desarrollos nuevos que predomina es entre 14,000 y 18,500 pesos, con varios casos que presentan precios todavía más elevados. El rango de precio del metro cuadrado que menos predomina es la categoría más baja, que es de 11,600 – 14,000 pesos. Esto otra vez demuestra que los desarrollos de vivienda en la colonia tienen un precio del suelo elevado, lo cual significa una ganancia alta para los desarrolladores.

Los desarrolladores inmobiliarios que están produciendo vivienda, están teniendo un papel clave en el proceso de revalorización y gentrificación de la colonia Juárez. Estos actores están aprovechando las condiciones de centralidad de la colonia y las políticas estatales implementadas en la última década, las cuales generan condiciones óptimas para ellos, están generando inversiones y produciendo viviendas para clases medias-altas. Esta generación de vivienda tiene distintas modalidades, y están involucrados distintos tipos de actores. A continuación se identifican estas variaciones en las modalidades en la producción de vivienda nueva y a algunos de los actores con actuación en la colonia.

### **3.3.3 Tipos de desarrollos inmobiliarios de vivienda en la colonia Juárez y actores involucrados.**

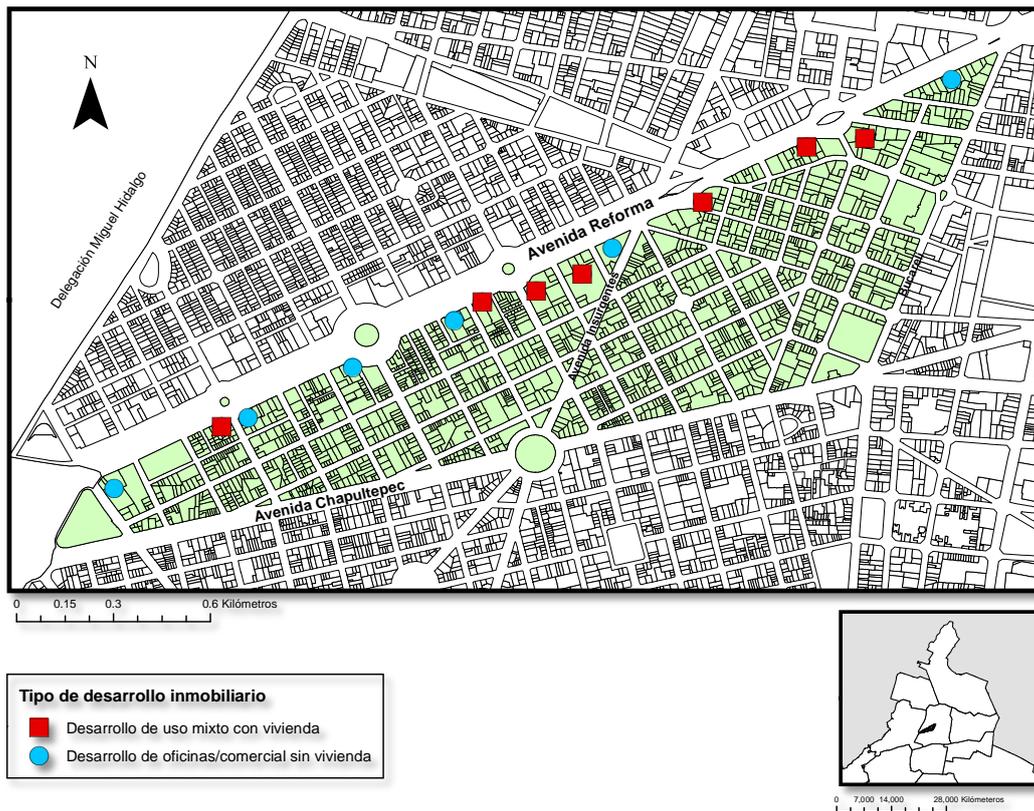
Para empezar, está la construcción de vivienda sobre Avenida Reforma. Es importante señalar esto, ya que en los últimos años sobre este corredor se ha dejado de ofertar únicamente comercios y oficinas, para ofertar usos mixtos, que incluyen mezcla de estos junto con una importante cantidad de vivienda. En los predios sobre Reforma que forman parte de la colonia Juárez, se han identificado a partir de trabajo de campo, distintos desarrolladores inmobiliarios que están teniendo una fuerte actuación actualmente. A continuación se detallan algunos de estos actores para dar una idea de qué tipo de capital se está invirtiendo en esta zona en particular de la colonia.

El primer actor sería “Bancomer”, un banco Español que construyó la “Torre Bancomer” con uso oficinas sobre avenida Reforma #510, este no es un caso de un desarrollo mixto. El segundo actor sería “Grupo Dahnos”, una desarrolladora mexicana que se forma en 1976 y que se especializa en usos mixtos, ellos desarrollan la torre “Reforma 222”, localizada en avenida Reforma #222. El tercer actor sería “Abilia”, una desarrolladora inmobiliaria mexicana formada en 1991, subsidiaria de “Tresalia Capital”. “Tresalia Capital” es una firma mexicana de capital privado y de riesgo que se dedica a hacer inversiones en distintos sectores. “Abilia” está construyendo la torre “R432”, localizada sobre avenida Reforma #432, que no ha sido completada, y que va a ser de usos mixtos, incluyendo una oferta de

vivienda. El cuarto actor es “Desarrolladora del Parque”, quien es otra desarrolladora inmobiliaria mexicana formada hace 15 años. Esta desarrolladora está llevando a cabo el proyecto “University Tower”, localizado sobre avenida Reforma #150. Este proyecto es exclusivamente residencial, de más de 50 niveles. Todavía no se construye (Valle, 2014). El quinto actor sería la aseguradora Estadounidense “New York Life” que en 2012 completó la “Torre New York Life” en Reforma #342. Esta es una torre de oficinas junto con uso comercial, donde opera esta aseguradora. El sexto actor sería el Grupo Sordo Madaleno, quien llevará a cabo el proyecto “Torre Reforma Colón”. Este es un proyecto que incluye 5 torres, localizado en el cruce de Morelos con avenida Reforma, en donde el uso de la torre principal será mixto, con vivienda, hotel, oficinas y zona comercial. La construcción de este proyecto iniciará este año y significará una inversión de 2 mil millones de dólares. (Páramo, 2016). Este grupo es una vez más una desarrolladora inmobiliaria mexicana, creada en 1937. En el siguiente mapa se observan algunos de los desarrollos inmobiliarios sobre Paseo de la Reforma en el tramo de la colonia Juárez.

Con estos ejemplos se puede ver que los desarrolladores inmobiliarios con más actuación sobre Paseo de la Reforma, en la sección de la colonia Juárez, son desarrolladores nacionales e internacionales, con una fuerte capacidad de inversión. Quienes están edificando estas torres de usos mixtos sobre Reforma en esta zona es una mezcla de capitales nacionales y transnacionales, que pueden invertir grandes cantidades de dinero en el espacio construido.

Desarrollos inmobiliarios construidos y proyectados sobre Paseo de la Reforma, en la colonia Juárez 2000 - 2016



Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo realizado en Agosto de 2016 y en Márquez, (2012)

En el mapa 12 se puede observar que hay una cantidad significativa de desarrollos de usos mixtos en la colonia Juárez, lo que implica que sobre Reforma se está produciendo vivienda dirigida a clases altas. Estas inversiones inmobiliarias sobre el corredor Reforma, que en el actual sexenio (2012-2018) han sido de 1800 millones de dólares (Contreras, 2013), son clave en el proceso de revalorización de la colonia.

Al interior de la colonia, operan distintas desarrolladoras. Son empresas inmobiliarias con menor capacidad de inversión y que operan de una manera diferente. Una de ellas es “ReUrbano”, quien es una desarrolladora mexicana dedicada a remodelar edificios antiguos. En su página de internet mencionan que: “ReUrbano surge de la necesidad de reciclar e intervenir espacios de valor Patrimonial Arquitectónico en la zona Centro de la Ciudad de México con el objetivo de convertirlos en espacios activos e innovadores” - (página web de Re Urbano, disponible: <http://reurbano.mx/> Consultado: 18/10/16)

Esta empresa invierte en inmuebles deteriorados con un alto valor arquitectónico, para remodelarlos, y venderlos a precios más elevados. Es un claro ejemplo de una empresa inmobiliaria que aprovecha la brecha de renta en la zona centro de la ciudad para invertir una cantidad relativamente baja y obtener ganancias muy elevadas. Por ejemplo, en el edificio localizado en Havre #69, fragmentan los 4 departamentos existentes y los convierten en 12, densificando el predio (Sin autor, 2014, disponible: <http://www.archdaily.mx/mx/758030/havre-69-at103-plus-reurbano> Consultado: 18/10/16). Esta es una manera de aumentar la renta en un edificio, sin tener que construir en altura. Esta empresa es dueña de los predios de Havre 69, Havre 83, Havre 77 y Milán 44 en la colonia Juárez, además de tener otras propiedades en diferentes colonias centrales.

Una empresa similar es “Punto Destino”, otra desarrolladora mexicana dedicada a construir vivienda en colonias centrales. “Más que desarrolladores, nos consideramos regeneradores de espacios. Nos interesa el concepto del reciclaje urbano, la recuperación de zonas de la ciudad que piden una nueva vida, un cambio de personalidad.” - (página web de Punto Destino, disponible: <http://puntodestino.com.mx/nosotros/> Consultado: 18/10/16)

En la visión de esta desarrolladora, ellos recuperan espacios deteriorados de la ciudad, los recuperan para el beneficio a la sociedad. Ellos sí construyen nuevas edificaciones de vivienda, no solamente remodelan. Son propietarios de un edificio localizado en Lisboa #6 en la colonia Juárez.

El último ejemplo de desarrolladora inmobiliaria con actuación al interior de la colonia Juárez es “Aransa Grupo Inmobiliario”, que es una empresa con presencia en España, Portugal, México y Brasil, originalmente formada en España hace 35 años. Es un ejemplo de que hay empresas inmobiliarias internacionales, capital internacional, invirtiendo en vivienda en la colonia Juárez. Son propietarios de un edificio localizado en Roma #8.

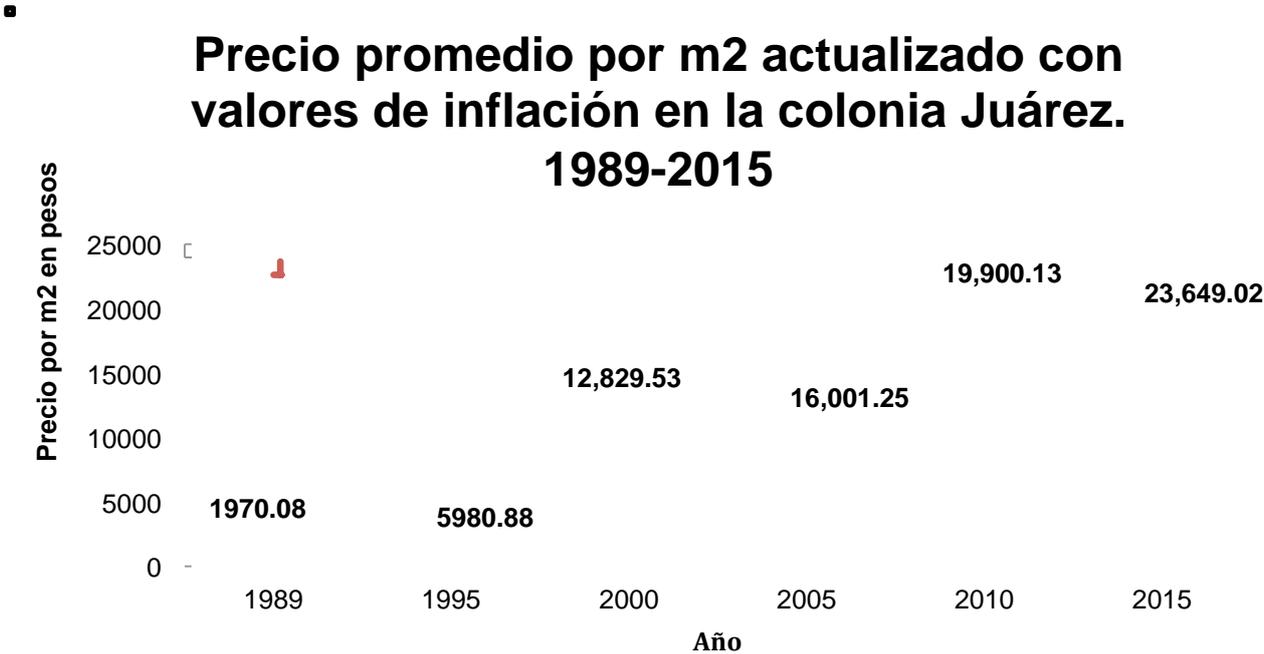
Entonces, al interior de la colonia operan desarrolladoras inmobiliarias que tienen proyectos de menor escala, que los que se llevan a cabo sobre Paseo de la

Reforma. Son empresas nacionales e internacionales que producen vivienda nueva e incorporan la remodelación de edificios antiguos a sus modalidades de actuación.

### 3.3.4 Evolución del precio del metro cuadrado en la colonia Juárez.

Para tener una mejor idea de las dimensiones de la revalorización de la colonia Juárez, se analizarán la evolución del precio promedio del metro cuadrado para los años de 1989, 1995, 2000, 2005, 2010 y 2015. Estos datos se obtuvieron a través de la sección “Aviso Oportuno” de el periódico “El Universal”. Para cada año se tomó un día de cada mes, y para cada día se tomaron precios sobre casas y departamentos en venta en la colonia Juárez. Se tomaron precios para casas y departamentos nuevos y usados. Al final se juntaron los valores de cada año y se sacó un promedio del precio del metro cuadrado. Se obtuvieron los precios para los años de 1989 hasta el 2010 y se actualizaron con valores inflacionarios.

Gráfica 5



Fuente: Elaboración propia con datos de la sección “Aviso Oportuno” de el periódico “El Universal”.

Se nota que la inversión de capital en la colonia, que se da a partir de las políticas estatales que promueven esta misma inversión, está elevando de manera significativa el precio del metro cuadrado. Tener acceso a una vivienda en la colonia es en la actualidad mucho más caro que hace 15 o 20 años. Podemos ver que la inversión de capital en el entorno construido está resultando en un encarecimiento de la vivienda, y llevando a un potencial desplazamiento de población.

Según Smith (2012), el precio de venta es igual al valor de la construcción (fuerza de trabajo socialmente necesaria que se requiere para producirla) más la renta capitalizada actual del suelo. Por lo tanto se puede decir que el precio del metro cuadrado que se observa en la gráfica 5, es una aproximación a la renta capitalizada actual en la colonia Juárez para cada uno de los años analizados. Se puede ver que en la colonia Juárez, la renta capitalizada actual era relativamente baja en 1989, ya que el precio promedio por metro cuadrado era de 1970.08 pesos. En este punto se aprecian los efectos de la desvalorización ocurrida a través del siglo XX, ya que aquí se encuentra el precio promedio del metro cuadrado en los años analizados. A partir de este momento inicia una revalorización del suelo en la colonia; el precio del metro cuadrado tiene sus mayores incrementos entre 1989 y 1995, y entre 1995 y 2000. Después se sigue elevando, pero ya no se triplica o duplica como en los periodos mencionados. En 25 años, hubo un crecimiento del valor del metro cuadrado de 21,678.94 pesos, o del 1100%. Entre 2000 y 2015, en el periodo en donde se empiezan a llevar a cabo las políticas estatales que fomentan la inversión en la ciudad central, este valor se incrementó en 10,819.49 pesos, o en un 84.33%.

Estos datos también demuestran que las condiciones de centralidad y conectividad de la colonia permiten que los precios del suelo lleguen a niveles tan elevados como los que se presentan hoy en día. Esta gráfica nos permite ver que la colonia, en un momento histórico determinado presentó una desvalorización en su entorno construido, con niveles bajos de renta capitalizada actual, pero también nos permite ver que las condiciones espaciales de la misma colonia permiten una renta potencial muy elevada. La diferencia entre el precio del suelo en un momento de desvalorización, y el precio de suelo hipotético al que se pudiera llegar por las condiciones de centralidad y equipamiento que hay en la colonia, se ha ido reduciendo en los últimos 25 años.

Estas cifras nos dan una idea de las ganancias potenciales que tienen los actores inmobiliarios al generar viviendas nuevas en la colonia, ya que pueden esperar que el precio del suelo en la colonia siga creciendo. Indica que si un actor inmobiliario compró una propiedad desvalorizada en la colonia puede esperar una ganancia potencial muy elevada. Con estos datos no se puede llegar a una cifra exacta de la brecha de renta<sup>2</sup>, pero podemos darnos una idea de las ganancias de un promotor inmobiliario, que compra una propiedad de hace 50 años que está deteriorada, y vende una nueva edificación en su lugar, con los precios del suelo por metro cuadrado actuales; la tasa de ganancia sería muy elevada.

La revalorización de la colonia Juárez se da a partir de las distintas intervenciones y políticas estatales, que facilitan y propician la inversión inmobiliaria en la zona al elevar la renta potencial. La existencia de la brecha de renta en la colonia, formada por la previa desvalorización y por distintas estrategias de urbanismo neoliberal, derivó en que a partir del año 2000 empezara a haber un incremento en el financiamiento para vivienda nueva en la delegación Cuauhtémoc. Se empieza a producir cada vez más vivienda media y residencial en esta área central de la ciudad.

En la colonia Juárez en particular, a partir de este momento comienza una inversión de capital inmobiliario importante; en el periodo de 2000 a 2015 se genera vivienda predominantemente residencial, dirigida a clases medias y altas. Esta inversión sucede en distintas modalidades y con la intervención de distintos actores. Por un lado, está la inversión sobre Paseo de la Reforma, en donde se producen oficinas y usos comerciales, pero donde últimamente se generan torres de usos mixtos, que contienen vivienda residencial y residencial plus, además de usos comerciales y de otros tipos. En estos desarrollos en la sección de la colonia Juárez, actúan grandes capitales nacionales y transnacionales, como Bancomer, Tresalía Capital y la aseguradora New York Life. Por otro lado está la inversión en vivienda nueva más alejada de Reforma, en donde intervienen desarrolladoras inmobiliarias de menor

---

<sup>2</sup> El cálculo formal de la brecha de renta consistiría en restar lo que pagó un desarrollador en el momento del desarrollo (más costos de construcción), a la cantidad que está obteniendo por vender el mismo suelo después de ser re-desarrollado. Sería un cálculo que tendría que ser realizado predio por predio (López Morales, 2008).

tamaño, como Re Urbano y Punto Destino que incorporan otras modalidades de actuación, como la remodelación de edificios antiguos con alto valor arquitectónico.

Esta inversión de capital inmobiliario en el espacio construido, que aprovecha la brecha de renta, está revalorizando el suelo de la colonia. Esto se ve reflejado en el precios del metro cuadrado a través de los últimos años, el cual se ha incrementado constantemente desde 1990 hasta la fecha. Hoy en día, el valor del suelo en la colonia Juárez es muy elevado, con los niveles más altos encontrados sobre avenida Reforma. El proceso de inversión de capital y los crecientes precios del suelo y de la vivienda, han resultado en un desplazamiento de la población de la colonia, el cual será analizado en el siguiente capítulo.

## **Capítulo 4. Desplazamiento de población en la colonia Juárez.**

En este capítulo se analizarán las consecuencias que tiene la inversión inmobiliaria en la vida de los vecinos de la colonia Juárez. Se hará un énfasis en el desplazamiento de población que se da a partir de esta inversión. Por lo tanto, primero hay que definir el concepto de desplazamiento.

### **4.1 Desplazamiento**

“ (...) el desplazamiento ocurre cuando un hogar es forzado a mudarse de residencia por condiciones que afectan su vivienda o su espacio exterior inmediato, condiciones que: 1) van más allá de las posibilidades de ese hogar de controlar o prevenir; 2) ocurren a pesar que el hogar previamente ha cumplido con todas las condiciones (impuestas) para ocupar ese espacio; y 3) hacen imposible, peligrosa o insostenible económicamente seguir habitando ese lugar” (López Morales, 2013: 38)

El desplazamiento es entonces el proceso a través del cual se expulsa a un hogar de una vivienda/zona en particular. Esta es la definición básica del concepto. Sin embargo, según Slater (2009) hay 4 variantes del desplazamiento. Estas son:

- 1) Desplazamiento directo: Sucede cuando los propietarios fuerzan a los ocupantes a desalojar su vivienda. La expulsión puede ser física (desalojo directo) o económica (por aumentos en la renta o aumentos en impuestos territoriales insostenibles para los habitantes).
- 2) Cadena de desplazamiento: Proceso previo al punto anterior, ya que deben ser considerados residentes desplazados con anterioridad de la misma vivienda (e.g en un incremento de renta anterior).
- 3) Desplazamiento exclusionario: Se refiere a hogares que no pueden tener acceso a una vivienda porque ésta ha sido gentrificada o abandonada. Se da porque al haber gentrificación o abandono, un segundo hogar similar al que antes habitaba en la vivienda modificada, no puede llegar a vivir ahí. El número de unidades disponibles para el segundo hogar en el mercado de vivienda se ve reducido, y por lo tanto este segundo hogar se ve excluido de un lugar en donde de otra manera hubiera podido habitar.

- 4) Presión de desplazamiento: Se refiere a la desposesión sufrida por las familias de bajos ingresos durante la transformación del entorno que habitan. Cuando una familia de bajos ingresos observa cambios dramáticos en su entorno, cómo el cierre de tiendas que frecuentaban, cambios en equipamiento público; y cuando estos cambios hacen un área menos habitable para ellos, estas familias pueden decidir cambiar de vivienda en ese momento, antes de ser desplazados directamente.

#### **4.2 Cambios en la colonia Juárez desde la perspectiva de los vecinos.**

Para poner en contexto el desplazamiento de población que está sucediendo en la colonia Juárez, primero es necesario hablar sobre los cambios que hay en la colonia y sobre la nueva población que está llegando a habitarla desde el punto de vista de los vecinos. Para realizar este análisis se utilizará información cualitativa obtenida a través de la realización de entrevistas semi-estructuradas a vecinos de la colonia Juárez. Se realizaron 20 entrevistas; 15 entrevistas a residentes antiguos de la colonia (viviendo en la zona por más de 10 años) y 5 a residentes recientes (que llegaron hace máximo 10 años). La selección de estas personas no fue al azar, sino que se intentó entrevistar a gente que está siendo afectada de alguna manera por la inversión de capital en la colonia. Sin embargo, al final se juntaron entrevistas a vecinos que ven los cambios en la colonia desde diferentes perspectivas.

Para darnos cuenta del nivel económico de los entrevistados podemos contrastar sus niveles educativos. De los 5 residentes 'recientes' que se entrevistaron, 2 contaban con licenciatura, y los otros 3 contaban con posgrado (2 con doctorado). En contraste de los 15 residentes 'antiguos', 7 contaban con licenciatura, 5 estudiaron hasta la preparatoria y 3 hasta la secundaria. El grupo al que se entrevistó es una muestra muy pequeña de la población de la colonia, pero nos da una idea de la variedad de niveles educativos y socioeconómicos que existen en ella. Podemos ver que de acuerdo a los niveles educativos, los vecinos recientes son de un nivel educativo alto, mientras que los vecinos antiguos son de nivel educativo medio-bajo, lo cual va a repercutir en sus ingresos; los vecinos recientes probablemente tengan ingresos más altos que los vecinos antiguo.

Otro dato que es importante señalar es que de los 20 entrevistados, 15 son arrendatarios, 2 son propietarios, y 2 son posesionarios (lo que significa que llevan ocupando un inmueble por un período extendido de tiempo, sin ser arrendatarios ni propietarios, lo cual legalmente les daría la posibilidad de convertirse en propietarios). La diferencia en las rentas que pagan los entrevistados que son arrendatarios es amplia. En el grupo de residentes antiguos, la renta más baja fue de 5000 pesos mensuales, mientras que la más alta fue de 8500 pesos al mes. En cambio, la renta más baja entre los residentes recientes fue de 8500 pesos al mes, con la más alta alcanzando los 20,000 pesos al mes. Si se juntan los datos de todos los entrevistados, la renta más baja es de 5000 pesos, mientras que la más alta es de 20,000. El edificio en el que se paga 5000 pesos de renta, es un edificio antiguo, un tanto deteriorado, localizado en Lisboa #17, mientras que el edificio en el que se paga 20,000 pesos de renta es un edificio antiguo, pero que fue remodelado recientemente, localizado en la calle de Berlín #38. Los dos departamentos son de similares dimensiones, los dos cuentan con 3 recámaras, sala, y cocina. Por lo tanto podemos ver que la diferencia en la ganancia de un arrendador que renta su propiedad en un edificio viejo y la ganancia de un arrendador que renta su propiedad en un edificio remodelado es de 15,000 pesos mensuales. Esta es otra aproximación a la brecha de renta, ya que una cantidad representa la renta capitalizada actual, y la otra podría representar la renta potencial de otros edificios con similares características. La ganancia que puede obtener un propietario por renovar o vender su edificio es enorme, hay que mantener esto en cuenta al seguir con el análisis.

Habiendo aclarado la procedencia de los datos cualitativos, se puede pasar a analizar los cambios y el desplazamiento de población en la colonia Juárez desde la perspectiva de los vecinos entrevistados. Algunos de los nombres de los entrevistados fueron modificados. Para empezar, un cambio reciente en la colonia que sobresale en la perspectiva de los vecinos es la construcción de nuevos edificios de departamentos. Describiendo los cambios recientes en la colonia, una vecina menciona:

“Pues sobretodo, sobretodo, las construcciones. Otra cosa que, mucho comercio, mucho comercio. Cómo que hubo un tiempo que le estuvieron dando prioridad a comercio y

escuelas. Y ahora últimamente casa habitación. Están construyendo muchos edificios para casa habitación.” - Alicia, residente desde hace 66 años.

Para esta vecina, hasta hace poco, hubo cambios importantes en los locales comerciales de la zona, pero últimamente el cambio ha sido hacia la generación de nueva vivienda. Otro vecino, tiene una opinión similar:

“Sí, te insisto, ha habido, sobretodo en el polígono que tu servidor habita, una inversión importante en términos inmobiliarios, no solamente para efectos de casa habitación, sino también para servicios.” – Fidel, residente desde hace 5 años.

Esta misma opinión se repite en varios habitantes de la colonia, y demuestra que está habiendo una inversión inmobiliaria para producir vivienda en la colonia, y que esta inversión es lo suficientemente significativa para tener un impacto en la percepción de los vecinos en general. La producción de nueva vivienda es de tal magnitud, que los vecinos la describen como uno de los cambios recientes más importantes en la colonia.

Algo importante sobre esta inversión inmobiliaria, es que está cambiando el paisaje en la colonia.

“Ah pues se está construyendo todo el tiempo en todas partes. Osea desde, todo lo que es la parte de Bucareli, Versailles, toda la parte más cómo hacia gobernación que normalmente estaba un poquito más dejada, pues estás viendo como se están levantando edificios, aquí mismo están levantando edificios. Muy chistoso porque también estas viendo este nuevo tipo de arquitectura. (...) yo me vengo a colonias como estas, o como podría ser la Narvarte, justo porque también arquitectónicamente y urbanamente son bonitas. Pero de repente se empezaron a convertir en zonas meramente habitacionales con edificios que podrían ser lo mismo en Berlín que en Nueva York, que en.. Osea edificios de estos así, y pues cambia el paisaje.” - Javier, residente desde hace 5 años.

En este cita podemos observar una vez más evidencia sobre una inversión inmobiliaria fuerte en la colonia, que está modificando el carácter de la misma. Se puede ver que este vecino percibe que el carácter antiguo y la arquitectura clásica

de la colonia está siendo remplazada por una arquitectura moderna y homogénea, que es igual en muchas partes de la ciudad y en muchas ciudades del mundo. Esto es un efecto negativo de las nuevas construcciones para este vecino en particular.

“El hecho de que obviamente la colonia mantenía una imagen, pues eso no, muy colonial en su arquitectura, y pues con los nuevos edificios, pues ya se empieza a romper el esquema, de lo viejo con lo nuevo, con obviamente otro tipo de gente que realmente como que ni siquiera se encuentra bien armonizada dentro de la colonia.”  
– Carla, residente desde hace 26 años.

Aquí podemos observar nuevamente como los nuevos edificios rompen con la imagen que tenían los vecinos de la colonia, y cómo esto es un efecto negativo para algunos de ellos. A partir de estas primeras citas, podemos ver que hay una inversión de capital en la colonia, que está cambiando el tipo de vivienda y comercios que predominaban en ella, y que se está dando una modificación del paisaje importante.

El surgimiento de nuevos comercios es otro cambio significativo en la colonia, ya que estos están teniendo un carácter muy distinto a los que había anteriormente.

“El cambio de tipos de comercio que ha sucedido en la colonia en los últimos 2 años, ha sido brutal. Se han abierto muchos más restaurantes de lujo, barberías, bueno, no recorría yo tanto esa zona de la colonia, pero vamos, todo Niza, es el cambio de comercios, hay mucha galería ahora aquí en la colonia. Panaderías gourmet, con panes, que no dudo de su calidad, de hecho entiendo que son exquisitos, pero son panes que te cuestan de 30 pesos, dices, ¿quién va a comprar eso? Pues no, nosotros no.” - Darío, residente desde hace 30 años.

Cómo lo explica Darío, los nuevos comercios están dirigidos a un mercado de población con ingresos medios-altos. Aquí la persona entrevistada se refiere a los vecinos antiguos de la Juárez como ‘nosotros’. Esto significa que este vecino en particular nota que los vecinos nuevos y los antiguos son claramente diferentes. Se percibe que los nuevos comercios están dirigidos a otro tipo de personas, que no es, o no era, el perfil de habitante común de la colonia hasta ahora. Los precios de los

productos de estos nuevos establecimientos comerciales son más elevados que los precios de los bienes que se vendían con anterioridad en la colonia. Esto se observa de nuevo en la siguiente cita:

“(...) aquí en la calle de Milán y Roma, a un costado de la iglesia, hay ahí este, un restaurante y supermercado, creo que venden también, según frutas y legumbres, verduras, orgánicas. Y una de mis nietas un día fue ahí a comerse un sándwich, y un jugo. Pero dice que es carísimo, casi 200 pesos por un sándwich y un jugo.” - Alicia, residente desde hace 66 años.

Aquí Alicia describe su visión sobre los nuevos comercios en la colonia. Se percibe lo mismo, que los nuevos comercios tienen productos que se venden a precios más elevados al de los productos que usualmente se consumían en la colonia. Se puede ver que hay nuevos tipos de comercios, dirigidos a un mercado diferente al que predominaba en la colonia, y que este implica nuevos modos de consumo y precios más elevados.

“(...) hemos visto la emergencia de barbershops, cosa que no teníamos aquí en el barrio. Tenemos cantidad de centros de yoga, no había una demanda de yoga y de este tipo.. hemos visto crecer los gimnasios, muy especializados. Hemos visto proliferar cafés gourmets, restaurantes gourmet. Tiendas de bicicletas por supuesto, tiendas de tenis (...). “ - Sergio, residente desde hace 10 años.

En esta cita se observa que los comercios están respondiendo a un nuevo tipo de demanda y de formas de consumo en la zona. La demanda de estos nuevos productos y servicios no proviene necesariamente de los habitantes más viejos de la colonia, sino proviene de un nuevo tipo de población que está llegando actualmente a habitar a la colonia.

Los habitantes de la colonia tienen una idea clara sobre el tipo de población que está llegando a habitar la colonia en años recientes. Hay un consenso sobre que la mayoría de la población nueva en la Juárez es gente joven y de un nivel socioeconómico elevado.

“Gente joven, de perfil socioeconómico alto, es decir gente con un perfil como también así como medio artístico, creativo, hay mucho arquitecto, urbanista, artista, dj (disc jockey), osea todo este tipo de cosas, como de la gente que comparte departamento. Y luego están los otros que son como gente pues llamémosle, el chavoruco, osea gente de cómo 30 a 45, con un perfil también, más bien alto y de hecho más alto que el de estos jóvenes que comparten, que es alto, pero este es bastante más alto” – Javier, residente desde hace 5 años.

Esta respuesta surge a una pregunta sobre el tipo de habitantes nuevos en la colonia. El entrevistado divide a los nuevos habitantes en dos grupos, sin embargo el denominador común para ambos serían que son de un perfil socioeconómico alto. Por un lado está la gente más joven, empleada en un medio más creativo/artístico y por otro lado está la gente un tanto más grande, que puede ser oficinista de todavía más altos recursos. En la siguiente cita podemos ver una opinión similar: “Entonces sí, yo creo que la gente que está llegando a vivir aquí, es gente que tiene cierta solvencia, porque para pagar una renta, de 25 mil pesos, sí. No cualquiera las paga.” - Alicia, residente desde hace 66 años.

Aquí primero, hay evidencia de que las nuevas rentas son muy elevadas. Estas viviendas con este tipo de rentas, están siendo ocupadas por un nuevo tipo de población, que no habitaba previamente en la colonia. Para pagar estas rentas, los nuevos habitantes necesariamente tienen que ser habitantes con un nivel económico alto o medio-alto.

Muchos de los vecinos entrevistados consideran que los extranjeros son un grupo importante de población que está llegando desde hace poco a vivir a la colonia .

“Y conforme va pasando el tiempo pues veo mucho más extranjeros, mucha más gente blanca, mis roomies (compañeros de piso) cada vez como han sido más güeros y extranjeros. Y cómo más, antes no me decían, ‘oh si me encanta el barrio’, ¿no?. Y ahora como que tu roomie güero te dice, oh me encanta el barrio, tiene como súper onda.” – Sandra, residente desde hace 3 años.

Sandra es una vecina de la colonia que comparte departamento con un Estadounidense. Además de tener un compañero de departamento extranjero, ella

ha observado que cada vez más población de otros países llega a vivir a la colonia. Esta observación es compartida por Rita, quien responde esto en cuánto a los nuevos habitantes de la colonia:

“Esque son extranjeros, no, no te puedo decir porque son extranjeros. Yo por ejemplo, mi vecino del 1, su esposa es gringa, vienen de allá los dos. Entonces ya traen ellos otras ideas. No vienen con la idea de vivir aquí y aceptar la colonia como es, ese es un vecino nuevo. Aquí de este lado hay franceses, hay españoles, te digo, hay italianos, hay argentinos. Aquí nada más sobre Lisboa. Simple y sencillamente, ven al SUMESA y te encuentras de todo. Osea ya no es aquello que ves a tus vecinos y hasta te quedabas a platicar, porque ahora es gente extraña, y encima de que es gente extraña, el otro día me toco ver como un argentino maltrato aquí a una cajera (...)” – Rita, residente desde hace 47 años.

Aquí hay otro caso de un habitante de la colonia que tiene como vecino a una pareja de extranjeros que llegaron a vivir a su edificio hace poco tiempo, además de que observa la presencia de esta población en toda la colonia. Algo importante aquí es que se puede ver que esta vecina considera la presencia de extranjeros como algo negativo y conflictivo; para ella son personas que no valoran la colonia, que cambian el carácter de la misma y que tratan de manera despectiva a la gente local.

“Pues yo he notado bastante, el movimiento de extranjero aquí. Cada vez veo que hay más, que se habla más inglés en el súper. Que de repente pues si, vienen a preguntar en tu mismo edificio sobre los departamentos gente de fuera, franceses, argentinos, chilenos, gringos.” – Javier, residente desde hace 5 años.

Finalmente, otra cita con evidencia sobre la llegada de extranjeros a habitar la colonia. Se puede ver que están cambiando el entorno de la colonia, y tienen una clara presencia en la vida cotidiana de los vecinos.

Algunos de los antiguos vecinos, ven la llegada de estos nuevos habitantes, como algo conflictivo, o amenazante para su modo de vida.

Pues ahorita ya está llegando gente con otra situación económica porque tiene esa posibilidad de comprar. Osea en las nuevas construcciones está llegando otro nivel

socioeconómico a la colonia. Que a los que ya, por, yo si me considero con derecho, este, pues nos van a expulsar, nos van a expulsar hijo. Precisamente por esa situación económica. – Enedina, residente desde hace 41 años.

Aquí se ve nuevamente la idea de que los nuevos habitantes son de una clase social media-alta, con posibilidad de adquirir propiedades en los nuevos departamentos, los cuales tienen unos precios elevados. Esta vecina en particular expresa miedo a que estos nuevos habitantes, por su alto poder adquisitivo, lleguen y compren las viviendas donde ella y otros vecinos antiguos habitan. Esto es evidencia de que existe un conflicto entre clases sociales por un determinado espacio, y que la llegada de una clase social más alta, representa un potencial desplazamiento de la clase más baja.

#### **4.3 Casos de desplazamiento directo en la colonia Juárez**

A partir de la información presentada hasta ahora, se puede decir que según la perspectiva de los diferentes vecinos, en la colonia Juárez, está habiendo una inversión de capital, la cual está resultando en una producción de nuevas viviendas y en la generación de nuevos comercios. Las nuevas viviendas y comercios, están dirigidas a una clase socioeconómica media-alta, y no están dirigida a la antigua clase media-baja que habitaba en la colonia. La inversión está resultando de igual manera en una modificación al paisaje de la colonia. Además, los nuevos habitantes que están llegando a habitar recientemente a la colonia, y que consumen en los nuevos comercios, son una población de clase media-alta, dentro de la cual, hay una presencia significativa de extranjeros. Para algunos vecinos, la llegada de los nuevos habitantes resulta conflictiva y amenazadora a sus modos de vida. Por lo tanto, se puede decir que en la colonia Juárez, hay inversión de capital, modificaciones al paisaje, y una llegada de habitantes de mayores ingresos. Ahora, se puede pasar a analizar el desplazamiento de población de bajos ingresos que se está llevando a cabo en la colonia.

A partir de los datos obtenidos en las entrevistas, se puede decir que en la colonia Juárez, está habiendo 2 tipos de desplazamiento fundamentalmente; desplazamiento directo, y desplazamiento exclusionario. Sin embargo, estos dos

tipos de desplazamiento suceden bajo varias modalidades. En total, se encontraron 11 casos distintos en los cuales la población que habita un predio, ya fue desplazada con anterioridad, será desplazada en poco tiempo, o está en riesgo de ser desplazada, debido a diferentes tipos de actividad inmobiliaria e inversión en el entorno construido. A continuación se detallarán y se analizarán estos casos.

### **Hamburgo #269**

Los dos primeros casos están relacionados con la actividad inmobiliaria sobre Paseo de la Reforma. El primero, es el predio localizado sobre Hamburgo 269. Este predio contiene un edificio con 14 departamentos en renta y en julio de 2016 fue adquirido por el grupo inmobiliario Abilia, que es una empresa subsidiaria de Tresalia Capital. Esta empresa es una firma de capital privado nacional, que se dedica a hacer inversiones en distintos sectores, incluyendo el sector inmobiliario. Abilia está desarrollando el proyecto “Reforma 432”, una torre de usos mixtos sobre la glorieta de la diana, a unas cuadras de Hamburgo 269. Sin embargo, la torre sobre Reforma incluye una torre de estacionamiento, que se está construyendo en el predio adyacente a Hamburgo #269. Abilia decide comprar el edificio localizado en Hamburgo #269, para ampliar su proyecto de estacionamiento y evitar un conflicto con los habitantes de este edificio, desplazando a la gente que vivía ahí.

“Y nadamás, el día 5 de julio, 5 o 7 de julio, vino uno de los licenciados del dueño de este edificio –‘este, mire yo soy vocero, yo soy ejecutivo de entregar esta notificación. Se termina el contrato de arrendamiento.’- ¿Porqué? -‘Porque se va a vender el edificio a terceros.’- Y entonces ¿ahora qué? –‘Mes y medio para que ustedes desocupen-.’ ” – Ana María, residente desde hace 26 años.

“En primera ni pedimos que vinieran a construir un estacionamiento robótico de 15 pisos que quien sabe si iba a aguantar este edificio. Segunda, nosotros no pedimos que nos íbamos a ir de este edificio. Sí, si ya cada quien iba a tomar una decisión, ya era cada quien individual. Pero en un principio, nadie estábamos contemplando irnos.” – Lydia, residente desde hace 17 años.

Este es un claro ejemplo de desplazamiento directo, ya que el propietario del edificio está forzando a los propietarios a desalojar, ya que va a vender el edificio. Lo que es importante, es la causa de este desplazamiento; se desaloja a estos 14 departamentos debido a la construcción del estacionamiento que servirá a una torre de usos mixtos actualmente en construcción sobre Avenida Reforma. La inversión de capital en el espacio construido está conllevando un desplazamiento de población de menores recursos. En este edificio se llevaron a cabo dos entrevistas, las dos señoras entrevistadas llevaban rentando en el edificio 26 y 17 años respectivamente.

### **Insurgentes Sur #57**

El segundo caso relacionado a la actividad inmobiliaria sobre Avenida Reforma, es el de un predio localizado en Avenida Insurgentes Sur #57. Enfrente de este edificio, cruzando Insurgentes, está la torre Reforma 222. La edificación de esta torre, causó especulación inmobiliaria, que terminó por desplazar a los habitantes que vivían sobre Insurgentes Sur #57.

“(…) muere el propietario y pues el hijo ya no piensa igual. Si dice, ya está Reforma 222, a pues ya aumenta la plusvalía y dice, a no pues ahora si vendo. Pero nos pide 5 millones de pesos por departamento, entonces no los tenemos. Ninguno de mis vecinos tuvo la posibilidad de comprar, todos nos tuvimos que ir. Entonces esa es la expulsión del espacio.” – Enedina, residente desde hace 41 años.

Esto sucede hace 3 años, y es un ejemplo de cómo la inversión inmobiliaria sobre Reforma puede detonar una especulación inmobiliaria por parte de los propietarios de otros edificios adyacentes. El mejoramiento de las condiciones en la colonia, derivadas de la inversión en el entorno construido, está resultando en una expectativa de ganancia mayor por parte de los propietarios, y en este caso, el dueño decide remodelar y vender, forzando a desalojar, a los habitantes de menores ingresos que hasta entonces habían rentado en el edificio.

### **Nápoles #45**

El tercer caso es similar, en el sentido de que los propietarios de un inmueble deciden renovar su inmueble y modificar su uso, desplazando a los habitantes en el proceso. Este predio se localizaba en Nápoles #45.

“Porque ahí vinieron, esa propiedad era de unos españoles, entonces cuando ellos regresaron a México, pues habilitaron eso para sus negocios, como bodegas los departamentos, bodegas de vinos. Una de ellas puso un cosa relacionada con aspectos de cosméticos. Y nosotros negociamos nuestra salida.” – Oscar, residente desde hace 53 años.

Se observa que los dueños deciden modificar su propiedad, con la finalidad de obtener una ganancia mayor. Esta oportunidad de mayor ganancia se ve dada por los cambios recientes en la colonia. Lo interesante es que deciden renovar, pero con la condición de forzar la salida de los antiguos inquilinos. Podrían haber renovado sin desplazar a sus arrendatarios, pero claramente, hay una mayor ganancia al incorporar nuevos usos y nuevos inquilinos. Oscar profundiza en este desplazamiento:

“Sí, (dijeron) que había que salirnos todos, todos los inquilinos, todos incluidos. Había todavía dos personas con renta congelada que fueron a un litigio y terminaron sacándolos. (...) Ahí, sigue habitando gente, y es bodega, y una agencia de cuestión de cosméticos y eso..” – Oscar, residente desde hace 53 años.

Este tercer ejemplo es entonces un caso en el que propietarios deciden forzar la salida de sus inquilinos con el fin de obtener una ganancia mayor. Esto es en parte una consecuencia de las ‘mejores’ condiciones en la que se encuentra la colonia hoy en día. Genera un conflicto entre propietarios y arrendatarios, ya que en este caso algunos inquilinos no quisieron salir, fueron a juicio y terminaron siendo desplazados.

#### **Lisboa #40**

El cuarto caso también es similar, se da en un edificio localizado e Lisboa #40. Aquí, las antiguas dueñas del inmueble fallecen, y llega una nueva dueña, que pretende

desalojar a los inquilinos. Lo que tienen en común estos casos, es que para los propietarios representa una mayor ganancia el desplazar a sus antiguos inquilinos, que el simplemente renovar sus contratos. Esto es una consecuencia de la inversión de capital que está habiendo en la colonia.

“Que es el caso del predio que yo habité. Ese edificio, las propietarias eran dos propietarias de origen español, después del exilio español, vinieron, estuvieron viviendo aquí, unos buenos años, nos empezaron a rentar los departamentos, ya eran unas señoras grandes imagínate, nacieron en 1906, 1908. Se regresan a España y haya fallecen. (...) al año siguiente de que le firmamos los contratos ( con la nueva propietaria), inmediatamente apareció la primer demanda, una controversia de arrendamiento.” – Fernando, residente desde hace 55 años.

Aquí podemos ver la descripción de los eventos para este caso. La nueva propietaria demanda a los inquilinos, y estos van a juicio. El resultado, después de varios años de conflictos legales (desde 2005) es que Fernando fue desalojado por granaderos: “Hubo un momento en el que no pude detener absolutamente nada, y el lunes 30 de mayo (de 2016) llegaron aquí como unos 70 - 80 granaderos, y me sacaron mis cosas a la calle, y dije no hay problema.” – Fernando, residente desde hace 55 años.

El desplazamiento de población en algunos casos se da de una manera física y violenta. Este caso es otro conflicto que surge entre inquilinos y propietarios, a partir de que los propietarios ven una oportunidad de ganancia si desalojan a los antiguos inquilinos, que en general son de condiciones socioeconómicas más bajas. Al final, los habitantes del edificio (7 departamentos) fueron desplazados. Fernando pudo mudarse con familiares a Lisboa #48.

Los primeros 4 casos comparten la característica de que son edificios de los cuales todos los viviendas fueron forzadas a desalojar, es decir, el desplazamiento de estos cuatro edificios fue total. Los siguientes casos, presentan ciertas variaciones.

## **Lisboa #17**

El quinto ejemplo es un predio en conflicto, localizado en la calle de Lisboa #17. En este predio primero hubo un alza fuerte a la renta y a los servicios básicos. “Pero sí de 2000 pesos de renta que pagabas a 5000 que pagas ahora en 3 años pues si es muchísimo.” – Rita, residente desde hace 47 años.

“Antes te cobraban el agua por departamento. Bueno antiguamente venía incluida en la renta. Después empezaron con que no, va a ser por departamento. Pero ya después llegaron y dijeron que no, que era por persona. Entonces yo por ejemplo, somos 8, pago 150 por cada uno” – Rita, residente desde hace 47 años.

En este edificio, la renta crece a más del doble en tres años. Además, se empieza a cobrar una cantidad mucho mayor por el agua de una manera irregular. Esto en sí es una forma de desplazamiento, ya que seguramente algunos habitantes no pudieron con estas nuevas cargas económicas. Sin embargo, todavía hay más presión para que el edificio se desaloje.

“Yo la pago un domingo, y vienen un día miércoles, y me dicen, este, pues que me tengo que ir porque el edificio se vendió, y los nuevos dueños pues quieren el edificio vacío. (...) y llegan y te dicen, te vamos a dar 6 meses, no pagues renta, y vete. Y tu de momento te quedas así, en la nada no, pensando. Entonces yo me quede pensando y me puse a hacer cuentas y dije bueno, no voy a pagar 6 meses renta, son 30,000 pesos, pero con 30,000 pesos yo no me cambio.” - Rita, residente desde hace 47 años.

En el momento de dar esta entrevista, el futuro de los arrendatarios de este edificio todavía es incierto. Hasta ahora, según Rita, por estas circunstancias, los habitantes de 3 de los 17 departamentos que hay en el edificio han decidido irse, han sido desplazados. Sin embargo, el supuesto dueño del edificio no tiene las credenciales necesarias para decirse el dueño legalmente, y por lo tanto, no se ha podido completar la venta y subsecuente desplazamiento de los demás habitantes. De cualquier manera, es otro ejemplo de que el mercado de vivienda en la colonia está cambiando, y de que la inversión de capital para adquirir departamentos y edificios se está incrementando, resultando en el desplazamiento, o potencial desplazamiento de la población de menores recursos.

## Liverpool #9

El caso número 6 sucede en un edificio localizado en Liverpool #9. Aquí, la inmobiliaria ReUrbano pretende comprar el edificio, y remodelarlo, lo cual implica forzar el desalojo de los inquilinos. Con esta remodelación, ReUrbano pretende dividir los 6 departamentos del edificio, que son de 120 metros cuadrados, y hacer 12 departamentos de 60 metros cuadrados.

“Si, cuando el se presentó, cuando se presento en octubre con el dueño, bueno nos enunció que el ya había comprado el edificio, que era el nuevo propietario y que si, teníamos que salir, salir del edificio, y nos hacía, pues ahí a cada quien le hacía una propuesta diversa, nos ofrecía una ridícula cantidad de dinero, pagarnos la mudanza, nos ofrecía mudarnos a otros edificios que el tiene aquí mismo en el barrio o en la Roma. Pero la oferta que el nos hacia era, múdate a un lugar 3 veces menor que el que tienes, pagando una renta 3 veces más de la que estas pagando.” – Sergio, residente desde hace 10 años.

En la cita el nuevo dueño del que se habla es Rodrigo Rivero Borrel, uno de los fundadores de la inmobiliaria ReUrbano. Se observa que una vez más, la inversión inmobiliaria en la colonia Juárez está resultando en un desplazamiento directo de población. Este tipo particular de inversión pretende remodelar edificios viejos, y subdividir los departamentos ya existentes, con la finalidad de obtener una cantidad de renta más elevada.

“(…)pero después de diciembre (2014) el departamento tiene que estar vacío, porque cómo los departamentos son muy grandes, el arquitecto los va a dividir. De cada departamento va a hacer dos departamentos. Entonces el quiere que en enero el edificio esté desocupado.” – Alicia, residente desde hace 66 años.

Para esto, es necesario desalojar a los antiguos vecinos, ya que muy probablemente, no podrían pagar las nuevas rentas, y se necesita el espacio para remodelar. También se puede ver, que ReUrbano, está teniendo una fuerte actuación en la colonia, pero también en otras colonias aledañas, lo cual sugiere que este tipo de desplazamiento no se limita a una sola colonia. Actualmente los

habitantes de Liverpool 9 están en un proceso legal, ya que se les negó el derecho al tanto. "(...) aparece el dueño del edificio con una carta donde nos pide que renunciemos a nuestro derecho al tanto." – Sergio, residente desde hace 10 años.

"Y te das cuenta de que finalmente nos había pasado a nosotros es que se nos estaba despojando, o se nos intenta a la fecha despojar, de un derecho que tenemos, que es nuestro derecho al tanto. Nuestro derecho a poder comprar, que se nos oferte el edificio, y comprarlo." – Sergio, residente desde hace 10 años.

Cómo se explica en la cita, el derecho al tanto es el derecho que tiene un inquilino de un inmueble, de ser el primero a quien se le oferte su vivienda en el caso de que el dueño quiera vender. Para el caso de Liverpool #9, ReUrbano ignora este derecho, y procede a intentar comprar el edificio sin que este sea ofrecido a los habitantes. A partir de este proceso, dos departamentos han sido desplazados y quedan 4, cuyos habitantes están actualmente intentando reclamar su derecho al tanto.

#### **Versalles #84**

El caso de desplazamiento número 7 en la colonia sucede en un edificio localizado en Versalles #84. Este es un edificio que estuvo abandonado durante 20 años, desde entonces, un grupo de personas se han asentado ahí como posesionarios, es decir, que no tienen título de propiedad, pero se conducen como dueños. Hace 3 años, alguien llega y dice ser el dueño, y pretende vender el edificio y desalojar a los habitantes. Los habitantes han deducido que quien va a comprar el edificio es la inmobiliaria ReUrbano. Actualmente, estos vecinos se encuentran en litigio, tratando de reclamar la propiedad de los departamentos que han habitado por más de 10 años. "Es que bueno, sabemos que hay una negociación defacto, de que alguien ya se hizo del edificio, de una manera ilegal porque no hay ventas legales con eso, cuando ni siquiera la propiedad del edificio estaba clara." - Darío, residente desde hace 30 años.

Se sabe que quien pretende comprar el edificio es ReUrbano, ya que ellos ocuparon algunos de los departamentos vacíos en Versalles 84, y los vecinos se dan cuenta

de que estas personas son los administradores de un local comercial que es propiedad de ReUrbano.

“Hay un negocio de bicicletas que se pone en el edificio donde vive Sergio (vecino de la colonia), que es de este sujeto, y resulta que los mismo que administran ese negocio, están metidos en los departamentos que ellos ocuparon en el nuestro” – Darío, residente desde hace 30 años.

El edificio de Sergio es Liverpool #9, y tiene un local comercial que ya fue adquirido por ReUrbano. Algunos de los habitantes del edificio decidieron salir ante esta situación. Según Darío, 10 departamentos han sido desocupados desde que empieza el litigio, 2 de estos fueron desalojados con violencia.

“(…) hace dos años, (…) hicieron un desalojo en mi edificio, desalojaron a dos departamentos, en el cual, una de las personas que fueron desalojadas, un señor de 80 años, más de 80 años, y bueno, el operativo fue impresionante, porque también para sacar al señor trajeron dos o tres camiones de granaderos.” – Darío, residente desde hace 30 años.

Con este caso se puede notar que hay un conflicto de clases por el espacio y por la vivienda. Por un lado están personas de bajos recursos que tendrían el derecho de ser propietarios por haber sido posesionarios durante más de 10 años, y por el otro está una empresa inmobiliaria que a partir de la revalorización de la colonia se interesa en adquirir el predio y remodelarlo para obtener una ganancia. La inversión de capital en la colonia Juárez se está dando en varios casos en esta modalidad, donde una inmobiliaria local adquiere diferentes edificios viejos y deteriorados, donde la renta potencial es muy elevada, y los remodela para aumentar sus ganancias. Esto conlleva un desplazamiento de la población que habitaba estos predios, quienes en general son una población de clase baja y media-baja.

## **Lisboa # 60**

En el edificio localizado en la calle de Lisboa #60 está sucediendo un desplazamiento directo de tipo económico, es decir, los propietarios quieren subir la renta y terminar con contratos de arrendamiento.

“Justo hace, cosa de 3 meses me mandaron una notificación, diciéndome que solicitaban la desocupación inminente del inmueble porque habían echo un estudio y, la misma gente de la inmobiliaria, habían echo un estudio y que el metro cuadrado estaba mucho más caro. Entonces que pues muchísimas gracias y que necesitaban el departamento. (...) me llegó la notificación, pero no solo me llegó la notificación a mí, si no pegaron circulares con la notificación en el edificio.” – Javier, residente desde hace 5 años.

En esta cita se observa claramente que la revalorización de la colonia Juárez está llevando a una especulación con los precios del suelo y de la vivienda por parte de los propietarios de los inmuebles. En este caso, los propietarios aprovechan el hecho de que el valor del metro cuadrado del suelo sea más caro, para terminar sus actuales contratos de arrendamiento y comenzar con otros en los que puedan cobrar precios más elevados. Según Javier, a partir de esta notificación por parte de los propietarios, 3 de los 12 departamentos decidieron salir del edificio. Él hasta ahora se ha logrado quedar.

La revalorización del suelo en la colonia Juárez ha facilitado la especulación con la vivienda y ha llevado a un desplazamiento directo de población que habitaba en la colonia. Algo interesante, es que Javier es un residente reciente de la colonia, llegó hace tres años, y es de un nivel socioeconómico medio-alto; en cuanto a nivel educativo cuenta con doctorado y es capaz de pagar una renta de 10,700 pesos mensuales viviendo solo. Se puede ver entonces que el proceso de gentrificación en la colonia ya no solo afecta a la población de bajos recursos, sino también a la clase media.

### **Berlín # 38**

En este edificio hay varios propietarios a quienes les pertenecen distintos departamentos. En este caso el dueño de un departamento decide vender,

desplazando a los habitantes del mismo. Casos como este demuestran una vez más que las condiciones en el mercado de vivienda en la colonia Juárez están incentivando este tipo de desplazamientos. Es otro caso en donde una persona de clase media, con una capacidad económica amplia se ve afectada también por la gentrificación. Berenice cuenta con una licenciatura, vive con otros 3 compañeros de departamento, y paga en total 20,000 pesos al mes de renta. Sólo ha vivido un año en la colonia, pero en este año su renta se incremento al punto de que empezó a buscar otro lugar donde vivir.

“Pues es una mezcla no, osea si me gusta que mejore la zona, que haya una nueva inversión, pero definitivamente no es tan sencillo que cada vez te suban la renta, por ciertas situaciones que tu no las pediste. Osea ni siquiera es una, que yo haya solicitado que mejoren la zona, y sin que me pregunten a lo mejor si quiero o no que me suban la renta, o cosas de ese tipo. Así es, en un año te suben el **30%** de una renta y la verdad que eso está súper mal porque yo hago un gasto doble en estarme mudando. Y pierdo tiempo, porque aparte necesito, o trabajo o me mudo cada mes. Si la verdad es que si son muy elevadas las rentas.” – Berenice, residente desde hace 1 año.

Aquí se puede ver que antes de este desplazamiento directo que está sucediendo, ya había una presión económica muy fuerte, que estaba llevando a un desplazamiento directo de tipo económico. Es más evidencia de que la revalorización de la colonia está encareciendo la vivienda, y está llevando a un desplazamiento de población de bajos y medios recursos socioeconómicos.

### **Abraham González #102**

El caso de este predio es diferente, porque de todos los casos donde hay un desplazamiento o un potencial desplazamiento, es el único en donde también se está afectando a propietarios. Se da en el edificio del ‘Buen Tono’ construido en el porfiriato, el cual cuenta con 183 departamentos. Aquí hay un alza en el valor catastral del suelo, y en el impuesto predial muy significativa. “Ese valor del suelo lo cambiaron ahorita este año, ese fue el que paso de 300,000 a 800,000 (...)” – Luis, residente desde hace 22 años.

Luis se refiere al valor del suelo catastral, que viene en la boleta del predial. Se puede ver que la revalorización de la colonia ya se ve reflejada cuantitativamente en los valores del suelo que maneja el Estado. Esto lleva a un incremento en el predial. "(...) este aumento del predial que se dio el año pasado a partir de que pagábamos 400 pesos anuales, y pretendieron que pagáramos ahora 6000 pesos anuales." – Luis, residente desde hace 22 años.

Este incremento en el predial, es sumamente elevado, de alrededor de 1400% de un año al otro. Desde entonces se hicieron protestas y varios reportajes en periódicos, y se logro limitar este aumento a 1500 pesos anuales en lugar de 6000. Sin embargo, el valor del suelo catastral no fue limitado. Esto demuestra que a partir de la inversión de capital y revalorización de la colonia, el impuesto predial está aumentando en cantidades importantes. Se encarece la vida para los habitantes, y es una presión económica para que desalojen sus viviendas. El impacto de esto va a variar según las condiciones socioeconómicas de cada hogar. Se entrevistaron a dos personas, habitando en 2 departamentos diferentes de este conjunto, y a ninguna de ellas el alza del predial lo afecto al nivel de tener que desalojar su vivienda o considerar desalojar su vivienda. Sin embargo, hay una fuerte posibilidad de que a otros propietarios los afecte en una mayor medida.

### **Abraham González #127**

En este predio lo que se puede ver es que el desplazamiento en la colonia no sólo es de viviendas, si no también de comercios. Los comerciantes que rentan un local, también tienen las presiones que afectan a los habitantes. Como la colonia tiene un uso de suelo mixto, hay una gran presencia de comercios, los cuales también se están viendo afectados por la inversión de capital en el entorno construido.

"Por ejemplo, aquí en este edificio, el año pasado ya no nos querían hacer contrato, querían lanzar a toda la gente. De hecho, aquí cada quien paga su renta pero no exactamente en la misma fecha todos, y esta última vez sí nos pusieron exactamente la misma fecha para que en el plazo que ellos pusieron, en abril, se desocupara el edificio, pero de repente nos llegó el aviso de que sí se nos iba a volver a hacer

contrato. La razón no la sabemos (...)” – Alfredo, comerciante localizado en Abraham González #127.

En este caso, el desplazamiento no se llevó a cabo, pero la cita demuestra que estuvo muy cercano a suceder. Sucede un fenómeno similar al de los demás predios, en donde el dueño decide no continuar con los contratos de arrendamiento para dar un uso al inmueble que le de más ganancias. Este tipo de fenómeno claramente también afecta a los comerciantes (que no necesariamente viven en la colonia) que operan en los inmuebles de la colonia, quienes sufren una presión de desplazamiento al igual que los habitantes.

En estos 11 predios afectados que han sido analizados, han habido **60 hogares** que ya han sufrido un desplazamiento directo. Este dato se obtiene a través de las entrevistas con los habitantes de los predios afectados, sumando el número de departamentos/hogares que ya han tenido que desalojar. Los actores involucrados en los desplazamientos, y las maneras en las que se lleva a cabo este fenómeno varían como ha sido demostrado, pero se puede ver que el desplazamiento ha sido una consecuencia de la inversión de capital, y de el cambiante mercado inmobiliario en la colonia. Si se multiplica este número de hogares, por el promedio de habitantes por vivienda en la Ciudad de México que da el INEGI, se da que el número total de desplazados en el grupo de análisis utilizado para este trabajo en la colonia Juárez es de **240 habitantes**. Todos estos casos de desplazamiento se han dado de 2013 a Octubre de 2016, y son los que se pudieron conocer a través de una red vecinal relativamente pequeña. Cómo el fenómeno de inversión de capital en la colonia lleva sucediendo por más tiempo, y cómo es difícil cuantificar el desplazamiento se puede sugerir que el número total de desplazados es mucho mayor.

#### **4.4 Desplazamiento exclusionario en la colonia Juárez**

La evidencia de que hay un desplazamiento exclusionario en la colonia Juárez, se encuentra primero en los precios del metro cuadrado a través de los años. En la gráfica 5 (pp.82), se puede ver que las familias o individuos que podían rentar o

comprar una propiedad en la colonia en el año de 1995, o inclusive en el 2000, va a tener una dificultad económica importante rentando o comprando actualmente.

Este tipo de desplazamiento se ve evidenciado con las opiniones de algunos vecinos desplazados o en riesgo de ser desplazados. “A mí lo que más me angustiaba era no tener a dónde irme a vivir, sobretodo en mis condiciones económicas. ¿a dónde me voy? Tener una renta en la cual yo iba a poder seguir. El de la esquina 20 mil pesos, Avenida Chapultepec 15.” – Ana María, residente desde hace 26 años.

Ana María fue recientemente desplazada de su departamento en Hamburgo 269, tiene hasta el 30 de noviembre para desalojar su actual vivienda. En la cita se observa como cambiarse a un departamento cercano representaba un grave problema económico para ella y su familia, considerando que en Hamburgo 269 pagaba 8500 pesos de renta al mes. Ella vivió 26 años en este departamento, cuando ella llegó a la colonia pudo conseguir una vivienda que podía pagar, y se ve que después de ese tiempo, el encarecimiento de las viviendas en general hace que haya pocas opciones para que ella pueda permanecer en la colonia. “Porque, ¿a dónde te vas tu con un sueldo mensual de 5000 pesos? A un estado, ¿osea, allá a Texcoco? Por allá, dices no pues no, toda mi vida he vivido aquí. Y tu dices, pues no, y no queda de otra más que pelear.” – Rita, residente desde hace 47 años.

Rita está en riesgo de ser desplazada, ya que le anunciaron recientemente que su edificio había sido vendido y que tenía que desalojar su departamento. Se nota que ella no considera posible irse a vivir a un departamento cercano, ya que no podría pagar los precios a los que actualmente se vende en la zona central de la ciudad. Estos vecinos consideran que las viviendas a las que antes podían acceder se han encarecido, entonces sus posibilidades de vivir en una zona donde antes podían habitar se han reducido, generando un desplazamiento exclusionario en la colonia.

#### **4.5 Distintas afectaciones de la gentrificación.**

Sin embargo hay que mencionar, que no todos los sectores de población están siendo afectados de igual manera. Todos los desplazados en este análisis son arrendatarios, lo cual demuestra que los propietarios son mucho menos vulnerables

a ser desplazados. El sector de población que está siendo desplazado son los arrendatarios, sobretodo de clase baja y algunos de clase media. Por lo tanto, el proceso de gentrificación, no va a ser visto por igual por toda la población. Hay personas a quienes no les afecta, y hasta ven distintos beneficios en los cambios recientes. “Este, pues mira es que yo no creo que la gentrificación sólo es negativa. Sí, no me parece justo esa parte del desalojo. (...) Y ahora ya está súper iluminado, cambiaron todas las luminarias, iluminaron mejor. A cada rato que se inunda yo tuiteo y vienen y desazolvan.” - Sandra, residente desde hace 3 años.

Esto es un ejemplo de como la inversión de capital en la colonia no es algo negativo para todos los vecinos, ya que ven mejorías en los servicios públicos y en la seguridad de la colonia. De igual manera, la inversión genera lugares de esparcimiento para los vecinos, y esto en algunos casos es visto como positivo. Esta es la respuesta de un vecino a una pregunta sobre si los desarrollos sobre Reforma han tenido un efecto positivo o negativo: “Pues está bien, todo normal, normal. Yo ya no salgo de ahí, luego voy a pasear. Como tiene de todo, tiene cine.” – Ernesto, residente desde hace 52 años.

Ernesto se refiere a Reforma 222, una torre de usos mixtos sobre Reforma, que tiene diferentes establecimientos comerciales. A este vecino en particular los nuevos desarrollos inmobiliarios en la colonia no lo afectan en lo más mínimo. Es propietario de su vivienda, y no ha tenido ninguna afectación negativa a partir de los cambios en el mercado inmobiliario.

Por lo tanto se puede decir que el proceso de gentrificación en la colonia Juárez no afecta a todos los sectores de población en la misma medida. El desplazamiento se limita hasta el momento a un cierto sector; los arrendatarios de vivienda y comercios clase baja y media. Por esta razón, el proceso puede ser visto como algo positivo en los ojos de algunos vecinos, sobretodo en los propietarios de vivienda, quienes disfrutan de las mejoras en los servicios y en las actividades de recreación que se están generando. Sin embargo, el desplazamiento de población si está ocurriendo, y tiene un fuerte impacto en las vidas de una cantidad significativa de los habitantes (o ex - habitantes) de la colonia. Es importante resaltar el hecho de que la elección entre el deterioro y la gentrificación es una falsa elección (Slater, 2009); la inversión

y el mejoramiento de una colonia no tiene porqué implicar el desplazamiento de población de menores recursos. Hay maneras en las que se puede regular la inversión de capital y el mercado inmobiliario, para limitar o eliminar el desplazamiento de esta población.

Se puede afirmar que ha habido un incrementado desarrollo inmobiliario de viviendas y comercios en la colonia, los cuales están dirigidos a una población de clase media y alta, quien está llegando recientemente a habitar a este espacio. La nueva actividad inmobiliaria implica cambios en el paisaje e implica un desplazamiento directo y exclusionario de población de menores recursos. Este desplazamiento de población se da a partir de distintos tipos de actividad inmobiliaria; algunos casos de desplazamiento son a causa de los desarrollos de usos mixtos sobre Reforma, mientras que otros son a causa de desarrollos de menores dimensiones por parte de empresas como ReUrbano. En estos casos, están llegando las desarrolladoras y directamente comprando edificios. Sin embargo, hay otros casos, en que la revalorización del suelo y de la vivienda llevan a propietarios que no necesariamente son parte de empresas inmobiliarias a vender o a cambiar el uso de sus inmuebles, desalojando a sus antiguos inquilinos con la idea de lograr una mayor ganancia por la transacción llevada a cabo con su propiedad. El desplazamiento de población no solo se debe a que grandes y medianos desarrolladores llegan y desalojan a los inquilinos, sino que ha habido un incremento en la especulación con la vivienda y el suelo por parte de propietarios de todo tipo a partir de la revalorización de la zona.

## **Conclusiones.**

A partir del análisis previo, se puede afirmar que el proceso de gentrificación en la colonia Juárez es posible debido a la existencia de una brecha de renta. La brecha de renta se forma a partir de dos procesos clave; la desvalorización de la colonia a lo largo del siglo XX, y la elevación de la renta potencial a través de diversas acciones gubernamentales a principios del siglo XXI.

La desvalorización de la colonia Juárez y de la ciudad central en general, no es un proceso natural, sino que responde a diferentes momentos y políticas que resultaron en un deterioro del entorno construido. La política de rentas congeladas, el reemplazo del uso de habitacional por el comercial, el despoblamiento, el sismo de 1985 y la política de vivienda en respuesta al sismo (en particular el Programa Emergente de Vivienda) fueron los factores que se fueron acumulando a través del siglo XX, y que resultaron en la desvalorización de la colonia Juárez.

El papel del gobierno de la Ciudad de México es clave en la elevación de la renta potencial en la colonia Juárez. A partir del año 2000, se implementan diversos programas y políticas urbanas, como el mejoramiento de Paseo de la Reforma, la promulgación del Bando 2 y la creación de la Norma 26, con la finalidad de hacer más eficiente el mercado de suelo y de vivienda, propiciando la inversión inmobiliaria en las áreas centrales. Las políticas urbanas neoliberales en la Ciudad de México han funcionado con la finalidad de facilitar la actuación e inversión del sector inmobiliario privado en el entorno construido; se está reconfigurando el territorio local urbano para hacerlo más atractivo a las inversiones privadas. Estas políticas y acciones de mejoramiento han ampliado la brecha de renta, elevando la renta potencial en las áreas donde han sido aplicadas.

Por lo tanto, el estado es un actor clave en el proceso actual de gentrificación en la Ciudad de México, ya que a través de sus políticas urbanas, está elevando la renta potencial y propiciando la apropiación de la brecha de renta por parte de actores privados en la ciudad central en general, y en la colonia Juárez en particular. El papel del estado claramente ha sido el propiciar la mayor ganancia del sector inmobiliario, a través de acciones y políticas que van en contra los intereses de la

clase trabajadora. El gobierno fomenta indirectamente el desplazamiento de la población de menores ingresos, y da pie a que la ciudad central sea aprovechada cada vez más exclusivamente por población de mayores ingresos.

Iniciando en el año 2000, a partir de la apertura de la brecha de renta y de las políticas gubernamentales mencionadas, se detona un nuevo interés de generar vivienda nueva en la colonia Juárez y en la ciudad central. Hay un incremento en el financiamiento y producción de vivienda nueva dirigida a clases medias y altas en esta zona, además de un incremento sustancial en los precios del metro cuadrado. A partir de esta nueva inversión de capital, comienza la revalorización y el proceso de gentrificación de la colonia Juárez.

Las características que definen al proceso de gentrificación son las siguientes. Primero, hay una inversión de capital importante, dirigida a generar nuevos desarrollos inmobiliarios. Esta inversión tiene fundamentalmente 3 modalidades:

1. Desarrollos inmobiliarios de gran magnitud llevados a cabo sobre Av. Reforma. Aquí ha habido una inversión importante de capital nacional e internacional en distintas modalidades en los últimos años. Ha habido una generación importante de oficinas y usos comerciales, sin embargo, en años recientes, se están generando desarrollos inmobiliarios con usos mixtos que incluyen vivienda dirigida a clases altas. Se están edificando torres de más de 40 niveles que incluyen oficinas, hoteles, centros comerciales y vivienda de lujo. Es un tipo de actividad inmobiliaria a gran escala que está teniendo serias afectaciones en la colonia, se da a lo largo de todo el corredor Reforma y tiene un impacto hacia el interior de la colonia.
2. Desarrollos inmobiliarios al interior de la colonia Juárez. Estos son desarrollos de vivienda nueva en altura de menor escala que los llevados a cabo sobre Av. Reforma. Se están generando edificios de vivienda completamente nuevos, y también se están remodelando y re densificando edificios antiguos de alto valor patrimonial. Este tipo de inversión se da sobretodo en la parte oriente de la colonia, entre Insurgentes, Bucareli, Reforma y Chapultepec. Sin

embargo también se da en la parte oeste, pero en menor medida, ya que en esta zona de la colonia predominan las edificaciones con uso comercial.

3. Inversión de capital en la apertura de nuevos comercios, ofertando productos y servicios dirigidos a la clase media y alta, que previamente no tenían presencia en la colonia. Este tipo de inversión sucede en toda la colonia.

La oferta de vivienda nueva, sobre Av. Reforma y al interior de la colonia, se dirige a población de clase media y alta. Predomina la oferta de vivienda de tipo 'residencial', con nula oferta de vivienda social o económica. La población que está llegando a habitar recientemente a la colonia a estas nuevas viviendas, es una población de clase media y alta. Un grupo importante de esta nueva población está formada por extranjeros.

Por otro lado, nueva oferta de vivienda va acompañada de un incremento sustancial en los precios del metro cuadrado de suelo. Este pasa de 12,829 pesos en el año 2000, a 23,649 pesos en el año 2015; estas cifras dan una aproximación a la brecha de renta, ya que permiten observar las ganancias potenciales que tienen los actores inmobiliarios al generar viviendas nuevas en la colonia. Además se nota claramente que la colonia se vuelve cada vez menos accesible para sectores de la población de bajo poder adquisitivo.

Un momento muy importante en el proceso de gentrificación de la colonia Juárez, es el desplazamiento de población que está ocurriendo, derivado de la inversión de capital en el entorno construido y de la revalorización de los precios de suelo y de vivienda que esto conlleva. En la colonia hay desplazamiento directo y exclusionario de población. De 2013 a la fecha, según el trabajo de campo realizado, ha habido por lo menos 60 hogares, o 240 personas que han sufrido un desplazamiento directo.

Este desplazamiento se da a partir de distintos tipos de actividad inmobiliaria; algunos casos son a causa de los desarrollos inmobiliarios de usos mixtos sobre Av. Reforma, mientras que otros son a causa de desarrollos de vivienda al interior de la

colonia de menores dimensiones. En los casos que se analizaron, las desarrolladoras inmobiliarias llegan y compran directamente distintos edificios, y exigen el desalojo de los antiguos habitantes. Sin embargo hay otros casos en los que la revalorización del suelo y de la vivienda llevan a propietarios, que no necesariamente son parte de empresas inmobiliarias, a vender sus inmuebles, desalojando a sus antiguos inquilinos con la idea de lograr una mayor ganancia por la venta de su propiedad. El desplazamiento de población no solo se debe a que grandes y medianos desarrolladores llegan a comprar propiedades y a expulsar inquilinos, sino que ha habido un incremento en la especulación con la vivienda y el suelo por parte de propietarios de todo tipo a partir de la revalorización de la zona.

Algo muy importante que hay que recalcar es que el desplazamiento directo en la colonia Juárez se limita hasta el momento a un cierto sector; los arrendatarios de vivienda y comercios de clase baja y media. Algo interesante es que los desplazados no son únicamente los residentes más antiguos o los de condición socioeconómica más baja, ya que también se ven afectados residentes que han llegado recientemente a la colonia y que son de un estrato socioeconómico medio. La población que es propietaria de su vivienda se ve afectada en menor medida, ya que aunque también sufre el encarecimiento en los servicios en la colonia, es mucho menos vulnerable a ser desplazada directamente.

También hay evidencia de un desplazamiento exclusionario importante en la colonia Juárez, derivado de los crecientes precios del suelo y de la vivienda, y del hecho de que todos los desarrollos inmobiliarios de vivienda nueva estén dirigidos a una población con un alto poder adquisitivo. La población que antes podía comprar o rentar en la colonia Juárez, ya no podrá acceder a una vivienda en la zona actualmente.

En la colonia Juárez hay una inversión de capital inmobiliario, facilitada y promovida por el Estado, que aprovecha la existencia de una brecha de renta. La inversión inmobiliaria resulta en el desarrollo de usos mixtos sobre Av. Reforma, y uso habitacional al interior de la colonia. Esto conlleva un encarecimiento del suelo y de la vivienda en la colonia, al igual que un desplazamiento directo y exclusionario de la población de clase media y baja.

La gentrificación en la colonia Juárez no ha sido un proceso sin conflicto social. Actualmente se están generando iniciativas vecinales importantes, como el “Observatorio 06600” que tiene la finalidad de limitar el desplazamiento de población y generar un apoyo mutuo entre vecinos que están sufriendo este proceso, además de informar a la población de la ciudad de este tipo de fenómenos. Se está formando una resistencia vecinal importante a la gentrificación, valdría la pena profundizar en la actuación que están teniendo estos grupos en la colonia y en la ciudad en general.

Este trabajo contribuye a comprender la manera en la que se está llevando a cabo el proceso de gentrificación en una parte de la Ciudad de México. Es importante señalar que la colonia Juárez es una pequeña área de la ciudad central. Las colonias aledañas y circundantes a Av. Reforma, están bajo en un proceso muy similar, ya que sufren la misma desvalorización y están sujetas a las mismas políticas estatales que fomentan la inversión inmobiliaria en la zona. Las colonias Cuauhtémoc, San Rafael, Tabacalera, Roma Norte, Condesa e Hipódromo son colonias con características muy similares a la colonia Juárez, lo cual hace posible deducir que están teniendo un proceso de gentrificación similar al de la colonia estudiada en este trabajo. Además, el centro histórico, y colonias como la Doctores, Guerrero y Santa María de la Rivera, que tienen características un tanto distintas a la Juárez pueden sufrir una gentrificación con especificidades diferentes. Por lo tanto, el desplazamiento de población es un fenómeno que puede tener una escala mucho mayor al que se está observando aquí, y que vale la pena explorar en investigaciones futuras.

El caso de estudio de la colonia Juárez sugiere que la gentrificación en el neoliberalismo y en la ciudad neoliberal se da cada vez de manera más generalizada, ya que el Estado genera políticas urbanas con la finalidad de elevar la renta potencial en ciertas zonas de la ciudad, y con la finalidad de propiciar la apropiación de la brecha de renta por parte de desarrolladores inmobiliarios privados. El Estado está facilitando, a través de un urbanismo neoliberal o empresarialismo urbano, la inversión de capital en el espacio construido, lo cual está

llevando a un proceso de destrucción creativa de la ciudad central, que implica un desplazamiento de población de menores ingresos.

La disponibilidad de información para realizar investigaciones sobre gentrificación en la Ciudad de México es limitada y difícil de conseguir. Para empezar, para acceder a la información que ofrece el Registro Público de la Propiedad, en dónde se puede conseguir información sobre venta de inmuebles, se debe de pagar una cantidad significativa de dinero. Por lo tanto no hay un libre acceso para conseguir información pública sobre el cambiante mercado inmobiliario.

De igual manera, hay complicaciones importantes para conseguir información sobre desplazamientos. En el caso de esta investigación se pudieron documentar casos de desplazamiento, gracias a la red vecinal que existe en la colonia Juárez (Observatorio 06600) que ha juntado esta información. Si no se tienen estos contactos, es difícil poder conocer los diferentes casos de desplazamiento. Algo que vale la pena mencionar, es que todos los casos de desplazamiento analizados en este trabajo sucedieron en los últimos 3 a 4 años. Es probable que en años anteriores haya habido más casos que nunca fueron documentados. La temporalidad para acceder a la información sobre desplazamientos es limitada, si no se documenta cuando esta sucediendo el proceso, es difícil poder conseguir contacto con personas ya desplazadas.

La combinación de métodos cuantitativos y cualitativos en la investigación, resultó en una visión muy completa del proceso de gentrificación en la colonia Juárez. El proceso de realizar entrevistas me dejó una comprensión profunda del proceso y de lo reales y profundas que son las afectaciones del mismo. Las entrevistas permiten observar partes del proceso que los datos cuantitativos no podría dejar ver, por esto son vitales en la comprensión de las afectaciones de la gentrificación y del desplazamiento. El llevar a cabo un caso de estudio de este tipo realmente aterriza un concepto que puede resultar general o muy teórico, fue complicado pero satisfactorio.

Esta investigación es un claro ejemplo de porqué la espacialidad es importante en la sociedad. La gentrificación es un proceso que es posible actualmente por ciertas

características espaciales presentes en la ciudad contemporánea, y al mismo tiempo produce un nuevo tipo de espacialidad.

La gentrificación se desarrolla en zonas específicas de la ciudad por las características espaciales de éstas. El hecho de que haya una brecha de renta alta en los centros de las ciudades es un fenómeno que se da por cómo ha sido producido históricamente el espacio urbano. El desarrollo geográfico desigual a escala urbana le da ciertas características a la ciudad actual, y permite que la gentrificación suceda actualmente. La configuración espacial actual de la ciudad permite que la inversión de capital en el entorno construido de las áreas centrales de la ciudad sea posible y redituable.

Adicionalmente, la gentrificación en sí es un proceso que transforma el mismo espacio de la ciudad, ya que se está produciendo una nueva espacialidad, en donde ciertas zonas de la ciudad son modificadas y apropiadas por grupos de mayores ingresos.

En este sentido se puede ver como el espacio es un producto-productor, ya que la gentrificación produce un espacio (producto), pero al mismo tiempo está posibilitada y modificada por el mismo espacio y las características de éste (productor). La gentrificación es un ejemplo de un proceso que produce espacios y al mismo tiempo es modificado por el espacio mismo.

El realizar investigación crítica sobre la gentrificación es importante, ya que debe enfatizar que el desplazamiento de población es un factor característico de este proceso. Al evidenciar el desplazamiento de población que causan las políticas actuales de desarrollo urbano, se puede generar evidencia a partir de la cual argumentar la necesidad de generar una ciudad diferente, que sea mucho más equitativa y justa para todas las clases sociales. Algo que hay que recalcar es que la elección entre el deterioro y la gentrificación es una falsa elección; la gentrificación no es la única manera a través de la cual se pueden mejorar las áreas centrales de la ciudad. Hay maneras distintas de llevar a cabo el desarrollo urbano, que pueden eliminar el inherente desplazamiento de población que ha significado el manejo empresarialista actual de la ciudad.

## **Bibliografía:**

Acosta Sol, Eugenia (2007) *Colonia Juárez. Desarrollo urbano y composición social, 1882 - 1930*. Instituto Politécnico Nacional. México D.F

Brenner, Neil (2003) “La formación de la ciudad global y el re-escalamiento del espacio del Estado en la Europa Occidental post-fordista”, en *EURE*, vol. XXIX núm.86, mayo 2003, pp.5-35

Brenner, Neil y Theodore, Nik. (2010) “Neoliberalism and the urban condition”, en *City: analysis of urban trends, culture, theory, policy, action*.

Castro C y Alicia Peralta (1996) *Vulnerabilidad, sismos y sociedad en la Ciudad de México*. Dirección General de Protección Civil – DDF. México D.F

Cohen, M.P (1979) Política y vivienda en México. 1910-1952. *Revista Mexicana de Sociología*. 41(3), 769 – 835.

CONAVI, consulta en línea, disponible: <http://sniiv.conavi.gob.mx/> (3/10/16)

Connolly, P (1987) La política habitacional después de los sismos. *Estudios Demográficos y Urbanos*. 2(1(4)), 101-120

Contreras, L. ( 2013) *Los nuevos gigantes del Paseo de la Reforma*. (En línea). Disponible: <http://www.forbes.com.mx/los-nuevos-integrantes-del-paseo-de-la-reforma/#gs.X8TrsyM> (14/10/16)

Delgadillo, Víctor (2016) “Selective modernization of Mexico City and its historic center. Gentrification without displacement?” en *Urban Geography*. Vol 37, Iss. 8 2016. Pp 1154-1174

El Universal. Sección *Aviso Oportuno*. Diversas Fechas.

Esquivel, M. (2007) “La actuación de los desarrolladores habitacionales privados”, en: Tamayo, Sergio (coord) *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000 – 2006*”, SEDUVI-UACM-CAM, México.

Harvey, David. (1998). “La experiencia del espacio y el tiempo”, en Harvey David, *La condición de la posmodernidad*, Buenos Aires: Amorrortu, pp. 225-339.

Harvey, David (2007a). *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. España. AKAL,

Harvey, David (2007b) *Breve historia del neoliberalismo*. Madrid. AKAL.

Harvey, David (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid. Editorial AKAL.

INEGI. SCIENCE 1990. Consulta directa en oficinas de INEGI.

INEGI, SCIENCE 2000. Consulta directa en oficinas de INEGI.

INEGI SCIENCE 2005 Consulta directa en oficinas de INEGI.

INEGI SCIENCE 2010 Consulta directa en oficinas de INEGI.

Kunz B. Ignacio (2008). *Manual de operación para el reaprovechamiento y la redensificación de la ciudad interior*. México D.F. Comisión Nacional de Vivienda – Universidad Nacional Autónoma de México.

Lees, Loretta; Tom Slater y Elvin Wyly. (2008) *Gentrification*. Londres/ Nueva York: Routledge.

Ley, David (1994) "Gentrification and the politics of the new middle class" en *Environment and Planning D: Society and Space*, vol 12, pp. 53-74.

Ley, David (2003) "Artists, aestheticisation and the field of gentrification" en *Urban Studies*, vol. 40, No.12, November 2003, pp.2527-2544.

Lefebvre, Henri. (1976) "El espacio en pedazos", en Lefebvre Henri, *Tiempos equívocos*, España: Kairós, pp.221-256.

López Morales, Ernesto(2005) "Destrucción creative y explotación de brecha de renata: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005." en *Scripta Nova: Revista Electrónica de Ciencias Sociales*. Vol. 12 N. 270 2008, pp 741-798. Barcelona: Universidad de Barcelona.

López Morales, Ernesto (2013) "Gentrificación en Chile: Aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria." *Revista de Geografía Norte Grande*. Vol 56: xx-xx, pp:31-52

Marcuse, Peter (1985) "Gentrification, Abandonment and Displacement: connections, causes and policy responses in New York City." En *New York City Urban Law Annual. Journal of Urban and Contemporary Law*. Volumen 28, pp 195-240

Márquez López, Lissette (2012). *Cambios en la estructura urbana y formación de un corredor urbano terciario, Paseo de la Reforma 1970-2007*. Universidad Nacional Autónoma de México. Posgrado en Urbanismo. México D.F

Monterrubio, Anavel (2009) *Hábitat popular, renovación urbana y movimientos sociales en barrios céntricos de la Ciudad de México 1985-2006*. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco. México D.F

Olivera, Patricia. (2007) "Nuevas centralidades urbanas en la ciudad de México", en: García, Amalia y García, María Luisa, *Procesos de urbanización en México en tiempos de la globalización*, Geoforum, Barcelona.

Olivera, Patricia, (2013) "Neoliberalismo y gentrificación en ciudades norteamericanas. La ciudad de México". En *Polarización social en la ciudad contemporánea*, FFyL-UNAM, pp. 79-120.

Páramo, Arturo (2016) *El rascacielos más alto en AL, el proyecto Reforma Colón* (En línea) Disponible: <http://www.excelsior.com.mx/comunidad/2016/04/23/1088352> (18/10/16)

Parish, Nathaniel (2016) *Real Estate Review: Mexico City's Colonia Juárez Centro* (En línea) Disponible: <http://www.forbes.com/sites/nathanielparishflannery/2015/05/28/real-estate-review-mexico-citys-colonia-juarez-centro/#323109a63f9a> (17/09/16)

PDDU Cuauhtémoc, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, 2008, Gobierno del Distrito Federal, disponible en: <http://www.sideso.df.gob.mx/index.php?id=176> (2/10/16)

Ramírez Montes, R. (2009) *Tendencias estratificadas en la construcción de vivienda en el Distrito Federal. 1989-2006*. Universidad Nacional Autónoma de México. México D.F

Robles, J (2015) *Dicen “no” al Corredor Cultural Chapultepec*. (En línea) Disponible: <http://www.eluniversal.com.mx/articulo/metropoli/df/2015/12/7/dicen-no-al-corredor-cultural-chapultepec> (10/10/16)

Romero Castillo, L (2011) *Políticas públicas en la conformación del corredor urbano Centro Histórico de la Ciudad de México – Santa Fé*. (En línea) Disponible: [http://www.usjt.br/arq.urb/numero\\_06/arqurb6\\_04\\_artigo\\_03\\_laura\\_romero.pdf](http://www.usjt.br/arq.urb/numero_06/arqurb6_04_artigo_03_laura_romero.pdf) (19/10/16)

Salinas, Luis (2013a) “Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México” en *Geographos*. Vol. 4 No. 44, Febrero. Pp 281-305.

Salinas, Luis (2013b) *Transformaciones urbanas en el contexto neoliberal. La colonia Condesa en la Ciudad de México: Hacia un proceso de gentrificación*. Universidad Nacional Autónoma de México. México D.F

Santos, Milton. (1990) “El espacio: ¿simple reflejo de la sociedad o hecho social?”, “El espacio, ¿un factor?”, “El espacio como instancia social”, en Santos, Milton, *Por una geografía nueva*, Madrid: Espasa Calpe, pp. 139-168.

Slater, Tom (2009) “Missing Marcuse: On gentrification and displacement.” *City, Analysis of Urban Trends. Culture, Theory Policy and Action*. Vol.13 N.2, pp 292-312.

Slater, Tom. (2011) ‘Gentrification of the City’ en Bridge G y Watson, S. (ed.) *The New Blackwell Companion to the City*, Oxford: Wiley Blackwell.

Slater, Tom (2015) “La expulsión de las perspectivas críticas en la investigación sobre gentrificación”, en Observatorio Metropolitano de Madrid (ed.) *El mercado contra la ciudad Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas*. Traficantes de sueños, p. 107 – 144.

Sin autor (2014) *Havre 69/ AT103 + Re Urbano. Obra del año 2015, Tercer lugar*. (En línea) Disponible : <http://www.archdaily.mx/mx/758030/havre-69-at103-plus-reurbano> (18/10/16)

Smith, Neil (2012) *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid. Traficantes de sueños.

Smith, Neil (2001) Nuevo globalismo, nuevo urbanismo. *Documents Da-nálisi Geográfica*, 38, pp.15-32.

Smith Neil (2002) “Nuevo globalismo, nuevo urbanismo. La gentrificación como estrategia urbana global” en Observatorio Metropolitano de Madrid (ed.) *El mercado contra la ciudad. Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas*, 2015. Madrid. Traficantes de sueños.

Smith, Neil (2009) “Ciudades después del neoliberalismo”, en Smith Neil et al, *Después del neoliberalismo: ciudades y caos sistémico*. Barcelona UAB – Museo de Arte contemporáneo de Barcelona. Pp. 9-30

SOFTEC, DIME Habitacional 2004

SOFTEC DIME Habitacional 2005

SOFTEC DIME Habitacional 2006

SOFTEC DIME Habitacional 2012

Suárez, Gerardo (2016) *Amplían suspensión de trámite sobre Norma 26* (En línea). Disponible: <http://www.eluniversal.com.mx/articulo/metropoli/cdmx/2016/07/29/amplian-suspension-de-tramite-sobre-norma-26> (15/10/16)

Theodore, Nik; Peck, Jamie y Brenner, Neil (2009) "Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados", *Temas Sociales*, No. 66, marzo.

Treviño, Xavier (2015) *El Corredor Chapultepec en crudo*. (En línea) Disponible: [http://www.milenio.com/tribunamilenio/que\\_hacemos\\_con\\_avenida\\_chapultepec/Avenida\\_Chapultepec-Xavier\\_Trevino-cambios\\_Avenida\\_Chapultepec\\_13\\_578472151.html](http://www.milenio.com/tribunamilenio/que_hacemos_con_avenida_chapultepec/Avenida_Chapultepec-Xavier_Trevino-cambios_Avenida_Chapultepec_13_578472151.html) (17/10/16)

Valle, Ana (2014) *Desarrolladora del Parque invertirá 5mmdp hacia 2018* (En línea) Disponible: <http://www.elfinanciero.com.mx/empresas/desarrolladora-del-parque-invertira-mmdp-hacia-2018.html> ( 17/10/16)

Vela, Fortino (2001) "Un acto metodológico básico de la investigación social: la entrevista cualitativa" en Tarrés, María Luisa (coord.) *Observar, escuchar y comprender. Sobre la tradición cualitativa en la investigación social*. 2001. México D.F. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales Sede México. El Colegio de México.

Vizuet, G.I (2010) Política de vivienda y movilidad residencial en la Ciudad de México. *Estudios Demográficos y Urbanos*. 25 (2(74)), 277-316

Ziccardi, Alicia (1986) "Política de vivienda para un espacio destruido", *Revista Mexicana de Sociología*, año. XLVIII. Núm. 2, Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM.

## **Anexos.**

### Anexo 1. Entrevista Semiestructurada a residentes de la colonia Juárez.

#### **Entrevista a residentes de la colonia Juárez.**

##### **1. Características sociales**

- ¿Qué edad tiene?
- ¿Cuál fue su lugar de nacimiento?
- ¿Qué educación tiene?
- ¿A qué se dedica?

##### **2. Características de la vivienda/ colonia**

- ¿Cuánto tiempo lleva viviendo en la colonia?
- ¿Por qué escogió vivir aquí?
- ¿Qué es lo que más le gusta de vivir en la colonia?
- ¿Cuántas personas habitan en su vivienda?
- ¿Habita en una casa o departamento?
- ¿Su vivienda es rentada o propia?
- Si renta, ¿cuánto paga de renta al mes? OPCIONES:

0-5000 pesos  
5000-10,000 pesos  
10,000-15,000 pesos  
15,000-20,000 pesos  
20,000-25,000 pesos  
25,000+

- ¿Cómo ha ido cambiando la renta de su vivienda en los últimos 15 años?
- ¿El precio del predial ha subido recientemente?
- ¿Qué tan caro es vivir en la colonia? (en cuanto a servicios públicos, mantenimiento, productos básicos)
- ¿Vivir en la colonia se ha encarecido en los últimos años?

##### **3. Cambios y problemas en la colonia.**

- ¿Cómo ha cambiado la colonia en los últimos 10-15 años?
- ¿Cuáles son los principales problemas de la colonia actualmente?
- ¿Cómo han afectado estos cambios a los habitantes de la colonia?
- ¿Cómo ha cambiado la actividad inmobiliaria en la colonia?
- ¿La actividad inmobiliaria en la colonia lo ha afectado a usted?
- ¿Ha tenido algún problema para poder permanecer en su vivienda?
- ¿Alguien ha intentado comprar su vivienda recientemente?
- ¿Cuáles son los agentes inmobiliarios o empresas que están teniendo más actividad en la colonia?
- ¿Qué venden estas empresas? ¿Cual es su discurso?
- ¿Cómo trabajan las empresas inmobiliarias? ¿qué estrategias usan para conseguir nuevas propiedades en la colonia?
- ¿Qué papel ha tenido el gobierno en los cambios recientes en la colonia?

- ¿Qué me podría decir sobre la ocupación de predios por distintos grupos?

#### **4. Movimientos de población**

- ¿Conoce a gente que se haya ido de la colonia recientemente?
- ¿Porqué se ha ido? ¿A dónde se ha ido?
- ¿Sabe de casos de desalojos en la colonia?
- ¿Conoce a gente que haya llegado a vivir a la colonia?
- ¿Qué tipo de gente llega a vivir a la colonia?
- Dígame un evento importante reciente en la colonia.

## Anexo 2. Tabla resumen de entrevistas.

Entrevistado	Dirección	Tipo de propiedad	Tiempo viviendo en la vivienda actual	Escolaridad	Edad	# Hogares en edificio	# Hogares Desplazados en edificio
Ana María	Hamburgo #269	Arrendatario	26 años	Licenciatura	59	14	14
Lydia	Hamburgo #269	Arrendatario	17 años	Licenciatura	72	14	14
Enedina	Insurgentes Sur #57	Arrendatario	41 años	Preparatoria	57	10	10
Sergio G	Liverpool #9	Arrendatario	10 años	Licenciatura	45	6	2
Carla	Liverpool #9	Arrendatario	26 años	Preparatoria	26	6	2
Alicia	Liverpool #9	Arrendatario	66 años	Secundaria	74	6	2
Anayeli	Liverpool #9	Arrendatario	50 años	Licenciatura trunca	50	6	2
Fernando	Lisboa #40	Arrendatario	55 años	Secundaria	61	7	7
Darío	Versalles #84	Posesionario	30 años	Licenciatura trunca	41	30	10
Rita	Lisboa #17	Arrendatario	47 años	Prepa trunca	47	17	3
Oscar	Nápoles #45	Arrendatario	53 años	Licenciatura	50	10	10
Javier	Lisboa #60	Arrendatario	5 años	Doctorado	35	12	3
Berenice	Berlín #38	Arrendatario	1 año	Licenciatura	36	42	1
Luis	Abraham González #127	Propietario	22 años	Licenciatura	60	183	0
Marís	Abraham González #127	Propietaria	31 años	Licenciatura	80	183	0
Sandra	General Prim #28	Arrendatario	3 años	Doctorado	35	-	0
Fidel	Liverpool #75	Arrendatario	5 años	Maestría	55	-	0
Javier	Calle Tokio	Posesionario	26 años	Prepa	41	-	0
Ernesto	Calle Nápoles	Propietario	52 años	Licenciatura trunca	57	-	0
Alfredo	Abraham Gonzáles, #102	Comerciante	Sin datos	Prepa	Sin datos	-	0