La ciudad neoliberal

Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid

Rodrigo Hidalgo y Michael Janoschka
Editores

La ciudad neoliberal / Rodrigo Hidalgo y Michael Janoschka (Editores)

Gentrificación en el área central de la Ciudad de México:
el caso de la colonia Condesa

Luis Alberto Salinas Arreortua[1]

Resumen

Las transformaciones económicas y sociales que presenta la colonia Condesa en la Ciudad de México son parte de un proceso vinculado a la implementación de las políticas neoliberales en las grandes ciudades latinoamericanas. Dichas transformaciones se pueden englobar en cambios de uso de suelo, cambios en la composición sociodemográfica y desplazamientos de población, así como cambios en la imagen urbana de la colonia. Todas estas características definen un proceso de gentrificación por el cual está pasando la colonia Condesa. Situación que, lejos de ser aislado, muestra una tendencia de transformaciones urbanas que se están produciendo en colonias específicas en el área central de esta ciudad.

Palabras calve: Gentrificación, colonia Condesa, Ciudad de México, políticas neoliberales.

Abstract

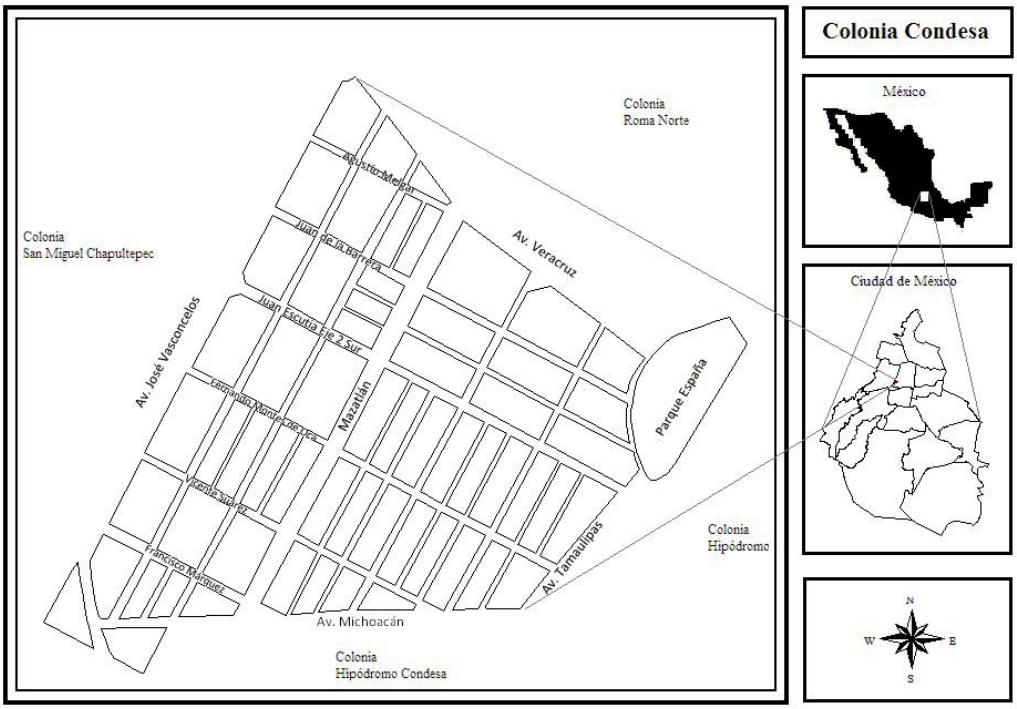
The economic and social transformations that presents the Condesa neighborhood in Mexico City are part of a process linked to the implementation of neoliberal policies in Latin American cities. These transformations can include changes in land use, changes in the demographic composition and population displacement and changes in the urban image of the neighborhood. All these characteristics define a process of gentrification is happening the Condesa neighborhood. This situation, far from being isolated, showing a trend of urban transformations that are occurring in specific neighborhood in the central area of the city.

Key words: Gentrification, Condesa neighborhood, Mexico City, neoliberal policies.

[1] Doctor© en Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional Autónoma de México. Becario del Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONAC y T), México. Correo electrónico: luis_arreortua@hotmail.com

La colonia Condesa es en la actualidad un referente de la ciudad de México conocida por sus espacios abiertos, actividad comercial, en particular cafeterías, restaurantes y bares, que hacen de esta colonia una de las zonas gastronómicas más importantes de la ciudad. Su localización y acceso repercuten en que sea un espacio muy visitado, localizada en la delegación Cuauhtémoc, al poniente del centro histórico (Figura N° 1). Además, cuenta con una gran variedad de inmuebles con valor patrimonial, cuyos diseños arquitectónicos *art deco* y *californiano* se entremezclan con modernas edificaciones.

Figura N° 1
Colonia Condesa



Fuente: Elaboración propia con base en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc, 2008.

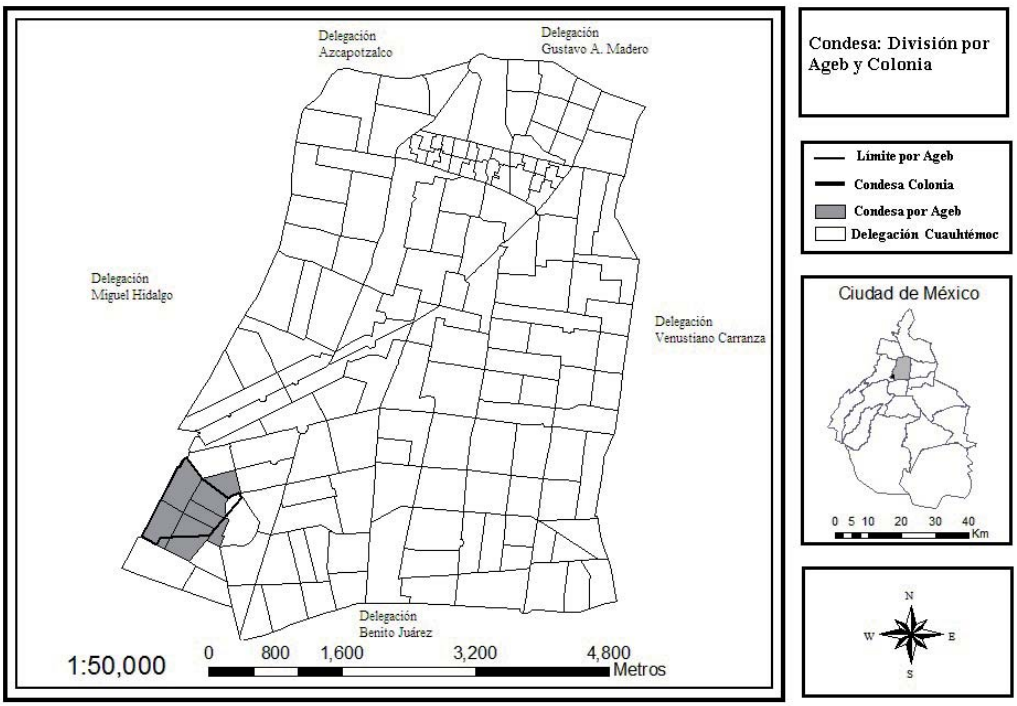
Las características anteriormente mencionadas, convierten a esta colonia en una zona atractiva para ser visitada por habitantes de esta ciudad y por turistas extranjeros. Así también, ha despertado un creciente interés tanto para un sector de la población de clase media que busca residir en dicha zona, como por inversionistas privados quienes generan una creciente dinámica económica -comercial e inmobiliaria-, lo cual ha producido diversas transformaciones, principalmente a partir de los años noventa. Dichas transformaciones las podemos englobar en; cambios de uso de suelo habitacional por comercial y oficinas, apertura de establecimientos mercantiles y cambios de giro mercantil, incremento en los precios del suelo, de servicios básicos (luz y agua), y de renta

de locales comerciales y vivienda. Esta situación incide directamente en movimientos de población, que van a cambiar la composición sociodemográfica de los residentes en la colonia Condesa, así como diversas consecuencias socioterritoriales como: congestionamiento vial, falta de estacionamiento, ruido, generación excesiva de basura, conflictos vecinales con personal de valet parking e inseguridad. Todo esto son características del proceso de gentrificación que esta viviendo la colonia Condesa en los últimos años.

El presente trabajo tiene como objetivo analizar las transformaciones recientes que caracterizan la colonia Condesa. Esto a partir de tres objetivos particulares; Identificar el crecimiento de la actividad comercial: caracterizar los cambios en la composición sociodemorgáfica y desplazamientos de población; y conocer las consecuencias económicas y sociales generadas. A partir de lo cual se caracterizan las transformaciones bajo el concepto de gentrificación.

Para apreciar el crecimiento de la actividad comercial se recurrió a solicitar información con base en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal en distintas dependencias del gobierno local. Además, se realizó un levantamiento de uso de suelo de cada uno de los 1341 predios localizados en la colonia Condesa. Para los cambios en la composición sociodemográfica de la población se utilizarán los censos y conteos de población de diversos años que realiza el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), cuyos datos los proporciona a partir de una división territorial mediante Áreas Geostadísticas Básicas (Ageb´s). El área de estudio abarca 5 Ageb´s, dos de las cuales no comprenden con exactitud los límites de la colonia Condesa (Figura N° 2), pero resulta necesario utilizarlos para interpretar los datos de la colonia con mayor exactitud. Respecto a los principales problemas sociales y económicos, se obtuvo la información a partir de entrevistas semiestructuradas dirigidas a autoridades locales, dueños y encargados de establecimientos mercantiles y vecinos de la colonia.

Figura N° 2
Colonia Condesa y división por Ageb.



Fuente: Elaboración propia a partir de la delimitación por área geoestadística básica (ageb), INEGI, 2010.

CAMBIOS DE USO DE SUELO Y DE GIRO MERCANTIL

Siendo la Condesa una colonia habitacional, no careció de todos aquellos establecimientos comerciales y servicios que satisfacían las necesidades inmediatas de los residentes, como son: tiendas de abarrotes, reparación de calzado, tintorería, lavandería, nevería y papelería, panadería, tortillería, consultorios médicos, escuela de educación básica, entre otros, denominadas de "bajo impacto". Muchos de estos establecimientos mercantiles eran propiedad de reidentes judios, quienes al mejorar su condición económica, en la década de los sesenta y setenta, emigran hacia colonias como Polanco, Lomas de Chapultepec y Huixquilucan, dejando sus negocios en renta o traspasándolos, lo que da continuidad al funcionamiento de establecimientos de bajo impacto hasta mediados de los ochenta.

En esta década, el sismo de 1985 no produjo considerables daños materiales en la Condesa, sin embargo, hubo gran destrucción en zonas aledañas. Razón por la cual, mucha población emigra hacia otras zonas de la ciudad e incluso fuera de la misma, cerrando algunos negocios e incluso abandonando viviendas, tal como nos comenta un vecino de la colonia: "En el 85, cuando el terremoto, si es verdad que abandonan la colonia mucha gente, aparte de que ya habían emigrado los judíos. (…) Yo me fui, deje mi casa abandonada y me fui a vivir a Guanajuato. (…) Ese asunto hace que mucha gente que tenían aquí como su lugar seguro, que tenían dinero, emigraran y dejaron muchos departamentos, casas. El caso de esta casa, la abandonaron. (José, Residente e integrante de la asociación Yo amo a la Condesa).

La pérdida de población y el cierre de negocios así como el impacto causado por el sismo contribuyó a que bajaran los precios de compra y renta de las propiedades. Hacia finales de los ochenta y principios de los noventa se empieza a observar la llegada de algunos negocios y oficinas que se localizaban cerca de la Condesa, colonia muy apreciada por su buena accesibilidad, cercanía al centro histórico, espacios abiertos e inmuebles con valor patrimonial. Este conforma un primer momento de atracción tanto por negocios y oficinas cercanas a la colonia como por un sector de la población que aprecian las cualidades urbanas destacadas.

A principios de los noventas, la colonia mantenía un predominio de uso habitacional, pues la llegada de oficinas en inmuebles de uso habitacional era todavía muy limitada, y los negocios que reabrieron, lo hicieron en aquellos sitios en los cuáles existía previamente actividad comercial. Sólo existían aquellos negocios que atendían las demandas básicas de la colonia y muy pocos restaurantes y cafeterías que se instauraban en antíguos negocios. La apertura de los distintos establecimientos comerciales en los años noventa, contribuye a generar un nuevo interés por vivir en la condesa. Así, las familias o algunos integrantes –hijos en particular– que vivían antes del sismo de 1985 regresan a sus viviendas que habían dejado abandonadas o rentadas.

Desde los años noventa, se destacan dos elementos que caracterizan la actividad comercial en la colonia: la primera tiene que ver con el cambio de uso de suelo, apreciado en casas cuyo uso habitacional fue cambiado por establecimientos comerciales como oficinas, comercio al por menor y restaurantes; la segunda es el cambio de giro mercantil, el cual implica que aquellos establecimientos de bajo impacto cambien su giro a alto impacto, el cual comprende: impacto vecinal[2] e impacto zonal[3].

---

2 Impacto Vecinal: son las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad; I. Salones de Fiestas; II. Restaurantes; III. Establecimientos de Hospedaje; IV. Clubes Privados; y V. Salas de cine con o sin venta de bebidas alcohólicas, teatros y auditorios. (Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, 2011:2 y 14).

3 Impacto Zonal: son las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil que por sus características inciden en las condiciones viales y por los niveles de ruido en la tranquilidad de las áreas cercanas. El Artículo 26 menciona.- Son considerados de Impacto Zonal los establecimientos mercantiles cuyo giro principal sea la venta y/o

En lo que tiene que ver con cambios de uso de suelo, en la Condesa hay establecimientos comerciales y oficinas que están operando con certificados de cambio de uso de suelo emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (SEDUVI), es decir, con legal funcionamiento. Cabe mencionar, que esta forma de cambios de uso de suelo han sido pocos: de un total de 800 cambios de uso de suelo que se dieron en el Distrito Federal de 1998 al 2012, 63 corresponden a la Delegación Cuauhtémoc, y de estos, 11 corresponden a predios localizados en la Condesa (Figura N° 3).

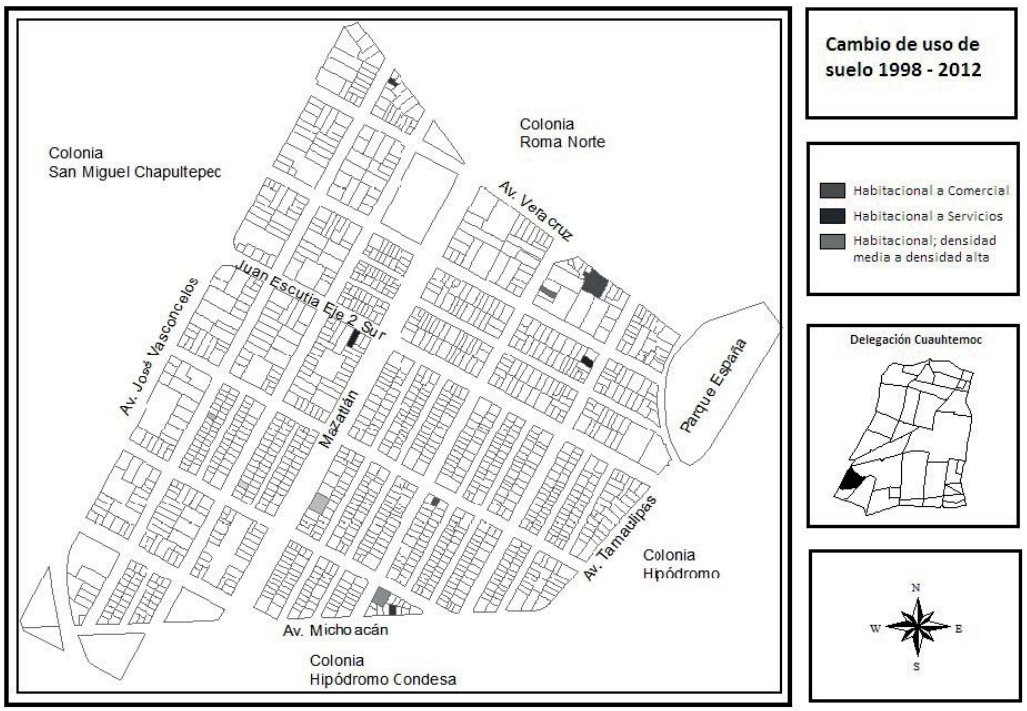
No obstante, también funcionan aquellos establecimientos comerciales y oficinas que han cambiado su antiguo uso habitacional, al margen de la ley[4]. Y su actual funcionamiento es posible gracias a: "derechos adquiridos" [5], que son documentos que demuestran que su establecimiento mercantil ha funcionado desde antes de la zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de 1982 o de las modificaciones contempladas en los programas de desarrollo delegacional vigente; recurso de "amparo", que es un recurso emitido ante un ministerio público que posibilita su funcionamiento; y prácticas de corrupción. Por estas razones, la zonificación actual de uso de suelo realizado por las autoridades encargadas al respecto (Figura N° 4), dista mucho del uso de suelo real (Figura N° 5).

distribución de bebidas alcohólicas en envase abierto y/o al copeo, para su consumo en el interior. Y se establece que los horarios de servicio será a partir de las 11:00 horas a las 3:00 horas del día siguiente y el horario de venta de bebidas alcohólicas será a partir de las 11:00 horas a las 2:30 horas. Artículo 27. (Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, 2011:2 y 17-18).

4 El Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal reconoce que la ilegalidad ha sido la vía más usada (2003:34) en los cambios de uso de suelo.

5 Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. (Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2010:35)

Figura N° 3
Usos de suelo expedidos por SEDUVI, 1998-2012

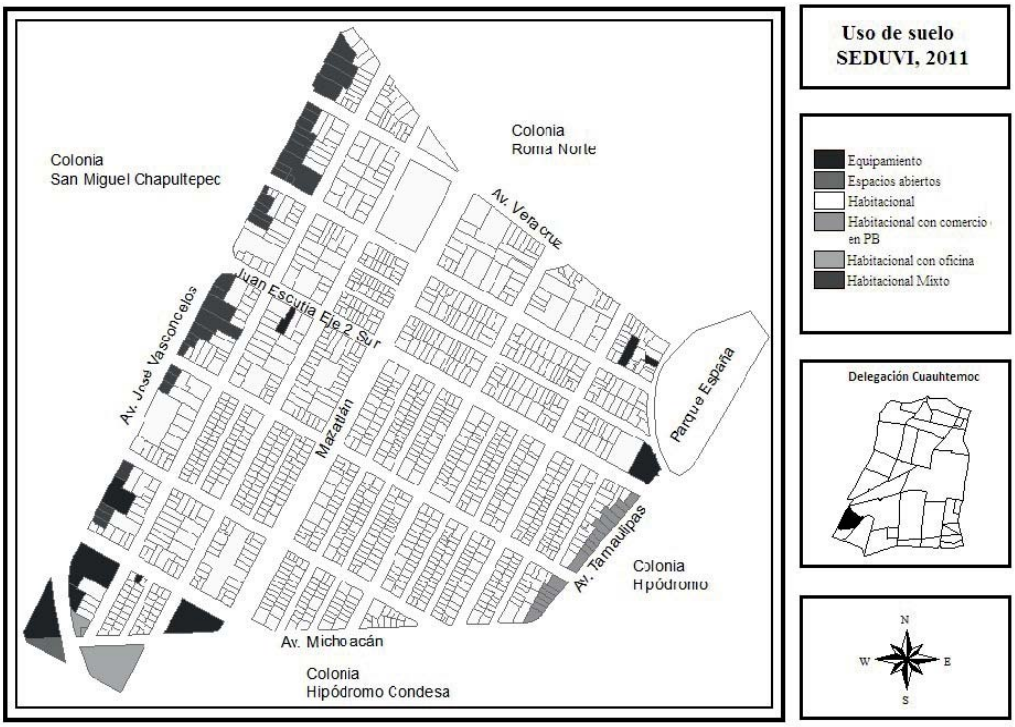


Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos por medio de Oficina de Información Pública de SEDUVI.

Los cambios de giro mercantil responden a la mayor cantidad de transformaciones de la actividad comercial que han impactado en las condiciones económicas y sociales de los residentes de la Condesa[6]. Al respecto, un inversionista en la colonia nos explica los cambios de giro mercantil que provocaron la instauración de sus negocios comerciales; "Tengo estas oficinas [en una casa] en donde hago proyectos arquitectónicos..., y tenemos [se refiere a integrantes de su familia] 5 restaurantes, todos en la condesa (…). Los más importantes están en esta zona. Uno esta donde era una tintorería hace 20 años, otro era una tiendita como miscelánea, otro en una mercería, otro era habitacional y luego fue una pizzería, y otro era una tienda de ropa." (David, Inversionista en 5 restaurantes). Estos cambios de giro mercantil han sido uno de los principales agravantes que se han producido en la última década.

6 Tanto los cambios de giro mercantil como los cambios de uso de suelo, dentro y fuera de la ley, han generado la presencia de 1009 establecimientos mercantiles con giro de oficinas y/o empresas registradas en el Padrón de Establecimientos Mercantiles, de las cuales 122 corresponden a giros de alto impacto. Información solicitada por el autor y recibida el 22 de junio de 2011 por el Jefe de Unidad de Departamento de Giros Mercantiles de la Delegación Cuauhtémoc, Lic. Luis Mauricio López Ruiz.

Figura N° 4
Uso de suelo SEDUVI, 2011.



Fuente: Elaboración propia con base en el Sistema de Información Geográfica de la SEDUVI.

Estos cambios de uso de suelo y giro mercantil, dentro y fuera de la ley que se están realizando en la colonia, forman parte de una visión por parte de las autoridades locales de hacer de la Condesa un atractivo turístico, explotando sus cualidades urbanas como localización, accesibilidad, espacios abiertos y riqueza patrimonial; se incentiva una creciente actividad comercial y cultural para ello. Estos cambios van a generar diversas consecuencias económicas y sociales, entre ellas un cambio en la composición sociodemográfica de la colonia, tanto por la emigración como por la inmigración de "nuevos" residentes, la cual se presenta en la segunda mitad de la década del 2000, cuando comienzan a surgir los establecimientos de impacto vecinal y de impacto zonal, localizados principalmente en la Av. Michoacán y en la Av. Tamaulipas. Además de diversos proyectos inmobiliarios de varios pisos de construcción destinados para uso habitacional, dirigidos a población de clase media – alta, algunos de los cuales hay actualmente en construcción.

Figura N° 5
Uso de suelo "actual", 2011.

Fuente: Elaboración propia a partir de trabajo de campo.

Es así como podemos mencionar que hay dos momentos importantes del crecimiento de establecimientos comerciales en la condesa, los cuales son: I) en los primeros años de la década de los noventa, después de un proceso de pérdida de población y cierre de establecimientos comienzan a instaurarse oficinas y establecimientos de bajo impacto, que atraen nuevamente a un sector de la población vinculada a la colonia, es decir, regreso de familias o hijos de familias que retornan a la Condesa; y II) las condiciones de la colonia en los noventas (apertura de establecimientos mercantiles, retorno de un sector de la población y mejoramiento de algunos aspectos como alumbrado y seguridad) hizo propicio, junto a las cualidades urbanas de la Condesa, que esta colonia se conformara como un espacio idóneo para la llegada de establecimientos comerciales, en particuar de alto impacto, así como de inversión de inmobiliarias para desarrollar grandes edificios para uso habitacional destinados para un sector de población de ingresos medios y altos, lo que repercute en cambios en la composición sociodemográfica y en desplazamientos de población, elementos que van a caracterizar la gentrificación en la Condesa.

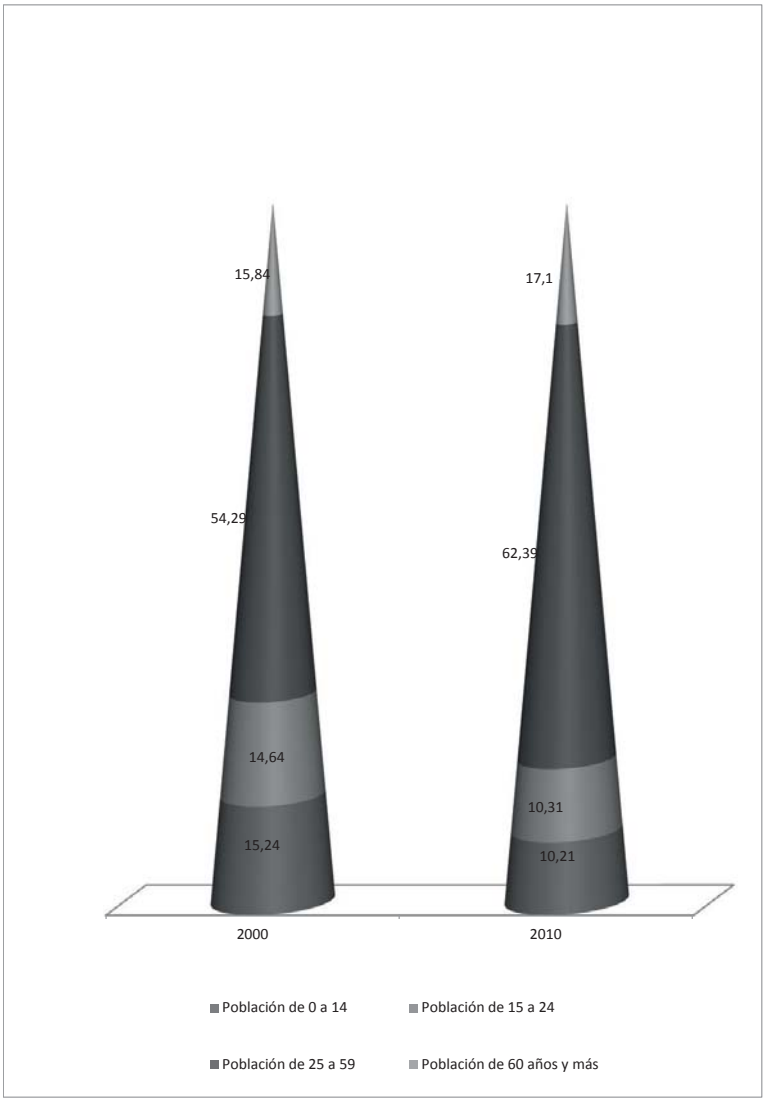
Transformación sociodemográfica

La colonia Condesa no escapa de la tendencia del proceso de pérdida de población que ha venido sufriendo la ciudad central a lo largo de los últimos 40 años. Además, se localiza en la delegación que más ha sufrido este proceso al pasar de 814.983 a 531.831 habitantes en el periodo de 1980 al 2010, lo que representa el 34,74% de pérdida de población de toda la delegación. Según los Censos de Población y Vivienda de 1990 y 2010 del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), la colonia Condesa pasó de una población de 15.916 a 11.797, es decir, una pérdida del 25.88% en dicho periodo.

Siendo una colonia con los atributos urbanos antes mencionados, con creciente inversión de capital privado en comercio y del sector inmobiliario, la convierten en una zona atractiva. Sin embargo, habría que preguntarnos ¿para qué sectores de la población en particular resulta atractiva?, puesto que si todavía presenta una pérdida de población, ¿cuáles son las características sociodemográficas de la población emigrante y porqué emigran? y si del año 1990 al 2010 continua la pérdida de población o ha disminuido, ¿a qué factores obedece?.

Si observamos la pérdida de población por rangos de edades encontramos que: en el año 2000 la población de 0 a 14 años de edad era del 15,24% respecto al total del área de estudio, y se redujo a 10,21% para el año 2010, situación similar se observa con los rangos de 15 a 24 años, este grupo paso del 14,64% al 10,31%, en el mismo periodo, razón por la cual, la reducción de la población de los 0 a los 24 años fue del 38,44% en este periodo. De igual manera, otro rango de edad en el cual se ha visto un aumento de la población es de 60 años y más en un 1,26%. Por otro lado, el rango de edad en el que se muestra una tendencia contraria a la pérdida de población es de 25 a 59 años de edad, la cual paso de un porcentaje 54,29% a un 62,39%, en términos absolutos paso de 7.144 a 7.360 habitantes, lo que representa un incremento del 3,02%. Razón por la cual se intuye que la mayor cantidad de población que emigra de esta colonia se encuentra en el rango de edad de los 0 a los 24 años, mientras que la población que permanece e incluso la población que inmigra a la colonia se encuentra en el rango de 25 a 59 años (Figura N° 6).

Figura N° 6
Variación de porcentajes de población respecto al total según rango de edades 2000 – 2010.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, Censo General del Población y Vivienda 2000 y 2010.

La pérdida de población no implica necesariamente pérdida de vivienda, puesto que se están construyendo nuevos edificios habitacionales en antiguas casas unifamiliares. No obstante lo anterior, para el año 2010, de un total de 5.350 viviendas particulares tan sólo 4.508 viviendas están habitadas, es decir, un 15,74% de vivienda están deshabita-

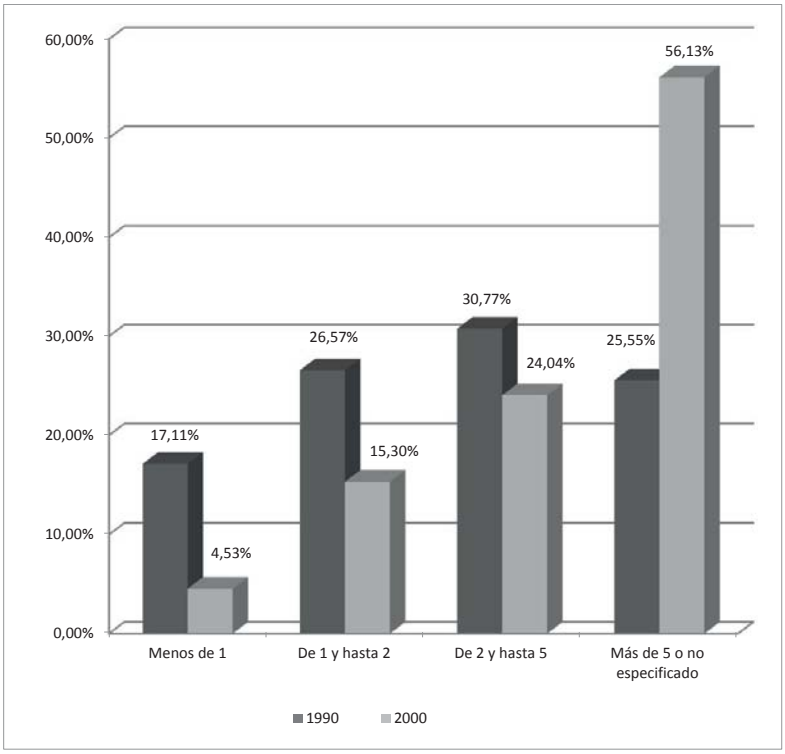
das o funcionan como oficinas, siendo este un elemento que caracteriza el uso irregular de suelo que se han propiciado en la colonia Condesa en los últimos años. Además de haber disminuido el uso de suelo habitacional (no así la oferta de vivienda) por el uso de suelo de oficina, también ha disminuido el número de integrantes por vivienda; el promedio de ocupantes por vivienda habitada según los censos de 1990, 2000 y 2010 ha disminuido de 3,2; 2,8 a 2,4 respectivamente.

Los cambios en la población que reside en la colonia, además de que ha disminuido la población de los rangos de edad de 0 a 14, de 15 a 24 y de 60 años y más, y de haber aumentado la población de entre los 25 a 59 años, se observan cambios en diversas características como alfabetización, instrucción superior e ingresos. Condiciones que distinguen a un sector de la población de clase media, por arriba de las que existían hasta los años noventa. Actualmente, la Condesa es una de las colonias con los menores porcentajes de analfabetismo de la población de 15 años y más en la delegación Cuauhtémoc (sólo por debajo de la colonia Cuauhtémoc y San Rafael que presentan en el año 2005 sólo un 0,66% y 0,80% respectivamente), los cuales ha reducido en el periodo de 1990 a 2005 al pasar de 1,85% a 0,95%. Así también, otro dato al respecto es el incremento suscitado en la población de 18 años y más con educación superior al pasar de 37,68% a 48,01% del periodo de 1990 a 2000, únicamente por debajo de la colonia Juárez, quien muestra los mayores porcentajes de población con educación superior en la delegación Cuauhtémoc, con 49,52%. Mientras que el grado promedio de escolaridad ascendió de 12,20 a 14,06 del año 2000 al 2010. Respecto a ingresos, en 1990 la población que percibía menos de un salario mínimo (sm) era de 17,11%, mientras que para el año 2000[7] dicha cifra disminuyó a 4,53%. Y donde las variaciones fueron más acentuadas, se presenta en la población con ingresos mayores a los 5 (sm) al pasar de 25,55% a 56,13% en el mismo periodo (Figura N° 7), lo que significa que en los últimos años hay una reducción del total de la población que percibía ingresos menores a los 5 (sm) disminuyendo de 74,44% a 43,87%.

Este marcado crecimiento de la población que gana más de 5 salarios mínimos al pasar del 25,55% al 56,13% de 1990 al año 2000, son cifras por arriba del promedio de la población que reside en la delegación y en toda la ciudad (Cuadro N° 1). Otro elemento que nos muestra las características de la población que está llegando a la Condesa.

7 El Censo de Población y Vivienda de 2010 no maneja la variable de ingresos.

Figura N° 7
Percepción de ingresos, 1990 - 2000.



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, Censo General del Población y Vivienda 1990 y 2000.

Cuadro N° 1
Porcentaje de percepción de salarios mínimos en 2000.

	Menos de 1 (%)	De 1 a 2 (%)	De 2 a 5 (%)	Más de 5* (%)
Colonia Condesa	4.53	15.30	24.04	56.13
Delegación Cuauhtémoc	8.19	28.27	33.79	29.79
Ciudad de México	8.44	31.83	33.13	26.60

Fuente. Elaboración propia con datos de INEGI, Censo General del Población y Vivienda, 2000.

*Nota. Se consideran de los datos de la PEA ocupada aquellos que no se encuentran dentro de los rubros anteriores.

Estas características sociodemográficas van a responder a los movimiento de población en la Condesa, los cuales los podemos agrupar, de manera general, en dos mo-

mentos importantes: 1) En los primeros años de la década de los noventas, al comenzar a crecer los establecimientos comerciales y oficinas, se aprecia un retorno de familias o hijos de familias que vivían en la condesa hasta antes del sismo de 1985, situación que no altera sensiblemente la condición sociodemográfica; y 2) Los primeros cambios sociodemográficos, relacionados con las transformaciones recientes, se empiezan a percibir a partir de mediados de la década del 2000, por dos razones básicamente; por un lado un sector de la población que rentaba, al revalorizarse la colonia e incrementar las rentas, tanto de vivienda como para establecimientos, se vieron en la necesidad de irse a otros sitios de la ciudad, principalmente un sector de la población que había llegado a finales de la década de los ochenta. Por otro lado, las problemáticas generadas por el crecimiento de establecimientos comerciales y oficinas hizo que un sector de la población, dueños de vivienda, vendieran o rentaran y se fueron a vivir a otras zonas de la ciudad, en sitios cercanos que no tuvieran este explosivo crecimiento comercial. Esta es una tendencia que se prevé su continuación según se constata en el trabajo de campo realizado.

Respecto a la población que llega a la Condesa, se caracteriza por ser gente con ingresos elevados –hasta el 2000 se incrementó la población con ingresos mayores a 5 salarios mínimos– jóvenes profesionistas de más de 30 años y extranjeros quienes aprecian en la colonia una oportunidad de inversión así como por trabajo en oficinas en la colonia o cercanas y que gustan del ambiente actual. Esto ha generado un cambio en la composición sociodemográfica de la colonia. Si bien es cierto la colonia Condesa surge como una colonia de clase media, las características sociodemográficas de las colonia han incrementado en diversos rubros, tales como ingresos y educación, y al mismo tiempo al ser población de más de 30 años, sin hijos, conforman hogares pequeños, lo que contribuye a una aparente pérdida de población.

Consecuencias económicas y sociales

El crecimiento de la actividad comercial y los cambios sociodemográficos que se han presentado en la colonia han sido posibles gracias a la permisividad de las autoridades locales. Si bien es cierto, no ha existido un proyecto de intervención elaborado por las autoridades del gobierno de la Ciudad de México para detonar su crecimiento económico, este se ha ido construyendo desde el sector privado, poco a poco, lo que González denominó como "operación hormiga" (González, 2008:192), razón por la cual, se afirma que la participación del gobierno en este crecimiento de la actividad comercial si bien no ha sido de forma directa a partir de la elaboración de un proyecto, si ha desplegado una serie de acciones para incentivar la inversión privada; como mantenimiento de espacios abiertos, mejoramiento del alumbrado público, desplazamiento de vendedores ambulantes y fuerte presencia de seguridad pública.

El crecimiento de la actividad comercial, que hoy por hoy caracteriza a la colonia, ha ganado mucha importancia en detrimento de la Condesa habitacional. En este sentido las preocupaciones del gobierno de la ciudad giran en torno de las demandas del sector privado para satisfacer solicitudes de apertura de negocios, licencias de funcionamiento y mejoramiento de servicios públicos. Además, aunado a las cualidades urbanas de la colonia, las autoridades destacan el crecimiento económico para hacer de esta colonia un espacio atractivo tanto para turistas nacionales como internacionales[8]. Sin atender, en muchos de los casos, las demandas de las asociaciones vecinales y vecinos de la colonia.

Las autoridades locales, argumentan que la falta de atención de las demandas de los vecinos, en particular de aquellas quejas que tienen que ver con la permisividad hacia el crecimiento de la actividad comercial, responde a ineficiencias del marco jurídico. Al respecto, argumentan distintas autoridades:

> "Lo que es una realidad es que es un fenómeno que ya se dio [habla del crecimiento de establecimiento comerciales], o sea la autoridad como autoridad es muy difícil que ahorita, a estas alturas lo pare o lo hubiera parado antes, por que son inversiones privadas y las leyes tienen márgenes y las autoridades tienen márgenes. O sea, tú no puedes decirle a un particular, que está cumpliendo con la ley, decirle; yo no quiero, y no lo haces, pues no, estas violentando sus derechos. (…) Tú no puedes violentarle a un particular y decirle; tu no lo haces, por qué, porque no quiero, pues no, eso no funciona, a veces los vecinos quisieran ver eso, pero no lo puedes hacer como autoridad, eso es demagogia, eso es aplauso fácil y decir no habrá ni uno más, pues de ti no depende, depende de las leyes." (Virginia, Jefa Delegacional 2003–2006).

> "…ahora hay una nueva ley, donde antes tenías para abrir, tenías que ingresar todos los documentos por el área de Ventanilla Única de la Delegación, ahora ya no es así, ahora simple y sencillamente te inscribes por internet, dices; si tengo todos estos papeles, le pones los números de folio, llega a la delegación a la dirección de gobierno y ellos lo único que pueden hacer es ver que sea cierto, automáticamente tienes que darlo. (…) Pero si a ti te están diciendo que si tiene uso de suelo, tú no puedes negar el permiso para un giro." (Olinka, actual Directora Territorial Roma-Condesa, 2012).

Es decir, las solicitudes de permiso de apertura o licencia de funcionamiento por parte de los interesados que demuestran que es factible gracias al certificado de uso de suelo que expide SEDUVI, la delegación debe otorgar los permisos y las licencias,

8 El presidente de la Sociedad de Arquitectos y Paisajistas de México, a quién la SEDUVI encargó el Proyecto de Av. Michoacán, menciona que también han trabajado con la "Secretaría de Turismo para la idea de barrios mágicos pero no ha prosperado".

no obstante ya hay una cantidad excesiva[9] de establecimientos mercantiles -según menciona la ex-jefa delegacional- para la colonia. Por esta razón, un argumento de la falta de instrumentos para controlar el crecimiento desproporcionado de establecimientos comerciales se encuentra en una inadecuada planeación urbana:

> "La asamblea legislativa lo que tendría que hacer sería un nuevo Plan Delegacional donde vecinos, asociaciones, la delegación, SEDUVI y conforme a la experiencia que ya se tiene, decir; en esta zona, por decir, ya hay 500 restaurantes, ya no puedes dar más autorización y cuando se clausura uno automáticamente ese uso de suelo tendría que volver a ser habitacional. Tú me preguntas que haría yo, yo haría eso, porque entonces empezarías a reducirlos, y aquellos que no estuvieron conforme marcan las leyes, Ley ambiental, Ley de giros mercantiles, tendrían que estar ahora si cuadraditos porque so pena de clausura, y clausura significaría, no se… a la tercera clausura te quito el uso de suelo." (Olinka, actual Directora Territorial Roma-Condesa, 2012).

De esta manera, si no existe los instrumentos adecuados dentro de un plan de desarrollo urbano para frenar el crecimiento de la actividad comercial en la Condesa, el otro problema es que no hay eficiencia en el control del funcionamiento de los mismos.

Esta participación de las autoridades locales ante el crecimiento comercial en la colonia ha generado diversas consecuencias económicas y sociales, siendo una de ellas la revalorización de los precios de renta y venta de los inmuebles tanto para uso comercial[10] como habitacional[11]. Los inversionistas interesados en la colonia en los primeros años del nuevo milenio, tenían por lo tanto, que pagar más para establecerse en la zona, por lo cual, sus negocios, en muchos casos, responden a actividades comerciales que se dirigen a una población de ingresos medios y altos, muchos de los giros mercantiles son aquellos denominados de impacto vecinal e impacto zonal. El crecimiento de estos establecimientos a mediados del 2000, denotó un rechazo de los mismos y en particular hacia las autoridades que no hayan hecho lo necesario, siguiendo un programa de desarrollo urbano –que las mismas autoridades han señalado sus deficiencias– para controlar la cantidad de apertura de establecimientos y regular su

---

9 Al preguntarle sobre qué tipo de solicitudes predominan "Muchísimas, lo que pasa es que ya no hay lugares, ya está copada gran parte de la colonia, ya no hay posibilidades de hacer más restaurantes. Pero las solicitudes de apertura de restaurantes son permanentes, sobre todo de restaurantes. De hecho la zona donde era fundamentalmente de restaurantes se está ampliando." (Virginia, Jefa Delegacional 2003–2006).

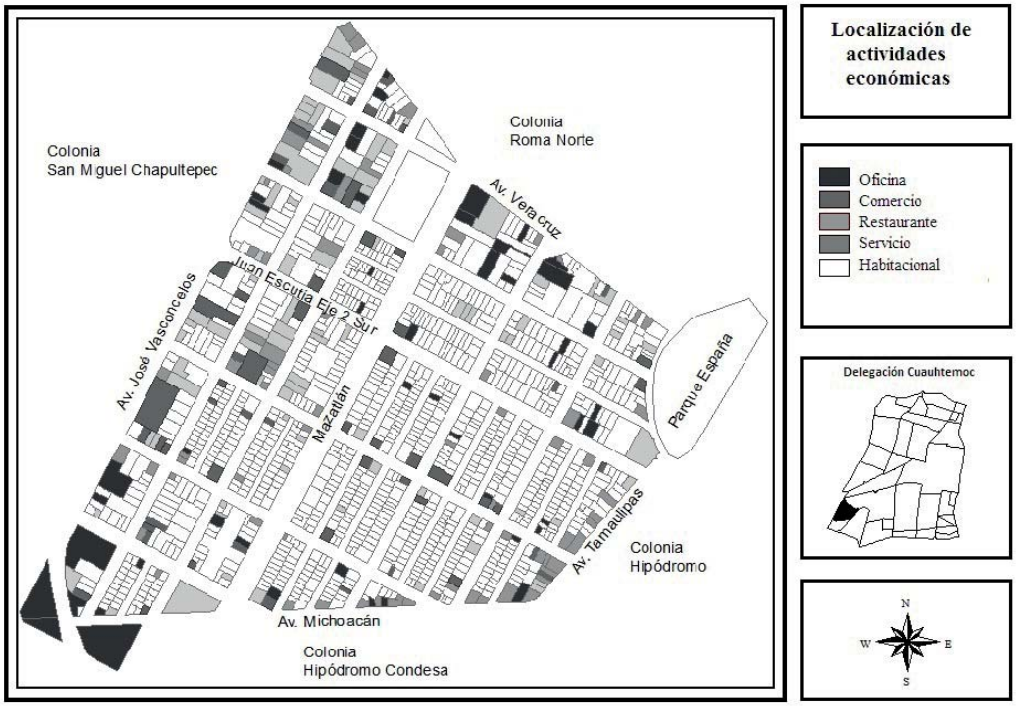
10 "Una renta para abrir un restaurante de 120 m^2 hace 15 años te podía costar 20 mil pesos y ahorita te puede costar 150 mil. Todo esto, como de desarrollo turístico, de moda de la ciudad, con boutiques, restaurantes, bares, se da en los últimos 15 años." (David, Inversionista en 5 restaurantes).

11 Hay un aumento en los precios comerciales del m^2 de construcción para uso habitacional por arriba del promedio de otras colonias cercanas, en el periodo del 2000 al 2010; mientras la colonia Condesa registra un aumento del 80,26%, la colonia Del Valle presenta un aumento del 34,06%, mientras que la colonia Polanco del 38,18%.

adecuado funcionamiento, lo que ha generado, entre otras problemáticas; falta de estacionamiento, ruido a altas horas de la noche, congestionamiento vial, conflictos con personal de valet parking, basura en vía pública.

Esta revalorización de la Condesa despertó también el interés por el sector inmobiliario, quienes han construido departamentos en edificios, que si no han sido muchos en cantidad si han impactado fuertemente en la colonia[12], atrayendo a un sector de población de altos ingresos y contribuyendo a problemáticas antes mencionadas como falta de estacionamiento y congestionamiento vial en distintas zonas de la colonia. Mientras que problemáticas como el ruido a altas horas de la noche, conflictos con personal de valet parking y basura en vía pública se presentan en particular en la zona de restaurantes –tanto de impacto vecinal como zonal– en Av. Tamaulipas y Av. Michoacán (Figura N° 8) que es la zona en la cual se han apreciado la mayor cantidad de problemas sociales.

Figura N° 8
Localización de actividades económicas, 2011.



12 Hasta el primer semestre del 2012, por diversas irregularidades, estaban suspendidas temporalmente por la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial (folio: 2011/786/SOT391) las obras de un proyecto desarrollado por la Inmobiliaria Baita, en una fusión de predios –en las calles de Zamora 75 y 77 y José Vasconcelos 88 y 92– por desarrollar 192 departamentos en una zona de baja densidad.

Fuente: Elaboración propia a partir de trabajo de campo.

La gran oposición y lucha vecinal se da por aquellos vecinos que han visto transformado su barrio, quienes han trabajado para mejorar los espacios abiertos, y todos aquellos problemas que se han derivado en los últimos años. Esto ha propiciado que se detengan, entre otras acciones; instalación de parquímetros, desarrollo de estacionamientos subterráneos, el proyecto en la Av. Michoacán, regulación de franeleros por parte de la Secretaría de Trabajo del DF, sin embargo, su oposición y lucha en contra del desarrollo de proyectos inmobiliarios, como edificios con elevados niveles de construcción para vivienda y la apertura de establecimientos comerciales ha sido infructuosa. Al respecto, la presidenta de la Asociación Amigos de los Parques México y España explica el alcance de las quejas de los vecinos y de las asociaciones vecinales en este tema: "Nula, en ese rubro, nula, es ahí donde está la lana, hemos sido avasallados por los intereses, pues claro, ellos tienen dinero, nosotros no tenemos dinero para hacer fotostáticas, tenemos que sacar de nuestro bolsillo, entonces ellos son los del dinero que son los que dan a la corrupción y ahí tienes la situación." (Matilde, residente y presidenta de la Asociación Amigos de los Parques México y España). Esto hace suponer que las asociaciones vecinales y los comités ciudadanos son escuchados por las autoridades locales hasta un cierto ámbito, pero al chocar con fuertes intereses económicos, no son tomados en cuenta. Razón por la cual, se afirma que los intereses económicos son quienes van dirigiendo las transformaciones en la colonia Condesa.

Consideraciones finales

Las transformaciones que se están produciendo en la colonia Condesa son parte de una tendencia que se presenta en la ciudad neoliberal, cuya gestión urbana empresarialista (Harvey, 2001) ha beneficiado al sector privado. La participación de las autoridades locales en nuestro caso de estudio han sido: a) autorización de cambios de uso de suelo, permisos de apertura de negocios y otorgamiento de licencias de funcionamientos permitiendo el cambio de giro mercantil de los establecimientos comerciales de bajo impacto a alto impacto; b) ausencia de control y verificación de funcionamiento acorde a los distintos reglamentos vigentes; y c) distintas intervenciones en espacios abiertos, como el mantenimiento del parque España y los camellones de la calle Mazatlán, mejoramiento del alumbrado público, desplazamiento de vendedores ambulantes y fuerte presencia de seguridad pública.

Estas transformaciones son fomentadas por intereses económicos, en las cuales, el discurso de la gestión urbana empresarialista se sostiene a partir de la carencia de ins-

trumentos adecuados de planeación urbana, además de una clara carencia de voluntad política para controlar y regular la actividad comercial en la colonia, mostrándose complacientes a los intereses privados. Así, la inversión económica se dirige en particular al cambio en el uso funcional de los edificios al pasar de uso habitacional a uso comercial y de oficinas, coincidiendo con estudios que definen el proceso de gentrificación en ciudades latinoamericanas (Jones & Varley, 1994 y 1999, Steel & Klaufus, 2010).

Esta situación ha contribuido a cambios sociodemográficos en la Condesa, los cuales se caracterizan por la llegada de población de un sector mayores ingresos económicos, jóvenes de más de 30 años que conforman hogares pequeños -2.3 habitantes por vivienda- y gustan del ambiente generado, desplazando a dos grupos de población: a) quienes no puede mantener los incrementos de las rentas de las viviendas y de los servicios públicos; y b) un grupo que ha visto alterada la calidad de vida en la colonia por diversas problemáticas -en una colonia anteriormente con predominio habitacional- como falta de estacionamiento, congestionamiento vial, ruido excesivo a altas horas de la noche, exceso de basura y conflictos vecinales con personal de valet parking.

Así, las transformaciones que se han presentado en los últimos años en la colonia Condesa responden a una reinversión privada principalmente a uso de suelo comercial, modificando el paisaje urbano de la colonia; cambios en la composición sociodemográfica, aumentando la población con mayores ingresos y provocando desplazamientos de población de menores ingresos. Estos son elementos que, de acuerdo a Lees et. al., (2008:158), definiríamos como gentrificación.

Referencias bibliográficas

- GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. 15 de julio de 2010. Disponible en internet: http://www.aldf.gob.mx/archivo-2ec5c052a850fa2a8491 ca817aee8439.pdf
- GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL. Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal. 20 de enero de 2011. Disponible en internet: http://www.consejeria.df.gob.mx/uploads/ gacetas/4d37b8727aa90.pdf
- GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL. Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2003. 31 de diciembre de 2003. Disponible en internet: http:// www.sideso.df.gob.mx /documentos/programa_desarrollo_urbano.pdf
- GONZÁLEZ, L. La construcción de lo cool en lo urbano. El caso de las condesas de la Ciudad de México. En: ÁLVAREZ, A. y VALVERDE, F. (coordinadores). Ciudad, territo-

rio y patrimonio: materiales de investigación III. México: Universidad Iberoamericana Puebla, Universidad de Valladolid, Universidad Autónoma de Aguascalientes y Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, 2008.

- HARVEY, D. Espacios del capital. Hacia una geografía crítica. Madrid: Akal, 2001.
- INEGI. XI Censo General de Población y Vivienda, 1990.
- INEGI. I Conteo de Población, 1995.
- INEGI. XII Censo General de Población y Vivienda, 2000.
- INEGI, II Conteo de Población, 2005.
- INEGI. XIII Censo General de Población y Vivienda, 2010.
- JONES, G. & VARLEY, A. The contest for the city centre: street traders versus buildings. Bulletin of Latin American Research, 1994, Vol. 13, N° 1, p. 27-44.
- JONES, G. & VARLEY, A. The reconquest of the historic centre: urban conservation and gentrification in Puebla, Mexico. Environment and Planning A, 1999, Vol. 31, N° 9, p. 1547-1566.
- LEES, L.; SLATER, T. & WYLY, E. Gentrification. New York: Routledge, 2008.
- STEEL, G. & KLAUFUS, C. Displacement by/for development in two Andean cities. 2010. Disponible en internet: http://lasa.international.pitt.edu/members/ congress-papers/lasa2010/files/1998.pdf