



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS

COLEGIO DE GEOGRAFÍA

La reconfiguración urbana asociada al mercado inmobiliario en la Alcaldía de Benito Juárez, CDMX.

Proyecto de tesis que para obtener el título de:

Licenciado en Geografía

Presenta

Pineda Olvera Leonardo

Número de cuenta:

41612230-3

Asesora: Dra. Patricia Eugenia Olivera Martínez



Esta investigación es un producto derivado del proyecto del Programa de Apoyos a la Investigación e Innovación Tecnológica: PAPIIT IN302120. “Financiarización del mercado inmobiliario: nuevas formas, actores y escalas en la producción del entorno construido en la ciudad contemporánea”

Ciudad Universitaria, CDMX, noviembre, 2022.



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.

Índice

Introducción	7
Capítulo 1. Posiciones teórico-conceptuales sobre la reconfiguración urbana y la ciudad neoliberal.....	1
1.1. La geografía crítica y el estudio de lo urbano.	2
1.2 La gentrificación y la globalización neoliberal.	9
1.3 La reconfiguración urbana.....	20
1.4. La financiarización de los centros históricos.	25
1.4.1. La financiarización de la Ciudad de México.	27
1.5 Investigaciones asociadas con las transformaciones urbanas en la Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México.	33
Capítulo 2. Caracterización histórica de la morfología urbana de la alcaldía Benito Juárez. ..	34
2.1. La construcción histórica de la morfología urbana de la Alcaldía Benito Juárez	37
2.2.1 Ciudad Prehispánica y Virreinal.....	40
2.2.2 Ciudad Capitalista.	42
2.3 Ciudad Neoliberal.	62
2.4 La alcaldía Benito Juárez entre sismos y el desarrollo inmobiliario residencial.....	66
2.5. Los agentes y los actores urbanos.	72
Capítulo 3. El mercado inmobiliario en la alcaldía Benito Juárez.	87
3.1. La Portales: de colonia popular al sur de la ciudad a colonia residencial de la ciudad interior.....	89
3.2. De pueblo originario de la Ciudad de México a pueblo gentrificado: San Sebastián Xoco.	111
3.3. La reconfiguración urbana de la alcaldía Benito Juárez.....	120
Conclusiones	124
Bibliografía	128

Índice de Figuras.

Figura 1. 1. Formas de concebir el espacio social.	5
Figura 2.1. Recorte y acercamiento al área de estudio del “Plano de la Ciudad de México y localidades cercanas 1902”.....	39
Figura 3 Acercamiento a la actual alcaldía BJ del “Plano reconstructivo de la región de Tenochtitlán al comienzo de la conquista”.	41
Figura 4. Acercamiento hecho al Plano del Corazón de Anáhuac y sus ferrocarriles 1883	47
Figura 5. Terrenos aledaños a la “Quinta Limantour”, Mixcoac.	49
Figura 6. Acercamiento de la "carta corográfica del Distrito Federal 1903".	50
Figura 7. Plano de la ciudad de México de 1932, acercamiento al área de estudio.	53

Figura 8. Fraccionamiento Colonia del Valle. Benito Juárez, 1936.	54
Figura 9. Colonia Álamos. Benito Juárez 1932	55
Figura 10. Mixcoac. Benito Juárez, 1937.....	56
Figura 11. Ciudad de los deportes, Benito Juárez, 1945.	57
Figura 12. Edificio Multifamiliar Miguel Alemán, Benito Juárez, 1949.	59
Figura 13. Unidad Habitacional Esperanza, Benito Juárez, 1949.	59
Figura 14. Políticas de Desarrollo Urbano Intensivo 2000-2018.....	65
Figura 15. Cuadro de programas y megaproyectos urbanos intensivos.....	65
Figura 16. Cuadro de las características de vivienda en la alcaldía Benito Juárez 1980-2020.....	69
Figura 17. Estructura urbana de la Alcaldía Benito Juárez.....	70
Figura 18. Centralidades en la Alcaldía Benito Juárez.....	77
Figura 19. Plano de usos de suelo de la delegación Benito Juárez.	78
Figura 20. Actores de la alcaldía Benito Juárez divididos por ciclos de vida.....	79
Figura 21. Actuación urbana en la Alcaldía Benito Juárez.	94
Figura 22. La construcción de la colonia Portales.	100
Figura 23. Resumen de tendencia histórica promedio de oferta de la vivienda en la Delegación Benito Juárez.	102
Figura 24. Secuencia temporal de los años 2008, 2014 y 2021 durante renovación de la vivienda y la calle sobre Av. Popocatepetl y calle Monrovia. Colonia Portales.	104
Figura 25. Secuencia temporal de los años 2008, 2014 y 2021 durante renovación de la vivienda sobre Eje 7 Sur Emiliano Zapata y calle balboa.	105
Figura 26. Desarrollo de nueva vivienda tipo residencial en Xoco, City Tower, Avenida México-Coyoacán desde el eje 8 sur Popocatepetl de 2008 a 2021.....	114
Figura 27. Desarrollo de nuevo comercio patio universidad y vivienda residencia Agatha, sobre Eje 8 sur Popocatepetl desde Av. Universidad de 2008-2021	115
Figura 28. Desarrollo de nuevas viviendas de uso mixto y amenidades Mitikah, sobre Av. Río Churubusco desde calle San Felipe de 2008-2021.....	116
Figura 29. Síntesis de las posturas teórico-metodológicas para proponer la reconfiguración urbana en la Alcaldía Benito Juárez.....	122

Agradecimientos.

Quisiera agradecer a mi madre por apoyarme en todo momento, que no se rindiera en ninguna ocasión para darme sustento, estabilidad y ánimos para hacer lo que me gusta, agradezco tu paciencia y comprensión, admiro tu temple y fortaleza en el trabajo y en el modo de llevar tu vida. Agradezco a mi familia núcleo, a mi abuela por su buena disposición de apoyarme en todo momento, siempre recuerdo tus enseñanzas desde que era un niño hasta la madurez; a mis tíos-padrinos por enseñarme a respetar y contemplar la naturaleza y transformarla para bien, mi ojo geográfico se agudizó en los viajes a carretera que hacíamos hacia la costa grande del estado de Guerrero; a mi tío Carlos y Cristina, su gran ejemplo y ayuda en todo momento me han enseñado a superar las situaciones con paciencia y no desgarrando mi mente matándome por pensar miles de soluciones a un problema insignificante, agradezco su hospedaje en Cuernavaca, Morelos y en Mérida, Yucatán, sobre todo en Mérida conseguí paz mental para realizar este proyecto de investigación. Agradezco a mi padre por llevarme por un camino moral, espiritual y cultural muy enriquecedor, agradezco en demasía esos grandes libros que nos donaste para nuestra biblioteca personal, que me enseñaron a ser espontáneo, puro de alma y limpio de corazón, a pesar de todos mis imperfectos y contradicciones que llevo dentro. Quiero dar reconocimiento, así mismo, a mis hermanos que hemos batallado para sobresalir y seguir andando por esta vida de la mejor manera posible: a Alejandro Pineda (hermano mayor) por ser un gran trabajador que no se rinde y me enseña que para salir adelante hay que levantarse temprano, trabajar, verse bien y estar sonriente a pesar de las dificultades que puedan estar en tu camino; a Gustavo Pineda (gemelo) por siempre estar apoyándome, escuchándome, corregir parte del trabajo escrito, con grandes errores ortográficos, de sintaxis y de análisis, eres grande en el mundo de las letras y te espera un futuro apremiante; adoro platicar con ellos y serán eternos para mi vida.

Quiero agradecer a todos los colegas de la carrera que me brindaron un poco de su amistad y compañía a lo largo de 4 años en la Facultad de Filosofía y Letras, algunas de esas amistades se han perdido y se han olvidado, pero los llevo en el corazón y en un gran recuerdo, fueron grandes momentos para todos, para los colegas que conocí en primer semestre, agradecer su acercamiento y su tiempo para escucharme. Todos ellos sabrán quienes son, no necesitan ser nombrados. Especial gratitud al círculo de amigos que hemos trabajado en el proyecto editorial de Espacio revista en debates geográficos, que paso a paso va cobrando mayor tamaño y responsabilidad, a Andrea por unirse a este círculo de hombres que sin su presencia femenina se vería opacado por ideas varoniles; a Luis por llevar a cabo sus ideas y transmitir las para generar debate y enriquecer este proyecto con la poesía y el arte que hay detrás de la Geografía; y a Enrique por llevar a cabo la realización de este proyecto, pues recuerdo, que en muchas de esas caminatas por Ciudad Universitaria, de la facultad a metro Copilco, o del Instituto a Metro Universidad, platicábamos de una revista, gracias por concretarla y unir nuestras voces al proyecto.

Un especial agradecimiento a Mitzi Yael Rosales Rodríguez que fue mi pareja en la carrera y que sin su apoyo me hubiera costado más trabajo poder llegar a terminar la carrera y pasar las materias, gracias por tus pláticas y tu amor sincero que sucedió, agradezco a la climatología que nos unió en la carrera. A pesar de no seguir juntos agradezco tu compañía y tu ayuda en este proceso que me hizo cambiar y formularme metas y objetivos más grandes y buenos. Espero que tu sigas cumpliendo tus objetivos y planeando nuevos. Gracias.

Agradezco a la Dra. Patricia Olivera por apoyarme en todo momento y no quitar la mano del renglón para que yo siguiera escribiendo este trabajo, por integrarme al Seminario de Estudios Urbanos Críticos y apoyarme para conseguir una beca. Al igual infinita gratitud al Dr. Gasca por integrarme al proyecto PAPIIT IN302120. “Financiarización del mercado inmobiliario: nuevas formas, actores y escalas en la producción del entorno construido en la ciudad contemporánea”, que sin esta hubiera sido muy complejo terminar este proceso para titularme, sobre todo por la situación sanitaria que se presentó.

Infinitas gracias a todos los profesores de la carrera que tuve que me enseñaron los valores universitarios con los cuales se rige la Universidad Nacional Autónoma de México y por desarrollarme un pensamiento crítico y práctico en mi día a día. Al Dr. Sánchez Crispín, que en paz descansa, mi primer profesor de la carrera que desarrollo en mí el pensamiento geográfico. A la Dra. Olivera por confiar en mi e impulsarme en la investigación, para un joven de barrio como yo es bastante y estoy eternamente agradecido.

Gracias a mi gato Tito, que, en momentos de tristeza, desesperación, dolor y alegría, él estaba conmigo escribiendo esta tesis, en todo momento, a un lado, observando con sus ojos verdes, analizando y dándome cariño.

Gracias totales.

Dedicatoria.

Quiero dedicar esta tesis a todos los pueblos originarios, organizaciones sociales y populares que se encuentran en lucha cada día para defender su territorio, por reivindicar derechos humanos básicos, a mi madre y abuela por ser partícipes de estas luchas y que por esas luchas tengo un techo donde vivir, su práctica y lucha sirve para reivindicar los derechos por la ciudad que se hacen patentes.

...la forma de una ciudad cambia más rápido, ¡Ah!, que el corazón de un mortal. – Charles Baudelaire, el Cisne, Las flores del mal.

Introducción

Las ciudades del mundo son escenarios cambiantes y complejos del siglo XXI ya que aproximadamente el 60% de la población mundial reside en ellas, al menos 4.43 mil millones de personas viven en ellas (ONU Hábitat, 2020), el crecimiento de la población y el consumo no controlado de suelo urbano aunado a los cambios generados por las nuevas formas de producción y consumo global las transforman. En estas se concentran los mayores índices de desarrollo humano, riquezas, e infraestructura. Se desarrollan procesos globales que actúan de forma local, intervienen innumerables actores y agentes, tanto públicos, sociales, privados, nacionales o internacionales, incluso se fusionan en la toma de decisiones de la nueva construcción y desarrollo de la ciudad y los cambios socioeconómicos que en ella se presentan. La construcción, reconstrucción y transformación de la ciudad es acorde al propio modelo de producción capitalista en su etapa neoliberal, es decir, se piensa la ciudad como el motor para la acumulación de riqueza a partir de la lógica del libre mercado asociada a la financiarización inmobiliaria.

Estos cambios afectan a la propia morfología urbana tanto en avenidas, calles, edificios, manzanas, parcelas, que se reflejan en el plano urbano, modificando funciones urbanas (industriales, de servicios, de reproducción) y usos en la estructura urbana (densificación, zonificación). Asimismo, las afectaciones también ocurren sobre los grupos sociales más vulnerables pues entran en conflicto con estas transformaciones urbanas ya que modifican de diversas maneras sus formas de habitar, producir y consumir la ciudad. El presente estudio se basa en los enfoques críticos de la geografía, y aborda los procesos que generan desigualdades espaciales en las ciudades, esta investigación propone el desarrollo del concepto de *reconfiguración urbana* para referirnos a los múltiples procesos que han generado cambios en la morfología de las ciudades, como en sus funciones y los procesos sociales que la integran como la teoría de la gentrificación (Smith, 2012), resultado de múltiples procesos de cambio, tanto ideológicos, como sociales y culturales dentro de las ciudades a partir de la reestructuración y flexibilización de la economía global, con lo cual la perspectiva de la gentrificación y la segregación urbana se integran como procesos que asociamos en la reconfiguración urbana.

En los últimos años se ha producido en la Ciudad de México (CDMX) un crecimiento de los negocios inmobiliarios y en particular en las alcaldías del centro, una de ellas la

alcaldía de Benito Juárez (alcaldía BJ), debido a la promoción que los agentes políticos han realizado. Las últimas dos décadas del siglo XXI se caracterizan por políticas como el Bando 2 (2000-2006), el desarrollo urbano competitivo, equitativo y sustentable (2007-2012), la ciudad compacta, dinámica, policéntrica y equitativa (2013-2018), la ciudad del bienestar e igualitaria, prospera dinámica e innovadora, sustentable y resiliente (2019-2024) y un nuevo marco institucional plasmado en la Nueva Constitución de la Ciudad de México (2017), en los cuales se promueve el regreso a la ciudad central y la formación de nuevas centralidades a fin de revitalizar la economía y movilizar el mercado inmobiliario en esta área de la ciudad. El análisis de la *reconfiguración urbana* parte de la morfología urbana, es decir, del plano urbano, sus funciones y las relaciones sociales que en ella se desarrollan, el estudio morfológico de la ciudad nos ayuda a describir y explicar el crecimiento y evolución de la ciudad, así el plano urbano nos muestra el reflejo de las etapas de crecimiento de la ciudad y su evolución histórica, al inscribirnos en las tendencias críticas, el análisis de los agentes y actores urbanos demuestra el interés particular por lotes y predios urbanos para su financiación y próxima urbanización (Capel, 2002). Considero que la configuración parte de los cambios urbanos industriales de la Ciudad de México para comprender la consolidación urbana de la alcaldía BJ¹, pues durante el siglo XIX y hasta mediados del siglo XX contaba con espacios de uso agrícola y era considerado como un suburbio a las afueras de la ciudad. La reconfiguración urbana parte de esta consolidación y su próxima transformación morfológica que responden a los cambios globales del capitalismo, es decir, la terciarización de la economía. La investigación documental se apoya en fuentes secundarias (planos urbanos y fotografías), asimismo se sustenta en la discusión de teorías de la gentrificación, la financiarización de los centros urbanos y la ciudad neoliberal, lo que nos permite comprender la *reconfiguración urbana*.

A partir de los procesos sociales desarrollados durante el neoliberalismo en México que comienzan en 1976 debido a la gran deuda externa de los gobiernos proteccionistas de Luis Echeverría Álvarez y José López Portillo de aproximadamente 50,874 millones de dólares hacia 1982 (Juárez y O'Quinn, 2019), se comienza el proceso de la liberalización de la economía, la relación e intervención de instituciones financieras y tratados comerciales

¹ A partir de este punto se va a referir a la alcaldía Benito Juárez como BJ.

como el Fondo Monetario Internacional (FMI), el Banco Mundial (BM) y el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) para guiar el desarrollo del país, comienza a cambiar la gobernanza del Estado y junto con organismos o empresas privadas para producir la ciudad (Olivera 2014), esto provoca cambios estructurales en el país y en el mercado de trabajo, dando cambios de la industria a la maquila que se traducen en una transferencia de plusvalor a las empresas madre (Ceceña, 2001) y en la ciudad una servicialización que polariza la Ciudad de México (Olivera, 2014), esto produjo el adelgazamiento de empresas estatales y sindicatos para el beneficio e interés social, dejando a los trabajadores sin ningún derecho, así el cumplimiento de las responsabilidades autoasignadas por el Estado, como la protección de recursos estratégicos, la educación y el trabajo se reforman y se liberalizan, esto hace que se profundicen las demandas, no hay salarios adecuados, ni vivienda suficientes, también se desconocen las responsabilidades sociales por parte del gobierno derivados de la institucionalización del Estado Mexicano con la Revolución Mexicana (1910-1917) señaladas en la Constitución, sin que este abandono y desconocimiento trajera algún bienestar social de los grupos mayoritarios de la sociedad (Ornelas, 2000). Con el neoliberalismo, el carácter de promotor de bienestar se flexibiliza, es decir, se fomenta y estimula la privatización en el ámbito urbano de la promoción, gestión y producción de la ciudad.

La ciudad capitalista entendida como el proceso de socialización de las fuerzas productivas y los medios de consumo colectivo es resultante del continuo proceso general de valorización del capital, su valor de uso general radica en que se convierte en una fuerza productiva más, ya que concentra las condiciones generales e inmediatas de producción y reproducción de capital (*ibid.*). Este proceso genera una primera *configuración* urbana de la ciudad, donde se producen tanto las condiciones generales de producción y los soportes materiales que producen los satisfactores de las necesidades de la clase trabajadora. En la etapa de la industrialización por sustitución de importaciones se consolida la primera configuración de la morfología urbana del territorio actual de la BJ, sin embargo, desde el giro neoliberal, el estado concentra sus inversiones en funciones urbanas que priorizan la acumulación de capital en contra de la producción de satisfactores sociales, esto promueve procesos de gentrificación y segregación urbana, haciendo que se presente una reconfiguración urbana. ¿Cómo inciden los cambios de la urbanización industrial y

posteriormente la reestructuración de la economía global a partir del neoliberalismo en el territorio de la BJ? Se propone la reconstrucción de campos de articulación de la realidad para descubrir las múltiples determinaciones que se dan en la morfología urbana para afirmar que existe una reconfiguración de las formas, funciones y estructura urbana y se presentan en la alcaldía BJ.

En la actualidad los cambios en la gestión, producción y consumo de la ciudad generan una reconfiguración urbana asociada al mercado inmobiliario, ya que los agentes urbanos formales y en su mayoría de empresas privadas, dirigen sus inversiones para la producción de nuevas viviendas, oficinas, centros comerciales, centros de usos mixtos, megaproyectos e infraestructura urbana a los centros urbanos que ya contaban con estas características, intensificando usos y dirigiéndolo a clases sociales de diferente poder adquisitivo, lo que ha promovido una elitización de las alcaldías del centro generando una exclusión y exclusividad para habitar la alcaldía que entra en conflicto con clases sociales que ya habitaban los territorios y que difieren con las formas de consumir y habitar la ciudad. Con estas características, se establecieron los siguientes objetivos:

Objetivo General

Evaluar las zonas donde se desarrolla la reconfiguración urbana en la *alcaldía Benito Juárez* asociada al mercado inmobiliario de acuerdo con la intensificación y densificación en el uso del suelo y las funciones de colonias del sureste de la alcaldía como Portales, del sur como San Sebastián Xoco, Santa Cruz Atoyac y del centro como la Del Valle, Mixcoac.

Objetivos particulares.

- Identificar las políticas neoliberales locales y globales que inciden en la *reconfiguración urbana*.
- Discutir los procesos que inciden en la reconfiguración urbana en la alcaldía Benito Juárez.
- Revisar el uso del concepto de reconfiguración urbana de diferentes autores para presentar una definición articulada de los procesos y entender los cambios locales traídos por la neoliberalización.

- Interpretar la producción de la morfología urbana de la alcaldía BJ, en tanto que su territorio concentra espacios históricos de diferentes temporalidades.
- Identificar diferentes planos urbanos y mapas antiguos, como fotografías antiguas, que den cuenta de la creación de las primeras avenidas, calles, colonias y barrios que se han asentado en la BJ.
- Diferenciar la tipología de vivienda que se ha asentado en la zona a partir de 1990 y los actuales desarrollos residenciales han predominado desde el giro neoliberal.
- Estimar el mercado inmobiliario privado de tipo residencial alto y medio en la alcaldía a partir del registro de nuevas viviendas producidas.
- Detectar y analizar los diferentes planes de gobierno y programas de desarrollo urbano locales que promueven procesos de gentrificación y segregación urbana.
- Examinar las diferentes tipologías de vivienda que cambian de funciones y usos en la alcaldía donde se desarrolla la reconfiguración urbana asociada al mercado inmobiliario.
- Identificar y entrevistar a diferentes actores sociales que han tenido conflictos en el territorio de la alcaldía BJ.

De acuerdo con los objetivos planteados, las referencias teóricas y metodológicas con especial atención a las críticas que promueven una interpretación de las desigualdades espaciales promovidas por el sistema económico capitalista se presentan los siguientes capítulos. El capítulo 1 “Posiciones teórico-conceptuales sobre la reconfiguración urbana y la ciudad neoliberal” esboza el análisis de la conceptualización de las transformaciones en la ciudad capitalista a partir de los cambios efectuados en las políticas del Estado interventor hacía las políticas del Estado facilitador (Puebla, 1999) y sus repercusiones locales en torno a la ciudad. Un concepto que nos ayuda a entender los cambios globales de los espacios locales es la gentrificación y su rearticulación local en las diferentes ciudades del mundo, como en América Latina, su actual expresión en la financiarización y en los nuevos centros temáticos que se han desarrollado. Posteriormente se expone el concepto de *reconfiguración* urbana a partir de la definición del término configuración y su vinculación con los procesos

sociales desarrollados por el neoliberalismo y su particularidad de manifestarse en México. Al final presentamos los antecedentes y las diferentes investigaciones que se han hecho de la *BJ* que tienen que ver con los cambios urbanos y sociales.

En el capítulo 2 “Características de la morfología urbana de la alcaldía Benito Juárez” se plantea una interpretación histórica de la configuración urbana de la *BJ*, para caracterizar periodos de gran importancia, como el virreinal, el independiente, y el proceso de urbanización industrial de la Ciudad de México, en el cual se produce la primera configuración urbana del actual territorio de la *BJ*. Para esto se recurre a fuentes secundarias, en su mayoría planos urbanos de la ciudad, fotografías antiguas, crónicas y recorridos en campo, lo que nos permite aprehender su área urbana, trazos de calles y avenidas, usos de suelo con el fin de elaborar el mapa de la estructura urbana. A partir de la neoliberalización de la economía, y su privatización se producen cambios en la morfología urbana ya que los diferentes agentes urbanos hacen uso intensivo del espacio, cambiando de funciones, intensificando y densificando los usos habitacionales, de servicios y comerciales a partir de planes urbanos locales, capturando las *rentas potenciales del suelo* presentes en algunos predios. Se identifican los actores sociales a partir del rango de edades y su actuación en la alcaldía y a partir de organizaciones vecinales que han tenido una actuación más concreta sobre algunas viviendas construidas para sectores populares de la ciudad o como grupos que han defendido su territorio como el barrio originario de Xoco.

En el último capítulo, “El mercado inmobiliario en la alcaldía Benito Juárez” se desarrollaron dos casos de estudio que de manera concreta hacen patente las problemáticas ocasionadas por la reconfiguración urbana asociada al mercado inmobiliario que se despliega en la ciudad interior². Se muestran en particular los cambios en las alturas de los edificios y perfil social a los que se dirigen las nuevas viviendas en la colonia Portales, que, de colonia popular, debido a su intensificación de usos se vuelve una colonia residencial media. Se analizan los planes de gobierno de la CDMX, como el Bando 2, la ciudad competitiva y sustentable, y la ciudad compacta y policéntrica, así como los Programas Delegacionales de

² Entiéndase por ciudad interior a las 4 alcaldías de Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza.

Desarrollo Urbano para evaluar las políticas de revitalización o rehabilitación, para referirse a procesos urbanos que responden a la gentrificación, segregación y elitización de lugares.

Respecto a la metodología para estudiar el mercado inmobiliario, se capturó el registro de nuevos fraccionamientos. Se realizaron entrevistas semi-estructuradas a los actores sociales en la alcaldía, en la colonia Portales donde existen pocos desarrollos para acceder a una vivienda de interés social en el mercado formal a partir de mecanismos que el gobierno de la ciudad implementa. Sin embargo, existen evidencias de que este tipo de ayudas se envuelven en corrupción y partidismo político. Por último, se aborda el proceso de gentrificación en un pueblo originario de la alcaldía, Xoco, el cual se ha visto rodeado de proyectos urbanos intensivos habitacionales como los City Tower (2010-2016), el megaproyecto urbano de usos mixtos “Mitikah Ciudad Viva”. Estos proyectos han generado que el mismo pueblo originario de Xoco posea actualmente la minoría de su territorio y se haya organizado para la defensa de su pueblo, ya que dichos proyectos estiman albergar más de 30 mil habitantes, en una zona donde en la actualidad habitan menos de 6 mil habitantes, sin contar los trabajadores que atraen dichas obras.

Capítulo 1. Posiciones teórico-conceptuales sobre la reconfiguración urbana y la ciudad neoliberal.

La Geografía, por su etimología muy general y abstracta significa descripción de la Tierra, así se concibe a la Geografía desde Estrabón (64 a.n.e). En el siglo XVI los reyes europeos recurrieron a los geógrafos para hacer mapas y más tarde, estos fijaron las necesidades de conquista e imperialismo de los Estados que estaban surgiendo en Europa. Esa geografía, según Porto-Gonçalves (2015), ha concebido el espacio desde arriba, es decir, para controlar y organizar un territorio. También quien lo estudia a partir de imágenes satelitales, cartografía de pequeña escala y desde los datos estadísticos contribuye a un mayor conocimiento de este territorio. Sin embargo, proceder de esta manera oculta los conocimientos y formas de concebir y organizar el espacio (el territorio, el paisaje y el lugar) a partir del hábitat, del conocimiento de su espacio que procede de la gente, es decir, desde abajo. Este conocimiento del territorio debe ser visibilizado y validado a partir de qué constituye y forma parte de la práctica social. Así, Porto- Gonçalves entiende a la *Geografía* con el verbo *geo-grafiar*, *graficar* el espacio de vida de la gente, mostrar un espacio desde abajo, desde las vivencias y experiencias de los diferentes habitantes de la Tierra (*ibid.*, pp. 246).

Este trabajo de investigación parte de las tradiciones críticas que la geografía genera, desde mediados y finales del siglo XX a la actualidad, en el estudio de las ciudades (Harvey, 1977; Smith, 2012; Brenner, 2013). Se abordan las bases teórico-metodológicas para el estudio de las ciudades, con lo cual se recuperan los antecedentes teóricos que nos permitirán conceptualizar la *reconfiguración urbana* a partir de procesos locales que empezaron a generalizarse alrededor del mundo con la globalización y el neoliberalismo en la década de 1970. En esta primera parte, se plantean las bases teóricas para definir el concepto de *reconfiguración urbana* a partir de la comprensión del urbanismo neoliberal, el cual se propuso implantar un modelo de desarrollo económico liberal, el que entró en conflictos con los usos del espacio, las configuraciones institucionales y constelaciones de poder sociopolítico preexistentes, generadas en el contexto del Estado interventor y la producción en masa, el que buscaba la redistribución de los beneficios en las expresiones locales en la ciudad (Brenner, 2009).

Se recurre al uso del concepto de *reconfiguración urbana* que utilizan actuales investigadores, como sinónimo de cambios urbanos en la nueva realidad territorial, las

dinámicas de expansión metropolitana, la peri-urbanización y procesos de integración funcional en localidades rurales (Gómez, Villar e Inzulza, 2016). Esto supone una recomposición de las relaciones sociales entre los diversos actores que conforman y componen la ciudad como totalidad. Se entiende a la *reconfiguración urbana* como una rearticulación del espacio urbano con la nueva economía organizada en torno al consumo, redes de información y flujos del capital, que está dominada por la fragmentación de la ciudad, es decir, comprende los procesos simultáneos de fragmentación social, física y simbólica que conectan con lo global en cuanto responde a demandas ajenas a las colectividades locales en la ciudad latinoamericana (Arrigada, 2017). Este uso del concepto proponemos se contraponga a los términos que se utilizan en las políticas públicas nacionales y locales o iniciativas privadas con otros términos similares para referirse a los cambios como: *renovación urbana*, *reciclamiento urbano*, *regeneración urbana*, *revitalización*, *rehabilitación*.

Se mostrará como se utilizan estos términos en planes de gobierno nacionales y locales para poner en evidencia la carga ideológica y política que esconden los procesos de gentrificación, segregación, auto segregación, especulación, verticalización y densificación de áreas para captar beneficios, los que en su conjunto articulado proponemos como concepto de reconfiguración urbana. Abramo (2012) ha llamado a las transformaciones urbanas en ciudades latinoamericanas, la ciudad com-fusa, un proceso de mercado con dos lógicas, una difusión de la ciudad, y posteriormente, un retorno de las inversiones en las áreas centrales de la ciudad, haciendo una compactación del modelo de la ciudad compacta en el centro y difusa en la periferia. La *reconfiguración urbana* incluye los alcances de los procesos actuales que se desarrollan en la ciudad latinoamericana, y que se articulan con procesos globales que modifican el espacio urbano a una escala local. La reconfiguración urbana comprende todos los procesos que ocurren de manera simultánea o no en la transformación de la ciudad.

1.1 La geografía crítica y el estudio de lo urbano.

La geografía crítica busca la comprensión de las desigualdades económicas, culturales, políticas y sociales del mundo en que vivimos y que se manifiestan y producen simultáneamente, en el espacio urbano, desarrolla nuevas propuestas a partir del materialismo histórico dialéctico con categorías de análisis geográfico, como ha sido el

capital fijo, la teoría de la renta (Harvey, 1985) entre otros conceptos más recientes. Para la geografía crítica el espacio es una instancia social y que es condición material de la existencia humana, el espacio debe ser reconocido como una unidad del sistema social general, y, por ende, explicarlo en relación con las otras unidades del sistema social general en sus interrelaciones, donde el espacio social:

“Desempeña un papel o una función decisiva en la estructura de la totalidad, de una lógica, de un sistema [social general]: entonces, precisamente [...] Se tiene que poner de manifiesto su función en dicha intención práctica y estratégica” (Lefebvre, 1976: 25, citado en León, 2015: 24).

Por lo tanto, el trabajo de la geografía crítica en un primer momento (1970-1980) fue manifestar las diferentes maneras de conceptualizar el espacio, por ejemplo, de forma abstracta y absoluta y asignar al espacio de otros atributos para poder desarrollar y comprender el mundo que habitamos, pues al hacerlo solo de manera absoluta se limitaba el análisis de problemáticas cartesianas o de distribución sociales y naturales. En el trabajo importante de Harvey (1977) *Urbanismo y desigualdad social* se distinguen las contradicciones en la forma de estudiar la realidad social. En los dos primeros capítulos Harvey explica los fenómenos urbanos a partir de conceptos y categorías absolutos que le permitían exponer las problemáticas de una manera lógica y coherente, las categorías para estudiar el espacio social al ser definiciones absolutas pueden por sí mismas guiar las conclusiones, estas definiciones y categorías fijas, en vez de ayudar a comprender el mundo, lo dificultan, porque no permiten comprender la realidad social bajo otras perspectivas. Debido a esta problemática, decide que en la segunda parte del libro utilizará categorías y definiciones contextuales y relativas como el entendimiento de la escasez en la economía del mercado, o la utilización de conceptos como el valor (valor de uso, valor de cambio) debido a que estas categorías permiten contextualizar las problemáticas en condiciones temporales y espaciales locales y particulares, en relación con procesos generales: "En otras palabras, [utilizar] significados considerados fluctuantes, no por razones arbitrarias, sino en la medida en que forman parte del proceso a través del cual la sociedad adopta ciertas líneas de pensamiento para racionalizar ciertas líneas de acción en detrimento de otras." (Harvey, 1977: 4).

Asimismo, resalta el tema de la naturaleza del espacio, y es aquí donde desarrolla su postura sobre la concepción del espacio en relación con la práctica social. Es decir, nos hace ver la diferencia entre las distintas concepciones del espacio (absoluto, relativo, relacional), destacando las características de cada uno, como se puede ver en la figura 1.1.

Más que definir qué es el espacio, Harvey hace la pregunta ¿a qué se debe el hecho de que las diferentes prácticas humanas, creen y utilicen distintas nociones y conceptualizaciones del espacio? Su respuesta complejiza la concepción del espacio en distintos niveles de necesidad y práctica de la sociedad para tratar de solucionar problemáticas urbanas o regionales, por ejemplo, en las relaciones de propiedad en el espacio absoluto donde el espacio funciona como un monopolio de control; los problemas de movilidad urbana o de información a través de redes, utilizan las concepciones de espacio relativo para solucionar problemáticas en cuanto a distancias, o la valorización de terrenos vecinos que se relacionan con mejoras en el espacio urbano. Las corrientes relativista-relacional se refiere a los diferentes agentes y actores urbanos comprendidos en el espacio a partir de sus vivencias y representaciones. En estos ejemplos, las percepciones, valoraciones, interpretaciones del espacio social son muy diferentes, entre lo público y lo privado, entre el gobierno y los gobernados.

Figura 1. 1. Formas de concebir el espacio social.

FORMAS DE CONCEBIR EL ESPACIO SOCIAL

	Absoluto	Relativo	Relacional
Corriente filosófica	Idealismo filosófico	Relativismo	Relativismo relacional (Representaciones)
Forma concreta	Espacio como contenedor: vacío o envolvente. El espacio es una intuición.	Espacio material: totalidad de los objetos.	Espacio semiótico: representaciones y sentidos.
Concepción del espacio	Instancia inmutable e independiente de toda experiencia humana y de toda dinámica social o natural.	Instancia cósmica empíricamente comprobable. Es decir, el espacio puede ser ocupado, usado y transformado por la sociedad en movimientos históricos específicos.	Se entiende al espacio en el ámbito mental en el que participa lo racional e irracional, lo comunicativo, lúdico y lo festivo, es una instancia subjetiva
Usos o ejemplos	La "New Geography" es un claro ejemplo del uso de este tipo de concepciones espaciales	La geografía crítica y sus aportes parten de este tipo de concepciones	La geografía de la percepción es un exponente clave

Fuentes: E. León (2015). Geografía crítica. Espacio, teoría social y geopolítica.

Elaboración propia con base en: León (2015).

La geografía crítica trata de ir a la raíz de los problemas de desigualdad urbana y social de la ciudad contemporánea a partir de la comprensión del sistema económico predominante. Se analiza a las ciudades partiendo de su inserción en el sistema capitalista, utilizando elementos de la teoría marxista de Lefebvre (2013) para desarrollar la concepción de la producción del espacio, que el capitalismo crea y expande a nivel global. A partir del estudio crítico de la configuración y organización del espacio geográfico bajo relaciones sociales preexistentes en una estructura económica de libre mercado, financiarizada y global analizaremos los cambios y transformaciones del área urbana de estudio.

El objeto de estudio de esta tesis parte de lo que Henri Lefebvre (1972) ha denominado *sociedad urbana*: aquella que surge de la urbanización completa, hoy todavía virtual, pero pronto, realidad. Está nace de la industrialización capitalista y hace referencia, más que a una realidad palpable, a una tendencia, una orientación, así la sociedad urbana se sitúa más allá de lo constatable, cuyo nacimiento y desarrollo se liga a un proceso y una

praxis (Lefebvre, 1972: 40). La sociedad urbana surgió hace 8 mil años, la sociedad urbana capitalista surge en el siglo XVI, la sociedad urbana industrial fordista surge durante el siglo XX, aquella sociedad que surge de la industrialización capitalista. En todas las sociedades urbanas surge la potencialidad de imaginar nuevas posibilidades de producir espacio que posibilite otras maneras de habitarlo con posibilidades tanto utópicas (Choay, 1970) como a las distopías. Existe un espacio discontinuo sobre la sociedad agraria o rural preexistente y un continuo y evolución hacia la sociedad urbana, que en la actualidad ha desembocado en la urbanización planetaria (Brenner, 2013).

El análisis de la sociedad urbana nos hace recurrir a la forma en la cual ha evolucionado, de lo rural preexistente, para aprehenderlo y comprender el continuo urbano que se genera a partir de la industrialización capitalista. En la Ciudad de México se configura la forma, función y estructura urbana y la industria lo configura, la industria rebasa el casco histórico hacia terrenos rurales, las formas de la ciudad sufren cambios de gran importancia, de suelo rústico a urbano. Las primeras industrias en la zona de estudio en el siglo XVIII fueron ladrilleras, con anterioridad se edificaron varios pueblos indígenas, como Xoco, Santa Cruz Atoyac, Mixcoac, Santo Tomás Tecoyotitla y Atepuxco asimismo ranchos, haciendas como la de Los Portales, San Borja y Nalvarte y ejidos de San Simón, Santa Cruz, de la Piedad y el de San Andrés de las Ladrilleras (Alcaldía BJ, Historia de la alcaldía, <https://alcaldiabenitojuarez.gob.mx/historia/>). En la alcaldía Benito Juárez en la actualidad solo quedan algunos edificios, avenidas, fotografías y mapas antiguos que nos ayudarán a destacar los cambios originados por los procesos de industrialización y posteriormente por la globalización, neoliberalismo y financiarización.

Los conceptos: *globalización*, *urbanismo neoliberal*, *financiarización* (Brenner; Theodore & Peck 2009; Harvey, 2007; Daher, 2016; Méndez, 2018; Aalbers, 2012; Lapavistas, 2016) permiten establecer los procesos de cambio y transformación de la alcaldía en la actualidad. El concepto de *reconfiguración urbana* interpreta el conjunto de acciones y estrategias públicas y privadas que han transformado la morfología urbana de la alcaldía Benito Juárez y sus espacios de producción y de reproducción social y del capital, el consumo y la recreación. Se analizará la morfología urbana de la alcaldía Benito Juárez (BJ), considerada parte de las áreas interiores de la Ciudad de México, inicialmente por la concentración de espacios de historia patrimonial, pueblos y barrios originarios de la ciudad.

Posteriormente, desde 1960 empezaron a establecerse colonias dentro de la alcaldía para clases medias y altas, estas transformaciones se incrementaron y consolidaron a partir de la implementación/imposición de políticas e interés corporativos neoliberales y las políticas urbanas aplicadas desde 1990 hasta la actualidad. Estos cambios en la Ciudad de México en general y en particular en la BJ, se presentan en:

1. La influencia de la economía global/globalización neoliberal: Esta se pone de manifiesto a partir de tratados internacionales, presencia de empresas transnacionales y fusión de capital exterior y nacional, un discurso a favor de la privatización de los sistemas de beneficio social, el Estado actúa como intermediario en cuanto a los asuntos de producción y circulación, promueve que el mercado se regule por sus propias reglas de oferta y demanda. Se pone de manifiesto en el país la neoliberalización desde 1976, de acuerdo con Olivera (2014), con las presiones del Banco Mundial y el Fondo Monetario Internacional para resolver la deuda externa y financiar el desarrollo posterior del país a través de la entrada de capitales transnacionales y la reestructuración política y económica con la “Reforma de Estado” y la “Reforma Urbana” que orientaron las estrategias neoliberales, y como última fase que empieza a principios del siglo XXI, la alternancia política de los partidos políticos en la presidencia, implican una serie de reformas, como la energética, y la laboral, que desvalorizan el trabajo y privatizan sectores de la economía nacional. En la Ciudad de México esto se traduce en la transición de la “ciudad industrial emergente” a la “ciudad de servicios polarizada” (*Ibid*).
2. La circulación de capital: Donde antes se concentraban actividades industriales, desde la década de 1990 se profundiza la concentración de una amplia gama de actividades de servicios, entre ellos los financieros dentro de las ciudades, se generan otros valores agregados entre los diferentes subsectores de la economía. Los patrones espaciales dispersos, en redes de la globalización generan una competencia por captar la entrada de inversiones extranjeras, por lo cual se promueven *ciertas* ciudades y *ciertos* espacios dentro de *esas* ciudades, es decir, hay condicionantes para dirigir inversiones, como la cantidad de aeropuertos en una ciudad, tamaño de población, infraestructura financiera, etc, que acentúan las desigualdades sociales y productivas

en las ciudades, ya que deben contar con las condiciones que muchas veces cumplen las áreas urbanas de mayor importancia, por su población, economía e infraestructura.

3. La morfología urbana: De manera local se muestran los cambios que ocurren en la ciudad, en los predios, esto tiene que ver con los nuevos propietarios y los cambios en el uso de suelo, la densidad constructiva o la intensificación de funciones urbanas que pueden surgir, en las formas de las casas y edificios, en las manzanas, vías de comunicación, nuevos sistemas de movilidad urbana, nuevas formas de consumo que se expresan por las formas físicas que corresponden a la modernización del comercio. En la BJ los cambios morfológicos se dan a partir de los proyectos dirigidos, como la creación del sistema de transporte colectivo Metro (línea 2, en dirección norte sur 1970, la línea 7 1985, dirección norte sur al occidente de la alcaldía, la línea 12 este oeste en 2016), el Metrobús (línea 1 norte a sur 2004-2005, línea 2 dirección este a oeste 2008, línea 3 de norte a sur al centro de la alcaldía en 2011, con sus actuales ampliaciones, desde Metro Etiopia donde llegaba, hasta eje 7 sur Zapata). Asimismo, los megaproyectos urbanos como Mitikah en la colonia Xoco y los futuros proyectos inmobiliarios alrededor de la zona empiezan a modificar de manera física la vivienda y de manera social la forma de consumirla. Así se empieza a pensar a la vivienda o al agua, como valores de cambio o mercancías y darle su importancia por su valor en el mercado y no por su uso individual y beneficio social. Estos cambios en la morfología urbana se irán mostrando en los capítulos subsiguientes a partir de mapas antiguos, fotografías, a lo largo de su desarrollo, destacando la consolidación del neoliberalismo y la reconfiguración de la morfología urbana.

La articulación del urbanismo neoliberal aplicado a los cambios en la morfología urbana nos permite comprender los procesos de cambio en el mercado inmobiliario, en el capítulo 3 de manera particular se destaca el papel de las nuevas viviendas y plazas comerciales respecto al desplazamiento de las viviendas populares y de interés social y los mercados tradicionales. Los precios del suelo se han elevado en algunos casos más del 126% y la localización de nuevos desarrollos de comercio o de habitación se han establecido en la colonia Xoco, donde han desarticulado el pueblo originario con la promoción de los usos de suelo mixtos, es decir comerciales, de viviendas y oficinas dirigidas a diferentes clases sociales de mayor poder adquisitivo. Se va a estudiar la reconfiguración urbana en la colonia

Portales donde se ha visto un incremento en los precios del suelo debido a incremento en construcciones en vertical o en colonias como Del Valle, que, si bien desde sus pasados ha sido una colonia característica por albergar a habitantes de clases más altas, el mercado del suelo ha llevado a elevar el precio de la vivienda y los servicios.

1.2 La gentrificación y la globalización neoliberal.

Existe una gran cantidad de terminologías que se refieren a los procesos que generan cambios en la morfología urbana (Capel, 2002) y la ciudad en la actualidad. Estos procesos son múltiples y surgen a partir de la expansión del capitalismo en el mundo, así se han desarrollado conceptos que adquieren diferentes matices cuando se rearticulan en procesos locales como en América Latina, África y Asia, como el caso del concepto de gentrificación, que su connotación no es la misma de la que era en 1964.

Este concepto fue creado por Ruth Glass, socióloga de origen alemán, estudiante residente en el Reino Unido. Es un término que daba cuenta de la invasión, apropiación y despojo de barrios obreros céntricos y deteriorados por parte de clases medias, quienes desplazaban a los antiguos residentes y con sus inversiones mejoraron los antiguos edificios victorianos de la ciudad de Londres (Smith, 2012).

Smith nos pone de manifiesto, que la gentrificación tiene importantes precursores y que pudo existir una proto-gentrificación desde la Francia de Haussmann y que se hace patente por la transformación urbana que sufre la ciudad de París (Smith, 2012: 79), sus procesos y consecuencias quedan descritas en extremo por el poeta Charles Baudelaire en su poema “Los ojos de los pobres” o “El cisne”³. Sin embargo, eran casos aislados y muy locales y deben ser entendidas como procesos precursores de un proceso de gentrificación, que se hace patente y más extenso a partir de la reconstrucción y reestructuración de zonas urbanas

³ Charles Baudelaire (Francia 1821-1867) poeta maldito francés, describe en el poema *Los ojos de los pobres*, perteneciente a sus Poemas en prosa, la escena de una pareja cenando en una nueva cafetería en París, cuando este se encontraba en proceso de transformación y renovación urbana, en la acera enfrente de la cafetería se para un padre de familia y tres de sus hijos, admirando esta nueva cafetería que hacía que “toda la historia y toda la mitología [estuviera] puesta al servicio de la glotonería”, sin embargo, se decía uno de los hijos “qué precioso, pero ése es un sitio donde sólo puede entrar gente que no es como nosotros”. El varón de la cita se dio cuenta de los ojos que observaban aquel espectáculo de riqueza exuberante, y se sintió triste porque su amada solo le dijo “¡No soporto a esa gente con los ojos abiertos como platos! ¿No puedes decirle al encargado del café que los eche de aquí?”. Y en su poema *El cisne*, perteneciente al libro de *Las flores del mal* exclama: “El viejo París ya no existe (la forma de una ciudad cambia más pronto, ¡ay!, que el corazón de un mortal)”.

deprimidas tanto de Estados Unidos como de Europa después de la época de posguerra. A principios de 1960 es cuando se acuñó el término debido a que el proceso era más evidente. También en Latinoamérica existen estos casos de una proto-gentrificación, apoyada por los Estados, un caso muy descriptivo lo muestra Oszlak (1991) para la ciudad de Buenos Aires.

Para Ley, según Martínez (2010) la gentrificación deriva de procesos recíprocos de reestructuración económica, sociocultural y demográfica, así los cambios que se dan en la mano de obra postindustrial, dan un giro hacia la especialización de servicios, la creación de nuevas tecnologías de la información y comunicación, la ciencia utilizada de forma pragmática para el desarrollo y avance tecnológico, las nuevas formas de pensar, junto con cambios en las formas de consumo asociados en entornos urbanos, desarrollan de manera contundente el aumento del precio del suelo en los alrededores de un lugar, se instalan, construyen o mejoran los servicios e infraestructura urbana. Es decir, el peso de la explicación de Ley va más articulado al proceso cultural del cambio en la mano de obra industrial a una especializada en servicios lo que genera que exista una gentrificación en áreas centrales de la ciudad.

Smith (2012: Cap 3) hace un mayor hincapié en la teoría de la *diferencia potencial de renta* que pueden llegar a adquirir predios en las ciudades debido a ciclos de inversión en el entorno construido en una economía capitalista. Así, analiza a partir del funcionamiento del mercado de suelo y del mercado inmobiliario cómo surge el deterioro y la desvalorización económica de zonas urbanas deprimidas y el modo preciso por el que esta desvalorización genera una posibilidad de reinversión rentable. Así se utilizan 4 categorías separadas, pero relacionadas entre sí para entender la diferencia potencial de renta que puede darse en la ciudad:

- *Valor de la vivienda*: El valor de una mercancía es medido por la cantidad de trabajo socialmente necesaria que se requiere para producirla. El valor se transforma en precio en el mercado, sin embargo, la vivienda, al volver de forma individual y periódica al mercado para ser revendidas, depende tanto de la oferta como de la demanda, como de su tasa de desvalorización por el uso o u revalorización al incorporarle más valor (mantenimiento, reemplazo, ampliaciones, etcétera).

- *Precio de Venta:* El precio de venta debe reflejar el valor de la vivienda y el componente adicional de la renta del suelo, que es vendido junto a las estructuras que aloja, se habla de renta del suelo ya que no tiene un valor aplicado al mismo.
- *Renta capitalizada del suelo:* Es la demanda realizada por los dueños del suelo sobre aquellos que lo utilizan, es decir, la cantidad actual de renta que es apropiada por el dueño de la tierra teniendo en cuenta su uso actual. Así el precio de venta= valor de la casa +renta capitalizada del suelo.
- *Renta potencial de suelo:* Por razones de ubicación una zona puede capitalizar mayores cantidades de rentas de suelo con un uso diferente o más intensivo de la tierra. Así la renta potencial del suelo es la cantidad que podría ser capitalizada bajo el mejor y más elevado uso de suelo (*Ibid:116-118*).

Smith, explica a partir de la desvalorización de capital en zonas urbana deprimidas, es como se genera una renta potencial del suelo que propicia procesos de gentrificación en algunos barrios, si bien la dinámica de deterioro de cada barrio es compleja y diversa en cuanto a propietarios, inquilinos, actores y agentes, se construye un esquema explicativo que proporciona las bases de la experiencia concreta de cada barrio a partir de las nociones de el primer ciclo de uso entendido como la construcción de un nuevo barrio y la creación del precio de las viviendas, seguido de los propietarios que alquilan su vivienda y los que las ocupan donde surgen procesos de revalorización o desvalorización de barrios debido a mejoras o deterioros en las construcciones, el acoso inmobiliario y la expulsión se da en los barrios que reciben un deterioro continuo ya que los dueños no realizan mantenimiento continuos por denegaciones financieras que ven riesgo en la inversión de zonas deterioradas.

Concluye Smith (2012:129) 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 de capital de las zonas urbanas deprimidas produce una diferencia potencial de renta.

Si bien Smith y Ley han sido los teóricos y metodólogos de la gentrificación, sus propuestas difieren en donde concentran su análisis, Ley (1978) explica la gentrificación a partir de la consecuencia de la nueva importancia del consumo y su explicación se refiere al cambio cultural y en el trabajo; Smith pone un énfasis mayor a un argumento económico

marxista, explicado a partir de flujos de inversión de capital en el entorno construido. Las prácticas teóricas en América Latina se han tornado diferentes debido a particularismos locales. Sin embargo, en el fondo tratan de explicar procesos de exclusión, segregación, movilización y despojo que promueve al sistema económico capitalista para su continuo crecimiento en las ciudades.

Siguiendo a Olivera (2014) en la actualidad la gentrificación se entiende como un proceso de reestructuración y transformación urbana neoliberal que surge a partir de inversiones fundamentalmente privadas que se orientan en la captación de rentas urbanas en beneficio de inversionistas privados, pueden ser inversiones inmobiliarias que son dirigidas tanto a proyectos habitacionales, comerciales o de usos mixtos, y responden a flujos de capitales transnacionales, no necesariamente estas inversiones se dirigen a los centros urbanos tradicionales, sino que se ha visto cómo se han desarrollado inversiones o procesos de gentrificación tanto en las periferias, como en los centros, el caso de Santa Fe en Ciudad de México es muestra de ello. La gentrificación es entendida como el proceso de desplazamiento forzoso directo e indirecto a partir de la transformación de un área de clase trabajadora de la ciudad en una zona de clase media, para su uso residencial o comercial y puede generar procesos de desalojo, expulsión directa y simbólica, a partir de la revalorización de los inmuebles. Tiene lugar en áreas urbanas en las que una desinversión previa en infraestructuras ha generado vecindarios cuya renovación puede resultar muy lucrativa (Sequera, 2015, pp 2).

Ya Smith (2012) lo había anunciado, lo que concebimos como gentrificación ha experimentado una vital transición. Si a principios de la década de 1960 tenía sentido pensar en la gentrificación, utilizando el lenguaje pintoresco y especializado de la renovación residencial de Ruth Glass, sin embargo, cuando el proceso se transforma y va más allá del centro de Londres, para presentarse en ciudades de América, y otros lugares del mundo, ya no se puede limitar a la gentrificación, a la recuperación de callejones de viejas ciudades y pintorescas calles flanqueadas de antiguas caballerizas convertidas en viviendas, sino pensarla en relación con una reestructuración más amplia (*Ibid*, pp.86).

Así surgen problemas concretos desde diferentes lugares del mundo, América Latina es la región más urbanizada del mundo, con casi el 80% de su población viviendo en ciudades (ONU-Habitat, 2015) bajo condiciones sociales de mala calidad, esto ha provocado una serie

de cuestionamientos sobre cómo nombrar o cómo estudiar las problemáticas locales o regionales, que tienen en común un pasado colonial, sus rasgos históricos específicos de cada nación que componen a la región, su dependencia para su proceso de industrialización, y otras características similares como la corrupción, regímenes dictatoriales o regímenes partidarios, pobreza acentuada, entre otros que Pradilla (2014) propone. Según Pradilla no se pueden analizar los problemas del mundo subdesarrollado mediante conceptualizaciones que explican los problemas del mundo desarrollado, muchas veces estos términos abordados en las teorías generales propuestas y producidas en los centros universitarios y de investigaciones, tanto estadounidenses como europeos, hacen de lado los problemas urbanos del extranjero. Pensar esto del concepto de gentrificación, y de las teorías contrarrevolucionarias que han hecho un esfuerzo enorme por entender la desigualdad general producida por las condiciones del crecimiento del sistema económico capitalista y que tienen expresiones locales en la ciudad, que el término de gentrificación ayuda a comprender y cambiar dichas condiciones, donde se busca elevar la renta del suelo urbano, es desconocer el gran aporte que estas teorías han hecho por entender estos múltiples procesos.

Se debe poner en contexto la transición y conceptualización que se ha articulado en torno al concepto de gentrificación, ya que ha cambiado y ha adquirido otros matices, en la actualidad se mantiene relacionado con los conceptos de urbanismo neoliberal, globalización, financiarización, desigualdad espacial, segregación socioespacial, las geografías del consumo, turistificación rural y comercial, en definitiva, con los cambios urbanos (Sequera, 2015). Para los casos de Latinoamérica existen autores que han desarrollado sus propias propuestas en cuanto a la gentrificación y su estudio nacional, como Herzer (2017) con la experiencia en el sur de la ciudad de Buenos Aires, López (2016) en Santiago, Olivera (2014) y Salinas (2013) en Ciudad de México, son algunos geógrafos críticos que han rearticulado este concepto y lo ha adecuando a sus condiciones nacionales y locales, así se ha entendido a la gentrificación como resultado de acciones estratégicas desarrolladas por el Estado y corporaciones privadas para adecuar las ciudades a las nuevas necesidades de acumulación del capital (Díaz, 2015, pp. 17). La teoría va más allá de los casos empíricos y se articula en un contexto global. Empero, el ir acumulando significados y cambiando las formas de entender la gentrificación debido a procesos históricos y contextos específicos, como los

cambios que surgen por la crisis del Sistema Keynesiano, y su reestructuración, neoliberal, global y financiera ha generado la producción de conceptos como *urbanización planetaria*, *turistificación*, que se refieran a los cambios de las ciudades en la actualidad y que surjan de países donde los procesos urbanos se intensificaron y son más comunes y diversos. Estos conceptos al surgir de las teorías críticas, los conceptualizamos de manera relativa y no se mantienen como absolutos inamovibles, es decir, estos conceptos van cambiando, adaptándose a los cambios y procesos sociales particulares de un país, una región o ciudad.

Presentamos estas propuestas para enunciar la necesidad de crear nuevos conceptos, ya no solo repensar y reconceptualizarlos debido a las necesidades y procesos históricos específicos, sino que estos procesos y nuevas problemáticas son surgidas por la continua reestructuración del sistema capitalista de producción y sus respuestas ante crisis periódicas de hiperacumulación para una continua acumulación (Harvey, 1998), nos hacen nombrar y estudiar estas formas de acumulación y de respuestas ante crisis que se dan en el sistema capital y se resuelven en la ciudad.

Existen otros diferentes conceptos como *rehabilitación urbana*, *revitalización*, *renovación*, *áreas con potencial de desarrollo*, *áreas con potencial de reciclamiento* que describen procesos urbanos de la transformación de la ciudad y que son utilizados por diferentes actores y agentes productores del espacio urbano y que los encontramos en las políticas públicas nacionales, tratados internacionales y programas de desarrollo urbano, son conceptos que proceden de la planeación urbana con intereses privados, no son conceptos críticos, sino operativos para el logro de los propósitos de la rentabilidad, así las acciones y planes que se van a realizar ocultan procesos de despojo que generan a su vez desigualdad social y destacan beneficios diferenciados para diferentes sectores sociales y que conceptos como el de gentrificación han hecho evidentes por tener una carga política e ideológica clara para el estudio y problematización de lo urbano, como pretendemos que lo haga también el concepto de reconfiguración urbana.

Se pone en contexto y de relieve el papel activo de la ciudad en el desarrollo económico en la actualidad y desde la época industrial. El proceso de industrialización trajo consigo el adelanto de las fuerzas productivas, p.e el desarrollo tecnológico aplicado al trabajo manual, la producción de energía a partir del carbón, transformado en vapor para impulsar el tren, lo que va acompañado del proceso de urbanización (Lefebvre, 1978; Lipietz,

1979). Se inicia la producción del espacio geográfico para la acumulación de capital industrial, con servicios básicos y bienestar para los trabajadores y sus familias, es decir, las poblaciones que eran campesinas fueron atraídas a habitar la ciudad. La actividad industrial necesita alimentarse de la mano de obra libre por lo cual es necesario que los campesinos dejen de depender de la tierra para su reproducción mediante procesos de la acumulación originaria (Marx, 2008) por falta de tierra para reproducir su vida o su sumisión al trabajo asalariado que se daba en la ciudad.

En América Latina y México en particular, la urbanización se vincula al proceso de lucha de clases para mantener el desarrollo capitalista e integrarse al mercado internacional, a partir de la explotación de mano de obra barata, más específicamente durante la segunda mitad del siglo XX. Producto del mismo desarrollo constante de las fuerzas productivas del sistema capitalista es la acelerada urbanización que ha dado como resultados, según Singer (1973):

la disminución de la mortalidad en las ciudades aceleró el crecimiento vegetativo de su población. En el campo, el mismo fenómeno debe haber provocado flujos migratorios causados por factores de estancamiento. Finalmente, la expansión de la red de transportes, principalmente de carreteras, afectó sucesivamente a nuevas áreas, enlazándolas a economías de mercado, lo que debe haber ocasionado migraciones por factores de cambio. (p. 295)

Lefebvre (1976) explica que la sociedad industrial sucita la sociedad urbana, esta última desplaza y modifica hondamente la problemática de la sociedad industrial, siendo aún más problemática la cuestión de la sociedad urbana que lo que puede llegar a significar la sociedad industrial. Como ya lo advertía Lefebvre (1976) a finales de la década de los sesenta:

Los términos sociedad urbana designan una realidad en formación, en parte real y en proceso, lo cual significa que la sociedad urbana no ha llegado ni muchísimo menos al final de su proceso. Se está fraguando. Ésta es una tendencia que está tomando cuerpo y que está llamada a desarrollarse. [...] Se podría decir [...] que lo «urbano»

viene a ser un continente que se acaba de descubrir y cuya exploración se lleva a cabo edificándolo. (*Ibid*: 65).

Siguiendo esta teoría de la sociedad urbana tal como la presenta Lefebvre, es una herramienta crítica que intenta teorizar la actual destrucción creativa⁴ del espacio político económico bajo el capitalismo de comienzos del siglo XX (*Ibid*, pp.49). A lo largo del trabajo establece parámetros y límites de lo que es el fenómeno urbano, y su desarrollo en la sociedad, los cambios que ha habido en su forma de concebir lo urbano desde las ciencias parcelarias y los discursos científicistas que se han desarrollado alrededor de lo urbano, dejándonos ver que había puntos ciegos en los análisis, omisiones de problemas y omisiones de soluciones, por lo cual desarrolla el concepto de sociedad urbana en un intento de ir más allá de las problemáticas y de las soluciones estudiadas en su tiempo, y la concibe como una sociedad planetaria que re-crea la naturaleza a partir del desarrollo industrial, por lo cual la sociedad urbana no suprime estas problemáticas de producción sino que se complejizan el fenómeno urbano y su estudio futuro, ya que más que algo en sí mismo, es una tendencia de la sociedad (*ibid*). Estos procesos de destrucción creativa, seguidos de transformaciones, organizaciones y luchas sociales, se conectan con el desigual transcurso de la urbanización planetaria. El surgimiento de nuevas formas de acumulación flexible resuelve de manera temporal las crisis provocadas por la hiperacumulación que genera el sistema capitalista, como señala Harvey (1990), se deben a que:

1. El capitalismo tiende al crecimiento. Un ritmo constante de crecimiento es esencial para el sistema de producción capitalista, ya que las ganancias y su acumulación forman el capital y sólo pueden garantizarse a través del crecimiento. Esto implica lograr la expansión de la producción y el crecimiento de los valores reales, más allá de las consecuencias sociales, políticas, geopolíticas o ecológicas que el mismo desarrollo del capitalismo genera, debe ser primordial [... y] la crisis se define como falta de crecimiento a pesar de que la misma sea producida por una sobreproducción.

⁴ La idea de la “destrucción creativa” la retomamos de Harvey (1998) en su crítica de lo moderno y posmoderno, para referirse a los cambios en la producción del espacio a partir del desarrollo del sistema económico capitalista. Para estudiar el proceso de desarrollo capitalista Harvey (2008) propone el estudio del neoliberalismo como privatizador de instituciones, formas de pensar, morfologías urbanas, para crear nuevas instituciones, formas de pensar, morfologías, acordes a la idea del libre mercado como base para el desarrollo posterior a la caída del sistema de intervención estatal para el bienestar de las poblaciones.

2. El crecimiento de los valores reales depende de la explotación de la fuerza de trabajo en la producción. El crecimiento siempre se funda en una brecha entre aquello que la fuerza de trabajo obtiene y aquello que ella crea. Esto implica que el control sobre la fuerza de trabajo, tanto en la producción como en el mercado, es vital para la perpetuación del capitalismo.
3. El capitalismo es muy dinámico en los niveles tecnológico y organizativo. Esto se debe en parte a las leyes de competencia que obligan a los capitalistas a emprender una carrera de innovaciones en su afán de ganancias. Pero el cambio organizativo y tecnológico también desempeña un papel clave en la modificación de la lucha de clases sostenida por ambas partes en el control de los mercados laborales sobre la fuerza de trabajo.

Así los problemas generados por el sistema capitalista lo hacen propenso a la hiperacumulación, debido a la lógica productivista al incrementarse la capacidad productiva ociosa, la saturación de mercancías y exceso de inventarios, excedentes de capital dinero [...] y alto desempleo (Harvey, 1990: 204).

A partir de aquí haremos una caracterización de la urbanización con relación al estado fordista-keynesiano (interventor) y la destrucción creativa y su crisis de las formas políticas por parte del proyecto neoliberal, globalizado a partir de políticas públicas y su repercusión en la Ciudad de México.

El sistema de acumulación fordista keynesiano resolvió el problema de hiperacumulación poniendo las bases reguladoras de la producción, con desplazamientos temporales y espaciales de plantas, instaurándose un sistema de control macroeconómico que manejaba el ritmo del cambio tecnológico y organizativo, fundamentalmente a través del poder monopólico corporativo. En tanto que la lucha de clases se mantenía dentro de ciertos límites, mediante la negociación colectiva y la intervención del Estado, manteniendo en grandes líneas el equilibrio de la producción y el consumo masivos a través de la gestión estatal (*ibid*, 208). Sin embargo, se agotó la forma en que este sistema superaba la crisis de hiperacumulación. Los estados nacionales recurrieron a la reestructuración del sistema laboral con despidos, debido al incremento y avance de las fuerzas productivas. El capital dio un giro hacia los servicios, aunado al incremento del capital constante y el auge de las

nuevas tecnologías de la información y comunicación. Esto se relaciona con la globalización neoliberal, la financiarización y la desregulación de los mercados internacionales, junto con la privatización de sistemas de beneficio social, operaciones de los Estados y el discurso privatizador, competitivo y empresarial. El crecimiento del sector financiero intervino cada vez más cercano al mercado inmobiliario, en conjunto han provocado la elevación de las rentas del suelo y en general la mercantilización de la ciudad, (Brenner, 2013). El estudio de lo urbano y de lo rural ha sufrido cambios muy rápidos y diferenciados por nación.

Los ideólogos Milton Friedman, Friedrich Von Hayek y otros, promovieron en 1947 la crítica al keynesianismo por la amenaza que significaba la acción del Estado regulador del mercado y de la sociedad contra la libertad individual, una forma de promover lo privado (Olivera, 2014: 153-154). En ese tiempo las ideas no fueron aceptadas debido al auge económico de posguerra, sino hasta el inicio de la década de 1970, cuando comienza la profunda crisis de sobreproducción. Para que esto sucediera se presentaron contradicciones en el crecimiento económico en las diferentes naciones del mundo industrializado desarrollado. La forma ideológica neoliberal se impuso en el aparato conceptual y fue aceptado desde las instituciones, luego desde nuestros valores y deseos, fue aceptado y no cuestionado, como algo ya dado y que ha existido siempre, que nos ayuda y es parte de nuestra cotidianidad (Harvey, 2007) encubriendo y presentando la visión falsa de la realidad de los grupos dominantes.

La neoliberalización...[es] un proyecto político para restablecer las condiciones para la acumulación del capital y restaurar el poder de las élites económicas (*ibid.*: 25). El neoliberalismo postula la estrategia de los grandes capitales para recomponer las condiciones de acumulación ante los signos de la crisis en la década de 1970, con la caída de la tasa de ganancia (Olivera, 2014: 153).

El golpe de Estado en Chile por Pinochet (1973) apoyado por la élite de Estados Unidos a partir de la intervención de inteligencia militar y empresas trasnacionales, dio como resultado la privatización económica, la reestructuración jurídica y la política de abandono de la seguridad social, insertando los valores del trabajo flexible y el desarrollo facilitador del Estado (Carrillo, 2010). Algunos años más tarde en Estados Unidos durante la presidencia de Reagan (1981-1989) y sus políticas financieras y de privatización se desmanteló el Estado de Bienestar. En el Reino Unido con Margaret Thatcher (1979-1990) se llevó a cabo la

privatización hacia los sindicatos la reestructuración económica, a partir de la primacía del mercado, la reducción del sector público o suprimirlo por completo, y reformar el sistema tributario (Leruez,1992). La mayoría de los Estados habían decidido entrar de manera intermitente al giro neoliberal, la introducción de una mayor flexibilidad en los mercados laborales aquí, la desregulación de las operaciones financieras y el abrazo del monetarismo allá, un movimiento hacia la privatización de sectores de propiedad estatal en algún otro lugar (Harvey, 2007: 95), ningún Estado se puede considerar cien por ciento neoliberal ya que hay resistencias y dificultades para privatizar toda la vida, aunque en la actualidad vemos que se sigue con el mismo proceso.

En América Latina y México en particular, el proceso de industrialización y urbanización se apoyó en la intervención estatal y la acumulación de capital privado, a través del proceso de industrialización por sustitución de importaciones que aceleró la urbanización de la ciudad con grandes plantas manufactureras nacionales y transnacionales. La descomposición de la actividad agraria precapitalista generó la expulsión de los campesinos llevó consigo el crecimiento demográfico de las ciudades, dando como resultado la actual distribución de población urbana en la región, siendo esta predominantemente urbana y con migraciones a la ciudad en el futuro (Pradilla, 2014). Sin embargo, el neoliberalismo se extiende en todo el mundo y la globalización forma parte de esta estrategia neoliberal, donde la financiarización empieza a tener control de la economía en todos los sectores del capital, esto más que homogeneizar la economía y desarrollo de las naciones, hace que surjan nuevas desigualdades y se agudicen las existentes.

El neoliberalismo y la globalización son dos caras de una reestructuración económica que ha introducido enormes cambios en las condiciones generales de la política urbana y en los modos de imaginar, percibir, diseñar y gestionar las ciudades (Janoschka, 2011), esto trae cambios en las formas en que se construye el espacio urbano como motor del nuevo desarrollo ya que el desarrollo de nuevas tecnologías de la información, la creación de nuevas rutas comerciales, y la conectividad que tiene el mundo globalizado empiezan crear nuevas necesidades tanto como en la producción de infraestructura, como en el consumo de nuevas mercancías que ya no solo tenían una importancia nacional, sino ahora, de manera inmediata, mundial.

1.3 La reconfiguración urbana.

Los procesos de transformación interna de la ciudad como la gentrificación, segregación, reciclamiento, revitalización, son *complejos, rápidos y de cobertura cambiante*: complejos porque se desarrollan bajo la presencia de agentes y actores nuevos, informales o formales, estos agentes son, por un lado, el gobierno local de la alcaldía BJ, caracterizado por sus inclinaciones conservadoras y liberales en temas de política y su afiliación al Partido Acción Nacional (PAN) y su relación con el gobierno federal de la Ciudad de México, caracterizado desde 1997 por sus inclinaciones políticas progresistas, primero con Partido de la Revolución Democrática (PRD) y en la actualidad gobernado por el Movimiento de Regeneración Nacional (Morena). Por otro lado se tienen a los grupos y empresas del sector inmobiliario que tienen una actuación concreta en la alcaldía BJ y que de manera general se pueden dividir en aquellas empresas de gran impacto en la morfología urbana y con gran capital, como lo es el primer fideicomiso de bienes inmobiliarios que funciona en México como los REIT, FUNO con su proyecto inmobiliario de usos mixtos Mitikah, esta empresa cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores, por otro lado tenemos a las empresas dedicadas a proyectos de vivienda de tipo medio y residencial como De&Ca inmobiliaria que en unión con 13 empresas y firmas arquitectónicas de la Ciudad de México como JS Capital, Ficade, Mhas Fondo Inmobiliario, entre otras, han generado una producción de vivienda media, residencial y residencial plus, con más de 500 desarrollos en la alcaldía desde el 2003. El gobierno en tanto promotor y facilitador para la producción de proyectos inmobiliarios también ha incluido algunos, y más bien pocos proyectos de producción de vivienda social en la zona central de la ciudad, en tanto que la organización social y cumplimiento de lineamientos para ser acreedor a este tipo de ayudas sociales genera conflictos, así también el cambio de residentes en la alcaldía, y los problemas de abasto de agua, tráfico, contaminación y construcción inmobiliaria ha generado organizaciones vecinales para hacer frente algunas problemáticas, esto ha ocasionado que se dé una diferencia en las relaciones escalares entre los actores y agentes sociales de la ciudad, estos cambios son rápidos porque se necesita de la inmediatez tanto en construcción y consumo del espacio urbano para agilizar los procesos de inversión de capital y su realización de las mercancías, para la obtención de mayores beneficios (ganancias), y de cobertura diferente porque actúa de manera general sobre las diferentes ciudades del mundo, grandes, medianas o pequeñas, y no solo esto, sino al interior de las ciudades hay espacios que cambian, que son promovidos por gobiernos

locales o empresas privadas para su transformación, y otros que se empobrecen con mayor velocidad.

En América Latina las últimas dos décadas se han caracterizado por los programas de renovación urbana, rehabilitación, revitalización en barrios centrales o pericentrales y zonas degradadas, implicando la sustitución de usos y habitantes de clase trabajadora y bajo estatus por grupos de mayor poder adquisitivo y usos destinados dirigidos a clases medias y altas (Zapata, Díaz y Díaz 2018: 2). Una de las teorías que explica la producción del espacio urbano en las ciudades del mundo que apenas está teniendo una importancia crucial, es la financiarización (Aalbers, Fernandez, Wijburg 2021) asociada con la determinación de las centralidades de la ciudad (Carrión, 2013). Con lo cual se pone de manifiesto la subsunción del Estado por parte del mercado para el desarrollo de centralidades urbanas que amenazan usos públicos y tradicionales del espacio urbano, a partir de la alternancia de inversiones, donde el Estado ahora es un simple facilitador de la ciudad.

Existe una terminología que tamiza las formas en que se transforma la ciudad con el «reciclaje del barrio», «mejoramiento», «renacimiento» y otras por el estilo, en tanto forma de moderar las connotaciones clasistas y también raciales de la gentrificación (Smith, 2012: 76), aunado a la rehabilitación y revitalización. Para promover el estudio enfocado en los procesos de los cambios urbanos locales promovidos por actores y agentes de la política y economía de la ciudad, estos conceptos aislados no articulan el proceso de la producción del espacio, porque corresponden a programas urbanos de cambio en la edificación: realización de mejoras en fachadas, pisos; reconstruyen y dan nueva función y uso; en lugares semi vacíos o destruidos realizan obras e integran usos, funciones para atraer población y capital, respectivamente hacen referencia a los cambios favorables, pero no señalan para quiénes. Usar esta terminología es una forma de ignorar el clasismo, el racismo y la desigualdad con que se gobierna la ciudad. Sin embargo, estos programas se asocian con el proceso de gentrificación que explica la valorización del suelo urbano a partir de inversiones de capital que tiene una articulación política.

De manera breve se presentarán los casos de Buenos Aires en 1976 y en Nueva York a finales de 1980 con el propósito de mostrar cómo han sido utilizados estos términos instrumentales de la planeación urbana por algunos actores y agentes de la ciudad que han

beneficiado a un determinado sector de la ciudad, por último, se relacionará con el Centro Histórico de la Ciudad de México.

Un importante trabajo desarrollado a partir de la experiencia latinoamericana de Oscar Oszlak (1991) recoge experiencias desde 1970 hasta 1990 en Argentina, pasando por dificultades bajo el mandato de gobiernos militares, como sufrió gran parte de América Latina. Oszlak analiza algunas políticas urbanas adoptadas a partir de 1976 en el área metropolitana de Buenos Aires y que han tenido serias consecuencias sobre la distribución de las condiciones materiales de vida de los sectores populares (Oszlak, 1991: 15). Su análisis parte de los cambios legales en la ley de locación urbana para transformaciones en el mercado de la vivienda que ocasionaron el alza de precios de alquileres y de la vivienda, lo que generó endeudamiento y movilización de población. Por otro lado, analiza la eliminación de las villas de “emergencia” donde vivían inmigrantes de países aledaños como Bolivia o Paraguay, quienes tomaban terrenos federales o privados y construían viviendas precarias de servicios tanto en el centro de la capital federal como en la zona metropolitana del Gran Buenos Aires. Los localizados en el centro fueron despojados por sectores privados de sus viviendas y relocalizados, el gobierno de la capital federal se apropia de nuevo de esos terrenos y se densifican las villas de la zona metropolitana. Si bien hubo otras políticas y estrategias del estado para el desarrollo urbano y la “sanitización” del espacio, esto sirvió para la reconfiguración de este para servir a fines distintos que recaen sobre el gobierno militar, como la expropiación de terrenos habitados para la producción de las obras de autopistas y la relocalización de los “cinturones ecológicos”, los cuales no fueron completados en su totalidad.

Reconstruiremos un proceso desarrollado en torno a una cuestión social: el derecho al uso del espacio urbano, que se expresa o se manifiesta a través de múltiples facetas (*Ibid:* 23). El concepto de *derecho al uso del espacio urbano* propuesto por Oszlak es paralelo al concepto del *derecho a la ciudad* de Lefebvre, de manera teórica estos dos autores refieren a la capacidad de fijar un lugar de residencia o de localización de actividad económica y que puede extenderse sobre la participación y decisión de creación o no de obras públicas o privadas, ese derecho es la capacidad de los vecinos de un barrio para defender los espacios públicos o sus propias viviendas que se ven afectados por obras industriales o de diversas índoles y que tengan la capacidad de frenar o cambiar dichas obras. Si bien en la alcaldía BJ,

debido a su proceso de urbanización (ver capítulo 2), concentra espacios patrimoniales y originarios de la Ciudad de México, la centralidad que ha adquiridos en los últimos años ha promovido proyectos urbanos que generan despojo y un no reconocimiento de habitantes y vecinos organizados que han buscado, por diferentes medios, hacer valer el derecho al uso del espacio urbano. Así es un concepto de carácter revolucionario, que busca un nuevo orden que posibilite otras formas de habitar la ciudad con infraestructura y servicios urbanos.

El geógrafo Neil Smith (2012) en el ensayo «Lucha de clases en la Avenida B» pone de manifiesto que en la ciudad de Nueva York, en los años de 1988-1991 se llevaron a cabo *planes de reconstrucción* sobre un espacio en particular de la ciudad, el Parque Tompkins Square, estos planes consistieron en que las pistas de baloncesto ubicadas en el extremo norte fueron desmanteladas y reconstruidas con controles más estrictos de acceso; se levantaron alambradas cercando los espacios de juego recientemente construidos para los niños y las regulaciones del parque comenzaron a aplicarse de un modo más estricto (Ibid: 37). El entonces alcalde David Dinkins creó esos planes en un espacio polarizado y desigual, ya que en el parque residían vagabundos, okupas, artistas, donde aproximadamente se desalojaron de 200 a 300 de ellos, con el pretexto de que el parque fue robado. Luego se inició un proyecto de reconstrucción por valor de 2.3 millones de dólares, lo que ocasionó que el paisaje urbano obrero aledaño al parque fuera destruido por la reconstrucción, que incluyó servicios, espacios de ocio, renovando los edificios y atrayendo nuevos residentes. A lo largo del trabajo desarrolla la teoría de la gentrificación en el lugar, desde el desarrollo histórico del proceso de urbanización a finales del siglo XIX, hasta finales del siglo XX, pone de manifiesto los ciclos de inversión y desinversión de capital en un mismo espacio, explicando las características propias de la gentrificación para la captación de *rentas diferenciales*. Lo que implica la conexión entre las dinámicas de la ciudad capitalista en cualquier parte del mundo, con la identificación de las particularidades históricas y geográficas que estos procesos presentan en las urbes latinoamericanas (Zapata; Díaz, Parra, 2018:2).

En las ciudades latinoamericanas la última década se ha caracterizado por un retorno de las inversiones a las áreas centrales y en los cascos históricos, para su acumulación consecuente (Carrión, 2007). La inversión de capital también se da en diferentes zonas de la ciudad, lo que provoca desarrollos desiguales de producción del espacio urbano, en el caso mexicano esto se puede ver con el desarrollo del centro financiero y comercial de Santa Fe

donde se producen otro tipo de centralidades o en el área de estudio con el megaproyecto de usos mixtos Mtikah. Desde finales del siglo XX hay una tendencia centrípeta, donde cobran un peso singular las centralidades, reconstruyéndose para integrarse a los mercados globales las estructuras locales de la ciudad, más que para su repoblamiento, lo que produce la revalorización de la ciudad construida (*Ibid*: 28).

De acuerdo con Suárez Pareyón (2017), en las décadas de 1980-1990 en la Ciudad de México se presenta una ruptura en el crecimiento urbano de la ciudad y su zona metropolitana: el área urbana crece 35% (40,390 has) en los municipios conurbados del Estado de México. En el antiguo Distrito Federal existe un proceso de despoblamiento de las áreas centrales, afectando más de cuatro delegaciones tradicionales y el incremento demográfico ocurre en las delegaciones periféricas: Iztapalapa, Tlalpan y Xochimilco. En esta década Iztapalapa tiene un incremento de 211,898 habitantes (Cruz, 2000). El crecimiento expansivo del área urbana de la Ciudad de México se debe a la disminución del poder adquisitivo de clases medias y bajas para adquirir o rentar una vivienda en el área central de la ciudad debido a la diferencia salarial y el alto costo de las viviendas, la especulación con el suelo urbano aumentaron los costos de la vivienda en la ciudad central, promoviendo la autoconstrucción y se recurre al mercado informal de la vivienda, ubicado en la periferia, en los municipios conurbados y alcaldías como: Chalco Solidaridad, Ciudad Nezahualcoyotl, Ecatepec, Xochimilco, Iztapalapa Tlalpan (Pareyon, 2017: 81).

A partir del año 2000 se promueve el rescate de la centralidad a partir del Bando 2 y con esto regenerar el parque habitacional, revitalizar zonas patrimoniales y promover un desarrollo económico y social (Tamayo, 2007). Sin embargo, a 20 años de la propuesta de dicho plan, en las alcaldías centrales se invirtió de manera positiva la tasa de crecimiento con un total de aumento de 86, 240 viviendas, 27,462 pertenecen a Benito Juárez, (INEGI, 2020).

En los municipios conurbados a la Ciudad de México se registran enormes desarrollos en Tecámac con un total de 58,493 viviendas, Ixtapaluca con 50,249 viviendas o Chicoloapan con 27,820 (Suárez Pareyón, 2017: 82-83) en estos 3 municipio se produce una mayor cantidad de viviendas que en la zona interior de la Ciudad de México. Lo que nos interesa destacar es el proceso de valorización y posterior deterioro de la zona central de la Ciudad de México, y su nueva inserción en el mercado de vivienda que ha crecido en números positivos la vivienda, aún mucho más rápido que la población, es decir, se ha revalorizado la

zona partir del valor potencial que adquirió la renta con la intensificación de usos, densificación y mejoras en la estructura urbana, esto ha provocado una reconfiguración urbana.

El término *reconfiguración urbana* procede del significado de configuración: del latín *configuratio*, *-ōnis*, la disposición de las partes que componen una cosa y le dan su forma y sus propiedades (RAE, 2021). Una configuración urbana preestablecida dispone las partes que componen a la morfología urbana en el pasado, en la alcaldía BJ la morfología pasó de configurarse como suburbio a reconfigurarse e insertarse en la ciudad interior, con una transformación en las características de la morfología, como la traza urbana, los edificios, sus usos de suelo, funciones, regímenes de propiedad, las actividades económicas, la población.

La morfología urbana industrial fue la primera configuración de la morfología en la alcaldía BJ. Esta configuración cambió con los intereses de la neoliberalización de la Ciudad de México, y se reconfiguró por los intereses de los capitales financieros-inmobiliarios, en consecuencia, se incrementan los usos, intensidades e inversión y destrucción creativa en pueblos originarios y colonias de la alcaldía Benito Juárez, la que es hoy una centralidad urbana con inversiones en infraestructura urbana realizada en períodos anteriores.

1.4 La financiarización de los centros históricos.

Las políticas de desarrollo urbano intensivo desde el año 1996 en la Ciudad de México con el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003 (PGDUDF), del que se desprenden los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y algunos Programas Parciales de Desarrollo Urbano favorecen el retorno del capital y de la revalorización de la ciudad central al crear una dinámica poli central con usos más rentables. En la actualidad hay cambios legales y sociales en la Ciudad de México plasmados en la nueva Constitución de la Ciudad de México (2017) que tienen que ver con la corrupción promovida por dichos programas y normas urbanas que posibilitaron la existencia de un “cartel inmobiliario”, que aprovecho inconsistencias legales y se aprovechó para comprar barato y vender caro, generando irregularidades en 27% de las construcciones en Ciudad de México (La silla rota, 2018), no solo esto, sino que se puede ver de manera práctica y tangible la relación entre el sector institucional (dígase gobierno), y las empresas inmobiliarias.

La globalización de las finanzas, relacionada con el neoliberalismo en el territorio (Daher, 2016) caracteriza las últimas décadas, supone que las actividades financieras intervengan en todos los sectores productivos y de servicios, impregnan la agenda política de los gobiernos, transforman las relaciones laborales, fomentan la especulación con todo tipo de activos, desde los propiamente financieros hasta la vivienda o el alimento y mercantilizan de múltiples formas las relaciones sociales y hasta personales (Méndez, 2019:12), esto provocó la crisis del 2007- 2008 generada por una especulación en activos, *subprime*⁵ relacionado con las hipotecas en los Estados Unidos y que se desató en una crisis internacional y financiera.

En su artículo “Dime quién financia el centro histórico y te diré qué centro histórico es”, Carrión (2007:25) nos muestra lo que sucede en los centros históricos de la colonia en ciudades latinoamericanas, México, Bogotá, Quito, Santiago, Buenos Aires y Olinda. Algunos de los centros históricos han conservado su morfología urbana a lo largo de más de cuatro siglos, en el caso de la Ciudad de México desde el siglo XVI.

Con el neoliberalismo, el traslape de los intereses de los capitales nacionales y extranjeros es una estrategia para crear los más altos rendimientos de capital en lugares propicios para extraer valor, los desarrollos inmobiliarios buscan las rentas potenciales, aún en las periferias del sistema, lo que produce contrastes y polarización social con formas de fragmentación del tejido social, donde se trastoca la segregación residencial, de clase, étnica, y se gestan movimientos sociales (Olivera, 2014).

En la Ciudad de México debido a sus procesos de metropolización y crecimiento periférico existe la preocupación de acabarse las reservas naturales que amortiguan el impacto ambiental de la ciudad (Suárez, 2017; Tamayo, 2007). Se llevan a cabo planes del

⁵ En la historia del capitalismo las crisis son habituales. La forma peculiar en la que se han dado han sido diferentes tanto en su origen, como en los países y territorios donde surgen, como la crisis de la Gran Recesión (2008). Pueden ser entendidas como periodos de ruptura o discontinuidad en los que el modelo de acumulación da síntomas de agotamiento y se generan condiciones para su transformación y cambio (Méndez, 2018, Cap. 6) para su continua acumulación y crecimiento. Las formas más recurrentes de las crisis han sido a partir del sistema financiero debido al dinero ficticio, que ocasiona una inflación de activos y endeudamientos privados que al final no pueden ser pagados (Ibid. 333). La evidencia de la crisis en el 2007 tiene que ver con un acercamiento cada vez mayor de los sistemas financieros y bancarios para adquirir bienes y servicios en la actualidad. Los créditos *Prime* para adquirir una vivienda en los Estados Unidos, así llamados por su difícil accesibilidad calidad y escaso riesgo. Al ampliar la oferta se extendieron créditos a grupos sociales de empleos precarios, generando un mayor riesgo de solvencia en los pagos, créditos *Subprime*, esta crisis mostro la fragilidad que sustentaba los créditos *subprime*.

gobierno de la ciudad junto a iniciativas privadas como el Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces UNO o FUNO el que ha invertido en varios lugares del país para la adquisición, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas, el cual también ha actuado en el territorio de la BJ, a partir del megaproyecto urbano de usos mixtos Mitikah, en el pueblo originario de Xoco, en el interior de la Ciudad de México.

1.4.1 La financiarización de la Ciudad de México.

En la Ciudad de México los antecedentes para comprender los procesos de la *reconfiguración urbana* a la que nos referimos a partir del neoliberalismo en el país deben tener en cuenta los antecedentes de la gentrificación y segregación urbanas, originalmente en el Centro Histórico de la Ciudad de México (Delgadillo, 2011; Delgadillo y Olivera, 2014), en Santa Fe y norte de Polanco (Olivera, 2013), en las colonias Roma, Hipódromo y Condesa (Delgadillo y Olivera, 2014; Salinas, 2013). posteriormente ocurre a medida que se iba desarrollando el proyecto urbano de Mitikah en la alcaldía Benito Juárez.

Para entender el neoliberalismo en México, Olivera (2014) propone 3 fases. La primera se reconoce desde 1976 donde se establecen las bases de las llamadas reformas estructurales, las cuales tenían como intención: 1. Equilibrar la balanza del sector público. 2. La apertura comercial y de inversión privada y externa en todas las actividades con el fin de incrementar la competitividad. 3. La privatización de las empresas del Estado, eliminando el control de precios y de los subsidios (Olivera, 2014: 158). En estas fases, destaca la adopción durante el decenio siguiente, en 1982, 1985, 1986 y 1989, de otras cartas de intención donde el país se empieza a endeudar en mayor magnitud para solventar gastos de proyectos financiados con endeudamiento externo (BM, FMI y otros). En 1985 el país desregula diversos productos con el Acuerdo General de Aranceles y Comercio (GATT por sus siglas en inglés). El proceso de neoliberalización se inició en 1983 con las políticas de modernización, el papel proactivo del estado en la organización productiva, en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México comenzó el desmantelamiento de la industria pesada y sectores manufactureros (*Ibid*:159).

La segunda fase para el caso específico de la Ciudad de México se inició en 1994 con las políticas de modernización, el papel proactivo del estado en la organización de las bases jurídicas e ideológicas para la función financiera de la Ciudad de México y la subordinación

real y formal del trabajo al capital (Ibid). Sobre las bases regulatorias de la ciudad y del país en general, se ponen de manifiesto las políticas de “Reforma del Estado” y la “Reforma Urbana”. En la reforma del estado se crean nuevas bases regulatorias tanto económicas, como políticas, se firman acuerdos multilaterales que demuestran la apertura del capital nacional al exterior, con el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN). La Ciudad de México fue el bastión para llevar a cabo el crecimiento del sector financiero, como se aludió antes.

Las reformas neoliberales en la Ciudad de México provocaron: 1.- Desmantelamiento de la actividad productiva de ramas atrasadas, la relocalización industrial hacia la frontera norte del país y la reestructuración productiva a través de fusiones, adquisiciones, quiebras, contratos llave en mano. 2.- En la Ciudad de México se creó un mercado laboral polarizado, 10% de la población ocupada en servicios profesionales y 59% en el sector informal (2008) 3. Endeudamiento externo y dependencia tecnológica permanente, dos rasgos estructurales de la subordinación del interés local a la transnacional. 4. Incremento de la pobreza a partir del desmantelamiento de empresas públicas y privadas, la pérdida de empleo formal, flexibilización del trabajo, el mantenimiento del diferencial salarial, la caída de los salarios y de la calidad de vida (Olivera, 2014:160).

En el ámbito local es llevado de manera democrática a cabo para que se elija un jefe de gobierno de la ciudad en períodos de seis años a partir de 1997.⁶ En la Ciudad de México por Delegación y actualmente por Alcaldía existe un mayor poder ejercido por los gobiernos locales que permitirá dirigir los planes de desarrollo urbano y los planes parciales por alcaldía y con ello las inversiones de manera directa, acompañados por las inversiones y financiamientos de empresas privada o agentes y actores que no se habían manifestado para el desarrollo urbano.

El papel del gobierno local es llevar a cabo los planes de desarrollo urbano, instrumentos de planeación y ordenamiento que determinan la política, estrategias y acciones a implementar en el territorio. Hay dos niveles gubernamentales, de la ciudad y de la alcaldía. Estas últimas se responsabilizan de planes y programas de conservación y restauración de zonas patrimoniales (Gaceta Oficial DF, 06 de mayo 2005:37). El financiamiento para llevar

⁶ El primer período duró tres años, pues el jefe de gobierno elegido de la Ciudad de México, Cuauhtémoc Cárdenas Solórzano (1997-2000), se postuló para la presidencia de la república en el año 2000, siendo sustituido por el actual presidente de México Andrés Manuel López Obrador.

a cabo los planes se realiza a través de Agencias promotoras del desarrollo, organismos público-privados (*Ibid:* 106). En el Centro Histórico, la alcaldía Cuauhtémoc tiene la responsabilidad de crear instrumentos para la rehabilitación de sus espacios públicos, el adecuado funcionamiento de los servicios público en el área, la conservación de su patrimonio, responsabilidad compartida con el gobierno central (Perló y Bonnafé, 2007: 114).

En el año 2000 se inicia la tercera fase de neoliberalización en México, caracterizada por el triunfo del Partido Acción Nacional (PAN) a la presidencia. Las condiciones de vida de la población siguieron a la baja, la flexibilización y pérdida de derechos laborales, a escala local y nacional se incrementó la proporción de pobreza, falta de empleo formal y vivienda digna (Olivera, 2014: 163). En el mismo año se publicó el decreto por el cual se aprobó el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc. Y en 2001 se creó el Consejo Consultivo Ciudadano, encabezado por el cronista de la Ciudad de México Guillermo Tovar de Teresa, el empresario Carlos Slim y el periodista Jacobo Zabludovsky (Plan Integral de Manejo del Centro Histórico 2018, p.12). Vemos que, desde el giro neoliberal de la ciudad y sus nuevas funciones, el poder tiende a la descentralización promovida por las nuevas ideas que influyen en la política y economía de la ciudad, con la presencia de otros agentes como medios, grandes inversores, corporativos, que promueven la modificación de la producción y el consumo del espacio urbano, y una nueva relación con instituciones de gobierno, estos nuevos agentes promueven la renovación del Centro Histórico de la Ciudad de México, lleno de contradicciones y desigualdades sociales, pero con alta potencialidad económica.

El plan urbano sirve como instrumento que guía las transformaciones y cambios, en los que intervienen agentes que financian y dirigen las inversiones. Una relación causal que puede verse en las transformaciones del Centro Histórico de la Ciudad de México se promovió por el empresario Carlos Slim, a través del financiamiento del gobierno de la ciudad. Creó las antenas C5 de videovigilancia con WiFi para dotar a la ciudad de un sistema de monitoreo de seguridad de videovigilancia a través de Teléfonos de México, empresa que dota de internet gratuito a usuarios a estas cámaras, este plan no solo se hace en el Centro Histórico, sino que extiende el WiFi a todas las antenas C5 de la ciudad de México. En la actualidad hay un total de 21,500 antenas con Wifi gratuito, siendo la Ciudad más conectada

del mundo (Forbes, 2021). Otros negocios en los que ha participado Slim son las empresas turísticas del Turibus para promover el paisaje de la ciudad, ocultando los paisajes de la pobreza.

El término revitalización aparece dentro del Plan de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México. Su objetivo es crear instrumentos que articulen la acción concreta de los sectores público y privado para lograr una mayor concreción en la gestión conservación, rehabilitación y desarrollo del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural (PIMCHCDMX, 2018: 27). En el caso de Benito Juárez se tienen 3 Programas Parciales de Desarrollo Urbano en colonias que han tenido una tendencia de despoblamiento, concentrar áreas de interés histórico y muchos de los predios aledaños son subutilizados y están en proceso de deterioro (PPDU San Simón Ticumac, 2000: 5). Sin embargo, a pesar de que colonias aledañas conservaban estas características solo fueron consideradas Insurgentes-Mixcoac, Nápoles-Ciudad de los deportes-Nochebuena y San Simón Ticumac.

El análisis de la morfología urbana es esencial para registrar un momento estático del movimiento de la totalidad urbana y sus condicionantes y determinantes (Capel, 2002), viendo dos o más planos morfológicos, fotografías del mismo espacio urbano en períodos diferentes, se pueden detectar los cambios y estos hay que explicarlos. El plano urbano es un instrumento que nos permite observar dónde y cómo se desarrolla la *reconfiguración urbana*, con la morfología y el trabajo en campo pueden encontrarse representaciones de la ciudad, componentes para analizar el tejido urbano:

- Las vialidades: Las cuales nos permiten a primera vista observar la organización del plano, si es ortogonal, irregular. Las calles son de los componentes más importantes del espacio urbano ya que las mismas están fijadas y es muy difícil transformar tanto su curso, como dirección y estrechez o anchura, siendo estas las que ponen límites o problemáticas por su difícil transformación para las necesidades en el futuro. Estas vialidades cambian de funciones, de construcciones y del perfil sociocultural en determinados momentos, así tenemos que el megaproyecto urbano Mitikah pudo transformar en definitiva la vialidad de la calle principal del pueblo originario de Xoco, Real de Mayorazgo, creando una vialidad subterránea y bloqueando el paso vehicular que antes existía, para tener una entrada única a Mitikah..

- Las manzanas: delimitadas por calles y agrupadas en diferentes formas y tamaños nos muestran la distribución de las parcelas, edificaciones en el pasado y su transformación en el tiempo sobre la tenencia de la tierra, la propiedad y las funciones productivas, u otros usos.
- Las parcelas: que de manera más específica nos muestran la subdivisión de las manzanas y su propiedad, nos muestran la configuración arquitectónica, tamaño, planta de las edificaciones y las transformaciones de la propiedad de la tierra a través del tiempo, nos pueden mostrar el actuar de agentes o actores que se apropian de parcelas para obtener un mayor beneficio por la renta generada por el suelo urbano, el conjunto de manzanas y parcelas ubicadas en Xoco han sido unidas, y antes pertenecían a diferentes dueños, ahora se han apropiado por el megaproyecto Mitikah..

La función urbana es importante desde la perspectiva político-económica, entendida por los usos en la propiedad del suelo y su valor, la estructura económica y la orientación de los actores y procesos sociales que intervienen. Desde luego estos complejos de calles, manzanas, parcelas y edificios no existen aisladamente, sino que están integrados en su origen y evolución, de acuerdo con Capel dichos complejos no son estáticos, sino que tienen un dinamismo que afecta de forma diferente a los elementos que lo componen, cada uno de los cuales condiciona las relaciones físicas y significados funcionales de los otros (Capel, 2002: 69). El análisis morfológico permite entender la distribución desigual de infraestructura, servicios y relaciones sociales en espacios públicos y privados. Como se vio en ejemplos anteriores aludimos a planes de gobierno como guías de las transformaciones urbanas locales de la alcaldía BJ. Sin embargo, no todas las transformaciones y construcciones inmobiliarias se reflejan en los planes de desarrollo urbano, la observación, trabajo en campo y búsqueda archivística es fundamental para dicho estudio.

Con lo expuesto hasta aquí, me refiero al término *reconfiguración urbana* en el contexto temporal y espacial en correspondencia con las relaciones sociales de producción y consumo capitalistas impregnadas con la ideología neoliberal e insertas en un mercado global. La reconfiguración urbana puede entenderse como la transformación de la morfología urbana, de su infraestructura física (calles, vías, edificios, asfalto, video cámaras de seguridad, transporte, vivienda, usos del suelo, funciones y zonificaciones). Lo anterior

vincula los cambios locales con la existencia de diferencias en las rentas potenciales de suelo urbano, cambio poblacional, en cuanto al consumo y la producción, promovidos por actores y agentes de la ciudad que intervienen para sí, para la apropiación de los beneficios obtenidos en el mercado inmobiliario y otros negocios.

La reconfiguración urbana no ocurre del mismo modo en toda la alcaldía, sino en ciertos espacios emblemáticos y problemáticos a través del tiempo. El conocido pueblo originario de Xoco se analizará en el siguiente capítulo. Xoco es un pueblo originario de la alcaldía, con elementos morfológicos aun conservados desde la época virreinal de México tales como la iglesia, el cementerio, calles y edificios emblemáticos, espacios de ocio y cultura, museos, manzanas y parcelas y población originaria. La morfología urbana en relación con el giro neoliberal de la ciudad y la globalización darán pauta a que este estudio fluya en esa dirección pues estos nuevos proyectos y desarrollos inmobiliarios se asientan en barrios establecidos morfológicamente, se destacarán las desigualdades por la *reconfiguración urbana* asociada al mercado inmobiliario tanto de vivienda como de uso comercial y sus efectos negativos sobre usos tradicionales del espacio, sobre la vivienda popular y social, sobre las infraestructuras y servicios de la ciudad, como la movilidad.

Figura 1.3. La reconfiguración urbana.



Elaboración propia.

1.5 Investigaciones asociadas con las transformaciones urbanas en la Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México.

La mayoría de las investigaciones encontradas provienen de la literatura generada para la conclusión de grados académicos para la obtención de títulos como licenciaturas, maestrías, doctorados e ingenierías. Entre los primeros estudios urbanos acerca de la Alcaldía Benito Juárez, de la licenciatura en Geografía de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) se presentó en 2006, la tesis de Pichardo *Niveles de Bienestar social en la Delegación Benito Juárez*. Trata sobre la dimensión temporal de la alcaldía, nos muestra los cambios desde antes de la llegada de los españoles hasta el 2006, se retomó la cartografía presentada para el análisis morfológico como las interpretaciones temporales de los cambios morfológicos ocurridos hasta la actualidad.

El estudio sobre la gentrificación en el Barrio de **San Sebastián Xoco** realizado por Rodríguez (2016), nos muestra cómo actúa el proceso de gentrificación en un espacio de usos tradicionales y populares, en el cual se ha intensificado el proceso asociado a un proyecto inmobiliario conocido como “Mitikah”. Rodríguez demuestra cómo la gentrificación es parte de las transformaciones metropolitanas en el capitalismo global. Su trabajo busca enfatizar la importancia de la reproducción del espacio urbano como elemento central para comprender la realidad metropolitana actual en un momento determinado de la acumulación capitalista (Rodríguez, 2016: 71). Este trabajo es un referente temporal de la construcción del megaproyecto urbano y sirve como punto de partida para ver las problemáticas alrededor del proyecto Mitikah, para que la población originaria decidiera organizarse de manera más constante para la solución de problemas relacionados con Mitikah.

Un trabajo que se relaciona con las transformaciones urbanas promovidas por el discurso neoliberal, lideradas bajo un capitalismo financiero es el trabajo: *Burbuja especulativa en el sector inmobiliario y su impacto en el mercado de la vivienda en la Delegación Benito Juárez*, presentado por Chiquete (2018). Este trabajo es interesante porque analiza desde el urbanismo cómo se dan los procesos de especulación del suelo urbano en toda el área de estudio y nos da un panorama aún más completo de los procesos de transformaciones que se viven en dicha alcaldía. Se confirma que la Alcaldía vive una proto-especulación ya que los bienes inmuebles se convierten en inversiones, destaca que la

vivienda de tipo social y económica no tiene cabida en el nuevo mercado de vivienda que se está produciendo en dicha alcaldía ya que no se ofrecen. Los usuarios compran vivienda porque hay una oferta muy grande, pero está dirigida a sectores económicos, lo que provoca segregación y desigualdad espacial para las personas que desean vivir en el centro de la ciudad y no tienen muchos recursos (*ibid.*: 75).

Así estos trabajos nos ayudan tanto para conocer las condiciones en que se ha ido afectando la alcaldía a través del tiempo, como de ciertos espacios problemáticos y repetitivos en su estudio. Esto dará capacidad tanto para la obtención de bibliografía especializada, como de datos, para mostrar la reconfiguración urbana en dicha alcaldía, como proceso local, en su relación con los cambios globales.

Capítulo 2. Caracterización histórica de la morfología urbana de la alcaldía Benito Juárez.

El objetivo de este capítulo es *identificar* los rasgos de la morfología urbana, las funciones de sus espacios y los procesos sociales característicos del territorio de la alcaldía Benito Juárez. Si bien los problemas que aquejan a la ciudad son de distinta y compleja naturaleza, desde los problemas culturales, de movilidad, precariedad económica, desempleo, violencia, género, entre otros, en este capítulo se resaltarán los procesos históricos que han modificado el territorio de la alcaldía, destacando el papel de los factores políticos y económicos en la toma de decisiones para la *reconfiguración* del espacio urbano en los últimos años. De esta manera podremos ver la actual confrontación o alianzas que existen entre el gobierno local, las desarrolladoras inmobiliarias y la sociedad civil, contrastando las propuestas que se hicieron en los planes de gobierno que han servido para repoblar las alcaldías circundantes al centro de la ciudad, pero afianzando este espacio para albergar clases medias y altas, habiendo pocas promociones de vivienda de interés social.

Para el estudio de la morfología urbana y su reconfiguración vemos el papel de los agentes en la construcción de la alcaldía ya que no han sido los mismos a lo largo de la historia y conocer y comprender a estos nuevos agentes y sus intereses, imprescindible para entender la reconfiguración urbana.

De esta manera, puntualizamos las contradicciones generales que están presentes en la alcaldía, las que surgen por cuatro principales fuerzas que se encargan de moldear y habitar dicha alcaldía:

1. **La fuerza del potencial.** El atractivo de la Alcaldía Benito Juárez en el contexto regional vinculado con el interés del capital internacional debido a las potencialidades naturales y culturales del espacio geográfico (Propin y Sánchez, 2001) dentro de la Ciudad de México. Las funciones que cumple Benito Juárez son: una de las dos primeras alcaldías que más riqueza genera a través de la recaudación de impuestos del IVA y predial; es la demarcación con los mejores servicios públicos y contenedora de las mejores estructuras e infraestructuras viales; alberga grandes centros laborales sobre avenidas importantes, lugares de ocio y culturales muy importantes, por ejemplo, el Teatro de los Insurgentes, una gran cantidad de centros comerciales (Plaza Universidad, Patio Universidad, Centro Coyoacán, Torre Manacar), parques públicos, asentamientos de comunidades judías, libanesas. Cuenta con grandes edificios de oficinas que brindan servicios públicos y privados. Esto puede tener caracteres positivos o negativos dependiendo de la percepción de los diferentes actores locales de dicha demarcación. Esta fuerza le da una capacidad atractiva a la alcaldía para la atracción del interés del capital nacional o internacional privado, para invertir en infraestructuras o edificaciones nuevas sobre las tradicionales e informales de los grupos sociales que habitan este espacio.
2. **La fuerza de la competencia espacial.** Esta se refiere al dominio de la información, las innovaciones tecnológicas y las comunicaciones, donde se ejerce el poder y el control espacial. (*Ibid*). Según los autores, esta fuerza dirige a la sociedad creando sentimientos de seguridad, su fin es orientar y preparar al habitante como recurso del capital (*ibid*: 149) -mano de obra-, pivote de la estructura económica prevaleciente. En particular esto ocurre en las colonias Del Valle, Napoles, Ciudad de los deportes, barrios y manzanas entre avenidas, como Insurgentes, calles específicas de la alcaldía donde las inmobiliarias compiten por apropiarse de determinados predios. La inversión inmobiliaria genera una desigualdad entre el espacio urbano local en la zona norte y occidental de la alcaldía, donde cuentan con vías de comunicación que por su función de corredores y debido a políticas públicas desarrolladas en los últimos veinte años han creado espacios estratégicos donde se concentran funciones centrales (públicas y privadas) a escala de la ciudad. Un ejemplo claro es la Avenida de los Insurgentes Sur -que cruza la alcaldía-, y funge como uno de los corredores más

importantes de la ciudad. Sobre toda esta avenida, a pesar de que se acumula una elevada densidad de construcciones verticales, en su mayoría son oficinas sin viviendas, donde se pueden encontrar muchos de los llamados “edificios inteligentes” (Propiedades, 2015). Otro espacio que atrae inversiones de capital para la producción de vivienda residencial media y alta, según la tipología de Connolly (2005) y Suárez Pareyón (2017), son las colonias del centro y sur de la alcaldía, del Valle y Narvarte respectivamente, donde algunos de los mercados públicos se privatizaron y *boutiquizaron*, despojándolos completamente de usos públicos y populares. La producción social y popular de la vivienda ha disminuido.

3. **La fuerza de los actores.** Los ciudadanos y grupos sociales presentes en la ciudad, que residen y se mueven en ella, pueden transformarse en agentes urbanos, siempre y cuando la organización del movimiento urbano tenga la capacidad de cambiar las decisiones y aportar otras nuevas. Las demandas de los actores urbanos se convierten en factores de transformación urbana. (Capel, 2013: 17-18). En la alcaldía tenemos ejemplos de lo anterior como la organización vecinal conocida como “Asamblea de Barrios”, la que tuvo la capacidad de gestionar la adquisición de predios de distinta índole y junto con el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) pudieron concretar algunas construcciones de vivienda de interés social, lo que benefició a una parte de familias en búsqueda de vivienda digna que radicaban en otros lugares de la ciudad menos urbanizados. Algunas de estas construcciones sirvieron para poblar espacios de la alcaldía que permanecían ‘poco habitados’, como la colonia Portales, en la zona este de la alcaldía, donde es muy claro ver este tipo de inmuebles y también los mercados populares que siguen siendo vigentes y que permitieron a estas familias y vecinos gozar de un lugar accesible en un área central de la ciudad.
4. **La fuerza de los agentes urbanos.** A diferencia de los actores, los agentes urbanos tienen la capacidad para intervenir en la construcción y determinación de la morfología urbana. Se pueden incluir aquí a los propietarios del suelo, propietarios de los medios de producción, promotores inmobiliarios, empresas constructoras, técnicos al servicio de la promoción de la construcción y su comercialización. El conjunto formado por especialistas en compra de suelo, constructores, subcontratistas, arquitectos, agentes de comercialización o marketing, especuladores,

consultores legales, etc., constituye lo que podemos denominar la «industria del desarrollo urbano», coordinada por ‘el promotor’ (*ibid: 18*). Es aquí donde hace su aparición la administración pública estatal, regional, municipal, que son quienes establecen el marco legal donde realizan su actuación los agentes urbanos. Puede añadirse el papel que desempeñan los grandes grupos de empresas que se dedican al mercado inmobiliario con modalidad financiarizada. Ejemplo de lo anterior es el primer Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (Fibra UNO o FUNO). Este, ha estado a cargo del megaproyecto urbano “Mitikah, ciudad viva” el cual pretende ser el rascacielos más alto de la Ciudad de México (un concepto ultramoderno que propone una ciudad dentro de la ciudad), es decir, trata de integrar dentro de sí mismo los lugares de vivienda, comercio, oficinas, servicios y áreas verdes. El mismo proyecto se presenta como un parteaguas de lo que se venía haciendo en las grandes ciudades antes y después de Mitikah, el problema, sin embargo, es que el proyecto está dentro de un área patrimonial: el pueblo de Xoco.

El objetivo del análisis específico de los agentes urbanos en la alcaldía BJ es comprender cómo se ha ido configurando la alcaldía en tres temporalidades diferentes: ciudad prehispánica, ciudad virreinal y ciudad capitalista. Las contradicciones tanto legales como sociales que existen en la alcaldía considerando a los principales actores involucrados, de los barrios originarios, de sectores de clases medias y bajas, serán visibles como agentes con posibilidades de cambio para mejorar el bienestar de vivir en la ciudad.

2.1 La construcción histórica de la morfología urbana de la Alcaldía Benito Juárez

El nombre de la alcaldía Benito Juárez es de reciente creación (1970), en 1978 adquiere una forma parecida a la que tiene en 1994, cuando se establecen sus fronteras que actualmente mantiene (INEGI, 1997). El proceso de urbanización en esta temporalidad ha dejado una tradición histórica inserta dentro de este territorio. Se consultaron los planos el corazón del Anáhuac y sus Ferrocarriles, 1883; Plano de la Ciudad de México y localidades cercanas 1902; Carta Corográfica del D.F 1909; Diagrama de los caminos y calzadas del Distrito Federal de 1926; Carta geográfica del Distrito Federal 1929; Estados Unidos

Mexicanos. Ciudad de México 1975, entre otros. Lo que nos permite confirmar que pueblos y colonias como Actipan, San Sebastián Xoco, Mixcoac, Extremadura, Santa Cruz Atoyac, entre otras, datan de épocas prehispánicas y coloniales. Otras colonias como Del Valle, Portales, San Simón, Mayorazgo acreditan las épocas donde existían grandes villas, ranchos y ejidos, (época independiente y revolucionaria de la nación) y que servían como industria agropecuaria que llevaba sus excedentes al centro de la ciudad (Lua, 2018) (ver el “Plano de la ciudad de México y localidades cercanas”, 1902). En algunos barrios se encuentran desde estructuras prehispánicas como en la zona arqueológica de Mixcoac que data de la época mexica 900-1521 (INAH, 2019), las primeras construcciones coloniales como la iglesia de San Sebastián Xoco (1663), la parroquia de Santa Cruz Atoyac (1563), la iglesia de Santo Domingo de Guzmán Mixcoac (1595), entre otras. También encontramos fachadas, tanto de villas mexicanas, como de casas particulares, de la época revolucionaria. Construcciones de la época moderna mexicana como la Monumental Plaza de Toros México, el Polyforum Cultural Siqueiros, el Teatro de los Insurgentes, etcétera.

Figura 2.1. Recorte y acercamiento al área de estudio del "Plano de la Ciudad de México y localidades cercanas 1902".



Elaboración propia con base en: Plano de la Ciudad de México y localidades cercanas, autor desconocido, 1902.
Base de datos: Datos abiertos del Gobierno de México.

El proceso de urbanización antes del siglo XIX es casi nulo, y es durante el siglo XX dentro del periodo de la consolidación del Estado Mexicano y su posterior estabilización, cuando surge un proceso de industrialización y creación de la estructura urbana más dinámico, que pone en relieve estas formas preexistentes de habitar el espacio.

Para comprender de mejor manera la composición, transformación y consolidación de la morfología urbana de la alcaldía BJ se considerarán tres periodos: uno inicial siendo el prehispánico y virreinal donde se considerarán los pueblos originarios de la actual alcaldía y el afianzamiento del Distrito Federal (actual Ciudad de México); un segundo periodo que comprende lo que va de la consolidación del sistema capitalista en el país y los cambios de la ciudad con el gobierno dictatorial del presidente Porfirio Díaz, pasando por una serie de transformaciones urbanas, sociales, y políticas muy importantes, donde se puede ver el

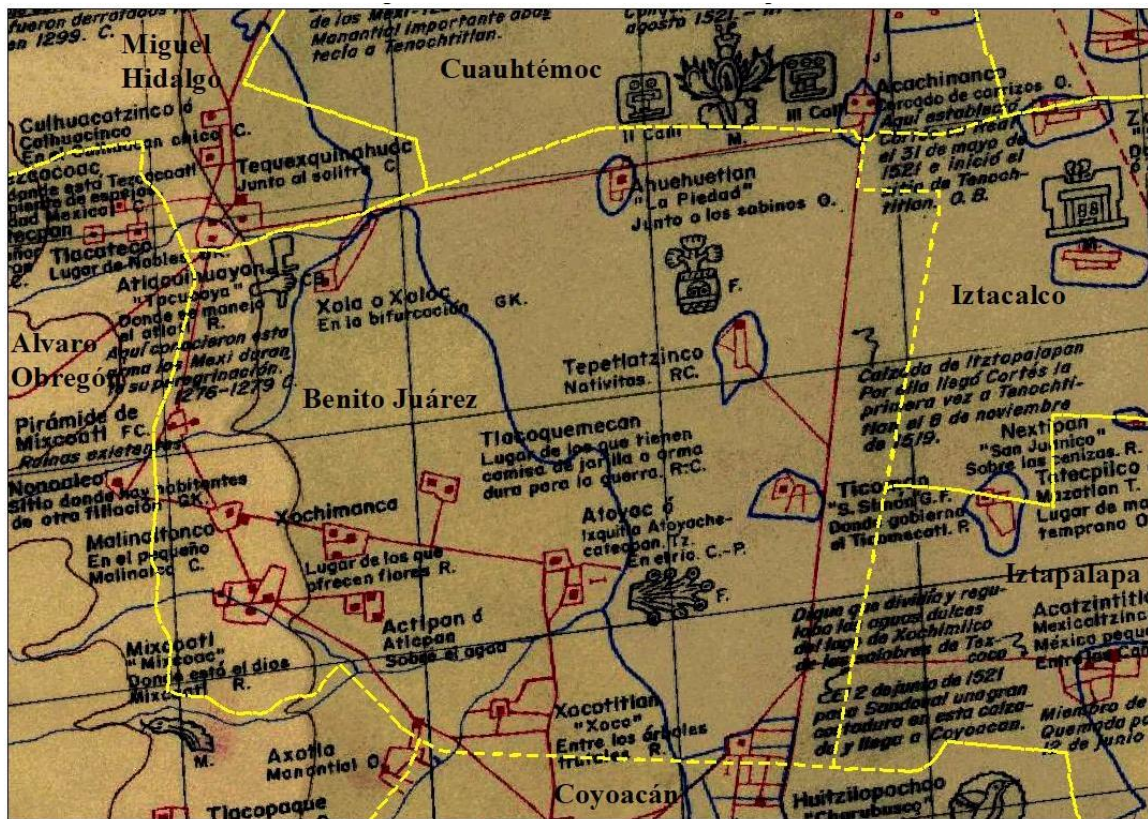
surgimiento de las colonias, la creación de fraccionamientos y condominios, unidades habitacionales, edificios de gran importancia. La creación de la Delegación Benito Juárez sucede en este periodo y comprende hasta los años de 1980; y la última etapa que se refiere a la ciudad neoliberal y los cambios y transformaciones ocurridos durante las últimas décadas, por parte de los procesos de globalización, neoliberalismo y financiarización, donde se verá de manera patente la reconfiguración urbana asociada al mercado inmobiliario dentro de la alcaldía Benito Juárez.

2.1.1 Ciudad Prehispánica y Virreinal.

El actual territorio de la alcaldía BJ hereda de la época prehispánica la construcción de la pirámide de Mixcoac, la cual data de la época teotihuacana (400-600 dc), pero los vestigios que son visibles hoy en día y dan constancia de la ocupación mexicana se inscriben en el periodo de 900-1521- d.c (INAH, 2019). En la alcaldía Benito Juárez existieron otros barrios que datan de la época precolonial sobre los que se asentaron muchas de las estructuras de la arquitectura colonial que persisten en la actualidad. En el “Plano reconstructivo de la región de Tenochtitlán al comienzo de la conquista” (Figura 2.2.) pueden encontrarse barrios y pueblos originarios en BJ, podemos destacar: Xola o Xoloc, Tlacoquemecan, Teplatzinco, Xochimaca, Actipan, Ticumac, Mixcoac, Xocotitlan, Nonoalco. Muchos de ellos existen en la actualidad, muy transformados han sobrevivido en gran medida gracias a que se han catalogado las iglesias, poblaciones tradicionales, estructuras viales de aquel entonces y que les dan forma a sus actuales estructuras barriales.

Las primeras construcciones fueron los Franciscanos durante el siglo XVI en los barrios preexistentes Santa Cruz Atoyac y Mixcoac, éste con 6 mil habitantes (Pichardo, 2006), se rebautizó con la construcción de la iglesia de Santo Domingo de Mixcoac, heredera de la traza colonial.

Figura 3 Acercamiento a la actual alcaldía BJ del “Plano reconstructivo de la región de Tenochtitlán al comienzo de la conquista”.



Elaboración propia con base en: Plano reconstructivo de la región de Tenochtitlán al comienzo de la conquista, Nájera Manuel y Gonzales Luis (1968).
Base de datos: Datos abiertos del gobierno de México.

La división del territorio según Pichardo (2006) en el siglo XVII consiste en:

- Pueblos: Santo Domingo de Mixcoac, La Piedad, Santa Cruz Atoyac, Actipan, San Juan Malinaltongo, Santa María Nonoalco y Xoco.
- Barrios: Candelaria, Santo Tomás Tecoyotitla y Atepuxco.
- Ranchos: San José y Santa Cruz.
- Haciendas: los Portales, la de San Borja y la de Narvarte
- Ejidos: San Simón, Santa Cruz, de la Piedad y el de San Andrés de las Ladrilleras.

Si bien se desconoce con detalle en la actualidad los intercambios espaciales que mantenían estas comunidades externas a Tenochtitlan con pueblos aledaños como Coyoacán o Tlatelolco, se sabe que muchas de estas localidades pagaban tributos a la Gran Tenochtitlan,

antes y después de la llegada de los españoles (Rovira, 2016). Pero se mantuvieron comunicadas por grandes calzadas trazadas anteriormente o bien por medio de chinampas, llevando excedentes de lo que cultivaban para intercambiarlo, en el centro de la ciudad, por otras mercancías para satisfacer sus necesidades. Desde la llegada de los españoles las tierras a las tierras sur de Tenochtitlan, las localidades de Iztacalco y Coyoacán, entre otras, eran posesiones naturales de Tenochtitlán donde las autoridades de la ciudad española habían decretado que en sus terrenos no se cultivase y que más bien fuesen destinados a las pasturas y a los ejidos de los vecinos peninsulares (ibid).

En este periodo, conforme a Capel (2013), los propietarios del suelo se dividen de manera tradicional en dos, el clero y los colonizadores. En el territorio de las actual Ciudad de México y de la Alcaldía, por un lado, había grandes propietarios, la iglesia, con sus parroquias en la periferia, y por otro los conquistadores, ya que por ´derecho´ de conquista el territorio de una ciudad quedaba, a merced de los nuevos dueños y el espacio podía ser remodelado a voluntad del conquistador (Ibid).

2.1.2 Ciudad Capitalista.

A partir de la independencia nacional en 1821, la respuesta del gobierno de la nueva nación fue la creación de un Distrito Federal en 1824, estipulado en el artículo 5o de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1824 se otorga el poder al Congreso General de elegir el lugar de residencia para los tres poderes de la federación, la República Mexicana comprendía 19 estados, 5 territorios y la creación de un Distrito Federal en la Ciudad de México (De Gortari, 1987; Jiménez, 1994). La creación de este Distrito Federal de la capital nacional del México independiente fue en realidad la desmembración del Estado de México, proceso que va entre 1824 a 1871 (McGowan, 2013). Los congresistas propusieron otras ciudades emblemáticas del país como Querétaro, Aguascalientes y Tlalpan, incluso Chilpancingo, pero estas no cumplían las características para albergar la centralidad política de la nueva nación. Tales características requerían que la capital federal tuviera cualidades políticas y de comunicaciones para todo el país. Y no solo eso, sino que también tendría que ser el centro económico de México. El único lugar que contaba con la mayor plaza de dinero del país, así como de especialistas artistas, científicos, políticos, ingenieros, el poder militar del país, las mayores vías de comunicación, la Ciudad de México era la única

ciudad que cumplía con estas características -con una carga histórica como capital prehispánica y capital virreinal-, en estas condiciones la Ciudad de México fue la capital, como había sido antes y se constituyó el Distrito Federal (*ibid.*: 30). Sin embargo, el problema residía en que la Ciudad de México pertenecía al Estado de México, por lo cual se comienza un proceso político-territorial para el desmembramiento de este Estado que llegaba desde las Huastecas hasta Acapulco. El 18 de noviembre de 1824, luego de largas luchas y propuestas para solucionar el problema territorial del Estado de México al perder su capital, se inaugura el Distrito Federal, receptora de la Ciudad de México, y se le permite extenderse a dos leguas sujeta a demarcaciones posteriores (Jiménez, 1994).

De 1824 a 1855 el ir y venir del Federalismo y el Liberalismo en la política mexicana no daba lugar a la consolidación del Distrito Federal como contenedor de los poderes federales hasta bien entrado el siglo XIX, pues si bien para el 25 de noviembre de 1855, gracias al triunfo del plan de Ayutla la organización del Distrito Federal se vuelve a retomar y se extiende el mismo a costa del Estado de México, se ampliaron los límites del D.F. y se incorporan poblaciones vecinas como Tlalpan y Tacubaya. Gracias a las Leyes de Reforma (1855-1863) se dio paso a que las tierras, es decir las rentas de la tierra que estaban congeladas al pertenecer su mayoría a la iglesia, obtuvieran la posibilidad de comerciar con estas, dando paso a la creación de las primeras colonias y fraccionamientos de la ciudad (*Ibid*: 66). Jiménez nos dice que el nombre de colonias proviene de las “colonias” extranjeras que existían tanto en la capital, como en territorios externos y que constituyeron unidades sociales y territoriales, y esto evoca la idea de frontera, que utiliza Smith (2012), para hacer referencia a la otredad que debe ser conquistada y colonizada bajo una idea de modernidad. Es durante la segunda mitad del siglo XIX cuando se crean las primeras colonias con el primer fraccionador, Francisco Somera, donde se intervienen en tierras de uso agrícola para empezar a hacer dinero.

De manera general el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) cuenta con un documento que trata sobre los cambios en la división territorial del Distrito Federal desde 1824 a 1997, donde los cambios de gran importancia después de 1855 sólo se dan hasta 1861, año en que se constituye la primera subdivisión territorial del D.F en secciones, que fueron:

1. Municipalidad de México

2. Partido de Guadalupe Hidalgo
3. Partido de Xochimilco
4. Partido de Tlalpan
5. Partido de Tacubaya (donde quedó la actual BJ)

La primera mitad del siglo XIX fue una época conflictiva en México como la guerra contra Texas y su posterior anexión a Estados Unidos, conflictos internos (liberales contra conservadores), la Guerra de Reforma de 1857, la intervención francesa con la monarquía de Maximiliano de Habsburgo (1864-1865); y finalmente, una época de “estabilidad” fruto del surgimiento del sistema capitalista impulsado por liberalismo predominante en la época que, en México, fue liderado bajo la dictadura de Porfirio Díaz (Garza, 2003). Para ese momento el país, a pesar de que era una nación independiente, no era urbana, pues su base económica era la agricultura y la minería. Garza (2003) afirma que la primera mitad del siglo XIX sirvió para desarticular el incipiente sistema urbano colonial, ya que fueron abandonadas muchas minas y haciendas, deshabitando algunas provincias como Guanajuato, sin embargo, otras zonas del país como la Ciudad de México (D.F.), Guadalajara y Querétaro fueron aumentando su población y las dinámicas económicas.

Dentro de la Ciudad de México proliferó el mercado inmobiliario, en 1827 se había creado la inmobiliaria “Flores Hermanos”, sus terrenos estaban ubicados en San Miguel Chapultepec, Rancho Santa María de la Ribera en San Cosme, Hacienda de la Condesa, entre otras (Jiménez, 1994). Era prolífico tanto el mercado de fraccionamientos y de colonias, como los asfaltos, la construcción y el sistema financiero, en su momento estuvieron desarticulados. Si bien hasta finales del siglo XIX con el porfiriato, se puede ver la mezcla de capitales internacionales -primero ingleses, luego norteamericanos- que invirtieron en estos procesos, muchas de las haciendas y pueblos que existían en la primera mitad del siglo XIX en el actual territorio de la alcaldía BJ tuvieron un crecimiento relativamente pequeño pues algunas haciendas, en aquel momento, entraron en crisis. Según Pichardo (2006) la hacienda de Narvarte empobreció de manera drástica y quedó deshabitada en 1840 pasando sus terrenos a la hacienda vecina, Álamos. En 1851 la hacienda San Borja pierde terrenos que son adquiridos por el rancho Nápoles, los cuales son en la actualidad el terreno donde se encuentra el World Trade Center (DDf, citado por Pichardo, 2006). Así, según Pichardo:

El crecimiento que presentaron las haciendas y ranchos, durante la mayor parte del siglo XIX, es paralelo a la disminución de la importancia de las tierras comunales y la desamortización de los bienes eclesiásticos, sobre todo, a partir de la Ley Lerdo. La producción de maíz bajó debido a la reducción de tierras comunales y a la escasez de agua que padecía esta zona (Ibid: 26).

Es durante la segunda mitad del siglo XIX donde podemos constatar que se inicia la industrialización en México, ligado intrínsecamente al proceso de urbanización, donde de manera inminente la economía del país entra al mercado internacional en gran medida gracias al sistema ferroviario que desde 1873 se impulsa a partir de vapor, conectando la ciudad de México con Veracruz y también varias ciudades fronterizas, estabilizando el mercado nacional y propiciando que el capitalismo entrará y dominará todas las esferas de producción utilizando aquellos excedentes de plusvalía relativa debido a la inexistencia de un proceso laboral no basado en los salarios sino, más bien, basados en modelos explotadores o poco productivos. La consolidación de una red eléctrica también fue fundamental para el proceso de urbanización en el país. Estas dos redes (eléctrica y férrea) crecen y se expanden por el territorio (Garza, 2003), conectando de manera más rápida minas, ciudades, ranchos, etcétera. El capitalismo en México es parte del proceso de consolidación del capital a nivel mundial en el siglo XIX (Ramírez, 2012), y el país lo asume de buena gana en proceso de consolidarse como nación moderna:

dos terceras partes de la población [...] dispersa en comunidades rurales y prácticamente ajena al intercambio económico, y el tercio restante, urbano, se encuentra cercado por la debilidad de los consumos y la falta de comunicaciones. Predomina la fragmentación y dispersión del espacio económico en regiones incomunicadas por la difícil geografía y la carencia de caminos y medios de transporte. En el área manufacturera industrial coexisten varias formas de producción, sistemas de fabricación modernos, con fuerte capital, modesta producción artesanal en centros urbanos y fabricación sencilla de paños en pueblos indios. (Ibid, pp. 28).

Los flujos de capital internacional y la búsqueda de acumular y expandirse que caracteriza al modelo económico capitalista (Harvey, 2007) movieron sus fondos desde países industrializados como Francia, Inglaterra, Alemania y Estados Unidos, apostando a

entrar a países que buscaban ser Estados Nacionales modernos, como México, donde se crearon nuevas empresas y fábricas que utilizaban el modo de producción capital gracias a la influencia y experiencia de estos capitales. De esta manera, el país:

[participó] en la división internacional del trabajo, tardía y drástica, la conformación de un mercado interno, la creación de infraestructura, la modificación en las relaciones laborales, el establecimiento de empresas basadas en complejos sistemas de producción y organización, el atraer a la inversión extranjera inglesa, francesa, alemana, canadiense y estadounidense de acuerdo a la reglas de la expansión imperialista conducentes a la intensificación del intercambio mercantil con el exterior, así como la aplicación de una política fiscal flexible (Solorza, 2011: 192).

El capital moldea el espacio geográfico de forma que el proceso de circulación y producción beneficien al proceso de acumulación agilizando los movimientos y la realización de las mercancías, haciendo que los capitalistas capten mayores beneficios (Harvey, 2007; Smith, 2020). El porfiriato completa y moldea, de esta manera, las primeras rutas de circulación modernas de capital en el país, no solo para mercancías, sino que también se crearon los instrumentos y herramientas para la circulación de capital financiero internacional que llevaron a que el país tuviera un gran avance en su desarrollo económico exterior, integrándose al mercado mundial (Ver acercamiento del plano de Ferrocarriles del corazón de Anáhuac, 1886).

Se presentan fotografías de los acervos digitales de la fundación ICA que dan cuenta del proceso de urbanización de la zona durante los años de 1930-1950 y su contraste con las nuevas formas arquitectónicas para caracterizar la morfología urbana de la alcaldía BJ, si bien no toda, sí aquellos espacios que se están reconfigurando y presentan problemáticas contradictorias, los casos de los pueblos de San Sebastián Xoco, Santa Cruz Atoyac, Portales, entre otras. La figura 2.3 muestra que prácticamente la zona urbana no se extendía más allá del Río de la Piedad (actual Viaducto Miguel Alemán), Tacubaya estaba en proceso de ser integrada, pero aún no se consolidaba. En el territorio que comprende la alcaldía BJ vemos a la población de Portales, Xoco, Nativitas, San Simón, como puntos en el mapa, así como las futuras vías de ferrocarriles que conectan a estos puntos o pueblos aledaños a la ciudad.

Figura 4. Acercamiento hecho al Plano del Corazón de Anáhuac y sus ferrocarriles 1883



Fuente: *El Corazón del Anáhuac y sus Ferrocarriles*. Bodo Von Glumer (1883).

La época porfiriana en la Ciudad de México se caracteriza por alterar la fisionomía de la ciudad mediante modificaciones profundas a sus viejas trazas y ampliar el recinto citadino (De Gortari, 1987). De manera concreta:

Se edificó buscando una correspondencia entre el paisaje urbano y la imagen de “orden y progreso” que la elite porfiriana se había forjado de sí misma [...] para cumplir con tal propósito era indispensable un sello arquitectónico marcado por la modernidad y que reflejara en diseños y formas la riqueza y la opulencia de que disfrutaban los beneficiarios del crecimiento económico.

Era una política abierta y deliberada, que no ocultaba sus intenciones y reflejaba la confianza y el optimismo imperantes. Se identificaba sustancialmente con las concepciones urbanísticas prevalecientes en las grandes ciudades metropolitanas en cuanto a las formas y espacios arquitectónicos (Gortari, 1987: 45)

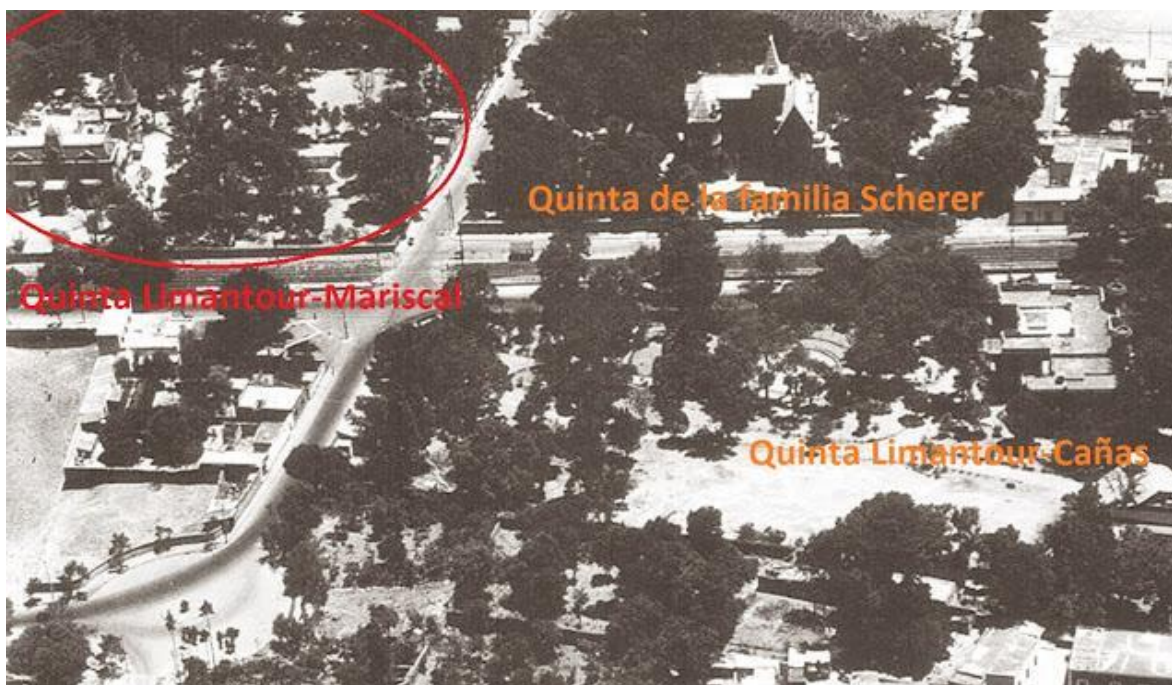
Con la ayuda de la Ley Lerdo (1856), los terrenos cedidos de las iglesias como panteones, escuelas, haciendas, la ciudad pudo rebasar el casco urbano. La extensión de Avenida Reforma dio lugar al crecimiento para el siglo XX de colonias como San Cosme, Condesa, Roma (*ibid.*). En busca de la exclusividad, por ejemplo, en territorio de la actual alcaldía BJ, en la colonia de Mixcoac, se construyó la “Quinta Limantour”, en la actualidad es el Colegio Williams, la cual era casa de descanso de Julio Limantour y su esposa Doña Elena Mariscal de Limantour, delante estaba la “Quinta de Limantour-Cañas, que era la casa

de campo de su hermano Yves Limantour⁷ (Grandes Casas de México, 2012). Las cuales muestran una gran riqueza de la élite política que disfrutaba de las afueras de la ciudad.

Esta ideología porfiriana produjo una ciudad contrastada, aquella ciudad con sus espacios exclusivos, que diferenciaban la ciudad en sus prácticas de las modas dominantes de la élite y de los barrios obreros poco higiénicos (De Gortari, 1987). Las políticas económicas del porfiriato llevaron a desarrollar la industria y las comunicaciones, así los ferrocarriles de tracción animal viraron en los ferrocarriles a vapor y luego eléctricos, con lo cual se amplía la línea férrea y se conectan distintos lugares de la ciudad y se empieza a “comprimir el espacio y el tiempo” para agilizar los movimientos del capital económico. En Benito Juárez las primeras inversiones de capital fijo instauradas durante el porfiriato son la construcción, caminos y ferrocarril. De ahí que se moldean las trazas, funciones y valores del suelo que podría ser urbanizable. Todo ello constituye el progresivo desarrollo de la industrialización, la creación de las primeras colonias y asociaciones inmobiliarias en la ciudad, salpicado del entusiasmo por el auge petrolero, la llegada del automóvil y las primeras rutas colectivas para camiones como sistemas de transporte eléctrico en la ciudad.

⁷ La familia Limantour es de origen francés su actuar en México ha sido de gran importancia. El padre Joseph Yves Limantour se hizo rico en México con la venta de armas, los préstamos al gobierno y la especulación con bienes nacionalizados. En 1876 Julio Yves hijo y su hermano Julio eran unos de los hombres más ricos del país, con inversiones en predios rústicos y urbanos, en la industria, ferrocarriles y la banca, tenían relaciones con firmas comerciales y bancarias europeas. Para más detalles de sus proyectos en la transformación independiente y moderna de México de esta familia véase Salmerón (2019).

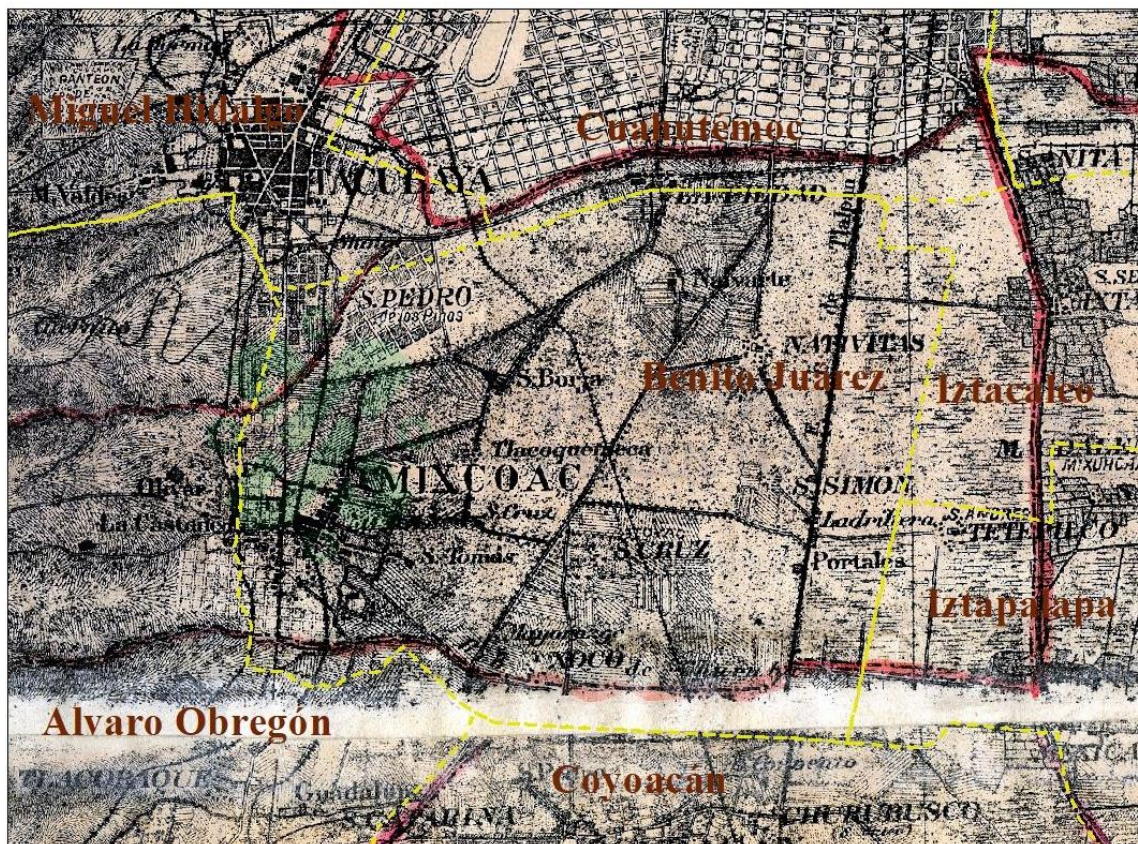
Figura 5. Terrenos aledaños a la “Quinta Limantour”, Mixcoac.



Obtenida de: <https://grandescasasdemexico.blogspot.com/2012/10/la-quinta-limantour-mariscal-en-mixcoac.html>, el día 8 de octubre del 2020).

En la década de 1900 el porfiriato fijó los límites territoriales de la Ciudad de México, en 1903 se divide el territorio del Distrito Federal bajo la Ley de Organización política y municipal del Distrito Federal (INEGI, 1997). El territorio actual de la alcaldía se encontraba en el municipio de Tacubaya Mixcoac y estaba dividido en ranchos y haciendas, la mayor parte para usos agrícolas, sin embargo, el crecimiento de la población y la improductividad de las haciendas atrajo a los empresarios quienes dan valor de estos predios- haciendas- por su superficie (Ver acercamiento a la “Nueva Carta Corográfica del Distrito Federal 1903”).

Figura 6. Acercamiento de la "carta corográfica del Distrito Federal 1903".



Fuente: La nueva carta Corográfica del Distrito Federal, autor desconocido (1903).
Base de datos: Datos abiertos del Gobierno de México.

Las líneas de ferrocarril atraviesan el espacio rústico y lo integran poco a poco, atrayendo la urbanización iniciada con calles y grandes avenidas. En 1880 en la alcaldía BJ existe una línea ferroviaria que pasa sobre el territorio. Según Gortari, se triplicaron los kilometrajes entre 1880 y 1910 sobre la Ciudad de México y sus alrededores. Entre 1915-1920 se crean tres vías de ferrocarril y otras menores que empiezan a trazar las vialidades futuras. Así, los viajeros contaban que era la ciudad de los tranvías (De Gortari, 1987).

En el porfiriato la morfología de la ciudad cambia, se abren nuevas vías de comunicación se amanzanan y lotifican predios de colonias nuevas, pero ninguna corresponde a la alcaldía BJ, solo la traza de vías de comunicación, rutas de ferrocarriles y tranvías mantienen y unen a las haciendas y poblados de la BJ con el centro de la Ciudad de México o de manera más cercana a Tacubaya. Si bien, se puede ver que las áreas pobladas,

lotificadas y edificadas en este periodo dentro de la alcaldía corresponden a parte de San Pedro de los Pinos, y los poblados de Mixcoac y alrededores.

El mercado inmobiliario, la creación y el fraccionamiento de colonias se debe a la iniciativa del ingeniero mexicano Francisco Somera (Morales, 1977) desde la segunda mitad del Siglo XIX hasta la década de 1930 estuvo concentrado por españoles y franceses, posteriormente a manos mexicanas y estadounidenses. Estos últimos se quedaron con la mayoría del negocio, sin embargo, con la llegada de la Revolución Mexicana y la nacionalización de recursos, suelos y empresas para el estado, la otra mitad del siglo XX los nuevos agentes inmobiliarios del país son los que definirán las futuras formas del mercado (Jiménez, 1994).

Ciudad Capitalista: Posrevolución y primeras colonias.

Durante la Revolución Mexicana la Ciudad de México:

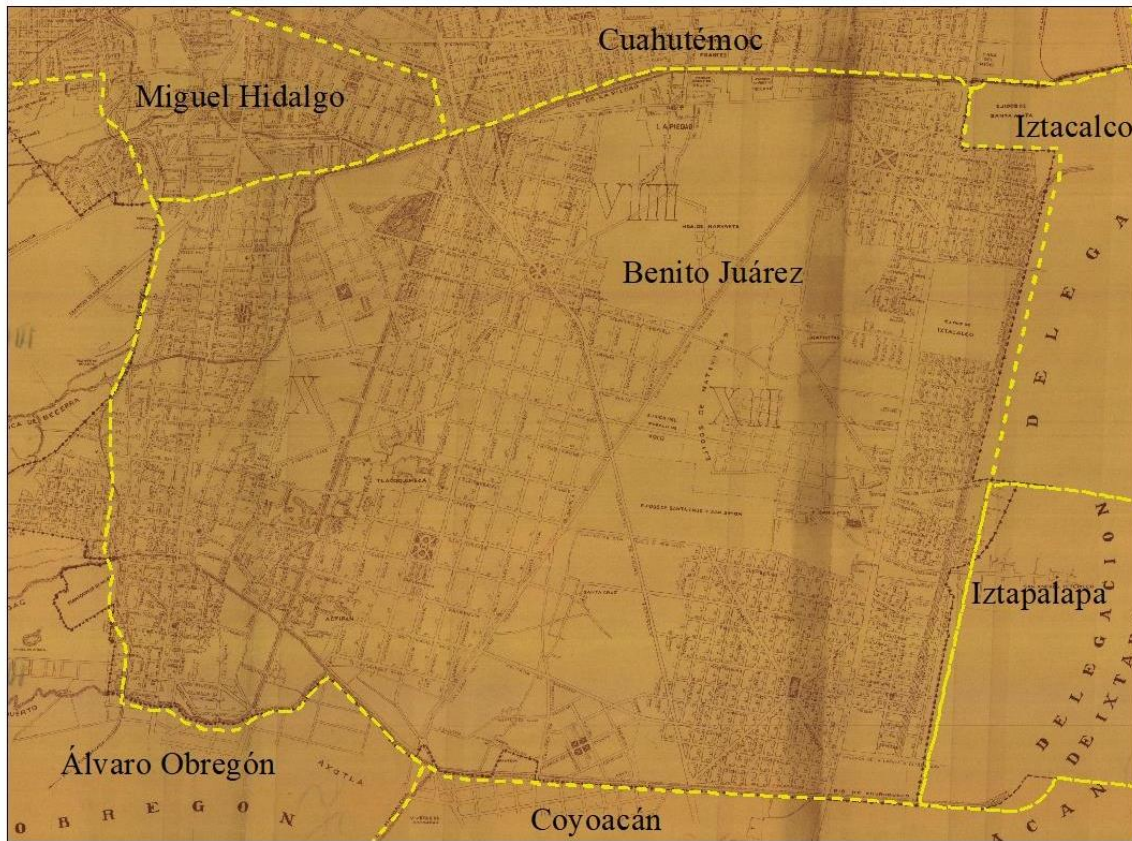
vivió nuevamente, y según el grupo que la ocupaba, la misma indeterminación política a la que fue llevada durante el siglo XIX, la hizo quedar en la indefinición de su estructura interna municipal, o perdiendo su identidad como capital de la República y cómo Distrito Federal. (Jiménez, 1994: 23).

Esto no impidió que el crecimiento urbano de colonias nuevas y fraccionamientos no se realizará, como era de esperarse, a pesar de la lucha armada y los grandes problemas financieros que pasó el país debido a la guerra de revolución, y sus implicaciones como la gran cantidad de billetes lanzados por los diferentes grupos de poder que querían gobernar la nación. Esta inestabilidad política y económica hizo ver a los empresarios inmobiliarios un seguro en la venta de suelo y el fraccionamiento de este, debido a que no se podían regular de manera óptima estas nuevas colonias y fraccionamientos, y así, se creaban al menos tres colonias nuevas por año, existiendo estas pequeñas islas lejos del centro de la ciudad y que muchas veces incumplían las medidas higiénicas, sanitarias y urbanas. La especulación con la tierra siguió de la misma forma que antes de la revolución, fue un negocio lucrativo, es decir, la revolución no significó un borrón y cuenta nueva de la ciudad, sino más bien un seguimiento en la lotificación y creación de nuevas colonias por parte de los sectores inmobiliarios creados con capital extranjero, sobre todo porque los empresarios nacionales

se fueron al exilio, dando posibilidad a el sector extranjero y algunos nuevos propietarios nacionales de agenciarse del suelo urbanizable (ibid: 28-31).

Los agentes y sociedades que se beneficiaron por este proceso y que tuvieron una incidencia en el territorio de la actual alcaldía, fueron: Herbert P. Lewis y Cyrus. B. Lewis, actuando de manera directa en la colonia Portales y Nativitas (ibid: 29); la compañía Del Valle S.A fue creada en 1908 y sus terrenos corrían desde el Rio de La Piedad, hasta el Río Mixcoac (Salinas, 2011); la sociedad Antonio Escandón, vendió predios a la compañía de Terrenos Narvarte y Anexas Sociedad Civil por Acciones, S.A, y se benefició con la construcción a mediados de los años de 1920 de la colonia Álamos, que se encontraba cerca del centro Histórico (García y Tavares 2016: 124). Estas nuevas colonias seguían la traza de las calles como Isabel La Católica, Bolívar y Cinco de Febrero (García y Tavares, 2016). La conexión y cercanía con el centro, estas compañías tenían propiedades aledañas, por lo cual, el fraccionamiento fue homogéneo, facilitado por las líneas de ferrocarril y de las fronteras de los antiguos ranchos y haciendas. La morfología urbana en este periodo (1900-1940) está asociada al mercado inmobiliario el que abarcó todo el territorio de la actual alcaldía (véase Plano del Distrito Federal de 1932, parte sur).

Figura 7. Plano de la ciudad de México de 1932, acercamiento al área de estudio.



Fuente: Plano de la Ciudad de México (según decreto de 21 de agosto de 1931). De Salas. I (1932).

Base de datos: Datos abiertos del Gobierno de México.

Como vemos en el plano urbano, la consolidación de la zona en 1932 se muestra con la configuración de calles y avenidas, de fraccionamientos y colonias que se dio en aquellos predios, adquiridos por extranjeros, dejaron la parte central sin urbanización, ya que muchos de los predios seguían funcionando como haciendas o ejidos de la población rural que habitaba los ranchos de Xoco, Santa Cruz Atoyac y San Simón.

Para 1930-1940 el territorio de la actual alcaldía BJ tenía reminiscencias rurales aún, pero iba urbanizándose poco a poco. En las colonias lotificadas poco a poco se fueron construyendo algunas casas unifamiliares en grandes lotes, como puede verse en algunas imágenes de la colonia Del Valle (Imagen 2.1), Álamos (Imagen 2.2) o Mixcoac (Imagen 2.3).

Figura 8. Fraccionamiento Colonia del Valle. Benito Juárez, 1936.



Obtenido de: Acervo fotográfico ICA.

La imagen está orientada hacia el norte observa la actual colonia Del Valle Centro en los años de 1936, si bien se iba consolidando apenas lo que es la Del Valle Centro y Sur, la Del Valle Norte ya estaba más urbanizada, y estructurada como se puede apreciar en la Av. División del Norte. Si bien ya estaba amanzanada el proceso de lotificación y construcción estaba en curso.

Figura 9. Colonia Álamos. Benito Juárez 1932



Obtenido de: Acervo fotográfico ICA.

La colonia Álamos se encuentra al norte de la alcaldía BJ, la vista es hacia el occidente de la ciudad y podemos ver los suburbios de la ciudad, a la extrema derecha con mayor urbanización y a la izquierda del Viaducto Miguel Alemán el sur de la ciudad, con algunos terrenos sin lotificar, ni amanzanar, la creación de la colonia Álamos apenas comenzaba, y más al fondo podemos ver ya a una parte de la colonia Del Valle un poco más urbanizada. Los ranchos de la Narvarte apenas se empezaban a lotificar, por lo que aún se tenía una imagen rural.

Figura 10. Mixcoac. Benito Juárez, 1937.



Obtenido de: Acervo fotográfico ICA.

La imagen está tomada hacia el oriente, en la parte inferior observamos la colonia Alfonso XIII, actualmente pertenece a la alcaldía Álvaro Obregón, después del anillo Periférico tenemos la actual Mixcoac, si bien había muchos arboles por las calles, se encontraba más urbanizado que las nuevas colonias que iban surgiendo. Los actuales barrios se encuentran divididos por el anillo periférico y su segundo piso, haciéndolo una vía rápida. Algunas colonias como San Pedro de los Pinos se encuentran tanto en la alcaldía Álvaro Obregón como en la Benito Juárez.

La gran diferencia que se puede encontrar en estas colonias es que, la colonia Álamos y la Del Valle, por ser de reciente creación presentan una gran lotificación sin construcciones, sin embargo, en Mixcoac, al tener una tradición histórica en el tiempo, está más urbanizada y estructurada en tanto a la cantidad de predios construidos y edificaciones que existen en esa década.

Ciudad capitalista: Milagro mexicano y planes urbanos (1940-1970).

El auge económico en la década que se inaugura en 1940 y tras el surgimiento de la Segunda Guerra Mundial, se denomina “milagro mexicano”, que consolidó el llamado “Proyecto nacional” después de los conflictos internos en la Revolución y sus repercusiones. La Ciudad de México empezaba a expandirse debido a la migración rural intensiva que detono nueva producción de vivienda, transporte y mercados. El crecimiento y la migración del campo a la ciudad era mayor debido a la industrialización de la ciudad. En las

inmediaciones del barrio de Mixcoac, dentro del territorio de la actual alcaldía, el empresario Neguib Simón Jalife decide realizar un proyecto de grandes consideraciones urbanas, una Ciudad de los Deportes, en los terrenos del Rancho San Carlos (García, 2018). Dentro del proyecto se construiría una Plaza de Toros, un estadio de fútbol, canchas de tenis, cines, restaurantes. Debido al incremento de los impuestos y las grandes dimensiones del proyecto solo se terminaron de construir la actual “Plaza de Toros México” – la más grande y cómoda del mundo en 1946 (Plan Parcial de Desarrollo Urbano Napoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, 2002: 111) – y el, actual, “Estadio Azul” (el cual actualmente ya no está en funcionamiento y será demolido para la construcción de un nuevo Centro Comercial).

Después se vendieron los predios aledaños y se comenzaron a construir viviendas acelerando el proceso de urbanización de la zona (Ver Imagen, 2.4).

Figura 11. Ciudad de los deportes, Benito Juárez, 1945.



Obtenido de: Acervo fotográfico ICA.

Por su parte, Mixcoac se empezaba a transformar de zona rural a urbana, aumentando las empresas productoras de ladrillo; entre las cuales se encontraba “La Noche Buena” lugar en donde en 1945 se construyó posteriormente la Plaza de Toros México, considerada la más grande del mundo, la cual es inaugurada el 5 de febrero de 1946. En esta época se construyó el estadio de la Ciudad de los Deportes, hoy llamado Estadio Azul (PPDU colonia Nápoles, Noche Buena, Ciudad de los Deportes: 182).

El periodo presidencial del Lic. Miguel Alemán Valdés (1946-1952) atrajo grandes desarrollos industriales y urbanos al país, nos centraremos en estos últimos, situados en la alcaldía Benito Juárez. Se encontró que existen dos grandes transformaciones urbanas en la alcaldía. Por un lado, las viviendas dirigidas a los trabajadores y en general a la clase media que iba surgiendo en el país. En el Plan de Gobierno de este periodo se incluyen dentro de las 14 prioridades del presidente Alemán, el construir más viviendas a trabajadores (Barragan, 1994, citado por Sánchez, 2009: 151).

La necesidad de vivienda y servicios urbanos de la creciente población que migró a la capital mexicana fue propiciada por el desarrollo industrial en el contexto de la Segunda Guerra Mundial. El crecimiento económico sostenido en el país fue de 6.3%. (*ibid.*). El Estado activó mecanismos financieros para la edificación de viviendas con el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (BNHUOPSA), junto con el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), la Dirección de Pensiones Civiles, y el Departamento del Distrito Federal juntos produjeron los primeros conjuntos habitacionales en la ciudad, transformando el territorio de la alcaldía Benito Juárez. De esta época data la Unidad Habitacional Esperanza (1948) con 200 departamentos para trabajadores; el gran proyecto urbano del urbanismo moderno fue inaugurado en este territorio con el Centro Urbano Presidente Alemán (1949) con 1080 apartamentos, áreas verdes, grandes patios y la construcción en alta densidad (Ver imagen 2.5); la Unidad Habitacional Narvarte o Unidad SCOP (1956) cuenta con 491 departamentos (Ver Imagen 2.6).

Figura 12. Edificio Multifamiliar Miguel Alemán, Benito Juárez, 1949.



Obtenido de: Acervo fotográfico ICA

Figura 13. Unidad Habitacional Esperanza, Benito Juárez, 1949.



Obtenido de: Acervo fotográfico ICA.

En la década de 1950 se construyeron el Hospital 20 de noviembre, estadio Delta, y el Hospital de Traumatología, y como resultado del auge del automóvil se construyeron vías

rápidas de comunicación a través del territorio (Pichardo, 2006). Se construyen Viaducto Miguel Alemán, Río Becerra, La Calzada de Tlalpan, y el Anillo Periférico. Siguiendo a Pichardo, el crecimiento urbano a partir de 1950 sobre la zona trajo como tendencia la construcción de muchos y diversos edificios de departamentos. A finales de la década de los sesenta sobre la Calzada de Tlalpan se genera la obra del Metro línea 2 Taxqueña- Cuatro caminos y la ampliación de Av. Revolución y Patriotismo. Para los años de 1950 se construye Ciudad Universitaria, con lo cual la Ciudad de México se expande al sur, y la alcaldía BJ consolida su integración urbana.

En 1966 se empieza a construir la alberca olímpica, con motivo de los próximos Juegos Olímpicos a celebrarse en México en 1968. La creación de Plaza Universidad, el primer Centro Comercial de México, se inaugura en 1969. Esta plaza trajo cambios en la cultura y el modo de consumir los productos de lujo y marcas internacionales. La nueva forma de consumo redefine nuestra relación, no solo con los objetos que consumimos, sino también con los lugares que disponen para acceder a estos (Gasca, 2016). Siguiendo a Gasca, la creación de los primeros centros comerciales en México tiene que ver con la asociación entre tiendas departamentales internacionales y desarrolladores inmobiliarios nacionales, para el caso de Plaza Universidad fue una colaboración entre Sears Roebuck y la firma inmobiliaria Sordo Madaleno.

Durante los mismos años se construyó el Hotel México (o World Trade Center) junto con el Polyforum Cultural Siqueiros, los cuales son financiados por Manuel Suárez Suárez, empresario de origen español que financió los murales de pintores del muralismo mexicano. Para el Polyforum patrocinó el mural más grande del mundo (en aquellos días), realizado por David Alfaro Siqueiros. En 1972 se inauguran las dos construcciones, Polyforum y Hotel de México, en un espacio que pretendía contener tanto conjuntos modernos de oficinas de negocios, como el desarrollo de cultura y artes en un mismo espacio. Sin embargo, el Hotel de México cambia de dueño y pasa por grandes transformaciones en 1980 y 1990, en 1992 se decide que solo será edificio de oficinas y el rascacielos más grande de Latinoamérica.

El proceso de urbanización durante los primeros 70 años se caracterizó por el cambio en el volumen, crecimiento y distribución de la población. Siendo primeramente México un país rural, pasa a convertirse en predominantemente urbano. De 13 millones de habitantes a principios de siglo, en 1970 llegaba a los 49.1 millones de personas, de los cuales, en 1940,

3.9 millones habitaban las ciudades, y para 1970 esta población se incrementó en demasía hasta alcanzar 22 millones de personas. Es hasta fines de la década de 1970 cuando México deja de ser un país rural y es predominantemente urbano (Unikel, 1978). En la primera parte del siglo XX, sobre todo durante la Segunda Guerra Mundial, ocurre el gran crecimiento poblacional y económico del país debido al modelo económico adoptado, el cual consistía en la industrialización por sustitución de importaciones iniciado por el presidente Lázaro Cárdenas, cuando se nacionalizaron importantes recursos energéticos y naturales del país. Se realizaron cuantiosas inversiones en la construcción de infraestructura carretera e hidráulica que demandaban residentes de ciudades y campos debido a la modernización; el porcentaje destinado a este rubro aumentó del 40% en 1940, a 46.9 % en 1952 y hasta 57% en 1954, alcanzando cifras entre 58% y 62 % en 1970 del PIB a escala nacional (Solís, 1981, citado por Garza, 2003).

Durante la década de 1970 el Estado Mexicano inicia la planeación urbano-regional del país, con la intervención territorial planeada y estratégica del país. Así ocurrió un avance histórico al promulgarse la superestructura legal para normar la intervención gubernamental en la planeación nacional (Garza, 2003: 60). En esta década, en materia urbana, se crearon la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (en 1976, SAHOP); la Comisión Nacional de Desarrollo Urbano (1977) el cual es el instrumento de gestión urbana que utilizó la SAHOP para la política nacional de asentamientos humanos; se publica el Plan Nacional de Desarrollo Urbano (1978); se crea el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (1980) y aquí se enlistan algunos de los factores más convencionales sobre la localización de las industrias, sin embargo se omiten características de la creación de algunos asentamientos e industrias particulares. Se enlistan características económicas, demográficas, de usos de suelo y políticas, por lo que Garza nos muestra que en 1980 la Zona Metropolitana de la ciudad de México contaba con alrededor de 13.1 millones de habitantes, el plan es simplista e insuficiente para las grandes dimensiones que proyectaba en esa época la ciudad.

El periodo de mayor crecimiento y de concentración de capitales privados e inversión estatal en manufactura, infraestructura y servicios a los negocios en la ciudad de México y su área metropolitana fue entre 1940 y mediados de 1970, el gran mercado nacional de producción, consumo laboral y oferta educativa; es el centro de poder político

presidencialista, en el régimen del partido único (PRI), y sede de los grupos de la burguesía nacional (Olivera, 2017: 156).

En 1970 se crean los nuevos límites de las 4 delegaciones centrales de la Ciudad de México, Miguel Hidalgo, Benito Juárez (se modifican sus límites en 1994), Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, conforman lo que se conoce como la ciudad interior de la Ciudad de México. El Centro Histórico de la Ciudad de México ocupa parte de Cuauhtémoc y Venustiano Carranza. En 2017 se transforman las delegaciones en 16 alcaldías, entre ellas Benito Juárez, como la conocemos actualmente.

La época que más nos interesa debido a la intensificación de las transformaciones en las estructuras macroeconómicas de la ciudad con incidencia en la política local, es aquella hacia finales de la década de 1970, cuando se reestructura la política económica internacional y se da un giro hacia la privatización, liberalización y financiarización de la economía -es decir, el inicio del neoliberalismo-. En este capítulo ahondaremos en aquellos procesos del neoliberalismo, a partir del cambio de modelo económico, del ISI (1980), como la financiarización de los bienes inmobiliarios en la ciudad de México (2010).

2.2 Ciudad Neoliberal.

Como ya se mencionó anteriormente, el neoliberalismo es una doctrina y una ideología del capital que subordina al Estado, los grandes capitales recomponen las condiciones de acumulación que entraron en crisis en la década de 1970. Según Olivera (2014) en México existen 3 fases en las que se divide el proceso de neoliberalización como modelo económico hegemónico

- De 1976-1987: la crisis de endeudamiento del gobierno mexicano se aprovechó para iniciar el proceso de liberalización económica con ayuda de la élite tecnócrata, el Banco Mundial (BM) y el Fondo Monetario Internacional (FMI). Con estos fondos se financia el “desarrollo” posterior del país.
- De 1988-1997 entran capitales transnacionales al país en el marco de la reestructuración económica, en el interior se introducen reglas para la liberalización del capital en ordenamientos políticos plasmados en la “Reforma de Estado” y la “Reforma Urbana” que orientaron las estrategias neoliberales.
- A partir del 2000 se manifiesta la alternancia política del gobierno federal, el partido que había gobernado el país por más de 70 años pierde la presidencia y es sustituido

por el Partido Acción Nacional, con intereses claramente empresariales, el que gobierna la nación durante los dos sexenios siguientes, con lo cual se privatizan los energéticos (PEMEX) y la mayoría de los sectores productivos, la fuerza laboral pierde seguridad social y se estancan los salarios. (Olivera: 152).

Ahí donde se veía la actuación del Estado participativo dentro de las demandas y necesidades sociales, un Estado preocupado por su población, que proponía planes y estrategias para distribuir la riqueza de manera social, se desmantela y crecen en México nuevos procesos de empobrecimiento, polarización social y política, una clase de propietarios y administradores corruptos e impunes sobre la ley, que cuentan con mayores privilegios para acumular riquezas, lo que provocó la creación de enormes fortunas en manos de unos cuantos (entre los hombres más ricos del mundo existen en México Carlos Slim, Ricardo Salinas y un narcotraficante, Joaquín Guzmán Loera “el Chapo”). Estas desigualdades han pretendido ser ocultadas mediante grandes megaproyectos urbanos y gentrificadores (ibid: 156), las que siguieron en aumento.

De manera local, las formas de planeación urbana cambian con el giro neoliberal del gobierno mexicano, las gestiones públicas se transforman en público-privadas, se flexibilizan y muchos de los proyectos se privatizan como el caso del *Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México*, para “recuperar” el patrimonio cultural, con la participación de empresarios y medios de comunicación.

Para 1980 la alcaldía BJ obtiene los números de población más altos en todo el siglo, incluso mayores a la actualidad, en tanto población habitando en la demarcación, con 544,882 personas (INEGI, 1980), así mismo también cuenta con los más altos números de vivienda que existían a esa fecha con 134, 314 viviendas y que son superados hasta el 2010. En este año la tenencia de la vivienda que predomina es la rentada con el 78, 912 (58.7%) de las mismas y propia tan solo con 44, 614 (33.2%).

Un aspecto importante en esta etapa es el cambio de la estructura urbana de la alcaldía por la cantidad de población y viviendas dentro de ella. Sufre modificaciones de gran envergadura, la situación geográfica de su territorio en la Ciudad de México la hace vulnerable a los continuos sismos devastadores, lo que sucedió en septiembre de 1985 tras el terremoto de gran magnitud, 8.1 Richter, donde las áreas más afectadas fueron las

demarcaciones centrales de la ciudad debido a su pasado lacustre y el complejo sistema de fallas y fracturas que la atraviesan. Después del sismo se comienza a despoblar el centro de la ciudad y deja una gran infraestructura urbana dañada, con lo cual la mancha urbana se expande de forma más desmesurada hacia las periferias.

A partir de 1997 las cuestiones de gobernabilidad empiezan a cambiar en la ciudad, ya que se puede elegir un Jefe de Gobierno en base a un voto democrático de la población. Estas modificaciones al gobierno se ven atravesadas por el corte de las políticas neoliberales llevadas a cabo por el partido de Izquierda que ha gobernado la ciudad, Partido de la Revolución Democrática (PRD) - en la actualidad nos encontramos gobernados por el nuevo partido de inclinaciones de izquierda MORENA.

Desde el año 2000 los distintos gobiernos de la Ciudad de México han puesto especial énfasis en el retorno a la ciudad central, que se evite el desarrollo periférico como se había venido haciendo, ya que se incrementan los daños a las zonas protegidas, catalogadas como suelo de conservación y que amortiguan la contaminación producida por la metrópolis y que son las zonas donde se recargan los mantos freáticos de la cuenca. Dichas políticas de desarrollo urbano intensivo o centrípeto, actualmente llamado, policéntrico, han tenido continuidad a lo largo del gobierno sobre la ciudad bajo los nombres de Bando 2, Ciudad competitiva, equitativa y sustentable, Ciudad Compacta dinámica, policéntrica y equitativa las cuales han tenido sus repercusiones sobre ciertas áreas de la ciudad, aquí resaltaremos las que componen a la alcaldía B.J. Desde el 2000 cada plan de gobierno ha dado seguimiento o propuesto nuevos megaproyectos urbanos, que se han caracterizado por sus inversiones privadas, dando pie a procesos de gentrificación y reconfiguración urbana que promueven “recuperar” barrios y otorgar vivienda en el centro de la ciudad para algunas clases sociales (ver figuras 2.7 y 2.8).

Figura 14. Políticas de Desarrollo Urbano Intensivo 2000-2018

2000-2006	2007-2012	2012 – 2018
<i>El Bando 2</i>	Desarrollo urbano <i>competitivo, equitativo y sustentable</i>	<i>Ciudad compacta, dinámica, policéntrica y equitativa.</i>
Eje conductor: Política habitacional.	Eje conductor: Desarrollos inmobiliarios, (re)creación de espacio público y construcción de vivienda.	Eje conductor: Zonas de Desarrollo Económico y Social (ZODES): Ciudad de la Salud, Ciudad Administrativa, Ciudad del Futuro, etcétera
Objetivos: Repoblar la “Ciudad central” y evitar la expansión anárquica de la mancha urbana.	Objetivos: Redensificar toda la ciudad y detener el crecimiento de la mancha urbana.	Objetivos: Redensificar, intensificar, reciclar y verticalizar toda la ciudad; y proteger el medio ambiente
Estrategias: Nuevos conjuntos habitacionales, y mejoramiento y ampliación de vivienda. Ventanilla única para licencias y trámites.	Estrategias: Fomentar el uso intensivo en zonas que cuentan con infraestructuras y servicios suficientes Aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo	Estrategias: Áreas con potencial de reciclamiento y capaces de atraer población adicional. Intensificación y diversificación de usos del suelo en condiciones de sustentabilidad y rentabilidad.
Programa de Vivienda en conjunto en las Delegaciones Centrales y Programa de mejoramiento habitacional en todo el suelo urbano del Distrito Federal.	Programa de Vivienda en conjunto y Programa de mejoramiento habitacional en todo el suelo urbano del Distrito Federal.	Programa de Vivienda en conjunto y Programa de mejoramiento habitacional en todo el suelo urbano del Distrito Federal.
	Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial.	Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial.
	Programa de recuperación del Espacio Público	Programa de recuperación del Espacio Público y <i>Parques de bolsillo</i>
	Introducción del programa <i>EcoBici</i>	Ampliación del programa <i>EcoBici</i>

Elaborado por: Delgadillo 2016.

Figura 15. Cuadro de programas y megaproyectos urbanos intensivos.

2000 - 2015		
2000-2006	2007-2012	2012 – 2018
Programa de Rescate de (una parte de) el Centro Histórico 2002 – 2006	Programa de Recuperación del Centro Histórico, ampliación a Garibaldi (Norte) y La Merced (Oriente)	Programa de rescate del Centro Histórico 2012 – 2018. Programa de Rescate Integral de La Merced en la Delegación Venustiano Carranza.
Remozamiento del <i>Paseo de la Reforma</i> (Corredores turísticos)		
Construcción de los puentes de Los Poetas, para la accesibilidad de Santa Fe*	Construcción de la Supervía del Poniente para la accesibilidad de Santa Fe (vialidad de peaje).	
Construcción de Segundos pisos públicos	Construcción de Segundos pisos de peaje	
Metrobus línea 1	Metrobus líneas 2 – 4	Metrobus línea 5
Proyecto de Ferrocarril suburbano	Ferrocarril suburbano	
	STC Metro línea 12	Reparación de la línea 12 del STC Metro.
	Construcción de la Plaza Mariana, megaproyecto de la iglesia católica financiado por Carlos Slim	Impulso de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico y Social
	Construcción de la Arena México	
	Construcción de Mitikah Ciudad Progresiva	Continuación de Mitikah Ciudad Progresiva
Cambios de uso del suelo para el “Nuevo Polanco”	Construcción del “Nuevo Polanco” y de alrededor de 20 megaproyectos.	Construcción del “Nuevo Polanco” y de alrededor de 35 megaproyectos.
Notas: * Obra realizada a través de un <i>Sistema de Actuación por Cooperación</i> , en el que el sector privado asume los costos de la obra y el gobierno local en permuta otorgó un terreno de 38.7 hectáreas (SEDUVI, 2006: 16). El predio se encuentra en Santa Fe y la permuta fue calificada como un “negociazo” porque con esa vialidad el predio recibido se revalorizó (<i>La Crónica</i> 18/10/2004 y <i>La Crónica</i> 12/12/2003).		

Elaborado por: Delgadillo 2016.

La creación del Metrobús y la gran especialización en servicios tanto públicos como privados de la avenida insurgentes, la consolidación de la línea 12 del metro, el mega *Proyecto de Mitikah Ciudad Viva*, junto con las políticas de repoblamiento de la ciudad central, los pequeños y medianos proyectos inmobiliarios que están acaparando la alcaldía, el cambio y mejora del Trolebús Central del Norte- Central del Sur, son las formas en que la alcaldía BJ está cambiando y reconfigurándose para el nuevo milenio.

La problemática en relación con los megaproyectos consiste en el conflicto social generado por los diferentes usos y transformaciones del espacio urbano, específicamente en la alcaldía se encuentra el pueblos originario de Xoco, transformado completamente por el megaproyecto Mitikah. relacionado con las nuevas funciones del **espacio público**.

En el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Benito Juárez (PDDUBJ, 2005) se proponen dos escenarios posibles en lo que se refiere a población, tanto la expulsión y pérdida de población en la alcaldía, como ocurría desde 1980, se propuso el objetivo de la recuperación poblacional a través de desarrollos inmobiliarios promovidos por los diferentes gobiernos de la ciudad y de la alcaldía, desde el Bando 2 (2000-2005), la ciudad global competitiva y multinacional (2006-2012) y la ciudad compacta y policéntrica (2012-2018), los desarrollos de vivienda realizados en la alcaldía no responden a las necesidades de los sectores populares o de bajos recursos (Mondragón, Fuentes y Peláez, 2020).

2.3 La alcaldía Benito Juárez entre sismos y el desarrollo inmobiliario residencial.

Los límites de la alcaldía se fijan por importantes ejes viales, al norte por Viaducto Miguel Alemán y al este la Calzada de Tlalpan, hacia el sur limita la calle Atzayacatl hasta convertirse en Av. Plutarco E. Calles y baja al sur hasta encontrarse con Av. Río Churubusco, sigue por este eje hacia el suroeste hasta río Mixcoac y baja en Av. Barranca del muerto para encontrarse por anillo periférico y dirigirse al norte, hasta calle 11 de abril que se comunica con Viaducto Miguel Alemán que gira hacia el este y cierra el polígono. Dentro de la alcaldía la atraviesan de norte a sur vías de comunicación de mucha importancia, como Insurgentes, Eje Central, División del Norte, Universidad, Dr. Vertiz, entre otras. De Este a Oeste la atraviesan diferentes ejes viales, desde el Eje 8 Popocatepetl, hasta el Eje 4 sur- Xola. Esto nos permite advertir que toda la alcaldía está urbanizada y mantiene contacto con muchos nodos de la ciudad.

De manera general la alcaldía no presenta elevaciones de gran nivel por lo que en su mayor parte conserva un relieve plano y la atraviesa la falla geológica “Contreras” desde el sur poniente al sur oriente, sobre las colonias: General Anaya, Carmen, Portales Norte y Sur, Albert y Zacahuitzco, esta zona es definida de alto riesgo por sismicidad (Alcaldía Benito Juárez, 2019). Este riesgo se experimentó el día 19 de septiembre del 2017 a medio día con el sismo con epicentro en Morelos, afectando a gran parte del área metropolitana del Valle de México y en especial a las alcaldías centrales. Las mayores incidencias de daños en inmuebles se produjeron en alcaldía Cuauhtémoc con 1,194 reportes de daños en edificios, calles, seguido de la alcaldía Benito Juárez con 904 informes, la alcaldía Coyoacán con 401 e Iztapalapa con 345 informes de daños a inmuebles (Garrocho, Campos y Chaves-Soto, 2018: 33). Cabe destacar que varios edificios eran de reciente construcción y los daños que sufrieron ponen en entredicho la transparencia de la industria de la construcción.

En 1985 el sismo que devastó gran parte de lo que era el centro de la Ciudad de México -el área de estudio también fue afectada por este evento natural-, confirmó que es una zona de alto riesgo ante eventos telúricos, lo que hace obligatorio nuevos lineamientos de construcción, tanto de materiales y estructuras desde ese año.

Garrocho, Campos y Chaves-Soto (2018) muestran los cambios a partir de la distribución espacial de los inmuebles dañados en el sismo de septiembre del 2017 y las comparaciones de los daños del sismo de 1985. Se muestran en primer lugar los números de inmuebles dañados por el sismo del 2017, destacando la zona central de la ciudad como anteriormente se mencionó: dos de las alcaldías del centro, la Cuauhtémoc y la BJ. Esta comparación muestra la distancia estándar elíptica, tanto del año 2017 como el sismo de 1985. Debido a la cercanía del epicentro en 2017 el daño fue mayor. Los investigadores destacan que, si bien las incidencias de daños en inmuebles se concentran en su mayor parte en los límites entre alcaldía Cuauhtémoc, Benito Juárez y Coyoacán, también se vieron afectadas en gran parte Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza, Iztapalapa, Iztacalco y Álvaro Obregón.

Parecería ser que el área afectada es similar a la de 1985, pero los daños fueron diferentes, tanto por la magnitud del sismo, el tipo de sismo y la distancia al epicentro. Esta distancia tan corta al epicentro que ocurrió en 2017 fue a aproximadamente 124 km de la ciudad de México, en Axochiapan, Morelos, es lo que generó aún más destrozos y su área de

influencia fue mayor. La distancia del epicentro del sismo de 1985 fue de aproximadamente 390 km en las costas del pacífico mexicano. Otro de los puntos que hizo que se masificaran los daños es el papel del lago desecado que se tiene como herencia urbana y el incumplimiento de las normas de construcción. Lo que cabe destacar de este rasgo físico es que los edificios que pueden construirse en la mayor parte de la ciudad de México y con especial énfasis en las alcaldías del centro de la ciudad tienen que cumplir necesariamente con las normas y reglamentos para soportar sismos de magnitudes mayores a los 8° Richter, y aquí el ejemplo de la alcaldía BJ, donde hubo edificios de reciente construcción que tuvieron pérdidas totales. Precisamente lo más preocupante de esta curiosidad de derrumbes y daños fue en las nuevas edificaciones, seguido de las edificaciones construidas después de 1985 como lo indica la nota de Hernández, Villavicencio y Morales (2017):

- El complejo Residencial San José, ubicado en Zapata 57 y Tlalpan, en la Colonia Portales, edificio construido en 2016 y 2017 por la empresa Canadá Building Group entregado a sus dueños 3 meses antes del 19 de septiembre del 2017 fue pérdida total, la empresa se deslinda de los problemas y otra constructora se apoderó del predio y está haciendo una nueva edificación.
- El complejo de 20 departamentos en la Calle Gran Bretaña e Irolo que se construyó sobre bases de más de 60 años se vino abajo, dejando sin vida a una joven de 19 años trabajadora de limpieza.
- El edificio en la calle Petén y Emiliano Zapata, colonia Santa Cruz Atoyac, colapsó y dejó varias personas muertas.
- El edificio de la calle Rébsamen 241 en la colonia Narvarte colapsó y murieron dos personas.

Estas son muestras de algunos edificios que se derrumbaron, sin embargo, la lista sería más larga dentro de la alcaldía BJ si detallamos daños estructurales en todas y cada una de las viviendas, sin embargo, el principal fin era mostrar una relación entre los aspectos físicos y humanos de la alcaldía y sus contradicciones con la figura general de la industria de la construcción.

En 2022 la alcaldía se constituye por 56 colonias y tres unidades habitacionales que se distribuyen en 2,210 manzanas. Dentro de la Alcaldía encontramos algunos símbolos o iconos de la Ciudad de México que son ya tradicionales, algunos de manera internacional y

otros de manera más local. Dentro de la alcaldía encontramos Poliforum Siqueiros, World Trade Center, Estadio Azul, Plaza de Toros “México”, Parque Hundido, Cementerio de Xoco, Parque de los Venados, Teatro de los Insurgentes, Plaza Universidad, Patio Universidad, Centro Coyoacán, la Cineteca Nacional, el Instituto Mexicano de la Radio IMER, Galerías Insurgentes, Centro cultural “Juan Rulfo”, la sede Nacional del Partido Acción Nacional (PAN), el centro SCOP. En 2020 la alcaldía cuenta con una población de 434,153 habitantes para el 2020, si bien se ha vuelto positiva su tasa de crecimiento poblacional, ha habido grandes cambios en tanto la tenencia de viviendas propias y rentadas, si vemos que para 1980 más del 50% de la población ocupa una vivienda rentada, en 1990, 2000 y 2010 se da la tendencia contraria, poco más del 50% de la población habitaba una vivienda propia, sin embargo desde el 2020 hay un cambio grande en la tenencia rentada, aumentando de 42,071 viviendas en renta para 2010 a pasar a ser 71, 262 viviendas ocupadas en renta en 2020 (INEGI, 2020).

Figura 16. Cuadro de las características de vivienda en la alcaldía Benito Juárez 1980-2020.

Características	1980	1990	2000	2010	2020
Viviendas	134,314	115,433	115,975	141,203	199,871
Ocupantes	544,882	401,350	360,478	385,381	434,153
Viviendas Propia	44,614	58,538	63,887	84,183	87,284
Tenencia Rentada	78,912	46,170	49,569	42,071	71,262
ocupantees de vivienda propia	195,471	213,017	206,740	241,965	224,068
Ocupantes de vivienda en renta	302,068	154,593	142,674	100,484	160,608
Vivienda con Energia Electrica	126,530	113,864	112,837	130,602	174,861
Vivienda conectada al Drenaje publico	127,254	111,858	112,808	130,618	175,717
Viviendas con 1 a 3 cuartos	72,696	35,559	57,098	28,281	46,023
Viviendas con 4 a 6 cuartos	49,122	64,388	48,461	97,684	117,840
Viviendas con más de 7 cuartos	11,355	13,733	7,788	12,975	11,922
Viviendas con uno y dos dormitorios	90,203	79,937	79,928	98,947	135,753
Viviendas con más de 3 dormitorios	42,970	33,743	33,566	32,267	40,027
Casas Solas	*	29,818	30,928	30,763	39,701
Dpto, casa en vecindad o cuarto en azotea	*	83,186	80,027	100,758	135,681
Ocupantes de vivienda sola	*	127,204	114,076	102,326	118,350
Ocupantes de Dpto, V	*	270,863	227,586	252,953	312,439

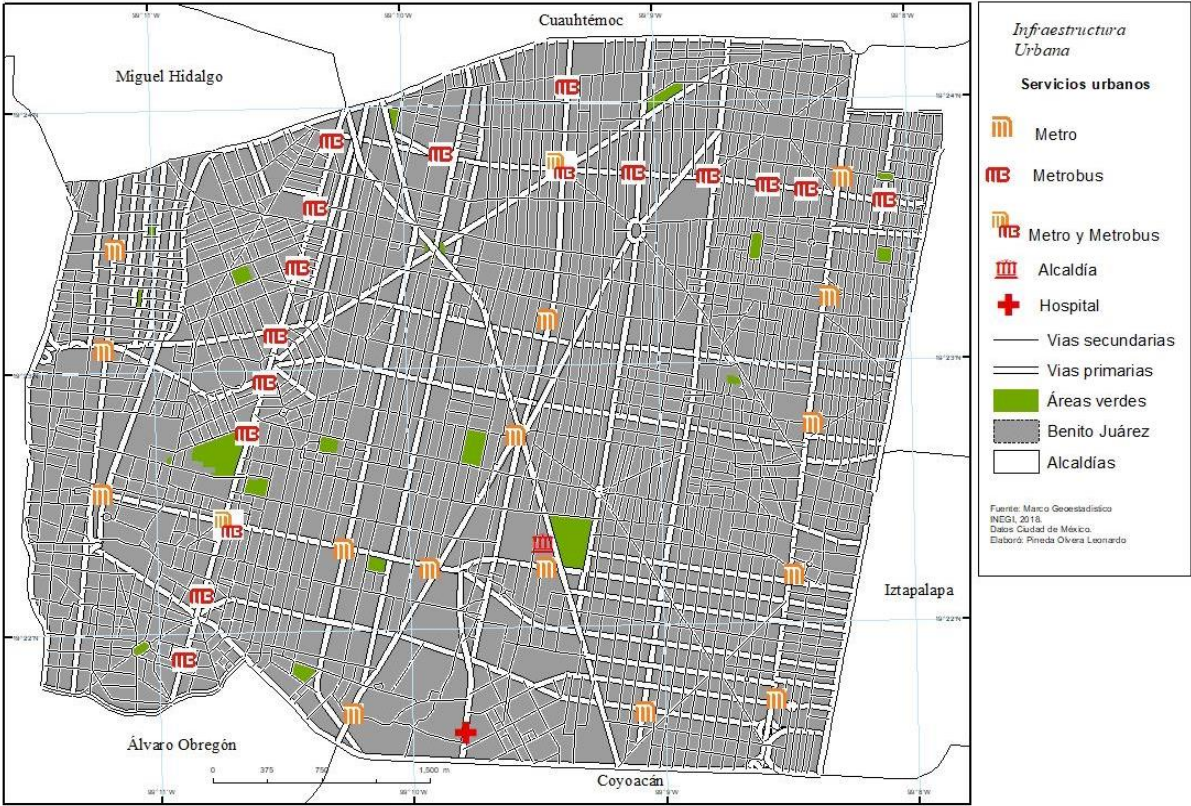
Elaboración propia con base en: Censos de población y vivienda INEGI 1980-2020.

Existe una población flotante de 2 millones de personas al día (Programa de Desarrollo Delegacional, 2016), el aumento de la población que transita por la alcaldía se debe a la localización de diferentes centros de empleo sobre avenidas importantes como Insurgentes Sur que alberga edificios que sirven para las funciones públicas como el edificio de la Comisión Nacional de Protección y Defensa de los Usuarios Financieros (CODUSEF), edificios de la Secretaria de Hacienda y Credito Público, de la Procuraduría Fiscal de la

Federación, el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, edificio de la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente, de la ciudad como también de empresas privadas como edificios de oficinas Citi-Insur, Inbursa, grupo Banamex, World Trade Center, edificios corporativos de GNP, hasta edificios de tamaños diversos de oficinas, desde pequeñas a oficinas inteligentes.

Entre los servicios la alcaldía destaca la educación, cuenta con 567 planteles educativos públicos y privados, desde preescolar hasta el nivel medio superior. Cuenta con una de las mayores coberturas educativas y es equivalente a uno de los municipios del país que presenta los niveles de analfabetismo más bajos. El grado promedio de escolaridad de la población de 15 años y más es el primer año de nivel medio superior cursado. Cuenta con una población alfabetizada de 301,733 habitantes, más del 70 % de su población, el 58% de la población cuenta con educación superior y el 1.0% cuenta con maestría y/o doctorado

Figura 17. Estructura urbana de la Alcaldía Benito Juárez.



Elaboración propia.

Dentro de la *Alcaldía BJ* se encuentran importantes centros de negocios ya que sobre ella operan 12, 923 empresas y establecimientos que ofrecen alrededor de 365, 565 empleos que representan el 10.1% de empleos generados en la Ciudad de México. La Población económicamente Activa (PEA) se concentra en los sectores terciario (85.8%) y secundario (12%), el sector económico primario es escaso en la alcaldía y sólo concentra un porcentaje de la PEA.

Una de las cosas por las que se destaca la alcaldía BJ son los cambios en las diferentes formas de poblar su territorio desde 1990 a la actualidad. Debido al sismo de 1985 hay un abandono de la población de las zonas más afectadas y una pérdida de viviendas muy evidente, se tenían 134, 314 viviendas para 1980, en 1990 bajan a 115, 433 viviendas, y de población, de concentrar en 1980 a 544, 882 habitantes, para el año 2000 alcanza su despoblamiento más grande, teniendo solo a 360, 478 habitantes (ver figura 2.10). Los planes creados por los gobiernos neoliberales de la ciudad que se han promovido se han dirigido a la zona central de la Ciudad de México y según los tipos de poblamiento cabe destacar que en la Benito Juárez predominan los tipos tales como: *colonias populares* que tienen su origen en la producción privada y pública, estos son de origen irregular y poco a poco se fueron regularizando; *conjuntos habitacionales* que se caracterizan por ser soluciones de vivienda producida por el sector privado y el gobierno, siendo espacios planificados que utilizan prototipos de vivienda unifamiliar o multifamiliar que ya cuentan con un equipamiento urbano previo; *colonias residenciales de nivel medio* que son promociones de carácter privado, la mayoría son asentamientos planificados con equipamientos urbanos donde los lotes tienen superficies promedio entre 90 y 300m³; y por último las *colonias residenciales de nivel alto*, donde solo predomina la producción privada, son asentamiento planificados y sus lotes superan los 300m³. Existen casos de pueblos o colonias populares que se han venido transformando en colonias residenciales altas o medias, esto responde a un interés de los habitantes de clase más alta (Suárez, 2017: 44-45).

Para el 2010 y 2020 la intensificación en inversiones y construcciones está centrada donde hay una mayor predominancia de las constructoras privadas y de menor manera gubernamentales: lo que se ve en la alcaldía es que las colonias populares que existían cambiaron, dando un panorama homogéneo de colonias residenciales medias en la zona.

2.4 Los agentes y los actores urbanos.

Como se puede ver en el mapa de la alcaldía (figura 2.11), debido a su proceso de urbanización en su mayor parte mantiene una estructura reticular u ortogonal, es decir sus vías de comunicación forman una retícula o red, no presenta gran cantidad de curvas o vueltas, salvo algunas rotondas que lo comunican con otras vías de comunicación, cuenta con aproximadamente 17 estaciones del metro, junto con otras 17 estaciones de metrobus, 2 estaciones que se comunican de manera inmediata con Metro y Metrobús, como también con gran cantidad de estaciones de trolebús que cruza todo el eje central, como vías de comunicación de peseros o camiones, algunas bases importantes que se encuentran dentro de la alcaldía son la Base de camiones RTP de Zapata, la Base de Camiones Mixcoac, entre otras más pequeñas que la comunican con el centro histórico, Iztapalapa, Ciudad Universitaria, etc.

Aunque existe una homogeneización de la retícula vial, aún persisten ciertos barrios o colonias de la alcaldía que son considerados como “pueblos” o “barrios” originarios de la Ciudad de México, los cuales por sus características y rasgos tradicionales y populares le han dado otras concepciones al espacio urbano y el mismo se ha construido de manera diferenciada a otros espacios en la alcaldía. Esto se puede apreciar en cómo estos lugares se estructuraron conforme iba creciendo su población de manera “orgánica”; se pueden ver callejones, calles que curvan y siguen otros caminos que no necesariamente son reticulares y nos hablan de tiempos pasados, debido a fachadas de algunos edificios, iglesias y sus festividades tradicionales aún celebradas. El acomodo y arreglo de las manzanas, de los edificios, aunque estos son más fáciles de cambiar y transformar que las manzanas o las vías de comunicación (lo que no los hace tan fijos en el espacio y aquí pierden la capacidad de mostrarnos huellas del pasado) que aún se encuentran en la alcaldía y datan de épocas coloniales o de la época independiente, revolucionaria o moderna de la ciudad y que dan peso a su historicidad. Aunque una estructura más flexible de las vías de comunicación es ubicada en puntos específicos de la BJ y se mantiene fija como veremos a continuación, lo que encontramos en realidad no son “pueblos” o “barrios”, si encontramos iglesias coloniales o casas de la época revolucionaria, pero en su mayoría se tienen arquitecturas del urbanismo moderno de la época de 1960 y 1970 principalmente y construcciones contemporáneas. Esto se debe a que el proceso de urbanización ha sido intenso y la ocupación y acaparamiento de barrios tradicionales está mermando hasta ser prácticamente inexistente, esto solo puede ser

observable a partir del trazado viario que es ineficiente para la densidad habitacional (verticalización) que están adquiriendo estos espacios, lo que promueve problemas vehiculares como la viralización de estacionamientos privados de automóviles, menos uso peatonal de calle y obviamente la pérdida del bienestar de algunas prácticas tradicionales y populares del barrio, en lugar del fortalecimiento y recuperación de éstas.

La centralidad histórica o tradicional es aquel espacio que cuenta con alta historicidad debido al tiempo que lleva existiendo, pero es histórico debido a que en la actualidad sus funciones no son las de antes, así como su nivel de influencia y sus actividades empiezan a perder poder centralizador (Carrión, 2009: 7). Empero en las investigaciones donde abordan la centralidad tradicional o histórica siempre está relacionada con el casco histórico, o el centro de gobierno (Coulomb coord, 2010; Carrión, 2004) ya que éste siempre es el espacio más antiguo y por los procesos sociales e históricos que existen, llenan a este lugar de símbolos culturales, patrióticos y nacionalistas y muchas de las funciones del gobierno residen en ese espacio.

Partiendo de la concepción de centralidad histórica, a pesar de formularse sobre bases legales y que ha servido para hacer patrimonio ciertos edificios o espacios de la ciudad, también debe ser interpretada bajo el término de patrimonio urbano, entendido como construcción social donde cierta clase de grupos sociales poderosos en el presente deciden qué edificios o que lugares se le asignan atributos históricos, sin embargo también deberían tomarse en cuenta aquellos atributos y conservaciones que hacen de sus espacios otros grupos sociales, (Delgadillo, 2016), lo cual le dará un valor más revolucionario al concepto, ya que si solo se ve su parte legal y patrimonial se podría caer en el falso argumento de qué, hacer patrimonio alguna obra pública de la ciudad, puede ser sinónimo de bienestar urbano y lo que pasa es lo contrario, es decir procesos de gentrificación o reconfiguración urbana, o sea procesos de transformación urbana para la captación de beneficios, que agudizan la desigualdad y polarizan a la sociedad.

La apropiación de identidad y acceso al disfrute del patrimonio urbano es desigual entre los diferentes actores y agentes económicos y políticos. Si bien hay un patrimonio jurídicamente legal y normativo, que muchas veces es desapropiado y desconocido socialmente, existen otros patrimonios urbanos socialmente apropiados y que no han sido reconocidos jurídicamente como tales, como es el caso de la calle de Real de Mayorazgo en

el pueblo originario de Xoco que está sufriendo procesos de privatización por parte del megaproyecto Mitikah, por otro lado los vecinos reconocen la importancia de esta calle en la actualidad como la entrada principal al pueblo, a la iglesia y al panteón, no solo esto, sino que sobre la misma se llevan a cabo festividades tradicionales del pueblo que han ido mermando. Así la concepción histórica, tradicional y patrimonial de lo urbano adquiere diferentes perspectivas dependiendo de la persona que adjudique patrimonio un espacio.

Tener la conceptualización de construcción social, dentro del concepto de centralidad histórica nos permitirá sacar este concepto de su espacio de confort que es el centro de poder/tradicional y llevarlo a otros espacios que hay en la ciudad y que concentran tanto en sus calles, como en sus edificios, manzanas y sus pobladores tiempo condensado y usos tradicionales y populares que han sido socavados por algunos de los proyectos urbanos en la Ciudad de México y que han tenido asiento, en este caso en la *alcaldía BJ*. Si bien este “tiempo condensado” puede ser llamado como “resiliencia arquitectónica” ya que son objetos arquitectónicos que han resistido amenazas, así mismo tienen la capacidad de absorber, amoldarse, y recobrase de sus efectos de manera eficaz y oportuna (Lua 2018: 29). Si bien no solo esta capacidad se da por el objeto arquitectónico, sino mucho de su resistencia tiene que ver con los habitantes y sus prácticas habituales como sus organizaciones y luchas sociales para hacer patente este derecho a la ciudad o al espacio urbano al que nos hemos referido.

Sobre suelo de la alcaldía BJ tenemos a pueblos originarios, los cuales se distribuyen y se concentran mayormente en el oeste y sur de la Alcaldía, sin embargo, no se aprecia una organización barrial fuerte más que en algunos casos, ya que la población originaria se ha ido relegando poco a poco por varios proyectos urbanos que han acontecido en la alcaldía durante largo tiempo, desde antes que existiera como delegación hasta la actualidad: Actipan, Santa Cruz Atoyac, Nonoalco⁸, Mixcoac, Extremadura, San Sebastián Xoco, Santa Cruz Atoyac, San Simón Ticumac, entre otros más pequeños, donde como herencia histórica sólo queda la iglesia. En esos lugares, se puede ver en el mapa claramente como el acomodo de calles y manzanas es diferente, no es ortogonal, tienen pequeñas calles y callejones, que nos

⁸ Aunque la iglesia y fiestas patronales se celebran del otro lado de la avenida periférico, Alcaldía Álvaro Obregón, parte del barrio pertenece a la alcaldía

remiten a ir a estos sitios y ver que en realidad es diferente a los nuevos espacios del territorio y las nuevas urbanidades que surgen y se promueven desde la urbanización industrial.

La centralidad funcional es aquella donde se concentran tanto funciones públicas como privadas de la economía urbana, para Carrión (2009) el símbolo determinante serían las plazas comerciales. Así tendríamos el principal corredor de la alcaldía, Insurgentes, como integrador de estas dos funciones ya que alberga edificios del gobierno, así como edificios de empresas privadas, de servicios bancarios, financieros o crediticios, junto con plazas comerciales, su integración vehicular, junto con el desarrollo del Metrobús complejiza la zona sur debido a centralidades tradicionales preexistentes. En otros espacios se destaca Plaza Universidad, con su actual extensión Patio Universidad y las plazas comerciales alrededor de avenida Universidad, y que se integra al norte con el edificio de la alcaldía, como funciones públicas, el edificio de la Secretaría de Agricultura Desarrollo Rural (SADER) , que desarticulaban el pueblo de Santa Cruz Atoyac, fragmentando el espacio con grandes vías de comunicación, así como el pueblo de Xoco con Plaza Coyoacán, y la anexión Mitikah como la siguiente centralidad, la “temática”. También cabe destacar el papel activo de los corredores vehiculares de la alcaldía que, en vez de producir centros funcionales, producen corredores funcionales, donde concentran gran cantidad de servicios públicos y privados, como el caso de Revolución, Patriotismo, y calzada de Tlalpan, si bien existen otros corredores importantes, pero estos, debido a su área de influencia (mucho menor que la de insurgentes) fueron representados (ver figura 2.12).

La centralidad “temática” es la más nueva, según Carrión, un testimonio de singular importancia del momento actual, en ella convergen funciones de centralidad específicas que lo permiten operar con lo global. Aquí cobran sentido las nociones de competencia, conectividad y posicionamiento en la ciudad (Carrión, 2009: 36). Se tienen en específico a 2 proyectos de gran envergadura, uno caracteriza la alcaldía mientras el otro está en proceso de construcción. El primero es el World Trade Center, espacio pionero para la urbanización de la alcaldía y su creación, como vimos, se remonta a 1947. Si bien el proceso de construcción fue largo y el proyecto ha ido cambiando con el paso del tiempo, el proyecto que tenemos en la actualidad se da a partir de 1980, cuando se decide dedicar el edificio a un centro de negocios internacional y en 1992 se remodela el nuevo WTC, inaugurando posteriormente diferentes Centros Internacionales de Negocios, ya sea exposiciones,

convenciones, eventos, etc. En la actualidad “La Torre” del World Trade Center Ciudad de México cuenta con más de 900 oficinas corporativas que ocupan desde el piso 4 hasta el piso 49. Los espacios van desde 40m² hasta una planta completa de aproximadamente 3,200 m². Es el World Trade Center más grande del mundo con casi 200,000 metros de construcción y tiene una altura de 210 metros. El Centro Internacional de Exposiciones y Convenciones WTC y el Pepsi Center WTC representan una oferta inigualable para albergar cualquier tipo de evento debido a su diseño multifuncional. En sus 30,000 m² de espacio pueden albergar exposiciones, congresos, eventos sociales y espectáculos. (<http://www.wtcmexico.mx/>). Junto a éste está el Polyforum Siqueiros, que es una obra de arte en sí misma, fusionándose con el mural más grande del mundo “La Marcha de la Humanidad”, una joya del modernismo, el funcionalismo y el muralismo mexicanos enclavado en un desarrollo global del urbanismo contemporáneo. El otro edificio que está en proceso de construcción como vimos anteriormente, es uno de los megaproyectos urbanos más grandes del mundo actual y el mismo responde a los constantes llamados del regreso a la ciudad central del gobierno de la ciudad (2006-2012), “Mitikah, ciudad Viva”, que pretende ser el rascacielos más grande de la Ciudad de México y el tercero en América Latina. Su construcción empezó en 2008 y sigue en proceso de construcción. En la actualidad ha adquirido el lote de Centro Coyoacán, con lo cual es un proyecto que aún está en proceso, lo que ha generado a través de los años desacuerdos con los usos tradicionales que alberga el barrio de San Sebastián Xoco, donde aún se tiene un panteón, una de las primeras iglesias que se construyó en México y el barrio tradicional y sus pobladores, que han visto su territorio afectado por el entubamiento del río Churubusco y su construcción como circuito vial rápido, la construcción del IMER, la construcción de la Cineteca Nacional, la antigua torre Bancomer, y en la actualidad Mitikah, lo que ha relegado al barrio, despojándole de sus derechos en la ciudad.

La vivienda y el mercado es un tema de gran importancia para el actual estudio, si bien la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) establece los parámetros para los usos de suelo en la alcaldía, y ya para 2005 se crearon los Programas para el Desarrollo Urbano por alcaldía, aquí se establece el plano de usos de suelo de la alcaldía, el cual tiene que actualizarse, ya que responden a los Planes generales de Desarrollo Urbano de 1997, esto ha sido proclive a que se cometa corrupción en el sector inmobiliario, destacando alcaldías como la *BJ* (García y Gómez, 2018).

El auge inmobiliario presentado en la zona a partir del siglo XXI se puede ver en relación con el aumento del precio de la vivienda en la alcaldía. Según Connolly (2012: 117), el aumento en términos absolutos del precio del suelo fue del 89% en la alcaldía en un lapso de 5 años, del 2000 al 2005.

En la alcaldía predomina el uso de suelo habitacional (ver imagen 2.8), donde por ley la altura máxima por construcción varía de los 3 a los 5 niveles, sin embargo, existen zonas especializadas, en su mayoría son las colonias que colindan con grandes corredores de servicios, donde sí existe una predominancia de grandes edificios que superan los 5 niveles, y el caso particular de Mitikah que superará los 250 metros de altura. Todos estos proyectos inmobiliarios han servido, por un lado, para desregular aparatos legales en beneficio del sector inmobiliario y por otro la desestructuración de una organización preestablecida, tradicional, social y popular de la morfología urbana.

Figura 18. Centralidades en la Alcaldía Benito Juárez.

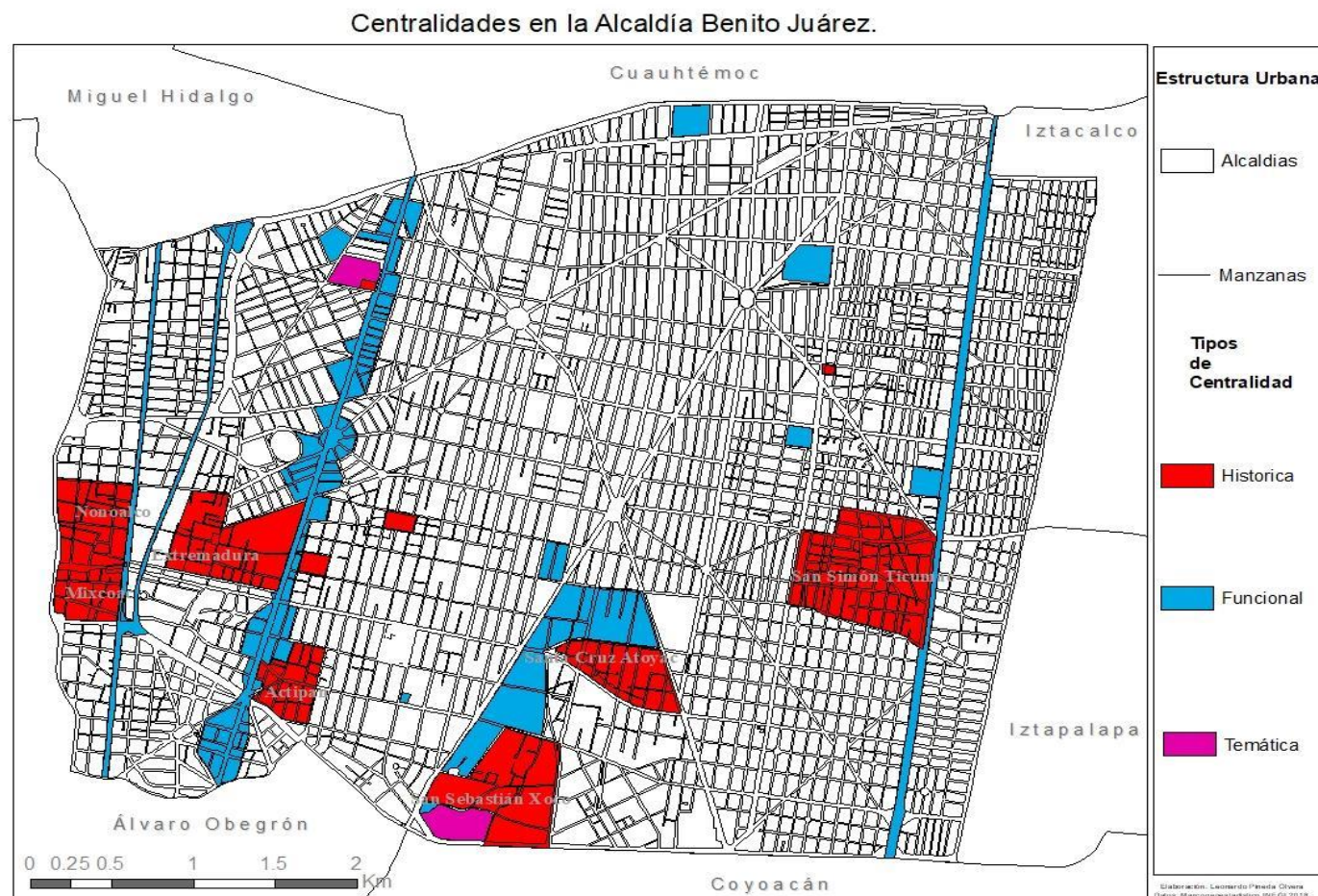
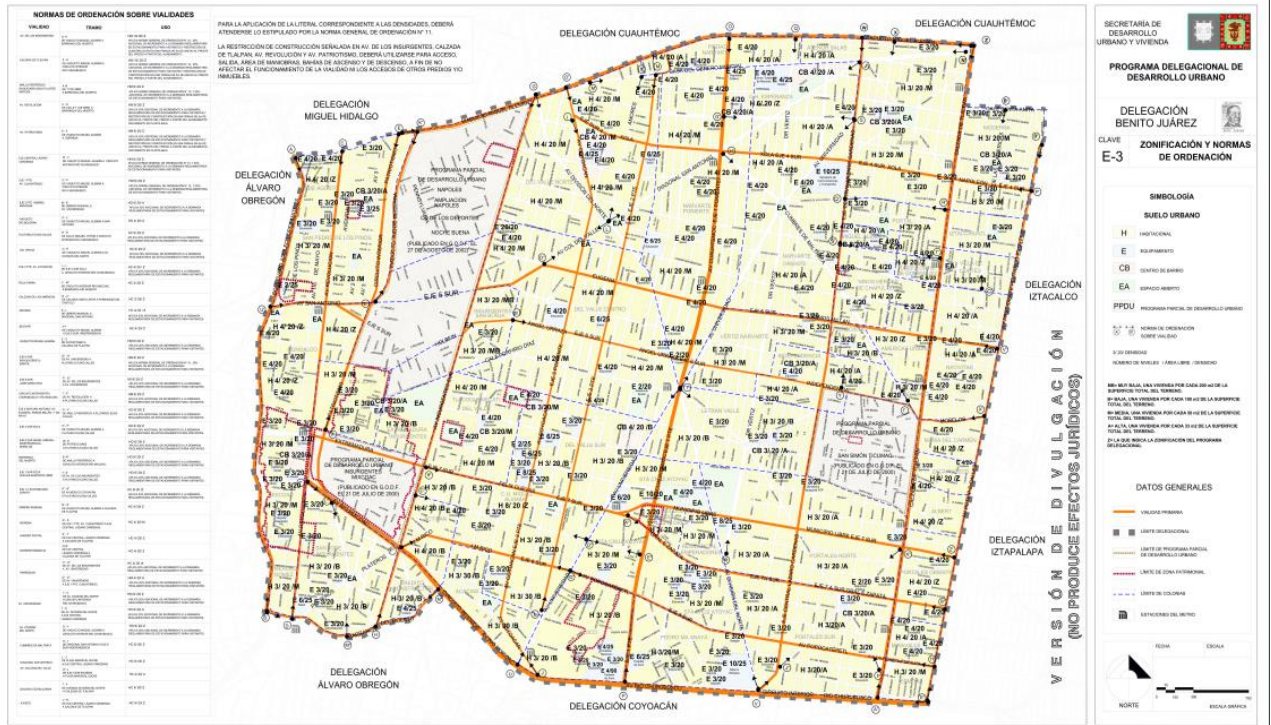


Figura 19. Plano de usos de suelo de la delegación Benito Juárez.



Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Delegación Benito Juárez, 2005.

Lo mismo sucede con los mercados públicos, los cuales son puestos en materia legal y obra pública en 1952, que fue una estrategia violenta para controlar a los vendedores ambulantes y la calle de manera general, fue una institucionalización jurídica de prácticas administrativas y populares urbanas (Meneses, 2011: 115-116; Giglia, 2018) que dieron como resultado la concepción de un espacio construido que actualmente conocemos como mercado público. Si bien la alcaldía cuenta con 16 mercados repartidos por su territorio, los más destacados por su temporalidad y capacidad son, el Mercado de Mixcoac (1956), Mercado Lázaro Cárdenas (1956), Mercado Portales (1957), Mercado Álamos (1966). Es decir, a medida que la urbanización se consolida y se regulariza, así también lo hace el comercio popular (Giglia, 2018: 18). Por ello el mercado popular además de ser el que concentra productos de abasto y de intercambio económico, también deja huella en la morfología urbana y se adhiere a ella, sirviendo como lugar de encuentro y organización del barrio, formando parte del patrimonio de la ciudad.

De estos 16 mercados de la alcaldía, todos son tradicionales, o sea que se encuentra gran variedad de productos para el abasto cotidiano, y tiene 2 anexos que se consideran mercados especializados, Portales anexo (herramienta) y Postal anexo (Ropa).

A pesar de su ubicación central y los cambios en la dinámica poblacional de la alcaldía, en ella se concentran zonas que coinciden con aquellas centralidades temáticas, funcionales y tradicionales que existen en la alcaldía, y aquellos espacios de reposo, donde pierde importancia la centralidad funcional son aquellos donde existen estos mercados, que se caracterizan por tener una dinámica mucho más calmada, un ambiente local más característico -menos cosmopolita- y un ritmo de vida más vinculado con la cotidianidad del barrio (*Ibid.*: 94) que se van reconfigurando por las nuevas dinámicas que el mercado inmobiliario ha llevado a la zona.

Como Capel (2013) y entendiendo que hablaremos de actores y agentes, en esta investigación, partiremos de la composición de la estructura social para dirigirnos a los actores, sin entrar en debate. Dividiremos a los actores por grupos de edad, que tienen que ver con su ciclo vital, y con sus respectivas diferencias en las preferencias culturales, entre otras.

Si dividimos por grupos quinquenales de edad a la alcaldía, lo que tenemos que resaltar es que la población está envejeciendo, teniendo un promedio de edad de 39 años, 46.56% (202,121 hombres) son del sexo masculino, mientras que la población femenina representaba el 53.44% (232 032 mujeres) (INEGI. Censo de población y vivienda 2020).

Figura 20. Actores de la alcaldía Benito Juárez divididos por ciclos de vida.

Edad	Población	%	Ciclos de vida
0-4 años	16,642	3.8	Infancia
5-9 años	17,069	3.9	
10-14 años	17,532	4	
15-19 años	18,970	4.4	Adolescencia
20-24 años	25,111	5.8	
25-29 años	37,175	8.6	
30-34 años	45,187	10.4	Adulthood
35-39 años	42,967	9.9	
40-44 años	36,849	8.5	
45-49 años	33,531	7.7	Adulthood madura
50-54 años	29,025	6.7	
55-59 años	26,713	6.2	Tercera Edad
60-64 años	25,751	5.9	
65-69 años	20,433	4.7	
70 años y más	41,160	9.5	
Total	434,115	100	100

Fuente: Censo de población y vivienda 2020. INEGI.

Lo que se observa es que existen mayor cantidad de adultos y adultos maduros en la alcaldía de 30 a los 59 años, aproximadamente en esta edad encontramos al 49.4% (214, 272 habitantes) de la población de la alcaldía. Si bien, como se vio anteriormente, gran parte de los habitantes cuentan con empleo y son profesionales, esta es la etapa más productiva de los seres humanos, donde ya se puede contar con una familia y las necesidades van en consideración de esta, o se decide por una cuestión individual sino se cuenta con una familia, pero siempre en estrecha relación a los medios de producción y consumo infundidas por las nuevas formas de mercadotecnia, consumo dirigido, enajenación de productos, e inclinaciones por las modas (Capel, 2013). Entendiendo que estas necesidades tienen que ver con la capacidad para seguir reproduciéndose como fuerza de trabajo, la necesidad de centros laborales y centros de ocio son cubiertas por la alcaldía, se cuenta con grandes plazas comerciales, corredores donde convergen actividades laborales y parques públicos o lugares de entretenimiento. Esto da lugar al planteamiento de que los adultos que habitan la alcaldía en su mayoría cuentan con estudios mayores a la media superior, por lo que los adultos mayores 30 años solo 3 % asiste a la escuela, sin embargo, como se vio anteriormente, la PEA de la alcaldía para el 2015 llegaba al 62%, superando la media de la Ciudad de México, aparte de que más del 77% de trabajadores tiene un nivel salarial mayor a 2 salarios mínimos (INEGI censo de población y vivienda 2020). Es decir, su población, en la actualidad, en general es de clase media y en algunos sitios media-baja. Sin embargo, no existe una cohesión social en demasía que distinga a la alcaldía para que estos sectores predominantes, que podrían llegar a tener un nivel de actuación mayor a partir de la organización vecinal, se conviertan en agentes que promuevan el desarrollo del barrio, o de instrumentos y herramientas para la conservación de espacios que generen una singularidad en la alcaldía, sus colonias, barrios, edificios y calles, y la promoción y vecindad de viviendas para clases más bajas que gocen de la centralidad de la alcaldía, tanto de los centros de trabajo como de los centros de ocio y entretenimiento. Es una utopía pensar que los intereses de estos actores puedan unirse para fungir como agentes de una colectividad comunitaria. Fungen como agentes bajo sus propios intereses, no como grupos sino muchas veces de manera individual, lo que los hace perder la fortaleza de agentes, pues son actores preocupados por sus propias problemáticas modernas, diríamos, pagar renta, o el crédito de su vivienda - siendo esta una mercancía y no un derecho -, preocupados por inclinaciones culturales contemporáneas que

tienen que ver con el desarrollo de competencias empresariales, de lujos y privilegios derivados de un aumento económico en su estilo de vida.

Otra división de edad que propone Capel (2013), me atrevo a ajustarla a los datos quinquenales proporcionados por INEGI, y nos muestra que, si bien estas poblaciones son nuevas debido a los avances médicos y tecnológicos, este sector de personas de la tercera edad era escaso en el pasado. En la actualidad, por el contrario, va en aumento y si bien, para México son considerados a partir de los 60 años - con lo cual, el 20.1% (87, 344 habitantes) de la población de esta alcaldía estaría en esta situación-, para toda la ciudad de México la alcaldía BJ alberga al 16.9% de esta población, siendo la demarcación con el mayor número de población considerada adulto mayor (Alcaldía Benito Juárez, 2020). Este grupo de actores, a veces en desventaja debido a la discriminación y problemáticas que no han sido abordadas, pueden llegar a cambiar parte de la morfología urbana consiguiendo espacios para actividades dirigidas a su sector, casas de descanso, ayudas económicas o cambiar la morfología de espacios públicos, calles, plazas, etc. Estas últimas si han sido llevadas a cabo por el gobierno de la Ciudad de México. Sin embargo, Capel no muestra cómo este sector también puede modificar la morfología urbana a partir de la inconformidad, desacuerdo y su desagrado hacia la nueva ciudad que se ha promovido y que ha desarticulado el bienestar para esta nueva población con nuevas edificaciones, nuevas plazas, y nuevas formas de consumir y producir el espacio urbano, dando como resultado la afectación directa de éste grupo, que puede llegar a vender sus propiedades para que se siga con un proceso de urbanización que no tome en cuenta a estos grupos que habitan el territorio, estos planes urbanos al no tomarlos en cuenta marginan a estas poblaciones a las provincias o la periferia de las grandes ciudades.

El otro grupo para clasificar y tomar en cuenta serían los jóvenes, si bien para México se cuentan de los 12 años hasta los 29 años (Injuve), debido a la clasificación de los datos por grupos quinquenales se les presentará de 15 a 30 años, los cuales vendrían siendo el 18.8 % (81, 256) de la población de la alcaldía. La parte más joven de esta población, de los 15 a los 17 años (10, 956 jóvenes) el 91.6 % asiste a la escuela, sin embargo, la población más grande de jóvenes de 18 a 29 años, solo el 43% asiste a la escuela, es una población en riesgo ya que más del 50 % de estos jóvenes no asisten a la escuela, tienen que trabajar o por situaciones desafortunadas no trabaja, ni estudia (Alcaldía Benito Juárez 2020). Si bien esta

población tiene a su paso un futuro incierto, complicado, no solo por los acontecimientos internacionales, sino también nacionales y locales, la privatización y pérdidas de apoyos del estado o de derechos laborales debido al giro neoliberal. Sin embargo, hay una gran ventaja ya que su residencia en esta alcaldía les permite tener espacios de ocio, cultura y entretenimiento, como una variedad de escuelas públicas y privadas para la demanda escolar de todos los niveles, es un grupo cuyo futuro laboral es incierto, debido a que ya no gozan de los derechos laborales que existieron disfrutaban de una educación muy buena y de un nuevo mundo digitalizado.

Los niños siendo solo el 11.7% (51, 243) de la población y el sector con menos habitantes, se ubican dentro de los sectores que no inciden de manera tan directa en la conformación de la morfología urbana, esto debido a que sus tutores (padres) son los que pueden llevar sus exigencias a cabo. La alcaldía es un área completamente urbanizada, tiene una cantidad de escuelas importantes pero la cantidad y calidad de parques no es la mejor, debido a su tamaño y la muchas y prolíficas vías de comunicación que existen, hay algunos parques que son demasiado peligrosos para acceder a ellos porque se encuentran en vías de máxima velocidad y cuentan con una cantidad reducida de áreas verdes. Se han desarrollado edificios dirigidos a clase medias y altas donde los niños pueden realizar todas las actividades recreativas sin tener necesidades de habitar el espacio público y gozar del mismo, mucho de la incidencia que pueda tener este grupo en la transformación urbana se da a partir de la organización de sus tutores o planes de gobierno dirigidos a sectores infantiles, la conversión de edificios en espacios infantiles, parque públicos, casa de la cultura donde se desarrollan talleres, entre las empresas privadas que se dedican a satisfacer necesidades de este sector.

Otros actores que son importantes debido a que por su organización pueden convertirse en agentes que transforman de forma rotunda el espacio, serían aquellas organizaciones vecinales o asambleas de barrios que proponen solucionar problemas comunes entre ellos y que están en oposición a transformaciones urbanas promovidas por el gobierno o por empresas privadas que acaparan terrenos cerca de barrios ciudadanos y que cuentan con un patrimonio no legítimo por estos grupos de poder.

Así tenemos que en muchos de los barrios o pueblos originarios existen este tipo de organizaciones, en especial cuando ya hay proceso de reconfiguración urbana, por ejemplo, el caso de la organización que ha tenido el pueblo de San Sebastián Xoco por la defensa del

territorio urbano que habitan. Otros ejemplos que han transformado el territorio de la alcaldía serían las asambleas de barrios realizadas durante los años 2000- 2006 los cuales compraron algunos predios en la alcaldía y junto con el Instituto Nacional de Vivienda (INVI) llevaron a cabo construcciones de vivienda social en colonias como Portales, sin embargo, muchas veces estos apoyos venían de manos del gobierno para la recepción o pago de votos y no se cumplía la función social de la vivienda, que era en un principio, el origen de las mismas.

Los agentes que se encuentran en la alcaldía son varios y heterogéneos, han cambiado a lo largo del tiempo y han tenido diferentes intereses por la propiedad del suelo. Así, siguiendo a Capel, los propietarios del suelo son primordiales en la transformación de la ciudad y de la morfología urbana (Capel, 2013: 53).

A finales de los años de 1970 la evolución del capitalismo y la difusión de las doctrinas neoliberales dieron lugar a cambios de gran trascendencia en la propiedad de la tierra. Lo cual afectó especialmente a las áreas periurbanas y a las regiones urbanas en su conjunto. El papel tanto del capital inmobiliario y financiero empiezan a adquirir un peso predominante para el desarrollo y producen cambios en las formas de concebir el suelo urbano. Bancos, compañías de seguros, especuladores, empiezan a adquirir tierras como formas de inversión. El papel de grandes instituciones financieras es inigualable, la especulación y retención de tierras para su venta y adquisición de mayores ganancias en el futuro tiene un auge incomparable a otros años. Así el peso de los propietarios tradicionales empieza a menguar, y adquiere una mayor importancia los promotores inmobiliarios y los capitales financieros. Capel nos demuestra que una estrategia bastante conocida es aquella en la cual, las empresas inmobiliarias repiten que el suelo es escaso, siendo estas las que compran el suelo y especulan con ello, para construir o vender en el futuro (*ibid.*, pp. 91).

En la alcaldía BJ tenemos a los agentes institucionales con sus funciones locales, desde el mismo gobierno de la alcaldía que se distingue por sus inclinaciones de derecha y conservadurismo del Partido Acción Nacional (PAN) que la ha gobernado desde 1997, misma que contiene su sede central, también se deben tener en cuenta las todas las secretarías de gobierno urbano como la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT), la Secretaria de Medio Ambiente (SEDEMA), así como los niveles federales de gobiernos como el propio Gobierno de la Ciudad de México. En este sentido los planes federales de gobierno que se crean para el desarrollo urbano, los nuevos planes constitucionales que han

surgido, los planes de desarrollo urbano por alcaldía y particularmente los planes parciales de desarrollo son instrumentos clave que nos permite entender la forma de concebir las problemáticas urbanas por parte de los agentes institucionales, También los gobiernos locales han impulsado un desarrollo urbano que se ha conocido como “el cartel inmobiliario” que pone en entre dicho la transparencia con la que se gobierna la ciudad ya que existen relaciones entre el gobierno y empresas privadas concediéndoles permisos sobre zona saturadas para la construcción densificada de nuevos edificios habitacionales.

Por otro lado, las empresas privadas, grupos inmobiliarios, notarias, despachos de arquitectos, grupos inmobiliarios, fideicomisos, que se reconocen en la alcaldía Benito Juárez por su nivel de importancia en la reconfiguración de la morfología urbana son:

- El Fideicomiso Inmobiliario Fibra Uno Administración S.A de C.V con su megaproyecto urbano de usos mixtos Mitikah Ciudad Viva ubicada en la frontera sur de la alcaldía BJ y frontera norte de Coyoacán, justo en el barrio originario de Xoco. Este proyecto inmobiliario muestra la influencia de las finanzas para la producción urbana de centros comerciales, de servicios y especializados, como de vivienda por alquiler, este fideicomiso cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores y su incidencia en la alcaldía ha hecho posible ver las relaciones del gobierno local para apoyar, promover proyectos de mitigación, y contener a población organizada, para que se puedan a llevar a cabo estos proyectos. En la actualidad Mitikah lleva 12 años de construcción y se piensa inaugurar con 95% de ocupación en el tercer trimestre del 2022 (Forbes, 2022). Este proyecto es de gran impacto sobre la reconfiguración de la morfología urbana de la alcaldía en su totalidad, ya que pretende atraer a más de 50,000 personas diarias al día a una zona especializada en servicios, oficinas, tiendas departamentales, cines, universidades, etc.
- Be Grand es una empresa mexicana con más de 18 años de experiencia en el desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios de alta calidad en zonas AAA. Contamos con amplia experiencia en desarrollos residenciales, comerciales y oficinas. Be Grand cuenta con una sólida confianza de diversos inversionistas; tanto nacionales como internacionales. Colocando en el 2018 Certificados Bursátiles por un monto de \$1,500mm en febrero y un CKD por

un monto de \$4,000mm en agosto (Be Grand, 2019 <https://begrand.mx/quienes-somos>). Sus proyectos inmobiliarios, si bien no son de usos mixtos, son de vivienda en vertical y densificada, que trata de ser de calidad residencial, se encuentra un proyecto nuevo donde el uso de suelo era comercial y se encontraba una concesionaria de autos, se pretende hacer BeGrand Del Valle.

- Los City Tower son proyectos inmobiliarios que han acaparado espacios sobre la avenida Eje 8 sur Popocatépetl, transformando la morfología urbana de Santa Cruz Atoyac y Xoco. Si bien son proyectos de viviendas sin cotizar con instrumentos financieros, es la otra parte de los proyectos inmobiliarios que se encuentra acaparando espacios habitacionales de alcaldías centrales y colonias que una estructura urbana buena y subutilizada.
- DeyCa SA de CV. Que es un grupo de inmobiliarias como Ficade, JS Capital, fondos inmobiliarios como Mhas, grupos de arquitectos como Pauta, notarias como la 183, notaria 81, notaria 125, que han construido vivienda media y residencial desde el año 2002 y su incidencia espacial ha sido por completo toda la alcaldía Benito Juárez, con más de 100 proyectos y más de 1250 viviendas construidas y vendidas.

En esta visión doble que ha surgido en el mercado inmobiliario de la alcaldía Benito Juárez, no entra la vivienda social, popular o autoproducida, sino un mercado privado competitivo, que ha visto una renta potencial en los predios subutilizados o que su uso no intensivo no producía los beneficios que un uso densificado e intensivo. En ese sentido se encuentran que los agentes privados se pueden diferenciar por el gran nivel de capital que tienen y la incidencia en la reconfiguración morfológica de áreas, donde existen procesos de financiarización global, por un lado, donde se produce vivienda en arrendamiento y que se cotiza en el mercado de valores, este tipo de proyectos puede transformar las calles, los edificios y los usos aledaños a su alrededor, generando complejos problemas con poblaciones originarias. Por otro lado, se encuentran las empresas y grupos inmobiliarios que actúan en conjunto para la construcción de viviendas media y residencial en condominio que captura beneficios de renta intensificando usos y densificando.

Este actuar de estos nuevos agentes surgidos por las formas de transformación del suelo, tanto su uso, como su propiedad, hace que se generen contradicciones, primero entre las formas de concebir el suelo, como propiedad y como valor de uso, a pasarlo a ver como una mercancía con la que se puede especular y obtener ganancias (valor de cambio). Si bien, los procesos de transformación de suelo rural a suelo urbano, para la expansión que siguió a la Ciudad de México, nos dan a conocer procesos de corrupción y acaparamiento de suelo rural sin un ordenamiento urbano, lo que provoca una expansión constante hacia la periferia.

Esta expansión constante a la periferia provocó la degradación ambiental de la zona con efectos en la contaminación en la ciudad de México, el crecimiento periférico tuvo grandes impactos negativos, las delegaciones del centro estaban siendo abandonadas, pasando de tener en 1980, 2, 595, 823 habitantes, para el año 2000 solo contaba con 1, 692, 179, perdiendo el 65 % de la población que habitaban estas alcaldías (Tamayo, 2007). También el sismo de 1985 tuvo que ver con este despoblamiento del centro. Para los siguientes años, el gobierno, hizo infraestructura urbana que mantenía conectados aquellos lugares periféricos con los lugares centrales, donde se encontraban tanto los centros de trabajo, como los de ocio.

Se verá que la vivienda que se generó a partir de la respuesta a los programas de gobierno hasta el año 2015 no responden a los intereses de un sector económico que existía y residía en este espacio de la ciudad, sin embargo, vemos que existe un aumento en construcciones de interés privado, y de viviendas residenciales, que no responden a otras clases sociales más bajas y que no existe una correspondencia entre crecimiento de viviendas y el crecimiento de la población. Para la alcaldía, tenemos que la mínima de habitantes se presenta en el año 2005 con 355, 017 habitantes, para el año 2020 son 434, 153 habitantes existiendo un aumento de 79, 136 habitantes, sin embargo, no se llega a la cantidad más alta registrada en la alcaldía en 1980 de 544, 882 habitantes. Para la vivienda existían en 1980 tan solo 134,314 viviendas, para el año 2020 se tienen el máximo de 199,871 viviendas. Lo que nos hace preguntarnos si en realidad hubo un repoblamiento del centro o una especulación por construcciones de inmobiliarias privadas que han reconfigurado la alcaldía BJ.

Capítulo3. El mercado inmobiliario en la alcaldía Benito Juárez.

Como se ha visto a lo largo de los dos capítulos, la urbanización como proceso que visibiliza las relaciones de producción capitalista (mercantilización, circulación/acumulación de capital y formas conexas de regulación/ impugnación política) se territorializa (en contextos particulares, concretos y fragmentados) que se generalizan a lo largo del mundo de manera desigual en tanto escalas, que nos permite estudiar los contextos socioespaciales contemporáneos de destrucción creativa, segregación, formas violentas de desposesión y organización social (Brenner, 2013: 50). Esto se manifiesta de diversas maneras, por los *particularismos* locales de la alcaldía Benito Juárez y de la Ciudad de México en un contexto de capitalismo global y financiarizado de esta época.

Las nuevas configuraciones y reconfiguraciones que surgen por la reestructuración y re-escalamiento que genera la globalización neoliberal (Brenner, 2017 en Sevilla 2017; Granier, 2006; Swyngedouw, 2010) se traducen en lo local en formas de destrucción creativa, por los localismos y particularidades de actores y agentes que actúan sobre barrios y lugares centrales o periféricos de la Ciudad de México. En el caso de la *Benito Juárez* los agentes que han propuesto un desarrollo urbano compacto es el Gobierno Federal de la ciudad (Constitución Política de la Ciudad de México, 2017), el gobierno local de la alcaldía (Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Delegación Benito Juárez, 2005) y empresas inmobiliarias privadas de alto impacto como FUNO y su megaproyecto Mitikah, GAP inmobiliaria y sus proyectos de City Towers, que han producido procesos de gentrificación al sur de la alcaldía sobre pueblos originarios (Rodríguez, 2016); otro tipo de empresas inmobiliarias como DEyCA, Llave, Altum, entre otros que por su carácter han promovido un desarrollo inmobiliario de tipo medio y residencial sobre colonias de la alcaldía con un pasado popular como lo es la colonia Portales. Esto ha generado *una fragmentación, una exclusividad y exclusión para habitar la alcaldía*.

De manera local, estamos de acuerdo con Capel (2013), que los actores, es decir los ciudadanos, pueden transformarse en agentes para el cambio en la ciudades, sin embargo, como se verá más adelante, muchas veces los ciudadanos se vuelven agentes en estos días solo para defenderse de las políticas, iniciativas o proyectos que no surgen desde su organización y que si bien cuando se organizan para responder a un proyecto que surge desde los gobernados hacía ellos se usa de manera partidista o como beneficio de los gobernantes

(Granier, 2011), al final estos proyectos y organizaciones se difuminan en el tiempo porque no surgen desde los mismos ciudadanos como agentes, se olvida la organización o son atacados para promover otro tipo de desarrollos y proyectos urbanos.

El objetivo de este capítulo es presentar de manera concreta cómo se dan estos procesos de reconfiguración urbana en algunas colonias particulares de la alcaldía Benito Juárez. Se presentan las tipologías de vivienda que existen en la actualidad sobre la colonia Portales, como se producen y cuáles son los cambios presentados en la morfología urbana y en el movimiento y aumento de la población, así mismo se presenta un mapa de la construcción de la colonia Portales con datos recabados del Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México. En el caso de acceso a la vivienda de interés social en la colonia Portales se entrevistó con un grupo de 10 ciudadanos que consolidaron una vivienda de interés social a partir de su organización como *Asamblea de Barrios*, estas viviendas son escasas en la alcaldía y se encuentran en las colonias que tuvieron un pasado popular y que se han transformado en colonias residenciales en los últimos 20 años.

Así mismo, se presentan los casos de presión inmobiliaria que se dirigen desde el gobierno local y empresas inmobiliarias hacia habitantes originarios del Pueblo de Xoco, y hacia la población envejecida que cuenta con propiedad unifamiliar de grandes dimensiones. Los primeros defienden el pueblo originario, la población oriunda y sus valores y visión del territorio y de la ciudad, la cual se encuentra en contraste con la visión globalizante y neoliberal de la ciudad de algunos agentes urbanos que serán vistos como empresas (FIBRA UNO, Be Grand) y el gobierno local. En este caso se hizo una recopilación de trabajos y estudios previos que analizan el proceso de gentrificación que ha vivido el Pueblo de Xoco desde el 2010 con el megaproyecto Mitikah y construcciones de los últimos 10 años que han afectado al pueblo de Xoco. Se concretó una entrevista con un representante de la Asamblea Ciudadana del Pueblo de Xoco, así como de la Comisión de Participación Ciudadana (COPACO) con el objetivo de analizar su actual organización como vecinos, su visión a futuro del pueblo, sus actuales problemáticas y luchas, así como sus logros y desafíos.

La reconfiguración urbana como concepto que nos permite visualizar procesos de gentrificación, cambios en la morfología urbana, las transformaciones de los mercados residenciales, y los cambios en las formas de pensar la ciudad propiciados por la

reestructuración neoliberal en los últimos 20 años fomentados en la Ciudad de México, se deben tener en cuenta su temporalidad, las contradicciones presentadas por acuerdos y formas políticas heredadas del anterior periodo económico, así como los mismos cambios presentados en el desarrollo del neoliberalismo realmente existente en México.

3.1 La Portales: de colonia popular al sur de la ciudad a colonia residencial de la ciudad interior⁹.

La Colonia Portales se encuentra al sureste de la alcaldía Benito Juárez, su creación se da a partir de la compra y el fraccionamiento de la ex hacienda de los Portales, y es el inicio de las colonias populares al sur ciudad, se produce a partir de promociones privadas, está realizada por Herbert.P. Lewis y , públicas y sociales (autoconstrucción) que suelen ser irregular en sus comienzos, ya que en sus lotes no se contaban con servicios e infraestructura urbana (Coulomb, 1983; Connolly, 2012; Schteingart, 1989; Suárez, 2017), los cuales se van transformado hasta contar con todos los servicios e infraestructura urbana debido al proceso de urbanización de esta alcaldía.

Estas áreas centrales se consolidan y alcanzan sus máximos de población, vivienda y su estructura morfológica antes de 1980, pasando por diferentes proceso y transformaciones urbanas. Desde la década de 1930 a 1970 la ciudad interior y algunos municipios metropolitanos del Estado de México alcanzaron el mayor ritmo de crecimiento industrial en el país, siendo la zona que concentró mayores capitales privados, inversión estatal en manufactura, infraestructura, servicio a los negocios, haciendo que la CDMX y su zona metropolitana fuera el gran mercado de producción, consumo, laboral, el centro del poder político y sede de los grupos de la burguesía nacional (Olivera, 2014: 156). Esta etapa es caracterizada por la expansión del capital de grandes corporaciones manufactureros estadounidenses, así como la necesidad del país por contar con bienes elaborados en el exterior que garantizaran suministro y calidad para la reconversión de la producción local a su industria de guerra, conocida como industrialización por sustitución de importaciones y

⁹ Por ciudad interior se entiende el territorio que de acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal está conformado por las demarcaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza. En 1970 se estableció la división en delegaciones, hoy alcaldías. En los noventa por el elevado crecimiento poblacional y cuestiones de ordenamiento territorial y urbano, se denomina ciudad interior o ciudad central a estas delegaciones.

su segunda etapa caracterizada por la entrada de la industria fordista transnacional en la Ciudad de México (*ibid.*).

Es durante la década de 1980 donde la CDMX sufre un declive y una reestructuración supranacional que tiene sus consecuencias locales, a partir de la estrategia neoliberal. Si bien en 1976 se dan las primeras intenciones de un ajuste estructural en el país para equilibrar la balanza comercial del sector público, la apertura comercial y la inversión pública, para incrementar la competitividad, junto con la privatización de las empresas del estado y de los subsidios, es durante 1988-1994 donde el grupo neoliberal en el poder creó acuerdos bilaterales y multilaterales de libre comercio como el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) que promovieron en la CDMX el desmantelamiento de la actividad productiva atrasada, relocalización de la industria en la frontera, y una reestructuración productiva, creando un mercado laboral polarizado, endeudamiento y dependencia tecnológica por parte de lo local a lo transnacional, y un incremento de la pobreza debido al desmantelamiento de empresas públicas y privadas, pérdida de empleo formal flexibilización en el trabajo, la caída de los salarios y de la calidad de vida (*Ibid: 160-161*).

La alcaldía BJ de 1980-1990 sufrió la crisis de la ciudad interior que se caracteriza por el desplazamiento de zonas industriales dejando un impacto negativo a la mano de obra que tiene que moverse o dar un giro hacía el comercio o actividades de servicios; terciarización de la economía que responde a cambios de usos de suelo para oficinas, banca, viviendas residenciales, que encarecen el suelo para el pequeño comercio y la vivienda popular; un despoblamiento que se hace aún más visible después de la década de 1980, y que supone una forma de “higienizar” el espacio. Es decir, hubo una reestructuración urbana que respondía la nueva organización del capital a nivel global que se manifiestan de manera local (Coulomb, 1983).

Esta segunda etapa del neoliberalismo en México tiene que ver con la regulación del suelo urbano a partir de la Reforma urbana de 1992, la cual se valió de la regulación del suelo “responsabilidad de los gobiernos estatales y municipales, el gobierno federal participa como promotor de la política general del desarrollo urbano y regional, presta asesoría, pero los gobiernos locales son los responsables de formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano, la creación de reservas territoriales, vigilar la utilización del

suelo” (Soberanes, 1993:111 en Olivera, 2014). Esto promovió una oportunidad cada vez mayor de participación de los sectores privados en la creación de sus centros financieros en la ciudad, creando grandes proyectos urbanos.

Si bien existe un cambio en el régimen urbano, de un régimen fordista periférico caracterizado por: la convivencia de los sistemas de producción de vivienda fordista (estatal, sustentado y autónomo) y por otro lado las formas informales de producción características de los países latinoamericanos, a un régimen flexibilizado gracias a la regulación urbana de flexibilización desarrollada desde 1980 que tiene que ver con la globalización de la economía que se refleja en la ciudad a partir de la concurrencia urbana que es el mecanismo o por el cual las ciudades disputan entre sí los recursos —en general, privados— de los inversionistas. En esta lucha por la atracción de inversiones que puedan generar empleos y recursos fiscales, el origen de los capitales no representa un factor de constreñimiento; estos pueden ser internacionales, regionales o locales (Abramo, 2011: 65).

La neoliberalización de la CDMX ha sido dirigida a partir de las estrategias de los capitales inmobiliarios que detonaron la transformación de la morfología urbana a partir de procesos de gentrificación, revitalización, rehabilitación, dirigidos a viejas y nuevas centralidades en las que se encuentran actores que sustentan sus luchas a partir de nociones del derecho a la ciudad, pueblos originarios, defensa del territorio, autoorganización.

Los actuales retos se agudizan en tanto su ubicación en una zona sísmica que ha propiciado que la colonia y en sí toda la alcaldía estén en riesgo de un desastre, como los pasados sismos destructivos del 1985 y de 2017, siendo la alcaldía una de las más afectadas por los sismos, esto a raíz de una falta de mantenimiento en edificios y algunas edificaciones nuevas por falta de material y planes que supervisen el desarrollo de viviendas para soportar este tipo de fenómenos naturales que serán constantes en la alcaldía.

El hundimiento regional de la CDMX afecta de manera particular a la zona suroriente de la alcaldía, es decir a colonias como: Portales, Nativitas, Albert, entre otras, deteriorando el pavimento, tubería de agua y viviendas (PDDUDBJ, 2005: 43).

Es a partir de los inicios del siglo XXI donde se aborda la problemática urbana que padecía la CDMX y su área metropolitana que se resume en 2 grandes tendencias de

desarrollo urbano: el despoblamiento y la terciarización del área central de la ciudad; y la expansión (in)formal de las periferias. Es decir, de forma concreta se presentan las dos formas mediante las cuales se organiza el mercado formal e informal del suelo en la CDMX, por un lado, a partir de las políticas intensivas de desarrollo urbano el mercado formal tendrá una actuación sobre la ciudad central y el mercado informal del suelo tendría su actuación en las periferias.

El sustento técnico que justifica el Bando 2, está expuesto en el Programa General de Desarrollo Urbano (PGDU) publicado en diciembre del 2003, que de manera general responden a la forma urbana que iba adquiriendo la CDMX, se necesitaba una nueva forma de orientar el orden urbano debido a los impactos en el suelo de conservación; el despoblamiento de áreas centrales, el desequilibrio en la captación de agua y las distintas infraestructuras preexistentes que se concentraban en distintas áreas de la ciudad. (Tamayo, 2007: 43).

Para funciones específicas del PGDU se propusieron áreas de actuación que se definen por Unidades de Ordenamiento Territorial (UOT), las cuales responden a una regionalización del espacio urbano de la CDMX, las cuales son: ciudad central, el primer contorno, segundo contorno y tercer contorno. Para llevar a cabo dichos planes de desarrollo de manera local se generan Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano (PDDU). Sin embargo, el Bando 2 es el plan que trata de revertir estos procesos de crecimiento periférico y actuar en la ciudad central, y en el suelo de conservación de la CDMX, su actuación responde sobre todo a la pérdida de población de la ciudad central a partir de una política agresiva e intensiva de producción social y privada de vivienda (*ibid*: 56).

En la delegación Benito Juárez se hizo un uso indebido del PDDU junto con la norma 26, la cual se planteó para impulsar y facilitar la construcción y promoción de vivienda social y popular, con la cual los constructores se benefician para aumentar en número y pisos de una vivienda en un predio (La Jornada, 2015). La norma 26 actúa junto con los PDDU, los cuales plantearon las llamadas áreas con potencial de reciclamiento, las cuales son definidas como áreas y corredores urbanos que, a pesar de contar con servicios básicos, infraestructura y accesibilidad, presentan grados importantes de deterioro en su tejido urbano o bajo

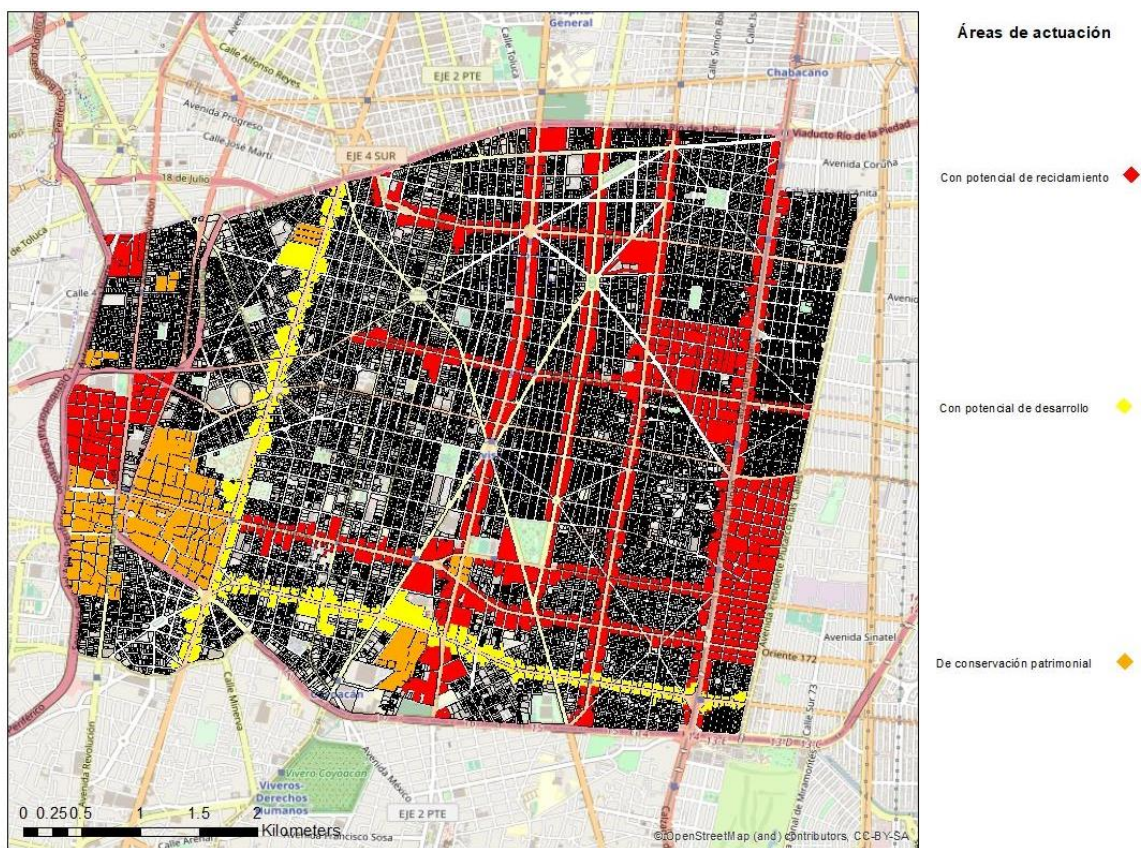
aprovechamiento de su potencial de uso o alturas y que pueden ofrecer mejores condiciones de rentabilidad (Clemente y Rocha, 2007: 118).

De hecho, se promueven áreas de actuación sobre la alcaldía a partir del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Benito Juárez (PDDUBJ, 2005). Las cuáles se delimitan a partir de su situación urbana, cobertura de infraestructura, distribución de la ocupación del espacio y capacidad socioeconómica de quienes las habitan, determinando objetivos y políticas concretas de tratamiento urbano para cada ámbito territorial (*ibid*: 61). Se delimitan 4 áreas de actuación, aquí presentadas mediante cartografía para apreciar de mejor manera la división del actuar urbano, estas son:

- Con potencial de reciclamiento: Son aquellas áreas y/o corredores urbanos que, a pesar de contar con servicios básicos de infraestructura y accesibilidad, presentan grados importantes de deterioro en su tejido urbano o bajo aprovechamiento de su potencial de uso o alturas y que podrían ofrecer mejores condiciones de rentabilidad.
- Con potencial de desarrollo: Se definen como los corredores urbanos en los que se localizan terrenos subutilizados que cuentan con accesibilidad vial y en su entorno existen servicios de infraestructura, donde pueden desarrollarse proyectos integrales.
- De conservación patrimonial: Son las áreas que representan valores históricos, arqueológicos, artísticos o culturales, así como las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presentan características de unidad formal y propiedades que requieren de atención especial para mantener y potenciar sus valores, atendiendo las disposiciones del INAH e INBA y de las instancias del Gobierno del Distrito Federal con atribuciones en la materia.
- Con potencial de mejoramiento: Son las áreas habitacionales ocupadas por población de bajos ingresos y que presentan altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, en las cuales se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad.

Estas cuatro áreas de actuación se tienen bien delimitadas a partir de calles y avenidas, en algunos casos colonias, sin embargo, el área con potencial de mejoramiento no es definida en un espacio concreto, este se deja abierto y tratamos de inferir con el mapa 3.2 algunas nociones de donde se puede aplicar el área de potencial de mejoramiento.

Figura 21. Actuación urbana en la Alcaldía Benito Juárez.



Elaboración propia con base en: Plan Delegacional de Desarrollo Urbano Benito Juárez, 2005.

Si bien la distribución de áreas con potencial de reciclamiento es predominante, se concentran en la porción oriental de la alcaldía, que, para la década de 1990, según Suarez (2017), es donde se tiene un tipo de poblamiento popular. Esta área tiene sus límites en avenidas que atraviesan la alcaldía de norte a sur, en algunos casos desde Viaducto Miguel Alemán, hasta Río Churubusco, como lo es el caso de Calzada de Tlalpan, Eje Central y el Eje 5 Cuauhtémoc, en otros casos la atraviesan de este a oeste, desde Plutarco Elías Calles hasta Insurgentes Sur, como la avenida Eje 7 Félix Cuevas- Municipio Libre y abarca colonias completas como el caso de Portales Oriente, Albert, Zacahuitzco, Del Carmen, Santa María Nonoalco, 8 de agosto, entre otras., contando con una superficie de 457.2 hectáreas, es decir el 20.2% del total de la alcaldía.

El área con potencial de desarrollo solo se concentra sobre dos corredores urbanos todo Insurgentes, desde Viaducto Miguel Alemán hasta Barranca del Muerto, y una parte

considerable del Eje 8 sur Popocatepetl, de Insurgentes hasta Plutarco Elías Calles con una superficie de 75.28 hectáreas, es decir el 2.83% del área de la alcaldía.

De conservación patrimonial cae sobre algunos inmuebles y predios distribuidos en su mayor parte al occidente de la alcaldía, sobre pueblos originarios y barrios emblemáticos de la ciudad y de la alcaldía. Su mayor parte se concentra sobre zonas de la colonia Mixcoac, Insurgentes, Extremadura, San Juan, en algunos otros casos solo son algunas manzanas de colonias, como el caso de Xoco, Santa Cruz Atoyac y San Simón Ticumac. Representa un área de 131.45 hectáreas, el 4.94% del total de la alcaldía.

Las áreas con potencial de mejoramiento no se delimitan y es ambigua, pero dada su descripción, la cuales hace referencia las zonas habitacionales de población de escasos recursos, donde se representan altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, inferimos por la cartografía y su distribución, así como el tipo de poblamiento que se mantiene en la zona, son las áreas que caen dentro de la red que crea el área con potencial de reciclamiento, si bien no es toda el área, si ciertas viviendas dentro de las colonias, justo en esta red se encuentra la colonia Portales que también la atraviesa y tiene funcionamiento el área con potencial de desarrollo.

De manera actual, al ser el mercado el agente hegemónico para generar mecanismos de coordinación del uso de suelo en América Latina: ha producido una estructura híbrida de la morfología moderna de las ciudades latinoamericanas: una estructura de ciudad compacta y difusa, en la cual el uso de suelo que genera se compacta y se difunde, o se difunde y luego se compacta, esto debido a sus formas de urbanizarse, ya sea mediante el mercado formal de la vivienda o el mercado informal (Abramo, 2012), ambos se han alimentado y han sido los que han generado muchos de los asentamientos urbanos de la Ciudad de México. De hecho, como se mencionó antes, la Portales, al ser una colonia popular, en sus orígenes tuvo asentamientos irregulares e informales, los cuales se han ido regularizando e integrando formalmente a la ciudad, contando ahora con todos los servicios. El proceso actual es una compactación, densificación y verticalización de la zona, y no una difusión como lo fue anteriormente.

La forma heterodoxa de lectura del mercado inmobiliario residencial, basada en las nociones de convección urbana y de innovación espacial nos permitirá identificar algunos

ciclos de vida de las localizaciones intraurbanas y la dinámica de la reestructuración del stock residencial urbano (Abramo, 2011) en la Colonia Portales nos permitirá crear una tipología de la vivienda en la colonia.

Si bien explica Abramo que existen diversas formas de introducir la dimensión histórica del tiempo y del espacio que el discurso económico ha hegemonizado en las ciencias sociales, la forma ortodoxa en la cuestión de la ubicación y producción de la vivienda explica el fenómeno a partir de la concepción originaria que todo se debe dar a partir de un orden racionalista, y este se da en las ciudades a partir del plan/plano urbano para que existiera un orden que pudiera ser funcionalista, regulado desde el exterior, es una concepción que ha ido perdiendo peso, debido a la concepción “de la mano invisible urbana”, donde conciben al mercado como un mecanismo que puede regular y conseguir la libertad de las elecciones individuales a partir de maximizar sus oportunidades de conseguir su satisfacción individual y con esto configura un orden espacial específico.

La síntesis espacial neoclásica parte de un criterio de asignación básica para establecer una localización y tiene que ver con un *trade off* entre accesibilidad y espacio (*ibid.*: 125). Es una traducción de la hipótesis de Von Thünen sobre la representación espacial y el proceso de determinación de una renta predial. Así, entre más cerca de la zona céntrica y cerca de la zona de trabajo más cara la renta predial y el precio de la vivienda, pero se pierde espacio en las construcciones o suelen ser más intensivas en tanto al uso de suelo mientras más se acerquen al centro, suponiendo que los niveles de satisfacción se ajustan a partir de la accesibilidad o el espacio en las construcciones. Los individuos y familias son considerados como agentes racionales del mercado, lo que justifica que se determine el precio del suelo a partir del mercado, esto naturaliza todas las principales variables de la estructura del uso del suelo urbano (funciones y localización de uso, densidad urbana y verticalidad), y, además, su uso más eficiente en relación con los usos urbanos posibles (*ibid.*: 123).

La complicación de este análisis neoclásico de la vivienda surge a partir del análisis de otras variables interdependientes que hacen que se vuelva más complicado el ajuste espacial del mercado. Esto ha hecho posible que existan otras formas en las cuales se puede analizar la localización y producción de vivienda, que tiene que ver, por ejemplo, con la

economía del matrimonio y la ciudad racial, que ponen en entredicho los dichos ajustes espaciales propuestos por la propuesta ortodoxa.

La representación económica del espacio es compleja, y no puede ser vista bajo las únicas variables de accesibilidad y espacio, tiene que darse una concepción plural, así las decisiones y creaciones residenciales anteriores y actuales pasan a configurar las nuevas formas de localización de la vivienda. Por lo tanto, se necesitan otras lecturas heterodoxas del mercado que nos ayuden a comprender los procesos actuales de los mercados residenciales y su innovación espacial en un contexto de neoliberalismo y globalización.

Por otro lado, surgen las lecturas heterodoxas, una propuesta importante (heterodoxa), surge por los ciclos de Kalecki los cuales distinguen 3 momentos claves: la toma de decisión (encargó), la producción del bien y la entrega, lo que permite criticar la idea de que habría una exigencia de coordinación previa de las decisiones de producción (*ibid.*: 227). Esta forma de observar al mercado y la toma de decisiones de los capitalistas los hará tomar decisiones basadas en su capital y las ganancias que cada uno deba obtener, viendo el actuar de los capitalistas en una no-simultaneidad y de acuerdo con decisiones subjetivas de inversión.

El cambio del stock de vivienda que se van a ofrecer debe responder a un estado de confianza (convección) que los capitalistas deben de tener para asegurar su inversión, como veremos más adelante, esta confianza se da en el ejemplo local, a partir de los planes del gobierno que incentiven un regreso al centro urbano construido con anterioridad, y por la diferencia de bienes inmuebles (viviendas) propuestos por los capitalistas de temporalidades pasadas. Sin embargo, al existir un stock de viviendas preestablecido, es decir configurado, los capitalistas por la convección de su stock imaginado resuelven producir bienes residenciales que obedezcan a la convención urbana imaginada, es decir, van a esforzarse para cubrir la diferencia que existiera entre el presente (stock residencial) y el futuro (stock virtual) (*ibid.*: 230).

Abramo (*ibid.*) explica que:

la recomposición del stock residencial, tal como la presento aquí, se apoya principalmente en una variable de expectativa. Los capitalistas van a establecer una

relación de hecho entre el stock actual y el que ellos piensan producir (el stock virtual dado por la convención urbana en vigor): si encontraran que, para la concretización de las externalidades de vecindad esperadas, el stock debe corresponder a la convención vigente, invertirían de una u otra forma en la producción de bienes residenciales, con el propósito de ajustar el stock a la demanda potencial; lo que va a resultar en una transformación en las características de la antigua estructura residencial y, a medida que la composición del stock actual tiende a asemejarse a la que fue propuesta por la convención urbana, más ellos se aproximan del punto de estabilización de los cambios del stock residencial.

Esta expectativa sobre el mercado triunfa o se queda obsoleta después de la interacción de todos los agentes y actores que entran en el mercado inmobiliario, siendo que la nueva convección y nuevas propuestas inmobiliarias sean más densas y de mayor altura o estas disminuyan y conserven convecciones y configuraciones anteriores va a depender de la competencia entre propuestas residenciales y su captación por parte de los demandantes.

Otro punto por destacar es la forma en que estos órdenes y convecciones residenciales se reubican en otros espacios de la ciudad, produciendo transiciones regulares, estas reubicaciones en el espacio forman la imagen de un mosaico de externalidades en constante mutación: un orden residencial caleidoscópico, esta conjunción de innovaciones -así como sus imitaciones-, al mismo tiempo generadora de orden y desorden residencial, la denominó dinámica espacial (*ibid.*: 235).

La colonia Portales sufre transformaciones importantes después del año 2000, lo que hace que se transforme en una colonia residencial, es decir, una colonia con desarrollos planificados por el mercado privado, hechos por iniciativa privada, ubicados en terrenos adecuadamente conectados y con todos los servicios, debido a los programas y planes desarrollados por el gobierno de la CDMX desarrollados en el siglo XXI. Si bien no existen asentamientos irregulares en la zona, ha sido considerada, por contar con corredores urbanos importantes que la atraviesan, como una zona subutilizada y con potencial a atraer mayores beneficios urbanos debido a su centralidad e infraestructura.

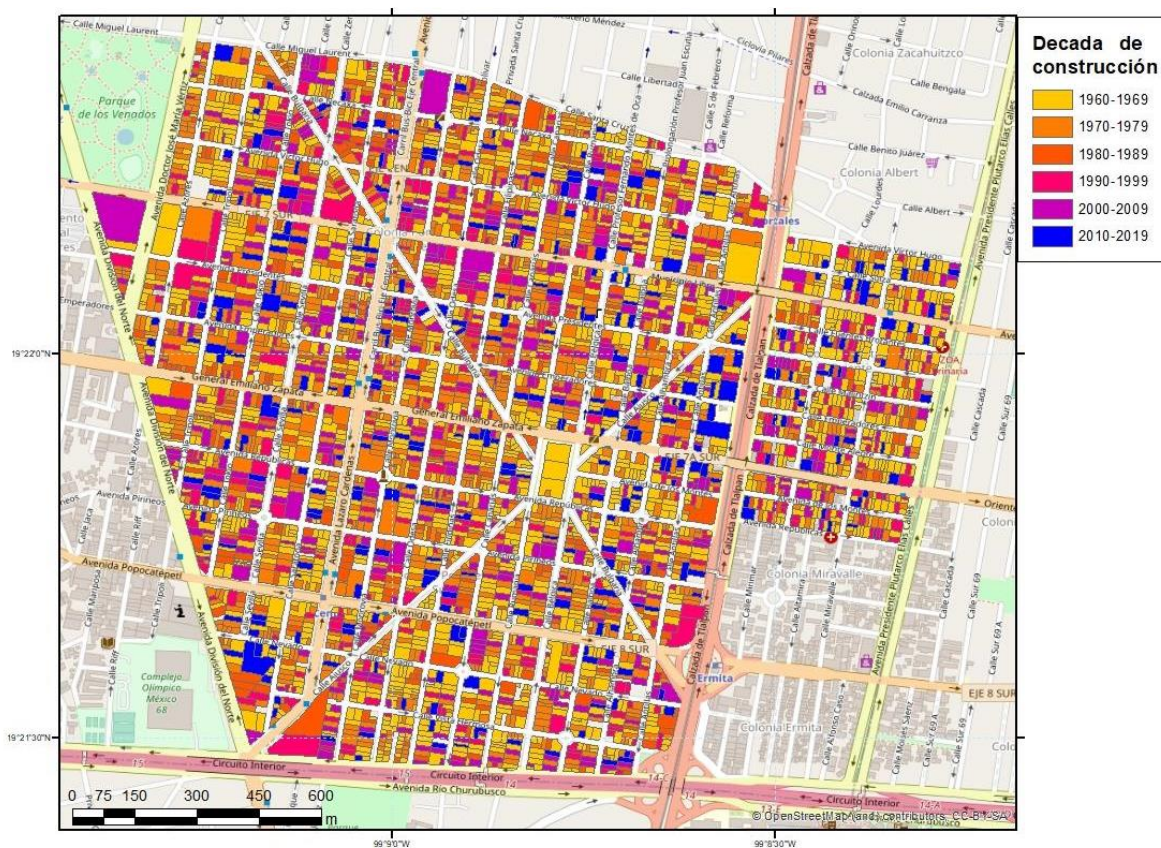
Si bien el stock de vivienda que se tiene en la colonia Portales corresponde a tres temporalidades, diferentes, que por su morfología y el tipo de vivienda que se crean los hace

distinguirse y que observándolos y diferenciándolos tanto por su forma de producirse, su tamaño y sus amenidades se creó una tipología de estas que nos permitirán verificar un proceso de reconfiguración urbana asociado al mercado inmobiliario de los últimos años, así mismo se utilizó la base de datos recopilada del Sistema de Información Geográfica de la Ciudad de México, se buscó las viviendas y se separaron según el tipo de vivienda (edificio, vecindad, casa unifamiliar), si bien el análisis de varias fotografías conseguidas con Google Streetview y las direcciones de los predios, pudieron ayudarnos a dividir estas tres temporalidades, debido a los cambios en la construcción, está sumamente diferenciada a las producidas en las últimas dos décadas, que nos ayudan a diferenciarlas por sus amenidades, algunas cuentan con seguridad privada, pent-house, roofgarden, salones para eventos, entre otras, que las hace distinguir de las producidas anteriormente hasta la década de 1980, que no cuentan con amenidades.

El primer corte que se hace corresponde a las viviendas que existen de las décadas de 1920-1950 que son una minoría de tan solo 180 unidades, las construcciones corresponden a casas unifamiliares, vecindad, edificios departamentales el más alto tan solo tiene 4 pisos y en la planta baja locales comerciales, casas en un mismo terreno, que por su forma no pasan de los dos niveles de altura, estas viviendas han sobrevivido a las presiones inmobiliarias actuales y no cuentan con amenidades, más que, en algunos casos, con patios o pequeños jardines; el segundo corte corresponde a las viviendas creadas en la década de 1960-1980, que tiene una correspondencia con las formas económicas de sustitución de importaciones y el fordismo periférico, que suponemos, también conllevó la destrucción del stock de viviendas producido en anteriores temporalidades, ya que cuenta con 8,780 unidades de este tipo de vivienda y son las que por su forma difusa de producir vivienda ocupan más terreno y espacio en la colonia. En este tiempo las construcciones se diferencian por los diferentes materiales que ocupan en los acabados y llegaban a construirse hasta 4 y 6 pisos por máximo, prolifera la construcción de casas unifamiliares con patios, unidades habitacionales para clases medias, estas construcciones se han ido remodelando o actualizando, haciendo que cuenten con cámaras de vigilancia, nuevos acabados en fachadas, que hace que sea más difícil de reconocer su construcción, en algunos casos parecen confundirse con viviendas más recientes; y por último la vivienda que usa el suelo de manera compacta e intensiva desarrollada en la época de globalización neoliberal y que ha llegado a

cambiar la vivienda, la población y el tejido urbano anterior, es decir a reconfigurar la colonia, se da de las décadas de 1990-2020 y sus unidades son de 11,929, pero por su distribución y uso del suelo intensivo pareciera que ocupa poco espacio en la colonia, cuando al hacer un uso intensivo y vertical del suelo, hace que ocupe más unidades por menos terreno, en su mayor parte son viviendas en departamentos, estos a su interior varían de tamaño, contando en algunos casos con pent-house, desde el siglo XXI proliferan las construcciones residenciales en la colonia, y las viviendas se empiezan a diferenciar por las amenidades que cuenta dentro de los fraccionamientos o departamentos, y en muchos casos al menos deben tener seguridad privada dentro de los edificios. (Ver mapa 3.1).

Figura 22. La construcción de la colonia Portales.



Elaboración propia con base en: Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México: <https://sig.cdmx.gob.mx/datos/>

De manera general el impacto de los planes urbanos de gobierno desde el bando 2 hasta la ciudad compacta y policéntrica, la norma 26 y los PDDU sobre la alcaldía Benito Juárez fue crear un incremento en la construcción de la vivienda media, vivienda residencial

y residencial plus, esto incrementó de manera exponencial los precios del suelo urbano y de la vivienda en su conjunto en todo el territorio de la alcaldía. Para la vivienda media el aumento del precio de la vivienda media fue de un 230.43%, de la vivienda residencial hubo un aumento del 150.3%, la vivienda residencial plus por su parte tuvo un aumento del 126.93%, según datos de Chiquite (2018), en un periodo de 13 años: 2002-2015 (Ver tabla 3.1).

En el caso particular de la colonia Portales, el estudio hecho por Medel (2006), muestra los cambios en el precio de la vivienda, considerando superficie, valor comercial, y valor promedio por m². Su base de datos es sesgada, pero efectiva para ver el aumento del precio del suelo. Sesgada porque ofrece solo un pequeño panorama del precio de la tierra a partir de superficies mayores a los 300m², con lo cual se analizó solo algunos predios que se consideran residencial plus. Sin embargo, el aumento del precio de la tierra para este tipo de viviendas fue de un 96% desde 1999 hasta junio del 2006. Si bien muchos predios que existían en la zona eran muy grandes ya que en él se ubican viviendas unifamiliares, viviendas de uso mixto con establecimientos comerciales de bajo, vecindades o edificios departamentales de menor tamaño, el terreno sirvió para hacer un uso de densidad y verticalización de la vivienda, atrayendo en la zona la construcción de edificios departamentales y de usos mixtos.

Es decir, los cambios en la morfología urbana de la colonia Portales son un claro ejemplo de lo que ha pasado en la ciudad central. Los terrenos que se compraban para hacer edificios departamentales de tipo medio o viviendas residenciales eran terrenos muy grandes, de viviendas unifamiliares, los cuales fueron cambiando, en el terreno donde vivía una sola familia, podrían llegar a habitar más familias con un poder adquisitivo mayor al de anteriores familias, si bien la reconfiguración urbana que se da no es una creación de nuevas calles o avenidas, sino intensificar los usos comerciales y de vivienda en predios grandes, dando lugar a una nueva morfología urbana que se destaca por sus nuevas fachadas y nuevos edificios departamentales o tipos de vivienda residenciales, esta se da sobre todo en las grandes avenidas que atraviesan la colonia Portales (Ver imagen 3.1) y claro dentro de las calles de la colonia pero los desarrollos suelen ser de menor tamaño vertical, aunque sí se distingue

que los desarrollos no promueven una cohesión de la colonia, sino una segregación o auto segregación que ha sido problemática (Ver imagen 3.3 y 3.4).

Figura 23. Resumen de tendencia histórica promedio de oferta de la vivienda en la Delegación Benito Juárez.

TENDENCIA HISTÓRICA PROMEDIO DE OFERTA DE VIVIENDA EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ							
VIVIENDA MEDIA							
AÑO	2002	2004	2006	2008	2011	2013	2015
NO. DE PROYECTOS	24	70	101	69	46	28	18
UNIDADES	883	2232	3316	2264	2016	1124	1152
ÁREA M2	70	66	68	68	57	55	56
PRECIO M2	\$8,119.00	\$9,252.00	\$10,072.00	\$11,600.00	\$16,704.00	\$21,129.00	\$23,246.00
PRECIO	\$552,000.00	\$620,000.00	\$706,000.00	\$766,000.00	\$955,000.00	\$1,162,000.00	\$1,272,000.00
VIVIENDA RESIDENCIAL							
AÑO	2002	2004	2006	2008	2011	2013	2015
NO. DE PROYECTOS	21	145	222	148	108	118	160
UNIDADES	432	3147	5537	4836	3714	4300	4825
ÁREA M2	138	109	106	111	87	80	77
PRECIO M2	\$11,357.00	\$14,383.00	\$16,198.00	\$18,145.00	\$26,843.00	\$30,168.00	\$31,950.00
PRECIO	\$1,491,000.00	\$1,480,000.00	\$1,628,000.00	\$1,894,000.00	\$2,278,000.00	\$2,383,000.00	\$2,241,000.00
VIVIENDA RESIDENCIAL PLUS							
AÑO	2002	2004	2006	2008	2011	2013	2015
NO. DE PROYECTOS	8	44	31	20	24	49	98
UNIDADES	147	458	453	304	231	873	1232
ÁREA M2	306	269	240	236	104	143	131
PRECIO M2	\$12,941.00	\$16,373.00	\$17,851.00	\$19,342.00	\$41,001.00	\$34,899.00	\$38,645.00
PRECIO	\$3,880,000.00	\$4,151,000.00	\$3,949,000.00	\$4,458,000.00	\$3,738,000.00	\$4,859,000.00	\$4,925,000.00

Elaborado por Chiquite, 2018.

Esta desigualdad se refleja en la forma actual de conseguir una vivienda que es a partir de un financiamiento de un crédito hipotecario, debido al alto costo de las viviendas y para tratar de prevenir la corrupción y el lavado de dinero en este sector. Existen los créditos de instituciones públicas y bancarias, como los Infonavit, Fovissste, bancos, Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Sofomes), entre otras, las cuales hacen una inspección de factores como el historial crediticio, calificación en buró de crédito, monto de ingresos, avalúo y edad. Expertos en finanzas personales recomiendan que la capacidad de pago se encuentre entre un 35% a 40% del ingreso neto para no verse comprometido con el crédito. Sin embargo, en la Ciudad de México debido al aumento acelerado del precio de la vivienda, siendo que una vivienda en promedio cuesta 4 millones de pesos, una persona que pueda adquirir este bien, tendría que ganar aproximadamente arriba de 60 mil pesos para poder destinar parte de su sueldo a pagar el inmueble en un periodo de 20 a 25 años (Priego, 2019).

En el caso de la BJ la asignación de los créditos para la vivienda varía en tanto tipo de vivienda (media, residencial, residencial plus), esto hace que existan diferencias en tanto enganche, pago inicial del crédito, el porcentaje de préstamo del financiamiento, ingresos requeridos, pago mensual del crédito. Así para la vivienda de tipo media el ingreso mensual más bajo para adquirir una vivienda se da entre los años 2006-2007, siendo de 21,604 pesos y 23,000 pesos, esta cantidad de ingresos se duplica para el año 2015 y para poder adquirir una vivienda tipo media en la alcaldía se necesitaba de un ingreso de 40,052 pesos. Para los casos de la vivienda residencial y residencial plus, surge un fenómeno parecido, el ingreso mínimo menor se encuentra entre estos años y este ingreso requerido vuelve a subir hasta alcanzar los 71,000 pesos y los 144,781 pesos. El otorgamiento de los créditos hipotecarios para la alcaldía BJ es inestable y muy variable debido a los aumentos progresivos que tuvo durante el primer sexenio del 2000. Hubo un descenso en el 2006 del 70% con respecto al año anterior, para el 2008 tener un crecimiento y su mejor año de otorgamiento, llegando a descender para el año 2013 (Chiquite, 2018). Las instituciones bancarias que otorgan créditos hipotecarios en la demarcación son: BBVA Bancomer, Banorte, Scotiabank y Banamex, el proceso actual es un incremento en el otorgamiento de créditos por parte de instituciones privadas, siendo desde el 2013 que la cantidad de créditos privados que se otorgan sean mayoría por parte del sector privado.

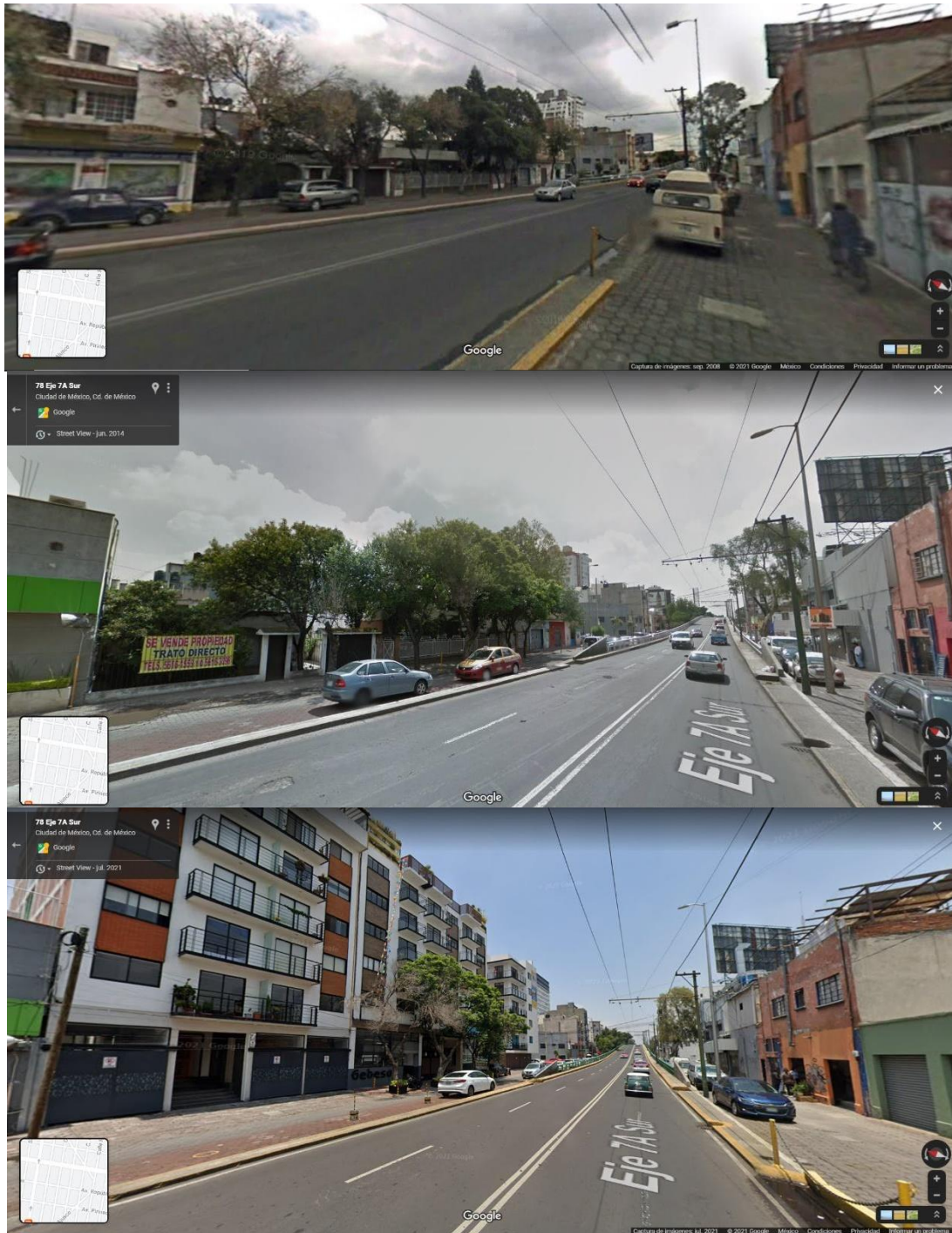
Las dos imágenes muestran las promociones inmobiliarias nuevas que están surgiendo en la zona después de la década del 2008, las cuales responden a las viviendas ofertadas como viviendas medias y residenciales, hay una forma de distinguir los desarrollos sobre avenidas principales y sobre calles de la colonia y este se da por la densidad de construcción, que en avenidas es de mayor altura y mayor densidad de departamentos, oficinas, o usos mixtos, y sobre calles se dan en menor altura y aprovechando los espacios interiores de los lotes. Casi todos estos nuevos desarrollos que empiezan a surgir en la zona cuentan con seguridad privada, donde cada vez menos se tiene un contacto con los vecinos de manera directa.

Figura 24. Secuencia temporal de los años 2008, 2014 y 2021 durante renovación de la vivienda y la calle sobre Av. Popocatepetl y calle Monrovia. Colonia Portales.



Fuente: Google Street View.

Figura 25. Secuencia temporal de los años 2008, 2014 y 2021 durante renovación de la vivienda sobre Eje 7 Sur Emiliano Zapata y calle balboa.



Fuente: Google Street View.

Esto ha provocado una movilización de población habitante de la colonia y un aumento en número de viviendas, si bien, para el 2010 existían en la colonia 41, 633 habitantes, para el año 2020 esta cantidad aumentó a 46, 933, es decir, en la colonia existen 5, 300 nuevos vecinos, y de viviendas se tenían para el 2010 solo 16,808, incrementando para el 2020 en 4,056 viviendas nuevas, pasando a ser 20, 864 viviendas (INEGI censo de población y vivienda, 2020), no solo esto, sino que al ir aumentando los ingresos requeridos para la compra de una vivienda a partir de un crédito, la población nueva que consigue su casa a partir de un crédito, tiene un poder adquisitivo diferente a los habitantes establecidos en otro momento, lo que también ha supuesto un cambio en el consumo y en las necesidades de la nueva población ya que desde el 2011 el ingreso mínimo requerido para conseguir un crédito ronda arriba de los 30 mil pesos para viviendas medias y hasta más de 100 mil pesos para viviendas residenciales plus.

Otra forma de conseguir una vivienda: la vivienda de interés social.

La política de vivienda social en México ha cambiado desde su institucionalización en 1917, pasando por su robustecimiento en 1940 a partir del financiamiento de la vivienda para trabajadores al servicio del estado donde se crea el Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto Nacional de Vivienda, su fortalecimiento durante 1970 en términos de planeación urbana se desarticula la vinculación de los planes locales y regionales, dotando de mayor autonomía a los gobiernos locales para establecer sus planes, así mismo se crea el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) siendo desde ese momento la instancia más importante encargada de financiar y producir vivienda, y la etapa de re-estructuración y flexibilización de las instancias del gobierno por el neoliberalismo entrante en el país (1992-2018). Esta última etapa actualmente dominante en el país se ha caracterizado por un abandono del sector de la vivienda, y de muchos otros sectores, por parte del Estado pasando a ser del Estado Interventor al Estado Facilitador (Puebla, 1999), así se promovió y privilegió la cuestión financiera y la función del mercado para la regulación de este sector (Montejano, Caudillo y Cervantes, 2018).

Existen movimientos sociales que luchan desde principios del siglo XX hasta la actualidad, estos actores se han identificado en el movimiento urbano popular (MUP) y su representación orgánica es la Coordinación Nacional del Movimiento Urbano Popular

(CONAMUP) y que su transformación a diferentes modalidades como las *Asambleas de Barrios* les permitió conseguir algunos predios para vivienda de interés social en la alcaldía Benito Juárez durante los últimos 20 años.

El MUP es una respuesta a la visión y construcción de la ciudad para la acumulación del capital, donde los diferentes elementos de la estructura y morfología urbana constituye para los agentes que los producen una mercancía más de la cual extraer una plusvalía y no tanto un medio para la satisfacción de necesidades de la población (Ramírez, 1986). En estas luchas el MUP se ha originado desde las expresiones populares e independientes de la población organizada, ha reivindicado derechos de la ciudad para los trabajadores y clases bajas de la población de diferentes maneras. En la que nos concentramos por su repercusión en la BJ son las organizaciones que surgen a partir de las organizaciones solidarias hacia los damnificados del sismo de 1985 y su próxima transformación a *Asambleas de Barrios* para los demandantes de vivienda, fueran o no afectados por el sismo.

Las organizaciones surgidas por el sismo tuvieron repercusiones en las delegaciones (actuales alcaldías) centrales de la ciudad, entre ellas, la BJ. Sin embargo, las diferentes formas de organización se dieron por los niveles socioeconómicos de los afectados. Siendo la BJ una zona de clase media en proceso de deterioro se crean las organizaciones en la colonia Narvarte y Nicolas Bravo.

Esta situación cambia debido a la entrada del gobierno neoliberal a partir de la década de 1990, desmantelando programas para atender las demandas sociales preexistentes. Con la entrada de diversos partidos de izquierda como el Partido de la Revolución Democrática (PRD) se disciplino a los movimientos sociales (Bautista, 2015), la disciplina hizo que estas organizaciones por una vivienda se transformaran en asociaciones o coordinadoras, teniendo que institucionalizarse, así muchos de los apoyos se volvían partidistas, para recibir el apoyo se necesitaba votar o hacer actividades políticas o electorales.

Las asambleas de barrios junto con los gobiernos democráticos de la Ciudad de México buscan organizar y crear mecanismos para la “solución” de la vivienda para clases trabajadoras y sectores populares de la población. Así surge en 1999, en el seno del PRD sus afiliados y de la Asamblea de Barrios de la Ciudad de México, una organización social

llamada la Coordinadora Democrática de la Ciudad de México (Codecime). La cual tenía el lema “¡Por una vivienda digna! ¡Unidos y organizados... Venceremos!”.

Esta coordinadora tuvo una actuación importante que respondía a las necesidades de la población que necesitaba vivienda, por un lado, y a sus necesidades como institución popular y partidista por el otro. Si bien, sus funciones entraron en vigor durante el periodo en el cual Andrés Manuel López Obrador (AMLO) es jefe de gobierno del Distrito Federal y el Bando 2 también entra en rigor sobre la ciudad (2000-2006), es decir fueron los mecanismos de vivienda de interés social que pudieron tener un actuar en la zona central de la Ciudad de México, a su contraparte de vivienda residencial promovida por el sector privado.

La actuación de vecinos organizados por una vivienda de interés social se hace a partir de estas instancias, si bien su organización no surge desde ellos mismos, sino que tienen que afiliarse a este tipo de organizaciones como la Coordinadora Democrática de la Ciudad de México, que junto con la participación del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) crean mecanismos para la solución de la demanda de vivienda. Los vecinos junto con la Codecime se organizaban y hacían juntas para buscar un predio, pagar el proyecto arquitectónico, el terreno y a los dibujantes, mientras que el INVI haría la construcción y parte de los departamentos que se construyan serían para gente afiliada a sus filas.

En la colonia Portales se ubica uno de los únicos predios conseguidos por vecinos organizados mediante la Codecime en el año 2000, en la calle Balboa 414, donde había una casa unifamiliar, se hicieron 48 departamentos, haciendo uso intensivo del suelo. Se realizaron 6 entrevistas semiestructuradas, en algunos casos de manera individual y en otros casos en parejas, a 10 personas propietarias de departamentos del proyecto concluido, 7 mujeres y 3 hombres, con el fin de conocer su forma de organización mediante la Codecime, los retos que tuvieron y si su organización como vecinos siguió adelante o terminó al conseguir dicho proyecto.

Vecinos del predio, comentan, que se tenía que cumplir con requisitos para poder ser integrante del grupo Balboa dentro de la Codecime y poder conseguir una vivienda. Si bien se tienen que cumplir características socioeconómicas que el mismo INVI fomenta para poder ser acreedor a sus mecanismos de vivienda. Por lo cual se formaron 2 grupos: Los

matrimonios con dependientes económicos y las madres o padres solteros con dependientes económicos.

El primer grupo de matrimonio tenía que cumplir con:

- Identificación oficial.
- Acta de nacimiento del titular y conyugue
- Acta de nacimiento de dependientes económicos
- Acta de matrimonio
- Comprobante de ingresos (mínimo 4,500 y máximo de 6,000 pesos mensuales entre ambos)
- Curp del titular, cónyuge y dependientes económicos
- Comprobante de domicilio
- Certificado de no propiedad.

El segundo grupo de madres y padres solteros con dependientes económicos debía cumplir solo con 3 puntos más que el anterior grupo, los cuales eran:

- Acta de dependencia económica
- Comprobante de estudios de los dependientes económicos.
- Comprobante de ingresos (mínimo de 3,600 y máximo de 5,000 pesos mensuales).

Aquí es donde suceden las contradicciones y problemáticas entre los vecinos organizados, ya que muchos de ellos, comentan, que si cumplían con los requisitos y que era necesario una vivienda porque rentaban y les estaban aumentando la renta donde vivían, pero había otros vecinos que ya contaban con propiedades en otros lugares de la ciudad, lo que se les hacía injusto a los demás vecinos que en realidad si necesitaban este apoyo. Sin embargo, muchos de los vecinos, mandaban a sus hijos a sacar el certificado de No Propiedad para que pudieran seguir en el grupo de Balboa.

A partir de esto los representantes de la Codecime, explican los vecinos, que para hacer “puntos” y poder ser propietario de algún departamento que estaban en construcción se les pidió que se afilian al PRD, o al menos que asistieron a marchas y a actividades políticas-electorales para hacer más puntos y conseguir la vivienda. Es decir, se hizo partidismo con las ayudas sociales para conseguir votos, y los mismos dirigentes de la

Codecime, como Alicia Barrientos Pantoja, escalaron a conseguir puestos delegacionales o en las senadurías y diputaciones de la ciudad.

Para el año 2003 se hizo el cambio de intensidad constructiva en el predio y se dio la revisión del proyecto, debido a que algunos compañeros no pagaban y se ponían travas en el INVI, SEDUVI y otras dependencias del gobierno, no es sino hasta el 2005-2006 donde se construyen los edificios de departamentos, pero estos no se entregan a pesar de estar acabados. Los departamentos no se entregaban por detalles en algunos acabados de los departamentos, y desde el 2006 hasta el 2008 los vecinos tenían que seguir haciendo actividades partidistas y pagos para que todo quedara en regla, siendo que los departamentos ya estaban terminados.

Algunos vecinos ya no confiaban en la Codecime, ni en sus figuras, ya habían pasado 9 años para conseguir una vivienda y aún no la tenían, por lo cual decidieron hacer uso de la desobediencia civil (Thoreau, 2009) para que les dieran sus departamentos. Así, las 48 familias decidieron entrar a habitar los departamentos para meter presión sobre la Codecime y una semana después, gracias a esta actividad, se les dieron las llaves de cada departamento a las 48 familias del grupo. Sin embargo, al entrar las 48 familias a los departamentos y no respetar el acuerdo con el INVI de sus 8 departamentos para sus filas, después de 9 años más, en el 2018, se empezó a desalojar 8 departamentos que no estaban en regla y que ya pertenecían a otros dueños. Muchos de estos departamentos ya los habían acondicionado los vecinos y ya los habitaban. Se les notificó a los vecinos y los que hicieron caso omiso de la notificación fueron movilizadas a la fuerza con uso de policías, los que hicieron caso se tuvieron que mover a otras zonas de la ciudad, tuvieron que hablar con los dirigentes de la Codecime para llegar a acuerdos, ya se mediante el pago de una renta mientras otros edificios, ahora ubicados fuera de la alcaldía BJ, terminaba de construirse y reponérselo, lo cual, en algunos casos, no ha pasado.

Ahora, más que en otros tiempos se hace imposible adquirir una vivienda de interés social en la alcaldía, y este ejemplo no es único, ya que hay otros desarrollos parecidos en la alcaldía conseguidos gracias a la Unión Popular de Benita Galeana, aunque son dirigidos a una clase social con otras formas de organización y formas de conseguir vivienda de manera

más discreta, a sus agremiados no se les obliga a participar políticamente (Clemente y Rocha, 2007: 125).

El resultado ha sido convertir la colonia Portales de una colonia popular al sur de la ciudad a una colonia residencial de la ciudad central, movilizandoo población trabajadora o de menores recursos y atrayendo a una clase media con otras necesidades y consumos variados. Las grandes avenidas se han visto drásticamente modificadas en tanto la cantidad de viviendas y habitantes que van a recibir, así mismo, las calles se desarrollan nuevas viviendas residenciales que crea un ambiente seguro dentro de la vivienda y no crea sentimientos de vecindad en la colonia. Esto ha repercutido en el precio del suelo y de la vivienda, haciendo casi nula la participación y la producción de vivienda de interés social y popular en la alcaldía, erosionando las relaciones vecinales y con esto la participación ciudadana dentro de la colonia. El futuro de muchas formas de organización que existieron para conseguir una vivienda de interés social en la zona central de la CDMX es su erosión, pues ya no se organizan los vecinos, consiguen las viviendas y hasta ahí termina su lucha, algunos han vendido dicha vivienda a gente externa de la organización, por lo cual pueden que sea solo cuestión de tiempo para que este tipo de viviendas se venda, sino es que se siguen organizando y haciendo juntas para mejorar el entorno de la unidad habitacional y su consolidación con los vecinos de alrededor.

3.2 De pueblo originario de la Ciudad de México a pueblo gentrificado: San Sebastián Xoco.

El pueblo originario de Xoco, como bien se menciona en el capítulo anterior, tiene sus antecedentes de existencia desde épocas anteriores a la conquista española, pasa por varias transformaciones urbanas de la CDMX en general, pues en sus territorios se encuentra una de las iglesias más antiguas de México, y que responde a una manera de organizar el espacio social y a sus habitantes. Sin embargo, estas formas cambian a raíz de la independencia y la entrada del capitalismo moderno a la CDMX.

Las transformaciones que sufre el pueblo originario de Xoco se deben a las mismas que toda la Benito Juárez dada su centralidad dentro de la ciudad y en el caso de Xoco dada su centralidad en la alcaldía, un pueblo que lo atraviesan grandes vías de comunicación, de norte a sur lo atraviesan Avenida Universidad y Avenida México Coyoacán, y de este a oeste lo atraviesa Avenida Río Churubusco y el eje 8 Sur Popocatépetl. Desde finales de 1960

empiezan a surgir transformaciones y construcciones aledañas que empiezan a configurar una morfología que responda a las necesidades del capitalismo y su reproducción en la ciudad moderna de ese entonces, donde la aparición de nuevas formas de consumo necesita del espacio y el lugar para realizar este consumo final (Gasca, 2017). Plaza universidad se erige a lado del pueblo de Xoco, el primer centro comercial de la CDMX (1969). Cineteca Nacional (1974) el edificio de grupo Bancomer que se empieza a construir en 1977, radio IMER (1983), Centro Coyoacán (1989). Para la fecha de 1990 el tipo de poblamiento que se tenía en la zona de Xoco y la gran mayoría de la alcaldía Benito Juárez era de tipo residencial medio, es decir, sus construcciones surgen de promociones privadas, son asentamientos planificados, cumplen con estándares de calidad basados en normas y reglamentos de la época, sus lotes miden aproximadamente entre 90 y 300m² (Suárez 2017: 45).

El seguimiento de su transformación a partir de los nuevos gobiernos de la CDMX con sus políticas de desarrollo inmobiliario intensivo dentro de la llamada ciudad central, han desarrollado que se promuevan megaproyectos inmobiliarios privados de alta densidad de habitación, con usos mixtos, la cual es característica de la urbanización neoliberal, en la cual se busca ofrecer en un mismo espacio todos los satisfactores y distractores de vivienda, tiempo de ocio, comercio, oficina, deporte, y más amenidades, como hospital en el caso de Mitikah.

En el gobierno de la ciudad del 2007 al 2012 planteaba en cuanto a desarrollo urbano que fuera competitivo, equitativo y sustentable, sus objetivos eran redensificar toda la ciudad y detener la mancha urbana, fomentando el uso de suelo intensivo en zonas que cuentan con infraestructura y servicios suficientes, es decir en la misma ciudad central. Los principales megaproyectos que en ese gobierno reconfiguraron y tuvieron actuación sobre el territorio de la BJ fueron: Metrobús línea 2, línea 12 del metro, Construcción de Mitikah Ciudad Progresiva, en este periodo también se consolidan los proyectos urbanos de City Tower, en las afueras de Xoco.

Del 2012 al 2018 la política para el desarrollo urbano en la CDMX se basaba en las nociones de ciudad compacta, dinámica, policéntrica y equitativa, en la cual se sigue con la política de inversión en el centro de la ciudad sus objetivos fueron intensificar, reciclar, y verticalizar la ciudad, actuando en las áreas con potencial de reciclamiento. Los proyectos y

las pautas que se siguen para el desarrollo urbano sobre la alcaldía son las mismas y es justo en esta temporalidad donde se agudizan los problemas en el pueblo originario de Xoco.

Al estar encerrado dentro de un polígono que lo dividen estas grandes avenidas, consideradas como avenidas con potencial de desarrollo y con potencial de reciclamiento muchos de los nuevos megaproyectos urbanos se dan sobre estas avenidas, encerrando a la población originaria y haciéndolos ser una minoría dentro de su territorio. Los proyectos que detonan las problemáticas y que generan que los habitantes originarios de Xoco decidan organizarse para la defensa de su territorio son: Mitikah Ciudad Viva, la cual es un megaproyecto urbano que se crea a raíz del primer fideicomiso para inversiones en bienes raíces en México FUNO o Fibra UNO, estas fibras equivalen a los REIT (Real Estate Investment Trusts) de Estados Unidos, los cuales se encargan de agrupar activos inmobiliarios (incluyendo propiedades industriales, comerciales y de oficinas) en la forma de instrumentos de inversión que pagan rendimientos sobre las rentas y ganancias de capital (Rodríguez 2016), Mitikah se construye al sur de Xoco, sobre Av. Rio Churubusco y casi esquina con Universidad, el proyecto ha ido aumentando de dimensiones al ir adquiriendo terrenos alrededor, como la torre Bancomer; los complejos habitacionales City Tower que al menos 3 de sus grandes desarrollos inmobiliarios tienen ubicación en la colonia, sobre Av. México-Coyoacán, que rompen completamente la morfología de la vivienda que se tenía en la zona; la extensión de plaza universidad, conocido como Patio Universidad, sobre Av. Eje 8 sur Popocatépetl; y los actuales nuevos desarrollo inmobiliarios como Agatha y i House sobre Av. eje 8 sur (Ver imágenes 3.3, 3.4 y 3.5).

La imagen 3.3 está sobre Av. Eje 8 sur, viendo hacia el sur Av. México-Coyoacán, muestra 3 conjuntos departamentales conocidos como City Tower, desarrollados por Gap Inmobiliaria de 2014-2018, el primero, conocido como City Towers Grand, sobre Av. Popocatépetl 474, donde antes era un local comercial de rótulos y diseños a color, se transforma a un conjunto condominal de 450 unidades de vivienda divididos en 6 condominios o torres, se cuentan con 862 cajones de estacionamiento y un listado de 28 amenidades, las que destacan son: capilla, gimnasio con alberca, guardería, cine 90 butacas, boliche, salón de videojuegos, etc. El siguiente conjunto es conocido como City Tower Park Grand, sobre Av. Coyoacán 321, que alberga 1,500 departamentos cumpliendo las

expectativas de los clientes más exigentes y cuenta con una pista de hielo, antes se encontraban el edificio de Fernández Editores, y el último edificio el City Tower Coyoacán, ubicado en Av. Coyoacán 371, el cual ganó el premio nacional de vivienda en 2012 por contar con más de 2 mil metros cuadrados de áreas verdes y espacios inteligentes y dinámicos.

Figura 26. Desarrollo de nueva vivienda tipo residencial en Xoco, City Tower, Avenida México-Coyoacán desde el eje 8 sur Popocatépetl de 2008 a 2021.

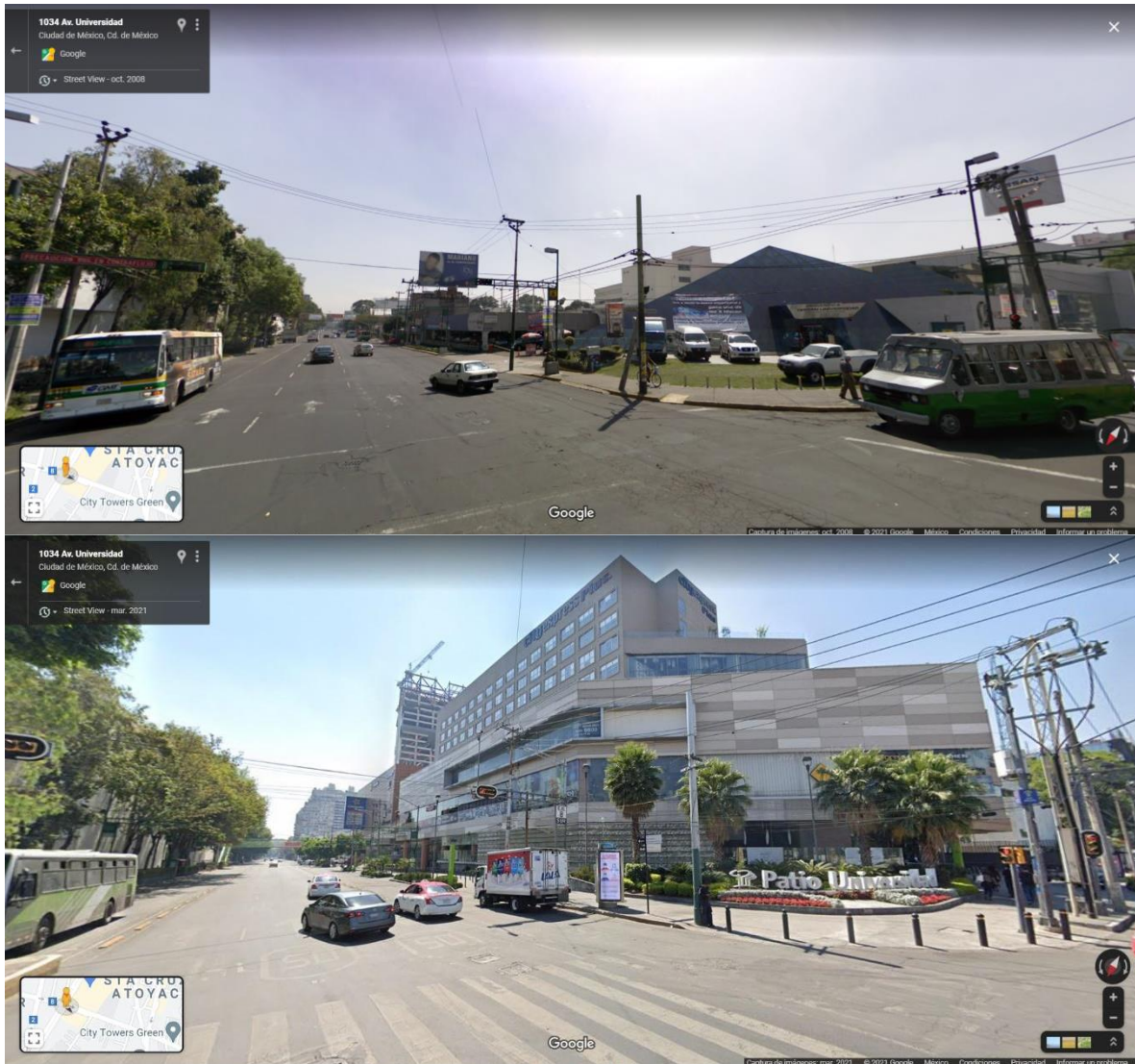


Fuente: Google Street View.

La imagen 3.4 muestra la Av. Popocatépetl desde Av. Universidad, y se aprecia el cambio intensivo tanto en el uso de suelo comercial como en el habitacional, en un tiempo

se tiene una concesionaria de autos, y una tienda departamental Viana, que pasan a transformarse en Patio Universidad y la futura Torre departamental de Agatha.

Figura 27. Desarrollo de nuevo comercio patio universidad y vivienda residencia Agatha, sobre Eje 8 sur Popocatepetl desde Av. Universidad de 2008-2021

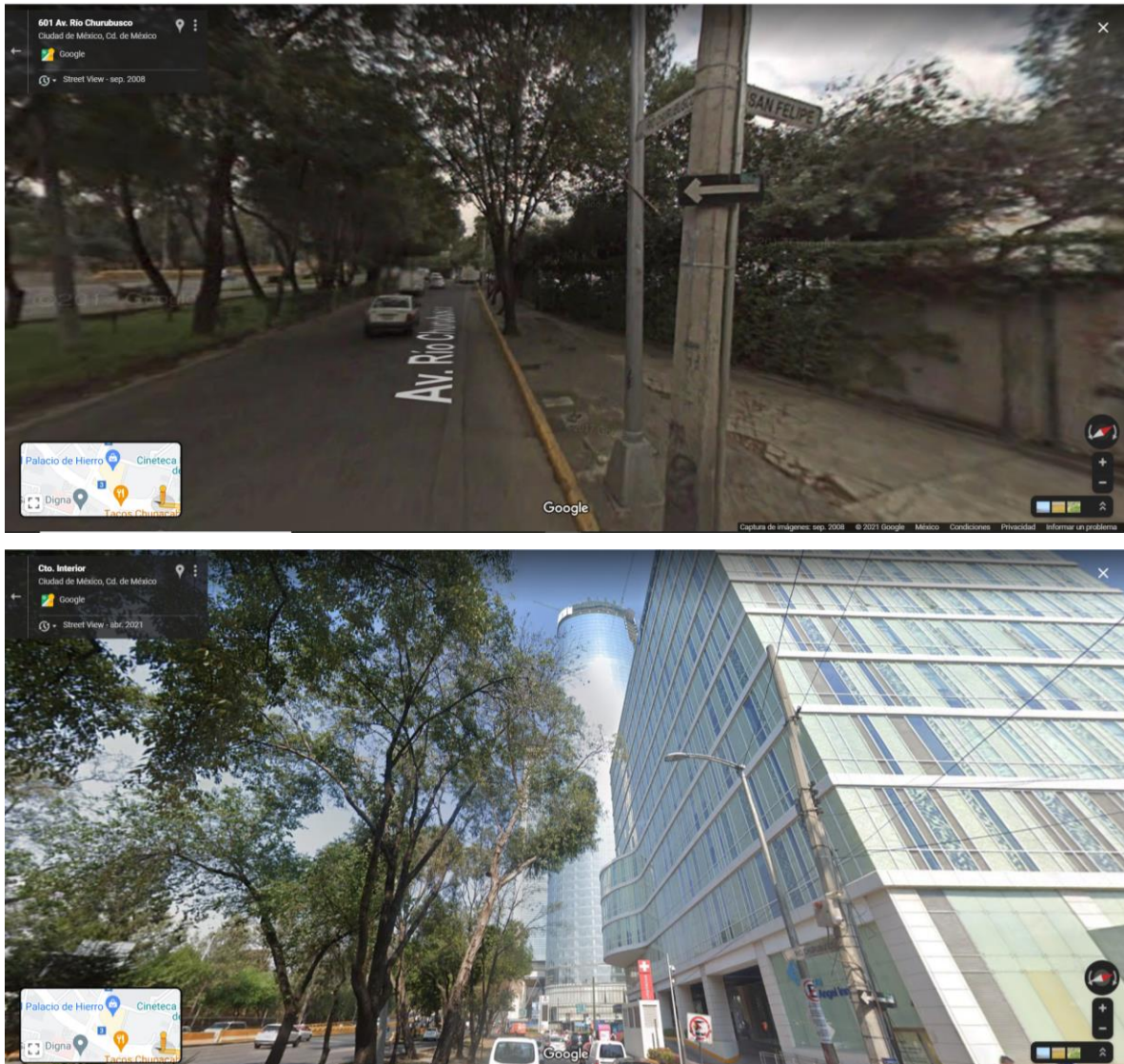


Fuente: Google Street View.

En la imagen 3.5 se puede observar desde la calle de San Felipe la Av. Churubusco, en la cual podemos apreciar donde se encontraba un estacionamiento de Torre Bancomer, se encuentra el hospital San Ángel Inn Universidad y a un costado el proyecto Mitikah ciudad Viva. Este proyecto se compone de 10 torres de las cuales 7 torres ya están avanzadas y 6 son edificios de vivienda bajo un esquema de arrendamiento, una torre médica, una torre de

oficinas y helipuerto, una sala de conciertos y la torre central llamada Mitikah, de 64 pisos de altura, de uso mixto con centro comercial, oficinas y zona residencial.

Figura 28. Desarrollo de nuevas viviendas de uso mixto y amenidades Mitikah, sobre Av. Río Churubusco desde calle San Felipe de 2008-2021.



Fuente: Google Street View.

Este tipo de desarrollos que han promovido los gobiernos de la ciudad y desarrolladores privados en conjunto, entendidos bajo los rubros de ciudad compacta, han contribuido a crear una ciudad costosa, exclusiva y excluyente sobre barrios particulares de la ciudad central. Esto atrae a nuevos habitantes a estas áreas de la ciudad que anteriormente

ya estaban habitadas provocando conflictos y tensión en el tejido urbano preestablecido, en el caso de Xoco, dejando a la población originaria como una minoría.

Desde el año 2010 al año 2020 según datos del censo de población y vivienda (INEGI, 2010, 2020), aumentaron solo 1087 nuevos habitantes del pueblo de Xoco, siendo un total de 5,089 habitantes, y un aumento de viviendas de 597 nuevas viviendas desarrollada en 10 años, siendo un total de 1974 viviendas, sin embargo, el solo proyecto de Mitikah pretende atraer a 30, 000 residentes nuevos para el desarrollo de usos mixtos y una población flotante que trabaja en el complejo de usos mixtos de 120 000 personas (Ramírez, 2019) sin contar con otros complejos que no están siendo habitado a su máxima capacidad como los City Tower y los que están en plena construcción como la torre Agatha y en los alrededores de Xoco, nuevos desarrollos de City Tower.

El estudio realizado por Delgadillo (2016) donde se realizaron más de 3 mil encuestas en barrios y pueblos de la CDMX, nos da una visualización del proceso de repoblamiento sobre estas áreas, nos interesan los resultados obtenidos en Xoco, en tanto movilidad y permanencia de la población. Más del 60% de los encuestados en Xoco no vivían en el mismo barrio antes de ocupar su vivienda actual; poco más del 50% de los encuestados no vivían en la misma delegación Benito Juárez; el 43.3 % de encuestados en Xoco lleva de 1 a 15 años habitando su vivienda y el resto lleva de 16 a más de 20 años viviendo en su misma vivienda y el 74% de los encuestados han visto llegar a nuevos vecinos.

Esto han provocado problemas cada vez más frecuentes en el barrio, como la falta de agua, la exclusión social, la tala de árboles sobre calles con un interés histórico y cultural único, como lo es Real de Mayorazgo, entre otras problemáticas.

Es por eso por lo que muchos vecinos habitantes originarios del pueblo de Xoco deciden organizarse para defender su visión de territorio, ciudad y su pueblo. Así es de reciente creación la Asamblea Ciudadana del Pueblo de Xoco (2018), han existido diferentes formas de organización dentro del pueblo originario de Xoco, si bien a partir de sus tradiciones como las Mayordomías, hasta las actuales Comisiones de Participación Comunitaria (COPACO). En el trabajo de campo se realizó una entrevista con un integrante de la Asamblea Ciudadana del Pueblo de Xoco (ACPX) y presidente de la COPACO del Pueblo de Xoco, el señor Álvaro Antonio Rosales Gaddar, el cual comenta que si bien ya

había *“transformaciones urbanas importantes como centro Bancomer, y algunas edificaciones de gente que se les hace atractivo el pueblo y empiezan a edificar, lo más grave empieza hace 10 años, no había nada gravoso hasta City Tower y Mitikah y las nuevas edificaciones que se vienen”*.

La ACPX son vecinos del pueblo de Xoco, que llevan viviendo más de 40 años en la zona o emparentados de gente que lleva viviendo ese tiempo aproximadamente en la colonia, siempre se han organizado, en el pasado su organización giraba en torno a las necesidades del pueblo y de las fiestas patronales, pero desde 2009-2010 han visto invadido el pueblo y sus alrededores de proyectos urbanos que han afectado su vida de manera constante, por lo cual su organización empieza a girar en torno a estas problemáticas desde el 2018.

La visión que tienen del pueblo de Xoco es que va a desaparecer, y esto por los constantes cambios que ha pasado el barrio, desde el aumento del pago a los servicios como el predial, la falta de agua, la falta de iluminación en calles y parques públicos, la tala de árboles, la invasión de calles, hasta el actual ataque a habitantes del pueblo de Xoco que se manifiestan en contra de la construcción de Mitikah¹⁰.

Lo que defiende la ACPX es *“el territorio, queremos defender todo el territorio... pero el problema mayor que tenemos nosotros es la defensa de la calle Real de Mayorazgo”*, en el 2019 de manera oficial, se talaron más de 50 árboles, *“pero quitaron más de 100 árboles, lo que pudo contar SEDEMA fueron los tocones, si había hoyo, pero no tocón no se contabilizaban, pero quitaron más de 100 árboles”*. Si bien la Secretaría de Medio Ambiente de la CDMX (SEDEMA) anunció la sanción por más de 40 millones de pesos, la ex titular

¹⁰ La falta de agua en la colonia se da en particular en casas de pobladores originarios debido a que en su construcción no se planeó la instalación de una cisterna para apartar agua, en la actualidad, debido a la presión inmobiliaria que ha sufrido la zona en algún momento del año se ven privados del uso del agua, también muchas construcciones de los alrededores, que, a pesar de contar con cisterna, sufren y padecen de la misma problemática, la alcaldía ha solucionado este problema mandando pipas a las diferentes colonias de la alcaldía. A lo largo del tiempo de la construcción de Mitikah, el barrio a sufrido diferentes cambios en su morfología, en algunos casos estos cambios afectaban a los habitantes, pues se dejaba sin luz calles como Mayorazgo entrada principal para el Metro Coyoacán y una base de camiones generando sentimientos de inseguridad. A pesar de contar con un pequeño parque público, transferido de una muy pequeña parte de los edificios City Tower conseguido como una medida de mitigación debido a los problemas que causaron dichas construcciones, en la entrevista con el poblador, que se dio en este parque y a las 8 pm seguía sin iluminación. En otros momentos se talaron arboles de una calle considerada como patrimonial por los mismos pobladores, pero privatizada por el megaproyecto Mitikah.

de la SEDEMA, Tanya Müller, asegura que su administración otorgó el permiso a Mítikah bajo la condicionante de que los árboles derribados serían sustituidos en una plazoleta peatonal que se construiría sobre el paso a desnivel (Animal Político, 2019). Es decir, el proyecto de Mitikah ha hecho caso omiso a las autorizaciones con otras secretarías y al mismo permiso de los habitantes de Xoco, ya que se debe de hacer una consulta para ver si se realiza o no la construcción y sus implicaciones urbanas en zonas aledañas (Dictamen de impacto urbano a Mitikah, 2009).

Esta peatonalización concebida como una plazoleta se creará sobre Real de Mayorazgo y es el actual y gran desafío y lucha que hace el pueblo de Xoco, si bien ya no parar la construcción, sino para defender la calle. En el pueblo de Xoco *“no queremos que cambien la geografía, no queremos su proyecto”*.

Sus logros han sido el poder organizarse y conocer las múltiples problemáticas que los integrantes de la asamblea y habitantes de Xoco tienen, así como visibilizar estas problemáticas a más gente, a través de medios de comunicación o redes sociales. Estar en contacto con otras organizaciones de vecinos de pueblos y barrios originarios de la CDMX para ver sus problemáticas y las diferentes formas de organización.

Sin embargo, por las nuevas construcciones han llegado nuevos vecinos a habitar el barrio que no llevan más de 20 años viviendo en él, por lo que han surgido otras organizaciones de vecinos no para frenar las obras, sino para negar que en el pueblo haya existido, como autoridad o tipo de organización, algo similar a una asamblea. “Además, ésta no es parte de la identidad del pueblo de Xoco, ya que nunca, como pueblo originario, ha existido una ‘asamblea’ que forme parte de la identidad del pueblo y, por tanto, no representa a los habitantes originarios y aún menos a los miles de nuevos vecinos que hoy somos parte de la colonia” (La jornada, 2021). Estos vecinos ven a la ACPX como una minoría, junto a la Copaco, una minoría que no representa sus ideas ni sus actos.

Así el proyecto de Mitikah Ciudad Viva o Ciudad Progresiva, junto con otros proyectos inmobiliarios desarrollados en la misma época, han provocado que poco a poco haya una gentrificación del pueblo originario de Xoco, en la actualidad los pobladores originarios son una minoría dentro de su mismo territorio.

3.3 La reconfiguración urbana de la alcaldía Benito Juárez.

Los aportes teórico-metodológicos que sustentan la *reconfiguración urbana*, así como la aplicación de esta dentro de la alcaldía Benito Juárez, se encuentran divididos en 3 categorías.

Para entender la *reconfiguración urbana* se analizan los procesos de neoliberalización de la economía, para entender cuáles son los cambios regulatorios que tienen su incidencia en la ciudad, si bien se establece una configuración de la alcaldía Benito Juárez durante la primera y parte de la segunda mitad del siglo XX, es durante la reestructuración y flexibilización de la economía, que tienen incidencia en las políticas públicas de vivienda y los intereses de los gobierno federal y local para regresar a la zona central de la ciudad a partir del Bando 2 (2000-2006) y consecuentemente con los subsiguientes gobiernos de la ciudad hasta la actualidad que han impulsado el actuar a la empresas inmobiliarias, que se puede afirmar que existe una reconfiguración urbana. La metodología se sustenta a partir de la morfología de la ciudad para observar dichos cambios en el paisaje urbano y sus componentes.

El crecimiento urbano tiene que ver tanto con rasgos físicos del territorio de la BJ como de la capacidad organizativa de las sociedades para moldear el espacio urbano, esto ha generado que sus calles sean reticulares, exceptuando el crecimiento que se hizo en los barrios originarios como Xoco, San Simón Ticumac, por mencionar algunos, donde existen callejones y calles estrechas. Sin embargo, como vemos en la actualidad esto no es impedimento para que el crecimiento de un centro comercial en dicha zona sea posible.

La postura teórica para el estudio de la *reconfiguración urbana* está en estrecha relación con la reestructuración global de la economía debido a la crisis y la transición de un sistema fordista-keynesiano a su próxima neoliberalización económica global e informal del libre mercado. Esto provoca que exista una mercantilización de la dinámica urbana, algo característico del capitalismo y sus orígenes urbanos, sin embargo, esta intensidad no había sido antes vista y se incrementa provocando un conjunto de cambios en la organización y funcionamiento, así como también en la morfología y el paisaje de diversas ciudades del planeta (Pereira y Hidalgo, 2008; de Mattos, 2008: 24).

Enfoques teóricos respecto a las transformaciones y la reconfiguración urbanas en Portales y el Pueblo Originario San Sebastián Xoco.

Tal como presentamos, el concepto de *reconfiguración urbana* tiene una suma de enfoques teóricos que se relaciona con las transformaciones urbanas que pueden distinguirse por la articulación de procesos globales y locales, como es la gentrificación, y el papel del sector financiero en las transformaciones urbanas.

Uno de los trabajos más importantes dirigido a comprender los cambios que se viven en la Ciudad de México a partir de las reformas estructurales para modificar las maneras de pensar del gobierno de la ciudad y su decisión para incorporar a agentes y actores que antes no tenían importancia, son los que se dirigen específicamente a las políticas públicas urbanas. Paquette y Yescas (2009) proponen el análisis de dos políticas públicas de México para la producción masiva de viviendas en la ciudad. La primera dirigida por la política federal de financiamiento de vivienda dirigida a la periferia urbana. La segunda, que es la que nos importa más por su impacto dentro de la BJ, es la política de la redensificación del área central de la ciudad. El análisis de estas dos políticas permite ver las acciones dentro del espacio público de la ciudad y cómo se limitan sus objetivos. ¿Hasta qué punto la crítica de estas políticas posibilita nuevas respuestas ante problemáticas de habitabilidad, reconstrucción y nueva construcción de la urbe? Por otro lado, nos permite ver el nuevo interés del gobierno por su ciudad previamente construida para insertarla dentro de los sistemas globales de consumo y producción.

Figura 29. Síntesis de las posturas teórico-metodológicas para proponer la reconfiguración urbana en la Alcaldía Benito Juárez.

<p>I. Posturas teórico-conceptuales y metodológicas sobre la producción del espacio urbano.</p>	<p>H. Lefebvre (1978) _____</p> <p>H. Capel (2002) _____</p> <p>P. Pereira & R. Hidalgo ed (2008) _____</p> <p>N. Smith (2012) _____</p> <p>D. Harvey (2013) _____</p>
<p>II. Estudios urbanos sobre la Ciudad de México.</p>	<p>C. Paquette & M, Yescas (2009) _____</p> <p>P. Olivera y V. Delgadillo (2014) _____</p>
<p>III. Investigaciones asociadas con las transformaciones urbanas en la Alcaldía Benito Juárez.</p>	<p>C. Pichardo (2006) _____</p> <p>F. Pastor (2009) _____</p> <p>E. Centeno (2009) _____</p> <p>Gómez (2013) _____</p> <p>S. Guillén (2015) _____</p> <p>I.Rodríguez (2016) _____</p> <p>D.Chiquete (2018) _____</p>

Elaboración propia.

Olivera (2014) muestra que, en el contexto neoliberal la gentrificación forma parte de los procesos de reestructuración urbana cíclica a partir de la inversión de inmobiliarias y financieras en antiguos barrios urbanos, apoyados a través de la gestión público-privada para obtener los beneficios que reproducen el capital. Como los ejemplos anteriormente señalados las intervenciones de nuevos actores está presente a partir de los cambios estructurales por la doctrina neoliberal en México desde 1980.

La producción de espacios dirigidos al ocio (plazas comerciales, museos, bares, restaurantes, cines, parques, etc.) y los servicios (internet, seguridad, transporte público, instituciones públicas) modificó los patrones de consumo ¿qué se consume, ¿cómo se consume y por qué se consume? Surgen investigaciones dirigidas a repensar el papel de estos espacios en la configuración de la ciudad, para explicar el crecimiento y difusión espacial de los centros comerciales en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) a partir de la expansión de capital inmobiliario de la ciudad, resultado de nuevas escalas y formas de consumo promovidas por corporativos locales y globales de distribución minorista, como dispositivos que articulan nuevas formas de producción y reestructuración del espacio urbano (Gasca, 2017: 75) dando cambios en la morfología urbana asociada.

Gasca (*ibid.*) nos explica que para la creación de un centro comercial se necesita, primeramente, adquirir un terreno para poder edificar, este espacio puede estar sujeto a consideraciones estratégicas como lo es su ubicación en la ciudad, entre otras, el diseño y gestión del proyecto, la adquisición de grandes firmas empresariales que creen productos globales. Así los inversionistas aportan el capital para adquirir el suelo y edificar. Posteriormente las empresas diseñarán la construcción y la promoción de dicho centro comercial.

La Zona Metropolitana del Valle de México ha experimentado cambios en diversos aspectos de su estructura y funcionamiento resultado de la aplicación de las políticas económicas neoliberales, las prácticas de los actores sociales dominantes y las políticas urbanas de los gobiernos locales (Pradilla 2018). Un análisis principalmente de la estructura económica caracterizado por la industrialización, desindustrialización y la terciarización formal e informal de la economía; los cambios en los patrones de movilidad de los habitantes

de la ciudad y la modificación de la lógica de la configuración territorial céntrica que ha existido, por los corredores terciarios.

La reconfiguración urbana en la alcaldía Benito Juárez debe asociarse a los procesos de revalorización de las áreas interiores de la Ciudad de México y los agentes que han realizado esta reconfiguración tienen que ver con empresas privadas que se han encargado de producir el mercado formal de la vivienda en la ciudad en conjunto con los programas generales de desarrollo urbano en relación con los programas locales de desarrollo urbano, es decir, una asociación entre el gobierno y las empresas privadas, donde se le ha dado una mayor importancia a la producción de una tipología de viviendas tipo residencial media y alto, lo que ha generado procesos indirectos de desalojos y pérdida de población de un poder adquisitivo bajo.

Aunado a esto, la intensificación de funciones, cambio en las formas de la vivienda (tanto en su consumo, como en su reproducción), el crecimiento de la infraestructura urbana, así, como los cambios de la población han incrementado los precios de la vivienda, la vivienda de interés social no se produce en la zona, por lo cual se hace una exclusión y una exclusividad para habitar en la alcaldía.

El concepto de *reconfiguración urbana* nos permite aprehender el pasado rural que existía en la zona, destacando lugares patrimoniales que concentran historia y que deberían ser repensados tanto por los actores como por los agentes urbanos, ya que son parte fundamental para la identidad territorial de la alcaldía. Estos espacios pronto pueden ser reconfigurados, dejando a un lado los valores simbólicos y culturales de la morfología urbana, y pensarlos como activos económicos que enriquecen el proceso de rentabilidad de suelo urbano.

Conclusiones

La geografía en su avance científico ha desarrollado diferentes conceptos para interpretar las transformaciones urbanas, desde las teorías críticas de la misma se ha puesto énfasis en la producción social del espacio esto ha generado cambios en la forma de concebir el espacio geográfico motivando el estudio para entender sus desigualdades y poder solucionarlas, haciendo del mundo un lugar más justo y donde cada vez más mujeres y hombres podamos conseguir libertad, felicidad y justicia. Aquí proponemos un concepto que

nos permita relacionar los procesos globales y generales del funcionamiento macroeconómico y su influencia con procesos locales y particulares en una relación modificada por la neoliberalización de la economía, estos cambios en lo local se presentan sobre la morfología de la ciudad. No solo esto, sino que el mismo concepto nos permite entender la configuración de la morfología, es decir la creación de la estructura urbana, funciones y procesos sociales que se dan, siendo también que nos permite condensar en el espacio el tiempo acumulado que existe en él y con esto respetar y comprender a población originaria o establecida ya en un territorio.

El estudio de la *reconfiguración urbana* nos lleva por un viaje a través del tiempo de un territorio, en el caso de la alcaldía Benito Juárez, nos enseña a conocer la forma en que la Ciudad de México se expande a partir de la urbanización industrial, donde se crean calles, viviendas, funciones, algunas de ellas permanecen hasta nuestros días, en especial el sistema viario y de manzanas, sin embargo sus funciones y procesos sociales cambian en la actualidad y entran en conflicto cuando una nueva población empieza a habitar el territorio en las últimas décadas.

Las nuevas formas que adquiere la morfología urbana a partir de la reconfiguración de las ciudades en el contexto de globalización y financiarización de la economía, se entiende a partir de la articulación de los múltiples procesos que suceden en la ciudad, como gentrificación, revitalización, compactación y verticalización de esta. Es necesario considerar que el termino reconfiguración urbana se debe seguir desarrollando, ya que es una concepción amplia y compleja, considerando la actuación del neoliberalismo en la reestructuración de la economía, los cambios supranacionales en el mundo, la liberalización del mercado para su autorregulación y, con ello las formas de producir y consumir la vivienda. Se generan nuevas tipologías de la vivienda y de la ciudad, que rompen con formas preestablecidas como barrios populares o pueblos originarios. Esto provoca distintas formas de destrucción creativa: segregación, exclusión y exclusividad en la ciudad, lo que trae como consecuencia tensiones en la sociedad.

En el caso de la alcaldía Benito Juárez muchas de las transformaciones que se dan en el territorio son a partir de la forma compacta que promueven las autoridades centrales del país sobre la capital. Como se pudo constatar, esta forma compacta que adquiere la Ciudad

de México sobre la zona central de la ciudad es excluyente en tanto que el mercado formal ha sido el promotor de viviendas, en su forma de producir no caben las viviendas de interés social para trabajadores y gente de escasos recursos, su forma de actuar es atraer una nueva clase social para habitar dicha centralidad, promueven diferentes formas de producir nuevas viviendas y reproducir su consumo de forma exclusiva. Esto provoca tensión en el tejido social de algunas colonias de la alcaldía lo que hace que se organicen de diferentes formas vecinales para conseguir una vivienda de interés social en esta zona de la ciudad, hasta organizaciones para la defensa del territorio, como el caso del pueblo de Xoco.

Estos procesos son los que nos dicen que está existiendo una reconfiguración urbana en el territorio, no solo exclusivamente de lo central en la ciudad, ni de lo urbano, sino que puede ser estudiado en el territorio nacional o en espacios rurales que están cambiando de formas y de procesos. En este caso, al referirnos a la ciudad central, se estudian a los agentes del mercado “formal” de la vivienda que han acaparado el suelo urbano de la misma para el desarrollo de megaproyectos urbanos con una morfología densificada, con seguridad privada y con amenidades, lo que atrae a una población completamente nueva y se deja, en algunos casos, a la población originaria o popular como una minoría, así los problemas de estas nuevas minoría originarias son omitidos, minimizados o cambiados por una nueva forma de percibir el territorio.

La forma de comprender, analizar y describir el mundo a partir de los nuevos enfoques críticos que la Geografía ha propuesto en los últimos años puede ayudarnos a comprender nuevas formas de injusticia espacial y otras maneras de organización ciudadana y/o popular para conseguir y luchar por *otra* ciudad, donde los sectores populares y originarios de la población se beneficien de la ciudad, ya que la ciudad la producimos y es para todos. Sin embargo, muchas veces estas formas de organización no surgen desde los mismos ciudadanos de manera autónoma, sino que surgen a partir de un malestar provocado por la forma en que se produce y se piensa la ciudad desde las ideas del gobierno en conjunción con las empresas privadas. La organización ciudadana surge como una forma defensiva de luchar por el territorio, y repensar la ciudad como un derecho comunitario, sin embargo, los gobernantes se han beneficiado de los incentivos sociales de forma partidista para conseguir votos. Se tienen que mantener estas organizaciones y repensarse pues sus problemas tienen que ser

visibilizados en otros ámbitos, para poder mejorar su organización, influencia y sus formas de lucha no solo para beneficio de ellos, sino de toda la población que habita en las ciudades.

Así, los cambios y problemáticas actuales que se dan en la alcaldía Benito Juárez se deben a la desactualización de más de 10 años sobre las normas urbanas con las cuales se rige el desarrollo urbano intensivo en la zona central de la Ciudad de México, esto ha generado que el suelo urbano de las alcaldías centrales sea acaparado por el sector formal de la producción de vivienda lo que ha provocado una exclusión de clases bajas y populares de la población para habitar dichas zonas ya que su producción de vivienda responde más a percibir la misma como un valor de cambio, que como un valor de uso y satisfactor de una necesidad, si bien se ha producido más vivienda en la zona y se ha repoblado la alcaldía Benito Juárez, sin embargo, esta no ha superado sus números más altos que se dan en la época de 1980, en cuanto a población se refiere ¿esto significaría que la tipología de vivienda y de población que se tenía en ese tiempo, es decir la colonia popular al sur de la ciudad, con sus promociones de vivienda públicas, privadas y sociales (autoconstrucción) que suelen ser irregulares, que contaba con menor número de viviendas, pueden captar más población que las actuales promociones residenciales de la ciudad central? Estamos en proceso de ver un proceso de repoblamiento muy fuerte o, por el contrario, al especular con el suelo urbano y alcanzar altos costos, el incremento de población podría ser lento y muy variable, debido a que muchos edificios departamentales son utilizados para recibir rentas. Las formas de organización social tanto para conseguir una vivienda y defender la ciudad y su territorio entran dentro del concepto de *reconfiguración urbana* y las apoya en tanto que busca que sus problemas sean resueltos y estén en constante participación con las decisiones urbanas tanto de su barrio, como de la ciudad en general. La propuesta puede ir más allá y ser más concreta, pero este es un primer esbozo para entender los múltiples procesos que inciden en una ciudad para su transformación, que cada vez más, y de manera general alrededor del mundo, múltiples procesos suceden para darle forma a la urbanización planetaria.

Bibliografía

- Aalbers, Manuel. (2012). *Subprime Cities: The political economy of mortgage markets*. Wiley-Blackwell. Chichester, Reino Unido.
- Aalbers, Manuel, Wijburg, Gertjan y Fernández, Rodrigo (2021). *La financiarización de los bienes raíces*. Revista INVI 36 (103), 215-234.
- Abramo, Pedro. (2011). *La producción de las ciudades Latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*. OLACCHI. Quito, Ecuador.
- Abramo, Pedro. (2012). *La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metropolis latinoamericanas*. EURE. (38), 35-69.
- Aguilar, Guillermo y Moncada, Omar Editores. (1994). *La geografía Humana en México*. Universidad Nacional Autónoma de México. Ciudad de México, México.
- Redacción Animal Político (2019, 31 de mayo). *Animal Político*. Autoridades ambientales multan con 40 mdp a Mítikah por tala ilegal de árboles en CDMX. Disponible en: <https://www.animalpolitico.com/2019/05/multa-mitikah-tala-arboles-cdmx/>
- Arriagada, Camilo. (2017). Reconfiguración urbana en ciudades globales emergentes de Norte y Sur América: Miami y Buenos Aires. AUS [Arquitectura / Urbanismo / Sustentabilidad], (22), 33-39.
- Autoridad del Centro Histórico de la CDMX. (2018). *Plan integral de manejo del centro histórico de la CDMX 2017-2022*. PUEC-UNAM, Ciudad de México, México.
- Bautista, Raúl. (2015). *Movimiento Urbano Popular. Bitacora de lucha 1968-2011*. Casa y Ciudad, Ciudad de México, México.
- Benach, Núria. (2012). *Richard Peet. Geografía contra el neoliberalismo*. Icaria. Barcelona, España.
- Brenner, Neil. (2013). *Tesis sobre la urbanización planetaria*. Nueva sociaedad (243). Recuperado de: https://static.nuso.org/media/articles/downloads/3915_1.pdf
- Brenner, Neil; Theodore, Nik y Peck, Jamie. (2009). *Urbanismo Neoliberal: La ciudad y el imperio de los mercados*. Temas sociales: Ediciones Sur, Vol. 66. 1-12. Recuperado de: http://barcelonacomuns.pbworks.com/w/file/64059073/2009_Urbanismo_neoliberal_brenner-peck-.pdf
- Capel, Horacio y Urteaga, Luis. (1991). *Las Nuevas Geografías*. Salvat Ediciones Generales, S.A. Barcelona España.
- Capel, Horacio. (2002). *La morfología de las Ciudades I: Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Ediciones Serbal. Barcelona, España.
- Capel, Horacio (2013). *La morfología de las ciudades tomo III: Agentes urbanos y mercado inmobiliario*. Barcelona, España: Serbal.

- Carrillo, Juan. (2010). *El Neoliberalismo en Chile: entre la legalidad y la legitimidad. Entrevista a Tomás Moulián*. Perfiles latinoamericanos. Vol. 18 (35). Recuperado de: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S0188-76532010000100006&script=sci_arttext
- Carrión, Fernando, editor. (2007). *Financiamiento de los centros históricos de América Latina y el Caribe*. Quito, Ecuador: FLACSO.
- Carrión, Fernando. (2013). *Dime quién financia el centro histórico y te diré qué centro histórico es*. Carajillo de la Ciudad. Revista digital del Programa en Gestión de la Ciudad. Vol 16. Disponible en: http://works.bepress.com/fernando_carrion/619/
- Centeno, Emma. (2009). *El impacto del Bando 2 en la seguridad pública de la Delegación Benito Juárez*. Tesis para obtener el grado de Maestro en Urbanismo. Universidad Nacional Autónoma de México. Ciudad de México. México.
- Ceceña, Ana. (2001). *Modernización neoliberal en México. Nueva valoración del territorio y sus recursos*. En CLACSO El ajuste estructural de América Latina. Costos Sociales y alternativas. Buenos Aires, Argentina.
- Checa-Artasu, Martín. (2010). *Gentrificación y cultura: algunas reflexiones*. Biblio 3W. Revista bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales. Vol. XVI (914). Recuperado de: <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-914.htm>
- Chiquete, Dulce. (2018). *Burbuja especulativa en sector inmobiliario y su impacto en el mercado de la vivienda en delegación Benito Juárez, en la Ciudad de México, al año 2015*. Tesis para la obtener el grado de Maestro en Urbanismo. Universidad Nacional Autónoma de México. Ciudad de México. México.
- Clemente Silvia. (2007). *La política de vivienda en la Ciudad de México (2000-2006). Impacto social de la implementación del bando 2 en la Delegación Benito Juárez. Una experiencia desde la Unión Popular Benita Galeana A.C*. México, UNAM, Facultad de Filosofía y Letras. Tesis de licenciatura en Trabajo social.
- Connolly, Priscilla. (2005). *Tipos de poblamiento en la Ciudad de México, México D.F.*, Observatorio Urbano de la Ciudad de México, Departamento de Sociología, Área de Sociología Urbana.
- Connolly, Priscilla. (2012). *La urbanización irregular y el orden urbano en la Zona Metropolitana del Valle de México (1990-2005)*. En Carrión, F Coord. (2012). Ciudad de México: La construcción permanente de la metrópoli. OLACCHI, Quito, Ecuador. pp.111-146.
- Coulomb, René. (coord.) (2010). *México: centralidades históricas y proyectos de ciudad*. Quito, Ecuador: Olacchi.
- Daher, Antonio. (2016). *Externalidades territoriales de la gobernanza financiera global*. EURE, Vol 42, (126). 213-236. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/196/19645355010.pdf>

- De Gortari, Hira (1987). *¿Un modelo de urbanización? la Ciudad de México de finales del siglo XIX*. En *Secuencia* (8) 42-52. Disponible en:
<http://secuencia.mora.edu.mx/index.php/Secuencia/article/view/178/164>
- De Mattos, Carlos (2008), “*Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano*”, en Cesar Xavier y Rodrigo Hidalgo (coords.), *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina*, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile, Chile, pp. 23-40.
- De Mattos, Carlos. (2016). *Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana*. *Sociologías* vol.18 (42). 24-52.
- Delegación Benito Juárez, (2016). *Programa De Desarrollo Delegacional 2015-2018*. Ciudad de México: Delegación Benito Juárez.
- Delgadillo, Víctor. (2016). *Ciudad de México, quince años de Desarrollo urbano intensivo: La gentrificación percibida*. En revista INVI vol. 31. num. 88. Disponible en:
<https://www.redalyc.org/pdf/258/25848509004.pdf>
- Díaz, Ibán. (2015). “*Introducción. Perspectivas del estudio de la gentrificación en América Latina*” En: Delgadillo, V, Díaz, I y Salinas, L (Coord.). *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. Ciudad de México, México: Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México.
- Gallego, Julián. (2016). *La poli griega: población, territorio y modelos políticos*. *Sociedades Precapitalistas*, 6(1), e014. Recuperado de
<http://www.sociedadesprecapitalistas.fahce.unlp.edu.ar/article/view/SPe014>
- García, María y Tavares, Edgar. (2016). *Historia oral de los Barrios y pueblos. Delegación Benito Juárez, volumen III*. Delegación Benito Juárez. Ciudad de México, México.
- Garrocho, Carlos, Campos, Juan y Chaves, Tania. (2018). *Análisis espacial de los inmuebles dañados por el sismo 19S-2017 en la Ciudad de México*. *Salud Pública de México*, 60, 31-40.
- Garza, Gustavo. (2003). *La urbanización de México en el siglo XX*. El Colegio de México. Ciudad de México, México.
- Gasca, José. (2017). *Centros comerciales de la Ciudad de México: el ascenso de los negocios inmobiliarios orientados al consumo*. *EURE*, Vol43 (130), 73-96.
- Giglia, Ángela. (2018). *Comercio, consumo y cultura en los mercados públicos de la Ciudad de México*. Ediciones del Lirio. Ciudad de México, México.
- Gómez, Esteban. (2015). *La incorporación de los pueblos originarios de la delegación Benito Juárez a la mancha urbana de la ciudad de México ¿se han agotado las tradiciones?* Tesis para obtener el grado de Maestro en Urbanismo. Universidad Nacional Autónoma de México. Ciudad de México. México.

- Gómez, Gabriel, Villar, Alberto, e Inzulza, Jorge. (2016). *La reconfiguración urbana de ciudades intermedias mexicanas en el contexto latinoamericano. El caso de Metepec, México*. AUS [Arquitectura / Urbanismo / Sustentabilidad], (19), 66-72.
- Gómez, Patricia y Martínez, Héctor. (2017). *Los tranvías eléctricos de la Ciudad de México: transformaciones urbanas y los conflictos de los tranviarios*. 3 de agosto del 2020, de Geocrítica Sitio web: <http://www.ub.edu/geocrit/Electr-y-territorio/GomezMartinez.pdf>
- Guillén, Salvador. (2015). *Impactos de la revalorización del suelo habitacional en los centros urbanos: el caso de la Colonia San Simón Ticumac Delegación Benito Juárez, Distrito Federal 1985-2010*. Tesis para obtener el grado de Maestro en Urbanismo. Universidad Nacional Autónoma de México. Ciudad de México, México.
- Harley, John. (2005). *La nueva naturaleza de los mapas. Ensayos sobre la historia de la cartografía*. Fondo de Cultura Económica. Ciudad de México, México.
- Harvey, David. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo veintiuno editores. Madrid, España.
- Harvey, David. (1990). *Los límites del capitalismo y la teoría marxista*. Fondo de Cultura Económica, Ciudad de México, México.
- Harvey, David. (1998). *La condición de la posmodernidad*. Buenos Aires, Argentina: Amorrortu editores,
- Harvey, David. (2004). *El Nuevo imperialismo*. Ediciones Akal. Madrid, España.
- Harvey, David. (2007). [A] *Espacios de Esperanza*. Madrid, España: Akal.
- Harvey, David. (2007). [B] *Breve historia del Neoliberalismo*. Madrid, España Akal.
- Harvey, David. (2013). *Ciudades Rebeldes*. Madrid, España: Akal.
- Hernández, Sandra, Villavicencio, Diana, Jiménez, Horacio y Morales, Alberto. (2017). *Edificios nuevos entre los colapsados del 19S*. El Universal, <https://www.eluniversal.com.mx/nacion/sociedad/edificios-nuevos-entre-los-colapsados-del-19-s> consultado 3 de agosto del 2020.
- Herzer, María. (2017). *Globalización y cambio en el sur de Buenos Aires*. Ciudadanías. Num. 1.
- Hodson, Mike, Geels, Frank y Mc Meekin, Andy. (2017). *Reconfiguring Urban Sustainability Transitions, Analysing Multiplicity*. Sustainability (9). Disponible en: https://pdfs.semanticscholar.org/c5cc/62ebdc4626869a61f0a21c7063080581b1af.pdf?_ga=2.199800110.1613237092.1629154481-304635362.1629154481
- INEGI. (1997). *Cambios en la División del Distrito Federal*. Consultado el 28 de junio del 2020, de INEGI Sitio web: http://internet.contenidos.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/historicos/2104/702825222352/702825222352_4.pdf

- Janoschka, Michael. (2011). *Geografías urbanas en la era del neoliberalismo. Una conceptualización de la resistencia local a través de la participación y la ciudadanía urbana*. SCiELO Invest. Geog (76). Recuperado de: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-46112011000300009
- Jiménez, Jorge. [A] (1994). *La traza del poder: Las ramificaciones del poder y la evolución de la ciudad de México, (1824-1928). Primera parte*. Vivienda, Vol.5 (2). 63-78. disponible en: <https://infontavit.janium.net/janium/Documentos/32364.pdf>
- Jiménez, Jorge. [B] (1994). *La traza del poder: Las ramificaciones del poder y la evolución de la ciudad de México, (1824-1928). Segunda parte*. Vivienda, Vol.5 (3). 21-36. Disponible en: <https://infontavit.janium.net/janium/Documentos/32329.pdf>
- Juárez, Víctor y O'Quinn, Jose (2019). *La comunicación política y el neoliberalismo en México*. Espacios Públicos num. 54. (24). 7-24.
- La jornada (2015). *La norma 26*. Disponible en: <https://www.jornada.com.mx/2015/10/29/capital/034n2cap>
- La Jornada (2021). *Desconocen a Asamblea como su representante los habitantes de Xoco*. Disponible en: <https://www.jornada.com.mx/2021/08/16/capital/032n1cap>
- Lapavitsas, Costas (2016). *Beneficio sin producción. Como nos explotan las finanzas*. Traficantes de sueños. Madrid, España.
- Lefebvre, Henri. (1972). *La revolución urbana*. Alianza editorial. Madrid, España.
- Lefebvre, Henri. (1976). *Espacio y Política. El derecho a la ciudad II*. Ediciones Península. Barcelona, España.
- Lefebvre, Henri. (1978). *De lo rural a lo urbano*. Península, Barcelona, España.
- Legorreta, Jorge. (2006). *El Agua y la Ciudad de México. De Tenochtitlán a la megalópolis del siglo XXI*. Universidad Autónoma Metropolitana.
- León, Efraín. (2016). *Geografía Crítica. Espacio, teoría social y geopolítica*. Editorial Ítaca, Ciudad de México, México.
- Leruez, Jacques. (1992). *El legado del thatcherismo en Gran Bretaña*. Foro Internacional, Vol. XXXII (4). Pp. 617-643.
- Lipietz, Alain. (1979). *El capital y su espacio*. Siglo XXI editores, Ciudad de México, México.
- Lua, Laura. (2018). *Colonia Actipan su resiliencia*. Revista RUA, 20, 29-37.
- López, Ernesto. (2016). *Acerca de una gentrificación "planetaria", políticamente útil*. Revista Invi, num. 31.
- Marx, Karl. (2008). *El capital. Libro primero. El proceso de producción de capital*. Siglo XXI editores, Ciudad de México, México.

- McGowan, Gerald. (2013). *El Distrito Federal de dos leguas o cómo el Estado de México perdió su capital*. Secretaria de Educación del Gobierno del Estado de México y El Colegio Mexiquense. Zinacantepec, México.
- Medel, Juan. (2006). *"El bando 2" como factor modificador del valor de la tierra en la Delegación Benito Juárez. Colonias del Valle y Portales*. México, Unam. Tesina para obtener el diploma en especialización en valuación inmobiliaria.
- Méndez, Ricardo (2019). *Ciudades en Venta. Estrategias financieras y nuevo ciclo inmobiliario en España*. UNIVERSITAT DE VALENCIA. SERVEI DE PUBLICACIONS.
- Méndez, Ricardo. (2018). *La telaraña financiera: geografía de la financiarización y sus crisis*. Ril Editorial, España.
- Meneses, Rodrigo. (2011). *Legalidades públicas: el derecho, el ambulante y las calles del centro de la ciudad de México (1930-2010)*, México, CIDE, Instituto de Investigaciones Jurídicas-unam
- Naciones Unidas, Asamblea General (2017). *"Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto" A/HRC/34/51*. Disponible en: <https://undocs.org/es/A/HRC/34/51>
- Naciones Unidas (2018). *Índice Básico de las ciudades prosperas: Informe final de la Demarcación Benito Juárez*. Ciudad de México, México.
- Naciones Unidad (2020). *Reporte Mundial de las ciudades 2020*. Disponible en: https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/10/chapter_1_urbanization_and_cities.pdf
- Olivera, Patricia y Delgadillo, Víctor. (2014). *Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México*. Norte Grande (58). Recuperado en: https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022014000200007
- Olivera, Patricia. (2014). *Neoliberalismo en la Ciudad de México: Polarización y Gentrificación*. En Janoschka, M. y Hidalgo, R. (eds.), *Ciudad neoliberal: Crisis, Resistencias y Escenarios de futuro*. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile, serie GEOLibros (151-177).
- Ornelas, Jaime. (2000). *La ciudad bajo el neoliberalismo*. Papeles de Población, 6 (23)ISSN: 1405-7425. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=11202303>
- Oszlak, Oscar. (1991). *Merecer la ciudad: los pobres y el derecho al espacio urbano*. Humanitas. Buenos Aires, Argentina.
- Paquette, Catherine. & Yescas, Mabel. (2009). *Producción masiva de vivienda en Ciudad de México: dos políticas en debate*. Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos (3), 15-26.

- Pastor, Fabiola. (2009). *Transformación del espacio público en la Delegación Benito Juárez a partir de la implementación del Bando 2: del espacio público al espacio social*. Tesis para obtener el grado de licenciado en geografía. Facultad de Filosofía y Letras, UNAM, Ciudad de México, México.
- Pereira, Paulo. e Hidalgo, Rodrigo. Editores (2008). *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina*. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, Chile.
- Pichardo, Claudia. (2006). *Niveles de Bienestar social en la delegación Benito Juárez. Distrito Federal, México*. Tesis de licenciatura en geografía UNAM- Dirección General de Bibliotecas.
- Porto-Gonclavez, Carlos. (2015). *Geo Grafías con Carlos Walter Porto-Gonclavez*. En *Cardinalis* n°4.
- Pradilla, Emilio. (2014). *La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina*. *Cadernos Metrópole*. (31), 37-60. Disponible en: <https://www.scielo.br/j/cm/a/QTQMNtsB44JqxkMhP8RmDQt/?lang=es&format=pdf>
- Pradilla, Emilio (2018). *Cambios neoliberales, contradicciones y futuro incierto de las metrópolis latinoamericanas*. *Cadernos Metrópole* (43) disponible en: <https://www.scielo.br/j/cm/a/Pqq5HzVbWVJC6JyKCQq3ZdF/?lang=es>
- Puebla, Claudia. (1999). *Del Estado interventor al Estado Facilitador*. *Ciudades* 44.
- Ramirez, Juan. (1986). *Organizaciones populares y lucha política*. En *Cuadernos políticos* num. 45. Disponible en: <http://cuadernospoliticos.unam.mx/cuadernos/contenido/CP.45/45.6.JuanManuelRamirezSaiz.pdf>
- Rodríguez, Iril. (2016). *Gentrificación en San Sebastián Xoco, Delegación Benito Juárez, Distrito Federal*. Tesis para obtener el grado de licenciado en Geografía. Universidad Nacional Autónoma de México. Ciudad de México. México.
- Salinas, Luis. (2013). *Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México*. *Revista GeoGraphos*, Vol, 4. Num. 44. Disponible en: http://ru.ffyl.unam.mx/bitstream/handle/10391/6560/L_A_Salinas_Gentri_en_la_cd_latino_a_Buenos_Aires_y_Cd_Mx_2013.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Salinas, Luis y Prado, Ana (2018). *Urbanismo neoliberal en la expansión de las ciudades. El caso de Ciudad de México*. *Bitácora* (1), 113-119.
- Sánchez, Álvaro y Propin, Enrique. (2001). *Características básicas de la estructura territorial de la economía mexicana*. *Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía, UNAM*, 46, 148-163.
- Sánchez, Guillermo. (2009). *Origen y desarrollo de la supermanzana y del multifamiliar en la Ciudad de México*. *Ciudades*, 12, 143-170.

- Santos, Milton. (1990). *Por una geografía nueva*. Espasa-Calpe, S.A. Madrid, España.
- Schteingart, Martha. (1989). *La producción del espacio habitable: Estado, Empresa y Sociedad en la Ciudad de México*. Colegio de México, Ciudad de México, México.
- Sequera, Jorge. (2015). *A 50 años del nacimiento del concepto de gentrificación. La mirada anglosajona*. Biblio 3W. Revista bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales. Vol. XX (1.127). Recuperado de: <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1127.pdf>
- Singer, Paul. (1973). “*Urbanización, dependencia y marginalidad en América Latina*” En: CASTELLS, M. (comp.). *Imperialismo y urbanización en América Latina*. Barcelona, Gustavo Gilli.
- Súarez, Alejandro. Coord. (2017). *Suelo para vivienda. De la población de menores ingresos en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*. Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Ciudad de México, México.
- Tamayo, Sergio (Coord). (2007). *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006*. Gobierno del Distrito Federal, Ciudad de México, México.
- Thoreau, David. (2009). *Desobediencia civil y otros textos*. Editorial Tecnos. Ciudad de México, México.
- Unikel, Luis. (1978). *El Desarrollo urbano de México: Diagnostico e implicaciones futuras*. México D.F: El Colegio de México.
- Zapata, María, Díaz, Mariela y Díaz, Ibán (2018). Presentación del Dossier #9: Clases sociales renovación urbana y gentrificación. Miradas desde América Latina. Quid 16 n° 9.