

## Capítulo 4. Gentrificación en la Ciudad de México, entre políticas públicas y agentes privados<sup>28</sup>

*Patricia Eugenia Olivera Martínez*

Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional Autónoma de México

### Introducción

Los procesos de gentrificación urbana tienen una carga política y de clase que ha sido destacada por diversos autores para la interpretación del problema central detrás de las transformaciones morfológicas y actividades productivas: la naturaleza de los desplazamientos sociales. Durante los setenta y ochenta la teoría de la gentrificación se confrontaba entre las posturas de la producción y las del consumo. En los dos extremos aparecían, por un lado, Neil Smith y la concepción del proceso de gentrificación desde sus causas económicas, en especial la movilización del capital y el desplazamiento de las clases trabajadoras y minorías por la apropiación de ganancias a través de los desarrollos inmobiliarios (Smith, 1996:49). Por otro lado, Richard Florida y David Ley, quienes interpretaban los cambios de composición social a partir de la “cualidad del lugar” de residencia, donde las clases creativas buscan la combinación entre ambiente edificado, identidad cultural y preferencias de consumo y de empleo, particularmente vinculado a las actividades muy rentables de diseño, alta tecnología e innovación (Florida, 2012:281).

Los trabajos más recientes sobre la gentrificación aspiran a explicaciones más relacionales, integrativas de los procesos sociales, culturales, políticos y económicos que la distinguen. Los argumentos se basan en la indisociabilidad entre producción y consumo (Smith, 1996:55), lo que implica entender el papel y las trayectorias de los agentes y clases sociales en la valorización económica y cultu-

---

<sup>28</sup> Investigación apoyada por el PASPA-Universidad Nacional Autónoma de México y CONTESTED CITIES Project granted by the Program 7 European Union (FP7-PEOPLE PIRSES-GA-2012-318944) durante estancia académica Visiting Senior Research Fellow at the School of Geography, en la Universidad de Leeds, Reino Unido, 27 de abril a 26 de octubre de 2014.

ral del espacio urbano rehabilitado. Asimismo, la gentrificación es un fenómeno cíclico que forma parte de los cambios socioeconómicos de larga temporalidad en los espacios urbanizados, aunado a las tendencias de su generalización en las ciudades anglosajonas, latinoamericanas y del mundo, de acuerdo con la abundante literatura (Harris, 2008; Lees *et al.*, 2008; Martínez 2009; Smith, 1996, 2002). El desplazamiento social de manera directa, indirecta y simbólica se distingue a partir de las luchas por la vivienda, la habitabilidad de la ciudad y recientemente desde la perspectiva anti-gentrificación, liderada, entre otros, por Loretta Lees y apoyada por *Antipode*.<sup>29</sup>

En México, los trabajos muestran distintas fases y espacialidades de los procesos constitutivos de la gentrificación en Monterrey, Morelia, Puebla y la Ciudad de México (Olivera, 2013; Salinas, 2014).<sup>30</sup> El propósito aquí consiste en reflexionar —a partir del enfoque relacional de la gentrificación— sobre la acción de los agentes inmobiliarios en la revalorización de los barrios de la Ciudad de México mostrando el carácter de clase de la gentrificación, así como la temporalidad de los procesos. Para ello, se discuten las políticas urbanas y las formas de gestión pública y privada como una expresión de las relaciones de poder que están produciendo por un lado, cambios sociales con el desplazamiento de las clases trabajadoras y por otro, las acciones organizadas de lucha por la permanencia en la ciudad.

El papel de los agentes se enfoca desde las relaciones de poder que establecen el Estado, los movimientos sociales y los desarrolladores inmobiliarios a partir del periodo neoliberal, considerando que generan una multiplicidad de poderes y estrategias que se ejercen en la esfera social para la apropiación de la ciudad. La reflexión en torno al interés de los agentes y las políticas urbanas que están conduciendo a la gentrificación en la Ciudad de México se dirige a evaluar la producción y control de los espacios más rentables por parte de los desarrolladores privados con apoyos públicos. Esto tiene la finalidad de desmitificar el sentido eufemístico de los programas de desarrollo urbano en México, situar la importancia de los procesos de gentrificación producidos en la realidad social y las interacciones entre los agentes y clases sociales en la Ciudad de México y con ello contribuir a esclarecer la relación de la sustitución de clases y la movilidad de capital con los desarrollos inmobiliarios.

<sup>29</sup> “Staying Put: An Anti-Gentrification Handbook for Council Estates in London” [<http://radicalhousingnetwork.org/launch-of-staying-put-an-anti-gentrification-handbook-for-council-estates-in-london/> consultado el 3 de agosto de 2014].

<sup>30</sup> Asimismo, se han realizado investigaciones relativas a la disputa por espacios centrales de estas ciudades, véase Jones y Varley (1994); García Ortega (1998).

## Las relaciones de poder y la gentrificación como estrategia de clase en la apropiación de la ciudad

Los programas de desarrollo urbano en la Ciudad de México ocultan o minimizan que están propiciando la apropiación privada de las rentas potenciales del suelo a través de la promoción de los mejores y más altos usos del suelo, aunado a la exacerbación de consumos superfluos y la promoción de nuevos estilos de consumo para las clases medias y el desplazamiento social directo e indirecto de las clases trabajadoras residentes y productores tradicionales.

Estas tendencias se insertan en la temporalidad de la gentrificación, la cual se asocia con el movimiento cíclico del capital en la ciudad, porque es el lugar para la generación de ganancias y la extracción de las plusvalías, como lo han demostrado Neil Smith (1996), Wacquant (2008) y Harvey (1985). Esta temporalidad se define por el declive, la inversión y el desplazamiento social, entendido este como sustitución de clase; existe por tanto una constante valorización de los espacios urbanos aunado al paso de nuevas formaciones socio espaciales. Paradójicamente, el inicio del ciclo de la atracción de inversiones se encuentra en aquellas áreas de la ciudad interior, particularmente deterioradas y abandonadas como consecuencia de la reestructuración productiva y la localización y adjudicación de inversiones, convirtiendo más tarde estas áreas en estratégicas por su centralidad, rentabilidad e infraestructura.

Dos experiencias muy conocidas, la haussmanización de París y las ciudades europeas a las que hace referencia Engels en 1877 y la transformación de clase en Inglaterra también en el siglo XIX, dan cuenta de esta perspectiva histórica. La primera es producto de la revolución industrial y el control de la protesta social, lo que implicó el desplazamiento de las clases obreras situadas en las áreas centrales para dar paso a nuevas edificaciones e infraestructuras modernas (Engels, 1887:327). En la segunda, Thompson (2001) analiza el proceso de gentrificación en el siglo XVIII en Inglaterra como expresión de cambios de clase durante la transición hacia las relaciones sociales capitalistas.<sup>31</sup> La *gentry* o capa de la aristocracia baja terrateniente en Inglaterra, criticada por su papel parasitario, al entrar en declive se convertía en comerciante, viajando para hacer negocios. A su vez, los grandes comerciantes aspiraban a obtener extensiones de tierra, vivir en palacetes en la ciudad y tener una vivienda en el campo, como la *gentry* (*Ibid.*:10). Las cons-

---

<sup>31</sup> La ciudad ha sido desde su origen un espacio en permanente cambio producido por las sociedades, sus obras de arte, actividades productivas, confrontaciones y luchas por el excedente que se genera como condición de su existencia.

trucciones de los aspirantes a *gentry* en Londres, Liverpool, Essex y Bristol “eran edificadas con tal profusión de gastos, que parecían más asientos de la nobleza, que casas de campo de ciudadanos y mercaderes” (Defoe [1728] en *Ibid.*). Así, producto de la *gentrificación* en el siglo XVIII, las ciudades inglesas se transformaban ante el avance de los proyectos comerciales y de la industrialización.

Ruth Glass empleó por primera vez el término *gentrificación* para mostrar los cambios de clase en Londres a mediados del siglo XX en barrios obreros: “iniciándose este proceso de ‘gentrificación’ en un distrito, va rápidamente desplazando a todos o la mayoría de los ocupantes originales de clase trabajadora, y todo el carácter social del distrito cambia” (Glass, 1964). Glass confirió al término *gentrificación* el sentido de espacio disputado, y esto ha dado lugar a múltiples enfoques teóricos para esclarecer la emergencia de los procesos de cambio de clase y las respuestas sociales que provoca. Retomando estos planteamientos, Lees *et al.* (2008) proponen la periodicidad de la *gentrificación* a partir de 1964, pero ésta puede extenderse al movimiento cíclico del capital desde su origen (Harvey, 2012:6) que tiene una temporalidad diferencial, esto es comercial, manufacturero y financiero en asociación con las estructuras sociales del lugar.

En la Ciudad de México los procesos de declive urbano se presentaron desde principios del siglo XX hasta los noventa, un largo periodo de deterioro, saturación y hacinamiento de áreas centrales y de la relocalización de la industria por la crisis y la restructuración de la manufactura causada por quiebras o la orientación hacia mercados del norte (Suárez, 2010; Olivera, 2014), lo cual dio paso a los nuevos desarrollos que reciclan antiguas estructuras fabriles y residenciales.

El papel del Estado para favorecer los cambios en los patrones de acumulación se puede plantear retomando los debates sobre políticas urbanas que surgieron entre las posturas elitistas y pluralistas a partir de la pregunta central de Dahl en 1961. ¿Quién gobierna la ciudad? (Mollenkopf, 2007). Esto muestra la preocupación latente acerca de la independencia o subordinación de la política urbana a las condiciones generales del capital y el interés particular de los agentes económicos. En los soportes de la democracia formal, representativa y participativa, emerge el poder legitimado por los votos y las instituciones, pero trastocado por el peso de los actores, sean éstos las elites, las organizaciones sociales, incluyendo las de empresarios, formales o no. Las relaciones de poder implícitas entonces se fundamentan en la presencia, articulación y negociación de los actores en el marco de los regímenes políticos, no solo de la sociedad local, sino nacional y de manera creciente con determinaciones de orden internacional.

La crítica de esa relación entre el Estado y el capital por autores neomarxistas no es homogénea. Mollenkopf (2007) distingue entre aquellas posturas

más ortodoxas que afirman la existencia de un pacto de fusión de los intereses del mercado y del Estado en un solo órgano de poder. Otras posturas encuentran contradicciones incluso dentro de estos dos poderes, los que pueden llegar a confrontarse en momentos específicos y recombinarse en otros. La postura de Foucault (1982) implica reconocer los distintos poderes que ejercen su fuerza en momentos y espacios diferenciados; no es solo el poder del Estado el que se ejerce, sino también el de agentes que se manifiestan en la arena pública dentro de las relaciones de poder. Considera las resistencias de los menos poderosos desde sus estrategias, su ubicación y métodos empleados en las relaciones antagónicas (*Ibid.*:780).

La posición de Wacquant enfatiza en la invisibilidad de las clases sociales desde la esfera del poder del Estado y en particular su negación respecto al origen de la gentrificación como desplazamiento (Wacquant, 2008:198), ocultando su responsabilidad en el discurso del conjunto de las políticas urbanas públicas. Consideramos a la ciudad como espacio público por excelencia y también edificada a través de las acciones privadas que concurren para formar un espacio de concentración de capital, producción, trabajo y mercado, por tanto producido desde múltiples escalas y disputado para su apropiación y beneficio. Entendemos las políticas como imperativas para promover acumulación y legitimación simultáneamente (Mollenkopf, 2007:103). Pero éstas pueden entrar en crisis en el ámbito de la negociación dentro de las relaciones entre el Estado, los actores políticos, el empresariado y la influencia de éstos en los distintos grupos y organizaciones sociales.

### **Políticas de vivienda, suelo, distritos corporativos, espacio público y la producción de la gentrificación en la Ciudad de México**

Los periodos de inversiones intensivas en la urbanización de la Ciudad de México, infraestructuras, viviendas y otras edificaciones, ocurrieron durante el porfiriismo (1875-1910), la fase de industrialización con capital externo (1930-1970) y a partir de la neoliberalización de la ciudad, desde la década de 1990, después de la profunda reestructuración económica. En las áreas centrales de la ciudad se aceleró el deterioro de los barrios históricos, lo que comenzó a desarrollarse a partir de la salida de las clases altas hacia los suburbios desde principios del siglo XX: Polanco, Chapultepec, Condesa, entre otros, atrayendo capitales inmobiliarios y de negocios a estas colonias y el despoblamiento de áreas centrales desde la década de 1950. El periodo posterior a la década de 1980 estuvo marcado por crisis

económicas manifiestas en la Ciudad de México con el abandono de la inversión pública y el incremento de la privada en infraestructuras y servicios urbanos, lo cual, aunado a la reconversión y reestructuración productiva, ocasionó la salida de la manufactura y la terciarización de la ciudad (Olivera, 2003).

El capital invertido en la Ciudad de México con los programas de rehabilitación en 2001 fue el detonante de la gentrificación en diversos barrios, como el comercial del Centro Histórico, donde se generó el desplazamiento de la población de bajos recursos y el comercio tradicional (Suárez, 2010:86) por la escasa inversión pública de vivienda y la ocupación de comercio moderno. Los grandes proyectos corporativos en Reforma,<sup>32</sup> Santa Fe, Plaza Carso en el norte de Polanco, constituyen la estrategia neoliberal que aprovechó el deterioro urbano de la ciudad en distintos barrios para apropiarse las rentas potenciales y también del mercado de consumo representado por las nuevas empresas financieras, comerciales y de servicios modernos dirigidos a favorecer el consumo en la ciudad (Olivera, 2014).

Frente a los discursos ideológicos del libre mercado que impregnan las representaciones sociales de forma casi totalitaria, las geografías económica, social, política y cultural pueden explicar la hegemonía de la neoliberalización como proceso de cambio social y espacial orientado por una estrategia política espacialmente selectiva (Brenner y Theodore, 2005:105). Para contribuir en la dilucidación del peso de las intervenciones de la política urbana neoliberal en relación con los desarrollos inmobiliarios en la Ciudad de México, se muestran los contrastantes resultados en las ciudades mexicanas. Con un alto grado de influencia internacional, a partir del salinismo (1988-1994), se impulsaron agresivas políticas de control del suelo urbano, en principio con la reforma al artículo 27º en 1992, a fin de incorporar el ejido al mercado inmobiliario a través de la autorización de la asociación mercantil entre ejidatarios y desarrolladores. En la Ciudad de México se abrogó el decreto de rentas congeladas y se otorgaron facilidades para la apropiación de las rentas potenciales del suelo en las delegaciones centrales, con lo cual se abrieron nuevas relaciones de poder con la entrada de los grandes capitales inmobiliarios.

---

<sup>32</sup> Se trata de 16 torres con 800 000 m<sup>2</sup> construidos, 64% usos mixtos, 9% oficinas y 26% vivienda, con inversión estimada en 13 000 millones de pesos, lo que significa ingresos para el Distrito Federal por más de 124 millones pesos. Los usos mixtos incluyen centro comercial, oficinas, vivienda y hoteles en las plantas superiores (Gobierno del Distrito Federal. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Informe de actividades de septiembre 2010 a septiembre 2011).



La composición política actual en la zona metropolitana de la Ciudad de México se divide entre el gobierno del Distrito Federal con abiertas negociaciones con los sectores más diversos, el empresariado externo, los ambulantes, el MUP, las influyentes asociaciones de vecinos de colonias aburguesadas y, por otro lado, el gobierno del Estado de México compuesto por el poderoso grupo en el poder federal. El Estado de México administra los recursos y la urbanización a escala metropolitana a través de las instancias estatales, entre ellas el Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (IMEVIS), que participa en toda la cadena de valor de la producción de vivienda para la población más pobre del estado, apropiándose de los espacios urbanos donde se promueve la acumulación, en una tensión constante de subordinación y dependencia hacia el capital y el Estado.

En ese sentido, es una ciudad dividida entre distintos intereses políticos de grupo que controlan parte de su territorio actual, pero que hegemonizan la orientación neoliberal. Por una parte, la política federal beneficia a los intereses financieros, inmobiliarios y del turismo del grupo actual en el poder, originario del Estado de México, y por otra, en el Distrito Federal la economía urbana está liberalizada, pero la participación del Estado en el gasto social y económico es importante en algunos rubros, tales como mantenimiento de infraestructura y rescate del espacio público (Proyectos etiquetados, GDF, Secretaría de Finanzas, 2013). Predomina la inversión pública asociada con el interés privado, particularmente en vialidad, medios de transporte y desarrollo inmobiliario con grandes empresas como ICA, Carso, Bancomer, entre otras.

En el Estado de México, IMEVIS controla los proyectos inmobiliarios públicos de grandes dimensiones, como las Ciudades del Bicentenario, las cuales cuentan con generosas reservas territoriales, y por otro lado, aprueban desarrollos privados identificados por la escasa calidad y habitabilidad de sus proyectos, entre ellos el fraccionamiento San Buenaventura, en Ixtapaluca. Esto profundiza la mercantilización de los bienes para la reproducción social, entre ellos la vivienda, con lo cual se genera una confrontación creciente entre capital y trabajo. Así, es posible encontrar contradicciones tales como residencias abandonadas, frente a la alta demanda insatisfecha de vivienda social, debido a diversas razones vinculadas entre sí: el alza de los créditos hipotecarios, la disminución del ingreso, el desempleo, cartera vencida y la violencia.

Estos efectos devastadores de la neoliberalización se presentan en las ciudades no solo de los países pobres, sino en el corazón de los países ricos del capitalismo avanzado, Wacquant señala “desempleo, desarraigo, racismo, desproletarianización y guetificación no son producto de la ‘tercermundialización’, sino del pasado colonial resultado del desarrollo desigual y desarticulado” (Wacquant,

2008b:25). En México, las estrategias y lineamientos neoliberales impulsados desde organismos internacionales, el FMI, el TLCAN y la OCDE<sup>33</sup> y aceptados por los gobiernos federal y local, en distintos momentos, han generado impactos en el diseño de las políticas de vivienda, social y económica a escala local, apoyadas por los grupos financieros más importantes del país. Su influencia ha sido fundamental en la gestación de la gentrificación.

La aplicación del Bando 2 (entre 2001 y 2007) y la Norma 26 (a partir de 2003 y actualmente suspendida) en la ciudad interior iniciaron las facilidades extraordinarias a los desarrollos inmobiliarios privados en las zonas de mayor renta potencial,<sup>34</sup> pero desvalorizadas por el abandono de las inversiones públicas y privadas. Se remodelaron antiguas zonas comerciales tradicionales, plantas industriales del XIX y principios del XX ubicadas en calles y barrios con edificaciones de alto valor simbólico y económico, en Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Cuahutémoc, algunas recicladas y otras de nueva construcción, otorgándoles a los desarrolladores exenciones de impuestos fiscales, el incremento en la intensidad de edificación y modificación de los usos del suelo (Olivera, 2013; Cuadro 1).

Recientemente, la empresa paraestatal Calidad de vida, dirigida por un desarrollador, constituyó las llamadas Zodes –zonas de desarrollo– dentro de las Áreas de Gestión Estratégica (Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2012). Elegidas por su ubicación, usos del suelo, densidad y servicios públicos, pero esencialmente por su potencial de desarrollo, para atraer inversiones productivas en “industrias creativas”, que pretenden “elevar el patrimonio y mejorar la calidad de vida”. Esta empresa fijó como principios ordenadores de las Zodes acciones de “compactación, crecimiento vertical, recuperación de la vida de barrio con calidad, densificación y urbanización sustentable”. Estas acciones se norman en el *Programa de Incorporación de bienes temporales* y se pretende “ciudadanizar el desarrollo” con licitaciones a empresarios en los negocios públicos-privados, cuyo objetivo expresa de manera nítida el interés de clase:

Promover y consolidar asociaciones estratégicas para potenciar el valor, uso, aprovechamiento y desarrollo del patrimonio de la Ciudad de México, en términos de la normatividad aplicable. Proveer a los habitantes del Distrito Federal de mejor infraestructura o servicios en un menor plazo, a un menor costo,

<sup>33</sup> Procesos que explican ampliamente Huerta (1986), Calva (1995), Basave (1996, 2001) y Dabat (1999).

<sup>34</sup> Entre 2001 y 2005 en las cuatro delegaciones centrales obtuvieron factibilidad de construcción el 78% de las viviendas promovidas en el Distrito Federal (Seduvi, 2005).



Cuadro 1. Construcción en la zona metropolitana y Distrito Federal (2010)

	% Población Total	Población total (miles)	Licencias de construcción expedidas			Metros cuadrados autorizados					
			% Total	Total	Habitacional	Comercial	Total (miles)	%	Hab. (miles)	%	Comercial (miles)
Zona metropolitana				8.306	5 648	1 182	4 937		2 658		1 074
Distrito Federal		8.851 00	100 00	1 478	1 094	166	2 962	100.00	1 473		664
Benito Juárez	4.3	385	13.7	203	164	39	413	14.0	268	21.9	145
Álvaro Obregón	8.2	727	13.3	197	149	29	364	12.3	219	16.5	109
Coyoacán	7.0	620	13.2	195	167	17	169	5.7	115	3.3	21
Miguel Hidalgo	4.2	372	11.4	169	110	5	605	20.4	140	0.3	1
Tlalpan	7.3	650	9.3	137	93	12	254	8.6	146	8.6	57
Cuauhtémoc	6.0	531	8.1	119	71	9	312	10.6	126	3.2	21
Gustavo A. Madero	13.4	1.185	7.0	104	85	7	101	3.4	90	0.5	3
Azcapotzalco	4.7	414	4.5	66	51	5	285	9.6	83	27.3	181
Cuajimalpa	2.1	186	3.5	52	40	8	237	8.0	139	13.0	86
Subtotal %	50.3	5.070	84.0	1 242	930	131	2 740	92.6	1 326	94.6	624
7 Delegaciones*	49.7	3.781	16.0	236	164	35	222	7.4	147	5.3	40
DF respecto a ZMCM				17.8%	19.4%	#####	60.0%		55.4%		61.8%

Fuentes: INEGI, 2010; Gobierno del Distrito Federal, Delegaciones Políticas; Ayuntamientos municipales del Estado de México.

con el menor uso de recursos públicos, con mayor calidad y con un traslado sustancial de riesgos al sector privado, el cual pueda tomarlos a cambio de una rentabilidad (Calidad de vida, 2014).<sup>35</sup>

Los actores involucrados en este programa incluyen gobierno, privados, academia –nacional e internacional– y ciudadanía, sustentado en la Ley de Asociaciones Público Privadas (APP). Esta ley permite canalizar la inversión en vialidades, transporte, energía, telecomunicaciones, agua, salud, con fondos adicionales del BID, Fomin, y la participación de importantes empresas desarrolladoras, entre ellas Homex, ICA, Marhnos y numerosas firmas españolas.<sup>36</sup>

Lo anterior se integra a la normatividad de los Programas Delegacionales, que zonifica y promueve la alta rentabilidad potencial, aprovechando la relocalización de las industrias por la crisis, para ofrecer los grandes predios a desarrolladores privados, a través de la política privatizadora con “ciudades pequeñas”, Zodes, Desarrollos Urbanos Integrales, a través de la mezcla de usos y la elevación de intensidades de edificación en superficies mayores a 30 000 m<sup>2</sup> donde se crean estas “ciudades cerradas” en condominios verticales con espacios públicos, caminos, plazas, además de usos residenciales, corporativos y comerciales (Olivera, 2013a:108; Cuadro 2).

Esta política de licitación privada del desarrollo, por un lado genera desplazamientos residenciales y de actividades comerciales y de servicios tradicionales, a través del encarecimiento de la vivienda y de los locales de trabajo en la Ciudad de México,<sup>37</sup> lo cual en condiciones de crisis conduce a la morosidad de los créditos hipotecarios de vivienda terminada, que en 2008 creció en 56% respecto al año anterior (Asociación de Bancos de México, Informe, 13 de febrero de 2008).

Por otro lado, estos lineamientos reducen la producción de vivienda popular para los sectores de trabajadores más empobrecidos. Respecto a la política de suelo, el BM lo considera un cuello de botella para el financiamiento de vivienda social, de allí el interés de los gobiernos neoliberales en integrar al ejido al mercado inmobiliario; antes de 1992 éste era inembargable, inajenable e imprescriptible, de modo que el trabajador rural quedaba protegido legalmente de la voracidad de acaparadores. Actualmente, las legislaciones locales controlan los usos de las pro-

---

<sup>35</sup> Véase <http://calidaddevidadf.com/pdfs/convocatoria01-2014.pdf>

<sup>36</sup> Véase [http://www.hacienda.gob.mx/EGRESOS/ppi/Registro\\_programas/Lineamientos\\_gdf.pdf](http://www.hacienda.gob.mx/EGRESOS/ppi/Registro_programas/Lineamientos_gdf.pdf)

<sup>37</sup> Los análisis comparativos de las tipologías de vivienda en espacios centrales de ciudades capitales en varios estados del país muestran en el Distrito Federal valores hasta diez veces el precio por metro cuadrado construido.

Cuadro 2. Principales megaproyectos inmobiliarios urbanos del Grupo Carso en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1986- 2013

Plazas y centros comerciales	Uso anterior	Delegación / Municipio	Superficie m <sup>2</sup>	Inversión en dólares <sup>1</sup>	Año de inicio
Inbursa	Fábrica de papel y zona arqueológica de Ciucuilco	Tlalpan	190 00	540	1986
Loreto	Fábrica de cigarros	Álvaro Obregón	38 000	104	1993
Plaza Carso	Reconversión de plantas de llantas y vidrio	Miguel Hidalgo	120 000	2 200	2008
Mexipuerto Ciudad Azteca	Cercanía al proyecto cancelado del aeropuerto de Atenco	Ecatepec, Estado de México	800	5 404	2009
CETRAM <sup>2</sup> El Rosario	Sitio de comercio informal	Azcapotzalco	62 000	40	2011
Ciudad Jardín Bicentenario	Bordo Xochiaca, canal de aguas negras y antes basurero	Nezahualcóyotl Estado de México	1 500 000	480	2012
Plaza Capuchinas	Antiguo convento	Cuauhtémoc Centro Histórico	16 000	65	2013
Vivienda					
Residencial Carso Alameda	Hotel Bamer	Cuauhtémoc Centro Histórico-Alameda	778 m <sup>2</sup> , 9 990 m <sup>2</sup> construidos	23	2013
Dolores	Remodelación edificio	Cuauhtémoc Centro Histórico-Alameda sur	600 m <sup>2</sup> 6 000 m <sup>2</sup> de construcción	23	2015
Oficinas Públicas					
Secretaría de Relaciones Exteriores	Habitación, servicios y comercios, dañados por sismos de 1985	Cuauhtémoc Centro Histórico-Alameda	n.d.	6 948	2005

Notas: <sup>1</sup>. Millones de dólares. <sup>2</sup>. Centro de Transferencia Modal.

Cuadro 2. Continuación

Plazas y centros comerciales	Uso anterior	Delegación / Municipio	Superficie m <sup>2</sup>	Inversión en dólares <sup>1</sup>	Año de inicio
Centro de Comunicaciones, Cómputo, Control y Comando (C-4)	Modernización de Oficinas de la Secretaría de Seguridad Pública del Distrito Federal	Cuauhtémoc Centro Histórico-Plaza de la Constitución	n.d.	1 544	2011

Fuente: Olivera, P. (2013), con base en Carso, *100 obras impulsoras del Desarrollo*, México, *Real State Market & Lifestyle*, 90.

pedades a través de la autorización de programas de ordenamiento, y junto con los gobiernos estatales y federales gestionan los créditos hipotecarios a través de la autorización de los esquemas financieros público-privados, los cofinanciamientos de Infonavit, u otro público, intermediarios y de instituciones privadas (Infonavit, 2012:69). De allí que la oferta de vivienda social se volcara a los segmentos sociales que pueden adquirirla a través de las instituciones financieras privadas. Afectados por la relación neoliberalismo y gentrificación, ocurren desplazamientos sociales de los lugares valorizados a partir de los programas urbanos público-privados implementados de renovación, rehabilitación del patrimonio histórico, aunado a los grandes desarrollos y vialidades en la ciudad interior. El propio gobierno local reconoció la salida de más de 370 000 familias por los desarrollos inmobiliarios en el Distrito Federal en los últimos once años.<sup>38</sup>

El propósito final de las nuevas y remodeladas edificaciones y espacios públicos, consistió en atraer un perfil social de nuevos consumidores distinto al que había residido y/o trabajado allí, sustituyendo a los que habían sido favorecidos por las rentas congeladas o que no podían pagar las actuales. De acuerdo con las entrevistas en profundidad realizadas por Martha González, los que llegaron al centro histórico después del 2000 son estratos sociales medios y medio-altos, profesionistas, intelectuales, artistas, con niveles educativos elevados, licenciatura y posgrado, interesados en la oferta cultural, imagen urbana, actividades diversas, estilo de vida o el desarrollo de negocios (González, 2010:60). El Centro consti-

<sup>38</sup> Entrevista publicada en *La Jornada*, 7 febrero 2014 con Simón Neumann, Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda del D. F. [<http://www.jornada.unam.mx/2013/03/18/capital/036n1cap> 12 junio 2014].

tuyó un destino residencial porque permitía la cercanía con el trabajo o porque había una oferta de vivienda céntrica relativamente barata (*Ibid.*:57).

Los habitantes tradicionales pertenecen a estratos medios, medio-bajos y bajos, arraigados al centro histórico, es una población heterogénea con distintos niveles educativos, dedicada a diferentes oficios en talleres, al comercio establecido y al comercio y servicio ambulante, así como empleados de oficinas e indígenas. Para todos ellos el centro histórico es el lugar de su cotidianidad, donde trabajan y son los más interesados en formar parte de organizaciones que “luchan por la vivienda o por un espacio para vender (...) dispuestos a defenderse agueridamente ante el autoritarismo o por la invasión de sus espacios” (*Ibid.*:63).<sup>39</sup> Los vecinos tradicionales con más de 50 años de residencia en el centro histórico, refirieron sus vivencias en este espacio central en el pasado, con nombres y lugares que han cambiado y algunos que ya no existen (*Ibid.*:64).

En estas entrevistas aparecen las prácticas y periodización referidas a la apropiación y usufructo del espacio y puede delinearse la clara estrategia de la monumentalización y patrimonialización del centro histórico para atraer a los nuevos consumidores del espacio con fines privados. Los usos del espacio público ganados en 1968 para la deliberación y la democracia radical son folklorizados, empleados para eventos o privatizados para el comercio de marca. Por el lado de los nuevos residentes, éstos emplean el lenguaje del *marketing* del Centro Histórico. A la pregunta acerca de su interés en residir en el lugar, responden: “Intereses, negocios, fuente de atracción, diversidad social novedosa, amplia oferta de manifestaciones culturales, cultura viva, manifestación y actividad artística” (*Ibid.*:63). Las entrevistas muestran también las representaciones sociales; para los nuevos residentes sobre todo se valorizan los lugares culturales como museos, teatros, salas de exposiciones y de conciertos, lugares “exóticos” como cantinas, bares populares tradicionales y de moda, tiendas de productos raros o inhabituales para ellos, y desde luego edificios históricos (*Ibid.*:61).

Existe una estrategia para inducir los nuevos consumos *de* y *en* la Ciudad de México, a través de las instancias políticas y los instrumentos de control y valorización del suelo desde 2003, entre éstos la definición de las áreas de actuación, que comprenden las patrimoniales, de conservación, con potencial de desarrollo, reciclamiento e integración metropolitana. Tienen las características de áreas proclives a gentrificación. Destacan las *áreas con potencial de reciclamiento*,

---

<sup>39</sup> Hay una gran cantidad de organizaciones de vivienda en el centro de la ciudad con una trayectoria de movilización muy importante, con el propósito de evitar su desplazamiento (Ramírez, 1984:24).

aquéllas que cuentan con infraestructura básica y servicios adecuados, con accesibilidad vial, vivienda popular unifamiliar de uno o dos niveles y grados importantes de deterioro estructural; y las áreas de *transferencia potencial de desarrollo*, aquéllas con localización estratégica pero en manos del comercio informal o abandonadas. Ambas pueden incrementar la rentabilidad de inversiones para usos potenciales del suelo, a través de la apropiación de rentas diferenciales y absoluta.

Estas normas se aplican en barrios del centro histórico, en las zonas industriales abandonadas o deterioradas donde los procesos económicos y urbanos “deben reconvertirse y evitar impactos negativos al medio ambiente”. Así se desarrolló la gentrificación en Santa Fe, norte de Polanco y siguen sumándose espacios urbanos deteriorados. Es emblemática para la ciudad la salida de los mercados de abasto de La Merced en 1978 y su traslado hacia el oriente de la ciudad, en la zona chinampera, como medida para la desconcentración del comercio mayorista que generaba una importante presión sobre el tránsito y movilidad en el centro histórico (Suárez, 1976 y 2010:10). El abandono posterior de La Merced, los “giros negros”<sup>40</sup> y los mercados tradicionales que se mantienen aún, se encuentran actualmente bajo la presión de desplazamiento, con el argumento que deterioran monumentos y edificios del patrimonio histórico.

Las políticas de renovación aprueban desarrollos integrales en áreas baldías o subutilizadas cuyas dimensiones permiten la realización de grandes proyectos de equipamiento para la salud, deporte, educación, microindustria y comercios, entre otros, con mezcla de usos habitacionales “popular y social”, en cuyo caso se aplicaba la Norma 26. Sin embargo, surgieron protestas sociales porque, apelando a esta norma, los desarrollos privados de vivienda social se entregaban al adquirente en obra negra y al gestionarse individualmente la terminación de acabados e instalaciones, se disparaban los precios finales, esto ocasionó el desplazamiento social por pequeños y medianos negocios fundamentalmente del comercio de marca y otras actividades.

En suma, se privilegian los ejes estratégicos de desarrollo urbano para el turismo, patrimonio, espacio público, que junto con los usos mixtos y corporativos son los que justifican la renovación urbana en áreas previamente abandonadas por inversiones públicas y privadas, lo cual combina directamente los intereses inmobiliarios y empresariales al asociarse con los públicos para atraer consumidores, residentes y turistas, desplazando a sectores populares. Las rentas

---

<sup>40</sup> Aquellas actividades no legales: venta de estupefacientes, trata de personas, regenteo de prostitución (Tena y Urrieta, 2010).



diferenciales –derivadas de la localización– y las absolutas, aprovechan mercados y facilidades que las políticas neoliberales otorgan a desarrolladores: subsidios con exenciones de impuestos, programas concesionados, incremento progresivo de intensidades, concentración de capitales fijados en la ciudad interior y la escasa política de producción de vivienda social y económica, señalado esto último por los propios desarrolladores (*Real Estate*, 2012:69). En ese sentido, la gentrificación promueve la creación de activos económicos y éstos, de acuerdo con la teoría de la renta (Alquier, 1992) añaden valor a los precios de todos los predios de la ciudad.

En este contexto ocurre la fusión y concentración de capital de grandes empresas comerciales e industriales que extendieron sus intereses corporativos hacia actividades rentables, es el caso del conglomerado inmobiliario de Carso, antes industrial; Palacio de Hierro, de comercio departamental, hacia el turismo, y General Electric, de manufactura hacia el financiero, entre otros ejemplos de la estrategia del capital para su reproducción ampliada a través de la neoliberalización de la ciudad, fijándose el capital en los barrios más rentables, financierizándose la economía y ampliándose el consumo como condición previa para garantizar las plusvalías.

### **Las movilizaciones sociales anti-neoliberales en la Ciudad de México**

Las luchas por la vivienda, por los espacios productivos y públicos, como los recursos de la ciudad se agudizaron entre las décadas de 1970 y 1980, cuando paradójicamente se alcanzó la máxima extensión de vivienda auto-construida en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) y los recursos para la vivienda terminada pública (principalmente del Infonavit) se dirigieron a empleados de la burocracia, sindicatos y sectores sociales alineados a los gobiernos.

Debido a la imposibilidad de alcanzar una vivienda digna con estas políticas dirigidas a la reproducción del capital y no a la reproducción social –basada en la demanda real de los trabajadores formales e informales en la Ciudad de México–<sup>41</sup> aunado al contexto autoritario, la caída del poder adquisitivo y la memoria histórica de las experiencias de lucha en el país, se han generado continuas movilizaciones que demandan suelo, vivienda y habitabilidad. Los hitos de

---

<sup>41</sup> Varios autores señalan que más del 60% de la población metropolitana de la Ciudad de México vive en barrios precarios, en gran parte autoconstruidos. Para una perspectiva crítica sobre las políticas de vivienda social, véanse Martha Scheingart, Emilio Pradilla, Manuel Perló, Beatriz García, Claudia Puebla, entre otros autores.

la movilización, como densos referentes de acciones organizadas en 1968, 1985, 1994, 2007, se fueron transformando en demandas políticas del movimiento urbano popular (MUP). El MUP generó un amplio repertorio de luchas sociales, entre otros, en torno a las demandas ante autoridades, solidaridad entre organizaciones, frente a los desalojos o desplazamientos directos. Éstos en su mayoría fueron canalizados hacia el Estado de México, por ejemplo en los asentamientos La Media Luna en la Zona V de Ecatepec y el Chamizal, colonia de armadores que residían en el centro de la ciudad y fueron desplazados hacia Naucalpan. Asimismo, otros desplazamientos directos se han originado por las afectaciones derivadas de las obras de infraestructura vial, entre ellas los Ejes Viales y la Supervía, en el Distrito Federal.

Las organizaciones populares que conformaron la Coordinadora Nacional del Movimiento Urbano Popular (Conamup), entre 1981 y 1988, lograron articularse con una estrategia que permitió una amplia participación social, creativa y autogestiva, con respuestas organizadas, identidades alrededor de las demandas y paulatinamente con una orientación política compartida, así como una amplia red de relaciones sociales. Se afirma que la convirtieron en una de las tres fuerzas de masas independientes de México, considerando su papel en el espectro de la lucha política en la construcción de una fuerza que hoy puede considerarse anti-neoliberal (Ramírez, 1984:33). Sin embargo, han sido contenidas las organizaciones con expresiones de clase, partidos, sindicatos, y sus diversas manifestaciones, como huelgas, marchas.<sup>42</sup>

A pesar de ello, los encuentros de la Conamup avanzaron de las posiciones reivindicativas y sectoriales hacia las de solidaridad y de clase, que ampliaron su fuerza como sujeto social a partir de la comunicación, discusión e introyección de las diversas experiencias políticas y de las expresiones teóricas y las orientaciones de luchas no partidistas (*Ibid.*). Esa estructura y fortaleza organizativa les permitió avanzar en diversos proyectos autogestivos. Entre otros, lograron que el Estado decretara la expropiación de 3 000 predios con edificaciones dañadas por los sismos de 1985 en las delegaciones centrales y la edificación y adquisición de 40 000 viviendas terminadas en favor de los afectados.

La fuerza de la Conamup en contra de las políticas privatizadoras durante los ochenta nutrió al movimiento urbano popular extendido en 14 entidades del país, apoyando la fundación del Partido de la Revolución Democrática (PRD) y los gobiernos socialdemócratas y de centro izquierda, inicialmente el de Cárde-

---

<sup>42</sup> Véase “Control de la clase obrera en México” en González Casanova y Cadena (1988).

nas en la Ciudad de México (1997-1999).<sup>43</sup> Esto modificó la composición del poder político en el Distrito Federal al incorporarse las fracciones disidentes a los partidos de izquierda, incluyendo los antiguos dirigentes del movimiento urbano popular, quienes se integraron a la política formal de partido. La respuesta del gobierno federal ante esta amenazante correlación de fuerzas fue dividir a la izquierda y debilitar al movimiento urbano popular (MUP) con la reducción de los apoyos financieros públicos para la producción de vivienda social terminada y el acceso al suelo urbano, dejando como válvula de escape la auto-construcción de la vivienda, tanto legal como ilegal.<sup>44</sup>

El Distrito Federal, desde 1991 contó con representantes de ese partido y en 1997 alcanzó una amplia mayoría de representantes en la Asamblea local y el gobierno delegacional y de la entidad; sin embargo, las luchas sociales se diluyeron. En el Estado de México, a pesar de la fuerza alcanzada por las organizaciones sociales del MUP, ha sido mucho más ardua su confrontación con el Estado, por lo cual su participación en la política formal ha sido limitada. A partir de fines de la década de 1990 ocurrió una inflexión en la composición política del PRD, la orientación neoliberal de los principales mandos favoreció la orientación comercial de la producción inmobiliaria del Estado, afectando las opciones para los sectores más necesitados, reduciéndolas a escasas y clientelares. Lo anterior perfila la disputa por la apropiación y control de la gestión urbana en condiciones desiguales, entre desarrolladores y proyectos autogestivos, cuyas peticiones formales han sido limitadas.

La participación ciudadana, fundamental en el movimiento urbano popular que alimentó a los gobiernos del Distrito Federal, se ha reducido al desestimar la opinión, sus demandas y modificación de las decisiones de sus representantes, disminuyendo la pretendida democracia deliberativa (Della Porta, 2013), así como la construcción de conocimientos y la organización desde abajo, evitando prácticas clientelares en las coyunturas electorales.

El Derecho a la Ciudad comenzó a consolidarse en una red de movimientos en América Latina en la década de 2000, favorecida por actores del MUP. Se reunieron en la Ciudad de México en 2002 organizaciones y movimientos sociales de 35 países, con el lema “Repensando la ciudad desde la gente”, para avanzar en

---

<sup>43</sup> Desde 1997 cambió la designación presidencial del Regente de la ciudad, dividida en XII cuarteles entre 1824 y 1970, asimismo del Jefe del Departamento del Distrito Federal, entre 1970 y 1996, por la elección directa entre las opciones partidistas para la Jefatura de gobierno, la Asamblea de Representantes (hoy Legislativa) y las Delegaciones.

<sup>44</sup> Existe un total de 553 asentamientos en más de 2 150 ha, se estima que equivale al 8% de la población de D.F. (GDF, 2011:3).

los trabajos hacia la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad y en la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad.<sup>45</sup> Este movimiento retoma la concepción de Lefebvre (1969) que trasciende la noción de los derechos individuales formales, hacia el derecho colectivo de pensar y crear la ciudad, un espacio colectivo a partir de los intereses de la sociedad.

La concepción del Derecho a la Ciudad se difundió ampliamente con la presentación de Harvey en el Foro Social Mundial de 2009 en Belem de Para, Brasil, al plantear con una lógica cabal que si la ciudad se produce por el excedente del capital y su absorción se realiza a partir de la urbanización y ésta genera crisis, incluyendo la de la vivienda social, entonces hay que socializar ese excedente (Harvey, 2008:24). Hay que encontrar las formas para construir colectivamente la ciudad que queremos, esto implicaría que los ciudadanos se organicen para tal efecto. Las organizaciones han respondido a los llamados, y de acuerdo con experiencias de décadas, se clarifica lo que se quiere: ciudades democráticas, incluyentes, sostenibles, productivas, educadoras, habitables, saludables, seguras y disfrutables (Ortiz, 2010).<sup>46</sup>

Al radicalizarse los movimientos sociales se amplían los ideales políticos, sociales y culturales contra el régimen y para beneficio de la sociedad en construcción. En las experiencias frente a los regímenes políticos autoritarios, populistas, o las desviaciones y subordinaciones de los partidos, hay una construcción del “nosotros” dice Pablo González Casanova (2002:25):

no aparece una clase para sí con un partido, con una filosofía, con una vanguardia, con un líder, sino un ‘nosotros’ incluyente que mantiene como referencia ética y política a la sociedad civil de las comunidades oprimidas. El estudio de ese ‘nosotros’ incluyente y variable constituye uno de los objetivos más importantes de conocimiento de las organizaciones y clases en el mundo actual. Conduce a una teoría hecha de muchas teorías sobre el Estado y el sistema político, sobre el mercado y el capitalismo, sobre los complejos militares-empresariales de dominación y explotación y sus asociados o subordinados.

---

<sup>45</sup> (<http://www.hic-al.org>)

<sup>46</sup> Véase Carta Mundial por El Derecho a la Ciudad, Foro Social Mundial, 2003 y Carta de la Ciudad de México, por el Derecho a la Ciudad, 2008.

## Conclusiones

En la movilidad de capital y su impacto en los espacios edificados en la Ciudad de México, encontramos cuatro procesos básicos distintivos asociados a la gentrificación y con la participación central del Estado. Primero, la eliminación de la vivienda social por la presión neoliberal sobre los programas federal y local a partir de la política expresa del Banco Mundial (BM) a fines de los ochenta, y con ello el abandono y/o reciclamiento urbano en lugares atractivos y en áreas centrales antiguas de aquellos usos urbanos rentables ligados a los sectores financiero, turístico, comercial y residencial en grandes desarrollos corporativos. Segundo, la realización de grandes inversiones en ellos, una vez que los mercados de suelo atienden las actividades terciarias productivas modernas. Esto implica la sustitución de usos del suelo “atrasados” con la remodelación, el reciclado, los nuevos desarrollos y la formación de nuevas centralidades. Tercero, continúa el periodo de desposesión y proletarización de migrantes a la ciudad, donde encuentran alquileres elevados, falta de vivienda social, o se opta por las invasiones, con poca intervención del Estado; asimismo, enfrentan el desplazamiento las clases sociales trabajadoras y empobrecidas. Por último, a través de los mecanismos financieros público-privados y la normatividad urbana se propicia el aumento de la renta del suelo, el establecimiento de nuevos patrones de consumo en los barrios gentrificados y la segregación de los desarrollos autogestivos del MUP, reproduciéndose la exclusión social y política y polarización social.

De acuerdo con las obras autorizadas, los principales actores de la producción de la ciudad interior son los grupos financieros-inmobiliarios y del poder político para recuperar la centralidad urbana. Así, se configuran los nuevos espacios de la reestructuración del capital, procesos productivos y mercados, con los apoyos y subsidios del Estado a sectores estratégicos, propiciando la concentración del capital financiero desde la década de 1990 (Basave, 2001).<sup>47</sup>

El movimiento por el Derecho a la Ciudad ha permeado a las organizaciones del MUP en la ZMCM con base en su orientación política y trabajo colectivo para formular alternativas autogestivas de la reproducción social *de y en* la ciudad que

---

<sup>47</sup> El Estado creó en 1983 el Fideicomiso para la Cobertura de Riesgos Cambiarios (Ficorca) para convertir a pesos la deuda empresarial en dólares y renegociar las deudas de los principales grupos industriales del país; asimismo, se reprivatizaron los bancos pagándoles bonos de indemnización, les ofreció la venta de acciones de entidades financieras no bancarias (casas de bolsa, de cambio, aseguradoras, arrendadoras), los que en los años noventa formarían los grupos financieros más importantes del país (Basave 2010:78), reeditado en 1999 con el Fobaproa.

queremos, con principios y prácticas de justicia social, gestión democrática, función social de la propiedad y de la ciudad en beneficio colectivo.