



Casa abierta al tiempo

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA
UNIDAD XOCHIMILCO

División de Ciencias Sociales y Humanidades

GENTRIFICACIÓN EN LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE
MÉXICO: EVOLUCIÓN POBLACIONAL Y DERECHO A LA VIVIENDA

T R A B A J O T E R M I N A L
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADA EN POLÍTICA Y GESTIÓN SOCIAL
P R E S E N T A :
TORRES OLIVARES LEIDI SAMANTA

Asesor:

Dr. Carlos Muñoz Villarreal

México, Ciudad de México

Noviembre, 2020

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar, quiero agradecer a mi asesor Dr. Carlos Muñoz Villarreal quien con sus conocimientos y apoyo me orientó a través de cada una de las etapas de este proyecto para alcanzar los resultados que buscaba.

También quiero agradecer a mis padres Braulio y Rosa, por su amor y apoyo incondicional ya que siempre estuvieron ahí para darme palabras de ánimo y un abrazo reconfortante.

A mi hermana Karla por su ejemplo, cariño y apoyo.

Por último, quiero agradecer a mis amigos y familiares, por su compañía y admiración. En especial, a Samuel por la motivación y cariño incondicional durante este proceso.

ÍNDICE

Introducción.....	4
Ciudadanía en conflicto con su entorno.....	8
Génesis del derecho a la vivienda y gentrificación.....	21
Consolidación metropolitana en México.....	38
Gentrificación en la ZMVM y sus repercusiones.....	54
Conclusiones.....	81
Referencias.....	86

INTRODUCCIÓN

El concepto gentrificación representa un intento por teorizar determinados procesos socioespaciales acontecidos en las ciudades del mundo que se encuentran acoplados a los principios que caracterizan la era neoliberal. Urbanistas, geógrafos y sociólogos han intervenido en la descripción de este fenómeno como una categoría analítica para describir la segregación, las injusticias espaciales y los derechos inmersos en la realidad e interacción humana dentro de las ciudades. La socióloga Ruth Glass fue la primera en adoptar el término a través de su observación de las áreas centrales de las ciudades inglesas. En esos años se estaba dando un proceso de desplazamiento de residentes de clase baja por la llegada de la *gentry*, es decir, la clase más alta.¹

La definición original de gentrificación y sus condiciones fueron explicadas inicialmente para países industrializados, pero con el paso del tiempo el fenómeno se extendió mundialmente y los cambios en la cotidianidad de las ciudades se vio superada. El concepto en sí mismo ha sido controversial y tema central de discusiones importantes por parte de los académicos y adoptado por la ciudadanía con base en diferentes realidades en el mundo. Comúnmente la gentrificación es vista como un nuevo paradigma crítico de las formas de producción de ciudad en un sistema predominantemente neoliberal, sin embargo, también hay quienes la asumen como una recualificación de áreas industriales proveniente de transformaciones económicas y sociales que afectaron la economía de los territorios periféricos.

Por lo tanto, cuando se habla de gentrificación inevitablemente se hace referencia a un fenómeno de clase, que después adquirió una fuerte connotación política que ha hecho que se opte por la utilización de otros términos para aminorar las principales consecuencias del proceso. Su conceptualización no engloba únicamente los movimientos urbanos, sino también un proceso que transforma a las ciudades y a sus habitantes.

¹ De Urbina, Amparo. (2015). *Deterioro del patrimonio urbano y procesos de gentrificación. Un estudio del centro histórico de Bogotá, Colombia.*

Este trabajo pretende un estudio sobre el significado de la gentrificación, a partir de las nociones de derecho a la vivienda y derecho a la ciudad, y su expresión en la Zona Metropolitana del Valle de México. Asimismo, se documenta la evolución dada en este lugar en relación con el mercado inmobiliario y su impacto local en la estructura social, económica y política, con la finalidad de que al ser estudiado podamos ser agentes de cambio para la toma de decisiones que conduzcan a una mejor planificación, una mejor gestión de medios y recursos que generen espacios públicos y urbanos con construcciones, infraestructura y servicios al alcance de todos los habitantes sin excluirlos.

De igual forma, se explican las transformaciones urbanas y las nuevas formas de expansión metropolitanas haciéndolas parte de una labor inconclusa del Estado como proveedor de la seguridad y del gobierno como encargado de garantizar el cumplimiento de los derechos de sus habitantes y del acceso de estos a servicios básicos para vivir con dignidad; ambos se han visto rebasados por un mercado cada vez más activo en la privatización de uso del suelo. A raíz de lo anterior, la noción de gentrificación en este trabajo maneja un análisis diverso que considera el recambio de clase en las periferias de las ciudades pertenecientes a la ZMVM, la constante y veloz valorización del suelo, el deterioro de los activos y los procesos del mercado en la percepción de la renta, las particularidades de las distintas dinámicas de desplazamiento y convivencia en un espacio. También se analizan los procesos gentrificadores en términos simbólicos, comerciales y residenciales, así como las consecuencias en el tejido social urbano.

La estructura de este trabajo consiste en cuatro capítulos que son un esbozo de la forma en que se perciben los conceptos abordados, así como la narrativa histórica y reciente en la Zona Metropolitana del Valle de México.

En el primer capítulo se establecen los sustentos político-filosóficos de los que parte el entorno social de vivir en sociedad, la conceptualización de una ciudadanía acreedora de derechos y obligaciones, así como la idea reciente del acceso al espacio de todos. En esta línea de análisis nos remitimos a la construcción social y simbólica de la ciudad, donde el espacio público es un elemento fundamental del orden urbano que, en su

relación con el espacio privado, expresa la manera como los habitantes usan y tienen acceso a los recursos sociales, y la relación entre variables. Sin embargo, pensar lo público como mecanismo distributivo, como lugar proveedor de bienestar, generador de integración social y urbana y de prácticas democráticas, se refiere más al espacio deseable y menos al espacio vivido en la ciudad real donde se generan las más grandes desigualdades.

En el segundo capítulo se estudia el génesis de la gentrificación y su relación directa con la vivienda, así como la relación entre justicia y espacio basada en el estudio de la justicia desde el espacio y el espacio desde la justicia, para comprender problemas frecuentes de las sociedades relativos al uso y acceso inequitativos del espacio, sus recursos e infraestructura. En este sentido la “injusticia espacial” es el lugar donde se niega la inclusión y la apropiación del territorio; la negación de los atributos de la ciudadanía. Empero, tanto el espacio como la justicia son construcciones sociales, pueden modificarse a través de la acción social y política.

De igual forma, el presente trabajo a partir del tercero y cuarto capítulo abre un espacio para entender cómo el cumplimiento de los derechos y de la distribución de servicios en la Zona Metropolitana del Valle de México ha sido inequitativa, en relación también del desarrollo geográfico y de las desigualdades espaciales asociadas; ejemplo de ello se han desarrollado en torno al acceso a la vivienda.

Se describe cómo la vivienda se basa en la construcción social del espacio y del lugar, así como en el proceso activo de habitar en función de las prácticas y relaciones sociales, teniendo en cuenta que el mundo es cada vez más poblado y grandes sectores de la población se enfrentan a problemas para encontrar una vivienda digna, asequible y segura.

El estudio centrado en la Zona Metropolitana del Valle de México pretende explicar por qué ésta es el centro de múltiples fenómenos urbanos, poblacionales y sociales a pesar de ser catalogada como el centro económico, financiero y político de México. Ya que, en sí misma representa muchos de los cambios en la configuración territorial del país derivado de su formación como megaciudad. Asimismo, explicar cómo la urbanización

metropolitana ha revelado tendencias contrapuestas que se expresan en ofertas privadas de espacios de usos públicos, en formas mercantilizadas de uso y de apropiación que influyen en los modelos de ciudad y de urbanización desde el punto de vista arquitectónico y comercial.

En este sentido el estudio de los procesos de gentrificación en la ZMVM fue vinculado a los mecanismos de asignación de usos de suelo, a la existencia de una cierta estratificación social y al desarrollo urbano bajo la lógica de la reinversión de capital, renovación urbana, desplazamiento de pobres, sustitución poblacional y por supuesto a los patrones de urbanización asociada a las ciudades como un reto para la convivencia y la calidad de vida de la población, así como al desafío que implica para la administración, la gestión, la provisión de los servicios, el cumplimiento de derechos, la competitividad, la productividad y la gobernanza.

En relación a la política de vivienda se muestra un recorrido histórico de su consolidación y de cómo a pesar de las políticas federales y estatales para resolver el problema hay una falta de viabilidad de los programas con relación a la producción social de la vivienda, más allá de del compromiso por resolver los problemas de déficit de la clase obrera, de los empleados de gobierno, militares, para que las diferencias entre estratos sociales económicos no sigan perpetuando las desigualdades, segregando el espacio y sin garantizar el acceso eficiente de los recursos básicos para vivir. Y donde finalmente, el término gentrificación sigue representando una forma para expresar las transformaciones socioespaciales ligadas a la recualificación del espacio público y urbano y la sustitución de sectores bajos por otros de mayor ingreso.

Por último, se desarrollaron una serie de recomendaciones útiles para el desarrollo de las metrópolis y en materia de políticas públicas territoriales y de competencia gubernamental directa en materia de vivienda, que van desde combatir la excesiva concentración de equipamientos urbanos en las áreas centrales y atender las áreas con mayores deficiencias hasta propiciar una gestión integrada de las áreas metropolitanas que fortalezca la conducción estratégica del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano por parte de los gobiernos de los estados.

CIUDADANÍA EN CONFLICTO CON SU ENTORNO

*“Tener una nacionalidad es tener derechos, es tener un hogar.”
-Antonio Páez Pinzón*

1. Ciudadanía

El tema de la ciudadanía ha tenido una importancia muy decisiva en la historia de la humanidad; tras Grecia y Roma, ámbitos en los que la ciudadanía estructuraba fuertemente de una o de otra manera la vida cotidiana, en el mundo medieval prácticamente desaparece. La caída del Imperio Romano acabó en la práctica con la ciudadanía, pues la autocracia bizantina no le dio margen de maniobra; también, los pueblos bárbaros que conquistaron Europa se romanizaron progresivamente y adoptaron la fe cristiana. Al abandono de la ciudadanía corresponde el olvido de la idea de democracia que, tras el experimento griego, es sustituida por otros modelos políticos menos igualitarios. A pesar de ello, la idea esencial de ciudadanía nunca pudo ser erradicada y permaneció hasta que, ya en épocas más recientes, fue redimensionada y puesta de nuevo en funcionamiento teórico y práctico. Tiempo después la idea de ciudadanía amplió su vigencia y los derechos vinculados al concepto en sí, de manera que, si en un principio sólo se beneficiaba de ellos una pequeña élite, más recientemente el marco se ha ampliado de manera notable en un progreso hacia una “ciudadanía universal” que trasciende diferencias nacionales, religiosas o culturales.²

Pero ¿por qué es tan importante la idea de ciudadanía? Aristóteles mencionaba que el hombre es un ser social, un individuo que necesariamente debe vivir en comunidad. Por tanto, el eje de la comunidad no puede quedar definido por un determinado individuo o grupo, sino por el conjunto de relaciones y vínculos interindividuales que se conforman al nivel de mayor libertad e igualdad posible.³

Para tener más claridad en cuanto a la importancia de la ciudadanía, es necesario establecer a la población como una variable importante que nos remonta a la concepción de la sociedad, definida como “la agrupación natural o pactada de personas que constituyen una unidad distinta de cada uno de los individuos que la componen, con el

² Horrach, Antonio. (2009). *Sobre el concepto de ciudadanía: historia y modelos*. p. 9.

³ *Ibid.*

fin de cumplir mediante una mutua cooperación, todos o algunos de los fines de la vida”.⁴ En este sentido, el concepto de población es utilizado para señalar la agrupación humana a la que el concepto anterior hace referencia, pero ahora como un componente indeterminado del Estado, ya que se refiere a todos sus habitantes, tengan el carácter o la condición que tuvieren.

Fue en el siglo XVI que el concepto de Estado fue concebido como organización política. De acuerdo con Maquiavelo, la organización política es el resultado de una unión natural de las virtudes individuales en una virtud colectiva, donde se busca cumplir con el fin último de la seguridad general. Esta virtud colectiva se personifica en el Estado y se manifiesta en la capacidad que el Estado posee para crear y mantener el orden, que se deriva en como el Estado responde a las necesidades de la población.⁵ Por lo tanto, el Estado detenta y ejerce la soberanía, mientras que el gobierno es el aparato con el cual se ejerce poder ya que, por un lado, señala las leyes que son la parte normativa del Estado, y por el otro, a la parte ejecutora, siendo el ejército la institución encargada de hacerla cumplir.

En este sentido fue que la concepción de ciudadanía progresó en dirección a una mayor igualación de los individuos en derechos, pero también en obligaciones. De esta forma, al presentarse una gama de derechos colectivos, debemos introducirnos a la concepción de la ciudadanía como una forma de identidad sociopolítica.⁶ La cual fomenta un método de igualdad que se adjudica a las y los ciudadanos de un país ante la ley.

Sin embargo, Rosalía Winocur menciona que la definición tradicional de ciudadanía hizo que se transformara el concepto, y que a través de los siguientes cuatro sentidos se comprendiera en totalidad cada espectro relacionado⁷:

1. El surgimiento de nuevas identidades y la pugna de diversos grupos por el reconocimiento y visibilidad de sus intereses. Esto con el argumento de que la

⁴ Herrera, Wilson. (2003). *La población*. p. 225.

⁵ Echandi, Marcela. (2008). *El concepto de Estado y los aportes de Maquiavelo a la teoría del Estado*.

⁶ Heater, Derek. (2007). *Ciudadanía. Una breve historia*.

⁷ Winocur, Rosalía. (2005). *La invención mediática de la ciudadanía*, en Patricia Ramírez (coord.), *Espacio público y reconstrucción de ciudadanía*, p. 232.

ciudadanía formal no asegura el acceso a los derechos sustantivos y hasta puede asociarse con valores nacionalistas-xenófobos. Desde esta perspectiva se define la ciudadanía como cultural y se entiende como el derecho a ser respetando las normas de la comunidad dominante y sin comprometer el derecho de pertenecer a ésta.

2. La pérdida de la centralidad de la política como discurso organizador de las identidades políticas y sociales como consecuencia de la crisis de las ideologías, partidos y sindicatos como mecanismos de representación, conlleva a que el ejercicio de ciudadanía se desplace de la política institucional a diversas instancias y núcleos de organizaciones sociales políticas, comunitarias con diversos intereses.
3. Los medios de comunicación masiva como forma de participación ciudadana. Los medios se convierten en ámbito para el ejercicio de la ciudadanía y la política. Se da una vinculación de la ciudadanía con las transformaciones en la esfera pública y con los procesos de consumo masivo. Los medios no sustituyen formas tradicionales del ejercicio de la ciudadanía, sino que construyen nuevos escenarios de participación.
4. La ciudadanía como la apropiación del espacio público. Se aborda desde las formas de apropiación del espacio. La ciudadanía plena no se adquiere por el hecho de habitar en la ciudad ni por tener un documento que así lo acredite, sino por el ejercicio intensivo y extensivo de los derechos de apropiación del espacio público que es llevado a cabo por diversos grupos.

Posteriormente, Thomas Marshall desarrolló el concepto moderno de ciudadanía, definido en su sentido más amplio como el conjunto de derechos y obligaciones que determinan el carácter de las relaciones entre los individuos de una determinada comunidad política. Asimismo, desarrolló una visión evolutiva de la noción de ciudadanía en la que los derechos ciudadanos se amplían en cada fase. La primera, denominada civil o legal, hace referencia a los derechos de propiedad, de amparo y de juicio individual justo. La segunda es la política; ésta se desarrolló junto con la democracia parlamentaria y el sistema de partidos, incorporó el derecho al voto, a la libre asociación y a la participación en órganos de gobierno. La tercera fase es la de los derechos sociales, que

se institucionaliza en el siglo XX, incluye los derechos laborales, seguros de desempleo y de educación, y se institucionalizó en el Estado de bienestar.⁸

Lo anterior es importante porque introduce lo que posteriormente se consolidó como una obligación de los Estados, es decir, que adoptaran políticas sociales a favor de los derechos de sus ciudadanos, puesto que es muy común que en realidades sociales desiguales y estratificadas en donde existen grupos vulnerables rezagados y excluidos, la igualdad que proclama la noción tradicional de ciudadanía resulta inoperante.

Como lo vimos anteriormente, cuando hablamos de ciudadanía podemos referirnos a múltiples realidades, pero para este caso específico habrá que remitirse a la ciudad; comúnmente entendida como un lugar con capacidad de autogobierno, con identidad cultural, como un territorio articulado que, en las regiones más desarrolladas y urbanizadas, convierte a la ciudad, de hecho, en un compuesto que busca cohesión social, y que es capaz de definir estrategias de desarrollo entre instituciones y sociedad civil.

Jordi Borja señala lo siguiente:

La ciudad hace posible a sus habitantes que sean ciudadanos por medio de sus infraestructuras y las viviendas dignas, el acceso por igual a los bienes y servicios, el participar en la vida colectiva incluida la política, el sentimiento de ser aceptado y protegido, el acceso universal a la movilidad, la formación, la asistencia sanitaria y la remuneración suficiente sea por vía del trabajo o por la renta básica. Es evidente que las ciudades, todas en mayor o menor grado, no son generadoras de ciudadanía plena e igual para todos.⁹

De esta forma, los debates más recientes tienden a mostrar una preocupación desde la concepción moderna de la ciudadanía y su relación con la nacionalidad y los derechos, así como al vínculo entre la exclusión. Ya que es muy difícil imaginar una ciudadanía que no comparta una dimensión colectiva a la que se refieren los derechos y las obligaciones, y como vimos en la definición teórica, el concepto queda reducido a su dimensión legal.

⁸ Marshall, Thomas. *Ciudadanía y clase social*, conferencia dictada en Cambridge en 1949.

⁹ Borja, Jordi. s.f. *Contra la injusticia espacial, por los derechos ciudadanos, la igualdad y la sostenibilidad*.

2. Derecho a la ciudad

El derecho a la ciudad fue definido por Henri Lefebvre en 1967 como el derecho de los habitantes urbanos a construir, decidir y crear la ciudad. Su origen se debe especialmente a luchas urbanas contra las expresiones espaciales del dominio del capital financiero, como la gentrificación o la degradación ambiental, pero también al esfuerzo de los habitantes por lograr una mayor injerencia en la definición de las políticas urbanas.¹⁰

Lefebvre planteó el derecho a la ciudad como una alternativa a la enajenación y a la despolitización que el urbanismo moderno había producido en la sociedad. Su hipótesis de trabajo planteaba la posibilidad y la capacidad de los habitantes urbanos y principalmente de la clase obrera, de crear y producir la ciudad. En 1967 escribió un ensayo titulado *El derecho a la ciudad*, en el que, con un énfasis filosófico y sociológico, planteó que el urbanismo moderno implementado por el Estado y el capital era una estrategia que, mediante la producción y racionalización del espacio, mercantilizaba la vida urbana. El urbanismo moderno, según Lefebvre, había generado una mayor segregación espacial, el predominio del valor de cambio del espacio ahora mercantilizado, y la imposibilidad de que los trabajadores pudieran participar en las decisiones sobre la ciudad, confinados en una vida urbana enajenada por el consumo, la fragmentación de la cotidianidad y la exclusión espacial. Por ende, Lefebvre enunció el derecho a la ciudad como el retorno de la clase obrera a la ciudad en calidad de productora del espacio y usufructuaria de su valor de uso.¹¹

Por su parte, David Harvey a diferencia de Lefebvre postula la reivindicación de las “prácticas ciudadanas insurgentes”¹² como el vehículo que puede materializar los ideales para hacer de un territorio un escenario de construcción de alternativas espaciales, que

¹⁰ Molano, Frank. (2016). *El derecho a la ciudad: de Henri Lefebvre a los análisis sobre la ciudad capitalista contemporánea*.

¹¹ *Ibid.*

¹² Harvey toma el concepto de “ciudadanía insurgente” de James Holston, para quien estas expresiones ciudadanas surgidas en las periferias urbanas populares, partiendo de los marcos legales vigentes amplían las nociones de ciudadanía.

limiten los efectos urbanos de la apropiación capitalista del espacio. Específicamente menciona lo siguiente:

[...] el derecho a la ciudad tiene que plantearse, no como un derecho a lo que ya existe, sino como un derecho a reconstruir y recrear la ciudad como un cuerpo político socialista con una imagen totalmente diferente, que erradique la pobreza y la desigualdad social y que cure las heridas de la desastrosa degradación medioambiental.¹³

Desde otra perspectiva, Edward Soja representó la segunda generación que en la década de 1980 releyó a Lefebvre con un enfoque posmoderno y cultural, donde afirma que el derecho a la ciudad no se restringe a la lucha anticapitalista, sino que articula formas de resistencia étnica, de género y cultural, como expresión de la diversidad de experiencias urbanas para señalar las posibilidades que para la investigación social de la ciudad abre el debate teórico y político sobre el derecho a la ciudad.¹⁴

Fue al comienzo del siglo XXI que las movilizaciones sociales y la exigencia de derechos ciudadanos llamaron la atención académica y se adoptaron enfoques del derecho a la ciudad para explicar el proceso de urbanización del capitalismo financiero y las políticas neoliberales y posneoliberales que a su vez ayudaron a precisar problemáticas vigentes en relación con la intervención urbana del capital financiero y la privatización de los servicios urbanos y del suelo urbano.

Actualmente tenemos crecimiento económico, expansión urbana y condiciones tecnológicas óptimas para diseñar nuestras ciudades¹⁵, sin embargo, a la par hay incremento en la segregación espacial, pobreza urbana y restricción de la participación urbana. Por ello, el interés por la teoría urbana desde el derecho a la ciudad ha supuesto nuevas oportunidades y nuevos riesgos, ya que continúa constituyendo un horizonte de análisis teórico y de acción política donde se debería asumir a la ciudad como una posibilidad de creación colectiva para la realización de una vida común, donde no se

¹³ Harvey, David. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. p. 202.

¹⁴ Soja, Edward. (2008). *Posmetrópolis, estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*.

¹⁵ Por ejemplo, el urbanismo sostenible como modelo de desarrollo urbano que contribuye al progreso en cuya regulación se hace preciso conjugar toda una serie de factores diversos: el medio ambiente, la calidad de vida, la eficiencia energética, la prestación de servicios, la cohesión social.

trata únicamente de buscar una ciudad inclusiva, sino de construir una ciudad distinta y democrática que cuente con un marco institucional estructurado donde la población se represente, participe y sea próxima al ejercicio de gobierno.

3. Espacio público

El espacio público ha adquirido un peso significativo en los debates actuales de la ciudad, lo cual no es casual, ya que se ha convertido en uno de los temas de mayor trascendencia social, política, cultural y económica, así como en un elemento clave dentro de las políticas urbanas. Esta afirmación conlleva una realidad: existe una relación histórica entre ciudad y espacio público que permite identificar cambios en el tiempo, por ejemplo, que el espacio público precedió a la ciudad y que fue el punto de partida para su nacimiento.¹⁶

La relevancia actual del espacio público se configura desde finales de los años ochenta y principios de la década de los años noventa del siglo pasado, cuando se produce un importante giro en la ciudad latinoamericana a partir de una contradicción: el impulso del modelo de ciudad neoliberal frente a la ola democratizadora de los gobiernos. La ciudad como espacio social y simbólico percibido, vivido y apropiado por individuos y grupos diferentes, que tienen un papel activo en la definición del orden urbano y en la producción de la forma, la estructura y las actividades socioeconómicas y político-culturales.¹⁷

En la construcción social y simbólica de la ciudad, el espacio público es un elemento fundamental del orden urbano que, en su relación con el espacio privado, expresa la manera como los habitantes usan y tienen acceso a los recursos sociales, y la relación entre variables. Si el espacio público se define en relación con la ciudad, es necesario partir, a su vez, de una definición de ciudad.

Louis Wirth plantea que “una ciudad puede definirse como un asentamiento relativamente grande, denso y permanente de individuos socialmente heterogéneos. Gideon Sjoberg señala que “una ciudad es una comunidad de considerable magnitud y

¹⁶ Carrión, Fernando. (2016). *El espacio público es una relación, no un espacio*, en Ramírez, Patricia. *La reinención del espacio público en la ciudad fragmentada*.

¹⁷ Lefebvre, Henri. (1994). *The Production of Space*.

de elevada densidad de población, que alberga en su seno una gran variedad de trabajadores especializados, de una élite cultural e intelectual”.¹⁸

Como recorrido histórico, Richard Sennett mencionaba lo siguiente:

“La ciudad contemporánea, sede del capitalismo industrial y postindustrial, es “una colonia humana”, una clase particular de sociedad, diversa y diferenciada, un escenario de encuentro entre extraños que tienen sus vidas entrelazadas en grados distintos. El concepto de espacio público, históricamente se ha transformado. Identificado en la época renacentista, en el siglo XV, con el bien común, con lo abierto y lo manifiesto a la observación de todos y con la política, en los siglos posteriores incorpora diversas formas de sociabilidad que aluden no sólo a las audiencias y a los públicos de obras de teatro o de conciertos, a los actores y a los escenarios donde se representan. También, y quizá, sobre todo, aluden a la relación entre los públicos —la sociedad— y los personajes públicos de la política y de la cultura, y a los vínculos entre el ciudadano y la calle como espacio de encuentro. Lo público adquiere paulatinamente el sentido actual, que se refiere a la vida social que se desarrolla fuera del dominio privado y a una amplia diversidad de personas que configuran un público urbano cosmopolita, cuyo escenario es la ciudad capital donde convergen grupos sociales complejos.”¹⁹

Posteriormente, la reconfiguración socioespacial experimentada por las ciudades durante gran parte del siglo XX no resultaba comprensible sin hacer referencia a procesos, como la gentrificación, la suburbanización en áreas desocupadas o la desatención de las periferias. Estos fenómenos no pueden ser generalizados debido a que la potencialidad de transformación de distintos sectores urbanos es desigual. Hay territorios con características que los hacen más proclives a padecer procesos de filtrado o de invasión. Podríamos incluso calificar estos espacios de permeables a su apropiación

¹⁸ Carrión, Fernando. *op. cit.* p. 22.

¹⁹ Sennett, Richard. (1978). *El declive del hombre público*.

por parte de grupos sociales con características diferentes a las de los habitantes preexistentes.²⁰

También durante este periodo, lo público se encontraba relacionado con distintos significados que responden a los cambios en la vida urbana, en las formas de expresión, de interacción y de organización social y política. Comúnmente, lo público se desarrolla articulado con conceptos tales como ciudadanía, sociedad, democracia, instituciones y Estado, aludiendo a la reivindicación de la pluralidad y de la diferencia, a la formación de opinión pública-política, a las formas de comunicación, de participación y de acción colectiva que revelan maneras diversas de vivir en un mundo compartido entre miembros diferentes de la sociedad urbana.²¹

En América Latina, uno de los autores con mayor influencia en el debate sobre lo público es Jürgen Habermas, quien lo define como el ámbito de formación democrática de la opinión pública en torno de temas de interés general, donde los ciudadanos acceden y se relacionan en forma libre, racional y voluntaria.²² Por otro lado, para autores clásicos como Jürgen Habermas y Hannah Arendt existe una divergencia al entender lo público como el espacio de la política como relación social, donde “el sujeto de la política vuelve a ser la *polis*, a través de la acción y la argumentación”. A pesar de eso, ambos comparten que “la preocupación gira en torno a la sociedad integrada o a la acción concertada”.²³

En concreto, lo público es el espacio de la vida social donde no sólo se encuentran grupos sociales diversos, sino que se producen relaciones sociales desiguales entre la ciudadanía, las instituciones y la ciudad. Si bien lo público se refiere a formas jurídicas de propiedad, su significado va más allá; define la relación entre lo público y lo privado. Lo público alude al espacio de todos, en oposición a lo privado y a lo corporativo, y se

²⁰ Díaz, Ibán. (2013). *La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad*.

²¹ Ramírez, Patricia. (2015). *Espacio público, ¿espacio de todos? Reflexiones desde la ciudad de México*. p.9.

²² Habermas, Jürgen. (1990). *Historia y crítica de la opinión pública*.

²³ Rabotnikof, Nora. (2005). *En busca de un lugar común. El espacio público en la teoría política contemporánea*. p. 274.

desarrolla articulado con la búsqueda de espacios de expresión, comunicación y participación en la vida política.

En las condiciones actuales de revalorización de lo público en la reconstrucción de la ciudad, uno de los problemas en el uso del concepto es que la realidad expresa en forma limitada y fragmentada los atributos potenciales asignados. Pensar lo público como mecanismo distributivo, como lugar proveedor de bienestar, generador de integración social y urbana y de prácticas democráticas, se refiere más al espacio deseable y menos al espacio vivido en la ciudad real. En este contexto, el concepto de espacio público es útil como herramienta de análisis en los estudios urbanos porque permite ampliar el conocimiento de procesos, realidades socioculturales, políticas y situaciones económicas específicas, que se expresan en los modelos de urbanización, en la construcción de ciudadanía y en la participación social.²⁴

4. Injusticia espacial

Antes de introducirnos al debate entre lo “justo e injusto” es importante mencionar, a grandes rasgos, la desigualdad urbana como problemática bien posicionada en la agenda académica y política debido a la paulatina ampliación de las brechas y privilegios que unen y a la vez separan a franjas poblacionales en uno o varios espacios. Thomas Malthus fue uno de los primeros en preocuparse por la relación población – recursos y plantearse una de las explicaciones más reconocidas. En 1798 publicó “*An essay on the principle of population, as it affects the future improvement of society*”, en el que plantea que la población crece con progresión geométrica, mientras que la producción crece con progresión aritmética; en consecuencia, los recursos llegan a ser insuficientes para la población, concluyendo que se debe reducir su crecimiento.²⁵ Sin embargo, para Beatriz Erviti Diaz esta afirmación ha sido fuente de preocupaciones seculares que ponen en evidencia un precepto claro y sencillo: la población en sí no es nunca un problema, es definida como tal en función de un objetivo o meta que se quiera alcanzar, donde el más trascendental lo ocupa el logro del bienestar humano.²⁶

²⁴ Ramírez, Patricia. *op. cit.*, p. 15.

²⁵ Erviti, Beatriz. (2000). *Estudios de población*. p. 7.

²⁶ Erviti, Beatriz. *op.cit.* p. 1.

Fernando Carrión en múltiples ocasiones ha mencionado lo siguiente:

Todas las formas de desigualdad urbana tienen una dimensión material, simbólica y espacial, sin embargo, a pesar de que los procesos estructurales que las producen sean los mismos -capitalismo, racismo y androcentrismo- no se expresan de la misma forma a lo largo del tiempo ni en todos los espacios. Dicho en otras palabras, las desigualdades tienen semejanzas estructurales, pero no se concretan de la misma manera en todas las ciudades, ya que cada una tiene un régimen de historicidad particular, los procesos que han marcado los diferenciales de poder (relaciones de clase, género, etnicidad, movilidad humana) son distintos y los conflictos se procesan de forma heterogénea.²⁷

Es decir que las desigualdades en las ciudades también responden a las tensas relaciones sociales, económicas y políticas que un determinado espacio mantiene coyuntural o históricamente con otras escalas espaciales y, que las desigualdades no pueden ser entendidas a partir de marcos territoriales aparentemente impermeables, sino que son la expresión de relaciones intra/inter/trans urbanas que están siempre mediadas por la sombra del Estado y de la economía política global.²⁸

En este sentido la relación entre justicia y espacio se basa en el estudio de la justicia desde el espacio y el espacio desde la justicia, para comprender problemas frecuentes de las sociedades relativos al uso y acceso inequitativos del espacio, sus recursos e infraestructura. Por tanto, entendemos a la “injusticia espacial” como el lugar donde se niega la inclusión y la apropiación del territorio; la negación de los atributos de la ciudadanía. Empero, tanto el espacio como la justicia son construcciones sociales, pueden modificarse a través de la acción social y política.

Uno de los autores más reconocidos en el tema es Edward Soja. Él reivindicó la lucha por la justicia espacial, a través de la teoría marxista, y con una visión cultural, simbólica y social. Al igual que otros autores ha basado sus planteamientos con base en el derecho a la ciudad sostenido por tres elementos centrales: la construcción social del espacio, la

²⁷ Carrión, Fernando y Pinto, Juan. (2019) *Producción y organización de viejas y “nuevas” desigualdades de Quito*. p. 103.

²⁸ *Ibid.*

ciudad entendida como Posmetrópolis y las luchas por la justicia espacial y la democracia regional.²⁹

Molano Frank, escribió lo siguiente respecto a la visión de Soja:

Para Soja la construcción social del espacio en el capitalismo es un proceso en el que intervienen multitud de fuerzas, no solamente económicas y de clase, sino también culturales y políticas. Para captar esa diversidad de fuerzas utiliza estrategias metodológicas provenientes de distintas corrientes teóricas. Su punto de partida fue Henri Lefebvre, a quien reivindicó como pionero del análisis posmoderno y de quien tomó las categorías de análisis del espacio: espacio percibido, espacio concebido y espacio vivido. Soja propuso metodológicamente como primer espacio aquel que engloba el mundo material y real; como espacio concebido, aquel que incluye las representaciones mentales e imaginarias y, como tercer espacio, aquel generado a partir de los anteriores y que rompe el dualismo entre lo concebido y lo percibido, y que permite así aproximarse a la complejidad de la experiencia vivida.³⁰

La idea central de Borja es que la injusticia se infunde en el espacio en todas las escalas, creando estructuras duraderas de ventajas y desventajas distribuidas de manera desigual.³¹ En un sentido amplio, la justicia espacial se refiere a un interés intencional por conocer y solucionar las manifestaciones espaciales de la justicia y la injusticia, que iniciaría con una distribución equitativa del espacio, sus recursos y las oportunidades para acceder a éstos.³² Para Soja, todo desarrollo implica desigualdad espacial, aunque no siempre tengan importancia social. En cambio, algunas diferencias en la distribución de servicios o acceso a recursos son factores que contribuyen a la creación y mantenimiento de desigualdades individuales y sociales y, por lo tanto, a las injusticias sociales y espaciales.

²⁹ Soja, Edward. *op. cit.*

³⁰ Molano, Frank. *op.cit.* p. 12.

³¹ Borja, Jordi. (2003). *La ciudad conquistada.*

³² Soja, Edward. (2014). *En busca de la justicia espacial.* p. 52.

Por su parte, Davis Harvey planteó la forma en que se producen las injusticias sociales, y como podían mitigarse a partir de un diseño de organización espacial que maximizara las perspectivas de las regiones más desfavorecidas. De manera que el funcionamiento urbano habitual ya no se desarrollara bajo la proliferación de la desigualdad inter-poblacional.³³ Con base en esto, es importante reconocer las alternativas espaciales y las posibilidades de reclamo de justicia teniendo como base las dinámicas sociales externas e internas, privadas y públicas, con la finalidad de construir alternativas en los espacios híbridos que rompan con que la jerarquización socioespacial promovida por el capitalismo.

Lo anterior nos deja entender cómo el cumplimiento de los derechos y de la distribución de servicios en una determinada ciudad, municipio, región o país siempre es inequitativa, en relación también del desarrollo geográfico y de las desigualdades espaciales asociadas; ejemplo de ello se han desarrollado en torno al acceso a la vivienda, donde los sectores económicos más desprotegidos cuentan con muy pocas opciones en el mercado inmobiliario, ya que carecen de la infraestructura y las actividades económicas suficientes para que sean habitables; afectando directamente a los estratos sociales menos favorecidos y que cuentan con poco -o nulo- poder adquisitivo para tener acceso.

Por otro lado, el tema de la urbanización desde la dimensión política se ha establecido a través las diferencias e inequidad social, mismas que se extienden también hacia las áreas rurales. Por mucho tiempo, la población rural dejaba el campo en busca de trabajo, consolidándose las ciudades y provocando el fenómeno del continuo rural-urbano. En la actualidad las grandes ciudades se apropian del ambiente rural, inducen a la población al consumo, o bien la desplazan de su capacidad productiva y la margina.

En concreto, las causas de la injusticia son visibles: las poblaciones inmigrantes o de bajos ingresos que no encuentran lugar en la ciudad donde instalarse, la propiedad privada del suelo y la especulación urbana, las políticas públicas que optan por enviar a los sectores populares a periferias poco o mal urbanizadas.

³³ Harvey, David. *op.cit.*

GÉNESIS DEL DERECHO A LA VIVIENDA Y GENTRIFICACIÓN

"Las ciudades tienen la capacidad de proveer algo para cada uno de sus habitantes, sólo porque, y sólo cuando, son creadas para todos"
-Jane Jacobs

1. Derecho a la vivienda

La Declaración Universal de los Derechos Humanos (DUDH) fue proclamada y aprobada en 1948 por la Asamblea General de las Naciones Unidas, en ella quedaron plasmados los derechos y las libertades a los que todo ser humano accede de manera inalienable y en condiciones de igualdad. En términos generales se encuentra constituida por treinta artículos que abarcan también derechos económicos, sociales, políticos, culturales y cívicos.

La Asamblea General lo proclamó de la siguiente forma:

“como ideal común por el que todos los pueblos y naciones deben esforzarse, a fin de que tanto los individuos como las instituciones, inspirándose constantemente en ella, promuevan, mediante la enseñanza y la educación, el respeto a estos derechos y libertades, y aseguren, por medidas progresivas de carácter nacional e internacional, su reconocimiento y aplicación universales y efectivos, tanto entre los pueblos de los Estados Miembros como entre los de los territorios colocados bajo su jurisdicción.”³⁴

Posteriormente, en el año de 1966 entró en vigor el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, los cuales se consideran derechos de igualdad material por medio de los cuales se pretende alcanzar la satisfacción de las necesidades básicas de las personas y el máximo nivel posible de vida digna.³⁵ Teniendo vigentes las siguientes cualidades: universalidad, indivisibilidad, interdependencia e interrelación, así como la obligación de otorgarles la misma consideración.

³⁴ Asamblea General de las Naciones Unidas. (1948). *Declaración Universal de Derechos Humanos*.

³⁵ CNDH México. (2012). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y su Protocolo Facultativo*.

De manera particular nos centraremos en el artículo 25 de la DUDH el cual reconoce el derecho a la vivienda como una de las condiciones para que todo el mundo pueda disfrutar del derecho a “un nivel de vida adecuado para la salud y el bienestar de sí mismo y de su familia”. Es importante rescatar, bajo la perspectiva de Derechos Humanos, el no observar a la vivienda sólo en términos de materialidad, sino sobre la complejidad del habitar; como una variable condicionada a características regionales y locales.

El concepto de *habitus* es una de las contribuciones fundamentales de Pierre Bourdieu a la sociología y uno de los términos clave de su construcción teórica. El autor entiende el conjunto de esquemas generativos a partir de los cuales los sujetos perciben el mundo y actúan en él. Estos esquemas generativos están socialmente estructurados: han sido conformados a lo largo de la historia de cada sujeto y suponen la interiorización de la estructura social, del campo concreto de relaciones sociales en el que el agente social se ha conformado como tal.³⁶

La vivienda percibida como el *habitus* de un orden social responde al supuesto de que las personas que vivan en ambientes diferentes a los creados por ellas mismas pueden experimentar dificultades para mantener sus patrones pasados de sociabilidad. En este sentido, estamos hablando de que se encuentra basada en la construcción social del espacio y del lugar, así como en el proceso activo de habitar en función de las prácticas y relaciones sociales; teniendo en cuenta que el mundo es cada vez más poblado y grandes sectores de la población se enfrentadas a problemas para encontrar una vivienda digna, asequible y segura.

Gledhill menciona que la concepción del derecho a un hogar (o derecho a la vivienda) tiene un origen inglés proveniente de la frase *right to a home*, donde *home* tenía una connotación referida a la patria o al espacio territorial definido como una identidad histórica distintiva de una población, también asociada con los movimientos etno-nacionalistas y separatistas dentro de las naciones-Estado³⁷, con las reclamaciones de tierra y autonomía de los pueblos indígenas o con las luchas de las poblaciones que han

³⁶ Criado, Martín. *Habitus*, 2009.

³⁷ La conformación de los Estados-nación tiene sus orígenes en la transición del feudalismo al sistema capitalista que comenzó en Europa entre los siglos XVI y XVIII.

sufrido desplazamientos forzados a consecuencia de deportaciones o guerras, posteriormente la migración económica, provocada por el desarrollo global desproporcionado, complicó el significado del término “hogar”, en el sentido de que las personas luchan con las contradicciones de tratar de sentirse “como en casa” en espacios transnacionales en los cuales su teórico lugar de origen puede haber quedado reducido a una significación simbólica, debido a su ausencia más o menos permanente.³⁸

Con base en lo anterior, sabemos que el derecho a la vivienda a través del tiempo ha sido reconocido internacionalmente y, actualmente se encuentra vigente en más de cien constituciones de países de todo el mundo. Sin embargo, no debe entenderse en un sentido limitado equivalente al hecho de tener un techo por encima de la cabeza o como una comodidad; sino como una garantía que le permita a todos y todas vivir en seguridad, paz, dignidad y con acceso a los servicios básicos que permitan su desarrollo pleno.

De acuerdo con el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, una vivienda será reconocida conforme se garanticen ciertos aspectos mínimos en todo momento³⁹:

- Seguridad legal de la ocupación, incluida una protección legal contra el desalojo.
- Proximidad de los servicios, materiales, equipamientos e infraestructuras necesarias, incluido el acceso al agua potable y a servicios sanitarios.
- Coste asequible, incluso para los más pobres mediante subsidios para viviendas y protección contra arrendatarios que se excedan.
- Habitabilidad, incluida la protección contra los cambios climáticos.
- Acceso fácil para los grupos desfavorecidos, incluidas las personas ancianas, los niños y niñas, las personas con discapacidades físicas, entre otras.
- Emplazamiento adecuado, es decir alejado de las fuentes de contaminación, pero próximo a servicios sanitarios y establecimientos escolares.

Por lo tanto, la carencia de alguna característica constituye entonces una injusticia que depende de una inequitativa distribución del ingreso, ya que la vivienda forma parte del ingreso individual o familiar. Esta idea es propia de la vivienda de autogestión a la cual

³⁸ Gledhill, John. (2010). *El derecho a la vivienda*. p. 105.

³⁹ Golay, Christophe. (s.f.) *El Derecho a la Vivienda*.

se le atribuyen una serie de virtudes relacionadas principalmente con su valor de uso, mientras que la vivienda formal es señalada no por su valor de uso, sino por ser producida y adquirida casi exclusivamente por su valor de cambio. De ello deriva un debate sobre si la vivienda es un derecho o una mercancía, ya que se entiende que un derecho no puede ser considerado como un bien y mucho menos una mercancía. Sin embargo, es necesario concebir a la vivienda de dos formas: entre la vivienda de autoproducción y la vivienda formal, donde la diferencia básica radica en quiénes son los responsables de financiar y ejecutar la cadena productiva, los beneficios que reciben y, en consecuencia, las virtudes o limitaciones del bien producido.⁴⁰

2. Gentrificación

El término gentrificación fue adoptado por la socióloga Ruth Glass en 1964 a través de su observación de las áreas centrales de las ciudades inglesas. En esos años se estaba dando un proceso de desplazamiento de residentes de clase baja por la llegada de la *gentry*, es decir, la clase más alta.⁴¹ La clase baja se encontraba residiendo en edificaciones deterioradas, pero con tendencia y oportunidad de parecer atractivas a un sector más favorecido debido a la venta de estos espacios a bajo costo y por su localización.

Teniendo como génesis un contexto urbano londinense, se hizo referencia a procesos de renovación urbana de viejas zonas céntricas de ciudades producto del arribo de estratos medios y altos, así como del desplazamiento de sectores pobres que residían originalmente en ellos. Años posteriores, el geógrafo Michael Pacione estableció una vinculación entre el concepto de desplazamiento de tipo poblacional en tres etapas con base en la gentrificación: la primera, relacionada al abandono de clases medias y altas del sector; la segunda de repoblación de clases populares; y, por último, de revitalización económica (es decir, un proceso de sustitución social).⁴² Sin embargo, posteriormente esta categorización se adaptó a realidades en todo el mundo.

⁴⁰ Hiernaux, Daniel. (1991). *La autoconstrucción de la vivienda en el AMVM*. pp. 58-74.

⁴¹ De Urbina, Amparo. (2015). *Deterioro del patrimonio urbano y procesos de gentrificación. Un estudio del centro histórico de Bogotá, Colombia*.

⁴² Pacione, Michael. (1990). *Urban problems. An Applied Urban Analysis*.

En palabras de Amparo De Urbina se establece, como parte de un análisis más completo respecto al surgimiento del fenómeno en ciudades europeas, lo siguiente:

El proceso de sustitución social se dio de forma paralela a la Revolución Industrial, con la llegada del capitalismo y del suburbio; así mismo, es producto de las dinámicas del capitalismo posfordista⁴³, que se caracteriza por la introducción de nuevas tecnologías de información, con énfasis en el tipo de consumidor, el surgimiento de la prestación de servicios, la inclusión de la mujer en la fuerza de trabajo y la globalización de los sistemas financieros.⁴⁴

Con base en lo anterior, cuando se habla de gentrificación inevitablemente se hace referencia a un fenómeno de clase, que después adquirió una fuerte connotación política que ha hecho que se opte por la utilización de otros términos para aminorar las principales consecuencias del proceso. Así es frecuente escuchar discursos que legitiman la intervención urbana orientada por el interés capitalista que tienen como principal consecuencia el desplazamiento de sectores de población de clase baja por la incorporación de población de clase media-alta.

Desde esta perspectiva también es importante tener en cuenta la constante y veloz valorización del suelo y el deterioro de los activos y los procesos del mercado que fueron participes del desplazamiento de población de bajos recursos. Por lo tanto, las diferencias entre la percepción de la renta⁴⁵ vienen a ser uno de los puntos centrales de análisis a partir de los aportes teóricos en la oferta de espacio gentrificable y no tanto en la demanda. Para esto recurriremos a Neil Smith, quien fue un geógrafo escocés que desarrolló una teoría que explicaba lo anterior a partir de su propia conceptualización de la gentrificación: “proceso por el que los barrios pobres y proletarios, ubicados en el

⁴³ El posfordismo es un movimiento posterior al fordismo. Su origen proviene de la crisis que vivió el fordismo en la década de 1970. Los trabajadores se encontraban desmotivados, el ritmo de producción era frenético y el sistema encontraba límites insalvables. El posfordismo fue una consecuencia de la autorregulación capitalista. Es decir, dado que el fordismo no encajaba en los planes de acumulación de riqueza, surgió el posfordismo para seguir manteniendo la estructura social intacta.

⁴⁴ De Urbina, Amparo. *op. cit.*, p. 49

⁴⁵ Que consiste en dar un uso más lucrativo al suelo poniendo en peligro el activo, que deteriorado pierde valor en el mercado.

centro de la ciudad, son reformados a partir de la entrada del capital privado y de compradores de viviendas e inquilinos de clase media”.⁴⁶

Neil Smith teorizó a partir de concebir a la gentrificación como algo que había despertado inquietud en la clase media estadounidense y su relación con la ciudad. El final del auge de los años ochenta, los efectos de una década de desregulación, privatización y los cambios en los modelos de programas y política social reescribieron el futuro urbano como incertidumbre más que de crecimiento además de la entrada de una severa crisis económica que reaccionaría a un discurso público en contra del liberalismo del periodo posterior a la década de 1960. También cambió la percepción social que se tenía de las minorías y grupos vulnerables, tales como la clase obrera, las mujeres e inmigrantes que eran víctimas de actos de discriminación y violencia además de que se encontrarse en condiciones de vivienda deplorables o en situación de calle, oprimidos por campañas públicas reaccionarias que tenían como denominador común el discurso público. En pocas palabras, la década de 1990 fue testigo de la emergencia de lo que Neil llamó “ciudad revanchista”.⁴⁷

Concretamente, Neil escribió lo siguiente:

La gentrificación ha hecho de vanguardia de la nueva frontera urbana. Aunque las causas y los efectos profundos de la gentrificación tienen su raíz en un complejo entramado de transformaciones sociales, políticas, económicas y culturales, aquí se sostiene que la complejidad de la movilidad del capital hacia adentro y hacia fuera del entorno construido está en el centro del proceso. Para toda la serie de interpretaciones culturalistas y optimistas que le acompañan, la nueva frontera urbana constituye también una creación decididamente económica. Las causas y los efectos de la gentrificación son también complejos en términos de escala. Si bien el proceso resulta muy evidente a escala de barrio, representa asimismo una dimensión integral de reestructuración global.⁴⁸

⁴⁶ Smith, Neil. (2012). *La nueva frontera urbana: ciudad revanchista y gentrificación*.

⁴⁷ *Ibid.* pp. 94-95.

⁴⁸ *Ibid.* pp. 101-102.

La expansión de la gentrificación en otras ciudades del mundo fue a finales de la década de 1950 y comienzos de la de 1960, a partir de la intervención de activistas, inquilinos y ciudadanía en general que sabían exactamente qué era y cómo afectaba en la vida cotidiana de las ciudades. De manera que, Neil Smith, mencionó lo siguiente respecto al posicionamiento ciudadano de esa época:

El lenguaje de la gentrificación resultaba irresistible. Y esto tanto para aquellos que se oponían al proceso y a sus nocivos efectos sobre las humildes viviendas de las áreas afectadas, como para aquéllos que simplemente desconfiaban del mismo; esta nueva palabra, gentrificación, capturaba con precisión las dimensiones de clase de las transformaciones que se estaban produciendo en la geografía social de muchos centros urbanos de las principales ciudades. Muchas de las personas que se mostraban favorables al proceso recurrieron a una terminología más anodina: “reciclaje del barrio”, “mejoramiento”, “renacimiento” y otras por el estilo, en tanto forma de moderar las connotaciones clasistas y también raciales de la gentrificación, pero muchos otros se vieron atraídos por el aparente optimismo de la gentrificación, el sentido de modernización, de renovación, la limpieza urbana llevada a cabo por las clases medias blancas. Después de todo, el periodo de postguerra había intensificado la retórica de la desinversión, la dilapidación, la decadencia, la peste y la patología social aplicada a los centros urbanos a lo largo del mundo capitalista avanzado.⁴⁹

Como hemos podido ver, la definición original de gentrificación y sus condiciones han sido acotadas inicialmente para países industrializados; pero, en los años siguientes el fenómeno se extendió mundialmente y los cambios en la cotidianidad de las ciudades se vio superada. Sin embargo, el concepto en sí mismo ha sido controversial y tema central de discusiones importantes por parte de los académicos considerados clásicos y los más recientes, pero también adoptado por la ciudadanía con base en diferentes realidades en el mundo y su interés en la teorización de este y otros procesos socioespaciales

⁴⁹ *Ibid.* p. 102.

acontecidos en las ciudades articuladas a principios característicos del sistema neoliberal.

3. Procesos de la gentrificación

Dentro de las ciudades latinoamericanas se han planteado conjeturas sobre la gentrificación desde la visión y desarrollo de estudios urbanos centrados en Europa. Usualmente se tienden a replicar los debates, teniendo desenlaces fallidos e invariables cuando se trata de adentrarse en el contexto latinoamericano. Por un lado, hay autores, como Tomas Slater, que entienden la gentrificación como un nuevo paradigma crítico de las formas de producción de ciudad en un sistema neoliberal, por otro lado, se asume una recualificación de áreas industriales antiguas proveniente de transformaciones económicas y sociales que afectaron la economía de los barrios populares.

Desde el punto de vista de Francisco Sabatini, María Sarella y Héctor Vásquez se dice que:

En determinados casos, la gentrificación parece identificarse con el producto espacial del asentamiento de nuevas clases medias (con pautas de consumo globales) sobre cualquier tipo de uso previo del suelo; entre estos se ubica el asentamiento sobre viejos barrios obreros, suelos industriales o incluso nuevas colonizaciones en la periferia, generalmente hiladas por un producto estético bastante similar.⁵⁰

Desde la segunda mitad del siglo XX, con la inserción del neoliberalismo, el incremento de la segregación socioespacial y la estructura urbana con nuevas formas, el término urbanización se hizo visible a través de la multiplicación y diversificación de los estratos sociales, que iban desde los fraccionamientos campestres de lujo hasta unidades habitacionales de interés social y los barrios gentrificados. La gentrificación llegó tardíamente a las ciudades latinoamericanas, pero llegó para quedarse. A diferencia de la urbanización cerrada, los espacios gentrificados son más selectivos espacialmente,

⁵⁰ Sabatini, Francisco, Sarella, María y Vásquez, Héctor. (2009). *Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica*. pp. 18-25.

buscan lugares emblemáticos de la ciudad, a través de su arquitectura, de su patrimonio, de su historia, de su prestigio, tal como lo señalan los estudiosos de la gentrificación.

Los procesos de gentrificación están vinculados a los mecanismos de asignación de usos de suelo, a la existencia de una cierta estratificación social y al desarrollo urbano. En este sentido, es posible defender la existencia de un contenido estructural, contrario a la idea de un concepto descriptivo; con ello, los procesos de gentrificación modernos siguen la misma línea a través de la reinversión de capital, renovación urbana, desplazamiento de pobres y sustitución poblacional.

En palabras de Ibán Díaz Parra:

“La gentrificación no se limita al mundo anglosajón, tampoco al periodo neoliberal del capitalismo o al auge de las clases medias globales que tienen pautas de consumo similares (...) Muchos aspectos asociados a la gentrificación responden a contextos particulares; es lo que sucede con los giros culturales, los cambios demográficos, la emergencia de nuevos estratos sociales, los cambios funcionales o las políticas concretas. Si existen aspectos y lógicas generalizables al conjunto de la urbanización capitalista, tampoco es menos cierto que la diversidad es tan grande como el número de ciudades en el mundo. Los niveles de penetración de la dinámica capitalista y los acuerdos regulatorios pueden ser muy diversos, así como lo son las culturas locales.”⁵¹

Por lo tanto, el papel del suelo como recurso distribuido en el mercado y como medio de apropiación de la renta ha determinado la asignación del espacio público a la ciudadanía en los múltiples procesos de la vida social. De forma que, en años más recientes, el proceso de la gentrificación ha dado respuesta a cambios socioespaciales que viven las ciudades y comunidades rurales en su desarrollo y formas de producción de la vivienda, megaproyectos comerciales o corporativos.

Diversos autores han desafiado la gentrificación teniendo como base modelos y procesos establecidos por geógrafos, sociólogos y urbanistas que han tenido como finalidad

⁵¹ Díaz, Ibán. *op. cit.*

entender y proponer estrategias que mitiguen las diferencias sociales, económicas y culturales entre la población. En este sentido, hablar del crecimiento de las ciudades como uno de los procesos resultantes de este fenómeno, nos permite pensar en distintos escenarios. Por ejemplo, dentro del contexto mexicano, la Ciudad de México, que forma parte de la Zona Metropolitana del Valle de México ha tenido un crecimiento exponencial hacia el sureste y oriente del país adaptado a las demandas de la “vida moderna” pero que también absorbe gran parte de la vida rural de las comunidades aledañas.

De acuerdo con Neil Smith, sólo determinadas zonas sufren procesos de desvalorización en la medida en que los capitales se desplazan hacia nuevos sectores urbanos donde resultan más rentables.⁵² Esto porque el proceso histórico de desvalorización de las ciudades centrales y expansión hacia la periferia identifica la renta capitalizada del suelo⁵³ y la renta potencial⁵⁴ como relevantes ante la gentrificación y el funcionamiento de los mercados de suelo y vivienda.

Ernesto López Morales dentro de sus estudios en Chile y Latinoamérica menciona que:

“La contribución de la teoría marxista contemporánea a este tema ha sido fundamental, Eric Clark y Neil Smith fueron quienes primero se dieron cuenta de que la brecha de renta es una pieza clave para comprender el origen y dinámica de la gentrificación, sin importar la forma física que ésta asuma. La brecha de renta es el diferencial entre la renta actual “capitalizada” y una renta futura “potencial” de carácter monopólico, maximizada por las ventajas ofrecidas de infraestructura y servicios, y las regulaciones públicas de construcción. Se debe entender renta de suelo como la ganancia extraíble a partir de las condiciones de suelo urbano, descontados los costos de demolición, reconstrucción y venta.

La renta de suelo capitalizada no es lo mismo que precio de suelo, ni tampoco que la mal llamada “plusvalía de suelo”, siendo lo primero un valor fijado por oferta

⁵² Smith, Neil. *op. cit.* pp. 167-168

⁵³ Cantidad de renta de suelo apropiable con base en un determinado uso.

⁵⁴ Cantidad de renta que la propiedad podría acaparar si dichos suelos tuvieran el uso más rentable para esa localización.

y demanda que no es necesariamente capitalizado, y la segunda, un incremento de precio medido a partir de un cierto nivel inicial arbitrariamente determinado.”⁵⁵

En este sentido, y a pesar del debate académico, lo que queda claro es que el trabajo desde el punto de vista de las políticas públicas en materia urbanística ha quedado en deuda con la promoción de una transformación que establezca comunidades más conectadas y menos segregadas.

Félix Rojo estableció cuatro tipos de desplazamiento en la gentrificación para explicar las dinámicas dentro del espacio urbano; diferenciando cada una de ellas por el grado de “presión” que las personas viven en este proceso. En primera instancia, describe el desplazamiento directo, el cual corresponde a hechos contingentes que determinan el abandono de las personas de ese espacio (incendios, inundaciones, desalojos por alquiler). Un segundo tipo de desplazamiento, llamado de cadena directa, está asociado al abandono de viviendas producto del aumento del alquiler en el tiempo y de los precios de construcción en esos espacios. Otro tipo de desplazamiento corresponde al de exclusión, en el cual el acceso a la vivienda se hace cada vez más difícil por la llegada de nuevos inquilinos de estratos medios. Y, por último, la presión de desplazamiento apunta a aquellos que en el desplazamiento anterior (de exclusión) son obligados directamente al desalojo por las dinámicas de reemplazo y revitalización urbana.⁵⁶

Con base en lo anterior, ¿cuál es la variedad de procesos a los cuales se dirige la gentrificación actualmente? ¿es una categoría analítica de transformación urbana, o aún conserva las dimensiones tradicionales?

A finales del siglo XX, el estudio de lo urbano se encargaba de dar orientación política a los aspectos fundamentales de las contiendas dentro de la ciudad, el término gentrificación avanzaba gradualmente conforme las políticas urbanas en un contexto neoliberal y globalizado, además de la reestructuración económica y cambios en los

⁵⁵ López, Ernesto. (2013). *Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria*. p. 36.

⁵⁶ Rojo, Félix. (2016). *La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades*. p. 701.

modos de diseñar y gestionar las ciudades. Posteriormente, la reorientación de los nuevos modelos de gobernanza, fueron entendidos como un nuevo estilo de gobierno urbano en el que destaca la negociación y un mayor grado de cooperación entre actores públicos y privados organizados donde la economía y la gestión cobran protagonismo.⁵⁷

Tomando en cuenta esto, muchos investigadores entienden que las expresiones locales del neoliberalismo en las ciudades fueron fundamentales para explicar sus consecuencias. Sobre todo, si queremos interpretar la gentrificación como un proceso de conquista del espacio urbano con causas similares, pero con formas variadas en todo el mundo. En otras palabras, las estructuras políticas, administrativas y sociales desempeñan un papel crucial en las metrópolis como escenario geográfico de la aplicación práctica de las políticas neoliberales que crean nuevas formas de gobernanza, transformando así la distribución del poder político, social y económico en la ciudad.⁵⁸

Casgrain y Janoschka sostienen que:

“La investigación de la gentrificación debe ser lo suficientemente flexible en sus múltiples perspectivas, para poder reflejar de manera transversal las mutaciones que acontecen en las ciudades del siglo XXI. Esta suposición es de especial importancia si tenemos en cuenta que el término gentrificación es clave para contrarrestar los discursos de la política urbana en los debates científicos (...), ya que las diferentes geografías y políticas de gentrificación de las ciudades requieren enfoques alternativos que incluyan una diferente puesta en práctica del término en y para la reflexión crítica de las políticas urbanas.”⁵⁹

En las ciudades del siglo XXI resulta más difícil distinguir las múltiples estructuras y fenómenos urbanos, dado que las actividades humanas, inicialmente localizadas dentro de las ciudades centrales, ahora se extienden en el territorio, consumiendo áreas rurales y naturales. Esta nueva estructura mediática entre privados, estado y sociedad civil es

⁵⁷ Cerrillo, Agustí. (2005). *La Gobernanza hoy: 10 textos de referencia*.

⁵⁸ Casgrain, Antoine y Janoschka, Michael. (2013). *Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile*. p. 23.

⁵⁹ *Loc. cit.*

denominada por los expertos como un Nuevo Espacio Público articulado a partir de las dinámicas de mediación de la actividad política producto de la difusión de los medios masivos de información y representación política. Es decir, la noción de espacio público ya no se refiere al orden de lo jurídico o sociopolítico, sino más bien al ámbito de la divulgación.

Con base en lo anterior, se ha estimulado en la academia latinoamericana el desarrollo de enfoques críticos sobre las políticas urbanas que por mucho tiempo se encontraron ausentes en los discursos de gobernanza urbana, revitalización y renovación; además del reconocimiento de estructuraciones sociopolíticas y económicas inmersas en la implementación del neoliberalismo urbano. En esta misma línea, las políticas se produjeron bajo un modelo preestablecido de desarrollo urbano en América Latina, el cual describía el aumento en la segregación y privatización del ámbito urbano con el objetivo de apropiación de los centros de las ciudades para la clase social media y alta.⁶⁰

Por consiguiente, es posible que muchas de las decisiones políticas estén fundamentadas en estructuraciones urbanas comparables entre sí. Walliser y Brunquetas mencionaron que existen múltiples semejanzas, tales como un proceso tardío de suburbanización, la decadencia previa de las áreas centrales urbanas y la reciente implementación de programas de renovación mediante esquemas de partenariado público-privado.⁶¹

En Latinoamérica, un primer acercamiento al fenómeno de la gentrificación en esta línea se consolidó a través de la idea de una “planificación estratégica” para el desarrollo urbano. Diversos autores hicieron uso del método comparativo de la implementación de proyectos de renovación urbana en distintos regímenes políticos con la finalidad de analizar el aceleramiento urbano y el surgimiento de amplios debates sobre el aumento de la exclusión social que estaba ocurriendo después de la proliferación de urbanización, íntimamente relacionado con una crisis urbana producida de forma discursiva.

⁶⁰ Berroeta, Héctor y Vidal, Tomeu. (2012). *La noción de espacio público y la configuración de la ciudad: fundamentos para los relatos de pérdida, civilidad y disputa Polis.*

⁶¹ Walliser, Andrés y Brunquetas, Carlos. (2004). *Urban outskirts in Madrid.*

4. Valor del suelo

El suelo es un recurso necesario para la existencia de las ciudades y el desarrollo de la vida urbana. Además de ser el soporte físico de los elementos, flujos y procesos que dan forma y movimiento a la ciudad, el suelo requiere ser acondicionado con redes de servicios, infraestructura de transporte, equipamiento público y diversos tipos de edificaciones para que las actividades urbanas puedan llevarse a cabo. En una economía de mercado, la producción de suelo urbanizado y del resto de la base material necesaria para el funcionamiento de la ciudad, incide en la formación de los precios de los inmuebles, la cantidad de lotes que se comercializan, las preferencias de la demanda inmobiliaria, así como también, en la distribución territorial de estos factores.⁶²

Teniendo como base los principios de la microeconomía sabemos que los recursos existentes en una sociedad suelen ser escasos y susceptibles de ser empleados para diversos fines. El sistema de precios cumple un papel fundamental en la adquisición de los recursos disponibles. La dinámica de precios de los bienes y servicios se relaciona directamente con las decisiones que adoptan los agentes económicos. Estas decisiones abarcan cuestiones como qué y cuánto producir, cómo asignar el ingreso monetario para la adquisición de diversos bienes y qué medidas políticas se adoptan para la regulación de precios.

En el caso particular del espacio urbano existe una diversidad de externalidades⁶³ que convierten el suelo en una mercancía heterogénea que conforma un mercado segmentado y precios diferenciados.⁶⁴ Esta característica del mercado de suelo urbano se puede asociar a la escasez e “inelasticidad” que presenta la oferta para dar respuesta a los cambios de la demanda en distintos lapsos de tiempo.

Diego Erba en un análisis más exacto menciona lo siguiente:

⁶² Erba, Diego. (2013). *Definición de políticas de suelo urbano en América Latina. Teoría y práctica.*

⁶³ Las externalidades dentro de la economía son efectos derivados del consumo, producción e inversión de los individuos (solos o en colectivos), que afectan a terceros que no participan directamente. Pueden ser efectos minúsculos o mayúsculos, negativos o positivos, pero todos tienen la capacidad de generar cambios.

⁶⁴ Trivelli, Pablo. (2006). *Algunos antecedentes para un análisis del mercado de suelos urbano.*

En un mercado donde la oferta es inelástica y no puede expandirse a mediano plazo las cantidades se mantienen fijas y el precio tiende a aumentar a niveles mayores que en una estructura de mercado de competencia perfecta. La escasez e “inelasticidad” de la oferta de suelo urbano facilita a los propietarios capitalizar en su favor el alza de precios de los terrenos. Cuando se producen aumentos del precio del suelo los propietarios suelen adoptar estrategias y decisiones parecidas, por este motivo también se homologa el mercado de suelo urbano al de competencia monopólica. Cuando los precios del suelo son bajos o se encuentran en alza, los propietarios tienden a retenerlo en estado vacante. En el primer caso, porque se espera el inicio de un proceso de valorización; en el segundo, porque se generan expectativas de que la valorización persista. Lo contrario ocurre cuando se libera oferta de suelo en el mercado. Es por esta razón que se considera tan importante implementar políticas de suelo que incidan en la oferta aumentando su cantidad, mejorando su calidad y regulando su precio.⁶⁵

En este sentido, para definir el precio del suelo urbano es necesario partir de sus características propias y debido a la manera en que los agentes urbanos operan sobre éstas, afectando la cantidad, los usos que adquieren y, con relación a estos factores, los precios que se fijan en el mercado. Los precios son una expresión del valor que se le otorga a los bienes en el mercado según sus atributos o características, tales como el tamaño o forma de un terreno, la ubicación relativa respecto a otros terrenos, etc., sin embargo, la que adquiere mayor relevancia es la localización debido a la accesibilidad y las actividades urbanas que un terreno “soporta” en términos económicos y normativos.

El factor localización es central en la lógica de funcionamiento de los mercados de suelo urbano; éstos se caracterizan por presentar una oferta que suele ser casi tan heterogénea como la cantidad misma de lotes que se colocan a la venta y, simultáneamente, una demanda con diferentes posibilidades de pago y preferencias de localización. Por lo tanto, las áreas que presentan alguna ventaja de localización, ya sea por su cercanía al centro político-económico, por su estatus social o por la calidad de su infraestructura y servicios urbanos, suelen ser más requeridas. El desarrollo de

⁶⁵ Erba, Diego. *op. cit.* pp. 227-228.

actividades urbanas precisa del acondicionamiento del suelo mediante algún tipo de edificación, por ejemplo, la tarea de comprar un terreno, edificarlo y luego venderlo es asumida por un promotor o desarrollador inmobiliario. Ellos son quienes offician de intermediarios entre los propietarios originales y los usuarios finales, ellos son quienes componen lo que se conoce como demanda derivada de suelo urbano.⁶⁶

Teniendo en cuenta lo anterior, comprendemos que la demanda no compite por suelo para su consumo directo, sino por la actividad urbana que le da soporte y que deriva en múltiples características que no tienen un único agente económico formador de precios del suelo, sino que también los propietarios de la tierra urbana y los proveedores de bienes y servicios que formen parte del espacio público urbano, es decir, de los beneficios de estar en la ciudad juegan un papel protagónico en la dinámica de precios y en el proceso de comercialización de la propiedad del suelo, o bien, sobre el tipo e intensidad de uso que se espera habilitar con su desarrollo.

El papel del Estado es esencial en las expectativas sobre las rentas del suelo urbano. En lo que se refiere al planeamiento urbano, las formas de intervención del Estado pueden clasificarse según su rol como: agente constructor, con la capacidad de gestionar, adquirir, demandar y ofrecer grandes porciones de tierra urbana; el poder público puede convertirse en un agente inmobiliario de peso en el mercado. Segundo, como proveedor de infraestructura, que define la obra pública e incide en las elecciones de localización de la demanda que compite por espacio urbano para desarrollar actividades económicas, residenciales o recreativas, también de algunas intervenciones de alto impacto urbanístico, como los sistemas de transporte que producen incrementos en las “plusvalías urbanas”, mientras que otras, como los hospitales, las cárceles o la vivienda de interés social suelen provocar “minusvalías urbanas”. Por último, como regulador de usos del suelo, a través del manejo de la norma urbana.⁶⁷

Finalmente, asumir que la desigual distribución territorial del precio del suelo obedece a un conjunto complejo y diverso de atributos sociales, culturales, ambientales y

⁶⁶ Erba, Diego. *op. cit.* p. 230

⁶⁷ Borrego, Oscar y Morales, Carlos. *Impactos de las regulaciones en los precios de suelo no urbanizado, el caso de estudio de Bogotá.* 2007.

urbanísticos implica, de alguna manera, relativizar el supuesto que homologa la formación del precio al principio de centralidad (o accesibilidad). La distancia al centro político-económico y el tiempo puede ser un factor de valorización de primera importancia. Sin embargo, las externalidades asociadas con los atributos apenas referidos también condicionan la distribución desigual de precios en el territorio y, en ciertos casos, determinan que los lotes alejados del centro sean más caros que los cercanos a él. Esta perspectiva integral sobre la formación de precios del suelo permite asociar las rentas diferenciales a la valorización social y económica de diversos factores urbanísticos y socio-territoriales presentes en las ciudades.⁶⁸

⁶⁸ Erba, Diego. *op. cit.* pp. 236

CONSOLIDACIÓN METROPOLITANA EN MÉXICO

*"No hay ninguna lógica que pueda ser impuesta a la ciudad; la gente la hace, y es a ella, no a los edificios, a la que hay que adaptar nuestros planes."
-Jane Jacobs*

1. Política federal de vivienda en México

La urbanización asociada a las ciudades mexicanas significa un reto para la convivencia y la calidad de vida de la población; es un desafío para la administración, la gestión, la provisión de los servicios, el cumplimiento de derechos; también, con la competitividad, la productividad y la gobernanza. En México el desarrollo urbano acelerado respondió a la dinámica del crecimiento económico y a la demanda de suelo y de vivienda.

Desde hace décadas el eje articulador de las actividades políticas y sociales mexicanas ha sido la promoción, defensa y la plena realización del derecho de todos y todas las ciudadanas mexicanas a un lugar seguro donde vivir en paz y con dignidad, tanto en el campo como en las ciudades. En este sentido, el crecimiento de los territorios nos trasladó a la modernidad. Pero también a categorizar la falta de vivienda como un problema serio para muchas personas en nuestro tiempo. En el caso mexicano, se tiene como antecedentes algunos documentos de índole política que apostaban por cubrir la necesidad de las familias mejor posicionadas económicamente de contar con una vivienda; posteriormente se figuró como una proyección social para todas las familias.

En México la producción de vivienda social formalmente tuvo su origen a inicios del siglo XX, permitiendo que en términos generales se lograra abatir el déficit cuantitativo de vivienda, pero no el acceso equitativo con condiciones adecuadas de habitabilidad. Es común que la concepción de la vivienda esté relacionada con los conjuntos habitacionales (establecidos en su mayoría dentro de las periferias lejanas) que en repetidas ocasiones definen la demanda de suelo, servicios urbanos, transporte público, vías de comunicación, equipamientos, etc., y que directamente no permiten las decisiones sobre la localización y las características de esta producción habitacional.

En un primer momento los cambios en la estructura política y jurídica del país tras la Revolución Mexicana fueron el punto de partida histórico de la participación estatal en la dotación de vivienda. Desde la Constitución de 1917 se menciona la vivienda como una

obligación social por parte del Estado para generar las condiciones de habitabilidad a las clases trabajadoras. Cabe señalar que en esa época eran pocos los países que adoptaron ese derecho dentro de sus legislaciones; por lo tanto, haber reconocido la vivienda como una condición social representaba vanguardismo, una necesidad familiar e individual básica y un parámetro del desarrollo.

A partir de los años veinte, con las nuevas formas de organización de la sociedad y el Estado existieron contradicciones entre el discurso revolucionario y la realidad de un país empobrecido que pretendía incorporarse al desarrollo económico capitalista. En 1922 el Sindicato Revolucionario de Inquilinos marcó un precedente ante la opinión pública nacional gracias a sus movimientos de protesta en el tema.

En 1925 fue creada la Dirección de Pensiones Civiles, una de cuyas principales atribuciones fue otorgar créditos a los trabajadores del Estado para la construcción o adquisición de vivienda. Ocho años después, en 1933 se creó el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, institución que hoy conocemos como Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos y con ello se incursionó en el diseño habitacional destinado a las clases sociales trabajadoras del país. Junto a estos fenómenos apareció el financiamiento público a la vivienda. En 1934 un decreto presidencial facultó al Departamento del Distrito Federal para construir viviendas destinadas a sus trabajadores de ingresos mínimos. Posteriormente, los años cuarenta y cincuenta se caracterizaron por la aparición de las instituciones gubernamentales encargadas de fomentar la producción de vivienda y por la necesidad de satisfacer de vivienda a una población creciente y carente de recursos. En 1940 se integró el Comité Intersecretarial de la Habitación para los Trabajadores, después, el 19 de enero de 1943 se creó el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) por decreto presidencial de Manuel Ávila Camacho, para brindar seguridad social a los trabajadores. En 1954 se decretó la primera ley condominal: la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales. En ese mismo año se fundó el

Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), cuyo objetivo principal fue el de “atender las necesidades habitacionales de los estratos sociales económicamente débiles.”⁶⁹

En la década de los sesenta, el Estado decidió enfrentar la expansión del crecimiento económico, poblacional y de masivos procesos migratorios, que impulsaban mayores requerimientos de vivienda urbana y rural, sistematizando una política habitacional a partir de un conjunto de instituciones que se especializarían por sectores para atender las exigencias de vivienda en México. Fue por eso por lo que en 1963 el Gobierno Federal constituyó en el Banco de México (BANXICO) el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) como una Institución promotora de la construcción y la mejora de la vivienda de interés social, para otorgar créditos a través de la banca privada.⁷⁰

La primera industrialización y el proceso de sustitución de importaciones, el desarrollo estabilizador y el robustecimiento del Estado fueron, en síntesis, las causas de las tres tendencias más significativas del desarrollo nacional hasta 1970; la población tuvo un crecimiento exponencial, la población urbana creció, respecto de la total. Este volumen de habitantes se asentó en las tres grandes zonas metropolitanas, las consecuencias fueron mayor hacinamiento, escasa cobertura de servicios, acumulación del déficit habitacional y proliferación de asentamientos irregulares en los centros de urbanización acelerada, centralismo y explosión demográfica.⁷¹

En 1971 nació el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular, un año después, se constituyó el Fondo Nacional de la Vivienda y con ello establecer un sistema de financiamiento de otorgamiento de crédito barato y suficiente para adquirir vivienda. Esto originó al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), con un carácter tripartita de patrones, trabajadores y Gobierno para el financiamiento de vivienda de trabajadores asalariados del sector privado. En 1973 se creó el Fideicomiso de Interés Social para el Desarrollo del Distrito Federal (FIDEURBE) y al siguiente año surgió la Comisión para la Tenencia

⁶⁹ Sánchez, Javier. (2008). *La vivienda “social” en México. Pasado, presente y futuro*. p. 9.

⁷⁰ *Loc. cit.*

⁷¹ Del Rivero, J. Alberto, y Romero, Miguel. (2010). *La vivienda como Derecho Constitucional*. p. 19.

de la Tierra (CORETT). En mayo de ese mismo año, se creó por decreto, en adición a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado (ISSSTE), el Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE) para otorgar créditos hipotecarios a los trabajadores.⁷²

En contraste, la idea de una vivienda a partir de recursos propios se vio mermada por la pérdida del poder adquisitivo, la capacidad de ahorro, la inflación y por supuesto el incremento en los precios, entre otras variables provenientes de la crisis económica en México durante dos picos importantes en 1976 y 1982 y de las políticas adoptadas por los gobiernos de Echeverría y López Portillo. A partir de ese momento, la intervención del Estado como regulador del mercado inmobiliario resultó importante para mantener el proceso en el tema habitacional, principalmente fortaleció el apoyo por medio del gasto público y el subsidio; se institucionalizó y se pasó al campo administrativo nacional desde la intervención federal directa, la acción gubernamental local o la implantación de mecanismos crediticios habitacionales, tanto en el ámbito rural como urbano.

En los años ochenta la acción institucional se tornó más organizada gracias a la creación de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, después conocida como Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Durante este periodo, específicamente en 1981 se creó el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) para los sectores de más bajos ingresos y no asalariados. En 1984 la reforma del artículo 4º constitucional consagró el derecho de toda familia mexicana a disfrutar con una vivienda digna y decorosa. Dando pie a la aprobación de la Ley Federal de Vivienda.

“El párrafo relativo al derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa fue creado por decreto el 19 de enero de 1983, fue publicado en el Diario Oficial del 7 de febrero del mismo año.⁷³ El 7 de febrero de 1984, se publica la Ley Federal de Vivienda, en los que se establecen los instrumentos y apoyos federales, entre los que se encuentran la programación y evaluación de las acciones gubernamentales en materia de vivienda; la elaboración, operación y conducción de normas en materia de tierra para la vivienda; los estímulos y fomento a la

⁷² Sánchez, Javier. *op. cit.* p. 10.

⁷³ Ramírez, Francisco. (1985). *Manual de Derecho Constitucional.* p. 45

producción y distribución de materiales, tecnología y asistencia técnica; la normatividad para acceso a créditos y asignación de viviendas; la promoción y fomento de cooperativas y organizaciones de gestión solidaria, las bases del Sistema Nacional de Vivienda para coordinación y concertación entre los tres niveles de gobierno con los sectores privados y social".⁷⁴

Una vez consolidada la formalización de las instituciones dedicadas a la vivienda de interés social, y una vez establecido el actuar de los gobiernos se construyeron las bases para una política de vivienda social dirigida principalmente a la fuerza productiva registrada en el trabajo formal en México.

Sin embargo, durante la presidencia de Carlos Salinas de Gortari (1988 - 1994) se reformaron leyes relacionadas con el suelo, dando la oportunidad a ejidatarios y comuneros de negociar sus terrenos en forma privada con agentes privados o públicos. Esto facilitó la incorporación de este tipo de suelo al desarrollo urbano. Suelo que, al ser adquirido a muy bajo precio por grandes agentes, se convirtió en los desarrollos habitacionales alejados de las ciudades que ahora conocemos. Así surgieron en la escena de la construcción varias empresas que se dedicaron a construir viviendas con las mismas características físicas, ocupando esas extensiones enormes de tierra, pero con problemas, como la nula normativa urbana en la mayoría de estos terrenos que hicieron que se crearan grandes desarrollos sin infraestructura ni servicios.⁷⁵

En el año 2000, con la llegada de Vicente Fox a la presidencia, se propuso un ritmo anual de financiamiento de 750,000 viviendas, pensadas en su mayoría para la periferia de las ciudades, no obstante, a finales del sexenio los problemas de ese desarrollo aumentaron principalmente por el crecimiento de la mancha urbana. Desde entonces, la demanda de viviendas aumentó cada año.

Felipe Calderón propuso un patrón territorial nacional para frenar la expansión desordenada de las ciudades, proveer suelo apto para el desarrollo urbano y facilitar el acceso a servicios y equipamientos en comunidades urbanas y rurales para disminuir la

⁷⁴ Instituto de Investigaciones Jurídicas. (1998). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Comentada*. pp. 47-49.

⁷⁵ Sánchez, Javier. *op. cit.* p. 11.

pobreza, mejorar los servicios de las ciudades y ampliar la oferta de suelo social, público y privado, en la integración de zonas metropolitanas, ciudades medias y localidades pequeñas. Además, construir ciudades densas, compactas, con una mezcla de usos de suelo compatibles y fortalecer la autonomía financiera de las ciudades, con haciendas locales fuertes y autosuficientes. Empero, el apogeo de las viviendas en arriendo provocó la eliminación de todo carácter social tendiendo a uno comercial con precios no asequibles a los sectores más pobres de la sociedad que tampoco cumplían con las condiciones para los programas estatales de financiación de la vivienda.

En el marco de este sistema institucional de vivienda, se concentraron las decisiones en materia de política habitacional del país, generando un complejo marco regulatorio en el que no se incorporó de manera adecuada la participación del municipio en tanto ámbito de gobierno con competencias constitucionales en materia de planeación y gestión del territorio y de suministro de servicios habitacionales básicos.⁷⁶

Hoy en día, el sistema institucional de vivienda se encuentra constituido por un conjunto de organismos articulados por la Comisión Nacional de Vivienda. La CONAVI es un organismo descentralizado de utilidad pública e interés social. No está sectorizado y cuenta con personalidad, entidad jurídica y patrimonio propio. Verifica que las acciones de desarrollo urbano de sectores públicos, sociales y de vivienda se conecten con buen ordenamiento territorial, que busquen un buen desarrollo sustentable y se establezca su función, así como que desarrollen programas de financiamiento para el subsidio y ahorro previo para la vivienda. También promueve la expedición de leyes a favor de la mejora en la calidad de vivienda.⁷⁷ Tiene por objetivo definir la política de vivienda, formular e instrumentar el Programa Nacional de Vivienda y coordinar a los organismos habitacionales en la implementación de esta política. Por su parte, los organismos nacionales de vivienda son instituciones federales que actúan como entes financieros de la oferta de créditos hipotecarios individuales para la adquisición de vivienda.

⁷⁶ Ziccardi, Alicia, y González, Arsenio. (2015). *Habitabilidad y política de vivienda en México*. pp. 48-49.

⁷⁷ Comisión Nacional de Vivienda. (2020). *Programa Nacional de Vivienda Hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable*.

Mientras tanto, el INFONAVIT administra las aportaciones de trabajadores asalariados del sector privado con la doble obligación de otorgar rendimientos a la subcuenta de vivienda y operar un sistema de financiamiento para los trabajadores, con la finalidad de adquirir, construir, reparar, ampliar o mejorar sus habitaciones, así como cubrir el pago de pasivos.

En el caso del FOVISSSTE se administra las aportaciones de las dependencias y entidades públicas afiliadas al ISSSTE, destinadas al otorgamiento de créditos para la adquisición, reparación, ampliación o mejoramiento de las viviendas de los trabajadores del Estado. Además, otorga créditos a los trabajadores al servicio del Estado que coordina y financia programas de vivienda con recursos propios y con la participación de entidades públicas y privadas. El Fondo está destinado a trabajadores públicos federales y a algunos gobiernos y dependencias estatales y municipales, así como los de la mayoría de las universidades públicas del país.⁷⁸

El FONHAPO atiende a la población en situación de pobreza patrimonial. Es la instancia que proporciona únicamente subsidios a través de los programas de ahorro y subsidio para hogares rurales e indígenas para que adquieran, construyan y amplíen o mejoren sus viviendas. Se da más prioridad a solicitantes con mayor índice de pobreza, ingresos individuales o familiares, discapacitados o con familiar discapacitado, madres solteras, jefes de familia mayores de 60 años y hogares con niños menores de 14 años.⁷⁹

A pesar de las políticas federales y estatales para resolver el problema de la vivienda, las referencias anteriores muestran un déficit y falta de viabilidad de los programas con relación a la vivienda social. Es importante, que las políticas de gobierno se involucren con la ciudadanía para mejorar en el diseño de las políticas públicas a implementarse, incluyendo la autogestión, autoconstrucción de viviendas y cooperativismo.

Es evidente que las políticas de vivienda en nuestro país han estado orientadas a resolver los problemas de déficit de vivienda de la clase obrera, de los empleados de gobierno, militares, gremios e incluso de los campesinos; sin embargo, las diferencias

⁷⁸ FOVISSSTE. (2020). *¿Qué hacemos?* Disponible en: <https://www.gob.mx/fovissste>

⁷⁹ FONHAPO. (2020). *¿Qué hacemos?* Disponible en: <https://www.gob.mx/fonhapo>

entre estratos sociales económicos siguen perpetuando las desigualdades, segregando el espacio y sin garantizar el acceso eficiente de los recursos básicos para vivir.

2. Urbanización y consolidación metropolitana en México

Por mucho tiempo las ciudades han sido las protagonistas de las grandes transformaciones sociales, económicas y poblacionales que modifican su estructura y las hace expandirse a ritmos distintos. La metrópoli tiene una materialidad que refleja elementos de interconectividad y expansión. El término hace referencia a la ciudad con relación a sus territorios aledaños y por dimensión a la ciudad con mayor relevancia en una determinada región. Su concepción también se remite a las relaciones asimétricas de poder y a vínculos funcionales de codependencia. Asimismo, esta idea parte de los procesos de globalización y de la creciente urbanización, aparejada a una concentración significativa de recursos en las grandes ciudades.

María Eugenia Negrete Salas menciona que la evolución de las metrópolis presenta dos aspectos complementarios: el desarrollo económico y el bienestar social de sus habitantes; su relación no es lineal, pero ambos son igualmente centrales para un desarrollo metropolitano en el largo plazo. En el caso del desarrollo económico, se usa el concepto de “competitividad de las ciudades” para describir las condiciones en que la competencia en mercados abiertos enfrenta a diversas ciudades como posibles destinos de inversiones productivas, ya sea de empresas nacionales o multinacionales. Mientras que el bienestar social está asociado a la calidad de vida, la preservación y mejora de las condiciones ambientales en las grandes ciudades, a la dotación eficiente de servicios públicos, transporte, seguridad, áreas verdes, etc., además de la responsabilidad de proveer de suelo urbanizado y vivienda digna a su creciente población.⁸⁰

En este sentido, el estudio de la urbanización de México ha servido para profundizar el conocimiento del tipo de estructuración espacial de las actividades económicas y la población, así como en sus implicaciones para el desarrollo social del país. Pero también

⁸⁰ Negrete, María. (2010). *Las metrópolis mexicanas*, en Garza, Gustavo y Schteingart. *Desarrollo urbano y regional. Los grandes problemas de México*. p. 179.

hizo notar uno de los más grandes problemas de las metrópolis, este es la dificultad para ejercer una coordinación eficiente entre los diferentes órdenes de gobierno.

Gustavo Garza y Marta Schteingart describen que México es una nación altamente urbanizada, donde su sistema de ciudades se caracteriza por la elevada concentración de sus habitantes en zonas metropolitanas, que absorben 83% de la población urbana nacional. Por ende, las cuestiones más complejas que enfrenta el país son sobre todo relacionadas a las transformaciones urbanas y, más específicamente, metropolitanas. Por ello, las grandes ciudades mexicanas han sido consideradas por mucho tiempo como espacios donde existe una creciente fuerza de trabajo proveniente de la concentración de empresas de servicios comerciales e industriales que disponen de un conjunto de modernas condiciones y servicios de producción urbana y, a la par, una creciente demanda de servicios de infraestructura para la población en materia de electricidad, telecomunicaciones, agua y drenaje, vivienda, vialidades, educación, salud, seguridad pública, entre otras.⁸¹ En este sentido, la urbanización en su conjunto es una problemática cuya solución implica grandes retos y coordinación en materia poblacional, territorial, administrativa, de planificación, e institucional.

En México el desarrollo económico, así como la incidencia política y gubernamental tuvo efectos en el crecimiento urbano, tornándolo desigual. Las estructuras económicas imperantes históricamente dieron lugar a un incremento en la segregación social del espacio en las ciudades bajo un esquema centro-periferia como rasgo común, en el cual las áreas centrales fueron apropiadas por los sectores de ingresos medios y altos para sus actividades económicas y su residencia, mientras que las periferias lo han sido por los sectores de bajos ingresos.⁸²

Los años setenta y ochenta del siglo pasado se vivieron con altas y bajas en la economía. Las urbes industriales experimentaron el crecimiento en la población; particularmente la Ciudad de México experimentó una tasa de 4.7% anual al elevar su población a 4.4

⁸¹ Garza, Gustavo y Schteingart, Martha. (2010). *Desarrollo urbano y regional. Los grandes problemas de México*. p. 32

⁸² Pradilla, Emilio. (2017). *Grandes metrópolis de América Latina: Buenos Aires, Río de Janeiro, Sao Paulo, Valle de México*. p. 8.

millones de habitantes, las cifras fueron similares en otras seis ciudades, Guadalajara, Monterrey, Puebla, León, Torreón y Ciudad Juárez, seguidas de Tijuana, Toluca, Querétaro, Cuernavaca y otras consideradas dinámicas ciudades industriales satélites. El polo central de esta nueva concentración continúa siendo la ciudad de México, que en 1980 representaba un índice de primacía de dos ciudades de 5.7, lo suficientemente elevado para seguir catalogando la jerarquía urbana mexicana como preeminente. Su carácter de lugar central de primer orden en el sistema urbano se vería fortalecido al iniciar su proceso de expansión megalopolitana.⁸³

A inicios de los noventa fue que el ritmo de urbanización nacional determinó la migración rural-urbana por de las condiciones de vida de las localidades rurales respecto a las ciudades. La población total aumentó a 14.4 millones, mientras que la migración rural-urbana englobaba alrededor de 6.8 millones de personas, la causa principal fue la inestabilidad económica y las demandas sociales. Entre 1995 y el 2000 México tenía 97.5 millones de habitantes, de los cuales 65.6 millones se concentraban en las principales ciudades del país en condiciones sociales vulnerables, laborando en el sector informal y viviendo en zonas irregulares con graves carencias de infraestructura y de servicios urbanos. Particularmente en el Valle de México se instauró un sistema de nodos metropolitanos con áreas de influencia que algunos autores llamaron “región sin precisiones sobre su delimitación” o “sistema complejo” en el que las partes se relacionan entre sí y un cambio en una de ellas repercute en el resto.⁸⁴

El crecimiento físico de la capital y municipios conurbados del Estado de México habían seguido un patrón de expansión-consolidación-expansión, que dio como resultado una ciudad extensa. Blanca Ramírez Velázquez ha sintetizado oportunamente el punto de vista de diversos autores que argumentan que fue a partir de la modernización industrial de los años cincuenta y las transformaciones subsecuentes que surgió la Ciudad de México como la primera megalópolis de un país de la periferia capitalista, y le adscribe una dimensión de proceso de larga duración en su conformación.⁸⁵

⁸³ *Ibid.* p. 35

⁸⁴ Eibenschutz R. y González L. (2010). *Integración megalopolitana, un reto de gestión territorial*. p. 11.

⁸⁵ Ramírez, Blanca. (2010). *¿De vuelta a la megalópolis y a la región centro?*, en Eibenschutz R. y González L. *Integración megalopolitana, un reto de gestión territorial*. p. 26.

En este sentido, la conformación de la ZMVM fue el resultado de la influencia progresiva del proceso de urbanización de la ciudad sobre su periferia, incorporando nuevas áreas ya sea como zonas predominantemente habitacionales, o como centros de actividad económica entre los cuales la población se desplaza de manera cotidiana, conformando un conjunto de unidades político-administrativas integradas. Esta zona ha experimentado diversos cambios en su conformación y funcionamiento, todo como resultado de la aplicación de políticas económicas y urbanas, de las prácticas de los actores sociales dominantes, de las variaciones demográficas, así como de las acciones territoriales realizadas por el Estado mexicano.⁸⁶ Como tal en México no existe una metodología para asignar las delimitaciones metropolitanas, casi siempre tienden a ser diversas y poco claras. El gobierno federal en coordinación con diversas dependencias gubernamentales ha intentado conseguir una delimitación metropolitana, tal es el caso del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), Consejo Nacional de Población (CONAPO) y la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), los cuales se comentan a continuación:

El INEGI delimitaba las zonas metropolitanas de México, a partir del tamaño de las localidades censales y su relación de contigüidad física apoyándose en la cartografía del Marco Geoestadístico Nacional a nivel municipal de localidad y de área geoestadística básica (AGEB) urbanas. El Consejo Nacional de Población presenta a lo largo de su historia dos clasificaciones de zonas metropolitanas, la primera en 1995, en la que define como zona metropolitana al conjunto de dos o más municipios que contienen en su interior a una ciudad de 100 mil habitantes o más y cuya población y actividades productivas presentan características predominantemente urbanas. Para el año de 2003 el CONAPO formuló una nueva propuesta de delimitación de zonas metropolitanas, en la que además de los criterios de tamaño y conurbación entre localidades de dos o más municipios, incorpora criterios de integración funcional relacionados con los desplazamientos de trabajo entre el municipio de residencia y el municipio laboral. En el caso de la SEDESOL, define zonas metropolitanas con base en los programas

⁸⁶ Garza, Gustavo. (2000). *La megalópolis de la ciudad de México según escenario tendencial* en G. Garza. *La ciudad de México en el fin del segundo milenio*. p. 759.

nacionales de desarrollo urbano de cada administración federal.⁸⁷ Por otra parte, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México (POZMVM), fue convenido en 1998 como un instrumento de planeación por los gobernadores del Estado de México, del Distrito Federal y de la representación de ejecutivo Federal, con el objeto de coordinar a las entidades involucradas en el desarrollo de la Zona Metropolitana del Valle de México entorno a una estrategia única de ordenación territorial. Este programa propone lineamientos básicos para la acción pública y privada en el ámbito territorial del Valle de México, como un instrumento de carácter intermedio entre las disposiciones en materia de desarrollo urbano establecidas en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y los programas y planes de desarrollo urbano correspondientes al Distrito Federal y al Estado de México.⁸⁸

El caso particular del Valle de México se ha delimitado a partir de los criterios del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México en el que se considera las 16 delegaciones del Distrito Federal, 58 municipios del Estado de México y uno del estado de Hidalgo. Sin embargo, es necesario analizar los cambios en la dinámica de población. Rodolfo Montaña explica la forma en que se establecieron las 4 etapas basadas en los periodos históricos del crecimiento de la Ciudad de México y su periferia metropolitana como se muestra a continuación:

Primera etapa, se conforma por la ciudad central que está constituida por las delegaciones Benito Juárez, Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza. La Segunda etapa (entre 1940 y 1970) se establece cuando el crecimiento físico de la ciudad se presenta de modo acelerado en la década de 1940 a 1950, la época posterior a la Segunda Guerra Mundial y continúa hasta 1970, periodo en que México basa su economía en el modelo de Industrialización por Sustitución de Importaciones (ISI), cuando termina esta segunda etapa. La Tercera etapa histórica de expansión territorial de la ciudad (entre 1970 y 1990), inicia con el final del modelo del ISI, en este momento se entra en una época de transición entre la

⁸⁷ CONAPO, INEGI y SEDESOL. (2004). *Delimitación de las zonas metropolitanas de México*. pp. 11-16.

⁸⁸ Montaña, Rodolfo. (2006). *Expansión y reconversión económica de la Zona Metropolitana del Valle de México, una mirada de 1970 a 2000*. p. 160.

política económica de ISI a la economía política basada en el modelo neoliberal; aunado a lo anterior en esta década suceden los terremotos de 1985 parteaguas en la historia reciente del crecimiento de la Ciudad de México, ya que motivó importantes procesos de desconcentración de población, comercios y servicios del centro a la periferia y a ciudades intermedias que rodean a la ciudad de México, como son: Puebla, Tlaxcala, Querétaro, Pachuca, Toluca, por mencionar sólo algunas. La Cuarta etapa obedece a la consolidación de las políticas neoliberales sugeridas por el Fondo Monetario Internacional (FMI), a cambio de financiamiento externo para obras justificadas como de desarrollo social, que corresponden a las décadas de 1990 y 2000. Como segundo elemento esencial mencionamos el análisis de las tasas de crecimiento de población de 1940 al 2000 en las delegaciones del Distrito Federal y los municipios de los Estado de México e Hidalgo.⁸⁹

Para obtener la delimitación actual de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) fue necesario ubicar cada una de las delegaciones y municipios en un contorno, se logró a partir de la combinación de datos de las etapas históricas y las tasas de crecimiento por década. En un primer momento, se tenían las delegaciones del Distrito Federal aledañas a la ciudad central y algunos municipios contiguos del Estado de México como Tlalnepantla, Atizapán de Zaragoza, Ecatepec y Coacalco debido a dos factores; la expansión de la industria en busca de nuevas localizaciones al exterior de la mancha urbana y la otra, a la necesidad del asentamiento a bajo costo de migrantes rurales. Después, con el inicio de la crisis pospetrolera y con la nueva orientación de la política económica se presenta un nuevo avance en el proceso de conurbación de manera acelerada hacia otros municipios, tales como: Netzahualcóyotl, La Paz, Atizapán de Zaragoza, Tultitlán, Coacalco, Cuautitlán y Huixquilucan. Estas zonas mantenían fuertes interrelaciones con las zonas de empleo y generaban líneas preferenciales de desplazamiento. Por último, entre 1990 y 1995 la ZMVM disminuyó de manera notable su dinamismo demográfico. Este cambio se explica por el descenso en el crecimiento

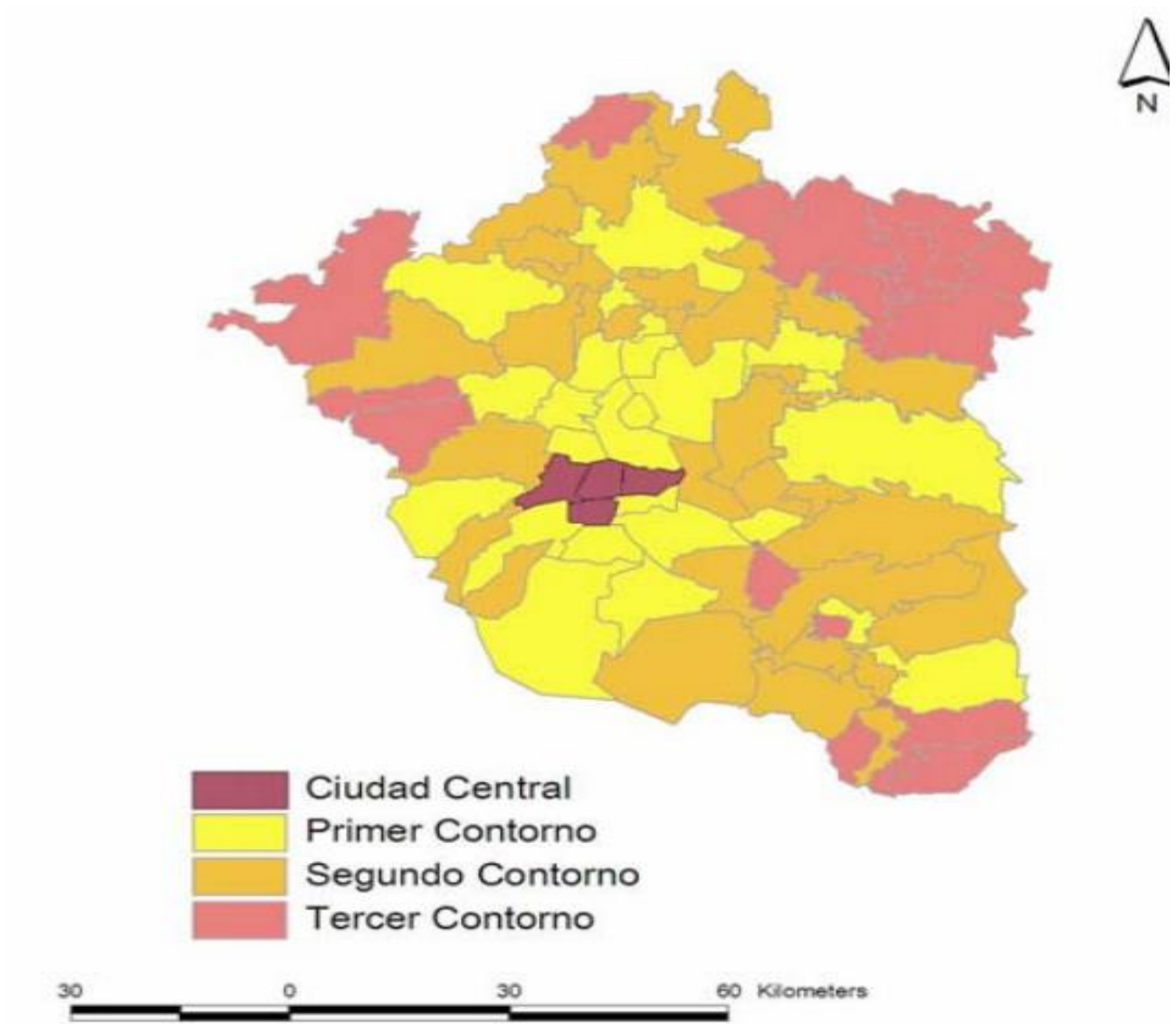
⁸⁹ *Ibid.* p. 161.

natural de la población, pero también por las restricciones que las crisis de los años ochenta y noventa impusieron a los mercados laborales.⁹⁰

A continuación, se muestra la división a través de contornos, para mostrar el área urbana a partir de la cual se desarrolló la Ciudad de México. Esta imagen nos servirá para que el capítulo siguiente podamos dimensionar la problemática de vivienda en la Zona Metropolitana del Valle de México. Ya que, en términos generales, el precio del suelo en la Ciudad Central y en los primeros contornos es más caro, lo que obliga a que las personas de menores ingresos que quieren acceder a una vivienda reduzcan sus posibilidades de habitar los espacios que teóricamente son más eficientes y cumplen con los servicios y el entorno ideal para el desarrollo de los ciudadanos que necesitan trasladarse por trabajo o cuestiones educativas. Mientras que, con la implementación del modelo de producción masiva de vivienda en suelos baratos, las empresas inmobiliarias han generado una oferta suficiente de vivienda para cubrir el déficit, estas viviendas, en la mayor parte de los casos, no generan condiciones de habitabilidad.

⁹⁰ *Ibid.* p. 162.

Mapa 1. División en Contornos de la ZMVM.



Fuente: Montaña, Rodolfo. (2006)

Es evidente que el comportamiento demográfico de la ZMVM no ha sido homogéneo ni lineal, ha tenido múltiples determinantes como son la migración entre estados, la movilidad habitacional interna, el crecimiento natural, las características socioeconómicas, etc. Actualmente las 76 unidades político-administrativas que conforman la zona metropolitana presentan valores totales de población que van de unos cuantos miles a un millón y medio de personas; asimismo, las densidades poblacionales van desde dos habitantes por hectárea en los municipios rurales periféricos hasta cerca

de 200 habitantes por hectárea en las colonias populares consolidadas. Por ello, el problema de la densidad se debe confrontar tomando en cuenta las características particulares de las ciudades y comunidades, con la regulación de edificaciones, reduciendo el nivel de segregación socioespacial, el hacinamiento y el fortalecimiento de porcentaje de áreas públicas y libres para la mejora de la calidad de vida.⁹¹

Finalmente, la expansión de la mancha urbana representa actualmente un desafío político para la convivencia, la calidad de vida, y la economía. Es claro que en este contexto no se logre una ciudad con un ordenamiento territorial que haga frente a los problemas de urbanización relacionados con los servicios, la competitividad económica, creación de empleos, seguridad y gobernabilidad.

⁹¹ Pradilla, Emilio. (2016). ZMVM: *Cambios demográficos, económicos y territoriales*. p. 51.

GENTRIFICACIÓN EN LA ZMVM Y SUS REPERCUSIONES

“La intrincada mezcla de usos diversos (urbanos) en las ciudades no son una forma de caos. Por el contrario, representan una forma compleja y altamente desarrollada de orden.”

-Jane Jacobs

1. Gentrificación en la Zona Metropolitana del Valle de México

Es un hecho que la gentrificación, al igual que otros procesos, expresa la existencia de una estructura socioespacial dinámica, donde se lleve a cabo la incorporación de nuevas actividades y prácticas sociales, donde el espacio público deje de ser sólo la reminiscencia de las ciudades para convertirse en elemento fundamental para legitimar las transformaciones urbanas, aunque esto tenga como consecuencia la profundización de las desigualdades sociales.⁹² En México las transformaciones urbanas revelan formas diferentes de vida social y pública, la manera como la ciudadanía se relaciona con el campo y la ciudad; el papel de las instituciones en la planeación, la gestión local y la política urbana.

La Zona Metropolitana del Valle de México es catalogada como el centro económico, financiero y político de México. Produce casi un cuarto del Producto Interno Bruto (PIB) nacional, abarca alrededor de 7,866 km² y es la sede del Gobierno Federal. En sí misma representa muchos de los cambios en la configuración territorial del país; derivada de su formación como megaciudad es considerada una región desarrollada y con una fuerte concentración económica que propició el crecimiento de la población de manera desigual. Quienes habitan el Valle de México en municipios periféricos del norte y oriente son (en una cantidad significativa) personas de bajos ingresos que han vivido el desarrollo en un contexto neoliberal caracterizado por la centralización económica y una expansión urbana fragmentada que carece de infraestructura, servicios básicos y equipamiento urbano.

La premisa básica para problematizar la situación particular de la ZMVM tiene un origen muy antiguo. Desde el establecimiento de las primeras aldeas permanentes, hace aproximadamente 4,500 años, hasta los procesos que han dado origen a la actual

⁹² Martínez, Uriel. (2015). *Proceso de gentrificación y desplazamiento en el espacio público del Centro Histórico de la CDMX*. p. 4.

metrópolis mexicana; esto, con el fin de destacar las condicionantes determinadas por los elementos geográficos, su estructura se explica a partir de dos grandes sectores: un polígono al surponiente en donde se concentran colonias residenciales, así como los distritos de negocios y las zonas comerciales más prestigiosas; y otro al nororiente en donde predomina la vivienda popular y la industria. Esta división funcional se originó por las diferencias topográficas⁹³ y edafológicas⁹⁴ del valle acentuadas por el proceso de desecación de los cuerpos de agua sobre los que se asentó la metrópoli.⁹⁵ Recordemos que la Ciudad de México y su zona metropolitana se asentó en una cuenca cuyo fondo estuvo cubierto, hasta el siglo XVI por un sistema de lagos, los cuales cubrían gran parte de su superficie y donde ocurrieron los más grandes procesos de transformación geomorfológica⁹⁶ que constituyeron un antecedente para explicar la estructura urbana de la zona de estudio.

La cuenca de México ha sido un lugar privilegiado para el poblamiento humano gracias a la existencia de ecosistemas cubiertos por un sistema de lagos de agua dulce, los bordes abundantes de tierra fértil para la agricultura y las zonas montañosas. También por su localización en un nodo natural que conectaba las distintas regiones que hoy integran el territorio mexicano, por eso, desde su origen distintas etnias y grupos se disputaban el control del territorio.⁹⁷

Después de los primeros asentamientos humanos en el Valle de México y de la consolidación de México-Tenochtitlán y el sobrepoblamiento de las primeras civilizaciones se dio lugar a que los suelos de la actual Ciudad de México se clasificaran en tres zonas de acuerdo con el Reglamento de construcciones; cada una de éstas presenta un comportamiento diferente cuando ocurre un temblor y esto incide directamente en el diseño y construcción de los edificios. Para fines de este trabajo

⁹³ La topografía estudia la superficie del terreno con la finalidad de establecer las bases de un paisaje (montañas, valles, ríos o cráteres en la superficie).

⁹⁴ La edafología estudia la composición y naturaleza del suelo en su relación con las plantas y el entorno que le rodea.

⁹⁵ Quiroz, Héctor y Cadena, Arturo. (2015). *Una reflexión sobre las formas de transformación de la ciudad a partir de la experiencia del Taller Internacional sobre gentrificación en México y Alemania*.

⁹⁶ La geomorfología se considera una rama de estudio de la geología y de la geografía. Estudia las formas de la superficie terrestre, para comprender su origen, transformaciones y comportamiento actual.

⁹⁷ Bournazou, Eftychia. (2017). *Gentrificación, miradas desde la academia y la ciudadanía*. p. 60

únicamente consideraremos los suelos de la zona III; éstas presentan las limitaciones constructivas más importantes para la densificación en altura, ya que abarcan la parte central de la ciudad, donde antiguamente se encontraban los lagos. Sin embargo, esta condición no detuvo los desarrollos inmobiliarios en la zona; por el contrario, hay un proceso de densificación con departamentos, oficinas y centros comerciales. Todo ello ha acarreado las consecuencias sociodemográficas propias de los procesos de gentrificación.⁹⁸

Este pequeño esbozo histórico nos permite conocer las particularidades del principio de segregación socioespacial en el tiempo. En el siglo XX el crecimiento exponencial de la población y de la mancha urbana de la Ciudad de México (como ciudad central de la ZMVM) esclarecieron los cambios en la estructura económica asociados al proceso de industrialización; así como el de las condiciones en las que vivía la población en el contexto de la transición demográfica.

Por otro lado, la reestructuración económica de esta zona, en el ámbito territorial, generó una desconcentración industrial hacia la periferia metropolitana y ciudades medias como Querétaro, Puebla, Tlaxcala, Cuautla. Además, se produjo una recentralización de nuevas actividades financieras y de seguros, inmobiliarias, legales, de contabilidad, entre otras. Mientras que, en la Ciudad de México, se generaba una dispersión de estas actividades económicas.⁹⁹

En la actualidad los habitantes de esta ZMVM equivalen al 17% de la población nacional y poco menos de la mitad vive dentro de la Ciudad de México. Lo anterior se explica con base en los datos que a continuación se muestran (Tabla 1):

⁹⁸ *Ibid.* p. 66.

⁹⁹ Bournazou, Eftychia. *op. cit.* p. 63

Tabla 1. Población de la Ciudad de México y la ZMVM

	CDMX	TC (%)	Municipios conurbados	TC (%)	ZMVM	TC (%)
1940	1,757,530	-	199,969	-	1,957,499	-
1950	3,050,442	73.56%	289,943	44.99%	3,340,385	70.65%
1960	4,870,876	59.68%	590,799	103.76%	5,461,675	63.50%
1970	6,874,165	41.13%	2,220,307	275.81%	9,094,472	66.51%
1980	8,831,079	28.47%	4,064,528	83.06%	12,895,607	41.80%
1990	8,235,744	-6.74%	7,328,051	80.29%	15,563,795	20.69%
2000	8,605,239	4.49%	9,791,438	33.62%	18,396,677	18.20%
2010	8,851,080	2.86%	11,265,762	15.06%	20,116,842	9.35%

Fuente: elaboración propia con datos de INEGI. *Censo General de Población y Vivienda*

En términos generales, hubo una tendencia contraria a la concentración poblacional. Durante el periodo de 1970-1980 se muestra una reducción de la tasa de crecimiento de la población en la CDMX, mientras que en los municipios conurbados aumentó tras los importantes flujos migratorios desde las áreas centrales hacia la periferia metropolitana. Desde ese momento, en la Ciudad de México no se volvió a observar una tasa de crecimiento tan alta como la periodo mencionado. Por el contrario, en los municipios conurbados se mantuvo mayor, específicamente en 1990 la tasa muestra un aumento del 80.29% entendido principalmente porque en septiembre de 1985 la Ciudad de México sufrió el terremoto más grande en su historia, el cual convirtió la ciudad en un gran rompecabezas de desastres que afectó edificios de gobierno, viviendas, líneas de comunicaciones, electricidad, servicios hidráulicos y sanitarios. A razón de esto, existió un miedo colectivo que hizo a muchos habitantes abandonar la Ciudad de México para después localizarse en los municipios cercanos.

Pese a lo anterior el creciente interés del capital financiero y en general el sector servicios reemplazó la actividad industrial de las áreas centrales y desplazó población de bajos

ingresos, es decir, existió un proceso de gentrificación de tal forma que la continua expansión urbana y crecimiento poblacional principalmente hacia el oriente y norte de los municipios conurbados de la ZMVM, produjo el desarrollo de grandes conjuntos habitacionales por parte del sector inmobiliario, generando una creciente segregación residencial. Asimismo, la existencia de múltiples programas de renovación patrimonial, de vivienda y de imagen urbana repercutieron en las clases sociales menos favorecidas y vulnerables por el tipo de apropiación y desplazamiento de los espacios.

La ciudad expresa hoy espacialmente un conjunto de segmentos entre los que se encuentran territorios pobres con colonias populares y espacios que dejan al descubierto la creciente polarización de la distribución territorial de una población con características sociales, económicas, políticas y culturales distintas a las del pasado.¹⁰⁰

Este proceso ha provocado, por un lado, la conurbación de viejos pueblos ubicados en las delegaciones de la Ciudad de México y en los municipios del Estado de México; por el otro, ha producido nuevas conurbaciones a partir de la acción del mercado ilegal de suelo, como producto de la acción de los desarrolladores y, en muchos casos, del propio Estado, cuando, en aras de reducir los costos de suelo, ha construido grandes proyectos habitacionales en lugares alejados del núcleo metropolitano. Es tal la necesidad de vivienda, la ceguera del Estado y la voracidad de los desarrolladores que se está perdiendo la idea central de habitabilidad y construcción de la ciudad en concordancia con los espacios abiertos, para dejar que la maquinaria de producción de vivienda arrase el campo, lo siembre de casas iguales y produzca conjuntos habitacionales cada vez más lejanos de la ciudad como sitio de encuentro y máxima expresión de la cultura y la civilización.¹⁰¹

¹⁰⁰ Blanco, Ismael, Fleury, Sonia y Subirats, Joan. (2012). *Nuevas miradas sobre viejos problemas: Periferias urbanas y transformación social*.

¹⁰¹ *Ibid.* p. 216-217.

La expansión de la mancha urbana nos muestra sus características como parte también de una expansión periférica en sintonía con la existencia de grandes zonas homogéneas pobres, donde a los bajos salarios de las familias y la mala calidad de la vivienda se agrega la falta de servicios, la difícil accesibilidad y en particular la lejanía de los lugares de trabajo; la segregación de los más pobres, la proliferación de barrios cerrados y desarrollos inmobiliarios para las élites con estándares muy altos para las viviendas con equipamientos sofisticados, que además fragmentan el tejido urbano.¹⁰²

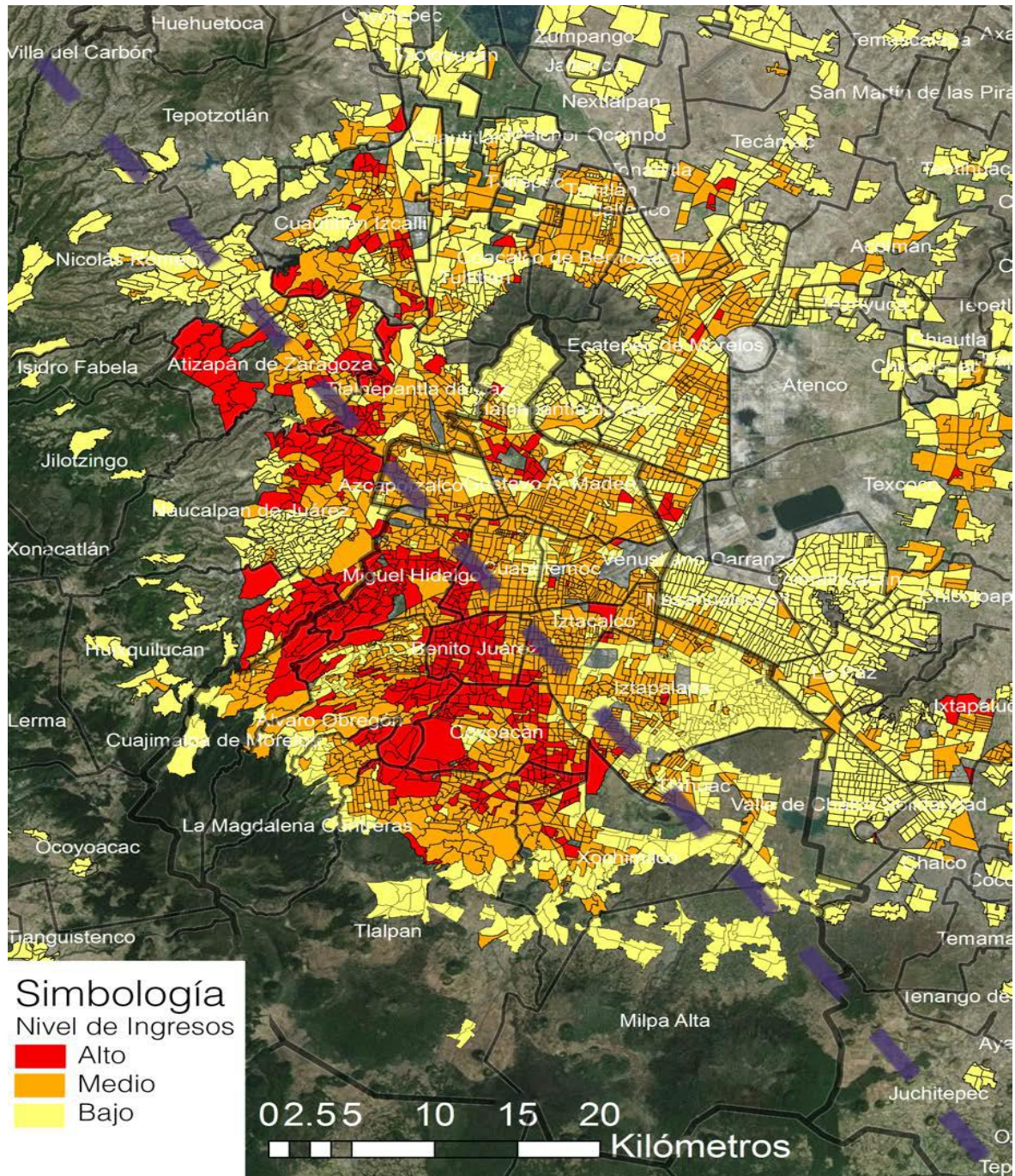
Gran parte de esta expansión se caracteriza por la aparición de viviendas de autoconstrucción que dieron lugar a colonias populares o asentamientos irregulares. Aunado a ello, importantes flujos de población, predominantemente de ingresos medios, salieron de las áreas centrales, cuyas viviendas, principalmente en el centro histórico, fueron ocupadas por población de bajos ingresos, reproduciendo las vecindades.¹⁰³

De igual forma, la dinámica poblacional se caracterizó por la concentración de la población de mayores ingresos en las zonas centrales y las de más bajos ingresos en las zonas periféricas. Hoy en día sigue siendo visible, tal y como se muestra a continuación (mapa 3).

¹⁰² *Ibid.* p. 45.

¹⁰³ Salinas, Luis. (2014). *Gentrificación y segregación: procesos urbanos en la Zona Metropolitana del Valle de México*. p. 2.

Mapa 3. Distribución de la población en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) por nivel de ingresos, 2017.



Fuente: Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercado y Opinión Pública (AMAI), en Bournazou, Eftychia. (2017) *Gentrificación, miradas desde la academia y la ciudadanía.*

Tabla 2. Indicadores municipales de situación poblacional, acceso a servicios públicos y servicios

Entidad	Municipio	Cobertura de servicios públicos			Pobreza moderada		Indicadores	
		Porcentaje de lámparas y luminarias en funcionamiento	Número de parques y jardines públicos	Seguridad	Población en situación de pobreza (personas)	Población en situación de pobreza (%)	Viviendas particulares habitadas con piso de tierra	Viviendas que disponen de excusos
Ciudad de México	Miguel Hidalgo	100%	40	100%	92,644	32.3%	0%	0.
	Milpa Alta	85%	41	75%	47,195	30.2%	2%	0.
	Venustiano Carranza	92.9%	61	100%	96,663	22.8%	0.3%	0.
Estado de México	Amecameca	90.1%	4	100%	10,137	18.2%	4.4%	0.
	Atizapán de Zaragoza	82%	61	100%	131,326	26%	0.4%	1.
	Chimalhuacán	92.1%		100%	155,260	19.7%	2.6%	1.
	Cuautitlán de Romero Rubio	76.6%	45	92.9%	28,276	18.9%	0.3%	0.
	Ecatepec	49.6%	1250	100%	343,391	18.7%	1%	0.
	Nezahualcóyotl	98.7%	125	100%	241,368	23.7%	0.7%	0.
	Teotihuacán	87.8%	27	44.4%	13,711	21.2%	1.6%	1.
	Texcoco	96.1%	19	100%	49,330	20.6%	0.9%	1.
	Tianguistengo	94.6%	5	100%	19,132	23.7%	5.5%	2.
Valle de Chalco	92.3%	65	31.8%	83,537	18.5%	2.5%	0.	
Hidalgo	Tizayuca	97.9%	84	81.8%	30,952	25.5%	0.9%	0.

Fuente: elaboración propia con información de CONEVAL. *Datos del avance municipal (información de la encuesta intercensal)*

Por otro lado, se elaboró la tabla 2 con la finalidad de analizar si existe relación entre el acceso a servicios públicos y servicios básicos de la vivienda con la localización de algunos municipios y alcaldías de la ZMVM. El resultado es que municipios y alcaldías tanto del centro como periféricas no cuentan en su totalidad con los servicios básicos o son precarios. Tanto las áreas privilegiadas como las más vulneradas muestran niveles de desigualdad, impactando directamente en la cohesión social, las condiciones de vivienda y el desarrollo social.

2. Procesos de gentrificación en el espacio público

La urbanización metropolitana ha revelado tendencias contrapuestas que se expresan en ofertas privadas de espacios de usos públicos, en formas mercantilizadas de uso y de apropiación que influyen en los modelos de ciudad y de urbanización desde el punto de vista arquitectónico y comercial. Por ello, el espacio público resurge como el lugar común donde se expresan conflictos políticos, sociales y culturales que contribuyen en la reconstrucción de vínculos sociales, relaciones de cooperación y formas de cohesión social y democrática. En la dinámica de la metrópoli comúnmente los actores públicos y privados ponen atención en lo público como recurso urbano digno de “regeneración” a partir de acciones urbanísticas en lugares centrales, provocando en gran medida cambios en la interacción población-ciudad y el derecho de habitar un espacio libremente. Tras el auge de la oferta de vivienda bajo criterios estrictamente económicos el espacio era visto como recurso económico proveedor de rentabilidad para el mercado inmobiliario, financiero y comercial; sin visión social.

Esta forma de urbanización ha evolucionado a través de las unidades administrativas de los gobiernos de orden municipal, nacional e interestatal. Cada demarcación cuenta con políticas urbanas poco acordadas en los territorios donde existe una coproducción de la ciudad originada en el ensamblaje institucional de varios estados y municipios, provenientes de la relación entre lo público-privado y local-nacional. Es decir, que en la producción y consumo de la ciudad hay un complejo urbano plurinstitucional desarticulado que fragmenta la unidad política.

Lo público se ha concebido como elemento urbano, con un sentido predominantemente funcional, sin distinción de los diversos tipos, usos y calidades que a este se otorga por diversos actores sociales. Pensar en estas dimensiones articuladas no sólo implica reconocer que lo público aparece como un escenario que, por sus atributos físico-urbanísticos, exhibe a la ciudad que lo produce, a las personas y grupos sociales que lo usan en forma distinta e incluso incompatible, también reconocer que lo público es el lugar donde se producen procesos y tendencias antagónicas que se expresan a través de la diversidad de formas de comunicación, expresión, uso y apropiación, organización, trabajo, participación, sociabilidad y conflicto.¹⁰⁴

Respecto a las afirmaciones anteriores tratamos de resumir cómo es que el espacio público en la Zona Metropolitana del Valle de México se ha producido por mucho tiempo en forma conflictiva y fragmentada, expresando -a grandes rasgos- los siguientes fenómenos:

1. La distribución, el acceso y la calidad desiguales de los lugares de encuentro que usan individuos y grupos heterogéneos social y culturalmente. La baja calidad y la carencia de espacios públicos son notables sobre todo en poblaciones con altos índices de marginalidad y pobreza. En éstas es restringida la oportunidad de los habitantes a transformar las condiciones precarias del entorno que habitan.
2. La mercantilización y la masificación de los espacios públicos. En los lugares centrales destaca por una parte la apropiación privada de calles y banquetas por establecimientos mercantiles; por otra, la apropiación social de los lugares públicos por colectivos y organizaciones del comercio informal, que se reproduce en el contexto de predominio de la terciarización económica, asociada con el empleo precario y deficitario. Esta situación revela realidades urbanas que rebasan la capacidad institucional de regulación a través del marco legal y normativo.

¹⁰⁴ Ramírez, Patricia. (2015). *Espacio público, ¿espacio de todos? Reflexiones desde la ciudad de México.* p. 17.

3. La privatización de lo público a través de la reorganización del espacio urbano, donde el cierre de espacios abiertos afecta la calidad física y relacional al contribuir al aislamiento y el repliegue hacia el espacio privado, lo que debilita lo público urbano como espacio de encuentro entre miembros diferentes de la sociedad. Destacando el cierre para el uso privado y controlado de calles y colonias, así como la proliferación de fraccionamientos residenciales cerrados impulsados por agentes inmobiliarios y por particulares.
4. El desarrollo de proyectos habitacionales y grandes centros comerciales multifuncionales que concentran en el interior actividades de comercio, servicios, cultura y entretenimiento, con la intención de sustituir el espacio público.

Sobre el segundo punto, es necesario reconocer que, legalmente, con base en Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal Artículos 2 fracciones X, XI, XV, XXII, XXVI, 14, 15, 16 y 17 y los Lineamientos Generales para la Operación del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal Segundo fracciones II, VII, X, XVI y XVIII, Tercero, Décimo Tercero, Décimo Cuarto y Décimo Quinto, en la Ciudad de México los comercios pueden solicitar la aprobación de colocación de enseres en la vía pública bajo ciertas condiciones de dimensión de locales, situación de la calle en que se encuentran y si no obstruyen cierto porcentaje de la banquetta.¹⁰⁵ No obstante, la mayoría de los negocios son irregulares o sobrepasan las dimensiones aprobadas. Asimismo, sobre el comercio informal habría que destacar que esto en las últimas décadas se ha visto acentuado, incluso, en casos donde se ha buscado regular colocándoles dentro de negocios establecidos en nuevos mercados o centros populares de comercio o los tianguis semanales o ferias destinadas a productos particulares, sin embargo, el debate surge entorno a qué tanto esto sigue segregando las condición de las personas dedicadas a este empleo y si realmente la iniciativa cumple con el fin de regularizar este comercio y reducir el desempleo.

¹⁰⁵ Trámites Ciudad de México. (2020). *Aviso para la colocación en la vía pública de enseres e instalaciones de establecimientos mercantiles cuyo giro preponderante sea la venta de alimentos preparados y/o bebidas, y revalidación del mismo.*

De igual forma, el tercer punto es fundamental, ya que muy pocas veces se habla del cierre de calles de forma ilegal como mecanismo de defensa ante la creciente ola de violencia e inseguridad.

Lo que respecta al punto cuatro nos habla de cómo la pérdida del espacio público desprende otros fenómenos que aproximan a la ciudadanía a formas diferentes de relación social que empodera la construcción de centros comerciales como espacio privado, cerrado y controlado (visto a la vez como negocio inmobiliario que atiende a la gestión de éste, más que a su organización en torno a una oferta comercial), en lugar de centros recreativos que no expulsen ni segreguen por razones externas (por ejemplo: la inseguridad), ya que el éxito de los centros comerciales como espacios de consumo se fundamenta en la oferta comercial y de ocio donde se asumen las normas de control y gestión del espacio.

En este sentido y teniendo conocimiento del proceso de globalización en relación con múltiples transformaciones económicas, políticas, territoriales y sociales sabemos que en muchas ocasiones se sobrepasa la estructura de la ZMVM y hace cada vez más tensas las contradicciones existentes entre la lógica social, la lógica del proceso de urbanización que segmenta y rearticula el espacio urbano y la lógica centralista del régimen. El hecho de que muchos de los aspectos asociados a la gentrificación respondan a contextos particulares provoca que las políticas implementadas respondan a la lógica general de la urbanización capitalista, donde el suelo es considerado un recurso distribuido en el mercado, mediado por el mecanismo de apropiación de la renta, y asignado a grupos específicos.

Sobre esta línea de reflexión, las comunidades rurales adquieren su relevancia como miembros del mundo social y urbano desde sus contextos multiculturales donde se evidencia la desagrarización del campo y el desarrollo de la pluriactividad como hechos fundamentales, que cambiaron la relación del campo con la ciudad. La mayoría de las localidades rurales mantenían su ordenamiento territorial con las tierras comunales o ejidos que, al ser absorbidos por la mancha urbana, fueron ocupados por asentamientos irregulares y equipamientos públicos dirigidos por los gobiernos federales o locales para

la construcción de nodos para el transporte y proyectos modernizadores que buscaban “mejorar” la movilidad con la ampliación de calles o la apertura de vías rápidas.

Es importante repensar el espacio público no como algo residual, sino empezar a entenderlo a partir de una doble consideración interrelacionada: por un lado, de su condición urbana y, por lo tanto, de su relación con la ciudad y, por otro, de su cualidad histórica que cambia con el tiempo según su articulación funcional con la ciudad.

3. (In)cumplimiento de los aspectos básicos para una vivienda digna

Como hemos podido observar anteriormente, el proceso de gentrificación no solo atañe al espacio público; se relaciona principalmente con el mercado inmobiliario y el derecho a la vivienda. Específicamente, la ZMVM ha sido parte de un proceso de transformación física y social de manera profunda, en el que ha quedado claro que las estrategias urbanas impulsadas por los gobiernos han detonado cambios en las prácticas de la política territorial y de vivienda desde planteamientos espacialmente redistributivos hacia el fomento de la competitividad interestatal y municipal. En consecuencia, la tendencia a sobreinvertir en los sectores potenciales contribuye al proceso del desarrollo desigual, al mismo tiempo que ha proliferado la reestructuración de la ciudad, con base en los requerimientos del capitalismo contemporáneo. Por lo tanto, las dinámicas de libre mercado y la tendencia a focalizar la inversión hacia proyectos y sectores concretos son elementos clave que perpetúan la reestructuración de los municipios y alcaldías, basada en el uso de suelo con fines comerciales y que propician procesos gentrificadores.

El análisis de las dinámicas del mercado del suelo y la vivienda y la composición socioeconómica de los barrios a escala estatal o metropolitana permite conocer los patrones del proceso y adentrarnos en las modificaciones que operan también en los espacios urbanos pericentrales y periféricos, donde el proceso aparece amplificado territorialmente. Así, los nuevos proyectos residenciales destinados a las clases medias y altas gentrifican espacios de la periferia como pueblos urbanos o colonias populares, lo que genera, en ocasiones, desplazamiento y resistencias vecinales organizadas. En

la Ciudad de México prevalecen la propiedad privada y la informalidad, por lo tanto, la capacidad de resistir al desplazamiento ocasionado por la gentrificación es menor.¹⁰⁶

Aun con las descripciones anteriores debemos entender que la gentrificación evoluciona de distintas maneras. En la ZMVM ha sido a través de los barrios, con la llegada de personas con ingresos altos que ejercieron una fuerza de desplazamiento sobre residentes antiguos de municipios o alcaldías centrales que no tienen los ingresos suficientes para garantizar el pago por el suelo. En México, coloquialmente se han utilizado términos como “blanqueamiento de los barrios” para describir este suceso.

A pesar de que es un fenómeno que se nombra en los estudios académicos en los últimos años, no se tiene certeza de cómo se mide la evolución de estos cambios socioterritoriales. En Estados Unidos y Europa se tienen algunos métodos, pero ninguno general o adaptable a todas las realidades del mundo. Eftychia Danai Bournazou en estudios recientes ha utilizado un método que se basa en el desarrollo de un índice compuesto de ocho indicadores derivados de variables de los Censos de Población y Vivienda que caracterizan los diferentes grupos sociales y espacios involucrados en los procesos de gentrificación. Uno de los tópicos centrales es el posible desplazamiento forzado de los habitantes originales y de menor ingreso, por otros grupos afluentes. El análisis se centra en la exploración de datos espaciales que identifiquen patrones de concentración, dispersión, aglomeración que revelen los casos principales del fenómeno estudiado.¹⁰⁷

El estudio de la gentrificación en zona con una oferta amplia y diversa de servicios y actividades económicas representa un espacio con amplia demanda para la vivienda y las actividades terciarias. La dinámica urbana diferenciada que se ha experimentado durante las últimas décadas tiene efectos en las migraciones intraurbanas y en los cambios socioterritoriales que fluctúan desde las zonas con un claro proceso de degradación hasta los espacios de expreso auge y revalorización en sus diversas dimensiones.

¹⁰⁶ Bournazou, Eftychia. *op. cit.* p. 88.

¹⁰⁷ Bournazou, Eftychia. (2015). *Cambios socioterritoriales.* p. 50.

Como se explicó en el capítulo anterior, los habitantes de bajos ingresos fueron desplazados principalmente hacia los municipios conurbados del Estado de México, y los límites de la Ciudad de México. Recientemente se señala el mismo proceso de recalificación, pero ahora de los espacios centrales debido a la llegada de grupos de mayor ingreso. Los espacios reestructurados y revalorados corresponden a un mismo fenómeno: la gentrificación.

La diversidad de formas en que se manifiestan los procesos de gentrificación se suma a las de comportamiento social de los ocupantes. No se trata únicamente de sujetos económicos perfectamente racionales que escogen habitar los barrios renovados por los beneficios que obtienen al vivir en una zona mejor ubicada en la ciudad, sean éstos de movilidad o de prestigio social; sino que hay dimensiones socioculturales que inciden también en la elección de una determinada zona para radicar.¹⁰⁸

El proceso de gentrificación de la ZMVM corresponde, en su mayoría, a barrios populares pericentrales como las colonias Doctores, Buenos Aires, Portales y Algarín; también se presenta en pueblos urbanos como San Pedro Mártir y San Andrés Totoltepec, en la delegación Tlalpan, y en colonias de las delegaciones Xochimilco, Álvaro Obregón e Iztapalapa. Algunos autores afirman que puede y no existir una relación causal entre gentrificación y desplazamiento ya que el desplazamiento es resultado inevitable de la gentrificación. Para lo anterior, tenemos dos escenarios, el primero es cuando las personas de forma voluntaria venden o alquilan su vivienda a sectores con mayor capacidad de pago, o bien, cuando la gentrificación no requiere de la desocupación de propiedades y el desplazamiento físico de los ocupantes; es decir, cuando los nuevos vecinos con mayor capacidad de pago llegan a vivir en terrenos baldíos de las colonias populares o en terrenos ejidales de los pueblos urbanos, pero también en antiguas industrias desmanteladas o bodegas desocupadas, etcétera.¹⁰⁹

En este sentido entendemos que hay un tipo de gentrificación, caracterizada por llegar con menor agresividad a los barrios o pueblos.

¹⁰⁸ Bournazou, Eftychia. *op.cit.* p. 120

¹⁰⁹ Bournazou, Eftychia. *op. cit.* p. 97

Por otra parte, hay un tipo de clase media gentrificadora que desea mimetizarse en el barrio o pueblo urbano, aunque haya resistencia de quienes son originarios y que además son propietarios de sus viviendas sin interés de vender sus predios a las inmobiliarias y desplazarse a otra parte de la ciudad. Asimismo, Schmitz menciona que el proceso de gentrificación en la ZMVM, forzado tanto por el sector privado como por los gobiernos locales y nacionales, agudiza las desigualdades sociales y propicia la exclusión de los estratos sociales de menores recursos.¹¹⁰

Con el crecimiento poblacional y la demanda de suelo para alojarse se rebasó la capacidad de las instituciones sociales y del gobierno para atender las políticas de vivienda. Con lo anterior, fue que aumentaron los diversos procesos de urbanización informal donde los habitantes de menores ingresos construyeron barrios enteros con recursos propios; por el contrario, los desarrolladores privados promovieron la construcción de fraccionamientos residenciales para los sectores medios y altos de la población. Mientras que la regulación estatal señalaba situaciones complejas en los intentos por mantener un equilibrio gubernamental en coordinación con las atribuciones locales y el crecimiento urbano.

La Zona Metropolitana del Valle de México experimentó procesos de reestructuración demográfica, físico-espaciales y económicos principalmente en dos periodos: el primero ocurrido durante el periodo 1960-1980 donde el incremento en la tasa de crecimiento poblacional propició un escenario en donde la conducción del desarrollo urbano fue hacia el interior como al exterior de la ciudad; el segundo periodo 1990-2010 fue esencialmente hacia a los municipios conurbados por cuestiones relacionadas con acontecimientos ocurridos tras las secuelas de las crisis económicas y por el interés del sector público en renovar y redensificar el interior de las ciudades y de los múltiples factores que cuestionaron del modelo de expansión periférica como una oportunidad de inversión y de obtención de ganancias significativas para algunos desarrolladores inmobiliarios.

Con base en los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), durante los años 2000 - 2010 el parque habitacional a escala nacional

¹¹⁰ Schmitz, Meike. (2014). *¿De quién es la metrópoli? Monumenta: Una estética de la resistencia*. p. 81.

creció en números absolutos en 7.1 millones de viviendas, específicamente se registró un total de 35.6 millones de viviendas particulares, de las cuales 64.5% se localiza en las ciudades.¹¹¹ Entonces, el parque habitacional del país se componía de casas independientes (91.7%), frente a un 5.7% de departamentos en edificios. De las viviendas, 69% disponía de agua entubada, 90% de drenaje y 98% de electricidad. Por otra parte, cabe destacar que 65% de las viviendas son propias, 14% rentadas y 13% prestadas.¹¹²

Durante los años 2001 y 2006 se dio a conocer que el total de financiamientos otorgados para la producción de la vivienda fue de 4.6 millones, mientras que de 2007 a 2011 fue de 8.2 millones.¹¹³ Este crecimiento generalizado fue posible a través de dos mecanismos. Por un lado, si se toma en cuenta el número de créditos otorgados para las diferentes soluciones habitacionales, destaca la vivienda completa; sin embargo, el número de créditos para vivienda completa en 11 años ha pasado de representar 70% del total en 2005 a 46% en 2010.¹¹⁴

En la ZMVM los desarrolladores inmobiliarios no se encuentran regulados de forma adecuada, éstos han producido viviendas con una calidad intermedia con mayor precio, además de sucesos donde una habitación simple ya la categorizan como una “vivienda”, en el exterior se presenta un “mejoramiento” del entorno y el encarecimiento generalizado del parque inmobiliario. En la actualidad, los gobiernos locales pretenden consolidar la gentrificación mediante la ejecución de ambiciosos proyectos de renovación urbana, en asociaciones público-privadas, a través de los cuales se aspira a transformar las colonias o pueblos en espacios de captación de inversiones inmobiliarias, donde se contemple la construcción de edificios de oficinas, hoteles, centros culturales y comerciales, así como una gran cantidad de viviendas no asequibles para el grueso de la población.

¹¹¹ INEGI. (2010). *Censo de Población y Vivienda*.

¹¹² *Ibid.*

¹¹³ Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). (2012). *Estadísticas históricas de vivienda. Bases de Datos*.

¹¹⁴ Ziccardi, Alicia, y Gonzales, Arsenio (coord.) (2015). *Habitabilidad y política de vivienda en México*. p. 49.

La gentrificación en el centro de México es socialmente perjudicial e injusta, porque está motivada por beneficios económicos, tanto para las inmobiliarias como para los consumidores de viviendas de estratos medios y altos.¹¹⁵ De acuerdo con Barrera, este concepto es de utilidad para acercarse con una mirada crítica al análisis y el entendimiento de la realidad que envuelve a la renovación de algunas áreas y a su redescubrimiento por parte de algunos de sus habitantes.¹¹⁶

En referencias anteriores comprendimos que la gentrificación es inherente al funcionamiento de los mercados inmobiliarios. En la ZMVM esta relación es mayor porque funciona como el mecanismo que coordina la ocupación del espacio urbano, de acuerdo con la capacidad de pago por el espacio construido de los hogares y las empresas que participan en él. La mayoría de las acciones de los gobiernos locales está encaminada a la creación de condiciones para la inversión. También en este contexto se implementan políticas urbanas de redensificación habitacional que no persiguen únicamente ese objetivo, pero que también desencadenan procesos de gentrificación.

En esta Zona Metropolitana se han presentado desde hace tiempo casos de gentrificación liderados solamente por el mercado inmobiliario y por consumidores individuales de vivienda, donde la proliferación del proceso puede atribuirse a los gobiernos locales y sus políticas de renovación y redensificación en las áreas interiores. En este sentido podríamos afirmar que la gentrificación no se ha generado únicamente por la evolución natural del mercado inmobiliario, sino que es resultado de la implementación de políticas públicas que allanan el camino para que el capital privado pueda extraer rentas.

Mientras tanto, la producción de vivienda pretendía duplicar el número de financiamientos pero los organismos de vivienda fondearon recursos financieros en el mercado nacional e internacional garantizando elevadas tasas de ganancia a los grandes grupos de desarrolladores inmobiliarios que operan en el mercado de la vivienda social, sin que existan los controles necesarios para garantizar la calidad de su producción

¹¹⁵ Neil Smith. (2012). *Argumentos locales. De la 'soberanía del consumidor' a la teoría de la diferencia potencial de renta*. p. 110.

¹¹⁶ Rafael A. Barrera. (2014). *La polisemia y la lingüística de gentrificación*. p. 330.

habitacional, situación que afectó en la habitabilidad y el deterioro de los conjuntos habitacionales.¹¹⁷

La historia de la vivienda en esta zona metropolitana está orientada a resolver los problemas de déficit de vivienda de los empleados de gobierno, militares, gremios e incluso de los campesinos con algún vínculo institucional por medio de financiamientos que han elevado el número de viviendas para la población, pero una parte muy grande de la población, sin acceso a ello, sigue marginada. No obstante, el modelo de producción de los nuevos y masivos desarrollos habitacionales se ha desarrollado bajo un conjunto de problemas: la expansión territorial, una demanda no resuelta de servicios urbanos básicos, transporte y vías de comunicación, así como viviendas abandonadas y una cartera vencida en algunos de los organismos financieros.

4. El papel de la vivienda en la Política Social

La forma en que se ha pretendido resolver la demanda de vivienda en la metrópolis, en los últimos años, ha generado un crecimiento disperso de miles de viviendas ubicadas en las áreas centrales y periferias de las ciudades de la zona en cuestión. La vivienda adquirió mayor centralidad al interior de la política social y se asignaron importantes recursos a través de programas para el mejoramiento de vivienda en coordinación con una planeación territorial adecuada y con visión social.

La política de vivienda se constituyó como un componente fundamental dentro de las políticas sociales. El diseño de ésta también conjuntó el trabajo de distintos actores urbanos gubernamentales, sociales y académicos, quienes elaboraron una política habitacional para la demanda efectiva, que pretendió diversificar la oferta de soluciones y alternativas de vivienda para los sectores populares, garantizando una vivienda digna de calidad e integrada en los aspectos social y urbano, y posibilitando así el ejercicio efectivo de este derecho humano y un proceso de inclusión social.

La medición de los derechos humanos representa un reto importante para los gobiernos; sin embargo, existen coordenadas que orientan el quehacer en materia de evaluación y

¹¹⁷ Eibenschutz Hartman, Roberto, y Carlos Goya Escobedo. (2009). *Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006: dimensión, características y soluciones*.

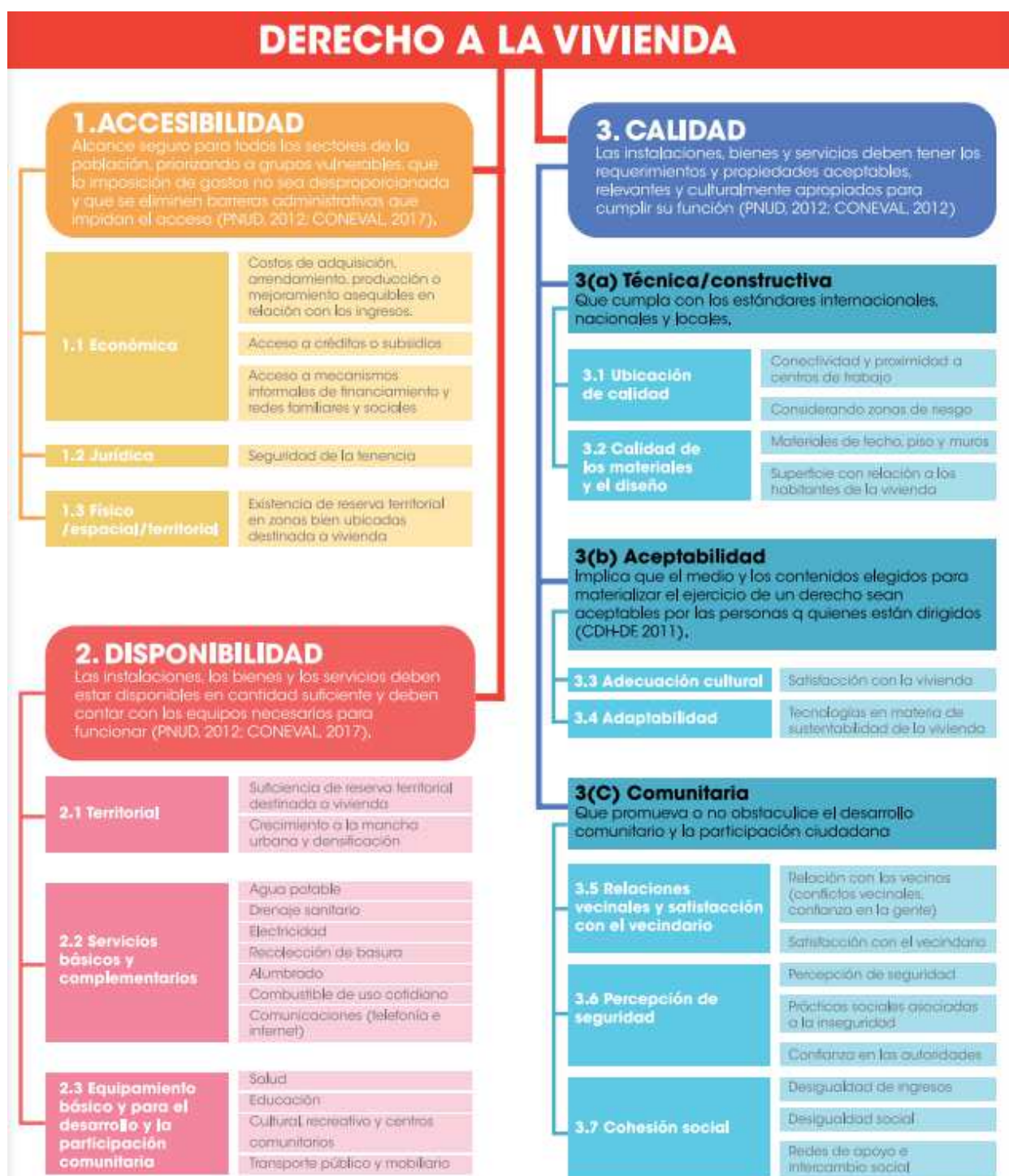
monitoreo. El primer paso consiste en identificar en la normativa nacional e internacional, el segundo paso es identificar las obligaciones estatales en materia del derecho; en el tercero se identifican los elementos esenciales o condiciones necesarias para la realización del derecho, agrupados en disponibilidad, accesibilidad, aceptabilidad y calidad, y en el cuarto, los principios de aplicación del derecho en el quehacer institucional: principio de igualdad y no discriminación; principio de progresividad y prohibición de regresividad; y principio del máximo uso de recursos disponibles.¹¹⁸

En seguida se presenta un modelo analítico del derecho que permite visualizar de manera integral los elementos o condiciones que tendría que considerar la materialización del derecho, incluyendo tanto los elementos planteados por la ONU-Hábitat como algunos otros relevantes de acuerdos nacionales. El modelo comprende las tres dimensiones: accesibilidad, disponibilidad y calidad. En ellas se integraron los distintos elementos que deben conformar la vivienda digna y su entorno de acuerdo con los análisis de los organismos internacionales y especialistas en materia de vivienda (Figura 1).¹¹⁹

¹¹⁸ Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social. *Estudio diagnóstico del derecho a la vivienda digna y decorosa 2018*. pp. 44-45.

¹¹⁹ *Ibid.* p. 55.

Figura 1. Modelo analítico del derecho a la vivienda digna y decorosa



Fuente: Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social. *Estudio diagnóstico del derecho a la vivienda digna y decorosa 2018.*

Independientemente de la distribución de atribuciones gubernamentales entre los tres niveles de gobierno, es indispensable que el gobierno federal promueva la implantación de mecanismos modernos de gestión urbana y oriente la expedición de normas que regulen sus actividades. En esta dirección, sería conveniente estudiar la viabilidad de establecer un sistema nacional de coordinación metropolitana que gestione recursos financieros eficientemente en relación el desarrollo de las urbes.

5. Perspectiva y acciones futuras

El principal mensaje de este trabajo es que las graves fallas de gobernanza urbana no permiten ofrecer una respuesta adecuada a las prioridades fundamentales de desarrollo urbano; por ejemplo, regeneración urbana, acceso a una vivienda digna, transporte público confiable y seguro, y protección ambiental.

Por lo que respecta a la gentrificación es importante destacar que asumir que significa en sí misma un cambio en una configuración socioespacial dada, conduce a nuevas pautas de segregación. Por lo que es importante entender y hablar de la gentrificación no sólo como el desplazamiento, sea material o simbólico, que pudiera producirse en un momento dado, sino también de su carácter de expresión de la injusticia socioespacial, ante el tratamiento del espacio como recurso asignado por el mercado.

El Valle de México posee una estructura de gobernanza muy fragmentada, que afecta en forma negativa su productividad. El gran número de actores administrativos aumenta el grado de complejidad de la labor de diseño e implementación de políticas públicas que demandan coordinación, el problema se agrava por la falta de marcos de planeación regional estratégica que apliquen a escala metropolitana y con respaldo financiero.

Las políticas metropolitanas deben pensarse como una oportunidad para erradicar la segmentación de su estructura urbana y rural, donde las autoridades y sociedad civil trasciendan en la toma de decisiones y generen propuestas que eliminen los intereses de privados y donde la visión local deje de pensarse a corto plazo. Por mucho tiempo las limitaciones que se tenían para explicar los fenómenos que involucran desplazamiento, desalojo y expulsión de la población en el desarrollo de la zona metropolitana no consideraban las condiciones de pobreza entre los habitantes ni se contemplan los

factores culturales de las decisiones sobre la permanencia o no en un sitio, lo cual tiene relación con lazos de arraigo y sustento económico.

Actualmente, se busca poner en práctica herramientas técnicas e iniciativas para rediseñar la zona metropolitana. Sin embargo, para que estas herramientas generen las soluciones deseadas a los desafíos urbanos se necesita un enfoque y acciones a nivel metropolitano, de planeación regional estratégica y de una mejor coordinación y colaboración intergubernamental. Es posible apuntar que los cambios en la estructura económica y productiva han determinado relaciones de poder reflejadas ideológica y estéticamente en las relaciones socioterritoriales que determinan la segregación. El paradigma de la “modernidad” determinó la creación de grandes obras públicas que iniciaron el camino hacia la expansión urbana vinculada con los intereses de las clases dominantes.

El fin último será erradicar o disminuir los procesos gentrificadores en las zonas más vulnerables, en donde prevalezca la visión social sobre la urbana para evitar que siga en incremento la pobreza urbana que ha dado origen a procesos de urbanización que han servido para la amplificación de las desigualdades económicas, sociales y territoriales. El futuro de la región es un desafío fundamental que requiere la acción inmediata, coordinada, sistemática y rigurosa, con visión de largo plazo, que permita fortalecer la conciencia sobre su organización y desarrollar cambios sociales, económicos y espaciales que impactan lo cotidiano. Referentes a la falta de actuación de la administración local, se traduce en un dejar hacer que favorece a los sectores privilegiados y que desplazan a aquellos usuarios establecidos.

Por su parte, la aproximación al espacio público da cuenta de las diferencias jerárquicas significativas entre los que llegan y los habitantes previos, lo que se refleja en el poder que cada uno tiene sobre el espacio. Al identificar la distancia entre ambos grupos en el espacio social, resulta más fácil comprender cómo éste se articula con la reinversión de capital y la valoración simbólica de ciertas áreas de la ciudad.

Es indispensable una revisión profunda de la política de producción y financiamiento de la vivienda social, la cual debe estar directamente articulada a una política de desarrollo

urbano sustentable local y de planeación urbana participativa. Las políticas de vivienda deben ser prioridad de los gobiernos locales, pero no se logrará si no se trabaja en el fortalecimiento de sus capacidades institucionales y niveles de gobernanza que pueden ser posibles si se empieza desde el ámbito municipal como un eje principal para la planeación y capacidad técnica. Asimismo, es necesario incorporar la problemática de la vivienda en alquiler a la política habitacional, ya que, históricamente, la vivienda nueva y en propiedad ha sido el modelo impulsado por el Estado mexicano, pero escasamente atendido y regulado, en consecuencia, los desalojos por incumplimiento de contrato o precios excesivos sobre todo en las periferias de las ciudades se ha acrecentado dejando en completa vulnerabilidad a un número considerable de personas.

Con elementos provenientes del trabajo que aquí se ha presentado, es posible hacer las siguientes recomendaciones que se considera útiles para el desarrollo futuro de la metrópolis:

1. Combatir la excesiva concentración de equipamientos urbanos en las áreas centrales y atender las áreas con mayores deficiencias con base en esquemas de ordenamiento del área metropolitana, esto con el apoyo de los programas de la Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) y su ejecución local y vinculación con las dependencias correspondientes en los tres órdenes de gobierno.
2. Revertir el proceso de fragmentación del territorio metropolitano a través de la creación de enlaces interregionales que tiendan un sistema urbano articulado en una red de ciudades, teniendo como referencia la vinculación gubernamental de las ciudades propuesto por el Grupo de Liderazgo Climático (C-40 CITES), la Red Global de Ciudades más Seguras, la Red Global de Ciudades Resilientes, entre otras; donde se reúnen esfuerzos de distintos ámbitos para un fin específico y acorde a las diferencias territoriales, sociales y culturales.
3. Propiciar una gestión integrada de las áreas metropolitanas que fortalezca la conducción estratégica del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano por parte de los gobiernos de los estados con base en acciones conjuntas de consolidación

y una visión estratégica compartida para el ordenamiento regional y de los instrumentos en términos interestatales.

4. Optimizar los nodos y redes con gran conectividad, haciendo uso de corredores urbanos a lo largo de los ejes carreteros prioritarios, planeados de manera integral y gradual y con el mejoramiento de los Sistemas de Transporte Masivos.
5. Relacionar sinérgicamente el desarrollo urbano y el desarrollo rural, con la finalidad de que los espacios urbanos sean conservados y también asuman nuevas funciones productivas, ambientales y recreativas en complemento de su función tradicional de asentamiento y sostenimiento de la población rural, campesina e indígena donde el problema mayor es la defensa y reconversión de las actividades rurales para poder sostenerse frente a las actividades urbanas de mayor densidad económica.
6. Crear una política de antigentrificación con el apoyo de la regulación del mercado como forma de asignación de usos en el espacio urbano teniendo como eje central la atención de las diversas transformaciones urbanas, de tal manera que permitan explicar los procesos y prever su evolución para establecer instrumentos de ordenamiento y planificación más precisos y eficientes.
7. Incentivar en los círculos académicos la innovación en diseño de vivienda orientada a la producción social de esta como una política pública de alcance nacional, solidario y continuo, y permear la enseñanza al aula como un factor de cambio.

En materia de políticas públicas territoriales y de competencia gubernamental directa en materia de vivienda se exponen las siguientes propuestas:

1. Convocar la coparticipación de los desarrolladores e inversionistas en vivienda de interés social en la concreción de acciones de mejora al entorno edificado por ellos sin necesidad de subsidios. Diseñar los mecanismos, alcances y límites de su coparticipación.
2. Adicionar en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, o ley competente con ámbito nacional y su réplica en las leyes de fraccionamientos en cada entidad federativa, la obligatoriedad de los

desarrolladores de un plan de desarrollo de producción social de vivienda, donde se plasme de manera clara y propositiva las estrategias a seguir para el cumplimiento de los criterios mínimos de habitabilidad en la vivienda.

3. Promover en las instituciones municipales y en sus posibilidades de organización administrativa la capacitación del personal a cargo de las políticas territoriales en nuevas tendencias de planeación urbana, de tal manera que se produzca y mantenga el diálogo entre la autoridad y el desarrollador inversionista de vivienda de interés social en un acto bilateral.
4. Plantear la función de los espacios y el equipamiento público como apoyo real y efectivo para los ciudadanos, convencido de que son complemento a la unidad de vivienda particular. Su fundamentación estará en los planes y estudios de la zona a desarrollar.
5. Transformar la accesibilidad, la apropiación y el uso del espacio público a través de la mejora en su localización, tamaño, diseño, distribución y calidad del mobiliario en concordancia con las necesidades y características sociodemográficas.

CONCLUSIONES

La ciudadanía es un concepto con expresiones distintas en todas las regiones y países del mundo; sin embargo, tienen como característica común tener un territorial determinado con el que adquiere un sentido de identidad y pertenencia compartida que vincula a los individuos. La concepción de ciudadanía ha progresado en dirección a una mayor igualdad de los individuos en derechos que fomenta un método de igualdad que se adjudica a las y los ciudadanos de un país ante la ley.

El entorno físico y social revela la búsqueda de la ciudadanía por conquistar derechos en torno a la apropiación y uso de un territorio que por muchos años ha sido distribuido desigualmente. Posteriormente, la lucha por la justicia sigue reivindicando los derechos colectivos indispensables para la construcción de ciudades dignas y compartibles donde la ciudadanía plena no se adquiere por el hecho de habitar en la ciudad ni por tener un documento que así lo acredite, sino por el ejercicio intensivo y extensivo de los derechos de apropiación del espacio público que es llevado a cabo por diversos grupos.

En este sentido, el derecho a la ciudad se consolida con la finalidad de proponer a través de la proyección en luchas sociales la producción social de espacios urbanos y la mejora de las condiciones de vida, a partir de obtener más equidad e igualdad en el acceso a servicios, infraestructura, calidad y condición del entorno, etc. Lamentablemente, en la actualidad las ciudades se mantienen sin ofrecer oportunidades ni condiciones equitativas a toda la población, por el contrario, suele estar limitada por características económicas, culturales, de género y edad para hacer cumplir sus derechos.

Bajo el esquema anterior, el espacio público se configura con base en la construcción social y simbólica de la ciudad y como un elemento fundamental del orden urbano que, en su relación con el espacio privado, expresa la manera como los habitantes usan y tienen acceso a los recursos sociales, y la relación entre variables. Lo público alude al espacio de todos, en oposición a lo privado y a lo corporativo, y se desarrolla articulado con la búsqueda de espacios de expresión, comunicación y participación en la vida política.

Por su parte, el derecho a la vivienda no debe entenderse en un sentido limitado equivalente al hecho de tener un techo por encima de la cabeza o como una comodidad; sino como una garantía que le permita a todos y todas vivir en seguridad, paz, dignidad y con acceso a los servicios básicos que permitan su desarrollo pleno. Ya que la carencia de algún aspecto mínimo de la vivienda constituye entonces una injusticia, por lo tanto, es indispensable entender que un derecho no puede ser considerado como un bien y mucho menos una mercancía.

La gentrificación, al igual que otros procesos, se explica por la existencia de una estructura socioespacial dinámica donde se lleva a cabo la incorporación de nuevas actividades y prácticas sociales propias de las transformaciones urbanas que han propiciado las desigualdades sociales. En México estas transformaciones han revelado formas diferentes de vida social y la manera como la ciudadanía se relaciona con el campo y la ciudad y el papel de las instituciones en la planeación, la gestión local y la política urbana.

La expansión física de la ZMVM está fundamentada por una política de vivienda en la que confluyen el Estado y el capital inmobiliario-financiero mediante la construcción de conjuntos periféricos dispersos de vivienda, sobre todo en los municipios conurbados de la metrópoli. Por otro lado, la política territorial no ha llevado a cabo una planeación, regulación y gestión del desarrollo urbano efectiva, sustentable ni ordenada. Asimismo, el desarrollo de viviendas en la periferia lejana existe sin una dotación suficiente y eficaz de bienes y servicios públicos. Esto ha propiciado a nivel nacional -y particularmente en la ZMVM- modelos de ciudad insostenible a nivel social, económico y ambiental, donde el mercado inmobiliario se ha convertido en el factor dominante, desplazando de manera paulatina la garantía de derecho a la vivienda. Algunas de las consecuencias de esta situación son: falta de conexión con empleos (movilidad dentro y fuera de la ciudad central), carencia de equipamiento urbano tales como luminaria, paradas de transporte público, bancos, parques, entre otros que tienen una aportación significativa para el desarrollo socioeconómicos y el bienestar de la comunidad y el desarrollo de actividades en general), mayores niveles de contaminación por el uso excesivo de coches, etc.

La problemática desde la concepción de los municipios y alcaldías que componen la ZMVM reconoce la existencia de una ubicación privilegiada de la ciudad central como atractivo de mercado para el sector inmobiliario que ha servido para potenciar las desigualdades en el territorio. Es habitual encontrarse con conflictos por la construcción de proyectos inmobiliarios con características “lujosas”, además de los centros comerciales, causantes de procesos de gentrificación, donde se lleva a cabo una invasión de barrios populares por hogares más solventes, de la mano de promotores inmobiliarios que capitalizan la brecha de renta, mientras que la gentrificación de la periferia no ha sido precedida por procesos previos de planificación, sino que han respondido a las desigualdades históricas del ingreso y de renta. Por lo tanto, el efecto principal de la gentrificación es causado a través del desplazamiento de grupos sociales con ingresos más bajos a los de los nuevos habitantes o dueños de negocios en la zona en cuestión.

Como es posible apreciar a lo largo de este trabajo, la gentrificación es una modalidad de negocio inmobiliario que fomenta las desigualdades a partir de la brecha de renta como fundamento económico de todo desarrollo urbano y el acceso a la vivienda social que va desde los usos de suelo hasta la gran cantidad de edificaciones comerciales. Resulta importante, entonces, afirmar que la forma en que se ha desarrollado el proceso en las comunidades rurales o periféricas no ha incentivado correctamente los programas de desarrollo social, desarrollo urbano e inmobiliario tomando como principio la diversidad social de los habitantes. En este sentido, el uso de suelo pertenece al mejor postor y la renta del suelo se establece de acuerdo al tamaño de la demanda.

Sin embargo, la gentrificación no obedece solamente a la dinámica del mercado inmobiliario, sino que depende en gran medida de la implementación de políticas públicas en materia urbana y de regulación del espacio público. El problema común de las políticas en este ámbito es que son implementadas bajo una lógica donde el gobierno incentiva el desarrollo inmobiliario y el crecimiento poblacional dirigido hacia el interior del área construida de las ciudades centrales sin antes regular correctamente el papel de los desarrolladores inmobiliarios privados dentro de los procesos de redensificación

urbana ni tampoco la adquisición del sueño en las periferias, que suele ser a través de grandes inmobiliarias y, con frecuencia, con crédito público.

Las dinámicas temporales y locales propias de la gentrificación, así como la distancia social entre actores se presentan como un mecanismo que influye notablemente en las transformaciones urbanas y el desplazamiento, principalmente si consideramos la idea de que el patrimonio es propio de cada sujeto y su posición social. Por lo tanto, las políticas de renovación urbana, apoyadas en un discurso de progreso “competitivo”, suelen ser aceptadas por la población, y no se advierten las consecuencias derivadas de la exclusión propia de las clases sociales.

La política de vivienda mexicana se ha empeñado en considerar un único modelo de sujeto: aquel que pueda obtener un crédito, dejando fuera a todos los que no se ajusten a lo que el mercado dicte que se deba cumplir para ser sujeto de crédito. Es indispensable que se comiencen a tomar senderos que consideren reestructurar, de fondo, la manera en la que se provee a la población de una vivienda y la forma en que se impulsa el automejoramiento de las ya existentes con base en modelos sustentables.

Finalmente concluimos que la política de vivienda en la Zona Metropolitana del Valle de México ha logrado financiar un elevado número de viviendas para la población; sin embargo, el modelo de producción de los nuevos y masivos desarrollos habitacionales provocó un conjunto de problemas: la expansión territorial de las ciudades; una demanda no resuelta de servicios urbanos básicos, viviendas abandonadas y una reducción de capital de los organismos financieros. Esta problemática pone de manifiesto la necesidad de una redefinición de la política de vivienda acorde a las necesidades actuales, donde prevalezca la coordinación entre los tres ámbitos de gobierno (federal, estatal y municipal) para orientar e inducir un crecimiento urbano ordenado.

Asimismo, es necesario vincular la política de vivienda y la de desarrollo urbano, para reducir en medida de lo posible el rezago y falta de calidad de los servicios urbanos ante un mercado habitacional en crecimiento continuo. Además de hacer frente a las regulaciones e intervenciones directas en el mercado del suelo a través de la revisión profunda de la política de producción y financiamiento de la vivienda social, la cual debe estar directamente articulada a una política de desarrollo urbano sustentable local

basada en la planeación urbana donde las comunidades sean parte y donde las políticas e intervenciones estatales tengan mayor alcance y apuesten por inversiones públicas en infraestructura y servicios básicos en las viviendas.

Tener un acercamiento a la gentrificación desde una perspectiva social permitió generar una lectura cercana a la realidad social que no escapa a elementos políticos, económicos e ideológicos. A sabiendas de que muchas personas -inmersas en un ritmo y estilo de vida metropolitano- tienen motivaciones a la hora de elegir un lugar donde habitar teniendo como prioridad la localización estratégica (accesibilidad y conectividad con el trabajo y escuela).

REFERENCIAS

- **Barrera, Rafael.** (2014). *La polisemia y la lingüística de gentrificación*, Cadernos Metrópole 16: Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3202>
- **Berroeta, Héctor y Vidal, Tomeu.** (2012). *La noción de espacio público y la configuración de la ciudad: fundamentos para los relatos de pérdida, civilidad y disputa Polis*, Revista de la Universidad Bolivariana, vol. 11, núm. 31, enero-abril. Universidad de Los Lagos Santiago, Chile.
- **Blanco, Ismael; Fleury, Sonia y Subirats, Joan.** (2012). *Nuevas miradas sobre viejos problemas: Periferias urbanas y transformación social*. Revista Gestión y Política Pública, México: Centro de Investigación y Docencia Económicas (CIDE).
- **Borja, Jordi.** (2003). *La ciudad conquistada*. Madrid: Alianza Editorial.
- **Borja, Jordi.** s.f. *Contra la injusticia espacial, por los derechos ciudadanos, la igualdad y la sostenibilidad*. Revista Folios. Publicación de discusión y análisis. Disponible en: <http://www.revistafolios.mx/dossier/contra-la-injusticia-espacial-por-los-derechos-ciudadanos-la-igualdad-y-la-sostenibilidad>
- **Borrego, Oscar y Morales, Carlos.** (2007). *Impactos de las regulaciones en los precios de suelo no urbanizado, el caso de estudio de Bogotá*. Revista Land Lines, Vol. 19, núm. 4, octubre.
- **Bournazou, Eftychia.** (2015). *Informe de la primera encuesta representativa sobre gentrificación en la Ciudad de México*. Proyecto PAPIIT IN403314, DGAPA, UNAM.
- **Bournazou, Eftychia.** (2017). *Gentrificación, miradas desde la academia y la ciudadanía*. Universidad Nacional Autónoma de México. México.
- **Carrión, Fernando y Pinto, Juan.** (2019) *Producción y organización de viejas y “nuevas” desigualdades de Quito*. Revista Andamios. Volumen 16, número 39, enero-abril, pp. 101-125.
- **Carrión, Fernando.** (2016). *El espacio público es una relación, no un espacio*, en Ramírez, Patricia. *La reinención del espacio público en la ciudad fragmentada*. México: UNAM, Instituto de Investigaciones Sociales.

- **Casgrain, Antoine y Janoschka, Michael** (2013). *Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile*. Revista Andamios, volumen 10, número 22, mayo-agosto, 2013, pp. 19-44. Disponible en: <http://www.scielo.org.mx/pdf/anda/v10n22/v10n22a3.pdf>
- **Centro Mario Molina para Estudios Estratégicos de Energía y Medio Ambiente y otras Instituciones. (2012).** *Seis Estrategias de Acción para la ZMVM*. Estudios Estratégicos de Energía y Medio Ambiente. México.
- **Cerrillo, Agustí.** (2005). *La Gobernanza hoy: 10 textos de referencia*. Madrid: Instituto Nacional de Administración Pública.
- **Comisión Nacional de Derechos Humanos (CNDH).** (2012). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y su Protocolo Facultativo*. México.
- **Comisión Nacional de Vivienda.** (2012). *Estadísticas históricas de vivienda. Bases de Datos*. México: CONAVI.
- **Comisión Nacional de Vivienda.** (2020). Programa Nacional de Vivienda Hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable. Versión Ejecutiva. México.
- **CONAPO, INEGI y SEDESOL.** (2004). *Delimitación de las zonas metropolitanas de México*. México.
- **Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social. (2018).** *Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018*. Ciudad de México: CONEVAL.
- **Criado, Martín,** (2009). *Habitus*. en Reyes R. (Dir): Diccionario Crítico de Ciencias Sociales, volumen 2, Plaza y Valdés, Madrid.
- **De Urbina, Amparo** (2015). *Deterioro del patrimonio urbano y procesos de gentrificación. Un estudio del centro histórico de Bogotá, Colombia*. Disponible en: <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/5389/4425>

- **Del Rivero, J. Alberto, y Romero, Miguel (coord.).** (2010). *La vivienda como Derecho Constitucional*. México: Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.
- **Díaz, Ibán** (2013). *La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad*. Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales 1030. Consultado septiembre de 2020. Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1030.htm>
- **Echandi, Marcela.** (2008). *El concepto de Estado y los aportes de Maquiavelo a la teoría del Estado*. Revista de Ciencias Jurídicas, Universidad de Costa Rica, núm. 119, disponible en: https://pdfs.semanticscholar.org/ca50/47489cf417105ad2ac8c2fe50ba6484bd1ae.pdf?_ga=2.23780797.68791624.1586641647-1989977280.1584989421
- **Eibenschutz R. y González L.** (2010). *Integración megalopolitana, un reto de gestión territorial*, en Colección Conmemorativa de las Revoluciones Centenarias; Volumen 9, UAM Xochimilco.
- **Eibenschutz, Roberto, y Goya, Carlos.** (2009). *Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006: dimensión, características y soluciones*. Cámara de Diputados, LX Legislatura. México.
- **Erba, Diego.** (2013). *Definición de políticas de suelo urbano en América Latina. Teoría y práctica*. Lincoln Institute of Land Policy.
- **Erviti, Beatriz, y Segura, Teresa (coord.).** (2000). *Estudios de población*. La Habana, Cuba: Centro de Estudios Demográficos Universidad de la Habana.
- **Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares - FONHAPO.** (2020). *¿Qué hacemos?* Gobierno de México. Disponible en: <https://www.gob.mx/fonhapo>
- **Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado - FOVISSSTE.** (2020). *¿Qué hacemos?* Gobierno de México. Disponible en: <https://www.gob.mx/fovissste>
- **Garza, Gustavo.** (2000). *La megalópolis de la ciudad de México según escenario tendencial* en G. Garza (coord.), *La ciudad de México en el fin del segundo milenio*. México, Gobierno del Distrito Federal-El Colegio de México, pp. 753-762.

- **Gledhill, John.** (2010). *El derecho a una vivienda*. Revista de Antropología Social, vol. 19. Universidad Complutense de Madrid. Madrid, España. Disponible en: <https://www.redalyc.org/revista.oa?id=838>
- **Golay, Christophe.**, s.f. *El Derecho a la Vivienda*, Programa Derechos Humanos del Centro Europa-Tercer Mundo (CETIM). Disponible en: <https://www.cetim.ch/legacy/es/documents/bro7-log-es.pdf>
- **Habermas, Jürgen** (1990). *Historia y crítica de la opinión pública*. Barcelona: Gustavo Gili.
- **Harvey, David.** (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- **Heater, Derek.** (2007). *Ciudadanía. Una breve historia*. Madrid, España. Alianza editorial.
- **Herrera, Wilson.** (2003). *La población (Segundo elemento constitutivo del Estado colombiano)*. Revista de Derecho, núm. 19, junio, Universidad del Norte Barranquilla, Colombia.
- **Hiernaux, Daniel,** (1991). “*La autoconstrucción de la vivienda en el Área Metropolitana del Valle de México*”, Diseño y Sociedad, No. 1, México: Universidad Autónoma Metropolitana.
- **Horrach, Antonio.** (2009). *Sobre el concepto de ciudadanía: historia y modelos*. Revista de Filosofía, FACTÓTUM 6. Universidad de las Islas Baleares, España. Disponible en: http://www.revistafactotum.com/revista/f_6/articulos/Factotum61JA_Horrach.pdf
- **Instituto de Investigaciones Jurídicas.** (1998). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Comentada*. Porrúa. México. t. I, pp. 47-49.
- **Instituto Nacional de Estadística y Geografía.** (2010). *Censo de Población y Vivienda*. México: INEGI.
- **Iracheta, Alfonso.** (2003). *Gobernabilidad en la Zona Metropolitana del Valle de México*. México. El Colegio Mexiquense. Universidad Autónoma del Estado de México.

- **Lefebvre, Henri.** (1994). *The Production of Space*. Londres: Blackwell Publishers.
- **López, Ernesto** (2013). *Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria*. Revista de Geografía Norte Grande 56, Disponible en: https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022013000300003
- **Marshall, Thomas.** (1998) *Ciudadanía y clase social*. Madrid: Alianza Editorial.
- **Martínez, Uriel.** (2015). *Proceso de gentrificación y desplazamiento en el espacio público del Centro Histórico de la Ciudad de México*. México: Contested Cites.
- **Molano, Frank.** (2016). *El derecho a la ciudad: de Henri Lefebvre a los análisis sobre la ciudad capitalista contemporánea*. Revista Folios, núm. 44, julio-diciembre. pp. 3-19 Universidad Pedagógica Nacional Bogotá, Colombia.
- **Montaño, Rodolfo.** (2006). *Expansión y reconversión económica de la Zona Metropolitana del Valle de México, una mirada de 1970 a 2000*. Revista ACE. Vol. 1. Núm. 2. Octubre. México.
- **Negrete, María.** (2010). *Las metrópolis mexicanas*, en Garza, Gustavo y Schteingart. *Desarrollo urbano y regional. Los grandes problemas de México*. El Colegio de México. México
- **Neil Smith.** (2012). *Argumentos locales. De la 'soberanía del consumidor' a la teoría de la diferencia potencial de renta*, en *La nueva frontera urbana, ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficantes de sueños.
- **ONU: Asamblea General.** *Declaración Universal de Derechos Humanos*, 10 diciembre 1948, 217 A (III), disponible en: <https://www.refworld.org.es/docid/47a080e32.html>
- **Pacione, Michael** (1990). *Urban problems. An Applied Urban Analysis*. Routledge, Londres, Inglaterra.
- **Pradilla, Emiliano.** (2016). *ZMVM: Cambios demográficos, económicos y territoriales*. UAM Xochimilco. México.
- **Pradilla, Emiliano.** (2017). *Grados metrópolis de América Latina: Buenos Aires, Río de Janeiro, Sao Paulo, Valle de México*. UAM Xochimilco. México.

- **Quiroz, Héctor y Cadena, Arturo.** (2015). *Una reflexión sobre las formas de transformación de la ciudad a partir de la experiencia del Taller Internacional sobre gentrificación en México y Alemania.* En *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina.* Ed. por Víctor Delgadillo, Ibán Díaz y Luis Salinas. México: UNAM.
- **Rabotnikof, Nora.** (2005). *En busca de un lugar común. El espacio público en la teoría política contemporánea.* México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- **Ramírez, Blanca.** (2010). *¿De vuelta a la megalópolis y a la región centro?,* en Eibenschutz R. y González L. *Integración megalopolitana, un reto de gestión territorial,* en Colección Conmemorativa de las Revoluciones Centenarias; Volumen 9, UAM Xochimilco.
- **Ramírez, Francisco.** (1985). *Manual de Derecho Constitucional.* S.A. de C.V. México.
- **Ramírez, Patricia.** (2015). *Espacio público, ¿espacio de todos? Reflexiones desde la ciudad de México.* Revista Mexicana de Sociología 77, núm. 1 (enero-marzo).
- **Ramírez, Patricia.** (2015). *Espacio público, ¿espacio de todos? Reflexiones desde la ciudad de México.* Revista Mexicana de Sociología 77, núm. 1 (enero-marzo).
- **Rojo, Félix** (2016). *La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades.* Cad. Metrop. Brasil, v. 18, n. 37, pp. 697-719. Disponible en: <https://www.scielo.br/pdf/cm/v18n37/2236-9996-cm-18-37-0697.pdf>
- **Sabatini, Francisco, Sarella, María y Vásquez, Héctor** (2008). *Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica.* Arquitectura, arte y diseño 180 24: 18-25.

- **Salinas, Luis.** (2014). *Gentrificación y segregación: procesos urbanos en la Zona Metropolitana del Valle de México*. Madrid, España: Contested Cites.
- **Sánchez, Javier.** (2008). *La vivienda “social” en México. Pasado, presente y futuro*. Sistema Nacional de Creadores de Arte Emisión. México.
- **Schmitz, Meike.** (2014). *¿De quién es la metrópoli? Monumenta: Una estética de la resistencia*. México interdisciplinario.
- **Sennett, Richard.** (1978). *El declive del hombre público*. Barcelona: Anagrama.
- **Smith, Neil** (2012). *La nueva frontera urbana: ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid, España. Traficantes de sueños. Traducción al español: Hendel, Verónica. Disponible en: <https://www.traficantes.net/sites/default/files/pdfs/La%20nueva%20frontera%20urbana-TdS.pdf>
- **Soja, Edward.** (2008). *Posmetrópolis, estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- **Soja, Edward.** (2014). *En busca de la justicia espacial*. Valencia. Tirant Humanidades.
- **Trámites Ciudad de México.** (2020). *Aviso para la colocación en la vía pública de enseres e instalaciones de establecimientos mercantiles cuyo giro preponderante sea la venta de alimentos preparados y/o bebidas, y revalidación del mismo*. México: Gobierno de la Ciudad de México. Disponible en: <https://tramites.cdmx.gob.mx/inicio/index.php/ts/327/0>
- **Trivelli, Pablo.** (2006). *Algunos antecedentes para un análisis del mercado de suelos urbano*, Curso Fundamentos para el Análisis de los mercados de suelo en América Latina, Lincoln Institute of Land Policy, Santiago de Chile.
- **Walliser, Andrés y Brunquetas, Carlos.** (2004). *Urban outskirts in Madrid*. En European cities. Insights on outskirts. Eleven case studies and synthesis. Brussels: European Science Foundation.

- **Winocur, Rosalía.** (2005). *La invención mediática de la ciudadanía*, en Patricia Ramírez (coord.), *Espacio público y reconstrucción de ciudadanía*, México, Miguel Ángel Porrúa/Flacso.
- **Ziccardi, Alicia, y Gonzales, Arsenio (coord.).** (2015). *Habitabilidad y política de vivienda en México*. Universidad Nacional Autónoma de México. México.
- **Ziccardi, Alicia, y Gonzales, Arsenio.** (2015). *Habitabilidad y política de vivienda en México*. México: Universidad Nacional Autónoma de México.