

Contested Cities – Ciudades en Disputa
CIUDAD DE MÉXICO, POLÍTICA PÚBLICA, NEGOCIOS INMOBILIARIOS Y
MALESTAR SOCIAL¹

Víctor Delgadillo

En las últimas décadas, la Ciudad de México o Distrito Federal (DF) presenta de manera creciente fuertes procesos de reestructuración urbana, que se efectúan bajo la lógica de la mercantilización del desarrollo urbano, y se derivan de los procesos de globalización de la economía capitalista neoliberal y de democratización, que apenas en 1997 permitieron la conquista de un gobierno democrático local (antes la capital mexicana era gobernada directamente por el presidente del país)².

La Ciudad de México es una megaciudad de dimensiones metropolitanas donde ocurren complejos procesos de redistribución de la población en dimensiones colosales, tanto al interior del Distrito Federal como en los vecinos municipios conurbados y metropolitanos. Las periferias urbanas en proceso de expansión alojan a un número creciente de habitantes, mientras que las áreas centrales desde la década de 1950 expulsan población y se terciarizan. Sin embargo, recientemente algunos selectos territorios centrales se han convertido en zonas objeto de políticas públicas y de grandes inversiones inmobiliarias privadas, que han atraído a nuevos residentes de clase media y alta, y ha menudo han generado malestar social y oposición ciudadana, debido al despojo de los recursos urbanos, los impactos medioambientales y urbanos, así como por la inequitativa distribución de los costos y beneficios del desarrollo urbano.

México es uno de los países más neoliberales del mundo. Los gobiernos nacionales desde 1982 han impulsado una serie de reformas estructurales de corte económico y político, y han

¹ Este documento de trabajo presenta datos y evidencias recogidas en otras investigaciones, así como material que aún no ha sido analizado ni trabajado en profundidad. Se trata de la primera fase de una investigación sobre las formas de gentrificación y de resistencia social en la Ciudad de México, que se inscribe en dos ejes de trabajo de *Contested Cities – Ciudades en Disputa*. La investigación de campo se realiza(rá) en el marco de un proyecto de investigación más amplio de dos universidades de la Ciudad de México en el período 2013 – 2014.

² En el marco de una reforma política parcial, que aún otorga al ejecutivo y al legislativo nacional algunas atribuciones sobre el DF (seguridad pública, impartición de justicia y presupuesto público), los ciudadanos de la capital mexicana conquistaron su derecho a elegir a sus gobernantes locales: desde 1994 a legisladores locales, desde 1997 al Jefe de Gobierno y desde 2000 a los Jefes de cada Delegación.

signado tratados de libre comercio con una gran cantidad de países³; mientras que la capital mexicana desde 1997 es gobernada por un partido de centro izquierda, que en el discurso promueve políticas sociales que aspiran a la justicia social, pero en la práctica privilegia los negocios privados bajo el argumento de la competitividad económica y la creación de empleos. Este documento reconoce a la Ciudad de México como una *Ciudad Neoliberal* y a su gobierno como *pro empresarialista*, pues la forma en que se gobierna, gestiona y reproduce esta ciudad privilegia los negocios privados. Aquí no sólo las estructuras estatales actúan para favorecer el mercado, sino que la lógica del mercado (y algunos empresarios en papel de funcionarios públicos) actúa(n) dentro de las estructuras estatales. Por la extensión de este borrador omito aquí esta parte teórica en la que me remito a autores anglosajones (Hackworth, 2007; Harvey, 1989) y latinoamericanos (Pradilla, 2009; Rodríguez, 2010).

Asimismo, entendemos la *gentrificación* como un proceso de reestructuración (reconquista) urbana en la era neoliberal, realizado a través de inversiones privadas y públicas que se orientan directamente a la captura de las rentas urbanas en beneficio de los inversionistas e (in)directamente a sustituir a la población residente y usuaria de menores ingresos por otros consumidores de mayores ingresos, a través de diversos métodos que incluyen el desalojo, el despojo, la expropiación, las alzas de las rentas urbanas, la exclusión y otro tipo de instrumentos más sutiles como la legislación y normas en materia de comportamiento cívico y uso del espacio público. Aquí igualmente omitimos las referencias a los autores europeos y americanos (Clark, 2005; López Morales, 2012; Janoschka et al, 2013; Smith, 1996;).

Este documento expone a muy grandes rasgos las tendencias urbanas de la Ciudad de México y enseguida presenta algunas de las principales políticas públicas que atienden la vivienda y los barrios populares, pero se concentra en las acciones públicas que modernizan selectivamente el territorio y han generado malestar en la población residente. El tercer apartado presenta un acercamiento diferenciado a algunos procesos de rehabilitación y renovación urbana de barrios centrales y áreas fabriles obsoletas de la ciudad, que recientemente han sido objeto de fuerte inversión privada y del consumo de clases medias y en algunos casos clases altas. Aquí intentamos presentar el malestar social producido por el despojo del territorio, la amenaza de desplazamiento, el incremento de las rentas urbanas, la desigual distribución de los costos y beneficios del desarrollo urbano, etcétera. En este documento de trabajo no hay conclusiones.

³ El Tratado de Libre Comercio Canadá, Estados Unidos y México entró en vigor en 1994.

1. CIUDAD DE MÉXICO, TENDENCIAS DE DESARROLLO URBANO Y POLÍTICAS PÚBLICAS 1990 – 2010

Durante el siglo XX la Ciudad de México sufrió un impresionante proceso de urbanización que incrementó su población de 344 mil habitantes en 1900, a 8.8 millones de habitantes en 2010. Desde la década de 1950 la enorme expansión física de la capital mexicana se comenzó a extender a los municipios limítrofes del vecino Estado de México, dando paso a la conurbación y metropolización del crecimiento urbano. Actualmente, la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) está integrada por un continuo urbano y algunos poblados dispersos que abarcan 16 Delegaciones del Distrito Federal (DF), 59 Municipios del Estado de México y un Municipio del Estado de Hidalgo. Sin embargo, en 2010 de los 20.1 millones de residentes, menos de la mitad de la población reside en la capital del país, una entidad que “casi ya no crece” en términos demográficos (cuadro 1).

Cuadro 1. Población de la Zona Metropolitana del Valle de México 1950 - 2010

Entidades	Población absoluta						
	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
ZMVM	3,527,884	5,684,302	9,281,907	14,457,258	15,563,795	18,396,677	20,099,780
Distrito Federal	3,050,442	4,870,876	6,874,165	8,831,079	8,235,744	8,605,239	8,851,043
59 Municipios Estado de México	472,346	807,389	2,399,039	5,609,725	7,297,758	9,745,094	11,151,276
Tizayuca, Estado de Hidalgo	5,096	6,037	8,703	16,454	30,293	46,344	97,461

Fuente: Elaboración propia con base a datos del INEGI.

Entre 1990 y 2010 el DF tuvo un crecimiento poblacional de 615 mil habitantes, pero la ZMVM incrementó su población en 4.6 millones de personas, para pasar de 15.5 a 20.1 millones de habitantes. En ese mismo período 8 Delegaciones, donde se ubican las partes urbanas más antiguas, registraron 435,046 residentes menos que en 1990 y las otras 8 Delegaciones registraron un incremento de 1,050,345 habitantes. Se trata de movimientos colosales de población: la ciudad consolidada pierde más de 400 mil habitantes y la otra parte del territorio que carece de calles, servicios y equipamientos urbanos recibe más de un millón de habitantes nuevos. Asimismo, en 2010 el 20.8% de la población total residía en la Delegación Iztapalapa y el 13.68% en Gustavo A. Madero. Ambas Delegaciones presentan altos grados de marginalidad y fuertes carencias en servicios y equipamientos urbanos. Por su parte, el parque habitacional de la Ciudad de México se incrementó de 1,798,067 viviendas en

1990 a 2,453,770 en 2010. Estos datos evidencian dos procesos de desarrollo urbano, contradictorios y simultáneos, que enseguida se comentan.

1.1.Despilfarro y exclusión de la ciudad construida

El despoblamiento de la ciudad consolidada ocurre desde 1950. Este complejo fenómeno se deriva de varios factores: la expansión de las actividades terciarias en territorios accesibles; los cambios de uso del suelo, de vivienda a comercios y servicios, donde las actividades más rentables desplazan a las menos rentables; el deterioro físico que se aceleró con los sismos de 1985; la ausencia de políticas habitacionales y líneas de financiamiento para mejorar o rehabilitar el parque edilicio existente; y la oferta de vivienda en propiedad, ausente en las áreas centrales y presente en las áreas periféricas. Sin embargo, como se verá adelante, el despoblamiento de las áreas centrales recientemente se ha modificado de manera puntual.

El DF es una entidad expulsora de población pobre. El INEGI (2010) registra en 2010 que 382,202 personas provenientes del Distrito Federal se establecieron en el Estado de México. Este éxodo de población está directamente vinculado a la vivienda, pues el DF es una ciudad muy cara para su población, quien encuentra en los municipios periféricos una oferta de vivienda en terrenos baratos accesible a sus ingresos. Para el PUEC (2011) “Los sectores de menores ingresos debieron abandonar las colonias de localización central y se han asentado en las delegaciones periféricas (...) del oriente” de la ciudad.

1.2.Urbanización periférica formal e informal

La expansión de la periferia local y metropolitana se deriva del acceso a suelo barato, carente de servicios e infraestructura, que es atractivo para muchos actores: los hogares de bajos ingresos pueden acceder a la propiedad de un pequeño lote donde autoproducir su vivienda, los hogares de altos ingresos adquieren grandes extensiones de suelo; mientras que las inmobiliarias y los gobiernos acceden a grandes extensiones de suelo donde pueden producir viviendas más baratas.

La urbanización salvaje

En la última década, la política habitacional del gobierno federal produjo una urbanización voraz y expansiva con enormes conjuntos de miniviendas. Esta política ha sido posible gracias a una serie de reformas políticas que desde 1992 han descentralizado algunas atribuciones a los municipios (quienes pueden hacer sus propios planes de desarrollo urbano de su territorio o “pedazo” de ciudad, y otorgar y cobrar por las licencias de construcción); la privatización de la propiedad agraria colectiva; la desregulación urbana y sobre la calidad de la vivienda social; y la mutación de los organismos públicos de vivienda, de constructores a financiadores o facilitadores de la producción de vivienda nueva. Este modelo adoptado de la experiencia chilena, que con “éxito” combatió el déficit habitacional cuantitativo, genera una extensiva urbanización altamente segregada y obliga a sus residentes a realizar grandes traslados para acceder al trabajo, los servicios y equipamientos. El Estado neoliberal mexicano abdicó en su responsabilidad de ordenar el territorio y el desarrollo urbano, y dejó esta tarea en manos del sector privado.

Los sempiternos asentamientos irregulares

La Ciudad de México es una ciudad donde la mayor parte de la población es pobre y cuyos barrios y colonias han sido mayoritariamente autoproducidos por su población de bajos ingresos. Históricamente los pobres se han ido integrando (y conquistado el derecho) a la ciudad, a través de la formación de asentamientos humanos irregulares, calificados así porque esos asentamientos no respetan el orden urbano vigente o porque se asientan en suelos no aptos para el desarrollo urbano, como suelo de conservación ecológico o territorios en riesgo.

Los excluidos del mercado formal de suelo y vivienda continúan accediendo a terrenos en las periferias urbanas a través de procesos irregulares. Datos recientes señalan que en el Distrito Federal había 846 asentamientos irregulares en suelo de conservación ecológico (Aguilar, 2011), un suelo con alto valor ambiental que por ningún motivo debería urbanizarse. En Xochimilco, por ejemplo, alrededor de 130 mil residentes viven en un asentamiento irregular, población que equivale a un tercio del total de esa Delegación (Delgadillo, 2009). Sin embargo, se trata de una problemática endémica que no aparece en los medios de comunicación, en la agenda pública, ni en los procesos electorales. Por su parte, la política pública continúa siendo omisa, oscilante e incapaz de: atender ese problema constituido por miles de excluidos del mercado formal de suelo y vivienda, detener la expansión irregular y

preservar el suelo con alto valor ambiental. De cuando en cuando algunos asentamientos irregulares selectos son regularizados a través de expropiaciones y de la modificación de la normatividad urbana y ambiental vigente.

2. UNA DOBLE FORMA DE GOBERNAR

Desde que el DF tiene un gobierno democrático local, la “izquierda” ha gobernado esta ciudad de manera ininterrumpida, a través de una doble forma de acción que cada vez es más abiertamente neoliberal. Por un lado, se aplica un conjunto de políticas sociales focalizadas y limitadas para atender algunas de las grandes desigualdades sociales y la pobreza urbana, asimismo, se ha construido paulatinamente un marco jurídico local bajo el enfoque de los derechos sociales. Aquí se ha legislado a favor de personas con discapacidad, adultos mayores, niños, homosexuales, jóvenes, mujeres, madres solas, el acceso a un crédito blando para una vivienda (en régimen de propiedad privada), etcétera. Por otro lado, otras políticas urbanas abiertamente privilegian la realización de grandes negocios privados (inmobiliarios, comerciales, de servicios, etcétera) en territorios rentables y estratégicos, que se realizan a toda costa bajo la justificación de la competitividad y la creación de empleos. Estos proyectos se realizan a pesar del malestar social que generan. Curiosamente aquí, es el gobierno local quien asume los costos políticos en la realización de estos negocios inmobiliarios.

2.1. Políticas sociales, un par de ejemplos

Las políticas sociales abarcan actualmente un conjunto de subsidios y programas sociales que no combaten pero aminoran la pobreza. Aquí sólo comentamos los vinculados a la vivienda social y a los barrios populares.

- La política habitacional desde 1998 hasta 2012 había realizado 250,576 acciones habitacionales de interés social: 61,496 viviendas nuevas en conjuntos habitacionales y 189,080 mejoramientos de vivienda.
- El Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial desde 2007 hasta 2012 había atendido a 973 barrios, de 3,237 que habían concursado por recursos públicos⁴.

⁴ La mayoría de proyectos realizados (40%) son de imagen urbana (pintura en fachadas), 25% de espacios comunitarios y 20% de áreas verdes y juegos infantiles.

En otro trabajo (Delgadillo, 2012) he criticado abiertamente la forma de operación de esta noble *buena práctica*, que atiende las carencias históricas de los barrios populares y que han sustituido la idea de extirpar esos barrios precarios por el mejoramiento barrial, porque bajo el discurso de la universalidad y la equidad opera con los criterios del Banco Interamericano de Desarrollo: hacer “más con menos”, dispersar los escasos recursos en el mayor número de barrios, incorporar mecanismos de “participación ciudadana” que se traducen en descargar la responsabilidad del Estado en la gente, promover la “corresponsabilidad”, es decir, que los pobres paguen o aporten su mano de obra en el mejoramiento del lugar donde viven por “su” elección, la realización de los derechos humanos a través de concursos, algo así como “Derechos Humanos para los ganadores”. Por supuesto que defendiendo las *buenas prácticas* pero éstas sólo tienen sentido si se convirtieran en *mejores políticas*.

2.2.La modernización selectiva del territorio

En un mar de problemas urbanos el gobierno local impulsa, de manera paralela a sus focalizadas políticas sociales, algunas políticas de modernización selectiva del territorio, para tratar de mantener el funcionamiento adecuado de algunas partes de la ciudad, las más rentables. Entre ellas destacan:

En el período 2000 – 2006, durante el gobierno de Andrés Manuel López Obrador, quien tenía como lema “La ciudad de la esperanza”: el remozamiento del Paseo de la Reforma, la recuperación de una pequeña parte del Centro Histórico, (una zona que cíclicamente se “recupera”), la construcción de “segundos pisos” a una parte del Anillo Periférico (una vialidad confinada de alta velocidad), la construcción de los Puentes de los Poetas para dar accesibilidad al centro global Santa Fe y la introducción de la línea Uno del sistema de transporte rápido de superficie Metrobús. En este período también destaca la introducción de figuras privadas o público privadas para la gestión urbana, como el Fideicomiso Santa Fe para la autoadministración de ese enclave urbano y la constitución del *Consejo Consultivo para el Rescate del Centro Histórico* presidido por el hombre más rico de México y del mundo.

En el período 2006 – 2012, la administración de Marcelo Ebrard gobernó con los lemas “Ciudad en movimiento” y un “desarrollo urbano competitivo, sustentable y equitativo”: se amplió la recuperación del Centro Histórico, la continuación de la construcción de “segundos

pisos” al Anillo Periférico, esta vez de peaje y concesionados al sector privado; la ampliación del Metrobús a cuatro líneas; la construcción de la Supervía del Poniente para dar accesibilidad al colapsado (en términos de tráfico) centro global Santa Fe; el programa de transporte público en bicicleta, Ecobici, que sólo opera en las colonias centrales “bonitas”; y la construcción de diversos megaproyectos urbanos ya realizados, en proceso (Ciudad Progresiva en el barrio de Xoco, Arena Ciudad de México en Azcapotzalco) y en fase de proyecto (Acuario Nacional en Xochimilco, Ciudad del Conocimiento en Tlalpan y remozamiento de la Zona Rosa). Amén de otros megaproyectos no realizados por oposición social (Torre del Bicentenario y Foro Estadio Azcapotzalco).

Varios de estos megaproyectos habían sido promovidos, entre 1990 y 1994, por el régimen neoliberal del presidente Salinas. En este sentido es pertinente preguntarse que tan de “izquierda” son las políticas públicas que promueve un gobierno que se autonombra de izquierda. En efecto, el gobierno del DF bajo un discurso progresista promueve abiertamente proyectos que directamente favorecen los negocios privados, generan oposición social y contribuyen a dividir la ciudad, en una preferente para ricos y otra descuidada para pobres. Se trata de un conjunto de megaproyectos de modernización selectiva de la ciudad, que destinan cuantiosos recursos públicos para facilitar la inversión y los negocios privados, y para mejorar la infraestructura y el espacio público de algunas áreas urbanas. Además, en los conflictos urbanos, derivados de la realización de negocios inmobiliarios de distinto tipo, el gobierno local ha desempeñado un papel importante más como promotor de la inversión privada que como mediador entre las partes en conflicto. Enseguida comentamos brevemente algunos de los conflictos urbanos que han generado una fuerte resistencia y movilización social y el uso de la fuerza pública para realizar a toda costa esos proyectos y negocios privados bajo diversos discursos: la legalidad, el Estado de Derecho, la competitividad, el caos urbano, el déficit urbano, etcétera.

La Súper-vía del Poniente: Esta vialidad que vincula el moderno centro corporativo, comercial residencial y de servicios Santa Fe con el Periférico Sur fue concesionada a inversionistas españoles y mexicanos con negocios inmobiliarios en Santa Fe. El GDF insistió en el interés público de la obra y expropió varios predios de pobladores de medianos y bajos ingresos. La obra se realizó a pesar de la oposición vecinal que mantuvo por más de dos años un bloqueo que impedía terminar la obra en la colonia La Malinche. Pasadas las elecciones de

2012 ese bloqueo fue desalojado con intervención policiaca en la madrugada del 23/11/2012. La obra fue parcialmente inaugurada el 4 de diciembre de 2012.

Construcción de vialidades de peaje: La construcción de un “segundo piso” a las principales vialidades de la capital mexicana, es un proyecto que se remonta a principios de la década de 1990. López Obrador retomó la idea y construyó una sección en el surponiente de la ciudad de acceso libre. Sin embargo, la anterior administración (2007 – 2012) concesionó la nueva vialidad elevada a una empresa española (OHL) y dos mexicanas (CEMEX e INBURSA). En la década de 1990 la izquierda rechazaba construir vialidades de peaje porque permitían circular rápido y cómodamente a los ricos y condenaban a los pobres al tráfico lento a nivel de tierra. Paradójicamente en el siglo XXI son actores de los gobiernos neoliberales de los noventa, quienes ahora gobiernan desde la “izquierda” y realizan ese tipo de proyectos sin críticas, salvo algunas dispersas y tenues de algunos movimientos sociales y de académicos.

El trato diferenciado a Santa Fe: Este moderno y globalizado centro residencial y de negocios tiene tres huellas de origen: el despojo de tierras a población pobre que legítimamente ocupaba parte de esos territorios, la exclusividad y la exclusión socioespacial a través de la construcción de barreras físicas y virtuales. En 1988, cuando este territorio era un basurero, un predio de 9.5 Has fue cedido expresamente a título “oneroso”, por el presidente de México a los *Pepenadores de Santa Fe*. Allí se construyeron 510 viviendas para 3 mil personas. Cuando esos basureros fueron cerrados para urbanizarlos y construir Santa Fe la población fue desalojada por gobiernos de derecha (1994) y después de izquierda (1998 y 2001). Santa Fe tiene un fideicomiso (en vías de transformarse en una “Autoridad”) de autoadministración único en el país, mediante el que la “Asociación de colonos” (empresas trasnacionales, universidad privada y la población residente) decide el destino de los recursos públicos en “su” territorio sin rendir cuentas públicas. Aquí, la normatividad urbana ha sido transgredida (para avalar la construcción de grandes edificios de lujo en áreas de conservación ecológica) o modificada ad hoc para urbanizar un área verde propiedad del GDF. Y en 2010 recibió de regalo del GDF un conjunto de esculturas públicas para su “mejoramiento”, mientras en las colonias vecinas faltan pavimentación y servicios.

La cíclica recuperación del Centro Histórico: Este territorio ha sido cíclica y constantemente “rescatado” desde 1967, con distintos enfoques e instrumentos. El programa

¡Échame una manita! (1991 - 1994) revalorizó el *Distrito de Negocios*, promovía la incorporación del sector privado y reubicó al comercio *ambulante* en 28 plazas comerciales. El programa de *Rescate del Centro Histórico 2002 – 2006* volvió a recuperar el mismo territorio “rescatado” una década atrás (34 manzanas), respondiendo al interés del inversionista más rico del país, y creó 1. Un *Consejo Consultivo para el Rescate del Centro Histórico*, que a nadie consulta, integrado por intelectuales, artistas y personajes, pero ningún representante de la población residente; y un *Comité Ejecutivo* integrado por tres Secretarios de Estado, tres Secretarios del gobierno local y cuatro representantes de la “sociedad civil” (un periodista, un historiador, el arzobispo de la iglesia católica y el hombre más rico del país). El presidente del *Consejo* y del *Comité* es el magnate mexicano. 2. Un programa de seguridad pública, asesorado por Rudolf Guliani, ex alcalde de Nueva York y promotor de la “cero tolerancia”. En consecuencia, el legislativo local emitió en 2004 la *Ley de Cultura Cívica*, que otorga facultades al gobierno local para desalojar de la calle a las actividades informales y a los sospechosos. Por su parte, el Ing. Slim compró 63 inmuebles⁵, entre 2002 y 2004 que se concentran en el centro y sur poniente del Centro Histórico, para destinarlos a usos comerciales, servicios y vivienda, y para sus empresas de telecomunicaciones.

El más reciente *Programa de Recuperación del Centro Histórico 2007 – 2012*, amplió la recuperación a algunas calles de los barrios del norte y oriente y creó una *Autoridad del Centro Histórico* (2007) y una *Intendencia del Centro Histórico* (2008), e introdujo la línea 4 del sistema de transporte colectivo Metrobús, que vincula el Centro Histórico con el Aeropuerto Internacional y reubicó (otra vez) en 36 plazas comerciales a alrededor de 15 mil vendedores *ambulantes* que ocupaban 192 manzanas y 87 calles. La historiadora que se desempeña como “Autoridad” pública fue integrante de la *Fundación Centro Histórico*, propiedad del magnate mexicano, con el mismo propósito de “recuperar” el patrimonio de la humanidad (y realizar negocios particulares); mientras que el *Plan Integral de Manejo del Centro Histórico 2011 – 2016* (Jefatura de Gobierno, 2011) dice que el espacio público es de todos, por lo que hay que evitar las “prácticas inadecuadas” que “estorban su accesibilidad”, como el comercio y los servicios informales en la calle.

⁵ No tengo datos de las adquisiciones posteriores, porque la autoridad local ha respondido a nuestra solicitud que se trata de información confidencial.

Privatización de bienes públicos, intentos exitosos y fracasados: Se han realizado varias iniciativas (concretadas, en proyecto o fracasadas) que han pretendido hacer “sustentables” los bienes comunes, en términos económicos. Aquí ponemos los casos más destacados.

- En 2011 el GDF concesionó a una empresa de entretenimiento el Deportivo Reynosa y una parte de la Alameda Norte para “mejorar” las instalaciones públicas a cambio de disponer de su uso 25 días al año para recuperar su inversión. La batalla contra esta privatización fue ganada por los *Pueblos, barrios y colonias de Azcapotzalco* a través de movilizaciones realizadas entre enero y agosto de 2011.
- El Parque Reforma Social, Delegación Miguel Hidalgo, se encuentra en disputa desde 2010. El poder judicial federal decidió que el propietario de un predio, ocupado como parque público desde hace más de 30 años, era una familia que junto con una inmobiliaria pretenden construir departamentos de lujo.
- Un tipo sui generis de privatización del espacio público fue la venta de una calle (Enrique Rebsamen, entre Michel Laurent y Pílares, en la colonia Del Valle) que el GDF hizo en abril de 2011 a una cadena nacional de súper mercados. La venta fue revertida en mayo de 2011 por la movilización social y al escándalo desatado.

Redensificación habitacional y encarecimiento de la ciudad central 2000 – 2006. En este período el GDF impulsó una política restrictiva de desarrollo urbano, conocida como el *Bando 2*, que limitaba la edificación de conjuntos habitacionales mayores de 35 viviendas y desarrollos comerciales en las cuatro Delegaciones de la “Ciudad central”⁶, donde se perdieron 1.2 millones de residentes entre 1970 y 2000. Los propósitos fueron repoblar las áreas centrales, evitar el crecimiento urbano desordenado y la urbanización de suelo de conservación ecológica. En la “Ciudad central”, en ese período, se construyeron 33,497 viviendas: el sector privado construyó la mayor cantidad de vivienda para estratos socioeconómicos medios en territorios con mejor infraestructura, servicios, áreas verdes y espacios públicos (SEDUVI, 2006). Las estadísticas oficiales recientes muestran algunos de los efectos de esta política:

- La pérdida de población se aminoró entre 2000 y 2005 y se revirtió entre 2005 y 2010.

⁶ Este Bando restringía expresamente la construcción de vivienda en 9 Delegaciones, promovía la construcción habitacional en las 4 Delegaciones centrales, y omitió cualquier referencia a tres Delegaciones.

- Paradójicamente, las ocho Delegaciones, que presentan suelo de conservación ecológico, tuvieron en la última década un incremento poblacional de 339,912 habitantes y 206,238 viviendas.
- El proceso de pérdida de vivienda que la “Ciudad central” presentaba en la última década del siglo XX se revirtió totalmente en el transcurso de la primera década del siglo XXI, con un saldo favorable de 66,739 viviendas.
- Los precios de la vivienda asocial se incrementaron de 600 mil pesos en 2000 a más de dos millones de pesos en 2008 (Benlliure, 2008). En este contexto, el 75% de la población del DF derechohabiente del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores satisface su necesidad de vivienda en los municipios vecinos, donde el suelo es más barato (Morteo, 2005).

Nuevas directrices para el desarrollo urbano

El nuevo Gobierno del Distrito Federal que asumió el poder en diciembre de 2012 designó como secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda a un desarrollador inmobiliario, accionista de una empresa (Constructora AGRI), y ha anunciado una “nueva” política de “desarrollo urbano sustentable” que busca hacer una *ciudad compacta, policéntrica, dinámica y equitativa*, que rescatará zonas fabriles obsoletas para convertirlas en “ciudades pequeñas” con todos los servicios, comercios, escuelas y espacios públicos. Se trata del discurso de la *Ciudad compacta*: acercar la vivienda al trabajo, crecer hacia arriba, defender el medio ambiente, etcétera. Para algunos movimientos sociales y académicos, el discurso del desarrollo urbano sustentable es un velo verde que permitirá intensificar el desarrollo urbano en altura, particularmente en la zona poniente de la ciudad, para continuar realizando negocios inmobiliarios. Algunas asociaciones sociales y civiles se preguntan cómo pudo haber sido designado como titular del ordenamiento urbano un propietario de una empresa inmobiliaria que no responderá al interés de la ciudadanía sino de los desarrolladores inmobiliarios y que además en años pasados fue acusado de violar la ley y de conseguir un amparo judicial para construir un edificio de 29 pisos en una zona donde se permitían tres niveles.

3. TERRITORIOS EN PROCESO DE GENTRIFICACIÓN

En las dos últimas décadas el centro y algunos barrios históricos se han convertido en un referente de la ciudad por el incremento de la oferta cultural, gastronómica, comercial y de entretenimiento, y por una incipiente oferta residencial dirigida al consumo de las clases medias. En este proceso destacan tres colonias céntricas, un barrio del centro histórico y una parte del centro de Coyoacán. Asimismo, en la última década algunos grandes baldíos intra urbanos en el sur de la ciudad y antiguas zonas fabriles obsoletas en el norte, se han transformado en nuevos centros residenciales y de servicios para población de altos ingresos.

3.1.LAS COLONIAS ROMA, CONDESA E HIPÓDROMO

Estas colonias (imágenes 1 a 3), junto a otros barrios céntricos, surgieron a principios del siglo XX en el marco de la expansión urbana de la Ciudad de México. De la Torre (2006) sugiere que la elite gobernante de principios del siglo XX se propuso imitar los modelos de urbanización de las ciudades europeas. Sin embargo, salvo proyectos aislados y no realizados, no hubo una planificación urbana. La expansión de la ciudad se realizó a través de nuevas “colonias” y fraccionamientos parciales de diversas dimensiones, sin integrar una idea de ciudad en conjunto. El concepto de “colonia” (lo que en la mayoría de países latinoamericanos sería el barrio) se usó originalmente para designar a una urbanización que se realiza fuera de la ciudad. Desde entonces, la ciudad integrada por “partes dispersas” y modernizada selectivamente constituye un modelo de urbanización (ahora en escala metropolitana), que se propagó en todo el país, y evidencia que las nuevas colonias se emplazan donde conviene a sus promotores inmobiliarios, y que este proceso se acompaña de la ausencia de control por omisión o complicidad de la administración pública.

Estas tres colonias se concibieron como fraccionamientos de clase media y alta, que aspiraban a la construcción de una “ciudad moderna” como las ciudades de Europa y Norteamérica (la prensa las llamaba “rinconcitos” de París, Berlín o Bruselas). Estas colonias fueron creadas en 1902 y se diseñaron con calles amplias, camellones centrales arbolados en las vialidades

principales; lotes generosos de distintas dimensiones⁷; jardines públicos, parques, mercados y escuelas; así como pavimentos, agua y drenaje.

Hacia las décadas 1950 y 1960 estas colonias dejaron de ser consideradas barrios residenciales de lujo. Las elites comenzaron a desplazarse a Polanco, Anzures y Lomas de Chapultepec y después a la Herradura y Santa Fe. Este proceso coincidió con el ingreso de inmigrantes, nacionales y extranjeros, quienes llegaron a trabajar o estudiar a la ciudad. En esa época se comenzaron a construir edificios de departamentos con mayor altura, en sustitución de casas unifamiliares o sobre baldíos, para satisfacer las necesidades de vivienda de una creciente población, después se construyeron escuelas, cines, comercios, servicios y hasta modernas tiendas departamentales.

Para la década de 1960 estas colonias eran predominantemente comerciales y de servicios. En este momento se aceleraron los cambios en los usos del suelo y ocurrió un proceso de sustitución de edificios antiguos por otros modernos de mayor altura y dudosa calidad arquitectónica. En este contexto, los sismos de 1985 vinieron a acelerar los procesos de despoblamiento y abandono: no hubo mucha destrucción física, pero algunos edificios quedaron deshabitados y otros en ruinas o baldíos. La destrucción evidenció que varios edificios de la colonia Roma se habían convertido en vecindades (conventillos). Este escenario contribuyó a una precipitada caída de los valores de las rentas urbanas.

Un par de publicaciones de hace 13 y 18 años, escribiendo en 2013, retratan los procesos urbanos que acontecían en esas colonias. Tavares (1995) describía a la Roma como una colonia que lentamente se sobreponía a los efectos de los sismos, allí había una mezcla de usos del suelo que combinaba la vivienda con hoteles, oficinas, talleres, sanatorios y clínicas, colegios y escuelas. Mientras que Porras (2001) acusaba que debido a la terciarización de la colonia Condesa, había una serie de conflictos entre una población fluctuante (estimada en 30 mil personas diarias) que duplicaba a la población residente. Aquí, los intereses encontrados entre residentes, trabajadores y usuarios se expresaban en protestas públicas: unos defendían su derecho al trabajo y otros a residir en una tranquila zona habitacional. Ambos autores destacan que a pesar del proceso de sustitución edilicia que de manera acelerada ocurrió en esas colonias desde la década de 1970 y que rompió con el carácter ecléctico del paisaje

⁷ En la colonia Roma hay lotes grandes de 2,220 a 1,040 M² y lotes pequeños de 400 a 600 M².

urbano, aún se conservaba un rico patrimonio urbano arquitectónico constituido por edificios Art Nuveau, Art Decó, funcionalistas, neocoloniales y californianos.

Renacimiento urbano

Varios autores coinciden en que el renacimiento de estas tres colonias a principios de la década de 1990, no fue una acción planificada por el gobierno sino una “operación hormiga” (González, 2008) realizada por nuevos residentes e inversionistas, que encontraron en estos territorios urbanos precios accesibles y un atractivo entorno urbano para residir, producir y trabajar, lo que posteriormente fue atrayendo a más consumidores, usuarios e interesados en invertir en estos territorios. Cada colonia ha evolucionado de manera diferente:

- Para Salinas (2011) en la Condesa fue a principios de la década de 1990, cuando comenzaron a proliferar los restaurantes, las oficinas y se hizo evidente el retorno de población (antigua y nueva) para residir allí, en esta época se comienzan a reciclar antiguos edificios en modernas viviendas en departamentos.
- Porras (2001) denunciaba a principios del siglo XXI que el *boom* de bares, comercios, cafés, restaurantes y cabarets en la Hipódromo había ampliado la vida diurna a una intensa vida nocturna, y que éste éxito había profundizado los problemas urbanos y los conflictos entre los residentes y usuarios.
- Quiroz (2012) ubica a mediados de la década de 1990 el inicio de la revalorización en la Roma, con el apoyo de algunos proyectos emblemáticos: la creación de la Casa Lamm, un centro cultural privado, y la rehabilitación del edificio Balmori con departamentos de lujo. A ello se suma el “Corredor Cultural”, que según sus promotores (cuatro galerías de arte: Casa Lamm, OMR, Nina Menocal y la Universidad de la Comunicación) se realizó hacia 1995, “cuando la Roma se encontraba muy deteriorada y abandonada” por los efectos de los sismos de 1985. Estos recorridos pretendían atraer a la gente a consumir cultura y entretenimiento⁸.

En este contexto se reforzaron las tendencias habitacionales y de terciarización, contradictorias y en competencia entre ellas y con la población residente: Las empresas

⁸ Los recorridos dejaron de realizarse porque los consumidores llegaban a la Roma sin necesidad de promoción. Pero en 2010 los “corredores culturales” fueron retomados y ampliados a otros territorios, por el gobierno local, como parte de su política cultural.

inmobiliarias buscan edificar nuevos y modernos departamentos de lujo para nuevos residentes atraídos por estos barrios revalorizados; y las oficinas, restaurantes, cafés, galerías y bares se expanden y promueven cambios en los usos del suelo (unos en las plantas altas y otros en las plantas bajas). Los conflictos con la población residente son evidentes, pues la proliferación de nuevas actividades y usuarios y nuevos residentes alteran la vida cotidiana: saturación de comercios y del espacio público; incremento del tráfico y congestión vial; estacionamiento en la vía pública; ruido; ocupación de las banquetas por los restaurantes, cafés y bares; etcétera. Entre los conflictos recientes de la población residente con el gobierno local (quien es visto con una actitud permisiva frente a los cambios que ocurren en esas colonias céntricas) destacan: la instalación de parquímetros, la regulación de “cuida autos” y la lucha por cancelar desarrollos inmobiliarios habitacionales y comerciales.

En el caso de la Roma, Quiroz (2012) destaca una doble problemática simultánea que ocurre en territorios adyacentes y yuxtapuestos: El deterioro físico de varios inmuebles antiguos, vivienda tugurizada habitada por población de bajos ingresos, despoblamiento, abandono del espacio público e incremento de la inseguridad pública. Y por otro lado, un proceso de revalorización urbana, reactivación económica y redensificación habitacional.

Imágenes 1 - 3. Edificio deteriorado y edificio Balmori en la Roma. Lofts en la Condesa



En el caso de la Condesa, Salinas (2011) da cuenta de la saturación de las actividades gastronómicas que rebasa a las autoridades. Los cambios de uso del suelo para los comercios y servicios ocurren de manera formal e informal. Él indica que desde alrededor de 2005 estas tendencias se han exacerbado y que los nuevos comercios, restaurantes (sobre todo en las avenidas Michoacán y Tamaulipas) y servicios han ganado un enorme peso en detrimento de

la función habitacional, mientras que los nuevos proyectos habitacionales rompen con el paisaje urbano: ahora se construyen con mayores alturas sobre baldíos o en sustitución de antiguos edificios, a veces con valor patrimonial.

En este contexto de creciente inversión de capital privado en comercio y negocios inmobiliarios en la colonia Condesa y con el consecuente incremento de los precios del suelo, no es casual que varios colegas sugieran que la Condesa es “víctima de su propio éxito”, que ya “se volvió como la Zona Rosa”⁹, por lo que ahora las presiones económicas y las actividades culturales, gastronómicas, de servicios y también residenciales se trasladan a la colonia Roma, donde los valores del suelo son relativamente más accesibles. En este sentido, Quiroz (2012) destaca que un indicador del desplazamiento de las actividades culturales y económicas a la Roma, lo constituye la avenida Colima, donde tras años atrás no había prácticamente nada y ahora la nueva vivienda es mayor que la vivienda preexistente y el comercio nuevo avanzaba sobre el comercio tradicional.

3.2.EL BARRIO DE REGINA EN EL CENTRO HISTÓRICO

El barrio de Regina, en el surponiente del Centro Histórico, se ha convertido en un interesante laboratorio urbano y social en donde de manera privilegiada se evidencian las tensiones entre los nuevos residentes y consumidores de clase media, y los antiguos habitantes de bajos ingresos. Se trata de un barrio dañado por los sismos de 1985, donde el programa de Renovación Habitacional Popular, entre 1986 y 1987¹⁰, rehabilitó y reconstruyó 36 edificios con viviendas de interés social.

Regina se puso de “moda” por las acciones de recuperación del Centro Histórico realizadas desde 2002: remozamiento del espacio público; mejoramiento de infraestructura; peatonización de calles; creación de un jardín público; reubicación de vendedores ambulantes e indigentes; introducción de fuertes medidas de seguridad; fomento de actividades culturales en el espacio público; incremento de cafés, restaurantes, bares y galerías. En este barrio el

⁹ Distrito turístico y de entretenimiento nocturno creado en la década de 1950 en una antigua colonia céntrica vecina a la Condesa y la Roma

¹⁰ El programa RHP reconstruyó en dos años 48,800 viviendas, de ellas, poco más de 13,000 viviendas se reconstruyeron o rehabilitaron en el Centro Histórico de la Ciudad de México.

hombre más rico del mundo compró 19 inmuebles, varios de ellos fueron remozados y ofrecidos como vivienda para nuevos residentes de clase media (imágenes 4 y 5).

Leal (2007) consigna el desplazamiento de población pobre por nuevos residentes en un solo edificio de esta calle y retrata claramente la construcción público privada de un nuevo paisaje urbano en Regina destinado al consumo de jóvenes foráneos: el fomento de las actividades artísticas y culturales, un sistema de seguridad privada y pública, y la apertura de nuevos espacios de entretenimiento. Ella señala que los nuevos *centrícolas*, residentes y usuarios, del surponiente del Centro Histórico hacen constantes referencias a la vida urbana del centro de las capitales europeas, pero se refieren al oriente del mismo centro histórico como “Calcuta”.

Imágenes 4 y 5. Regina antes y después de 2008



En este barrio hay una creciente promoción privada y pública para el consumo por parte de clases medias de un territorio subutilizado y habitado por población de bajos ingresos, y hay un discurso público que habla de no exclusión y del no desalojo de la población residente de bajos ingresos. Entonces aquí están presentes los aspectos positivos y negativos que se asocian con los procesos de *gentrificación*:

- Rehabilitación de edificios abandonados y subutilizados, renovación de áreas decadentes, incremento del valor de la propiedad privada y de ingresos fiscales (cuando concluya el período de los incentivos fiscales otorgados) y posiblemente el aumento de mezcla social.
- Incremento de rentas urbanas cuyo desenlace conduce al desalojo paulatino de la población de bajos ingresos y del comercio y servicios populares, especulación inmobiliaria y pérdida de vivienda asequible y de la diversidad social.

Está por verse cuál será la evolución de este barrio: ¿Las viviendas sociales reconstruidas y rehabilitadas después de los sismos se gentrificarán? ¿La población residente de bajos ingresos permanecerá en un barrio renovado o será desplazada por los nuevos usuarios y residentes? En Regina desde 2011 comenzaron a aparecer anuncios de venta de departamentos, algunos de ellos son viviendas sociales en monumentos históricos rehabilitados después de los sismos¹¹. Esto constituye un indicador de hacia dónde se dirigen estos procesos.

3.3.EL CENTRO DE COYOACÁN

La Villa de Coyoacán, a pesar de haber sido primer ayuntamiento español en el continente americano y capital efímera de la Nueva España, tuvo una importancia secundaria durante la colonia, el siglo XIX y la primera mitad del siglo XX, en comparación con otras villas y ciudades, como Tacubaya o Tlalpan, ahora absorbidas por la expansión urbana de la Ciudad de México. La Villa de Coyoacán no tuvo una traza reticular típica de las fundaciones españolas del siglo XVI. En el transcurso del tiempo, Coyoacán fue creciendo como una “ciudad lineal”. La expansión urbana de la Villa Coyoacán inició con la creación de la colonia Del Carmen (1890) y otros fraccionamientos menores: Carreteraco (1906), Parque San Andrés y La Concepción (1907).

Durante la segunda mitad del siglo XX, en el marco de la hiperurbanización del Distrito Federal, la Villa Coyoacán dejó de ser una tranquila periferia rural para transformarse en una centralidad urbana protagónica en escala metropolitana, por esta doble condición de antigüedad y de funciones se ha adoptado el concepto de Centro Histórico de Coyoacán. Actualmente el de Coyoacán es el segundo centro histórico más visitado del Distrito Federal por la concentración de funciones y equipamientos, y por su central ubicación geográfica en escala metropolitana: posee un enorme, diverso y rico patrimonio cultural urbano arquitectónico, aloja equipamientos educativos, de salud y culturales de orden regional y metropolitano, así como la sede del gobierno Delegacional; concentra varios museos, entre ellos el de Frida Kahlo, uno de los más visitados de la capital. De esta doble condición de centralidad urbana y barrio habitado se derivan una serie de tensiones cotidianas entre visitantes, empleados formales e informales y los residentes, las tendencias de *terciarización*

¹¹ No tengo información sobre el mercado habitacional antes de 2011.

versus la función habitacional, y entre la destrucción y la conservación del patrimonio edificado. Estos conflictos se expresan en las tendencias informales e ilegales de cambios del uso del suelo y en la transformación e introducción de arquitectura nueva en un entorno urbano histórico. Además, como en otros centros históricos, Coyoacán padece un proceso de despoblamiento y de envejecimiento de la población. Por otra parte, el gran flujo de turistas que visita Coyoacán ha sido respondido por 1. Una oferta informal de alojamiento para distintos tipos de visitantes, que abarcan varios tipos de hospedajes (12 ofertas de hoteles boutique, hostales, casa de huéspedes para extranjeros, todos ellos informales), y 2. Una serie de incipientes políticas locales, que desde hace 15 años han fomentado el turismo a través del Turibús, el Tranvía turístico local, la *Noche de Museos*, etcétera.

En el centro de Coyoacán los cambios en los usos del suelo (de unifamiliar a plurifamiliar, de vivienda a oficinas, comercios y servicios) ocurren al margen de la normatividad vigente y se realizan con la omisión o comisión de las autoridades centrales y locales. De acuerdo a nuestros levantamientos de usos del suelo del 2000 y 2012 (Delgadillo, 2013):

- El uso habitacional desapareció en 342 predios. En otras palabras, en 12 años se perdió el 10% del uso habitacional en los predios de Coyoacán.
- Mientras que los servicios son los usos que más se han incrementado, para subir de 127 predios en 2000 a 374 predios en 2012.

Imagen 6. Recuperación del Centro Histórico de Coyoacán



Por su parte, la política pública remozó el espacio público del “primer cuadro” y entre 1997 y 2009 reubicó al comercio informal que ocupaba el Jardín Centenario y la Plaza Hidalgo, a través de las gestiones que duraron cuatro administraciones diferentes, en el Bazar Artesanal

Mexicano (imagen 6). Para algunos colegas, los procesos de gentrificación aquí, más que a la función residencial se vinculan directamente al desplazamiento de los tradicionales comercios y servicios de barrio por servicios dirigidos a la población flotante y los turistas.

3.4.CIUDAD PROGRESIVA

Ciudad progresiva Mitikah es un controvertido megaproyecto por la forma en que ha sido gestionado y en donde las protestas sociales iniciaron en enero de 2012, a partir de la afectación física de la iglesia del poblado, debido a la construcción de la megaobra que inicio en 2008. El proyecto se ubica en Mayorazgo 130 y Río Churubusco (río entubado que le da nombre a esa vialidad primaria), enfrente del centro de Coyoacán, en la Delegación Benito Juárez. El proyecto incluye una clínica, un hotel, 500 departamentos de lujo, plazas de esparcimiento, centro comercial, cines y oficinas en un conjunto de 7 edificios con alturas de 12 a 32 niveles y una torre de 60 niveles y 290 metros de altura, en proceso de construcción, diseñada por el arquitecto César Pelli, así como un helipuerto y seis niveles subterráneos para estacionamiento más de dos mil autos (imagen 7).

La protesta de los habitantes del adyacente barrio de Xoco son contra el tráfico de influencias, la discrecionalidad en la modificación de los usos del suelo y la impunidad con que actúan la inmobiliaria y los funcionarios públicos (imagen 9):

- El director general de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del GDF que aprobó el trámite de Manifestación de Impacto Ambiental para el otorgamiento de la licencia de construcción es fundador, fue socio y hasta 2006 director de la empresa privada Sistemas Integrales de Gestión Ambiental que hizo el estudio de impacto ambiental¹².
- En estos terrenos el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez establece una doble normatividad: H/3/20 B, Habitacional con tres niveles de altura 20 por ciento de área libre y baja densidad (una vivienda por cada 100 metros cuadrados de la superficie del terreno); mientras que la norma por vialidad le otorga HM 6/20, Habitacional mixto con seis pisos de altura y 20 por ciento de área libre (ver imagen 8).

¹² La estrecha relación de lo público y los negocios privados en la Ciudad de México es parte de sus usos y costumbres. Esta tradición se puede constatar leyendo el libro de Diane Davis (1999), quien consigna cómo se lubrica la maquinaria del negocio privado transitando de la función pública al negocio privado y viceversa.

Imágenes 7 - 9



La respuesta del GDF ha sido que todo se realiza conforme a la ley, pues la empresa recurrió a la figura de “Polígono de actuación” y al “Sistema de actuación privado” que permite fusionar y re lotificar predios. Las empresas mexicana y estadounidense IdeUrban y Prudencial Real Estate continúan con la construcción y ya ofertan departamentos de lujo.

Batiz (2012), un político que transitó de la derecha a la izquierda, se lamenta la suerte del antiguo pueblo de Xoco, que lentamente ha ido siendo cercado por los desarrollos inmobiliarios (Plaza Coyoacán, Banco de Comercio actual BBVA Bancomer)¹³ que han incrementado sus problemas y deterioro. Batiz se pregunta “¿Qué podrán esperar los habitantes cuando se terminen las obras?” y se responde: menos servicios, congestión vehicular y muy probablemente “desplazamiento a la periferia”. Se trata de “otro caso” en el que los vecinos se confrontan en condiciones de mucha desigualdad frente a los dos grandes “poderes coludidos, empresarios inmobiliarios y autoridades insensibles”.

3.5. LA AMPLIACIÓN DE LA COLONIA POLANCO

En las tres últimas décadas la Ciudad de México, el epicentro de la industrialización de la era desarrollista inaugurada por las políticas de sustitución de importaciones, ha sufrido un proceso de servialización y desindustrialización de su base económica, producto de un conjunto de hechos: la apertura económica internacional, la obsolescencia de los procesos productivos, los costos de aglomeración de la mega ciudad, la fragmentación y dispersión de los procesos productivos, así como por la emergencia y fortalecimiento de la legislación ambiental, que obligó al cierre de algunas fábricas fundadas en periferias urbanas absorbidas

¹³ Hay que añadir que el “cerco” de Xoco incluye además del edificio de Bancomer (8,000 empleados), la Cineteca Nacional, recientemente ampliada, el Instituto Mexicano de la Radio y la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas.

por la urbanización. Vale aclarar, que la Ciudad de México aún mantiene una importante actividad industrial, como es el caso de la farmacéutica, alimentaria, editorial, entre otras; y que los servicios, particularmente los informales, han sido una fuente tradicional de empleo en la ciudad desde la época desarrollista.

En este contexto, amplias zonas industriales y fábricas obsoletas (particularmente las que se ubican en áreas urbanas interesantes por su centralidad, accesibilidad y adyacencia a barrios de clase media y alta) se han convertido en reserva de suelo para el desarrollo urbano. Carlos Slim, el magnate mexicano, ha adquirido varias ex fábricas para transformarlas en centros de consumo y entretenimiento, como Plaza Cuicuilco y Plaza Loreto, en el sur de la ciudad, que ocupan antiguas papeleras. Mientras que en el norte de la zona residencial de Polanco se están desarrollando megaproyectos urbanos en zonas fabriles cercanas al ferrocarril a Cuernavaca, a través de la conversión de suelo urbano, tal es el caso de Grand Polanco en la colonia Irrigación, Plaza Antara en la colonia Granada, y Parques Polanco, La Quadra, City Towers, Polárea y Plaza Carso en la colonia Ampliación Granada. Aquí destacamos dos “ciudades dentro de la ciudad” que colindan con la colonia Polanco y con otros barrios obreros que se encuentran amenazados por el encarecimiento de las rentas del suelo.

Plaza Carso o Ciudad Slim

Plaza Carso, o Ciudad Slim como la llama la gente en la Ciudad de México, es un megaproyecto “sustentable” que incluye tres torres con 430 departamentos de lujo, dos museos (el Soumaya es un museo de ingreso gratuito que aloja parte de la colección particular de Slim, el otro es el museo Jumex), tres torres de oficinas que alojan las empresas de Slim (TELMEX, TELCEL, INBURSA, CARSO), un centro comercial, un teatro, seis pozos captadores de agua pluvial, estacionamientos y un parque lineal sobre la vía del Ferrocarril a Cuernavaca (imagen 10). En versión del magnate mexicano, Plaza Carso es un lugar donde la gente vive, trabaja y se divierte con la seguridad que no otorgan las calles de la Ciudad de México. Se trata del reciclaje de las ex fábricas Chrysler, General Motors¹⁴ y Vitro, en un terreno de poco más de 50 mil M2.

¹⁴ La General Motors fue la más grande armadora de autos del país, en la década de 1990 fue demolida, en una parte esta firma automotriz construyó su edificio corporativo y el resto lo vendió a Slim.

Polárea

El megadesarrollo Polárea, vecino a la Plaza Carso, del grupo Lar Crea Residencial (empresa española) transforma un área industrial de la abandonada fábrica Vitro, en un conjunto residencial y de servicios con 14 torres de 22 niveles con 120 departamentos por edificio, cuyos precios se ofertan entre 2 y 7 millones de pesos. El conjunto incluye la zona residencial con servicios (alberca, juegos infantiles, spa, gimnasio, salón de juegos y snack bar), oficinas, comercios, restaurantes, tiendas gourmet y boutiques. El grupo Lar en su página de internet señala que los terrenos fueron adquiridos en 2006 y presume que gracias a sus gestiones particulares consiguieron modificar los usos del suelo, de industrial a habitacional mixto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo aprobado en 2008 (imagen 11). Curiosamente en 2012 Lar vendió una parte de su terreno, 15,200 M2, a su vecino Slim para la ampliación de la Plaza Carso.

Imágenes 10 y 11



Aquí, las quejas vecinales son recientes, en noviembre de 2012, conforme avanzaba la construcción de las tres primeras torres de Polárea, residentes de la vecina colonia Irrigación han señalado los efectos que tendrá la mega obra en el tráfico y los servicios públicos. Asimismo, han denunciado que sus colonias proletarias paulatinamente se están convirtiendo en conjuntos de vivienda para clase media, aunque su construcción se disfraza de “interés social” en el marco de la política del Bando 2. En síntesis, el boom inmobiliario de la ampliación del “Nuevo Polanco” avanza sobre las áreas fabriles obsoletas y sus colonias proletarias adyacentes Granada, Nueva Granada, Irrigación y Anáhuac, y amenaza con desplazar a las viviendas populares vecinas de estos mega artefactos urbanos. Los precios del

suelo se han incrementado. De acuerdo a un informe de la SEDUVI de marzo de 2012, en esa zona se construían 43 “desarrollos habitacionales” con 7,300 nuevos departamentos y una inversión de unos 1,600 millones de pesos (800 millones sólo en Plaza Carso). Se trata de nuevos artefactos urbanos que pretenden constituirse en “ciudades” dentro de la ciudad, es decir, ofrecer todos los servicios y comodidades para que la gente no salga a la calle.

4. CIERRE

Lo expuesto hasta aquí da para sacar algunas conjeturas generales y reflexionar sobre algunos temas que parecen transversales a los casos presentados: la impunidad en la violación a la normatividad urbana, la flexibilidad y adaptabilidad de la normatividad urbana a los intereses de los inversionistas y del gobierno local, el papel de un solo inversionista en la configuración de la metrópolis (como el de la película homónima de Fritz Lang), las consecuencias de esta reconfiguración urbana en la profundización de la segregación socioespacial de una ciudad históricamente segregada por lo que tal vez es mejor hablar de la fragmentación del tejido urbano, la vigencia de las tesis de Loic Wacquant sobre la penalización de la pobreza en los barrios selectos, el papel que desempeñan los antiguos movimientos urbano populares en un gobierno de “izquierda” y la capacidad de movilización de las protestas sociales emergentes, etcétera.

Sobre el objeto y el método de estudio. Tenemos datos de población y de vivienda provenientes de los Censos de 1990, 2000 y 2010 que nos permiten identificar algunas tendencias generales en la configuración habitacional y demográfica de la ciudad y de los barrios objeto de investigación. Hemos realizado un seguimiento diario de los conflictos urbanos aquí registrados que aparecen en el periódico *La Jornada* y a veces lo comparamos con otros diarios locales (que en la Ciudad de México son nacionales), que con todo lo limitado y sesgado del caso nos aportan elementos sobre la evolución de tales confrontaciones. Hemos realizado visitas de campo y tenemos contacto con algunos representantes de las comunidades en resistencia. Asimismo, tenemos información dispersa y desigual de las inversiones inmobiliarias realizadas en ellos, tenemos que continuar trabajando en ello. En el segundo semestre de 2013 elegiremos algunos barrios en función de criterios y de indicadores construidos con la información disponible, para profundizar en el trabajo de campo y aplicar una megaencuesta que nos permita información de primera mano.

Finalmente, en trabajos anteriores, nos cuestionábamos sobre la aplicación de un concepto anglosajón para explicar los procesos urbanos locales, en parte por una reticencia a las modas paradigmáticas (*postmodernismo, ciudad global, postmetrópolis*, etcétera) y una posición anticolonialista. Sin embargo, hemos madurado el discurso en un diálogo constructivo con colegas de muchas partes del mundo, y ahora más bien indagamos cómo ocurren los procesos de reestructuración urbana que benefician a los inversionistas locales y foráneos que conciben la ciudad como una máquina de negocios, cómo ocurren los procesos de desplazamiento de la población en una ciudad cada vez más cara, y cuál es el papel de las instituciones públicas en estos procesos y de qué instrumentos se valen. Por supuesto que después de contar con suficientes evidencias empíricas volveremos al debate teórico, omitido en este documento de trabajo.

5. REFERENCIAS

- AGUILAR, A. y Estrada, I. (Coordinadores) (2011). *Periurbanización y sustentabilidad en grandes ciudades*. México: UNAM IG – Porrúa – CONACYT.
- BATIZ, B. (2012), Xoco, en *La Jornada*, 4 de Febrero de 2012.
- Benlliure, P. (2008). La expansión urbana. Reciclamiento o desbordamiento. En J. Legorreta (Editor), *La Ciudad de México a debate* (pp. 63 – 95). México: UAM – Azcapotzalco.
- CLARK, E. (2005), “The order and simplicity of gentrification - a political challenge, en: Rowland Atkinson, y Gary Bridge, *Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism*, Oxon: Routledge, 2005, pp. 256-264.
- DE LA TORRE, J. (2006). La ciudad de México en los albores del siglo XX. En P. Gonzalbo (coordinadora), *Historia de la Vida cotidiana en México, Tomo V Volumen II*. México: FCE – El Colegio de México.
- DELGADILLO, V. (2009). Patrimonio urbano y turismo cultural en la ciudad de México: las chinampas de Xochimilco y el Centro Histórico. *Andamios Volumen 6 Número 12*, 69 - 94.
- DELGADILLO, V. (2012), “Riqueza, diversidad y límites del mejoramiento barrial en la Ciudad de México, ¿Acupuntura urbana para integrar física y socialmente los barrios a la ciudad?”, en línea: http://www.cenvi.org.mx/articulos/ProgramaMejoramientoBarrial_CiudadMexico.pdf.
- DELGADILLO, V. (2013), *El patrimonio urbano arquitectónico del centro de Coyoacán, estudio para la actualización de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de del Centro Histórico de Coyoacán y de la colonia Del Carmen*, no publicado.
- GONZÁLEZ, L. (2008). La construcción de lo *cool* en lo urbano. El caso de las condesas de la Ciudad de México. En A. Álvarez y F. Valverde (coordinadores), *Ciudad, territorio y patrimonio: materiales de investigación III*. México: UIA – UV – UAG - BUAP.
- HACKWORTH, J. (2007), *The Neoliberal City, Governance, Ideology and Development in American Urbanism*, New York: Cornell University Press.
- HARVEY, D. (1989), “From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism”, en *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*. 71(1), pp. 3 - 17.
- INEGI, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (1990, 2000 y 2010), *Censos de Población y Vivienda, 1990, 2000 y 2010*. México: INEGI.
- JANOSCHKA, M., Salinas, L. y Sequera, L. (2013), “Gentrification in Spain and Latin America – a Critical Dialogue”, en *International Journal of Urban and Regional Research*, 2013.
- JEFATURA DE GOBIERNO (2011). Acuerdo por el que se expide el Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México. En *Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 1162*, pp.3 - 125.
- LEAL, A. (2007). Peligro, proximidad y diferencia: negociar fronteras en la Ciudad de México, *ALTERIDADES año 17 núm. 34*, pp. 27 – 38.

- LÓPEZ-MORALES, E., GASIC, I., & MEZA, D. Urbanismo Pro-Empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *Revista INVI*, 2012, Vol. 28, N°76, p. 75-114.
- MORTEO, J. (2005 octubre). Ponencia presentada en el Encuentro Taller Iberoamericano Vivienda en la ciudad central. Ciudad de México.
- PORRAS, J. (2001). *Condesa Hipódromo*. México: Clío
- PUEC – Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad (2011). *Propuestas para el desarrollo económico, social y urbano en el Distrito Federal*. México: PUEC UNAM – ALDF.
- PRADILLA, E. (2009) *Los territorios del neoliberalismo en América Latina*, UAM Xochimilco – Porrúa, México D.F.
- QUIROZ, H. (2012). Extranjeros en el barrio: inmigrantes artífices y consumidores en la transformación reciente de la Colonia Roma, Ciudad de México, *Academia XXII, Primera Época, Año 3, Número 4*, 45 -61.
- RODRÍGUEZ, A. (Editor) (2009), *Santiago, una ciudad neoliberal*, OLACCHI, Quito.
- SALINAS, L. (2011 noviembre). *Políticas de gentrificación en la ciudad de México: La colonia Condesa*. Ponencia presentada en la mesa redonda Teorías de la gentrificación y procesos urbanos en México y España. Ciudad de México.
- SMITH, N. *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. Londres-Nueva York: Routledge, 1996.
- SEDUVI, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (2006). *Sexto Informe de Trabajo*. Ciudad de México.
- TAVARES, E. (1995). *Colonia Roma*. México: Clío.