



# UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA

Casa abierta al tiempo

UNIDAD XOCHIMILCO

DIVISIÓN DE CIENCIAS SOCIALES Y  
HUMANIDADES

Departamento de Política y Cultura

## **¿Desplazamiento por exclusión o rehabilitación de espacios? La gentrificación: sus actores, intereses y efectos en la población**

**T R A B A J O T E R M I N A L**

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
LICENCIADO EN POLÍTICA Y  
GESTIÓN SOCIAL

Presenta:

Alejandro Camacho Frausto

Asesora:

Dra. Araceli Rendón Trejo

Ciudad de México

Octubre, 2023

## Tabla de contenido

Introducción:	3
Capítulo I.- Apartado metodológico	6
1.1.- Objetivos:	6
1.2.- Hipótesis:	6
1.3.- Justificación:	7
1.4.- Dimensiones de análisis:	9
1.5.- Metodología:	13
1.6.- Marco Conceptual	14
1.7.- Estado del arte	19
Capítulo II.- La segunda ciudad	27
2.1.- Experiencias Internacionales.	32
2.2 .- El caso mexicano.	39
2.3.- CDMX ¿Pluricultural y excluyente?.	43
2.4.- Las políticas de vivienda de la CDMX en la actualidad.	52
Capítulo III.- El sector privado y la población.	59
3.1 .- Breve historia del desarrollo del sector inmobiliario en la CDMX.	62
3.2 .- Semblanza de la oferta inmobiliaria en la CDMX actualmente.	71
3.3 .- Entre el desplazamiento y la aspiración.	81
Capítulo IV.- Las políticas de vivienda en la CDMX y la gentrificación.	88
4.1 .- La política de vivienda en CDMX ¿atenuante o agravante?.	92
4.2 .- Realidades y Retos Futuros.	101
4.3 .- Posibles Soluciones.	105
Capítulo V.- Conclusiones y Reflexiones Finales.	110
5.1 .- Reflexiones finales.	110
5.2 .- Conclusiones.	112
5.3 .- Otras líneas de investigación propuestas.	116
Referencias.	118

## **Introducción:**

La migración de habitantes, en su mayoría estadounidenses, siempre ha sido una constante en México. Los atractivos turísticos y la sensación de habitar una ciudad cada vez más cosmopolita a un costo asequible para sus bolsillos es motivo suficiente para atraer a visitantes, los que con mayor frecuencia deciden quedarse a vivir en nuestro país.

Aunado a esto y propiciado por la nueva modalidad de trabajo remoto derivada de la pandemia por Covid - 19 en algunas colonias, específicamente de la Ciudad de México, ubicadas sobre todo en las alcaldías Cuauhtémoc y Benito Juárez, han llegado un número importante de extranjeros en su mayoría estadounidenses lo que ha propiciado el incremento en la oferta de inmuebles que se dan a renta o que se promocionan para venta.

Y es que “solo el año pasado, México emitió 59,156 nuevas tarjetas para residentes extranjeros temporales, lo que supone casi un 36% más que las otorgadas en el 2019 de antes de la pandemia. Los estadounidenses (19,5%) fueron la principal nacionalidad en hacer este trámite” (Díaz M, 2023). Y es que con el aumento de las prácticas del “home office”<sup>1</sup> se hizo posible trabajar en prácticamente cualquier parte del mundo. En el caso puntual de México uno de los efectos que tuvo esta recepción de nómadas digitales fue el aumento en el precio de las rentas y venta de los inmuebles ubicados en las zonas más centralizadas de la Ciudad de México.

Los contratos de inmuebles se han dolarizado, tal como lo indica Leonardo Gonzáles, analista del sector inmobiliario en México “A diferencia de otros sectores inmobiliarios, como puede ser industrial o comercial, donde la estructura de los contratos o fijación de precios es una práctica común cotizar en dólares, en el segmento residencial es una actividad diferenciada que está ganando terreno como una estrategia para ganar precio” (Gonzáles, 2023), por ende, se ha desplazado al

---

<sup>1</sup> Modalidad de trabajo donde las actividades laborales se realizan desde el domicilio del empleado. Fuente: <https://www.personio.es/glosario/home-office/>

peso como la moneda con la que se realizan estas operaciones. La oferta de vivienda para habitar en la CDMX parece ser exclusiva de unos cuantos.

De acuerdo con Eugene Towle, director en jefe de la consultoría del sector inmobiliario Softec “En los últimos tres años el precio de la vivienda media nueva en la CDMX pasó de \$21,716 pesos el metro cuadrado a \$22,484; ha subido menos que la inflación. En vivienda residencial, el metro cuadrado subió de \$44,000 mil pesos a \$48,000; mientras que el metro cuadrado de la vivienda residencial plus aumentó de \$66,000 pesos a \$69,000 pesos” (Towle, 2023).

La inflación en el sector inmobiliario es una realidad. Cada año se llevan a cabo cientos de proyectos nuevos, el principal problema de esta sobreoferta es que el precio fijado para su venta van dirigidos a los habitantes de condición socioeconómica más altos y no a los que ocupan los niveles menores dentro de la distribución del poder adquisitivo dentro de la población de la Ciudad de México, ni siquiera se acerca a la media. Retomando a Eugene Towle “De los 900 proyectos activos, solamente 69 son de vivienda de menos de 2.2 millones de pesos. El precio promedio de mercado en la capital es de 4 millones 783 mil pesos, cuando el consumidor promedio de la CDMX puede comprar un producto de 1.2 millones de pesos. El producto más barato se ubica muy hacia el oriente” (Towle, 2023).

Hoy dentro de la Ciudad de México se está llevando a cabo la construcción de una segunda ciudad en la cual usa como frontera, los precios para su renta o venta. Dentro de esta segunda ciudad no solamente se encuentran centralizados los mejores servicios o bienes considerando su calidad, también las oportunidades de desarrollo personal y profesional se encuentran de alguna manera reservadas para aquellos que habitan en este círculo privilegiado. Las garantías y oportunidades con las que cuenta este reducido segmento de la sociedad que en su mayoría les corresponde a extranjeros es el estandarte de seguridad social que debería de existir para el grueso de la población nacional, sin embargo, las garantías y oportunidades se encuentran sesgadas para aquellos que no tienen la renta necesaria para acceder a este nuevo mundo de privilegios.

Este hecho ha derivado en un aumento en el circulante de dólares en nuestro país, de igual forma ha sido el catalizador que ha motivado a los dueños de estos inmuebles para ofertar y vender sus inmuebles en esta moneda, causando así incrementos exponenciales en las rentas y los precios de venta en distintos tipos de inmueble, desde habitacional hasta comercial. Lo anterior ha dado origen a una intensificación en el fenómeno urbano de la gentrificación, el cual se presenta cuando alguna colonia llega a aumentar su plusvalía, esto a su vez provoca un incremento en su atractivo para un estrato económico con mayor poder adquisitivo que la mayoría.

Estos nuevos compradores ocupan estas zonas y desplazan a otros que no tienen la misma capacidad económica. El aumento de precios genera un aumento en los costos de otros servicios, lo que a su vez genera que aquellos habitantes con un nivel de renta más restringida se vean obligados a desplazarse a zonas en las que los precios de los bienes y servicios son más bajos. Ante esto, ¿cuáles son los efectos económicos, sociales, políticos y urbanos de la gentrificación en la CDMX?

El trabajo está organizado de la siguiente forma, un apartado metodológico donde se plantean todas las herramientas, así como estrategias técnicas que dieron pie a la construcción de la presente investigación, de igual forma, se encuentra contenida la metodología utilizada con el fin de alcanzar los objetivos propuestos, los cuales también se encuentran contenidos en el mismo apartado.

De igual forma, se cuenta con cuatro apartados teóricos en donde se desmenuza y analiza a detalle a las interacciones que se dan por parte de sector privado, sociedad y el estado. En cada uno de los apartados se parte de un análisis individual que concluye con el establecimiento de las redes de interacciones entre cada uno de estos actores.

Por último, se encuentra el apartado final donde se podrán encontrar las conclusiones, así como reflexiones finales que van acompañadas de propuestas de solución orientadas a la gentrificación, así como el establecimiento de otras líneas de investigación de la misma asignatura.

## **Capítulo I.- Apartado metodológico.**

### **1.1.- Objetivos:**

Los objetivos que se plantean dentro de la presente investigación con el fin de contribuir a un mejor entendimiento de la gentrificación, fenómeno que impacta la vida de aquellos que residen en la Ciudad de México son los siguientes:

#### **General:**

- Conocer los efectos económicos, sociales, políticos y urbanos que tiene la gentrificación en la CDMX.

#### **Específicos:**

- Analizar las tendencias de crecimiento en los precios de rentas en inmuebles de la CDMX durante los últimos años.
- Conocer las políticas públicas, programas y proyectos relacionadas a la vivienda, así como la recuperación de espacios en la CDMX y los efectos que tienen sobre el bienestar de la población.
- Detallar el proceso de desplazamiento de los habitantes afectados por este fenómeno, consecuencias y posibles soluciones
- Establecer cuáles son las alianzas y/o programas del gobierno de la CDMX con los agentes privados que puedan atenuar o agravar la situación.

#### **Variables por estudiar:**

- La gentrificación, el nivel de desarrollo económico y social, la percepción de desigualdad en la CDMX.

### **1.2.- Hipótesis.**

El fenómeno de la gentrificación genera desigualdades en la CDMX.

### **1.3.- Justificación.**

Adam Smith plantea que en el mercado existe “una mano invisible” que regula y controla las interacciones que se dan en este espacio, es decir, la oferta y la demanda interactúan para llegar al punto de equilibrio en la cantidad y el precio de un bien o servicio. En este sentido “el ser humano buscaría de modo egoísta su propio interés en los mercados, pero sería precisamente ese “egoísmo” lo que ayudaría a su equilibrio” (Mc Graw Hill, 2021).

En gran sentido hoy la naturaleza humana cumple a la perfección esta regla, ya que cada individuo desea resolver y satisfacer sus necesidades en materia económica. En el caso mexicano contemporáneo del sector inmobiliario la tendencia apunta a elevar los precios en las rentas o en el valor de las viviendas. Los dueños de estas propiedades no ven como su principal objetivo darle la oportunidad a otros ciudadanos de ocupar su espacio por un valor menor al que podrían tener si siguen las nuevas reglas del mercado impuestos por otros oferentes ya que en las economías de mercado hay un solo objetivo: maximizar la ganancia.

Recordemos que “No es la benevolencia del carnicero, del cervecero o del panadero la que nos procura el alimento, sino la consideración de su propio interés. No invocamos sus sentimientos humanitarios sino su egoísmo; ni les hablamos de nuestras necesidades, sino de sus ventajas” (Smith, 1776). Las ventajas de los arrendatarios, así como de los vendedores son las de elevar su ingreso de tal forma que les permita satisfacer necesidades que antes pudieron ser vistas cómo difíciles de alcanzar, la sola idea de actuar hoy en favor de la sociedad sin buscar un beneficio se ve eclipsada hoy por hoy la tentadora idea de mejorar el estilo de vida individual.

Los precios de rentas, así como el valor de compra de los inmuebles se han visto alterados por diversas variables, que van desde las endógenas hasta las exógenas. Es importante decir que este hecho no es del todo malo o catastrófico, hay puntos que deben ser considerados como oportunidades de desarrollo y de beneficio para ciertos sectores, el crecimiento de la inversión, la apertura de

negocios que incentiva oportunidades laborales y la multiculturalidad son consecuencias que se consideran rescatables.

En el otro lado de la moneda encontramos consecuencias no del todo agradables. A raíz de la pandemia y del llamado home office se popularizaron los “nómadas digitales” esto es, personas de nacionalidades extranjeras, en su mayoría estadounidense, que realizan sus actividades laborales desde nuestro país, ya que el centro de trabajo para el que laboran no se les exige estar en una oficina ni lugar fijo. Esto propició que durante la pandemia muchos de estos ciudadanos llegarán a nuestro país utilizando su moneda para la compra de bienes y servicios. En zonas de alta demanda social como la colonia Condesa puede verse que existe una alta densidad de extranjeros que habitan en ella.

Al usarse cada vez más el dólar como moneda de cambio en la Ciudad de México, en materia de bienes inmuebles se propicia que habitantes con menores ingresos o que no se encuentren inmersos en esta dinámica de dolarización les sea difícil mantenerse en esta dinámica por la barrera económica que esto representa. De igual forma, esta modificación en los precios tanto de venta como renta ha obligado a los habitantes, en su mayoría nacionales y que tenían más tiempo en estas zonas, a emigrar a colonias aledañas en los casos más afortunados- o a colonias más lejanas, en el caso de los habitantes con ingresos más bajos.

La situación no acaba ahí ya que los habitantes que se van a zonas aledañas propician el mismo fenómeno en las colonias a las que llegan desplazando a los que habitaban anteriormente y de esta forma provocando un ciclo que parece no tener fin. Según Rosalba Loyde<sup>2</sup> “actualmente estas colonias secundarias experimentan un auge de construcción y especulación inmobiliaria” (Río, 2022).

La especulación inmobiliaria surge a partir de las tendencias de empezar a ocupar estas zonas que no son tan céntricas pero que representan al menos la

---

<sup>2</sup> Estudiante de Doctorado en Sociología, UAM Azcapotzalco, en el área de Sociedad y Territorio; Maestra en Desarrollo Urbano por la Pontificia Universidad Católica de Chile

oportunidad experimentando el estilo de vida que puede propiciar estar dentro de esta ciudad más central

Los efectos tanto positivos como negativos no deben de ser perdidos de vista, ya que estos pueden enriquecer nuestra ciudad, pero perjudicar a nuestra sociedad. Este fenómeno debe ser estudiado y analizado desde distintas aristas para poder comprender los límites, probables consecuencias e incluso entender un poco más de su origen, la evolución y el desarrollo.

#### **1.4.- Dimensiones de análisis.**

Es importante destacar que los efectos de la gentrificación pueden variar dependiendo del contexto y las políticas implementadas para mitigar sus impactos negativos. Se requiere una planificación cuidadosa y medidas adecuadas para garantizar que los beneficios económicos no se alcancen a expensas de la justicia social y la cohesión comunitaria.

Los efectos económicos, sociales, políticos y urbanos vienen implícitos en el proceso de la gentrificación de alguna ciudad o región, si bien no son necesariamente negativos si pueden condicionar el desarrollo individual y social de los habitantes e incluso de la misma infraestructura de las ciudades. Esto puede verse en las reconfiguraciones del espacio público y la sustitución de áreas verdes por desarrollos inmobiliarios; algunos de estos efectos los vemos en situaciones como: el aumento de los precios de la vivienda se ha visto modificado con la llegada de nuevos residentes de mayores ingresos, la demanda de viviendas en el área aumenta, lo que puede llevar a un incremento significativo en los precios de la vivienda y a la expulsión de los residentes de bajos ingresos que no pueden afrontar los nuevos costos, “la renta promedio de una vivienda en Ciudad de México pasó de 16.100 pesos mensuales en enero de 2018 a 20.426 (US\$1.065) cinco años después, si bien esta cifra se dispara a más del doble en colonias como la Condesa. El salario mínimo general mensual en México, en cambio, es de US\$324.” (Díaz M. G., 2023).

Con esto podemos confirmar que el grueso de la población no puede aspirar a rentar una propiedad en las zonas más solicitadas dentro de la CDMX. Es en este eslabón donde este ciclo comienza, ya que a partir de este momento comienza el desplazamiento de los habitantes a zonas más periféricas. Este fenómeno se replica, aunque a menor escala, con los habitantes desplazados que llegan a nuevas zonas, al igual que con pequeños negocios locales. A medida que los precios de la vivienda y los costos de alquiler aumentan, los pequeños comercios locales pueden ser reemplazados por cadenas y tiendas de lujo para los nuevos residentes con mayores ingresos. Esto puede tener un impacto negativo en la economía local y en la diversidad comercial de la comunidad.

Para el diputado Temístocles Villanueva “la gentrificación impacta a quien tiene un pequeño o micronegocio, una tiendita, una panadería, una fonda, están teniendo que cerrar porque llega un desarrollo económico que prioriza estas visiones de turismo de lujo” (Villanueva, 2022). En la recuperación de espacios, el lujo así como la renovación es el objetivo real, sin embargo, este objetivo lo hacen pasar como una revalorización de los espacios y para conseguirlo, en algunos casos, recurren a amedrentar a los dueños de estos pequeños negocios, esto no es necesariamente físico, a veces simplemente se ahogan con la presión del aumento de las rentas y se ven obligados a dejar atrás sus negocios, aunque en otros casos si hay una presión directa por parte de las autoridades.

En los efectos sociales el desplazamiento y segregación, la gentrificación a menudo resulta en el desplazamiento de los residentes de bajos ingresos, quienes pueden ser forzados a abandonar sus hogares debido a los altos costos de vivienda. Esto puede generar tensiones sociales y una mayor segregación económica en la comunidad.

Para la esfera pública la prioridad debería de ser salvaguardar el derecho a una vivienda digna de sus habitantes o al menos, el fortalecimiento intersectorial que permita a estos adquirir una casa, sin embargo, parecería ser que el beneficio

económico se lleva los focos de atención. El activista Sergio González<sup>3</sup> comenta que: “Hay una apuesta clara de las autoridades para reactivar la economía, pero hay que preguntarse a qué costo. Mucha gente ya no puede pagar las rentas aquí y tienen que irse a otras colonias alejadas con menos servicios donde gastan más tiempo y dinero en transporte” (González S. , 2023).

Dentro de los efectos políticos existe un conflicto con la participación y representación, ya que la gentrificación puede tener un impacto en la participación política y la representación de la comunidad. Los residentes de bajos ingresos que son desplazados pueden perder la conexión con los recursos y servicios políticos y comunitarios a los que anteriormente tenían acceso.

De igual forma en las prioridades y la toma de decisiones políticas, los cambios demográficos y socioeconómicos pueden influir en las prioridades y decisiones políticas en el área gentrificada. Esto puede resultar en una mayor inversión en infraestructura y servicios para satisfacer las necesidades de los nuevos residentes, mientras que las necesidades de los residentes de bajos ingresos pueden ser descuidadas.

Lo ideal es que existiera un equilibrio entre el desarrollo económico y social, sin embargo, resulta más atractivo el plan de rehabilitar espacios con fines meramente económicos y todos los beneficios que eso incluye a involucrarse en la discusión problemática del déficit habitacional que se vive en la población de la CDMX, “Porque aquí lo que se está contraponiendo son dos temas importantes, el desarrollo económico a través de la industria inmobiliaria, pero por otro lado la necesidad de garantizar el derecho a la ciudadanía que habita esta Ciudad y que tiene un ingreso en pesos mexicanos” (Villanueva, 2022).

Para los efectos urbanos podemos identificar la renovación y revitalización, la gentrificación a menudo lleva a la renovación y revitalización de los edificios y espacios públicos en el vecindario. Esto puede mejorar la apariencia estética del

---

<sup>3</sup> Activista de 06600 Plataforma Vecinal y Observatorio de la colonia Juárez.

área y atraer inversiones adicionales, pero también puede provocar la pérdida de la autenticidad y la historia de la comunidad.

También podremos identificar cambios en la infraestructura, y es que, con el aumento de la demanda de servicios y la llegada de nuevos residentes, puede haber cambios en la infraestructura urbana, como la construcción de nuevas tiendas, restaurantes y servicios orientados a los nuevos habitantes, lo que puede alterar la identidad y el carácter original del vecindario.

Existen opiniones divergentes respecto a los beneficios que surgen en la urbe debido a la inversión reciente, con algunos señalando los aspectos positivos, mientras que otros cuestionan las repercusiones y la lógica detrás de dicha inversión, la cual suele dirigirse hacia la generación de capital. “Esta controversia en el estudio del tema plantea una polémica importante, donde nos preguntamos sobre la posibilidad y la contradicción entre los proyectos de mejoramiento urbano y reinversión en la ciudad y su capacidad de perjudicar o beneficiar a sus residentes”. (José Miguel & Santiago Echarri, 2020).

Comprender y abordar los efectos económicos, sociales, políticos y urbanos de la gentrificación es esencial para garantizar una planificación urbana justa y equitativa, ya que estos tienen implicaciones significativas en la calidad de vida de los residentes, así como en la distribución de recursos y oportunidades. Este trabajo se enfocará a ello. Mediante la recopilación de datos estadísticos y de opiniones de expertos en la materia se busca establecer una tendencia, que en gran medida sienta las bases para el análisis, reflexión e interpretación de la información expuesta en este trabajo de investigación. Los efectos políticos, así como sociales son base y catalizadores de los efectos antes enlistados y que aún faltan por explicar a detalle, si bien no se pierde de vista la relevancia del resto de efectos es preciso encauzarlos al objeto de estudio base de la presente investigación.

## **1.5.- Metodología.**

Para la presente investigación se propone una metodología mixta – documental:

Dentro de la investigación documental se busca realizar una revisión exhaustiva de la literatura existente sobre gentrificación y sus efectos en diferentes contextos, esto con el objetivo de obtener una comprensión profunda de los actores involucrados, los intereses en juego y los efectos en la población.

Se aborda esta investigación mediante el análisis de analizar estudios de casos, informes gubernamentales, datos demográficos, económicos, para conocer las políticas sociales relacionadas con la vivienda y la recuperación de espacios en la CDMX. Se revisará la legislación, reglamentos, programas gubernamentales y documentos relacionados con la vivienda y el desarrollo urbano en la CDMX, además de examinar estudios previos, informes de organismos internacionales y literatura académica sobre políticas de vivienda, el poder analizar y sintetizar la información es relevante para comprender las políticas existentes y su impacto en el bienestar de la población.

De igual forma el análisis de alianzas y programas gubernamentales es un factor importante para establecer las alianzas y/o programas del gobierno de la CDMX con los agentes privados que puedan atenuar o agravar la situación. Mediante el análisis de documentos gubernamentales, informes de políticas, así como acuerdos establecidos entre el gobierno y los actores privados se pretende examinar las asociaciones público-privadas, los convenios de colaboración, los incentivos fiscales u otros mecanismos utilizados por el gobierno para abordar la gentrificación.

Para la metodología mixta, en la parte cuantitativa se planea realizar un análisis estadístico para examinar las tendencias de gentrificación en diferentes áreas, evaluar los cambios en los precios de la vivienda, la composición demográfica de la población, la movilidad residencial, entre otros indicadores relevantes. Se pretende obtener estos datos a través de fuentes como organismos

gubernamentales, registros inmobiliarios, agencias de bienes raíces u otros estudios similares para que a través de técnicas de análisis estadístico sea factible examinar las tendencias, calcular tasas de crecimiento, identificar patrones y realizar comparaciones.

Dentro de la parte cualitativa se contempla el análisis de documentos elaborados a partir de esta metodología, se recopilan entrevistas con personas que han sido desplazadas debido a la gentrificación, activistas comunitarios o con algún experto en el tema. Esta información permitirá explorar las experiencias, percepciones y sentimientos relacionados con el desplazamiento y sus consecuencias, desde un punto más valorativo, esto dará apertura a seguir las inquietudes, realidades, así como percepciones de la gentrificación y las variables sociales, económicas y políticas.

A través del análisis de estos documentos se busca comprender perspectivas diversas, así como capturar la complejidad del fenómeno Al ser la mayoría de estos datos de carácter descriptivo se buscarán conexiones y relaciones entre los temas emergentes, para de esta forma tratar de comprender el contexto en el que se desarrolla la gentrificación en la Ciudad de México.

Este análisis no gira en torno a pronosticar un hecho futuro, lo hace a partir de datos concretos ya planteados que nos darán los cimientos adecuados para sustentar la presente investigación. El objetivo de la presente investigación es conocer y aportar al tema mediante un estudio descriptivo, analítico y explicativo, que permita aceptar o no la hipótesis planteada para llegar a una conclusión comprobable a través de la evidencia presentada.

## **1.6.- Marco Conceptual.**

La gentrificación es un fenómeno reciente que ha ido intensificando su presencia en distintos países, así como regiones en los últimos años. En algunas zonas esto se evidenció con mayor fuerza a raíz de la pandemia mundial por el virus SARS CoV-2 en el año 2019.

El concepto de la gentrificación se ha ido modificando, así como nutriendo de nuevas teorías a partir del paradigma social vigente del momento en que se enuncian, sin embargo, hablando etimológicamente de la palabra esta tiene un origen que también sirve para enmarcar hoy el surgimiento de este fenómeno. La raíz etimológica descansa en una clase social, el “El término gentry se refiere a la clase social inglesa integrada por terratenientes de la nobleza” (Blanco, 2017).

Así fue como el término “gentry” comenzó a popularizarse, así como utilizarse cuando se requería referirse a un grupo de personas pertenecientes a una clase social elevada, estos grupos de personas podrían pertenecer a la misma familia o clan.

Por lo tanto, el origen de la primera definición de gentrificación tuvo su nacimiento en la concepción de cómo “la clase burguesa y terrateniente, en su acepción contemporánea, genera procesos de transformación de la ciudad y desplazamiento de grupos sociales” (Blanco, 2017). Es importante recalcar que este concepto quedó estático en el tiempo, no tuvo grandes modificaciones, además de que es solamente usada para referirnos a este momento en la historia de Inglaterra.

El movimiento de las clases sociales con alto poder adquisitivo dentro de un país o región son los que nutren la dinámica de las nuevas interacciones sociales y hasta comerciales dentro de una zona predeterminada pero que también pueden influir de manera negativa en las relaciones sociales nativas ya establecidas. El nacimiento de la palabra gentrificación ya ha sido enmarcado en las líneas anteriores, sin embargo, como ya se dijo, las definiciones cambian respecto a la época, el momento socio político, así como económico que atraviesan las naciones y por supuesto, por la preparación o concepción social de los distintos pensadores.

Es una realidad que la palabra gentrificación tiene una carga negativa ya que nos remite a uno de los procesos capitalistas más puros, es decir, el desplazamiento de las clases sociales menos favorecidas frente a aquellas que poseen una mayor cantidad de recursos y son las que se terminan apropiando de sus viviendas. Sin embargo, hablar de gentrificación va mucho más allá, estamos hablando de como un proceso social cambia a la par que la organización social.

El concepto de gentrificación ha estado inmerso en un debate constante que lo ha ido modificando y que incluso hoy en día se siguen discutiendo sus implicaciones, así como características. La realidad es que la gentrificación se enriquecido conceptualmente hablando “Frente a algunas posturas que niegan el desplazamiento como un elemento intrínseco a los procesos de gentrificación y que implícita o explícitamente ponen en cuestión su relevancia en los significados de las transformaciones socioespaciales observada” (Mendoza V. M., 2016).

Es importante recuperar el sentido crítico del cual vienen cargadas la mayoría de las definiciones propuestas, esto generado por el debate inherente del dominio de una clase social sobre otras, así como el paradigma de transformación social que este implica. Frente a las distintas definiciones lo que destaca es que para algunos autores la gentrificación solo debe ser considerada dentro del rango de espacios de vivienda, para otros la gentrificación también abarca espacios de oportunidades laborales y hasta de ocio, esto es parte del debate conceptual del que se relata en líneas anteriores.

En su definición más clásica elaborada por Ruth Glass<sup>4</sup> se puede considerar a la gentrificación como “el proceso de reapropiación del centro urbano de Londres por parte de las clases medias y medio-altas, ocasionando el desplazamiento hacia la periferia de las clases obreras que habitaban esos barrios centrales” (Glass, 1964). Un término acuñado en 1964 no podría ser considerado como antiguo y es precisamente eso lo que ha permitido la entrada y salida de distintas variables en la composición de la definición, en la acuñada por Ruth Glass se habla principalmente de las clases que imperaban en el Londres de la década de los 60, con el paso del tiempo este concepto dejó de ser la piedra angular de la definición.

Durante un tiempo esta definición no propició grandes debates e incluso, se podría decir que no generó tanto revuelo entre la comunidad académica de ese momento. Fue en la década de los ochenta, casi veinte años después que este

---

<sup>4</sup> Socióloga de origen Alemán y nacionalizada como ciudadana británica que modifica el término “gentry” a “gentrificación” para referirse a las transformaciones urbanas que experimentaba Reino Unido

término comenzó a ser objeto de estudio para otros autores, las críticas y las propuestas de otras definiciones comenzaron a hacerse presentes.

La primera crítica importante fue elaborada por Neil Smith en su obra *La nueva frontera urbana*, en la que recordó que estos procesos sociales ya habían sido evidenciados mucho tiempo atrás por Frederick Engels en el texto titulado *Contribución al problema de la vivienda*, y en el que respecto a la gentrificación enuncia:

“la práctica generalizada de abrir brechas en los barrios obreros, particularmente en aquellos situados en el centro de nuestras grandes ciudades, ya responde esto a un interés por la salud pública o el embellecimiento, o bien a una demanda de grandes locales de negocios en el centro urbano, o bien a las necesidades de transporte [...] Cualquiera que sea el motivo invocado, el resultado es en todas partes el mismo: las callejuelas y los callejones sin salida más escandalosos desaparecen y la burguesía se glorifica con un resultado tan grandioso” (Engels, 1869).

La importancia de las clases sociales también está muy presente en la concepción que Engels tenía sobre la gentrificación, llama la atención sin dejar de lado las grandes aportaciones de este eminente filósofo y sociólogo, que estando en un periodo de reestructuración aún joven para la composición social que se alcanzó al día de hoy se hayan podido identificar plenamente estos procesos, para este autor es mucho más general, contrasta con la definición de Glass la cual es más cortada e identificada.

Estas definiciones no se contraponen, el momento histórico es importante para entender las diferencias entre cada una de ellas. Considérese que no existe una definición correcta o que una sea mejor respecto a otra, basta con entender los distintos momentos históricos en las que se elaboraron y la forma en que estas se pueden nutrir para llegar a una concepción más general

Otra de las críticas a esta definición que también abonó a la concepción que tenemos sobre la gentrificación provino directamente de la academia

estadounidense, cómo era de esperarse la connotación y el énfasis que hacían en las clases sociales era el objetivo de esta crítica norteamericana. Buscaron demeritar la palabra a través de algunas tácticas inmobiliarias, se llegó al punto en el que incluso el senador Alfonse D' Amato<sup>5</sup> en una polémica declaración refirió que “que la gentrificación no significaba ni más ni menos que viviendas para los trabajadores” (Smith, 1996).

La academia estadounidense propuso otros términos para sustituir el concepto de la gentrificación, se propuso utilizar “recuperación de la ciudad”, “revitalización habitacional” o “movimientos de vuelta a la ciudad”. Esta necesidad no era otra más que la de quitarle la connotación negativa al desplazamiento y es que uno de los pilares económicos de Estados Unidos es el negocio inmobiliario, por ende, no podían permitir que éste se viera manchado por una palabra con una carga negativa.

La crítica no se hizo esperar a esta situación y fue Damaris Rose<sup>6</sup> quien se pronunció sobre la gentrificación afirmando que “es un concepto caótico que oculta la multiplicidad de procesos, como las políticas públicas y privadas sobre vivienda y mercados de suelo, así como la reestructuración masiva del espacio urbano” (Rose, 1984).

Han surgido así varias investigaciones que giran solamente en torno a la definición más completa y apropiada de la gentrificación, como se advirtió desde el inicio, estas definiciones varían dependiendo de las percepciones y preparaciones de aquellos que han propuesto alguna definición, al ser la gentrificación una variable más de los procesos sociales no parece existir una definición absoluta o una que reúna los parámetros para satisfacer las necesidades conceptuales de los distintos lectores e investigadores, la gentrificación como teoría se va alimentando día a día de las nuevas tendencias sociales así como tecnológicas.

---

<sup>5</sup> Senador neoyorquino defensor del capital inmobiliario encargado de “recuperar” el barrio de Harlem en NY

<sup>6</sup> Urbanistas y Profesora honoraria en el “Institut National de la Recherche Scientifique (INRS)”

Lo que es cierto y parece predominar en todas las definiciones es que hay una especie de mezcla heterogénea entre actores privados - públicos y la misma sociedad, donde sus intereses o necesidades parecen ser las que a manera de pacto van cimentando las nuevas reglas de la urbanización, así como las oportunidades de vivienda. Para Sharon Zurkin<sup>7</sup> este pacto debe ser la piedra angular de la definición de gentrificación ya que la define como “el resultado de la intervención de los desarrolladores inmobiliarios, también conocida como supergentrificación asociada al ingreso de grandes capitales” (Zurkin, 1987).

En esta definición se consideran dentro del papel fundamental a las inmobiliarias, quiénes han sido actores principales para que la gentrificación pueda llegar a consolidarse bajo la forma con la que la conocemos hoy en día.

Las definiciones en América Latina no distan mucho de las mencionadas anteriormente, para Eftychia Bournazou Marcou<sup>8</sup> la gentrificación en AL “es el sello de la desigualdad, es el resultado de la distribución asimétrica de la riqueza, así como de espacios y bienes públicos en países como México, a los que generalmente no pueden acceder las clases populares, provocando segregación y marginación” (Marcou, 2014).

Como lo hemos visto a lo largo de estas líneas, la gentrificación tiene una carga negativa, una connotación indeseable para el grueso de la sociedad, el debate del concepto gira en torno a razón de que para algunos pensadores debería abarcar más elementos o que para algunos otros es un concepto mal empleado que busca desincentivar la constante búsqueda del desarrollo social y urbano.

## **1.7.- Estado del arte.**

La gentrificación como fenómeno dentro de la organización social es bastante joven si la comparamos a la historia de la humanidad. Los primeros vestigios de la gentrificación datan de finales del siglo pasado y aunque se tiene evidencia de

---

<sup>7</sup> Socióloga estadounidense especializada en la urbanidad moderna

<sup>8</sup> Académica de la Facultad de Arquitectura de la UNAM

menciones en siglos anteriores a este fenómeno el enfoque con un objetivo analítico se dio por primera vez varios años después.

La gentrificación parece ser un fenómeno que va muy de la mano con la globalización, históricamente a estas palabras se les ha asociado con algo negativo, aunque es evidente las desventajas y desafíos que tiene la globalización, así como la gentrificación se deja la puerta abierta a debatir hoy sobre los principales responsables de estos fenómenos, hoy el papel que toma cada uno de los individuos y de qué formas abonamos a que estos procesos continúen. Enjuiciar a estas palabras con una connotación negativa hoy no sería lo teóricamente correcto, ya que fenómenos tan grandes como la globalización o la gentrificación no son contruidos en su día a día por individuos, sino que son cimentados por los más altos poderes políticos y económicos.

Para Kurt Hollander<sup>9</sup> la gentrificación “Es una estrategia inmobiliaria de gobiernos, bancos e inversores a largo plazo con la idea de correr a la clase trabajadora para ganar más dinero” (Hollander, 2023). Para que fenómenos de este calibre prosperen es necesario que las máximas expresiones de poder en lo económico, así como en lo legal se unan con un objetivo en común, en el caso de la gentrificación tenemos una triada dónde encontraremos al gobierno, al sector privado y por supuesto a los ciudadanos.

Estas relaciones de poder no siempre son para el beneficio de todas las partes por igual, en nuestro caso las reglas del juego impuestas por el gobierno tienden a generar oportunidades para el sector privado, el cual a través del mercado estipula la dinámica con la que se van a ejecutar las reglas previamente impuestas y quienes parecen no tener muchos reflectores es la población, aquí encontraremos una segregación entre aquellos que pueden mantenerse en esta dinámica y aquellos que les resulta prácticamente imposible. Para aquellos que se ven envueltos de manera positiva en esta sinergia es que las cosas “parecen” funcionar dejando de lado las críticas a un margen de error en la toma de estas decisiones.

---

<sup>9</sup> Escritor neoyorkino

Las consecuencias de la corrupción, así como del clientelismo político parecen haber llegado a la gentrificación, rescatando la opinión de Hollander “La gentrificación es culpa de los gringos, pero no podría existir sin los gobiernos corruptos de México” (Hollander, 2023). El papel que juega el estado hoy se debate entre la influencia y el apoyo que les han dado a los grandes capitales inmobiliarios a través de políticas de vivienda que solamente benefician a un sector mínimo de la población, las políticas de vivienda al menos en la Ciudad de México parecen ser simplemente un eufemismo de la muy notable búsqueda por una elitización de las zonas centrales de esta ciudad.

Sin embargo, no se debe dejar de lado la posibilidad de que el fenómeno habitacional que se está viviendo en la CDMX corresponda únicamente al proceso cíclico natural que conllevan las grandes ciudades en las que comienzan a ocuparse de grandes capitales extranjeros y por ende de habitantes extranjeros propiciando una expansión en lo económico, lo político, así como la multiculturalidad.

Para esto es importante “situar la importancia de los procesos de gentrificación producidos en la realidad social y las interacciones entre los agentes y clases sociales en la Ciudad de México y con ello contribuir a esclarecer la relación de la sustitución de clases y la movilidad de capital con los desarrollos inmobiliarios” (Martínez). Tal como lo propone la autora Patricia Olivera Martínez<sup>10</sup> los efectos hay que medirlos en las realidades sociales, hay que usar una perspectiva multidisciplinaria que no nos permita caer en la falacia del dato duro y comprender las formas reales en las que el estatus quo de dichas regiones o segmentos de la población fueron alteradas ya sea en beneficio o para perjudicar.

Si el primer vestigio de este fenómeno se dio gracias al aburguesamiento donde regiones centrales de países como Inglaterra experimentaron un proceso en el cual la masa social más adinerada o incluso de la nobleza dejaron sus lugares de origen para llegar a estas ciudades y con esto desplazar a quienes ya vivían en esa área por el ajuste en el alza de los precios podemos pensar que la naturaleza cíclica

---

<sup>10</sup> Doctora en geografía y Maestra en urbanismo por parte de la UNAM.

de este fenómeno es condenatoria para aquellos que no poseen las mismas oportunidades de recursos.

Aunque este fenómeno fue identificado en siglos anteriores nunca fue analizado a fondo, ya que sólo se creía era una parte inherente del propio crecimiento social y el desarrollo que este conlleva. Con la tipificación realizada en la década de los años 60 se abrió la puerta a ser analizado más a fondo por la academia, ya que la gentrificación no es un tema que compete solamente un área de estudio, esta condición de interdisciplinariedad nos permite estudiar a la gentrificación desde la economía, en el urbanismo, la arquitectura, la sociología, la geografía, la antropología y por supuesto a través de la política en materia hoy de políticas públicas elaboradas para permitir o detener este incesante fenómeno.

A partir de la década de los noventa comenzaron a elaborarse diversos estudios que identificaban al fenómeno de la gentrificación como un potencial y futuro problema, lo hace tomando como punto de partida el crecimiento que se ha tenido en el número de población en los últimos años, el cuestionamiento principal gira en torno a identificar si a largo plazo el crecimiento de la población era un riesgo para la disponibilidad del uso del suelo destinado a la vivienda.

En su obra *London, aspects of change* la autora Ruth Glass identifica “un proceso que tenía un impacto en el medio físico, reflejado en la rehabilitación de las viviendas y de la infraestructura, pero también en el medio social” (Glass, 1964). El momento en el que surge esta investigación es también identificable como el de la primera ola de globalización, sería equivocado no suponer que la globalización cooperó para intensificar, así como incentivar los movimientos migratorios hacia las grandes ciudades.

Es a partir de esta literatura que se identifican a los tres actores principales de este fenómeno: el estado, el mercado y los nuevos compradores. Al haberse identificado cada uno de estos jugadores se puede identificar también su rol, así como la influencia que tienen en la prevalencia o en el cese de esta actividad que parece ser una especie de ciclo que se replica en distintas magnitudes y en distintos lugares.

Respecto al estado, este se ha encargado de “facilitar los procedimientos de aplicación de las reestructuraciones urbanas por medio del mercado inmobiliario, y por otro lado, funciona como el principal agente dinamizador de zonas centrales y pericentrales de las ciudades, a través de políticas de integración social” (Mendoza F. R., 2016).

Encontramos alrededor de este actor un debate interesante, uno que gira en torno a saber si esto contribuye al desarrollo social, infraestructural, así como económico de las ciudades o si por otro lado en este afán de poner al servicio de aquellos con el poder adquisitivo más alto las zonas centrales y por ende con más servicios de las ciudades es una forma moderna de desplazamiento por exclusión a aquellos que no cuentan con el mismo nivel de renta.

Para el mercado la connotación que encontramos puede interpretarse como algo negativo, si nos basamos en el supuesto de la teoría de la mano invisible<sup>11</sup> este indicaría que el mercado solamente se acomoda y sigue las tendencias de los demandantes, ya que el mercado “se asocia su actuación como agente gentrificador en las dinámicas de extracción de renta del suelo por medio del sector inmobiliario” (Mendoza F. R., 2016).

Es precisamente en este eslabón dónde surge la interrogante del por qué no existe una intervención por parte del gobierno para regular a esta insaciable figura del sector inmobiliario en México, a la luz de la evidencia empírica podría aventurarme a afirmar qué es precisamente la falta de atención en las políticas públicas de vivienda quienes han dotado de un poder incuestionable a estos entes privados

La gentrificación como causante hoy puede tener diversas ramas. Cerrar el análisis a una migración hoy sin razón aparente o meramente condicionada por el paradigma tecnológico que se vive sería una gran equivocación, ya que estaríamos perdiendo de vista hoy el verdadero trasfondo de las circunstancias que propician

---

<sup>11</sup> Ilustración de cómo la ley de la oferta y la demanda benefician al conjunto de la sociedad de una manera indirecta

este movimiento, también “se evalúa las funciones que cumple la gentrificación en términos simbólicos, turísticos,” comerciales o residenciales” (Janoschka, Sequera, & Salinas, 2014).

Es sobre todo en espacios latinoamericanos dónde este último concepto encuentra su grado de complicación, ya que parte de la teoría a esta idea afirma que los espacios latinoamericanos son víctimas de una especie de invasión por parte de extranjeros que simplemente buscan apropiarse del lugar al ellos pertenecen a un nivel socioeconómico mayor.

Surge entonces la duda, ¿por qué las zonas latinoamericanas parecen ser las favoritas para esta nueva forma de “invasión”? para el autor Vicente Moctezuma<sup>12</sup> es claro, “aprovechando las características históricas y culturales extraordinarias del sitio, el Estado, en fuerte asociación con la iniciativa privada, ha buscado crear un lugar propicio para atraer inversiones nacionales e internacionales en desarrollos y proyectos inmobiliarios, turístico patrimoniales y de consumo cultural” (Mendoza, 2016). Parece ser que la mano derecha de los gobiernos es la riqueza cultural en las que disponen los países, ya que con el pretexto recuperarla o de darle más proyección al mundo esta comienza a ser traficada como si fuera una mercancía..

Y son precisamente estos nuevos compradores los que “corresponden a personas que se transforman en agentes gentrificadores en la medida que llegan y reestructuran las dinámicas de un espacio urbano determinado” (Mendoza F. R., 2016). Estos nuevos habitantes llegan a ocupar las zonas sin olvidar su cultura, sus costumbres lo que genera un intento de acoplar sus conductas a las nativas de este lugar, que deriva no sólo en la llamada apropiación cultural, también una mezcla cultural que es celebrada por unos, pero repudiada por otros.

En gran medida la globalización y la cosmovisión han sido parte fundamental para que estas mezclas multiculturales sean los nuevos estandartes de algunas grandes ciudades, este campo se ha analizado desde el esfuerzo de dimensionar

---

<sup>12</sup> Doctor y maestro en Antropología Social por el Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social y Licenciado en Historia por la UNAM

el peligro que corre el tejido social de una zona gracias a la intervención de los que algunos autores han llamado como “nuevos colonizadores” o “colonizadores modernos”.

Se critica que “con la excusa del embellecimiento de la ciudad y la valorización de su imagen se produce la expulsión de las clases de bajos ingresos, poniendo en peligro la mixticidad social” (Clerval, 2015). De esta nueva cosmovisión quedan excluidos aquellos habitantes que son de estratos económicos más bajos, por lo que al tratarse de una mezcla heterogénea no se contemplan a todos los actores ni todos los contextos que llegan en determinado momento a encontrarse en un solo escenario social.

La interacción no se concreta por las diferencias culturales, así como de las libertades económicas que unos dominan frente a otros, la llegada de los nómadas digitales es solo una pieza más de este rompecabezas que corre el riesgo de nunca ser armado, ya que como cualquier otro fenómeno dentro de las ciencias sociales no hay un fin aparente debido a que se van actualizando, nutriendo y acoplando a los nuevos momentos del paradigma social.

Dentro de este debate surge una discusión que no ha sido tan analizada, pero de gran valor, esta idea es analizada por García Herrera quien “quien puso en duda la utilización del vocablo gentrification para realidades que no sean específicamente británicas” (García & Luz, 2008). Esto nos ofrece toda una línea de investigación completamente distinta, ya que estos autores proponen llamar a este fenómeno como “elitización” y simplemente resguardar el concepto de la gentrificación para aquello que pase dentro de las fronteras de Inglaterra.

Y es que “rehuyendo de una definición economicista de élite, la geografía hispánica se inclina por otra multidimensional que contiene el poder adquisitivo y el patrimonio de los actores sociales, pero también otros tipos de capitales” (García & Luz, 2008). Hoy en el aspecto latinoamericano es distinto analizar la gentrificación, ya que somos más vulnerables a la llegada de otros habitantes con un nivel de ingreso más alto que los que se encuentran en nuestra región.

En el caso mexicano y concretamente de la Ciudad de México empiezan a gestarse con el “Acuerdo por el que se expide el plan integral de manejo del centro histórico de la Ciudad de México<sup>13</sup>” un documento publicado en la gaceta oficial de la Ciudad de México con fecha 17 de agosto de 2011 donde encontramos en la página 33 el siguiente párrafo: “La rehabilitación integral del Centro Histórico requiere de la más amplia participación de todos los sectores de la sociedad; la atracción, conducción y sostenimiento de la inversión privada refuerza las inversiones públicas, otorga competitividad a la zona en términos de diversidad, empleo y crecimiento económico, pero sobre todo permite conservar el interés por sostener y conservar adecuadamente el corazón de la ciudad”.

Hoy la gentrificación podría ser analizada como un proceso de embellecimiento o incluso de recuperación para algunas zonas, el problema surge cuando estas zonas al momento de ser recuperadas siguen sin estar disponibles para los habitantes nativos del país, sino que éstas se ponen de alguna de otra forma a un nivel de venta exclusivo para otro tipo de perfil de cliente, el cual posee mayores ingresos, que casi siempre vienen desde afuera.

Las oportunidades que da la gentrificación siguen siendo parte de este debate mencionado ya en varias ocasiones que no nos permite etiquetar al fenómeno de la gentrificación como algo malo o bueno, sino que nos permite tomarlo simplemente como un fenómeno social que se ha intensificado en los últimos años, la discusión sigue puesta sobre la mesa, ¿el desplazamiento por exclusión es una desventaja para alcanzar la equidad o ventaja para el desarrollo social y económico?.

---

<sup>13</sup> [http://data.metrobus.cdmx.gob.mx/transparencia/documentos/art14/l/Acuerdo\\_17-08-11.pdf](http://data.metrobus.cdmx.gob.mx/transparencia/documentos/art14/l/Acuerdo_17-08-11.pdf)

## Capítulo II.- La segunda ciudad.

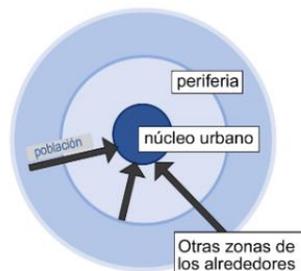
La máxima expresión de la sociedad en su punto más organizado son las ciudades, algunas más grandes que otras, pero todas cargadas del mismo significado. Desarrollo, prosperidad, fortaleza, innovación suelen ser los máximos estandartes de las grandes ciudades.

Las ciudades intervienen en la construcción de un tejido social óptimo que favorezca el desarrollo individual, así como colectivo de sus integrantes. Es en esta sinergia social donde deberían surgir las primeras interacciones con ciertas instituciones como la escuela, el trabajo e incluso las ideologías, sin embargo, ¿Qué pasa cuando las ciudades no cumplen con este papel y actúan más como un obstáculo para aquellos que buscan una oportunidad de desarrollo?.

Dentro de las ciudades la mecánica suele ser establecida por el sector económico. El mercado resulta determinante en la construcción no solo de la infraestructura sino también de las dinámicas sociales. Para Heinz Heineberg<sup>14</sup> son cuatro las fases del desarrollo urbano que pueden ayudarnos a comprender de forma más concreta la tendencia de expansión que han seguido las grandes ciudades.

La primera fase es la de la *urbanización*, esta podría ser definida como la “acumulación de más habitantes en una zona de densificación urbana que en el campo circundante (Heineberg, 2014)”.

Imagen 1.1 .- Primera fase del desarrollo urbano: urbanización



Fuente: Recuperado de “según el desarrollo urbano” <https://es.serlo.org/community/198965/las-fases-del-desarrollo-urbano>

<sup>14</sup> Geógrafo alemán y profesor universitario emérito de la Westfälische Wilhelms-Universität Münster .

En la imagen 1.1 podemos comprender de forma gráfica esta definición, el ejemplo más práctico y real para ilustrar esta fase es cuando la gente migra desde las zonas rurales hacia las áreas urbanas y se concentra allí, comienzan a desplazarse de esta periferia para comenzar a ocupar regiones más centralizadas. Una de las principales causas históricas fue la revolución industrial, el crecimiento de las compañías industriales generó una considerable cantidad de empleos en las ciudades. Dado que las infraestructuras aún no estaban completamente desarrolladas, era crucial vivir cerca del lugar de trabajo.

Dentro de la segunda fase podemos identificar un proceso muy curioso, que comienza a dar forma y mayor sentido a nuestro concepto de la segunda ciudad, la *suburbanización* se presenta una fase de descentralización, Heinz Heineberg lo define como “el traslado de la población y el empleo del núcleo urbano a las zonas suburbanas circundantes” (Heineberg, 2014). Con la imagen 1.1 podemos comprender a detalle la definición, así como el comportamiento de ciertos sectores que componen a la población.

Imagen 1.2 .- Segunda fase del desarrollo urbano: suburbanización



Fuente: Recuperado de “según el desarrollo urbano” <https://es.serlo.org/community/198965/las-fases-del-desarrollo-urbano>

En la imagen 1.2 se distingue el movimiento que hay de las zonas más centralizadas hacia la periferia de las ciudades y es que el avance de la movilidad urbana ha posibilitado que las personas residan en las áreas periféricas de la ciudad, conocidas como suburbios, y se trasladen al trabajo en las zonas urbanas utilizando diferentes medios de transporte, como automóviles o transportes públicos. En el caso de la CDMX este traslado hacia las afueras de la entidad deriva

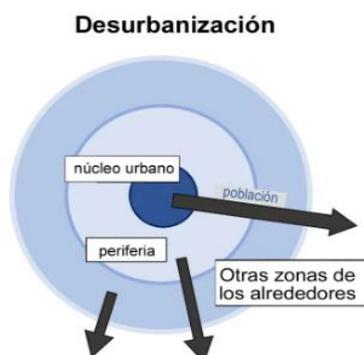
en que los habitantes que viven bajo estas condiciones utilicen gran parte de su tiempo en el traslado de sus viviendas a los centros de trabajo.

De acuerdo con la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) “el tiempo promedio de viaje de ida al trabajo en transporte público en la Zona Metropolitana del Valle de México es 71 minutos” (Saldaña, 2023). El dato se vuelve más alarmante cuando se complementa con el hecho de que “En México, en promedio solo 43% de la población urbana tiene acceso conveniente al transporte público, muy lejos de países desarrollados como Europa, Estados Unidos y Canadá con 90%, expuso la Cepal” (Saldaña, 2023).

La decisión tomada por aquellos que se vieron empujados a la periferia les permite mantener sus actividades laborales o escolares, sin embargo, el precio a pagar es demasiado alto ya que lo hacen con su tiempo. Bajo esta premisa es que se va gestando el concepto de la segunda ciudad, una zona que va albergando ciudadanos que paulatinamente se ven excluidos por los precios de los inmuebles en las zonas centrales.

La tercera fase es la *desurbanización*, en esta se produce un descenso absoluto en cuanto a la población y el empleo del conjunto de la población. El desplazamiento ya no es simplemente hacia el área suburbana, sino hacia el entorno rural” (Heineberg, 2014). Esta fase evidencia este efecto en cadena que va generando la gentrificación, ya que al momento de que los nuevos habitantes comienzan a llegar a los suburbios (como lo vimos en la fase anterior) los precios de renta y venta de inmuebles van incrementándose, esto replica el fenómeno de la gentrificación, aunque a menor escala y por ende los habitantes nativos de estos suburbios se ven forzados a desplazarse aún más.

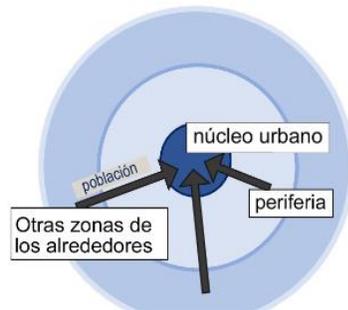
Imagen 1.2 .- Tercera fase del desarrollo urbano: desurbanización



En la imagen 1.2 se aprecia este efecto en cadena que no solamente afecta a los habitantes originarios de las zonas de la periferia, también repercute en las oportunidades de desarrollo personal que pueden llegar a tener como educación o trabajo. Derivado de esto podemos confirmar que “existe un incremento en la movilidad de la población turismo y migración, apertura de la brecha entre clases sociales; y mayor pobreza y exclusión social” (Cordero, 2016).

La última fase del desarrollo urbano es el de la *reurbanización*, es en esta fase donde según Heineberg se vuelve a generar una concentración de residentes en el núcleo urbano durante la fase de reurbanización. Además de la importancia de la vivienda, también aumenta el impacto económico, político y cultural de la ciudad” (Heineberg, 2014). Es en esta fase podemos hablar de la rehabilitación de espacios y de cómo estas estrategias socio políticas capturan de nuevo la atención de los ciudadanos, sobre todo de los más jóvenes quienes buscan ocupar estas áreas.

Imagen 1.3 .- Cuarta fase del desarrollo urbano: reurbanización  
**Reurbanización**



Fuente: Recuperado de “según el desarrollo urbano” <https://es.serlo.org/community/198965/las-fases-del->

Cómo apreciamos en la imagen 1.3 los procesos descritos anteriormente tienen una secuencia contraria, ahora existe una movilidad de esta zona exterior, así como de la periferia para ubicarse de nuevo en los núcleos urbanos. Como se menciona anteriormente esto sucede muchas veces en gran medida a las campañas de recuperación y rehabilitación de espacios que tienen los gobiernos para ciertas zonas de las ciudades que pueden ofrecer una mejor calidad de vida para aquellos que lleguen a ocuparlas.

Sin embargo, aquí surge una disyuntiva importante ¿Para qué perfil de ciudadano están orientadas estas mejoras en la ciudad?, ¿El objetivo de estos planes es atraer a los habitantes nativos o antiguos u ofrecer estos espacios para aquellos que tienen la oportunidad económica de trasladarse a zonas más centralizadas de la ciudad?.

Ante este fenómeno surge un concepto que vale la pena revisar en cada una de sus definiciones pero que están orientadas a explicar o fundamentar el mismo fenómeno, con este concepto “nos adentraremos en los aspectos políticos y económicos de la gentrificación, presentando el proceso como un fenómeno de escala superior, identificando a los gentrificadores, no solo como un colectivo social (clase) direccionado por criterios de racionalidad económica” (Hackworth, 2007).

El “urbanismo neoliberal” (Hackworth, 2007; Smith, 2001; 2005), “urbanización del neoliberalismo” (Theodore, Peck, & Neil, 2009) o incluso “urbanismo empresarial” (Leitner, Peck, & Eric, 2007), se utiliza para argumentar que esta fase reciente del crecimiento urbano se distingue por considerar y administrar la ciudad como una entidad económica, priorizando la obtención de ganancias financieras sobre el aspecto social. Los gobiernos nacionales y locales implementan diversas estrategias con el objetivo de reestructurar las responsabilidades gubernamentales para adoptar enfoques empresariales.

Esta última y más reciente fase del urbanismo se concentra en aquellos ciudadanos o habitantes con poder adquisitivo más alto que el resto, podríamos decir que es la forma más moderna de urbanización, las grandes ciudades buscan poblarse de habitantes que generen un flujo de efectivo que resulte de gran aporte a las economías nacionales.

El ente gubernamental es quien gesta estas redes, aunque no actúa solo, la sociedad y por supuesto los entes privados son los catalizadores perfectos para que estas redes articuladas a detalle puedan alcanzar sus objetivos de ofrecer otra oportunidad de vida, una en la que los bienes y servicios son más variados y están más al alcance de los ciudadanos que habitan en estas zonas, una en la que el

estilo de vida mejora drásticamente comparado al del promedio, ofrecen una segunda ciudad.

## **2.1.- Experiencias Internacionales.**

Dentro de las tendencias de crecimiento y expansión dentro de las ciudades es una realidad que se busca de forma constante construir una cultura local fuerte, una que permita sentar las bases de desarrollo social acoplándose a las necesidades culturales internas o externas con el fin de enriquecer su tejido social.

El proceso de la gentrificación es el común denominador en el desarrollo de la sociedad en las grandes ciudades, cae la responsabilidad principalmente en los poderes públicos, ya que estos son los responsables de atraer a empresas privadas de talla internacional e incluso les abren las puertas a habitantes de otros países para llegar a residir en su territorio. Estas aperturas no son solo para el exterior, también invitan a los habitantes que gozan de una creciente y constante capacidad monetaria a trasladarse de sus zonas de origen a las regiones centrales de las ciudades.

Dos de las experiencias internacionales más distinguidas con las que podemos comenzar a enmarcar estas experiencias son la remodelación de París bajo el plan de Haussmann y los cambios de clase en Inglaterra durante el siglo XIX, mencionados por Engels en 1877, estos ejemplos ilustran esta perspectiva histórica. La Haussmanización de París, es uno de los planes urbanos más afanosos que hayan existidos, “en 1853, el emperador Napoleón III nombró a Georges-Eugène Haussmann como prefecto del Sena para llevar a cabo la revitalización de París con el propósito de modernizar la capital francesa y facilitar su control en caso de disturbios sociales” (reguLab, 2020).

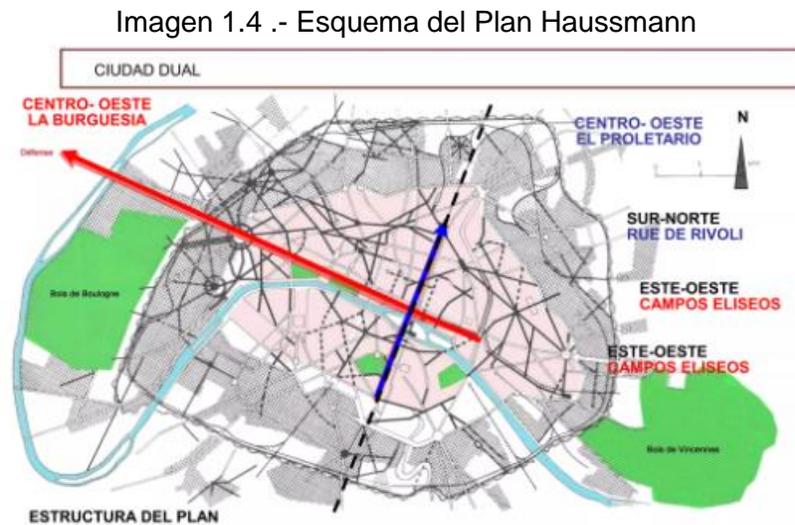
La destrucción creadora<sup>15</sup> como también se le conoce a este proceso se basó en la destrucción de aproximadamente el 75% de lo que se considera era el París de ese momento, ya que “las calles de París antes de la renovación urbana eran

---

<sup>15</sup> Término acuñado por David Harvey, geógrafo y teórico británico de corriente Marxista.

angostas, poco ventiladas, con poco acceso a luz solar y un mal sistema drenaje” (reguLab, 2020), el plan requería por supuesto de la expropiación de los terrenos y propiedades que se interponen a los nuevos planos para recuperar estos espacios públicos, el gobierno podía entonces, disponer de las construcciones que se encontraban en la vía pública.

Uno de los resultados del Plan Haussmann fue que los residentes originales del centro de la ciudad fueron desplazados hacia las áreas periféricas, en la imagen 1.4 se puede apreciar la remodelación de los espacios que nos permite observar la nueva composición en la estructura urbana de la ciudad de París.



Fuente: Recuperado de Esquema de intervención del Plan Haussmann, Obtenida de: <https://es.slideshare.net/JONAER/plan-hausmman>

Como podemos apreciarlo en la imagen 1.4 la ciudad fue prácticamente dividida en 2, por un lado, la burguesía ocupó desde el centro de la nueva ciudad de París hacia el lado oeste, este lado fue recuperado y embellecido para que fuera precisamente esta clase social la que ocupará estos nuevos espacios. Para el proletariado, se le desplazó al lado oeste de la ciudad, el cual fue el menos intervenido, esta parte antigua y no sufrió ninguna actualización, se planteó un proyecto de viviendas dirigido a personas de bajos recursos, sin embargo, debido al crecimiento acelerado de la población, estas viviendas resultaron insuficientes.

Esta destrucción creativa es considerada como un proceso necesario por el cual las ciudades deben de someterse para poder evolucionar en el sentido

infraestructural, ciertos elementos típicos de ciudades comienzan a volverse antiguos conforme la misma sociedad va evolucionando, al igual que su densidad. El enfoque de esta Haussmanización no fue otro más que el de la recuperación de espacios, de embellecerlos para ponerlos a la orden de las nuevas necesidades sociales, hoy sin embargo este plan de “recuperación” trajo como consecuencia uno de los primeros antecedentes de segregación en una población.

Otras ciudades se vieron influidas por este evento, los ejemplos más directos a la destrucción creativa se dieron en la ciudad de Nápoles y Barcelona, donde sucedió un proceso similar al de la ciudad de París, de igual forma se buscó modernizar las calles y las ciudades con el propósito de embellecerlas, “la Haussmanización condujo a la destrucción de los centros históricos de las ciudades. A la vez que creaba una retórica tendenciosa que exageraba la decadencia, sordidez e insalubridad de las partes más viejas de la ciudad, convirtiéndose en lenguaje burocrático y apologético” (Joan-Anton, 2000).

Desde el siglo XIX el estado comenzaba a practicar esta tendencia de dejar perder las ciudades en el caos para que posteriormente pareciera imprescindible la intervención de este con el fin de recuperar el rumbo y la oportunidad de progreso en las ciudades.

Como ya hemos mencionado con anterioridad a lo largo de esta investigación, la gentrificación ocurre en áreas urbanas que han experimentado una falta de inversión previa en su infraestructura, lo que crea vecindarios o zonas atractivas desde el punto de vista lucrativo para este proceso de renovación o recuperación, como se le suele calificar usualmente. La reconfiguración de las ciudades se ha dado en gran medida para beneficiar aquellos que tienen los medios económicos para situarse en estas nuevas zonas centrales, las oportunidades de una buena ubicación significan dinero.

En la ciudad de Nápoles a esta reorganización se le conoció como “risanamento<sup>16</sup>”, el discurso de esta intervención del estado en la ciudad fue muy

---

<sup>16</sup> “Rehabilitación” en español

similar al que se utilizó en París, el principal motivo por el que se llevaría a cabo era para mejorar hoy el potencial en el desarrollo individual de sus ciudadanos.

Este proceso “fue el resultado de la dificultad de articular dos aspectos importantísimos del espacio urbano: la estructura de la propiedad privada, y las condiciones de insalubridad a las que estaban expuestas algunas áreas centrales de las ciudades europeas decimonónicas” (Joan-Anton, 2000). Hoy la época del siglo XIX tuvo como principal característica los altos grados de insalubridad y enfermedades que se propagan en la época, la gran parte de responsabilidad en los reajustes de las ciudades era para tener espacios urbanos más amplios, organizados y por supuesto limpios, estas condiciones sin embargo se localizan únicamente en los barrios de los más ricos.

Este plan de rehabilitación fue concebido y llevado a cabo con la aprobación del gobierno italiano y la participación de capital financiero proveniente de diferentes fuentes, la coalición entre el estado y el sector privado es una constante en el fenómeno de la gentrificación, dentro de la ciudad de Nápoles durante el “risanamento” el capital privado perteneció a aquellos burgueses que buscaban llegar a las zonas centrales de la ciudad para dejar la periferia y el campo.

El proyecto de recuperación de la ciudad fracasó irremediablemente, la coalición entre entes privados y el estado no supo conducir a un punto medio los intereses de cada una de las partes, lo que propició una ruptura en la asociación y por supuesto, un alto precio por pagar para aquellos que se encontraban en medio de esta operación. En palabras de Marcella Marmo<sup>17</sup> “Al fracaso de estas operaciones inmobiliarias sobre el plano financiero corresponde el fracaso del "risanamento" sobre el plano social y, parcialmente, sobre el plano urbanístico” (Marmo, 1976).

La falta de prioridad por parte de los impulsores económicos del proyecto en la construcción de viviendas asequibles para la población desplazada de los barrios populares del centro, tal como se había planeado, y la falta de interés de los

---

<sup>17</sup> Profesora de Historia contemporánea en la universidad Federico II de Nápoles originaria de Italia

residentes prominentes locales en mudarse al centro de la ciudad, fueron las principales razones detrás del fracaso de dicho programa de reforma. Sin embargo, las consecuencias ya estaban hechas ya que algunos habitantes quedaron desplazados y sin hogar lo que generó una molestia general por parte de este sector de la sociedad, el intento de la división quedaría plasmado para siempre en la estructura urbana de Nápoles.

Otro ejemplo dentro de la experiencia internacional es el de la “reforma” en la ciudad de Barcelona, este proceso de rehabilitación y recuperación de espacios también tuvo al siglo XIX como escaparate, esta transformación se dio para incluir a los habitantes que en algún momento habían quedado en la periferia durante el crecimiento de la población. Por supuesto, estos habitantes que se buscaban rescatar de la periferia eran los que en ese momento habían llegado a ocupar la ciudad con el objetivo de establecer nuevas vías de comercio.

El plan de Ildefonso Cerdá<sup>18</sup> no pudo llegar al fin esperado, ya que, si bien se esperaba que “la abertura de estas grandes vías a través de la ciudad antigua según las direcciones de los vientos permitieran el paso la luz, al aire, a los hombres y a las mercancías, y traerá la salubridad, el bienestar y la riqueza a toda la población” (Cerdá, 1991).

Los esfuerzos de Cerdá por mejorar y modernizar la configuración urbana del centro de la ciudad resultaron en cambios menores. Esto se debió en gran medida al sistema de expropiación forzosa contemporánea de España en aquel momento, el cual no permitía intervenciones en el centro urbano, esta situación se deriva directamente de las demandas de asociaciones de propietarios y comerciantes que promueven la no aplicación de los principios legales de la expansión urbana al interior de la ciudad.

Sin embargo y a pesar del pronóstico negativo de recuperar alguna vez el plan propuesto por Cerdá el plan de rehabilitar la ciudad de Barcelona se resolvió

---

<sup>18</sup> Ingeniero, urbanista, jurista, economista y político español, autor de la obra “Teoría general de la urbanización”

positivamente mediante una decisión gubernamental que resultó en la creación de una nueva ley de expropiación forzosa en el año de 1896. Esta ley incorporó las demandas de industriales y propietarios en términos de compensaciones, lo que permitió la organización de un proyecto definitivo para la "reforma" de la ciudad, de hecho, surge la ley de "Ley de Saneamiento y Mejora de las Grandes Poblaciones<sup>19</sup>", la cual tomaba inspiración de lo realizado en las ciudades de París y Nápoles respectivamente, lo que incentivó a otras ciudades a rescatar estos modelos de rehabilitación en las ciudades que tenían una cara de ser nobles y en pro de los habitantes.

La realidad es que la relación entre las fuerzas protagonistas del estado, el sector privado y la población suele ser inestable además de volátil, me atrevo a mencionar que la verdadera lucha de poder y negociación se da únicamente entre el estado y el sector privado, la población solamente tiene dos opciones, se ve desplazada o participa activamente en las nuevas condiciones del mercado impuestas.

Otro de los ejemplos internacionales y causante de la palabra gentrificación se dio en Londres ya en el siglo XX donde cientos de familias se vieron desplazadas por la creciente clase media que llegaba con la intención de recuperar los barrios que, aunque centrales en la ciudad de Londres pertenecían a la clase baja. La transformación de este espacio urbano llevó a la anteriormente citada Ruth Glass a considerar una "aristocratización" en la ciudad, la socióloga identificó un "impacto en el medio físico, reflejado en la rehabilitación de las viviendas y de la infraestructura, pero también en el medio social: los antiguos obreros industriales eran reemplazados por esas nuevas clases medias que se acoplaban con éxito al primer jalón de la globalización" (Glass, 1964).

Con las experiencias internacionales recapituladas hasta el momento es sencillo detectar que hay una relación estrecha entre el desarrollo y el proceso de la gentrificación, los factores que lo detonan sin embargo pueden llegar a ser

---

<sup>19</sup> Ley aprobada el 18 de marzo de 1895 y publicada en la Gaceta Oficial de Madrid, España el 21 de marzo de 1985. Extraído de: [https://www.europeana.eu/es/item/2022711/urn\\_repo\\_x\\_ist\\_utl\\_pt\\_Otros\\_19867](https://www.europeana.eu/es/item/2022711/urn_repo_x_ist_utl_pt_Otros_19867)

diferentes, en algunos casos el argumento fue un crecimiento exponencial de la población, en otro, la necesidad de establecer vías de comercio más directas, mientras que en otros casos la salubridad y la necesidad de limpieza parecían ser los motores de esta recuperación de espacios, lo que sí es claro, es que la tendencia de la globalización y el auge del sector privado respaldado por el estado son la fórmula determinante en el nacimiento de este fenómeno.

Finalmente, en Estados Unidos durante la década de los años 50 surgieron programas de renovación urbanas derivados de la posguerra, las acciones consistieron en la demolición de las antiguas casas que ocupaban los barrios centrales de algunas ciudades dentro de este país, dando paso a la construcción de nuevos hogares que posteriormente representaría una oportunidad para aquellos habitantes de la periferia de mudarse a uno de estos nuevos inmuebles, el problema, aumentaron tanto los costos que fue imposible para los habitantes originarios de estas zonas seguir ocupando estos espacios, por lo que se les ofrecieron inmuebles de acuerdo a sus posibilidades ubicados en la periferia.

El autor Neil Smith abordó a manera de investigación lo que ocurrió en la ciudad de Nueva York en esa época, para el geógrafo se “le otorga prioridad a la oferta de bienes inmuebles y coloca los factores económicos por encima de las demás posibles explicaciones, así la intervención de los promotores inmobiliarios produce las transformaciones físicas, sociales y económicas en los barrios gentrificados” (Smith N., 2016). La verdadera intención no era el apoyo a los habitantes de la región, fue que a través del empoderamiento del sector privado se pudiera generar un flujo económico que representará ingresos importantes para el país los que eran necesarios por todas las consecuencias financieras que dejó la guerra.

Las empresas inmobiliarias a nivel mundial han aprovechado estos espacios cada vez más frecuentes generados por el estado, en el que ven oportunidades de inversión en los barrios deteriorados, esto conlleva a una exclusión socioespacial, ya que el incremento en el precio del suelo ha forzado a los antiguos residentes a abandonar las áreas renovadas. Los gobiernos locales respaldan este proceso

mediante la implementación de herramientas y mecanismos legales, incluyendo expropiaciones y demoliciones, lo cual resulta en la expulsión de grupos marginados.

## **2.2 .- El caso mexicano.**

En el caso nacional el proceso de la rehabilitación o recuperación de espacios no es un concepto tan antiguo, al situarse en un contexto contemporáneo podríamos considerar que una de las principales causas que propició que esto fuera así fue las diferencias en el desarrollo de las sociedades, mientras en Europa del siglo XIX ya se gestaban estas nuevas formas de organización social y urbana en el México del siglo XIX aún se respiraba un ambiente dinámico, de incertidumbre y de muchos cambios tanto en el factor social como en la esfera pública.

Nuestra relación con la gentrificación comienza entrado ya el siglo XX, donde bajo el mandato de Porfirio Díaz, donde se gestó una renovación urbana en todo el país, no sólo vías de transporte como el ferrocarril o medios de comunicación como el telégrafo fueron las innovaciones en la nación, “la construcción de edificios públicos, mejoramiento del mobiliario urbano, el Palacio Postal y el Palacio de Bellas Artes” (Lima, 2008) fueron evidencias de esta revalorización en los espacios públicos del país.

La influencia europea en el general Díaz nunca fue un secreto y la intervención que generó a partir de la fuerza del estado para el espacio público no se hizo esperar, como ya lo leímos en los casos europeos de la rehabilitación de los espacios el estado tenía tal fuerza que no había ningún otro ente capaz de cuestionar o impedir sus acciones, por lo que, la adjudicación de grandes espacios de territorio por parte del estado y la recuperación de inmuebles claves para el reacomodo urbano eran un ejercicio común en la época y en México no hubo excepción.

Si bien entramos en el debate de los efectos positivos y negativos no hay que perder de vista que estos procesos urbanos parecen ser inherentes al desarrollo

social dependiendo del momento histórico que se está viviendo. Para Carlos Montero Pantoja<sup>20</sup> esta tendencia porfiriana en el espacio urbano tuvo impactos positivos, ya que “la arquitectura era ligera, transparente, ventilada, asoleada, templada y había nuevos géneros que surgen por nuevos usos que van condicionando los tamaños y los elementos que la componen. Palacios, bancos, fábricas, mercados (no tianguis), velódromos, almacenes o tiendas que tenían de todo, hoteles, la plaza de toros, viviendas con otras características, hospitales y escuelas con otro concepto, por mencionar algunos” (Montero, 2021).

Con el estallido de la revolución mexicana y al tratarse de un nuevo conflicto bélico el progreso que iba tomando forma se desvaneció, alguno de las obras, así como de los avances fueron destruidos y por supuesto, ante tal crisis social lo más importante en ese momento era alcanzar el orden social y no el embellecimiento del espacio público.

Subsecuentemente se da una nueva fase de rehabilitación y ordenamiento del espacio urbano, lo que resulta interesante es que a partir de este momento y por mucho tiempo sería únicamente la Ciudad de México la única entidad favorecida por esta nueva ola de desarrollo. “La fase de industrialización con capital externo de 1930-1970” (Olivera, 2015) albergó importantes avances para la organización urbana del espacio público, entre ellos entre ellos “la salida del centro histórico de la Universidad Nacional Autónoma de México hacia al sur, a Ciudad Universitaria y el Instituto Politécnico Nacional un poco más tarde hacia el norte a Zacatenco y el Casco de Santo Tomas, la sede de la Cámara de Diputados se traslada a San Lázaro” (Lima, 2008).

El efecto no esperado por esta descentralización de la Ciudad de México es que se comenzó a generar una desvalorización del centro histórico y de la entidad, el cual llegó a su punto más bajo por el sismo del 19 de septiembre de 1985, en el que se destruyó prácticamente toda la ciudad.

---

<sup>20</sup> Catedrático del Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades de la BUAP, doctorado en arquitectura y urbanismo con especialidad en centros históricos

Una consecuencia más de estos hechos fue el importante movimiento social que se dio a lo largo y ancho de la entidad, los barrios, así como las colonias dejaron de tener etiquetas de la clase social que las podía habitar, se volvió más una especie de suerte encontrar algún espacio “intacto” o sin un alto nivel de destrucción para poder habitar. Esto permitió que numerosas familias de bajos ingresos accedieron a propiedades en las zonas y colonias céntricas que a la larga se convertirían en las más populares a través del Programa de Renovación Habitacional Popular<sup>21</sup>.

Lo que este programa generó fue fortalecer a través de una transferencia monetaria a las familias que rentaban un espacio la facilidad de poder adquirir su inmueble propio. Para el año de 1987 el Centro Histórico de la Ciudad de México es declarado como patrimonio de la humanidad por la UNESCO; a partir de ese momento y cargado de una notable influencia en los programas de desarrollo urbano redactados a partir de ese momento, se observa un cambio en la política urbana hacia enfoques basados en la lógica del mercado privado y perspectivas empresariales.

Para el año 2000 se concretó un plan de recuperación que se llevaba años planeando, pero que no había tenido éxito para consolidarse por factores como el presupuesto, las diferencias políticas y las distintas presiones para impedir este plan. La gentrificación en la CDMX comienza a ser más evidente a partir de la publicación del Bando número 2 por parte del gobierno liderado por el entonces jefe de gobierno de la ciudad, Andrés Manuel López Obrador, este plan se aprobó con fecha 7 de diciembre del 2000.

Este plan “restringe la concesión de licencias en la mayor parte de Ciudad de México para fomentar la construcción en las delegaciones centrales” (Hernández, El proyecto Alameda, 2012). Este plan justifica las necesidades de una correcta dirección en la planificación de un nuevo desarrollo urbano, en el que también se comienza hoy generar un poco más de conciencia por la preservación del suelo de la entidad y así evitar el continuo desgaste de mantos o acuíferos, así como zonas

---

<sup>21</sup> Programa conformado a raíz del sismo de 1985 en la CDMX, se estima un apoyo a más de 400,000 familias, extraído de: <https://revistaiztapalapa.izt.uam.mx/index.php/izt/article/view/65/129>

verdes de las cuales se atenta su prevalencia por los asentamientos urbanos irregulares.

La culminación de este plan que perpetúa la rehabilitación hoy del primer cuadro del centro histórico y que posteriormente se ha ido extendiendo poco a poco en toda la Ciudad de México fue a través del “Acuerdo por el que se expide el plan integral de manejo del centro histórico de la Ciudad de México” en el que el entonces gobernador de la entidad Marcelo Ebrard pone en marcha un plan que en conjunto con el capital privado se buscaba impactar positivamente en la organización urbana a través de la recuperación y la rehabilitación del espacio público.

El principal objetivo de este plan fue el de “propiciar la recuperación del equilibrio urbano, social y económico” (Gobierno de la Ciudad de México, 2010). Aunque el objetivo era loable y tenía una enorme carga de responsabilidad con la sociedad, la realidad es que como en cualquier otro plan hay desviaciones que ponen en peligro el cumplimiento a la letra de lo que se pretendía.

En la Ciudad de México, a pesar de que en cada gestión de gobierno se actualiza este plan de manejo, la realidad es que ahora la recuperación de espacios parece más un negocio que solamente beneficia a dos partes, al estado y al capital privado; se deja de lado no solamente a la sociedad también sea atenta contra la preservación del suelo y lo que este conlleva como mantos acuíferos o áreas verdes.

A partir de estas estrategias de recuperación es que empezamos a encontrar la desproporcionada aparición de inmobiliarias y el alza en la oferta inmobiliaria, lo que somete a este mercado que no ha sido regulado por el estado y que al tener plena libertad es quien estipula los precios al nivel que más le convenga a los oferentes. Esto nos conduce hasta el problema actual, en el que los niveles de los precios en la renta o en la compra de bienes inmuebles han jugado un papel obstaculizador para aquellos que aspiran a llegar a habitar las zonas centrales de la ciudad, así como para aquellos habitantes oriundos de estas áreas que al no mantener un ingreso constante les es prácticamente imposible irse acoplando al

alza de los precios en las rentas, lo que les obliga a tener que migrar a otras zonas de la periferia.

Recientemente esta tendencia gentrificadora ha alcanzado otras entidades del país como lo son los estados de Jalisco, Nuevo León, Puebla e incluso, las zonas turísticas cómo Baja California Sur y Quintana Roo, han experimentado sobre todo en los últimos meses un alza sostenida en los precios de venta y renta de bienes inmuebles.

Lo notable de lo escrito hasta el momento es que el proceso de gentrificación es idéntico en cada caso que aquí se ha manejado, parece una metodología que ya tiene bien estructurados sus pasos así como procesos que culminan en esta problemática socio-urbana, ante esto me pregunto ¿por qué nadie dentro de la esfera pública se ha atrevido al menos en México a cortar de tajo este proceso?, y es que en el discurso suena teóricamente perfecto que se tiene como principal interés el desarrollo social, pero en la práctica, el factor social parece verse reducido a contemplar únicamente al sector de la población con un ingreso económicamente alto que participa activamente en la coalición entre estado y sector privado para preservar esta dinámica de gentrificación y alza en los precios de los inmuebles.

### **2.3.- CDMX ¿Pluricultural y excluyente?.**

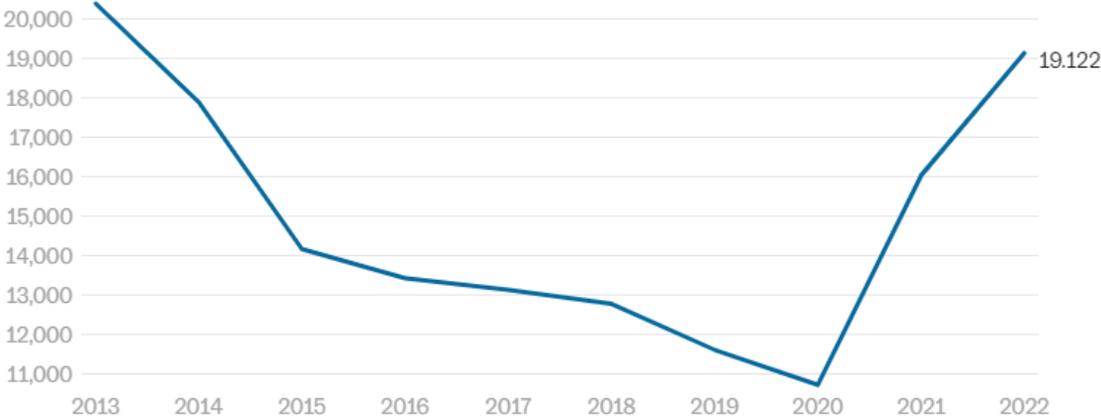
A partir de la discusión sobre los puntos positivos o los negativos de la gentrificación encontramos un par de argumentos que resultan ser los actores principales de la discusión en este apartado, por un lado, se argumenta que gracias a la gentrificación de ciertos barrios o regiones se experimentan un alza de la multiculturalidad que puede llegar a presentarse.

A la razón de algunos esto parecería ser un pilar que fortalece la interacción social y el enriquecimiento cultural, así como ideológico de las regiones, se habla incluso de que la cosmovisión social puede verse enriquecida. Sin embargo, hoy en el otro lado de la moneda encontramos los puntos negativos, ya que por ejemplo en el caso mexicano se habla de la multiculturalidad refiriéndose únicamente a

extranjeros, ya que se cree que con la diversidad étnica nacional existe una exclusión notable.

En este afán de construir una ciudad pluricultural, libre y abierta a todos se ha dejado de lado una tarea igual de importante, crear una ciudad igual de libre, abierta y con oportunidades para todos. El discurso de la inclusión al menos en la CDMX está muy orientado a los extranjeros, pero a los nacionales sobre todo a los de escasos recursos ¿qué se les ofrece?. La ahora ex jefa de gobierno Claudia Sheinbaum denominó este aumento en el número de extranjeros como un “turismo creativo” y si bien ella pretende que este “turismo se amplíe más allá de los corredores turísticos tradicionales en la ciudad y distribuir la derrama económica” (Sheinbaum, 2022) los efectos han sido variados, así como alejados de su meta propuesta.

Gráfica 1 .- Número de extranjeros habitando en Ciudad de México 2013 - 2022



Fuente: Recuperado de Unidad de Política Migratoria, Obtenida de: EL PAIS.

En la gráfica 1 se aprecia el incremento desproporcionado que se tuvo en el número de extranjeros que llegaron a habitar la Ciudad de México a raíz del año 2020, la explicación tentativa a este aumento fue la modificación al ejercicio del trabajo como lo conocemos hasta ahora, ya que con las nuevas modalidades de trabajo en casa podría llevar a cabo tus actividades en prácticamente cualquier parte del mundo. Esta explicación sería suficiente para entender cómo se rompió con una tendencia a la baja que desde el año 2013 se venía presentando en cuanto a la reducción constante de extranjeros habitando la capital del país, sin duda alguna la

CDMX se convirtió en el paraíso de los extranjeros que se vieron beneficiados por el home office.

Abrimos este apartado colocando sobre la mesa la problemática de que parece ser que somos culturalmente incluyentes cuando nos referimos a extranjeros, pero con los habitantes nacionales tendemos a crear brechas que únicamente excluyen a este sector social del país. Es importante aclarar que la gentrificación tiene muchas caras, este fenómeno no se mantiene lineal en todos los casos que se presenta, hay tipos de gentrificación y cada uno de estos puede traer consecuencias cultural y socialmente diferentes dependiendo del tipo de actores sociales que representen.

Dentro de los distintos tipos de gentrificación podemos encontrar la estudiantificación, “se refiere a la invasión de un gran número de estudiantes de clase media en barrios y pueblos cercanos” (Lees, Tom, & Elvin, 2008), esto es algo muy común dentro de la CDMX y más en el nivel universitario, ya que en instituciones tanto privadas o públicas la oferta educativa es bastante elevada.

En zonas que se encuentran cercanas a estos centros educativos es donde se suele suscitar este fenómeno. “Alrededor de Ciudad Universitaria, de la UNAM, diversos alumnos han denunciado que han sido desalojados cuando los propietarios decidieron convertir sus departamentos en Airbnb. O, en el mejor de los casos, les han subido la renta” (Torres, 2022).

Este es un grave problema que el grueso de la población foránea que cursan sus estudios en la ciudad de México ha enfrentado, vale la pena destacar como un posible punto positivo es que los estudiantes con sus usos y por supuesto costumbres de sus lugares de origen abonan al crecimiento multicultural.

También encontramos a la boutiqueización donde se da “la invasión del pequeño comercio de lujo al menudeo que sustituye la función habitacional de obreros y población de bajos ingresos” (Lees, Tom, & Elvin, 2008). En este tipo de gentrificación entra el argumento de que la gentrificación tiende a ir de la mano con la elitización de las zonas.

Esto quiere decir que, las áreas gentrificadas comienzan a pertenecer y a ser dominadas por las clases sociales más altas, se refleja claro, en las tiendas o negocios de lujo que llegan a ocupar los espacios que alguna vez fueron destinados a la vivienda.

En opinión de diversos expertos como la urbanista mexicana Melissa Schumacher González hoy el fenómeno de la gentrificación en las colonias como la Condesa y la colonia Roma tiene un sentido distinto ya que no solamente modifica el escenario urbano, el estilo de vida también se modifica y por supuesto se adecua a las contribuciones multiculturales y étnicas de los nómadas que llegan a instalarse como nuevos habitantes de la zona, “en la Ciudad de México es ya conocido “el efecto Condesa”, donde una colonia de clase media se ha convertido en el epicentro de la vida nocturna, culinaria y residencial en la ciudad. El impacto más visible se puede apreciar en los precios de renta y venta, así como en los cambios de uso de suelo. La gentrificación de la Condesa se ha extendido a la colonia Roma, llamada ahora como el “Corredor Roma-Condesa” (González M. S., 2015).

Como ya se había comentado anteriormente, este tipo de gentrificación es la más hostil y elitista, ya que en esta lo que resulta determinante en este desplazamiento es el poder económico que tienen los recién llegados sobre los que ya habitaban las zonas.

Una vez consideradas estas caras y tipos de gentrificación es momento de hablar de las consecuencias que pueden llegar a traer hablando exclusivamente del contexto sociocultural. Si bien es cierto que los efectos de la gentrificación los podemos apreciar sobre todo en las estadísticas también lo podemos apreciar de una manera cualitativa en el impacto social que puede llegar a tener al modificar ciertas costumbres que se tienen en este caso en la Ciudad de México.

Como ya se ha planteado en la introducción de la presente investigación, así como en otros segmentos, la Ciudad de México está comenzando a plantearse y a desarrollarse en función de lo propuesto por el mercado. Esta entidad comienza a generar una tendencia de ocupación de espacios que favorecen a los extranjeros y no a los nacionales, los precios en la renta o compra de bienes inmuebles no son

factibles para los propios mexicanos, pero sí para los extranjeros. La tendencia de ocupación por parte de habitantes extranjeros ha traído consigo la modificación de la dinámica social en barrios y colonias de la Ciudad de México, estos se han adecuados a las necesidades de los extranjeros y no a las de los nativos de las zonas.

Uno de los ejemplos más claros los vemos en los menús de restaurantes y cafeterías ubicadas principalmente en el corredor Roma – Condesa donde el idioma de estos es oficialmente el inglés, para desempeñar el trabajo de mesero se les requiere ser bilingües. De este hecho vale la pena destacar dos elementos que se derivan de esto, en primer lugar, esta modificación en el uso del lenguaje ha llegado hoy a molestar a los ciudadanos mexicanos.

El 24 de marzo del presente año se hizo viral un video subido en la plataforma de videos “TikTok” donde se puede observar una discusión donde una mujer de nacionalidad mexicana le reclama por no hablar español, esto en la colonia Condesa. La discusión comienza cuando la mujer mexicana le reclama a la extranjera diciéndole que de acuerdo con la ley en la Ciudad de México no se puede pasear a sus perros sin correa, ante esto, la mujer extranjera le dice que no le entiende, a lo que la mujer mexicana le comienza a hablar en inglés propiciando que la extranjera se moleste indicando que ella no le puede decir cómo pasear a sus perros, la mujer mexicana termina la discusión diciéndole “estás en México y debes hablar en español o regrésate a tu país” (Sepúlveda, 2023).

Esto generó todo tipo de reacciones, ya que hubo personas que estaban tanto a favor como en contra, el argumento con mayor fuerza fue de aquellos que estaban a favor de esta acción, ya que se comentaba que esto era algo que tenían que vivir la mayoría de los migrantes latinoamericanos que viven en Estados Unidos, otro de los argumentos es que se le ha dado el idioma inglés una fuerza que no se le da en ninguna de las lenguas indígenas que se hablan en el país. Los constantes casos de discriminación que se han reportado por años a estos migrantes parecen haber cambiado de bando, lo que muchas personas han señalado por años como un trato indigno ha sido celebrado ahora que se presenta de un habitante mexicano hacia

un extranjero, sin embargo, no podemos perder de vista que la discriminación y la exclusión por un motivo tan simple y sin relevancia como la etnia o el lugar de origen es una acción que debe de ser considerada como inadmisibile, que amenaza a la dinámica social que se puede presentar entre grupos,

La dicotomía se presenta en el hecho de que se busca hacer incluyente a la Ciudad de México dotando de fuerza al idioma inglés, lo que al mismo tiempo resulta excluyente para los propios habitantes mexicanos que no tienen como lengua materna el español sino un lenguaje de origen indígena o que no tienen la posibilidad de acceder al aprendizaje del idioma inglés o algún otro.

México con una sociedad tan polarizada como la que tenemos hoy en día y específicamente en un lugar como la Ciudad de México en el que las diferencias y las brechas de desigualdades son flagrantes a simple vista no resulta alentador que comienzan a gestarse este tipo de discusiones, ya que se terminaría de dividir a la sociedad y se adoptan conductas inapropiadas que pudieran propiciar violencia.

Esto ha llegado al punto en el que incluso el popular audio de “se compran colchones” se reproduce ahora en el idioma inglés en las principales colonias gentrificadas de la Ciudad de México, esto no es un hecho menor, gracioso para algunos, pero preocupante para otros, ha puesto en la mesa una discusión importante y es que al sonido del “*We purchase mattresses, drums, refrigerators, stoves, washing machines, microwaves or some old iron that you are selling*”<sup>22</sup>, podríamos llegar a pensar que estamos siendo conquistados otra vez.

Este incremento en la popularidad y el uso del idioma inglés no es el único factor que puede servirnos para detallar la pretensión de la inclusión que se busca dar a los extranjeros que llegan a la ciudad de México y que irónicamente le cierran la puerta a los nativos o habitantes que por años han ocupado estas zonas. Las modificaciones en las costumbres, usos y tradiciones también delatan las transformaciones que han ido surgiendo a partir de la gentrificación.

---

<sup>22</sup> “Se compran colchones, tambores, refrigeradores, estufas, lavadoras, microondas o algo de fierro viejo que vendan”

Para el Dr. Ibán Díaz<sup>23</sup> la gentrificación es “la sustitución de un entorno social por otro más privilegiado, permitido por políticas gubernamentales, en un contexto económico neoliberal” (Díaz I. , 2015), este entorno social es el que se construye a raíz no solo de oportunidades de desarrollo individual o grupal, también van ligados a elementos que pudieran resultar a la par en elementos tan tradicionales de los barrios como por ejemplo los mercados así como seguridad o limpieza en los espacios públicos.

Estos últimos elementos se desglosan de la renovación urbana, que podemos definir como “la reconversión de edificios, infraestructura urbana y equipamientos ya sea con fines patrimoniales, “rescate” de espacios públicos y/o atracción de capitales inversionistas que, pese a una apariencia de política neutral, casi siempre tiene como consecuencia procesos desiguales de gentrificación” (Zamorano, 2022). Esta regla siempre se cumple y si nos vamos a los casos de las colonias dentro de nuestra entidad se hace más evidente.

Las colonias Roma, Condesa, Nápoles, Narvarte, Juárez, San Pedro de Los Pinos o Escandón, por decir algunas, tienen una inversión pública muy alta en el mantenimiento del espacio público. Dentro de sus estrategias de seguridad encontramos no solamente el involucramiento de la FGJCDMX también cuentan con su propia fuerza policiaca hoy perteneciente a proyectos como “Blindar Benito Juárez” o “Escudo” en Coyoacán, programas que resultan en una inversión de millones de pesos pero que no siempre cumplen con sus objetivos planteados. En el caso del programa *BlindarBJ* se habla de que “han invertido 152 millones 302 mil 583 pesos de 2018 a 2021 en convenios de prestación de servicios con la Policía Bancaria e Industrial (PBI) de la Secretaría de Seguridad Ciudadana (SSC) para operar el programa Blindar BJ” (Reporte Índigo, 2021), esta es una inversión atípica a la que podríamos considerar como normal dentro de la Ciudad de México.

---

<sup>23</sup> Licenciado en Geografía por la Universidad de Sevilla y en Antropología Social y Cultural por la Universidad Nacional de Estudios a Distancia (España) y Doctor en Geografía Humana por la Universidad de Sevilla, Investigador postdoctoral de la Universidad Nacional Autónoma de México

En contraste, en alcaldías de la periferia como Iztapalapa, Iztacalco, Magdalena Contreras y Xochimilco la inversión en seguridad pública no es uno de los elementos titulares dentro de sus agendas. Los altos niveles de inseguridad y violencia que azotan a estas alcaldías son evidencia de esto ya que según cifras oficiales “no se destinaron recursos para el tema o etiquetaron menos de 400 mil pesos” (Reporte Índigo, 2022).

Hasta este punto podríamos comparar los aspectos pluriculturales y excluyentes de la Ciudad de México en:

Tabla 1 .- CDMX: Aspectos pluriculturales y excluyentes

Aspectos Pluriculturales	Aspectos Excluyentes
<p><b>Herencia Indígena:</b> La CDMX es una ciudad construida sobre lo que fue la antigua Tenochtitlán, capital del imperio azteca. Aunque gran parte de la arquitectura prehispánica fue destruida durante la conquista española, todavía existen vestigios arqueológicos y culturales de esta herencia indígena, así como una población indígena presente en la ciudad.</p>	<p><b>Desigualdad Socioeconómica:</b> A pesar de su riqueza cultural, la ciudad también presenta una marcada desigualdad socioeconómica. Hay áreas de la ciudad con altos niveles de pobreza y marginación, donde las oportunidades y servicios básicos no están equitativamente distribuidos.</p>
<p><b>Diversidad Migratoria:</b> La CDMX ha sido un punto de atracción para personas de diferentes regiones de México y del extranjero. Esto ha generado una mezcla de culturas y tradiciones en la ciudad, que se refleja en su gastronomía, festividades, y diversos aspectos de la vida diaria.</p>	<p><b>Gentrificación:</b> Como se mencionó en tu investigación, la gentrificación ha afectado a algunos barrios y zonas de la CDMX, lo que ha llevado a desplazamientos y cambios en la dinámica social de estas áreas. Esto puede generar la expulsión de residentes originales y la transformación del tejido social y cultural de la comunidad.</p>

	<b>Acceso a la vivienda:</b> Los altos costos de la vivienda en ciertas áreas de la ciudad pueden dificultar que los grupos de bajos ingresos puedan acceder a una vivienda digna, lo que contribuye a la segregación urbana.
	<b>Discriminación y Marginación:</b> A pesar de ser una ciudad diversa, la CDMX no está exenta de problemas de discriminación y marginación hacia ciertos grupos étnicos, culturales o de identidad de género.

Fuente: Elaboración propia con información recuperada en la investigación a partir de: Delgadillo, V; Díaz, M; Glass, R; Hollander, K; Hernández, A; Lamudi

En resumen, la Ciudad de México es una ciudad pluricultural con una rica historia y diversidad cultural, pero también enfrenta desafíos significativos relacionados con la exclusión social y económica. El análisis y comprensión de estos aspectos son esenciales para abordar la problemática de la gentrificación y sus efectos en la población, tal como se propone en la presente investigación.

También vale la pena preguntarnos, ¿Qué han hecho o dejado de hacer las autoridades en materia de vivienda y desarrollo socio-urbano? ¿El interés sigue siendo el desarrollo de los mexicanos o la captación de recursos extranjeros?, ¿Las políticas de vivienda son plasmadas por el estado o dictadas para el mercado?

#### **2.4.- Las políticas de vivienda de la CDMX en la actualidad.**

La Ciudad de México enfrenta una serie de retos y oportunidades relacionados con el acceso a la vivienda y la equidad urbana. Como una de las ciudades más grandes y dinámicas de América Latina, la CDMX ha experimentado un crecimiento poblacional significativo, lo que ha generado una demanda cada vez mayor de

vivienda para sus habitantes, así como para los extranjeros que han llegado a habitarla y quienes, parece que tienen la ventaja.

La vivienda es un derecho humano fundamental y su acceso es crucial para garantizar una calidad de vida adecuada y el desarrollo integral de la población. Sin embargo, en la CDMX, como en muchas otras áreas urbanas, la cuestión de la vivienda se ha convertido en un desafío complejo debido a la confluencia de diversos factores, como la escasez de suelo, la especulación inmobiliaria, la gentrificación y la desigualdad socioeconómica. A pesar de los esfuerzos realizados, persisten desafíos importantes en la implementación y efectividad de estas políticas, como la garantía de la inclusión social, la reducción de la segregación territorial y la protección de comunidades indígenas o sectores de escasos recursos ante el fenómeno de la gentrificación.

Asegurar que históricamente el estado no ha hecho nada por intervenir en el aspecto de la vivienda al menos en la Ciudad de México sería inadecuado, si bien estas estrategias no han sido suficientes tampoco se podría concluir que nunca se ha intentado, uno de los factores más importantes que pone en jaque a las políticas y programas de vivienda en la CDMX es el de la corrupción.

Una de las herramientas más utilizadas para perdurar este lucrativo negocio de los bienes inmuebles es el de las modificaciones en la catalogaciones del tipo de uso de suelo para ciertas áreas de la ciudad, lo que hace posible cambiar los niveles de construcción permitidos por más pisos que representa un mayor ingreso, esto se puede considerar como corrupción ya que no todas las áreas de la ciudad tienen la capacidad, hablando en términos de tipo de suelo, de mantener grandes construcciones y es que “los cambios de uso de suelo y en la normatividad que favorecen la especulación inmobiliaria, en particular de Ciudad de México” (Soto, 2019) hoy el mercado inmobiliario hoy se ha comido por completo la presencia del estado en el ordenamiento y gestión de los recursos, así como las planeaciones a mediano y largo plazo respecto al desarrollo de vivienda, social y urbano en la entidad.

La corrupción, la escasez de recursos y por supuesto, la ineficiencia en la implementación, así como planeación de dichos programas o políticas son en gran medida los responsables de que ninguno de los esfuerzos del estado sea eficientes respecto a este problema que avanza a pasos agigantados y que compromete cada vez más el desarrollo social. La corrupción puede llevar a la construcción de viviendas de baja calidad o que no cumplen con los estándares necesarios y es que en lugar de atender las necesidades más urgentes y priorizar a los grupos más vulnerables, se pueden privilegiar a personas o grupos con conexiones o influencias políticas.

Pero ¿qué ha hecho el gobierno de la CDMX para hacer frente a esta problemática?, pues bien, actualmente estamos bajo el Proyecto del Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México 2020 – 2040, este proyecto es el más ambicioso que se haya creado hasta ahora, al menos en México, esto por la intersectorialidad y el gran número de actores involucrados.

Diagrama 1. - Sistema de planeación Plan General de Desarrollo de la CDMX 2020 - 2040



Fuente: Proyecto del Plan General de Desarrollo de la CDMX 2020 – 2024, recuperado de: <http://www.contraloria.cdmx.gob.mx/docs/ProyectoProgramaGeneraldeDesarrollo2020-2040.pdf>

Dentro del diagrama uno podemos evaluar la jerarquía que van teniendo los programas, así como otros proyectos que se tienen en el contexto socio urbano en

la ciudad, se contempla no sólo lo previsto de manera general para toda la Ciudad de México, también las particularidades que se detectan en cada una de las alcaldías que conforman a la entidad, va desde lo más general hasta lo más particular como lo pueden ser barrios y comunidades indígenas residentes. Los enfoques bajo los que se gestó este programa y con los que se pretende tener la menor desviación posible van desde la parte normativa, la concretización, así como alcance de resultados y por supuesto el desarrollo sostenible.

El objetivo principal del PGD es el de “la reducción de las desigualdades sociales y territoriales, la cohesión y la inclusión social, el cierre de las brechas de género, la lucha contra cualquier tipo de discriminación y el cumplimiento efectivo de los derechos humanos, así como el fortalecimiento del sistema democrático, participativo y de libertades que ha conquistado que caracteriza a la Ciudad de México” (Gobierno de la Ciudad de México, 2022), si bien para la consumación de este proyecto faltan varios años no se debe desvirtuar ni olvidar el objetivo original bajo el que se planteó este proyecto a largo plazo. Este análisis servirá de base para la formulación de políticas y estrategias que aborden los desafíos identificados. Es de suma importancia considerar la sostenibilidad ambiental, social y económica en todas las acciones y políticas planteadas, tampoco dejar de lado la inclusión de diferentes actores y perspectivas en el proceso de toma de decisiones ya que esto aumenta la legitimidad y la efectividad de las políticas públicas que se puedan llegar a desarrollar a futuro.

Podemos considerar al PGD como la guía definitiva de acción en el aspecto social, territorial, de vivienda y urbano. En palabras de la ahora candidata a la presidencia, este documento es “la base sustantiva del documento que entregamos es una Ciudad de Derechos, es una ciudad que busca la construcción de la igualdad y es donde todos y todas tengan acceso al derecho a la ciudad, a una vida digna” (Navarrete, 2022). Al considerar este documento como una base se puede pensar que no se dejarán de lado otros proyectos o programas que se encuentran vigentes, se esperaría una retroalimentación entre programas para poder prevenir y corregir desviaciones, de igual forma esto serviría para dotar de certidumbre a los ya

existentes, con el fin de comenzar a generar impactos positivos, así como resultados esperados en la composición socio urbana.

Este programa nos mantiene atentos en el presente y expectantes a futuro, pero y ¿en los últimos años que ha pasado?, en el año de 1998 se creó el INVI<sup>24</sup> como un órgano descentralizado de la administración pública de la CDMX, este fue “creado para atender la necesidad de vivienda de la población residente en el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, principalmente la de bajos recursos económicos (vulnerable y en situación de riesgo), a través del otorgamiento de créditos de interés social para vivienda digna y sustentable” (Gobierno de la Ciudad de México, 2019). El INVI ha sido una de las herramientas predilectas del estado para poder proveer de un bien inmueble a gran parte de los habitantes de la Ciudad de México, además, es una entidad crucial para abordar los desafíos de vivienda en la Ciudad de México y promover un desarrollo urbano sostenible, equitativo e inclusivo.

El problema recae en el hecho de que ante el crecimiento desproporcionado de la población este parece ser ineficiente, de igual forma ha surgido un debate interesante en torno a la supuesta segregación que generan las viviendas de este instituto, ya que la mayoría de ellas se encuentran ubicadas en la zona de la periferia de la CDMX lo que generaría una especie de círculo vicioso en el que si bien cuentan con una casa o departamento propio este se encuentra muy lejos de la zona central que es la que concentra la mayor oportunidad de servicios y bienes.

A partir de ahí han surgido otros programas y proyectos como lo han sido, el Programa de Mejoramiento Urbano (PMU) que a partir del año 2019 este programa tiene como objetivo “mejorar la calidad de vida en barrios y colonias en situación de vulnerabilidad” (Subsecretaría de Desarrollo Urbano y de Vivienda, 2019). A través de inversiones en infraestructura y equipamiento urbano, el PMU busca revitalizar estas áreas, brindando servicios básicos y mejorando la vivienda existente, también

---

<sup>24</sup> Instituto Nacional de la Vivienda

incluye la construcción de viviendas nuevas y la rehabilitación de inmuebles para ofrecer una solución habitacional asequible a la población.

Es aquí donde nos podemos dar cuenta de la importancia de programas como estos, sus alcances y oportunidades que pueden generar, uno de los grandes objetivos del PMU es evidenciar que muchas áreas urbanas en desventaja han sido desaprovechadas o han sufrido un deterioro significativo. El PMU busca revitalizar estos espacios para convertirlos en lugares atractivos, seguros y funcionales para la comunidad, lo que a su vez puede atraer inversiones, comercio y nuevas oportunidades económicas.

Otra política que se ha implementado por parte del gobierno de la ciudad es el Programa de Vivienda Social, este programa es perteneciente a la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) con este se busca facilitar el acceso a la vivienda para los grupos de bajos ingresos en la CDMX. A través de diversos mecanismos, como subsidios a la vivienda, financiamiento accesible y desarrollo de proyectos de vivienda asequible, se pretende mejorar las condiciones habitacionales de las personas y familias con menos recursos económicos, para la CONAVI “los subsidios son importantes para la compra de una vivienda porque los precios del mercado inmobiliario varían según la oferta y la demanda. En sociedades con altos niveles de desigualdad, como la de Latinoamérica, el acceso a la vivienda es cada vez más difícil para quienes no cuentan con los recursos necesarios, lo que resalta la importancia de esta ayuda” (Comisión Nacional de Vivienda, 2021).

Aunque los subsidios son una medida efectiva para facilitar el acceso a la vivienda, también deben ser parte de una estrategia integral que incluya otras políticas, como el desarrollo de suelo urbano, la promoción de vivienda vertical y el acceso a servicios básicos y transporte público.

Surge entonces la necesidad de “formalizar” el entorno urbano de la ciudad y con esto nace el plan de Regularización de la Tenencia de la Tierra y es que, debido a la presencia de asentamientos informales y ocupaciones irregulares de tierras en la CDMX, se han implementado políticas para regularizar la tenencia de la tierra.

Esto busca otorgar certeza jurídica a los habitantes de estas áreas, permitiendo que puedan acceder a servicios básicos y, en algunos casos, mejorar sus viviendas.

El uso de suelo, así como la escasez de este comenzaban a ser la preocupación principal por parte de las autoridades que idearon el proyecto del Fomento de la Vivienda Vertical, esto evidentemente para hacer frente a la limitada disponibilidad de suelo en ciertas zonas de la ciudad y promover un desarrollo urbano más sostenible, este proyecto se mantiene vigente ya que se ha fomentado la construcción de viviendas verticales hasta nuestros días. De acuerdo con la “la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI), la verticalidad en la vivienda implica una disminución de hasta un 70 % de los gastos públicos.” (Blog Loft, 2022), por ejemplo, los servicios básicos como agua, electricidad y saneamiento suelen ser más eficientes en edificios de vivienda vertical. Al estar concentrados, es más sencillo proveer estos servicios, y se reducen las pérdidas en la distribución. Esto lleva a menores gastos en infraestructura y operación de servicios públicos.

El uso y disponibilidad de suelo debía complementarse con una forma cada vez más eficiente de movilidad, los programas pronto debían comenzar a complementarse ya que parecían ser únicamente acciones aisladas, es así cómo se genera el Desarrollo de Políticas de Movilidad y Vivienda donde se han propuesto políticas que buscan mejorar la conectividad entre la vivienda y los servicios, empleos y transporte público. Estas estrategias tienen como objetivo reducir la segregación espacial y facilitar el acceso a oportunidades y servicios para todos los habitantes de la ciudad.

Un programa de desarrollo de políticas de movilidad y vivienda en una ciudad como la nuestra debe ser flexible y adaptarse a las necesidades específicas de cada alcaldía, ya que cada una de ellas contiene particularidades que deben de ser previstas para que se puedan abordar siempre de las mejores maneras. Uno de los grandes errores en el desarrollo de las políticas públicas es pretender que se puede abordar todos los problemas de la misma manera o categorizarlos bajo las mismas variables, la planificación estratégica y el enfoque en soluciones integrales son

fundamentales para lograr una ciudad más habitable, inclusiva, sostenible y equitativa en la concentración de bienes o servicios, así como las oportunidades de desarrollo.

Para hacer frente al fenómeno de la gentrificación, es fundamental que las políticas de vivienda se centren en promover la inclusión social y la diversidad en las áreas en proceso de desarrollo, es clave adoptar un enfoque integral que combine el desarrollo de viviendas asequibles con mejoras en la infraestructura y la creación de espacios públicos. La planificación urbana y la colaboración entre instituciones gubernamentales y organizaciones civiles desempeñan un papel crucial en la formulación de estrategias que protejan a las comunidades locales y preserven la identidad cultural de los barrios afectados.

Adicionalmente, se deben implementar mecanismos efectivos para regular y controlar los precios de la vivienda, evitando prácticas especulativas que puedan agravar la gentrificación. Es esencial fomentar la participación de los ciudadanos en la toma de decisiones relacionadas con el desarrollo urbano y la vivienda, de manera que las políticas adoptadas sean inclusivas y respondan a las verdaderas necesidades de la población.

Las políticas de vivienda en la Ciudad de México son de suma importancia para mejorar las condiciones habitacionales y promover la igualdad de oportunidades para todos los ciudadanos, para enfrentar los desafíos de la gentrificación, estas políticas deben ser enfoques integrales que busquen la inclusión social, la diversidad y la participación ciudadana. Así, se podrá lograr un desarrollo urbano equitativo y sostenible que beneficie a toda la población y resguarde la identidad y cohesión de las comunidades locales.

### **Capítulo III.- El sector privado y la población.**

Esta metrópoli, al ser un epicentro de dinamismo y crecimiento, ha sido testigo de un acelerado desarrollo del sector inmobiliario en los últimos años. En este capítulo, se explorarán las implicaciones y los efectos que dicho desarrollo ha tenido en la población, poniendo especial énfasis en la oferta inmobiliaria y los dilemas que emergen entre el desplazamiento de comunidades y la aspiración de vivienda digna y accesible para todos.

La Ciudad de México se ha convertido en un atractivo polo de inversión para el sector privado inmobiliario, lo que ha impulsado una considerable expansión de la oferta de viviendas, tanto en el segmento de lujo como en el de interés social, no obstante, este dinamismo también ha dado pie a complejas problemáticas que demandan un enfoque integral y sensible hacia las necesidades de la población. Y es que en relación con el sector inmobiliario ¿cuáles han sido los factores que han permitido su expansión?, ¿cómo influye en los retos sociales y urbano?, por último, ¿quiénes han sido los verdaderos ganadores en este auge inmobiliario?.

La relación entre el sector privado y la sociedad en la gentrificación es un aspecto crucial para comprender cómo este proceso afecta a las comunidades y cómo se configuran las dinámicas urbanas en ciudades como la Ciudad de México. La gentrificación es un fenómeno impulsado, en gran medida, por el interés del sector privado en invertir y desarrollar áreas urbanas consideradas de alto potencial para la obtención de beneficios económicos.

En este contexto, el sector privado inmobiliario juega un papel central al invertir en la revitalización y transformación de áreas previamente degradadas o de bajos ingresos. La llegada de nuevas inversiones, la construcción de proyectos de vivienda y la mejora de la infraestructura pueden generar un cambio positivo en el entorno urbano, mejorando la calidad de vida de algunos residentes y atrayendo nuevos pobladores.

Sin embargo, este proceso de renovación y embellecimiento de los barrios también conlleva a un aumento en los precios de la vivienda y de los servicios en la

zona. Como resultado, los residentes de bajos ingresos que habían habitado en esos lugares por generaciones pueden enfrentar dificultades para seguir viviendo allí debido a los altos costos. Esto puede llevar al desplazamiento de estas comunidades y a la pérdida de la identidad cultural y social que habían construido a lo largo del tiempo.

Encasillar o dotar de un calificativo a esta relación que existe entre el sector privado y la sociedad sería mucho más complejo que una sola palabra, sin embargo, empezaría por catalogarla como conflictiva y tensa, hay que ser muy preciso para poder desmenuzar de una manera neutra los beneficios que pueden llegar a generar los desarrollos inmobiliarios en ciertos entornos, el reto está en identificar de qué manera estas inversiones pueden llegar a afectar a las comunidades locales así como a la dinámica social que existen en las zonas gentrificadas o que estén experimentado esta alza en la inversión de su entorno urbano. Como ya se ha mencionado, estos actores están experimentando una especie de disputa, me atrevo a decir que una gran parte de la sociedad se muestra inconforme contra la voracidad en la que los agentes privados a través de estos canales inmobiliarios parecen apropiarse de prácticamente cualquier parte de la ciudad.

Para el arquitecto e investigador Víctor Delgadillo<sup>25</sup> “el desarrollo no está impactando las necesidades de vivienda, que 274 personas por día abandonan la ciudad por los costos del suelo y la vivienda, es decir nada menos que 100 000 personas anualmente dejan la ciudad por la presión del mercado y el desarrollo bajo estos modelos” (Delgadillo, 2020). Los proyectos inmobiliarios recaen más en otro tipo de proyectos de corte más comercial que de vivienda, ya que los costos de estos últimos escapan de las realidades del poder adquisitivo del grueso de los ciudadanos en la Ciudad de México.

En el contexto actual de la ciudad con el crecimiento poblacional tan desproporcionado que se tiene, la escasez de terreno y el aumento en el número de extranjeros que llegan con su capital a vivir aquí lo que se necesita son espacios

---

<sup>25</sup> Maestro en Planificación Urbana (Universidad de Stuttgart, Alemania). Doctor en Urbanismo (UNAM). Miembro del Sistema Nacional de Investigadores SNI CONACYT desde 2007

de vivienda al alcance de los ciudadanos, no más plazas comerciales ni torres de oficinas. Estos proyectos han aumentado en gran parte hoy debido al aumento de la popularidad en las inversiones inmobiliarias, el llamado Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA), es una herramienta de inversión que nació en el año 2003 “como resultado de ciertas reformas en materia fiscal para fomentar la inversión en proyectos inmobiliarios de gran escala” (Escalante, 2023) que desde un inicio fue bien recibida por inversionistas que buscaban diversificar sus negocios sin dejar de lado la seguridad en los proyectos en los que participaban.

Estas inversiones según delgadillo han propiciado que paulatinamente la ciudad y sus espacios fueran convirtiéndose en una presa que era acechada por los grandes inversionistas a los que finalmente sucumbió y que han traído consigo impactos como que actualmente “de los 272 proyectos ingresados en la base de datos de la investigación, 120 son torres de apartamentos (en el sector de Roma un apartamento puede tener una renta de entre 18.000 y 22.000 pesos mexicanos mensuales); 66 son centros comerciales; 40 torres de oficinas; ocho torres corporativas (propiedad de grandes marcas como bancos, por ejemplo); 28 megaproyectos de uso mixto; cinco proyectos viales, tres hoteles y un teatro.” (Delgadillo, 2020).

Si traducimos todos estos proyectos a la inversión necesaria para llevarlos a cabo podemos comenzar a entender el por qué parece que el sector privado tiene secuestrado al estado en la toma de decisiones referente al espacio social y urbano, aunque suponer que el estado es simplemente una víctima sería un error, al final de cuentas se trata de una coalición en la que ambos actores encuentran sus beneficios sin considerar las afectaciones que pudieran llegar a generar a la sociedad.

Esta relación de poder puede llegar a ser percibida incluso como una alternativa para apropiarse de la ciudad y que esta caiga en manos de las clases más altas, estas sin embargo no son nuevas, esta coalición se ha presentado en distintos momentos en todo el mundo a través de la historia y si bien, no siempre se refieren al contexto de la vivienda, en este presente año 2023 es lo preponderante.

Para autores como Loic Wacquant<sup>26</sup> la sociedad se invisibiliza en estos procesos, es decir, se enfatiza la “invisibilidad de las clases sociales desde la esfera del poder del Estado y en particular su negación respecto al origen de la gentrificación como desplazamiento” (Wacquant, 2008).

La vivienda al menos en nuestra identidad se ve como un objeto de inversión, como un bien que puede generar especulación para maximizar ganancias, en la opinión de Daniela Sánchez coordinadora de la Clínica Jurídica sobre Derecho a la Vivienda este hecho desvirtúa el verdadero sentido de una vivienda, “le deslinda de su función vital: dotar de un techo y seguridad a las personas” (Sánchez, 2023). Para hacer frente a estos retos, es fundamental que las políticas gubernamentales regulen el desarrollo inmobiliario de forma justa y sostenible. Esto incluye la aplicación de medidas para controlar los precios, facilitar el acceso a viviendas asequibles, promover la inclusión social en los proyectos de desarrollo y garantizar la participación de la población en la toma de decisiones que impacten su entorno residencial.

La dinámica entre el sector privado y la sociedad en el proceso de gentrificación es de naturaleza compleja y diversa. El reto consiste en lograr un balance adecuado entre el progreso económico y la salvaguardia de los derechos y necesidades de las comunidades locales, asegurando así un desarrollo urbano inclusivo que respete la diversidad y la identidad de la ciudad.

### **3.1 .- Breve historia del desarrollo del sector inmobiliario en la CDMX.**

El sector inmobiliario en la Ciudad de México ha sido un protagonista fundamental en el desarrollo urbano de la metrópoli a lo largo de su historia, en la actualidad, el sector inmobiliario de la CDMX se caracteriza por su constante dinamismo y rápida expansión. La demanda de vivienda y espacios comerciales en

---

<sup>26</sup> Profesor de Sociología en la Universidad de California de Berkeley e investigador en el Centro de Sociología Europea de París.

la ciudad ha sido impulsada por diversos factores, como el crecimiento poblacional, la llegada de nuevos negocios y el atractivo turístico y cultural de la ciudad.

El impacto del sector inmobiliario en la economía de la CDMX es innegable, ya que genera importantes flujos de inversión y empleo en diversas áreas, como la construcción, el diseño arquitectónico, la comercialización y los servicios inmobiliarios. La industria inmobiliaria se ha convertido en un motor clave para el crecimiento económico de la ciudad y ha contribuido al fortalecimiento de la oferta de vivienda y espacios comerciales, pero ¿cómo ha sido su evolución?

Podemos identificar cinco momentos clave en el desarrollo del sector inmobiliario en la CDMX, estos son: El terremoto del 85, el sexenio de Carlos Salinas, el TLCAN, los años 2000, la pandemia por Covid-19.

Durante el sexenio del priista Miguel de la Madrid (1982–1988) las finanzas públicas no gozaban de una buena salud, ya que, en 1982, el último año de gestión de José López Portillo “estalló la crisis y el peso se devaluó 267%, lo que trajo como consecuencia que la inflación anual se disparara de un promedio de 28% en 1981 a 104% en 1983” (Miguel, 2019), esto evidentemente había traído incertidumbre y pobreza en todo el país, ya que el nivel de precios se había duplicado. Una de las primeras estrategias emprendidas por Miguel de la Madrid fue la de proponer un alza en el salario de los mexicanos, sin embargo, esto no fue suficiente,

Estos problemas habían mermado el desarrollo económico y frenado cualquier tipo de inversión privada, ya que los niveles de incertidumbre que se vivían eran tan altos que las especulaciones no acompañaban a la lógica de invertir en cualquier sector, ante este hecho falta el que estaba por empeorarlo todo, ya que la mañana del 19 de septiembre de 1985 un sismo de magnitud de 8.1° en la escala de Richter<sup>27</sup>, azotó principalmente el valle de México lo que dejó una destrucción inimaginable y por supuesto, que los problemas en materia económica se agudizaron.

---

<sup>27</sup> Escala logarítmica que asigna un número para cuantificar la energía que libera un terremoto

Ante tal magnitud de destrucción la creciente industria inmobiliaria se vio pausada, ya que el terremoto de ese día exhibió la poca seguridad, así como la inestabilidad de las construcciones en la CDMX. Y si bien, “después de los sismos de 1985, en el Distrito Federal se hicieron adecuaciones a la normatividad en materia construcción para garantizar una mejor calidad de vivienda que considerara la alta sismicidad en el país” (Gobierno de México, 2012) el daño ya estaba hecho, cualquier avance que había tenido esta industria se vería interrumpido por este fenómeno natural.

Esto provocó dos caminos, en el primero y aunado al nulo crecimiento económico así como la elevada inflación los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) “pagaban una tasa de interés anual de 160%, por lo que no había razón para hacer otro tipo de inversión financiera o productiva, ya que éste era un costo de oportunidad elevado para hacer otro tipo de negocio” (Gamboa de Buen, Real Estate Market, 2021), la “única” inversión segura en ese momento correspondía a los CETES, los habitantes de la CDMX respondieron y apostaron por este instrumento de inversión.

El otro camino, sin embargo, representó una oportunidad de redención del sector inmobiliario, representó una oportunidad para que esta industria se consolidara de una vez y por todas dentro de la entidad. A partir de una serie de regulaciones y ajustes a la normatividad de construcción en la CDMX surgieron “nuevos aprendizajes fundaron desarrolladoras que inyectaron su visión al mundo inmobiliario. Brindaron bastantes nuevas oportunidades de empleo, como el trabajo de promotor inmobiliario. Poco a poco, comprar una casa o departamento se fue haciendo una inversión bastante atractiva, ya que eran muy eficaces en las ventas y los compradores buscaban una nueva alternativa para cuidar de su patrimonio” (LaHaus, 2022).

La reconstrucción después del sismo del 85 no solo se enfocó en la restauración de viviendas dañadas, sino que también impulsó la renovación de áreas urbanas degradadas y la construcción de infraestructura moderna y segura. Esto llevó a una mayor inversión en proyectos inmobiliarios tanto residenciales

como comerciales, lo que a su vez atrajo a nuevos inversionistas y desarrolladores interesados en aprovechar el potencial económico de la ciudad.

Otro momento clave en el crecimiento y consolidación del sector inmobiliario fue a partir del sexenio de Carlos Salinas de Gortari (1988-1994), a este momento también se le conoce como el “Boom inmobiliario”, la primera acción a la consolidación de esta industria fue a raíz del Pacto para la Estabilidad y Crecimiento Económico (PEC), “con estos documentos se logró reducir la inflación de niveles de 160% a 30%, a la par, el presidente Salinas llegó con un discurso progresista que emocionó a todo mundo y se logró el contexto que detonó la inversión inmobiliaria”. (Gamboa de Buen, Real Estate Market, 2021). Principalmente la inversión de capital privado fue recibida con las puertas abiertas, el estado asumió un papel de catalizador para que esta aumentara.

Al mercado ingresan un número importante de empresas extranjeras que traigan una dinámica nunca antes visto en el país, para ese momento además de la buena salud que sea gozaba en las finanzas públicas así como el aumento en la demanda de viviendas se comenzaron a gestar redes de desarrolladoras inmobiliarias que se dieron a la tarea de comenzar a construir un amplio número de viviendas con el objetivo de satisfacer las necesidades así como la demanda de las miles de personas que se habían quedado sin vivienda.

Por ejemplo, “la avenida Juárez y el Paseo de la Reforma pasan a ser zonas fuertes a nivel comercial, lo que cambia las dinámicas en la ciudad. Se genera una gran inversión en el sector inmobiliario que el gobierno intenta encaminar para beneficio de la ciudad” (BolgLoft, 2023). Además de la reconstrucción de las áreas afectadas, se fomenta la renovación de zonas urbanas degradadas y se promovieron proyectos de desarrollo inmobiliario en áreas consideradas de alto potencial económico, esto llevó a una mayor concentración de inversiones en el centro de la ciudad y en zonas cercanas a los corredores financieros y de negocios.

Derivado del sexenio de Salinas y a raíz de la firma del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) se gestiona otro punto clave en el crecimiento de la industria inmobiliaria, este nuevo eslabón terminó de cimentar al

sector inmobiliario como una de las principales industrias en la CDMX, aunque un poco antes de la firma de este tratado y como preludeo del gran optimismo que se tenía por la inversión extranjera entrantes, en el año de 1992 “se modificó la política nacional de vivienda, al transformarse el papel del gobierno que dejó de construir vivienda para sólo financiar y el sector privado y social se convirtieron en los responsables de la generación y construcción de ella” (Gobierno de México, 2012). Esto último dictamina la libre entrada de inversiones extranjeras al país con el único fin de promover un desarrollo no sólo en infraestructura sino también en lo económico, algo que en ese momento parecía ser la panacea de las malas rachas del país y en específico de la ciudad.

A partir del año 1994 y con la firma del TLCAN comienza no sólo la reconstrucción de la ciudad, también comienzan a nacer las primeras plazas comerciales en un esfuerzo de rehabilitar espacios, embellecer la ciudad y por supuesto, incentivar el flujo económico a través de estos negocios. De igual forma comienza la construcción de grandes edificios destinados a albergar oficinas, estas propiciaron un aumento en la oferta laboral, no solo para aquellos que se involucran en la construcción o mantenimiento de estas, también se preveía el aumento en los puestos de trabajo de las empresas que iban a ocupar estos nuevos espacios por el incremento en su capacidad para albergar trabajadores.

El sello característico de esta reconstrucción fueron las macro obras, en las que como hemos visto, aunque sus fines eran diferentes generaron una gran movilidad e involucramiento en el sector económico e inmobiliario. En palabras de Jorge Gamboa de Buen<sup>28</sup> “así se inició un círculo virtuoso porque se contó con una nueva generación de empresarios, una economía sin inflación y un gobierno promotor, aunados a una apertura comercial y competencia” (Gamboa de Buen, 2018), desafortunadamente este repunte en la economía nacional llegó a su fin, ya que en el año de 1994 una nueva devaluación amenazaba a la economía nacional y de nueva cuenta, la tasa de interés aumentó.

---

<sup>28</sup> Ex - Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del (antes) Distrito Federal

Para neutralizar esta situación se creó el Fondo Bancario de Protección al Ahorro (FOBAPROA) en el que básicamente y a grandes rasgos “hizo que la deuda privada de la banca pasara a ser pública” (Ramirez, 2023), este plan se activó en el año de 1994 a la salida de Salinas, fue Ernesto Zedillo el encargado de ejecutar este plan, que cabe mencionar, no resultó como se esperaba.

Todo esto modificó el panorama político del país y con el cambio a un nuevo milenio también cambió la fuerza política preponderante en el país, con esto nos referimos a la victoria del Partido Acción Nacional en las elecciones presidenciales del año 2000, en el que el sector inmobiliario también enfrentó una serie de nuevos retos, pero también de oportunidades para continuar con su avasalladora consolidación en el mercado.

Durante este período, la ciudad continuó siendo un polo de atracción para inversionistas y desarrolladores interesados en capitalizar el dinamismo económico y la creciente demanda de vivienda y espacios comerciales. El tema central ya no era la reconstrucción, ahora los principales intereses del sector inmobiliario dentro de la CDMX estaban orientados a la modernización, a la recuperación, así como embellecimiento de espacios públicos, lo que se mantenía constante era el alza sostenida en la demanda de viviendas, esto no solo por el aumento de la población oriunda de la propia ciudad, también por que comenzaron a llegar migrantes tanto extranjeros como nacionales a habitar esta entidad.

Se enfrentaron retos significativos relacionados con la sustentabilidad, la inclusión social, la regulación y la naciente gentrificación, de igual forma, el crecimiento sostenido de la población, el aumento de la urbanización y la consolidación de la CDMX como un centro financiero y cultural, generaron una alta demanda de viviendas, oficinas y locales comerciales, lo que impulsó la expansión del sector inmobiliario.

Una de las grandes aportaciones de este punto clave en el desarrollo del sector inmobiliario fue el del desarrollo vertical, donde la escasez de terrenos y el aumento en el costo del suelo llevaron a una tendencia de desarrollo vertical en la construcción. Se observó una proliferación de edificios de varios pisos y complejos

residenciales, lo que permitió aprovechar al máximo el espacio disponible y satisfacer la demanda de vivienda en zonas estratégicas de la ciudad.

Se transcurrió sin mayor novedad durante estos años con un sector inmobiliario que cada vez iba generando más adeptos e interesados en sumarse a esta tendencia de inversión, en la parte del estado este se mantenía en lo dicho, una apertura sin restricciones ni regulaciones a la inversión extranjera que se le inyectaba a este sector.

Fue hasta el año 2006 donde se presentan tres factores de suma importancia para tener en cuenta, el primero es que se “se promulgó la Ley de Vivienda a través de la cual se hace hincapié en que ésta es un derecho de los mexicanos que debe ser cubierto mediante la acción del sector público, privado y social, así como de la importancia de ésta como motor del desarrollo económico del país.” (Gobierno de México, 2012), el segundo, la creación de la Comisión Nacional de Vivienda que tiene la misión de “Diseñar, coordinar y promover políticas y programas de vivienda del país, orientadas a desarrollar las condiciones que permitan a las familias mexicanas tener acceso a una solución habitacional, de acuerdo con sus necesidades y posibilidades” (Secretaría de Gobernación, 2006).

Estos elementos promovieron el acceso a una vivienda digna y asequible para la población, incentivando la inversión y regulando la calidad de las construcciones, estas acciones contribuyeron a fortalecer el sector inmobiliario y mejorar las condiciones habitacionales en el país. Por parte del estado estos fueron los grandes esfuerzos por comenzar a modificar el sector inmobiliario en “beneficio” de los habitantes de la CDMX, el último factor del que hablaba correspondió totalmente al sector privado, a las empresas inmobiliarias que comenzaban a pisar fuerte en el mercado.

En el “periodo comprendido de 2006 a 2013, el sector inmobiliario comenzó a emigrar del papel hacia un entorno más digital (Forbes, 2022), una de las implicaciones más destacadas es el mayor alcance y accesibilidad que ofrece el entorno digital. Gracias a la digitalización, las propiedades pueden ser presentadas en línea, llegando así a un público más amplio y permitiendo a los interesados

acceder a información detallada sobre viviendas y proyectos inmobiliarios con facilidad.

Por un lado, la digitalización puede permitir una mejor planificación urbana y el desarrollo de políticas más efectivas para abordar la gentrificación, la recopilación y análisis de datos en tiempo real pueden proporcionar información valiosa sobre patrones de desplazamiento y cambios demográficos en áreas afectadas. Por otro lado, la digitalización del sector inmobiliario también puede agravar la gentrificación en ciertos casos, la facilidad de acceso a información en línea puede atraer a inversores y desarrolladores interesados en zonas antes marginadas, lo que aumenta la competencia por el suelo y eleva los precios de la vivienda.

El último momento clave del sector inmobiliario en la CDMX lo experimentamos hace unos años con la emergencia sanitaria provocada por el virus SARS-COV-2 que desde inicios del año 2020 causó a nivel mundial importantes retos en materia de salud, economía y política, por supuesto que la industria inmobiliaria fue víctima también de esta pandemia.

Una de las grandes implicaciones que trajo consigo la pandemia es tema medular de la presente investigación y es algo que ya se ha desglosado en varias secciones a lo largo de este tema, el incremento de la actividad del home office permitió que habitantes de todo el mundo pudieran realizar sus actividades laborales desde literalmente cualquier sitio, esto provocó una entrada descomunal de extranjeros que tenían la intención de habitar la CDMX y ejecutar sus actividades laborales desde aquí. (Véase el apartado de *Problemática*).

La parte habitacional tuvo un aumento sustancial, sin embargo, no se puede hablar únicamente de aumentos o alzan las cifras, ya que el sector de la construcción se vio mermado por hoy las dificultades que enfrentó el sector económico el del país y por supuesto dentro de la ciudad. A la par y en lo que respecta a los habitantes de la Ciudad de México la adquisición de bienes inmuebles se vio entorpecida y dificultada por el alza en la tasa de interés, así como en los precios que se tuvieron en ese momento.

“A partir de la pandemia, Ciudad de México se ha convertido en un centro global líder para extranjeros libres de la obligación de ir a sus oficinas, favorecidos por las políticas de trabajo remoto y atraídos por el tipo de comodidad que permite un salario en dólares o euros” (Shortell, 2022), la pandemia aceleró la adopción de tecnología en el sector inmobiliario. Las restricciones de movilidad y las precauciones sanitarias impulsaron la utilización de herramientas digitales, como visitas virtuales, plataformas en línea para la comercialización de propiedades y firmas electrónicas, estas innovaciones mejoran la eficiencia y la accesibilidad tanto para los compradores como para los vendedores, permitiendo una interacción más segura y cómoda en el proceso de compraventa de inmuebles.

Una norma no escrita que nació durante esta época de emergencia sanitaria fue la mayor flexibilidad en los contratos de alquiler, que, aunque brindó cierto alivio a los inquilinos durante la pandemia, también crearon oportunidades para la especulación inmobiliaria en áreas en proceso de gentrificación. Los propietarios pueden optar por aumentar los precios de alquiler en respuesta a la mayor demanda de áreas más accesibles, lo que afectaría a la población vulnerable que ya reside en esos lugares.

Los avances significativos en el desarrollo inmobiliario han sido evidentes en la construcción de modernos complejos de vivienda, centros comerciales y oficinas, así como en la renovación de zonas urbanas en deterioro. Estas mejoras han impulsado el crecimiento económico y la imagen de la ciudad, atrayendo inversión tanto nacional como extranjera.

Sin embargo, estos avances también han traído consigo retos importantes. Uno de los desafíos más notorios es la gentrificación, un proceso que ha afectado a barrios tradicionales y a comunidades de bajos ingresos, el aumento en la demanda de viviendas en zonas anteriormente degradadas ha llevado a la revalorización de la tierra y, en consecuencia, al aumento de los precios de la vivienda. Esto ha provocado el desplazamiento de poblaciones locales y la pérdida de identidad cultural en algunos barrios.

Otro problema crítico es la desigualdad en el acceso a la vivienda y es que, a pesar del crecimiento en el sector inmobiliario, muchas personas enfrentan dificultades para acceder a una vivienda adecuada y asequible, especialmente aquellos con bajos ingresos. La falta de vivienda digna se ha convertido en un desafío urgente que requiere soluciones integrales y políticas públicas efectivas.

Para abordar estos desafíos y lograr un desarrollo inmobiliario sostenible y equitativo, es fundamental una adecuada planificación urbana y una regulación efectiva. Las autoridades deben garantizar que los proyectos inmobiliarios se alineen con las necesidades reales de la población y promuevan la inclusión social y la diversidad cultural.

Un desarrollo inmobiliario responsable requiere un enfoque integral que considere no sólo aspectos económicos y comerciales, sino también el bienestar de la población y el respeto a la diversidad cultural y social de la Ciudad de México. La colaboración entre el sector público, el privado y la sociedad civil es esencial para lograr una ciudad más inclusiva y habitable para todos sus habitantes. Si se abordan adecuadamente estos desafíos, el desarrollo inmobiliario puede ser una fuerza positiva para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y promover una ciudad más justa y próspera en el futuro.

### **3.2 .- Semblanza de la oferta inmobiliaria en la CDMX actualmente.**

La oferta inmobiliaria en la Ciudad de México ha experimentado una evolución significativa a lo largo del tiempo para adaptarse a las necesidades cambiantes de la población y las tendencias del mercado. La CDMX, como una de las ciudades más grandes de América Latina, se caracteriza por su diversidad y complejidad, lo que se refleja en la variada oferta inmobiliaria que abarca desde viviendas residenciales hasta espacios comerciales y oficinas.

Este sector también se ha visto afectado por eventos como la pandemia por COVID-19. Durante esta crisis, la demanda de viviendas cambió debido a la adopción del trabajo remoto y la búsqueda de espacios más amplios y confortables,

esto llevó a un auge en la demanda de propiedades en áreas suburbanas y rurales cercanas, lo que influyó en la distribución de la oferta inmobiliaria.

La crisis sanitaria solo fue un catalizador que sirvió para que este proceso de gentrificación avanzara y se consolida más rápido, para Daniel Narváez<sup>29</sup> “desde hace 5 años se ha registrado una reconversión de la ciudad por medio de proyectos verticales impulsado por la vivienda residencial y los corporativos.” (Narváez, 2019), aunado a esto la consolidación como una ciudad diversa, repleta de actividades y un estilo de vida interesante para prácticamente cualquier persona fue suficiente para ser la primera opción de resguardo para trabajadores beneficiados por el COVID-19 y las medidas del home office.

Recordemos que, ante la crisis económica y la incertidumbre generada por la pandemia, los bancos centrales y las autoridades financieras tomaron medidas para estimular la economía y mantener la liquidez en el sistema financiero. Una de las principales acciones implementadas fue la reducción de las tasas de interés de referencia, esta disminución de las tasas de interés tuvo un efecto directo en el mercado inmobiliario. Por un lado, favoreció a los compradores y a aquellos interesados en adquirir una vivienda, las bajas tasas de interés hicieron que los créditos hipotecarios fueran más accesibles y atractivos, ya que los préstamos para la compra de vivienda resultaban más baratos en términos de intereses.

Esto estimuló la demanda de viviendas y contribuyó a mantener activo el mercado inmobiliario a pesar de la época tan complicada en términos económicos. El sector inmobiliario ha mantenido su reputación como un refugio seguro para las inversiones, y en tiempos de inseguridad, se puede convertir en uno de los destinos más apetecibles para maximizar el capital, esto fue precisamente lo que sucedió durante esta crisis.

La oferta de vivienda en la CDMX también ha experimentado una diversificación para satisfacer las necesidades de diferentes segmentos de la

---

<sup>29</sup> Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Nacional Autónoma de México, director de Mercadotecnia del portal inmobiliario Lamudi.com.mx

población, se han desarrollado proyectos inmobiliarios de lujo en áreas exclusivas, así como viviendas asequibles y de interés social en zonas más cercanas a la periferia. Además, la tendencia hacia el desarrollo de viviendas sostenibles y amigables con el medio ambiente ha ganado terreno, con proyectos que incorporan tecnologías amigables con el medio ambiente y espacios verdes.

En cuanto a los espacios comerciales y de oficinas, la CDMX ofrece una amplia gama de opciones para las empresas y emprendedores. Los distritos financieros y de negocios, como Polanco, alberga modernos rascacielos y complejos corporativos de primer nivel con precios que pueden llegar a ser impensables para el grueso de la población en la ciudad, y es que, solo en la alcaldía Miguel Hidalgo “que incluye colonias como Lomas de Chapultepec, Lomas de Reforma, Ampliación Popo, Polanco y Tacubaya, entre otras, tiene una oferta inmobiliaria de más de 7 mil inmuebles en venta cuyos precios van desde 1 millón de pesos a los 14 millones de dólares” (Instituto de Capacitación Hipotecaria e Inmobiliaria, 2019), los precios si bien tienen un amplio rango respecto a su valor la realidad es que es una de las alcaldías más caras para vivir dentro de la entidad.

Aunque no es la única si es de las más solicitadas o al menos de las que encabezan la lista en las aspiraciones de los habitantes de la ciudad para poderla habitar, pero ¿cómo se ha modificado la tendencia en la compra y venta inmuebles habitacionales en la CDMX?.

Según el portal especializado en bienes inmuebles Lamudi “de las 16 alcaldías que conforman la metrópoli en 6 de ellas se concentra el 70 por ciento de la nueva oferta de vivienda residencia, la cual se ubica en las zonas de mayor concentración laboral y educativa, Benito Juárez y Miguel Hidalgo encabezan esta lista” (Lamudi, 2019).

Ambas alcaldías se encuentran en la zona central de la ciudad y son conocidas por su ubicación estratégica, infraestructura, servicios, seguridad y calidad de vida que ofrecen a sus habitantes. Complementan la lista las alcaldías de Cuauhtémoc, Coyoacán, Álvaro Obregón y Gustavo A. Madero.

Según el portal Clikalia<sup>30</sup> el interés de los residentes de la CDMX para habitar en estas alcaldías queda repartido de la siguiente manera:

Tabla 2.- Alcaldías de la CDMX con mayor interés

Alcaldía	Porcentaje de interesados
Miguel Hidalgo	32%
Benito Juárez	25%
Cuauhtémoc	15%
Álvaro Obregón	10%

Fuente: Elaboración propia con datos de Clikalia, recuperado de: <https://clikalia.com/mx/preguntas-frecuentescdmx/>

Los datos concentrados de la tabla dos nacen a partir de los más de 200,000 usuarios que reporta el sitio de internet Clikalia al mes, a partir de estos usuarios es que se pudo hacer la presente lista tomando como base la alcaldía que más elegían los usuarios del sitio al momento de buscar una propiedad ya sea para vender o rentar.

En general, estas cuatro alcaldías son altamente buscadas debido a su diversidad, infraestructura, servicios, seguridad y calidad de vida que ofrecen a los residentes. Sin embargo, es importante considerar las preferencias individuales y las necesidades específicas de cada persona al tomar la decisión de vivir o rentar en alguna de estas zonas. La elección dependerá de factores como el presupuesto, el estilo de vida, la cercanía al trabajo y otros aspectos personales que hacen de la Ciudad de México una ciudad vibrante y diversa para vivir.

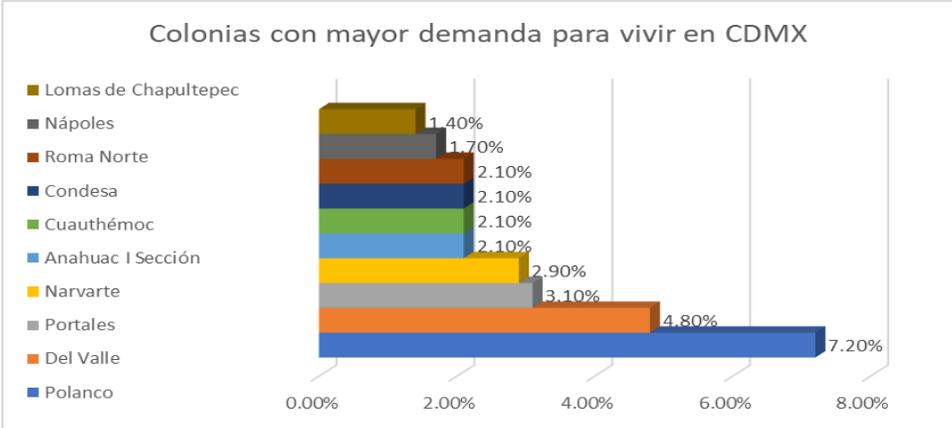
En un nivel más específico, es decir por colonias, la tendencia no se modifica mucho ya que las colonias más solicitadas están precisamente dentro de estas alcaldías, estas colonias (las cuáles revisaremos a continuación) las más solicitadas

---

<sup>30</sup> Empresa inmobiliaria “proptech”, es decir, usa la tecnología digital para mejorar sus servicios dentro de la industria

para vivir en la CDMX reflejan el atractivo y la riqueza cultural de la ciudad. Sin embargo, este creciente interés también ha impulsado la gentrificación, lo que destaca la importancia de un desarrollo urbano equilibrado que proteja a las comunidades locales y promueva la inclusión social en el proceso de transformación urbana.

Gráfica 2.- Colonias con mayor demanda para vivir en la CDMX durante el 2022



Fuente: Recuperado de Reporte de Bienes Raíces Ciudad de México 2022, Obtenida de: Lamudi.com.mx

Es fundamental encontrar soluciones que permitan el desarrollo sostenible y respetuoso de estas colonias, para que sigan siendo lugares vibrantes y acogedores para todos sus habitantes.

Las alcaldías de Miguel Hidalgo y Benito Juárez son las que predominan en estas colonias más solicitadas, curiosamente son estas mismas alcaldías donde se están presentando los índices de gentrificación más altos de toda la entidad. Si bien se ha dejado en claro a lo largo del presente trabajo el valor cultural, social y urbano que tienen estas colonias para la Ciudad de México no se deben de perder de vista la problemática, la cual consiste en que estos espacios están siendo cada vez menos ocupados por mexicanos y más por extranjeros. El entorno de la Ciudad de México me atrevo a decir que se ha modificado en favor de la elitización, se buscan este tipo de colonias por las alteraciones que han sufrido a sus dinámicas, haciéndolas parecer más a ciudades de países como Estados Unidos, Francia o Italia, las cuáles son las nacionalidades de la mayor parte de extranjeros que habitan en nuestra ciudad.

Mientras que algunos ven estos cambios como una mejora en la calidad de vida y en la oferta de servicios, otros advierten sobre los riesgos de la gentrificación, como el desplazamiento de residentes de bajos ingresos y la pérdida de la identidad cultural de estos barrios

Pero ¿cuál es la generación responsable de todos estos movimientos?, si bien este fenómeno depende de diversos agentes no recae en los hombros de un solo grupo sí se puede identificar la participación de una generación en específico que se puede presumir, es la que más interacciones ha tenido en la construcción de este proceso. En su libro *The rise of the creative class*, el autor Richard Florida introduce el término de la “clase creativa” que define como “un grupo social formado por trabajadores altamente educados, creativos y conocedores de la tecnología, cuyas habilidades y conocimientos son fundamentales para la economía basada en el conocimiento” (Florida, 2002) y curiosamente hay una generación que empata con esta descripción.

Los millenials o también conocidos como la generación del milenio, “está conformada por las personas nacidas entre 1981 y 1996, de acuerdo con el centro de investigación Pew Research con sede en Washington D. C. Son hijos e hijas de los Baby boomers y de la Generación X” (El financiero, 2021), estos jóvenes y no tan jóvenes ya son en su mayoría trabajadores que atraen y generan oportunidades para nuevas empresas y actividades económicas, fomentando la innovación en la industria tanto laboral como inmobiliaria, así como tecnológica.

Florida enfatiza la importancia de crear un entorno urbano que fomente la cultura, el arte, la diversidad, los espacios abiertos y la calidad de vida. Las ciudades que ofrecen una alta calidad de vida, un ambiente creativo y una amplia gama de oportunidades culturales y sociales tienen más posibilidades de atraer y mantener a esta clase de trabajadores altamente talentosos, afortunada o desafortunadamente la CDMX cumple con estas características.

Tabla 3 .- Demanda de inmuebles en la CDMX por generaciones en 2021 - 2022

Generación	2021	2022
Generación Z	15,5%	12,6%
Generación Millennial	31,60%	24,5%
Generación X	21,1%	19,6%
Generación Baby Boomers	15,8%	19,5%
Generación Tradicionalista	10,9%	15,5%
Generación Silenciosa	6,0%	8,2%

Fuente: Elaboración propia con datos de Lamudi.com.mx

En la tabla 3 podemos apreciar las dinámicas de las generaciones, cómo éstas participan y se ven involucradas en la demanda de inmuebles al menos dentro de la Ciudad de México, la generación de los millenials es la que más interacción tiene en el mercado de bienes raíces, se debe destacar que en la transición del 2021 al 2022 hubo una reducción al porcentaje que buscaban concretar una venta o bien, una renta dentro de la ciudad.

En las generaciones de 45 años y más encontramos una especie de tendencia de sedentarismo ya que estos no se involucran de una manera importante en la búsqueda de bienes inmuebles, son los menores de 35 años hasta los 18 años los que resultan ser los actores principales en el constante monitoreo para la adquisición de un inmueble, sin embargo, vale la pena preguntarnos ¿los millenials mexicanos así como la generación z tienen las mismas oportunidades de adquirir un inmueble para rentar o comprar que los extranjeros pertenecientes a las mismas generaciones?.

El interés de la clase creativa por vivir en ciertas áreas urbanas puede llevar a una demanda creciente de viviendas y al aumento de los precios de la vivienda en esas zonas. Esto puede tener un impacto significativo en la composición social de la comunidad, ya que los residentes de bajos ingresos pueden enfrentar dificultades para afrontar el aumento de los costos de vivienda y, en algunos casos, pueden ser desplazados de sus hogares.

Si bien la presencia de la clase creativa puede tener beneficios en términos de revitalización urbana y crecimiento económico, también ha sido objeto de críticas en relación con la gentrificación, lo que puede resultar en la pérdida de la identidad cultural de la comunidad original, el desplazamiento de poblaciones vulnerables y el aumento de la desigualdad social y económica en la ciudad.

Si bien ya se han desmenuzado las zonas de mayor demanda, los grupos generacionales dominantes en este proceso, resta preguntarnos ¿cómo se compone la oferta inmobiliaria en la CDMX?, es decir, son ¿más buscados los departamentos que las casas?.

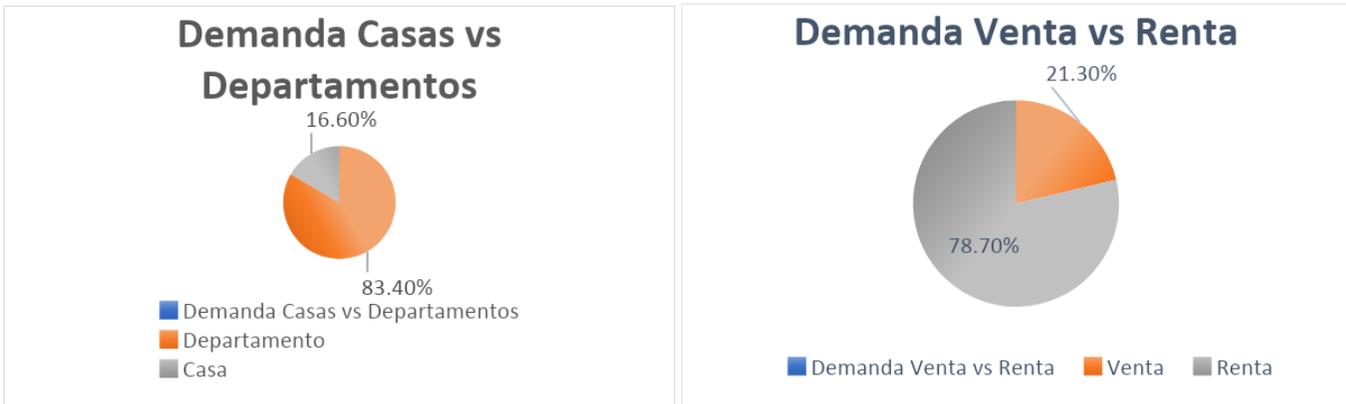
“En la Ciudad de México casi 5 de cada 10 casas y departamentos que se venden y rentan tienen un valor superior a los 3 millones de pesos” (Ventura, 2019) , según datos del Reporte inmobiliario residencial de la Ciudad de México que elaboró el portal Lamudi. En el nivel de precios nos encontramos un dilema al querer analizarlo y etiquetarlo por características, ya que al menos hasta el día de hoy no se ha hecho un esfuerzo por poder regular los precios y que estos vayan conforme a las características del inmueble que se oferta.

Para el “el segmento residencial, propiedades de 3 a 8 millones, tiene una participación de 27 por ciento, la vivienda residencial plus, con valor entre 8 y 15 millones, tiene el 10 por ciento del mercado, mientras que las casas y departamentos de más de 15 millones de pesos, conocidas como premium, concentran el 7 por ciento” (Ventura, 2019). En primer lugar, se encuentra el segmento residencial, que abarca viviendas con un valor entre 3 y 8 millones de pesos y representa el 27% del mercado, esta categoría incluye propiedades que podrían considerarse accesibles para la clase media y profesionales con ingresos moderados. Luego, está la vivienda residencial plus, con un valor entre 8 y 15 millones de pesos, que comprende el 10% del mercado, estas propiedades se caracterizan por ofrecer mayor lujo y se localizan en áreas privilegiadas de la ciudad.

Por último, se encuentran las casas y departamentos premium, cuyo valor supera los 15 millones de pesos, concentrando el 7% del mercado, estas propiedades son consideradas de alto lujo, con características y comodidades exclusivas. Esta distribución refleja la diversidad del mercado inmobiliario en la ciudad, con opciones para diferentes segmentos de la población y niveles de ingresos.

Ahora, si trasladamos estos segmentos a los intereses del sector demandante encontramos una métrica interesante entre el interés de aquellos por adquirir una casa contra aquellos que prefieren un departamento.

Gráfica 3 .- Demanda de casas vs departamento y venta vs renta durante el 2022



Fuente: Demanda de Casas vs Departamentos durante 2022. Recperado de: Lamudi.com

Según el reporte inmobiliario del año 2022 realizado por el portal digital de Lamudi la demanda de casas y departamentos en la Ciudad de México refleja las preferencias y necesidades de los compradores, así como las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad. Aquí podríamos colocar otro de los debates actuales respecto a la vivienda, ¿es mejor buscar comprar una casa o departamento?, a priori podríamos indicar que ambos diseños tienen puntos positivos y que la elección final corresponde a las necesidades de los futuros compradores, sin embargo, en la CDMX parece existir una tendencia donde se coloca a los departamentos como la gran opción de vivienda. Especialmente para aprovechar al máximo el espacio disponible y satisfacer la demanda de vivienda en ubicaciones estratégicas y bien conectadas.

Además de la urbanización, el estilo de vida y las preferencias de los habitantes también influyen en la demanda de departamentos. Muchos jóvenes profesionales y parejas sin hijos prefieren vivir en departamentos debido a la comodidad, la cercanía a lugares de trabajo, la facilidad para acceder a servicios y entretenimiento, así como la menor carga de mantenimiento que ofrecen este tipo de propiedades.

Por otro lado, aunque la demanda de departamentos es mayor, aún hay un interés significativo en la compra de casas, especialmente por parte de familias y personas que valoran el espacio adicional, la privacidad y la posibilidad de tener un jardín o patio. Las casas también pueden ser más atractivas para aquellos que buscan una propiedad independiente y un estilo de vida más alejado del bullicio urbano.

En general, la demanda de renta tiende a ser más alta que la demanda de compra de propiedades en la CDMX. Esta tendencia se debe a varias razones. En primer lugar, la ciudad atrae a una gran población flotante de personas que vienen a trabajar, estudiar o turistas, lo que genera una alta demanda de viviendas en renta para cubrir sus necesidades temporales o a corto plazo. Además, muchos jóvenes profesionales y familias optan por rentar en lugar de comprar debido a la movilidad laboral y la flexibilidad que ofrece el alquiler.

El costo de adquisición de una propiedad en la CDMX puede ser prohibitivo para algunos, especialmente en áreas más céntricas y con alta demanda. Los altos precios de las propiedades y los requisitos para obtener un crédito hipotecario pueden dificultar el acceso a la compra de vivienda para muchas personas.

En conclusión, la oferta inmobiliaria en la Ciudad de México actualmente se ha convertido en un elemento central en el fenómeno de la gentrificación. A medida que la ciudad se ha convertido en un importante centro de atracción para la clase creativa y profesionales jóvenes, la demanda de vivienda ha aumentado significativamente, especialmente en áreas céntricas.

Esto ha llevado a un desarrollo acelerado de proyectos inmobiliarios que buscan satisfacer esta demanda, pero también ha generado efectos de gentrificación en algunas zonas. Aunque la oferta inmobiliaria ha promovido el desarrollo urbano y ha revitalizado algunas áreas, también ha generado desafíos relacionados con la inclusión social y la conservación del patrimonio cultural, la gentrificación ha llevado a la pérdida de identidad y sentido de pertenencia en ciertos barrios, afectando la cohesión social y la diversidad cultural de la ciudad.

En este escenario, resulta primordial que las políticas relacionadas con la vivienda y la planificación urbana en la Ciudad de México aborden el desarrollo inmobiliario de manera justa y sostenible. Se debe garantizar la protección de los derechos de las comunidades locales y fomentar la disponibilidad de viviendas asequibles, al mismo tiempo que se promueva el respeto y la conservación del patrimonio cultural y arquitectónico de la ciudad.

La oferta inmobiliaria en la CDMX debe ser vista como una herramienta para impulsar el desarrollo responsable y equitativo de la urbe, buscando reducir los efectos negativos de la gentrificación y promoviendo un crecimiento inclusivo que beneficie a toda la población.

Para lograr esto, será crucial establecer una colaboración efectiva entre el gobierno, el sector privado y las organizaciones de la sociedad civil, mediante esta colaboración, se podrán encontrar soluciones que protejan la identidad de la ciudad y fomenten un crecimiento urbano sostenible y armonioso en el contexto de la gentrificación.

### **3.3 .- Entre el desplazamiento y la aspiración.**

La dualidad entre el impulso de aspiración hacia una ciudad más próspera y la realidad del desplazamiento y la exclusión social plantea interrogantes cruciales para el desarrollo urbano en la Ciudad de México. Es necesario encontrar un equilibrio entre el progreso y la preservación de la identidad cultural y social de los barrios.

Si bien este proceso atrae inversiones en infraestructura, comercio y servicios, lo que puede generar una sensación de renovación y prosperidad en el barrio. Los nuevos residentes, a menudo pertenecientes a la clase creativa o profesionales jóvenes, ven en la gentrificación la oportunidad de acceder a viviendas mejoradas, con mayor comodidad y cercanía a servicios culturales y de entretenimiento.

No obstante, esta renovación urbana también tiene un lado oscuro: el desplazamiento involuntario de los residentes de bajos ingresos que han habitado

estos barrios durante décadas. A medida que el valor de la vivienda aumenta y los costos de vida se elevan, las comunidades locales se enfrentan a la posibilidad de ser desplazadas de sus hogares y, en algunos casos, de sus barrios de toda la vida, estos desplazamientos pueden resultar insuperables para los residentes, quienes pueden perder su conexión con la comunidad y, en muchos casos, la posibilidad de continuar viviendo en la misma área que han habitado durante generaciones.

Sin necesidad de encuestas se puede afirmar que la mayor parte de los habitantes de la CDMX aspiran a vivir dentro de la zona centralizada de la entidad, buscan dejar de pertenecer a esta segunda ciudad, ya que en la primera encontrarán una gran cantidad de servicios a su alcance, oportunidades de desarrollo profesional, educativo y personales que no son tan asequibles siendo parte de este sector de la sociedad excluido en las periferias.

Esta especie de fronteras populares suele limitar a lo que cierto sector de la sociedad puede aspirar o a lo que simplemente tenga que resignarse por no entrar dentro de sus posibilidades, “el problema es cuando en estas zonas de alta demanda entran a competir nuevos actores que cuentan con muchos más recursos, con otros intereses comerciales que están modificando el negocio de la venta o alquiler de casas habitación” (Soto,, 2022), es claro que el nivel de renta es la mayor limitante entre los ciudadanos que de manera heterogénea van asentándose en zonas que aunque no necesariamente les funcionen por distancia o composición si va de la mano con su presupuesto.

La entrada de nuevos actores comerciales puede cambiar la esencia de la comunidad y afectar su identidad cultural y social. La gentrificación puede llevar a la expulsión o desplazamiento involuntario de los residentes de bajos ingresos y, en su lugar, atraer a una población con mayor poder adquisitivo, esto puede tener un impacto negativo en la cohesión social y la diversidad de la comunidad, modificando la estructura social y cultural de la zona.

Y es que no estamos hablando necesariamente de comprar un inmueble, ya sea casa o departamento, el simple hecho de querer habitar en estas zonas gentrificadas es prácticamente imposible para el grueso de los habitantes de la

CDMX, por ejemplo, “las rentas en la ciudad han aumentado un 235 % desde 2005. Al menos 50 % de las que están en la Zona Metropolitana del Valle de México cuestan más de 3.2 millones de pesos, que solo podrían pagarlos el 4.7 % de las personas” (Capital CDMX, 2023). Prácticamente media ciudad se encuentra condicionada y apartada para un sector de la población con ingresos superiores a los de la media nacional, claro que gran parte de estos son extranjeros.

¿Son entonces los extranjeros los villanos principales de esta situación y responsables directos del desplazamiento que a diario sufren cientos de mexicanos que habitan en la CDMX? “para algunos, los trabajadores nómadas representan un respiro para la economía después de la pandemia. Pero activistas e investigadores advierten que los nuevos habitantes temporales crean burbujas de expatriados y podrían elevar la inflación” (El País, 2022). Ante esto no hay evidencia que pueda sustentar que estos nómadas digitales son los principales responsables de esta alteración en el mercado de inmuebles dentro de la ciudad, si bien es cierto que la llegada de nuevos actores, incluyendo inversionistas extranjeros, puede jugar un papel en el proceso de gentrificación, es importante reconocer que estos son solo uno de los muchos factores que contribuyen a esta situación.

Es importante señalar que los actores locales, como desarrolladores inmobiliarios nacionales, inversionistas locales y políticas gubernamentales, también tienen un impacto significativo en el desarrollo urbano y la gentrificación. El desplazamiento que sufren cientos de mexicanos en la CDMX es un tema delicado y multifacético que no puede ser atribuido exclusivamente a los extranjeros.

El desplazamiento puede ocurrir debido a la gentrificación y el aumento de los precios de la vivienda, pero también puede estar relacionado con políticas gubernamentales, la falta de acceso a créditos hipotecarios para la población de bajos ingresos, la especulación inmobiliaria y la falta de protección legal para los inquilinos que suelen ser desalojados sin previo aviso ni alguna oportunidad de permanecer en estos lugares.

De acuerdo con información contenida en el Proyecto General de Ordenamiento Territorial<sup>31</sup> (PGOT) “alrededor de 20 mil hogares en CDMX han sido desplazados por la gentrificación cada año desde 2003. Suman 460 mil desplazamientos forzados en los último 20 años por este fenómeno” (PGOT, 2023), el total de 460 mil desplazamientos forzados en los últimos 20 años es una cifra preocupante, ya que representa una cantidad significativa de personas y familias que han sido obligadas a dejar sus hogares y comunidades debido a la gentrificación. Esto nos hace pensar que no hay garantía ni certidumbre en un derecho tan indispensable como el de la vivienda.

Estas cifras subrayan la urgente necesidad de abordar la gentrificación de manera responsable y equitativa en la Ciudad de México, se requieren políticas públicas y estrategias que protejan a las comunidades locales y mitiguen los efectos negativos de la gentrificación. Es esencial garantizar el acceso a vivienda asequible, la protección de los derechos de los inquilinos y el desarrollo de estrategias urbanas que promuevan la inclusión social y la diversidad en el desarrollo de la ciudad.

Hay una variable que hasta este punto de la presente investigación no ha sido introducido propiamente, sin embargo, algunos teóricos y expertos del tema consideran que este elemento también es factor y uno muy importante, de hecho, al igual que el término de elitización se cree que este concepto es más apropiado para el contexto nacional, el investigador Sergio González Juaricua<sup>32</sup> lo denomina como “blanqueamiento por despojo”.

El activista social define este concepto como el proceso en “que las empresas inmobiliarias ponen la mira en un barrio, compran el terreno a precios baratos y empiezan a destruir el comercio local aumentando las rentas o alquilando locales comerciales solo a tiendas, restaurantes y negocios que se ajustan a la moda, el mainstream y la élite de los estándares para los nuevos habitantes” (Juaricua, 2022). Este fenómeno refleja la desigualdad y la discriminación racial que aún

---

<sup>31</sup> En su edición 2021- 2024, es el instrumento de planeación determinado en la Ley General de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial

<sup>32</sup> Miembro de la 06600-Plataforma y Observatorio de la Colonia Juárez

persisten en muchas ciudades alrededor del mundo, incluida la Ciudad de México, las comunidades de bajos ingresos y minorías étnicas a menudo se ven afectadas de manera desproporcionada por la gentrificación y el blanqueamiento por despojo, lo que resulta en la pérdida de su hogar, su acceso a servicios y su identidad cultural en el lugar que han llamado su hogar durante generaciones.

La gentrificación y el blanqueamiento por despojo plantean serios desafíos para lograr un desarrollo urbano inclusivo y equitativo. Es esencial que las políticas y estrategias de desarrollo urbano en la Ciudad de México consideren las necesidades, así como derechos de todas las comunidades, se debe trabajar para evitar la exclusión y el desplazamiento forzado de las poblaciones vulnerables.

Aunque una vez más esta regla, en este caso racial, solo responde y se cumple a la regla cuando se trata de habitantes nacionales ya que en el segmento de extranjeros esto no es así, más allá de sus aspectos raciales el factor económico de los nómadas digitales es lo suficientemente robusta como para dejar de en segundo lugar estas variables.

Otro de los elementos que pone en jaque a los capitalinos en búsqueda de un espacio para habitar es el nivel de sueldos y salarios, este como ya lo hemos mencionado anteriormente. En prospectiva la consultoría Softec<sup>33</sup> sugiere que “si todo sale bien, en 2024 el ingreso promedio de las familias de clase media en la Ciudad de México será de 20,000 pesos al mes, esto es una mejora desde los actuales 17,000 pesos actuales que reporta INEGI” (Forbes, 2020). Aunque de acuerdo con Gene Towle, director de esta consultoría esto no será del todo posible y poco realista, ya que para Towle la culpa de que los desarrollos inmobiliarios aumenten de precio de una forma tan indiscriminada es que se construyen menos inmuebles de los que se necesitan realmente.

“La metrópoli más grande del país necesita 120,000 viviendas anuales, mientras que los desarrolladores construyen sólo 40,000 departamentos. Hace 10

---

<sup>33</sup> Empresa especializada en la consultoría e investigación inmobiliaria en México desde 1980

años había 1,200 desarrollos en construcción activos cada año, hoy son 800” (Towle G. , 2022)

Esta disparidad entre la demanda y la oferta de viviendas ha llevado a un crecimiento constante en el déficit habitacional en la ciudad, lo que a su vez puede tener impactos negativos en el acceso a viviendas dignas y asequibles para una gran parte de la población. La creciente brecha entre la demanda y la oferta también puede contribuir a la especulación inmobiliaria, lo que lleva a un aumento en los precios de la vivienda y dificultades para que las personas de bajos ingresos accedan a la propiedad o alquiler de una vivienda adecuada.

Hasta este punto hemos explorado cómo la gentrificación ha sido un motor clave detrás de la transformación de barrios degradados, atrayendo a nuevos residentes y promoviendo la revitalización urbana. Sin embargo, también hemos reconocido los desafíos y consecuencias negativas que acompañan este proceso, especialmente el desplazamiento forzado de comunidades locales y la pérdida de identidad cultural en estas áreas.

También cómo la oferta inmobiliaria en la Ciudad de México enfrenta una brecha significativa entre la demanda y la capacidad de los desarrolladores para satisfacerla. El crecimiento del déficit habitacional y la especulación inmobiliaria plantean desafíos importantes para garantizar el acceso a viviendas asequibles y dignas para todos los habitantes.

Los habitantes de la Ciudad de México enfrentan diversas complicaciones para vivir en zonas gentrificadas, especialmente cuando estas áreas experimentan un aumento en la demanda de viviendas debido a la revitalización y la llegada de nuevos residentes con mayor poder adquisitivo. Algunas como las que ya hemos visto: el alza en el precio de los inmuebles ya sea para venta y renta, la pérdida de una vivienda asequible con una dinámica conocida para los locales de la ciudad, el desplazamiento hacia la periferia, los cambios en la dinámica social que pueden ser propiciados por los nuevos residentes extranjeros y la falta de acceso a servicios, así como recursos que abonen a su desarrollo humano, personal, educativo y profesional.

Enfrentar este problema requiere de políticas públicas que protejan los derechos de los residentes locales, promuevan la vivienda asequible y fomenten un desarrollo urbano inclusivo y equitativo. Es crucial establecer mecanismos de regulación para evitar prácticas especulativas que incrementen los precios de la vivienda de manera desproporcionada.

Además, es importante fomentar la participación ciudadana en la toma de decisiones relacionadas con el desarrollo urbano y la vivienda, para asegurar que las políticas sean inclusivas y respondan a las necesidades reales de la población.

## **Capítulo IV.- Las políticas de vivienda en la CDMX y la gentrificación.**

Las políticas de vivienda desempeñan un papel crítico en el fenómeno de la gentrificación en la Ciudad de México y es que uno de los principales desafíos que enfrentan los habitantes locales es la falta de vivienda asequible en áreas gentrificadas. A medida que estas zonas se vuelven más atractivas para nuevos residentes con mayor poder adquisitivo, los precios de la vivienda tienden a aumentar, lo que dificulta que los habitantes de bajos ingresos puedan acceder a una vivienda digna en su propio entorno.

Para abordar esta problemática, es fundamental que las políticas de vivienda promuevan la construcción de unidades habitacionales a precios accesibles para la población de bajos ingresos. Esto puede ayudar a mitigar el desplazamiento y a mantener la diversidad social en las zonas gentrificadas.

Otra complicación derivada de las políticas de vivienda es la falta de regulación de los precios y rentas en estas áreas. El aumento excesivo de los costos habitacionales puede llevar a una mayor exclusión de los habitantes locales, quienes pueden verse forzados a abandonar sus hogares debido a la inaccesibilidad económica. Para abordar este problema, se requiere de políticas que regulen los precios de la vivienda y las rentas en estos lugares, protegiendo así a los habitantes de bajos ingresos y evitando un desplazamiento desproporcionado.

Además, la falta de protección de los derechos de los inquilinos en áreas gentrificadas puede ser un factor que contribuya al desplazamiento forzado de las comunidades locales, sin medidas de protección adecuadas, los inquilinos pueden enfrentar desalojos injustos y una falta de estabilidad en su vivienda, lo que los deja vulnerables frente al aumento de los precios de alquiler y a la incertidumbre habitacional. Para evitar esta problemática, es esencial que las políticas de vivienda establezcan mecanismos de protección para los inquilinos y garanticen la estabilidad y seguridad de la vivienda.

Lo que parece ser una coalición entre sector público y privado representa un peligro para la equidad urbana, para muchos autores estos actores son los

principales responsables de una exclusión que se ve fundamentada por un beneficio económico dejando de lado cualquier tipo de interés social, es “frente a los discursos ideológicos del libre mercado que impregnan las representaciones sociales de forma casi totalitaria, las geografías económica, social, política y cultural pueden explicar la hegemonía de la neoliberalización como proceso de cambio social y espacial orientado por una estrategia política espacialmente selectiva” (Brenner & Theodore, 2010). Las ciudades, especialmente las metrópolis como la Ciudad de México, se convierten en escenarios clave para la implementación de estas políticas neoliberales.

La concentración de capital, empresas y recursos en estas áreas atrae una mayor inversión y promueve el desarrollo económico, este crecimiento económico se traduce en la gentrificación de ciertas zonas urbanas, donde los intereses comerciales y la demanda de vivienda atraen a nuevos actores con mayores recursos, lo que lleva al aumento de los precios de la vivienda y el desplazamiento de los habitantes locales de bajos ingresos.

La estrategia política espacialmente selectiva favorece ciertas áreas urbanas, lo que lleva a la gentrificación y al desplazamiento de los habitantes locales. Frente a esta hegemonía ideológica, es crucial cuestionar y analizar críticamente las políticas públicas que perpetúan la exclusión y la desigualdad, y buscar enfoques más inclusivos y equitativos que garanticen un desarrollo urbano sostenible y respetuoso de la diversidad y la identidad de la ciudad.

Querer hablar de la gentrificación y la acción política en un lugar como la CDMX es una tarea bastante complicada por no decir que imposible, ya que, si bien es sabido por todos que existen relaciones de negociación así como poder entre el estado y el capital privado siempre se termina jugando en un campo neutral que tiene la singularidad de beneficiar a ambos entes, prestarse a creer o imaginar que la gentrificación y las políticas no son parte del proceso de causa – efecto, es como pensar que el movimiento de rotación del planeta tierra no tiene nada que ver con que se haga de noche.

En México “las estrategias y lineamientos neoliberales impulsados desde organismos internacionales, el FMI, el TLCAN y la OCDE y aceptados por los gobiernos federal y local, en distintos momentos, han generado impactos en el diseño de las políticas de vivienda, social y económica a escala local, apoyadas por los grupos financieros más importantes del país” (Martínez, 2015) las estrategias y lineamientos neoliberales impulsados desde organismos internacionales y aceptados por los gobiernos, tanto federal como local, respaldados por los grupos financieros más importantes del país, han tenido un impacto significativo en el diseño de las políticas de vivienda, sociales y económicas a nivel local.

Estas políticas han favorecido el crecimiento económico y la concentración de poder económico en detrimento de la justicia social y la equidad en la distribución de recursos, el debate gira en torno al hecho de que estos procesos han desembocado en fenómenos como el de la gentrificación, que ha traído como consecuencia, altos niveles de exclusión y desigualdad social, no solo en la oportunidad de adquirir una vivienda, también en hechos más importantes como los bienes, servicios u oportunidades de desarrollo son asequibles por la sociedad dependiendo de su nivel económico.

De igual forma en planes como el Bando 2<sup>34</sup> hoy se dio inicio a los grandes procesos inmobiliarios de construcción, así como de recuperación de espacios, en estos procesos de revalorización del espacio público entró una fuerte cantidad de inversión privada, la que por supuesto no deja de ser vista como un negocio y que debía generarle a sus inversionistas un retorno de capital atractivo que pudiera justificar el apoyo que se les estaba brindando a través de contratos brindados por el estado.

Todos estos planes y contratos ponen en jaque a la sociedad, desplazando sus intereses, así como deseos en el panorama urbano y anteponiendo intereses políticos, así como privados en la reconstrucción de una ciudad estéticamente

---

<sup>34</sup> Véase capítulo I, apartado 1.2 “El caso mexicano”

deseable, infraestructuralmente posible, pero, sobre todo socialmente eficiente, aunque esto último aplica sólo para aquellos que lo puedan pagar.

Las políticas de vivienda son una herramienta poderosa para enfrentar los desafíos de la gentrificación en la Ciudad de México. Mediante la promoción de vivienda asequible, la protección de los derechos de los habitantes locales, una planificación urbana inclusiva y una colaboración efectiva entre los distintos actores, es posible abordar este fenómeno de manera responsable y promover un desarrollo urbano más justo, diverso y sostenible. Solo a través de un enfoque integral y comprometido con el bienestar de toda la población se podrá garantizar una ciudad más inclusiva y equitativa para las generaciones actuales y futuras.

Si lo que se busca es abordar eficazmente este fenómeno y sus complicaciones para los habitantes locales, es fundamental que las políticas busquen un equilibrio entre el desarrollo económico y la preservación de la identidad cultural y social de los barrios.

El fomento de vivienda asequible, la regulación de precios y rentas, la protección de inquilinos y la inclusión de la comunidad en la toma de decisiones son aspectos esenciales para lograr un desarrollo urbano más equitativo y sostenible, evitando la exclusión y el desplazamiento forzado de los habitantes locales, la participación activa así como la colaboración entre el gobierno, el sector privado y la sociedad civil son imprescindibles para desarrollar políticas de vivienda que respondan a las necesidades reales de la población y promuevan un entorno habitacional más justo así como diverso en la Ciudad de México. Hablando precisamente de políticas de vivienda, estas ¿cómo han influido en el proceso de gentrificación?, es decir, ¿han sido lo suficientemente estructuradas como para mermer la incesante y apresurada presencia de la gentrificación en la ciudad o simplemente han sido un cómplice más para que la gentrificación crezca sin restricciones?.

#### **4.1 .- La política de vivienda en CDMX ¿atenuante o agravante?.**

Retomando lo visto en el apartado *1.4 Las políticas de vivienda de la CDMX en la actualidad* perteneciente al capítulo I, han sido diversas los esfuerzos del estado por mitigar el impacto de la gentrificación y por dotar de un equilibrio a la recuperación del espacio urbano, sin embargo, estos resultados no han sido del todo los esperados e incluso han generado, de manera imprevista, otros problemas que han agravado la situación

La importancia de las leyes y políticas relacionadas con la vivienda en la Ciudad de México radica en su capacidad para influir en la calidad de vida de la población y en el desarrollo urbano sostenible de la ciudad. Estas leyes y políticas desempeñan un papel clave en la promoción de vivienda adecuada, accesible, así como de calidad para todos los habitantes sin dejar de lado la protección de sus derechos en el contexto de la gentrificación y otros desafíos urbanos.

En la teoría, el estado vela por los intereses de todos los ciudadanos, así como habitantes a lo largo de su territorio sin distinción de etnias, género o alguna otra variable en la composición de las personas, en materia de vivienda esto no es la excepción, ya que, según la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano “el suelo es el recurso más escaso y valioso que tiene la ciudad. El Estado debe facilitar el funcionamiento del mercado para maximizar el beneficio social del suelo y así evitar la especulación” (SEDATU, 2019), maximizar el beneficio social del suelo significa equilibrar los intereses económicos y comerciales con el bienestar de la comunidad. Es decir, no solo se trata de buscar la rentabilidad económica, sino también de asegurar que el suelo se utilice de manera eficiente y justa para satisfacer las necesidades de vivienda y servicios de la población.

Pero ¿y en la práctica?, ¿dónde se distorsiona esta misión tan loable?, suponer que el sector privado como ente es el responsable de todo esto sería una equivocación, ya que una realidad que a veces cuesta trabajo aceptar es que afortunada o desafortunadamente se necesita de la intervención de este ente en la búsqueda de la consecución de una mejora en el desarrollo, en este caso, el urbano.

Desde el 2011 que se dio el banderazo al *Acuerdo por el que se expide el plan integral de manejo del centro histórico de la Ciudad de México* se ha manejado en cada plan y programa hasta la fecha de la necesidad e importancia del sector privado, por ejemplo, en el ya mencionado acuerdo se puede leer en uno de sus párrafos que “los estímulos fiscales han contribuido de manera importante promover la inversión privada pues se estima que por cada peso aportado por el Gobierno de la Ciudad de México, son invertidos 58 pesos por el sector privado en la ejecución de proyectos” (Gobierno de la Ciudad de México, 2011).

El hecho de que por cada peso aportado por el Gobierno de la Ciudad de México se inviertan 58 pesos por el sector privado en proyectos, muestra el potencial y la efectividad de estos estímulos para atraer capital y fomentar la inversión en el desarrollo de la ciudad. Estos beneficios fiscales pueden incluir la reducción de impuestos sobre la propiedad, exenciones de impuestos a las ganancias de capital, incentivos para la construcción de vivienda asequible, etc.

En años más recientes, Rafael Gregorio Gómez<sup>35</sup> declaró que “la reactivación económica implica la reconversión de espacios, como escuelas, hoteles, oficinas y centros comerciales” (Gómez, 2022), el responsable de llevar a cabo estos proyectos al menos en la CDMX es en gran medida el sector privado, ya que a través de licitaciones se ofrecen estos proyectos con un fin más que estético, el económico.

El ex titular de la SEDUVI también declaró que “la industria de la construcción es uno de los principales motores de la economía de la ciudad” (Gómez, 2022), esta industria juega un papel fundamental en el desarrollo y crecimiento económico, ya que está estrechamente vinculada con otros sectores productivos y servicios, generando empleo e inversiones.

La participación del sector privado en el desarrollo urbano de la Ciudad de México es fundamental para impulsar el crecimiento económico, la innovación y la oferta de vivienda, así como para generar empleo y mejorar la calidad de vida de

---

<sup>35</sup> Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI),

los habitantes. La colaboración entre el sector público y privado es clave para aprovechar el potencial de ambos y alcanzar un desarrollo urbano equilibrado y beneficioso para toda la población.

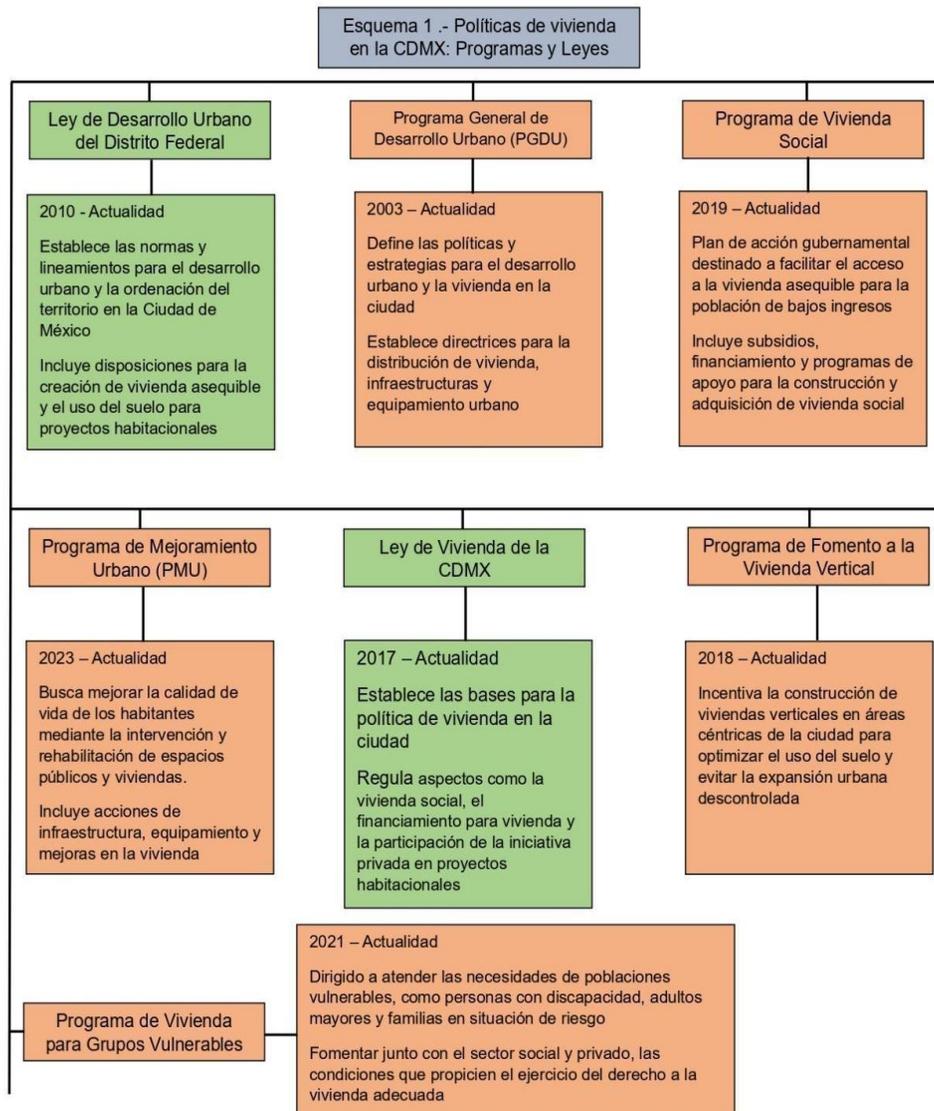
Para esto es necesario buscar un equilibrio entre los intereses comerciales y económicos y el bienestar de la población, mediante políticas que promuevan el desarrollo urbano sostenible, la vivienda asequible y la participación ciudadana en la toma de decisiones.

Ahora bien, ¿los planes y programas derivados de las políticas de vivienda de la CDMX están orientados a salvaguardar los intereses del sector privado, a fungir como una herramienta de protección a los ciudadanos o es completamente neutral?

La realidad puede ser una combinación de ambos enfoques, y la implementación de las políticas puede verse afectada por diversas presiones y factores. Es posible que algunas políticas tengan componentes que benefician tanto al sector privado como a los ciudadanos, mientras que otras puedan generar tensiones y conflictos de intereses. ¿Qué se puede hacer entonces para garantizar la equidad, así como el beneficio para la población objetivo?, la participación ciudadana, la transparencia en la toma de decisiones, la rendición de cuentas al igual que una evaluación constante de estos planes y programas podrían ser los cimientos para asegurar que las políticas de vivienda respondan a las necesidades reales de la población y no favorecen intereses particulares usando el discurso del bienestar colectivo.

Esto último podría ser la premisa de una investigación futura que contemple posibles desviaciones en los resultados de políticas de vivienda, por ahora, sigamos con nuestro tema central. Una vez introducido este debate sobre el diseño de las políticas de vivienda, así como planes, programas y a quiénes benefician realmente, se presenta a continuación los programas y leyes que para fines del presente trabajo se redujeron a las de mayor impacto dentro de la CDMX:

Esquema 1.- Políticas de vivienda en la CDMX: Programas y Leyes



Fuente: Elaboración propia con información de: <https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/programas/programa/programa-general-de-desarrollo-urbano>

En el esquema 1 se pueden apreciar tanto las leyes como los programas que se encuentran vigentes y que tienen cierta injerencia en la regulación territorial y de vivienda dentro de la demarcación de la Ciudad de México. Todas y cada uno de estas han sido legisladas y puestas en marcha en tiempos de la gentrificación, podríamos pensar que estas directrices propuestas por el estado están orientadas a mermar el crecimiento desmesurado de la recuperación de espacios ya que en este esquema podemos ver sus principales aportaciones a esta problemática.

El reto para un problema tan específico como lo puede ser la gentrificación es la planeación de políticas, leyes, programas y planes que no repliquen los objetivos

de otros ya existentes, ni apegarse a propuestas del pasado, es justo aquí donde se encuentra su grado de complejidad. La diversidad de actores e intereses involucrados en el proceso de formulación de políticas también representa un reto significativo, los desarrolladores inmobiliarios, el gobierno, la sociedad civil y los residentes locales tienen perspectivas y objetivos diferentes, y es necesario encontrar puntos de encuentro y conciliar sus intereses para lograr políticas más equitativas y sostenibles.

Algo que vale la pena resaltar es que, a simple vista existen programas que parecen tener una inclinación más hacia un sector que a otro, en apartados anteriores de la presente investigación se hablaba de cómo la industria inmobiliaria ha adoptado el uso de la vivienda vertical como una estrategia para maximizar su beneficio, aprovechar el espacio y aumentar la capacidad de sus desarrollos sin restricciones en el número de sus habitantes. Curiosamente tenemos un *Programa de Fomento de la Vivienda Vertical*, este ¿a quién beneficia realmente?.

De acuerdo con el Reporte de Verticalización 2023, “durante el 2022 se vendieron en la Ciudad de México 5,332 unidades de este tipo” (Gutiérrez, 2023), hoy el discurso que se utiliza para promocionar este tipo de vivienda consiste en que el condómino es el titular exclusivo de una unidad habitacional, es decir un departamento y que si bien comparte algunas estructuras principales como muros, techos y losas, este posee una parte proporcional de los elementos comunes del edificio que son compartidos por todos los condóminos.

Para algunos actores del sector privado como Ignacio Torres Zorrilla quien es el director de la agencia 4s Real Estate esta es una estrategia que no genera un beneficio solo para este sector, también lo hace para el estado, ya que “ante el crecimiento desmedido de habitantes se sacrifica espacio a cambio de una mejor ubicación, es costoso para los gobiernos expandir la mancha urbana, por lo que la vivienda vertical toma relevancia” (Zorrilla, 2023). Si esta estrategia está coadyuvando al estado en la mejor gestión del desarrollo y territorio urbano entonces las viviendas deberían ser asequibles para el grueso de la población, o al menos, eso se esperaría.

Desafortunadamente la oferta de este tipo de inmuebles para los sectores menos favorecidos es sumamente escasa, el empresario agrega que “el producto por debajo de 1 millón de pesos se soluciona con programas federales de vivienda, no con alguna regulación en específico, tenemos que trabajar en la asequibilidad de los productos y de las ciudades” (Zorrilla, 2023), entonces ¿el sector privado si puede “apoyar” en la gestión urbana al estado con su beneficio económico correspondiente pero la vivienda asequible para los ciudadanos es responsabilidad únicamente del estado y el sector privado no tiene ninguna responsabilidad?, ¿dónde quedarían entonces los convenios y tratados de cooperación que tanto son propagados por ambas partes?.

Si bien es cierto que el sector privado busca obtener beneficios económicos de sus inversiones, esto no significa que no tenga ninguna responsabilidad con respecto a la vivienda asequible. En muchas ocasiones, la demanda de vivienda asequible supera la oferta, y el sector privado puede desempeñar un papel importante en la creación de opciones de vivienda accesibles para diferentes segmentos de la población.

En el caso del *Programa de Vivienda para Grupos Vulnerables* se percibe una comprensible y justificada orientación a los ciudadanos, sobre todo a quienes enfrentan alguna complicación. Este programa es ejecutado por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) que si bien tiene un enfoque nacional en la CDMX ha tenido un impacto considerable dentro de nuestra entidad, el camino, es bastante largo aún ya que los sectores más excluidos aún no cuentan con una vivienda considerada al menos como aceptable por la institución.

De las 2,707,156 viviendas contempladas por la CONAVI con datos del Cuestionario Ampliado del Censo de Población y Vivienda 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) se contempla que “198,021 viviendas cuentan con rezago<sup>36</sup>, mientras que 2,509,135 no tienen ningún tipo de rezago” (CONAVI, 2020), los datos muestran una brecha significativa en la situación de

---

<sup>36</sup> Definición “rezago” según CONAVI: Viviendas con materiales constructivos en deterioro, regulares y/o con precariedad en espacios

vivienda en la Ciudad de México, es importante que las autoridades se enfoquen en abordar el rezago en vivienda para mejorar la calidad de vida de quienes se encuentran en esta situación. Esto implica implementar políticas y programas que promuevan la construcción y mejoramiento de viviendas, así como la provisión de servicios básicos para las comunidades que lo necesiten.

El sector privado puede invertir en proyectos de vivienda social o de interés social, diseñados específicamente para atender las necesidades de las personas con bajos ingresos o en situación de vulnerabilidad, estos proyectos pueden incluir viviendas de bajo costo y con acceso a servicios básicos, lo que contribuiría a reducir el rezago en vivienda. Además, el sector privado puede trabajar en colaboración con el gobierno y organizaciones de la sociedad civil para desarrollar proyectos de vivienda social en terrenos públicos o en áreas que requieran rehabilitación urbana.

De forma general, en el resto de las leyes y programas si podemos notar, al menos en la intención, una cooperación entre el estado y el sector privado para que de manera conjunta se pueda llegar a concretar los objetivos que se enlistan en el esquema 1.

Con todo esto podríamos pensar que “el estado se pone al servicio de prácticas predatorias y de desposesión que pueden incluir desplazamientos y relocalizaciones forzosas o indirectas a través del mercado, de desalojos compulsivos o políticas de control represivo del espacio público” (Hernández, 2012), cuando el estado prioriza los intereses del sector privado o de grupos con poder económico sobre el bienestar de la población, puede permitir o incluso facilitar procesos de gentrificación y desplazamiento.

En algunos casos, se pueden realizar proyectos de desarrollo urbano que benefician principalmente a inversionistas y desarrolladores inmobiliarios, a costa de comunidades locales que son desplazadas de sus hogares o barrios tradicionales y aunque en el artículo 25° de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México se lea “Todos los acuerdos y convenios que se celebren con el sector privado, se considerarán un bien común de dominio público, accesible a cualquier

persona en los términos y condiciones conforme a los ordenamientos aplicables a la materia” (Gobierno de la Ciudad de México, 2017) la realidad es diferente, muchas veces estos contratos de colaboración no contemplan al sector de la sociedad ni su opinión, la prueba está en que en algunos casos esta información no se encuentra disponible.

Llegamos a la siguiente interrogante ¿han sido suficientes los esfuerzos por parte del estado para una regulación del sector inmobiliario con la intención de mermer la gentrificación o es todo parte de un discurso que se elaboró como medida paliativa ante el boom inmobiliario?. Pues bien, ante tal cuestionamiento no existe una respuesta absoluta, puede variar dependiendo de la perspectiva y la evaluación de los esfuerzos realizados por el estado en la regulación del sector inmobiliario y la gentrificación en la Ciudad de México.

Es cierto que el boom inmobiliario ha sido una característica prominente en la ciudad en las últimas décadas, y esto ha generado preocupaciones legítimas sobre el impacto de la gentrificación en las comunidades locales y en el acceso a la vivienda asequible. En respuesta a esta situación, el estado ha implementado una serie de medidas y políticas con el objetivo de regular el sector inmobiliario y mitigar los efectos negativos de la gentrificación.

Sin embargo, la gentrificación, sigue siendo una preocupación y un desafío en la ciudad, muchas comunidades locales siguen enfrentando desplazamientos y dificultades para acceder a viviendas asequibles en áreas gentrificadas. Algunos críticos argumentan que las medidas tomadas por el estado no son suficientes o no han sido implementadas adecuadamente para abordar de manera integral los problemas asociados con la gentrificación.

Además, existen preocupaciones sobre la transparencia y la rendición de cuentas en el proceso de toma de decisiones relacionadas con la regulación del sector inmobiliario. Algunos han cuestionado si los intereses económicos y políticos tienen un papel dominante en la formulación de políticas, lo que podría limitar la efectividad de las medidas implementadas.

Si bien, el estado ha realizado esfuerzos para regular el sector inmobiliario y abordar la gentrificación, aún persisten desafíos importantes, es necesario un enfoque integral y sostenido para garantizar que las políticas sean efectivas en la protección de los derechos de la población y en la promoción de un desarrollo urbano más inclusivo y equitativo. O tal vez, existe otra posibilidad, una donde los procesos urbanos que ha experimentado la CDMX al igual que la energía, no se crean ni se destruyen solo se transforman.

Tal vez las políticas públicas orientadas a la vivienda, así como sus leyes, programas y planes no sean suficientes para mermar la gentrificación, pero tampoco lo suficientemente importantes o determinantes como para alimentar al proceso de esta, tal vez no vemos resultados porque este fenómeno urbano está en un cambio constante que altera sus redes de lucha, poder y negociación o tal vez, este fenómeno es demasiado grande para ser controlado.

Según Savills Research<sup>37</sup> “de 2017 a 2020, el valor global de los activos inmobiliarios residenciales aumentó en 90 billones de dólares, alcanzando la asombrosa cifra de 258.5 billones de dólares,. Para ponerlo en perspectiva, todas las acciones de los mercados bursátiles mundiales tienen un valor de 109.2 billones de dólares, el PIB mundial es de 84.8 billones de dólares y todo el oro que se ha extraído vale apenas 12.1 billones de dólares”. (Savills Research , 2021).

Es sorprendente ver cómo el valor de los activos inmobiliarios residenciales supera significativamente a otros sectores financieros y activos importantes, la magnitud del crecimiento en los activos inmobiliarios es extraordinaria. Estos datos resaltan la importancia y el peso que el sector inmobiliario tiene en la economía global y cómo su valor ha aumentado significativamente en los últimos años, sin embargo, también plantea interrogantes sobre la sostenibilidad y equidad de este

---

<sup>37</sup> Empresa fundada en 1984 con sede en España que proporciona análisis personalizados para ayudar a sus clientes a tomar decisiones estratégicas para construir, desarrollar, invertir o comercializar propiedades.

crecimiento, especialmente en el contexto de la gentrificación y el acceso a la vivienda asequible para las comunidades locales.

El rápido aumento en el valor de los activos inmobiliarios puede generar preocupaciones sobre la especulación o los desplazamientos, esto destaca la necesidad de políticas públicas, así como regulaciones efectivas para garantizar un desarrollo urbano más inclusivo y justo, pregunto, ¿un fenómeno de esta magnitud ¿se puede combatir?.

#### 4.2 .- Realidades y Retos Futuros.

Las realidades de la gentrificación en la Ciudad de México son diversas y complejas, estas han evolucionado a lo largo del tiempo tomando muchas caras. Algunas de las realidades que considero como las más destacadas las presento a continuación:

Tabla 4 .- Realidades de la gentrificación en la CDMX

Realidades	Descripción
Aumento de los precios de la vivienda	Existe un aumento significativo de los precios de la vivienda en las áreas gentrificadas. Esto puede hacer que sea cada vez más difícil para las comunidades locales mantenerse en sus hogares o acceder a nuevas viviendas en esas áreas
Desplazamiento de comunidades locales	La gentrificación ha llevado al desplazamiento de comunidades locales y tradicionales que han vivido en ciertas áreas durante décadas. Los residentes originales pueden enfrentar dificultades para hacer frente a los crecientes costos de vivienda y servicios, lo que los obliga a buscar opciones de vivienda en áreas periféricas de la ciudad
Cambio en la composición socioeconómica de las áreas gentrificadas	A medida que nuevos residentes con mayores ingresos y diferentes características socioeconómicas se mudan a las áreas gentrificadas, se produce una transformación en la composición demográfica y

	cultural de estas zonas. Esto puede generar tensiones entre los habitantes originales y los recién llegados
Pérdida de patrimonio e identidad cultural	La gentrificación puede llevar a la renovación o demolición de edificios históricos y barrios tradicionales, lo que puede resultar en la pérdida de patrimonio cultural y arquitectónico. Esto impacta la identidad de la ciudad y peligran la historia de comunidades locales
Comercialización y homogeneización de espacios	Con la gentrificación, las áreas antes caracterizadas por su diversidad y autenticidad cultural pueden experimentar una comercialización y homogeneización de espacios, con la llegada de franquicias y tiendas de lujo que desplazan a negocios locales
Desigualdades en el acceso a servicios y oportunidades	La gentrificación puede crear desigualdades en el acceso a servicios y oportunidades para aquellos que no pueden permitirse vivir en las áreas gentrificadas. Esto incluye el acceso a educación de calidad, empleo, servicios de salud y espacios recreativos
Impacto en la vida comunitaria	La gentrificación puede afectar la vida comunitaria y la cohesión social en las áreas afectadas. La llegada de nuevos residentes con diferentes intereses y prioridades puede llevar a la disolución de redes sociales y la pérdida de la comunidad

Fuente: Elaboración propia con información recuperada en la investigación a partir de: Delgadillo, V; Díaz, M; Glass, R; Hollander, K;

En la tabla 4 enlisto las que considero las realidades de mayor impacto dentro de los habitantes de la CDMX, esta lista no representa como tal una jerarquía, queda libre de interpretarse a las perspectivas y opiniones de los lectores. En lo que sí hago énfasis es que todos estos problemas no pueden considerarse individuales, ya que se ven nutridos por lo que podemos calificar como una intersectorialidad de problemas.

Las problemáticas aquí listadas son en gran medida los orígenes o el nacimiento de muchos otros problemas, algunos de ellos ni siquiera los estamos viendo, aunque ya estén aquí y otros hoy aún no se presentan como tal. Estas realidades de la gentrificación en la Ciudad de México plantean desafíos importantes para las autoridades y la sociedad en general.

Es esencial abordar estos desafíos de manera equitativa y sostenible, asegurando que las políticas y programas implementados protejan los derechos de las comunidades locales, promuevan la vivienda asequible y eviten el desplazamiento forzado, la planificación urbana y la participación ciudadana son fundamentales para lograr un desarrollo urbano más inclusivo y respetuoso con la diversidad cultural y social de la ciudad.

De igual forma la gentrificación puede generar conflictos entre los intereses del sector privado y los objetivos de bienestar social, es tarea fundamental encontrar un equilibrio entre el desarrollo inmobiliario y la protección de los derechos de la población local, asegurando que las políticas, así como regulaciones sean efectivas para evitar la especulación y las prácticas predatorias.

Si bien, en una metrópoli como la Ciudad de México los problemas e inconformidades sociales parecen no tener fin y solo se van acumulando en una larga lista de conflictos tampoco se puede hacer caso omiso de los problemas dejando a la suerte que estos puedan llegar a regularse algún día, la intervención es imperativa en el menor tiempo posible si lo que se busca es reducir o incluso mitigar el impacto de las consecuencias a largo plazo.

En cuanto a los retos futuros, es crucial que las políticas de vivienda y desarrollo urbano se enfoquen en garantizar la inclusión social y la diversidad en las áreas en desarrollo. Se deben implementar medidas que promuevan la vivienda asequible y la protección de las comunidades locales, al tiempo que se fomenta la participación ciudadana en la toma de decisiones relacionadas con el desarrollo urbano, caeríamos en un error al suponer que la gentrificación, así como sus implicaciones

negativas se mantienen constantes en el tiempo, dependiendo del periodo es como se deben abordar las problemáticas:

Tabla 5.- Retos de las políticas públicas para afrontar la gentrificación a corto, mediano y largo plazo.

<b>Corto plazo</b>	<b>Mediano plazo</b>	<b>Largo plazo</b>
<p><b>Desplazamiento forzado</b></p> <p>El desplazamiento de comunidades locales es un desafío inmediato causado por la gentrificación. A corto plazo, es necesario implementar políticas y programas que protejan a los residentes actuales de ser desplazados y que brinden alternativas de vivienda asequible.</p>	<p><b>Preservación de la identidad cultural</b></p> <p>A medida que las áreas gentrificadas cambian su composición socioeconómica y cultural, preservar la identidad de las comunidades locales se vuelve un reto. A mediano plazo, es necesario promover estrategias para mantener la diversidad cultural y proteger el patrimonio de la ciudad.</p>	<p><b>Desarrollo urbano inclusivo</b></p> <p>La gentrificación es un problema a largo plazo que requiere un enfoque integral en el desarrollo urbano. Es necesario planificar y diseñar ciudades de manera que promuevan la inclusión social y eviten la segregación espacial.</p>
<p><b>Acceso a servicios y recursos</b></p> <p>El aumento de los precios de la vivienda puede dificultar el acceso a servicios básicos y recursos para las comunidades locales. A corto plazo, es importante garantizar el acceso a servicios de calidad para todos los habitantes de las áreas gentrificadas</p>	<p><b>Equidad en el acceso a oportunidades</b></p> <p>La gentrificación puede llevar a la concentración de la riqueza en áreas específicas, lo que genera desigualdades en el acceso a oportunidades educativas, de empleo y de desarrollo personal. A mediano plazo, es necesario trabajar en políticas que garanticen la equidad y el acceso a</p>	<p><b>Regulación efectiva del mercado inmobiliario</b></p> <p>A largo plazo, es necesario establecer una regulación efectiva del mercado inmobiliario que evite la especulación y proteja los derechos de los habitantes locales. Esto implica implementar medidas para controlar los precios de la vivienda y evitar prácticas predatorias.</p> <p><b>Participación ciudadana</b></p>

	oportunidades para todos los habitantes de la ciudad	La participación de la sociedad civil en la toma de decisiones relacionadas con el desarrollo urbano es crucial para enfrentar los retos de la gentrificación a largo plazo. Es necesario fortalecer los mecanismos de participación ciudadana y asegurar que las políticas reflejen las necesidades de la población
--	--	--

Fuente: Elaboración propia con información recuperada en la investigación a partir de: Delgadillo, V; Díaz,

Los retos de la gentrificación en la Ciudad de México son multifacéticos y requieren una atención continua y sostenida a corto, mediano y largo plazo, tal y como se presentan en la tabla 5, es esencial para una gestión efectiva y sostenible de este fenómeno. Esto permitiría tomar decisiones informadas, desarrollar estrategias más integrales y adaptativas, y asegurar que las políticas implementadas reflejen las necesidades reales de la población afectada de acuerdo con el momento que se esté viviendo.

Con un enfoque temporal adecuado, se puede trabajar hacia un desarrollo urbano más justo, equitativo y considerado con la diversidad social de la ciudad. Es fundamental que las políticas, así como las estrategias implementadas se enfoquen en garantizar el acceso a vivienda asequible, proteger la identidad cultural, promover la equidad y la inclusión social, y asegurar una regulación efectiva del mercado inmobiliario.

#### **4.3 .- Posibles Soluciones.**

La gentrificación es un fenómeno complejo y multifacético que afecta a muchas ciudades alrededor del mundo, incluida la Ciudad de México, apostar a una única solución sería hacer caso omiso de la magnitud que representa este proceso urbano, las propuestas enlistadas a continuación buscan dotar al lector una

proposición para regular, ya que como se mencionó anteriormente, apostar al fin de la gentrificación requeriría de un esfuerzo extraordinario y multidisciplinario nunca antes visto en México.

En esta investigación, se han abordado diversas problemáticas relacionadas con la gentrificación, el desplazamiento de comunidades locales, el aumento de los precios de la vivienda, la pérdida de identidad cultural y la exclusión social. Para hacer frente a estos desafíos, se requieren soluciones integrales que involucren la participación de múltiples actores y enfoques a corto, mediano y largo plazo.

A continuación, se presentan algunas posibles medidas para menguar a la gentrificación, así como una breve explicación de cada una de ellas:

**Políticas de vivienda realmente inclusivas:** Implementar políticas de vivienda que promuevan la accesibilidad y la asequibilidad para todos los sectores de la población, especialmente para aquellos de bajos ingresos. Esta propuesta gira en torno a la creación de programas de vivienda social, así como subsidios y regulaciones de precios propuestos para venta o renta, claro que esto no debe quedar solamente en un discurso, de este tipo de políticas de vivienda ya hay muchas.

**Planificación urbana sostenible:** Hay que desarrollar una planificación urbana que tenga en cuenta las necesidades de la población local y promueva un desarrollo equitativo con una propuesta sostenible. Esto incluye la creación de espacios públicos, áreas verdes y servicios básicos en todas las áreas de la ciudad, no solo en las partes gentrificadas, esto para alcanzar el beneficio de todos los habitantes.

**Preservación del patrimonio cultural:** Implementar estrategias para preservar la identidad cultural y arquitectónica de las comunidades locales, lo que puede incluir la protección de edificios históricos y la promoción de actividades culturales y artísticas que si bien reflejen la diversidad de la ciudad también tengan como objetivo preservar aquellas que son nativas de algunos barrios o colonias de nuestra ciudad.

**Participación ciudadana:** Fomentar la participación de miembros de la sociedad civil en la toma de decisiones relacionadas con el desarrollo urbano y la gentrificación. Esto resulta fundamental para desarrollar políticas que reflejen verdaderamente sus necesidades intereses y opiniones.

**Regulación del mercado inmobiliario:** Es prioritario establecer a la brevedad regulaciones efectivas que controlen los precios de la vivienda y eviten prácticas especulativas que puedan agravar la gentrificación. Esto puede incluir impuestos a la propiedad, control de alquileres y restricciones en la compra de viviendas por parte de inversores extranjeros.

**Incentivos para el desarrollo equitativo:** Proporcionar incentivos fiscales y financieros para el desarrollo de proyectos inmobiliarios que tengan un enfoque en la inclusión social y la preservación del patrimonio cultural. Esto puede alentar a los desarrolladores a contribuir de manera positiva al desarrollo urbano, la única forma de llevarlo a cabo sería estableciendo relaciones público-privadas efectivas que beneficien a ambas partes, sin dejar de lado el objetivo común, los ciudadanos.

**Desarrollo de vivienda mixta:** Promover la construcción de viviendas de diferentes tipos y precios en las áreas gentrificadas; esto puede incluir el desarrollo de viviendas sociales, viviendas asequibles y viviendas de otro nivel de mercado en la misma zona; esta estrategia que requeriría de una sólida intervención del estado podría fomentar la diversidad socioeconómica.

**Gestión de la gentrificación:** Establecer programas de gestión de la gentrificación que monitoreen el impacto de este fenómeno y que se apliquen diversas estrategias para mitigar los efectos negativos en las comunidades locales. Esto puede incluir la identificación temprana de áreas en riesgo de gentrificación y la implementación de medidas preventivas.

**Rehabilitación de espacios públicos:** Implementar proyectos de rehabilitación y mejora de espacios públicos en áreas gentrificadas; así como las que no forman parte de estas, esto puede incluir la creación de parques, ciclovías, así como áreas de esparcimiento que promuevan la convivencia y la cohesión social

entre los residentes fomentada a través de la equidad en la oferta de oportunidades de ocio y dispersión.

**Desarrollo de vivienda cooperativa:** Fomentar el desarrollo de proyectos de vivienda cooperativa en áreas gentrificadas, la cooperación, así como la integración de distintas opiniones y perspectivas de vivienda permitirían a los residentes participar en la toma de decisiones y compartir la responsabilidad del desarrollo, esto que puede ayudar a mantener la identidad local y evitar el desplazamiento.

**Programas de creación de empleo:** Implementar programas de creación de empleo dirigidos a los residentes locales, especialmente aquellos en riesgo de desplazamiento, estos programas pueden mejorar las oportunidades laborales, que se puede traducir en desarrollo económico de la comunidad.

**Alianzas público-privadas:** Establecer alianzas entre el gobierno y el sector privado para desarrollar proyectos de vivienda asequible y sostenible en áreas gentrificadas, mediante incentivos fiscales para los desarrolladores que se comprometan a ofrecer una proporción de viviendas a precios accesibles.

**Monitoreo y evaluación constante:** Realizar un seguimiento constante del impacto de las políticas y programas implementados para abordar la gentrificación, esto entre otras cosas podría servir como una herramienta que corrija la desproporcionalidad con la que el mercado inmobiliario suele operar, además tendríamos una forma de evaluar su efectividad o potenciales peligros a las necesidades cambiantes de la población.

Abordar la gentrificación en la Ciudad de México requiere un enfoque integral y multidimensional. Las soluciones deben ser diversificadas y considerar las distintas problemáticas que se presentan en las áreas gentrificadas, la colaboración entre el gobierno, la sociedad civil y el sector privado es esencial para implementar estrategias efectivas que protejan a las comunidades locales.

Por supuesto que hay retos en la planeación e implementación de estas tentativas propuestas de solución, uno de los principales desafíos es la coordinación entre los diferentes actores involucrados. Además, la asignación de recursos

financieros suficientes para llevar a cabo las soluciones planteadas puede ser un obstáculo importante, la falta de inversión adecuada en políticas de vivienda asequible y desarrollo urbano inclusivo puede limitar la efectividad de las acciones implementadas.

Otro desafío es la resistencia al cambio por parte de algunos sectores de la sociedad, la implementación de políticas y programas que buscan mitigar la gentrificación puede correr peligro y verse mermada por parte de aquellos que encuentran un beneficio de este fenómeno, por supuesto que esto dificulta la adopción de medidas equitativas.

De igual forma, la gentrificación es en sí un proceso dinámico y cambiante, lo que requiere una planificación a largo plazo, así como una capacidad de adaptación a nuevos desafíos que puedan surgir. Una combinación de políticas de vivienda inclusivas, la planificación urbana sostenible, participación ciudadana y regulación del mercado inmobiliario podría ser la ecuación necesaria para alcanzar un desarrollo urbano más equitativo con la diversidad social, cultural y urbana de la Ciudad de México.

## **Capítulo V.- Conclusiones y Reflexiones Finales.**

### **5.1 .- Reflexiones finales.**

En esta investigación se ha profundizado en los actores, intereses y efectos que están presentes en este proceso de transformación urbana. Se han abordado aspectos como la historia del desarrollo inmobiliario en la ciudad, las políticas de vivienda en la actualidad y la relación del sector privado con la población. De igual forma se ha podido generar la imagen completa de lo complejo que puede llegar a ser el fenómeno de la gentrificación y como, por su complejidad puede no ser abordada adecuadamente por políticas, programas o proyectos de vivienda orientados a mediar su insaciable avance.

Asimismo, se ha reflexionado sobre el papel y la importancia de las políticas públicas para enfrentar la gentrificación, se han presentado propuestas que, si bien no aspiran a ser soluciones definitivas, si pueden intermediar para regular este fenómeno. Se han recuperado los retos para lograr un desarrollo urbano más inclusivo y sostenible, además, quedó demostrado que la gentrificación es parte de un proceso de crecimiento y cambio en las ciudades que no atañen a un solo país. Es una moneda al aire, ya que este representa tanto oportunidades como retos importantes para la sociedad.

Uno de los hallazgos más destacados de esta investigación es la estrecha relación entre el desarrollo inmobiliario y la gentrificación en la Ciudad de México. Desde el sismo de 1985, la ciudad experimentó un crecimiento acelerado del sector inmobiliario, impulsado en parte por políticas que favorecieron la inversión extranjera y la especulación inmobiliaria. Este crecimiento descontrolado ha llevado a una mayor demanda de vivienda en áreas estratégicas y bien ubicadas, lo que ha provocado un aumento significativo en los precios de la vivienda y, en consecuencia, el desplazamiento de comunidades locales.

Dentro de la economía de mercado como en la que nos encontramos participando es imperativa la idea de maximizar el beneficio por parte de los agentes que ofrecen a manera de intercambio un bien o servicio. En el caso de las

inmobiliarias es la misma regla, por supuesto que la intención teórica de esta actividad es la de contribuir a una oferta inmobiliaria tan amplia que se puedan incluir a todos los niveles de clases sociales, sin embargo, en la ejecución de la actividad es distinto el asunto. Como se mencionó a lo largo de la investigación, al no existir ninguna regulación de esta actividad se da luz verde a que los oferentes puedan pactar los precios a placer y sin ningún límite. Bajo la lógica antes planteada estos fijan los precios que más les convienen y la noble actividad del oferente se vuelve exclusiva para algunos pocos, esto se convierte en una variable que nutre a la gentrificación.

La gentrificación no solo ha afectado el acceso a la vivienda de los habitantes de la Ciudad de México, sino que también ha tenido un impacto en la identidad cultural y social de los barrios afectados. Muchas comunidades han experimentado una pérdida de su patrimonio cultural y una transformación de su tejido social debido a la llegada de nuevos residentes con mayores ingresos y diferentes intereses lo que ha generado tensiones y conflictos entre los habitantes originales y los nuevos residentes, por lo que es importante promover una planificación urbana que considere las necesidades y aspiraciones de todas las poblaciones.

En este contexto, se ha evidenciado que las políticas de vivienda juegan un papel crucial en el desarrollo de la gentrificación en la Ciudad de México, si bien algunas medidas han buscado promover la vivienda asequible y el acceso a servicios básicos, también se identificaron prácticas que han favorecido la especulación inmobiliaria y el desplazamiento de comunidades locales. Es necesario un enfoque más equitativo en la construcción de las políticas de vivienda que proteja los derechos de los habitantes de la ciudad y fomente la inclusión social.

El sector privado ha sido un actor importante en el desarrollo urbano de la Ciudad de México, es innegable su notable participación en la gestión y planeación urbana, sin embargo, esta podría ser aún más valiosa si se orienta hacia el beneficio social. De igual manera se ha señalado la necesidad de equilibrar los intereses comerciales con la responsabilidad de preservar la identidad cultural y proteger los derechos de la población local.

Para abordar la gentrificación de manera efectiva, es fundamental una mayor coordinación y colaboración entre el gobierno, la sociedad civil y el sector privado. La participación e involucramiento ciudadano en la toma de decisiones relacionadas con el desarrollo urbano es esencial para garantizar que las políticas sean inclusivas y respondan a las necesidades reales de la población. Asimismo, se debe fortalecer el monitoreo y evaluación constante de las políticas implementadas para ajustarlas según los cambios, necesidades o desafíos que surjan.

El reto para la Ciudad de México radica en encontrar un equilibrio entre los aspectos positivos y negativos de la gentrificación. Es necesario implementar políticas y estrategias que mitiguen los impactos negativos y fomenten los aspectos positivos. Hay que asegurar que las políticas de vivienda sean inclusivas y protejan los derechos de los habitantes locales, al tiempo que se promueva un desarrollo urbano sostenible y respetuoso con la diversidad cultural de la ciudad.

Imagen 2.- Análisis FODA de la gentrificación

FACTORES INTERNOS	
FORTALEZAS (+)	DEBILIDADES (-)
<p><b>Crecimiento Económico:</b> La gentrificación a menudo está asociada con la inversión en áreas urbanas, lo que puede impulsar el crecimiento económico local</p> <p><b>Mejora de la Infraestructura:</b> La gentrificación a veces conlleva mejoras en la infraestructura urbana, como renovación de calles, transporte público y servicios, que benefician a la comunidad en su conjunto</p> <p><b>Desarrollo Inmobiliario:</b> Puede generar una mayor oferta de viviendas y atraer inversión en el sector inmobiliario</p> <p><b>Diversificación Cultural:</b> La gentrificación puede atraer a residentes de diversas procedencias, lo que enriquece la diversidad cultural de la ciudad</p> <p><b>Inversión en Cultura y Arte:</b> La gentrificación a menudo atrae a artistas y creadores, lo que puede impulsar la escena cultural y artística de la ciudad</p>	<p><b>Desplazamiento:</b> La gentrificación a menudo conlleva el desplazamiento de residentes de bajos ingresos, lo que genera problemas de exclusión social</p> <p><b>Incremento de Costos:</b> El aumento de los precios de la vivienda y el costo de vida puede ser una debilidad para los residentes existentes</p> <p><b>Pérdida de Identidad:</b> Puede resultar en la pérdida de la identidad cultural y social de los barrios</p> <p><b>Exclusión:</b> Puede excluir a grupos vulnerables y crear divisiones en la comunidad</p> <p><b>Desarrollo Desigual:</b> La gentrificación puede llevar a un desarrollo desigual en la ciudad, donde algunas áreas prosperan mientras que otras se quedan rezagadas</p>
FACTORES EXTERNOS	
OPORTUNIDADES (+)	AMENAZAS (-)
<p><b>Vivienda Asequible:</b> La gentrificación puede ser una oportunidad para desarrollar políticas de vivienda asequible y mitigar los efectos negativos</p> <p><b>Planificación Urbana Sostenible:</b> Permite repensar la planificación urbana para lograr un desarrollo más sostenible y equitativo</p> <p><b>Participación Comunitaria:</b> Puede abrir oportunidades para involucrar a la comunidad en la toma de decisiones y en la planificación urbana</p> <p><b>Desarrollo de Espacios Públicos:</b> Puedes considerar cómo la gentrificación ofrece oportunidades para mejorar y desarrollar espacios públicos en áreas urbanas</p>	<p><b>Desigualdad:</b> La gentrificación puede aumentar la desigualdad económica y social en la ciudad.</p> <p><b>Conflictos Sociales:</b> Puede generar tensiones y conflictos entre los residentes originales y los nuevos llegados.</p> <p><b>Expansión Descontrolada:</b> Si no se regula adecuadamente, la gentrificación puede llevar a un desarrollo urbano descontrolado y desplazamientos masivos.</p> <p><b>Impacto Ambiental:</b> El desarrollo inmobiliario asociado con la gentrificación puede tener un impacto negativo en el medio ambiente.</p> <p><b>Conflictos por Uso de Suelo:</b> La gentrificación puede generar conflictos entre diferentes usos de suelo, como la presión para reemplazar espacios comerciales tradicionales con viviendas de lujo</p>

Fuente: Elaboración propia con información recuperada en la investigación a partir de: Delgadillo, V; Díaz, M; Glass, R; Hollander, K;

Como podemos ver en la imagen número dos la gentrificación representa oportunidades valiosas para una cohesión social equitativa y culturalmente rica, de igual forma, puede actuar como un estupendo vehículo para generar un crecimiento económico que beneficie no solo a la Ciudad de México, también al país.

Aunque también existen ciertas advertencias que no deben pasar desapercibidas si lo que se busca es la consecución del objetivo de exprimir lo mejor de la gentrificación y es que elementos como el desarrollo inequitativo, el desplazamiento y la exclusión es la cara que hemos visto domina, al menos hasta el día de hoy, este fenómeno urbano.

## **5.2 .- Conclusiones.**

Las conclusiones de esta investigación sobre la gentrificación en la Ciudad de México destacan los impactos y desafíos significativos que enfrenta la ciudad ante este fenómeno urbano, en primer lugar, se ha evidenciado cómo la gentrificación ha tenido un impacto profundo en la identidad cultural de los barrios afectados. La llegada de nuevos residentes con diferentes intereses y estilos de vida ha llevado a una transformación del tejido social, esto ha generado tensiones, así como conflictos con los habitantes nativos de las zonas, esta pérdida de patrimonio cultural y tradiciones locales es un aspecto crítico que debe ser abordado para preservar la riqueza cultural que caracteriza a la ciudad.

Igualmente, se ha identificado la grave desigualdad en el acceso a la vivienda como resultado de la gentrificación, los altos precios de la vivienda han dejado a comunidades enteras en una situación vulnerable, obligándolas a desplazarse hacia zonas periféricas con menor acceso a servicios y, por ende, a oportunidades. Esta realidad acentúa la brecha entre los distintos sectores socioeconómicos y pone en evidencia la necesidad urgente de políticas que garanticen el acceso a la vivienda para todos los ciudadanos, especialmente para aquellos en situación de vulnerabilidad.

La revisión de las políticas de vivienda y desarrollo urbano ha revelado que estas juegan un papel clave en el impulso o mitigación de la gentrificación, es esencial que dichas políticas estén diseñadas de manera inclusiva, a la par que consideren las necesidades de todas las poblaciones, se deben evitar prácticas especulativas y protegiendo los derechos de los habitantes locales. La colaboración público-privada puede ser valiosa si se orienta hacia el beneficio social, aunque la clave importante para que esto funcione es que debe ser transparente y responsable.

Para abordar la gentrificación de manera efectiva, se enfatiza la necesidad de adoptar un enfoque de desarrollo sostenible que considere aspectos sociales, económicos y ambientales. La preservación de espacios públicos, la inclusión social y el respeto a la diversidad cultural deben ser pilares fundamentales en la planificación urbana, en este sentido, la participación ciudadana adquiere un papel crucial, ya que las opiniones de la población local deben ser escuchada y tomada en cuenta para garantizar políticas más inclusivas, que vayan de acuerdo con las necesidades reales de la comunidad.

En última instancia, se enfatiza la relevancia de implementar soluciones a corto, mediano y largo plazo para enfrentar los desafíos de la gentrificación en la Ciudad de México, la colaboración entre el gobierno, el sector privado y la sociedad civil, así como una evaluación continua de las políticas implementadas, serán factores determinantes para lograr un desarrollo urbano más equitativo, inclusivo y sostenible en la ciudad. Solo mediante un enfoque integral y colaborativo, será posible construir una ciudad que promueva el bienestar y la calidad de vida de todos sus habitantes, preservando su identidad cultural y asegurando un futuro próspero para la Ciudad de México.

Por un lado, la transformación urbana implica desafíos significativos, como la pérdida de identidad cultural de los barrios afectados, el desplazamiento de comunidades locales debido a los altos precios de la vivienda y la exacerbación de la desigualdad social, por el otro, revitalización y renovación de zonas de la ciudad puede traer consigo una mejora en la infraestructura, la creación de nuevos

espacios públicos y el impulso a la economía local, a llegada de nuevos residentes con mayores ingresos puede generar una mayor demanda de servicios y comercios, lo que a su vez puede beneficiar a la comunidad y contribuir al desarrollo económico de la ciudad.

Respondiendo a la hipótesis planteada sobre si el fenómeno de la gentrificación genera desigualdades en la CDMX, se encontró que, la gentrificación es un fenómeno urbano complejo que puede tener una serie de implicaciones en la equidad urbana de la Ciudad de México. A lo largo de esta investigación, se lograron explorar las múltiples aristas de la gentrificación y cómo se relacionan con la equidad en el entorno urbano, por lo que se puede concluir que si bien existen preocupaciones legítimas sobre posibles desigualdades derivadas de la gentrificación, también es posible que en algunos casos esta revitalización urbana contribuya de alguna manera al mejoramiento de las condiciones de vida en las áreas afectadas.

Por lo tanto, esta investigación propone mantener una perspectiva abierta y considerar una variedad de resultados posibles, reconociendo que la relación entre la gentrificación y la equidad urbana es un tema que merece una evaluación detallada. La hipótesis también se deja abierta para permitir la exploración de una amplia gama de resultados con combinaciones posibles y para adaptarse a las particularidades que puedan ir surgiendo durante el desarrollo del fenómeno de la gentrificación en su interacción con las ciudades.

De igual forma, limitar semejante fenómeno a una pregunta tan dicotómica como ¿la gentrificación es positiva o negativa? afecta directamente al análisis racional y la concepción de este proceso, la respuesta que se le dé a esta interrogante va a variar dependiendo de qué actor sea al que se le cuestione y cómo éste la perciba, también excluye a las variables que históricamente han acompañado a los procesos sociales; una discusión informada sobre este fenómeno podría generar conclusiones y hallazgos interesantes.

Lo anteriormente dicho no busca deslindar responsabilidades, ya que el estado debe incentivar y fomentar la construcción de vivienda asequible mediante

estímulos fiscales y programas de financiamiento, promoviendo la colaboración con el sector privado en proyectos que beneficien a toda la comunidad. Sin embargo, esta colaboración debe estar orientada al bienestar social y no ceder a intereses particulares que puedan afectar negativamente a la población local, el estado debe evaluar continuamente el impacto de las políticas y proyectos implementados para realizar ajustes que garanticen un desarrollo más equitativo y sostenible.

Preservar el patrimonio cultural y arquitectónico de la ciudad también es un aspecto esencial que debe ser abordado para proteger la identidad y la historia de la comunidad. En conclusión, el estado debe actuar como un agente activo en la gestión del sector privado, asegurando que el desarrollo urbano y la gentrificación se realicen de manera responsable, inclusiva y en beneficio del conjunto de la población.

Aunque tal vez, la gentrificación es realmente un proceso inevitable en la historia del desarrollo socio urbano de las grandes ciudades, tal vez son y serán insuficientes las políticas, los programas o los proyectos porque esto es parte de una dinámica mayor, una que ha llevado a reconfigurar la composición territorial, urbana y social de muchas ciudades en grandes cantidades de países. Es necesario preguntarnos ¿la gentrificación realmente puede ser detenida o sólo regulada?.

No es coincidencia que este fenómeno se haya presentado en ciudades como París, Roma, Barcelona, Madrid, Londres, Nueva York, Los Ángeles y ahora la CDMX, ¿cuáles serán las próximas ciudades en experimentar la gentrificación?, tal vez sea Medellín, Cartagena, Lima, Guayaquil, Cali, Río de Janeiro o Guadalajara. Invito a los lectores a no quitar el dedo del renglón y a observar cómo los países se enfrentan a este proceso.

### **5.3 .- Otras líneas de investigación propuestas.**

- ¿Por qué las zonas latinoamericanas parecen ser las favoritas para esta nueva forma de “invasión”?

- ¿El desplazamiento por exclusión es una desventaja para alcanzar la equidad o ventaja para el desarrollo social y económico?

- ¿Para qué perfil de ciudadano están orientados los planes de “revalorización” y embellecimiento en la ciudad?

- ¿El objetivo de los planes es atraer a los habitantes nativos o antiguos u ofrecer estos espacios para aquellos que tienen la oportunidad económica de trasladarse a zonas más centralizadas de la ciudad?

- ¿Qué han hecho o dejado de hacer las autoridades en materia de vivienda y desarrollo socio-urbano en la Ciudad de México respecto a la gentrificación?

- ¿El interés de las políticas de vivienda sigue siendo el desarrollo de los mexicanos o la captación de recursos extranjeros?

- ¿Las políticas de vivienda son plasmadas por el estado o dictadas para el mercado?

- ¿Los millenials mexicanos, así como la generación z tienen las mismas oportunidades de adquirir un inmueble para rentar o comprar que los extranjeros pertenecientes a las mismas generaciones?

- ¿Son los extranjeros los villanos principales y responsables directos del desplazamiento que a diario sufren cientos de mexicanos que habitan en la CDMX gracias a la gentrificación?

- ¿Las políticas de vivienda han sido lo suficientemente estructuradas como para mermar la incesante y apresurada presencia de la gentrificación en la ciudad o simplemente han sido un cómplice más para que la gentrificación crezca sin restricciones?

- ¿Han sido suficientes los esfuerzos por parte del estado para una regulación del sector inmobiliario con la intención de mermar la gentrificación o es todo parte de un discurso que se elaboró como medida paliativa ante el boom inmobiliario?

## Referencias.

ArceguLab. (30 de 11 de 2020). *ArceguLab*. Obtenido de <https://arcegulab.com/conoce-el-plan-haussmann-y-su-importancia-en-el-urbanismo/>

Banco de México. (2020). *Algunos Conceptos sobre el Mercado Laboral*. Recuperado el 07 de Nov de 2022, de <https://www.banxico.org.mx/TablasWeb/informes-trimestrales/abril-junio-2021/1AD68A04-F466-4F14-83E4-3D3F83C7B0FE.html>

Basu, K. (01 de Octubre de 2012). *Banco Mundial*. Recuperado el 09 de Noviembre de 09, de <https://www.bancomundial.org/es/news/press-release/2012/10/01/jobs-cornerstone-development-says-world-development-report>

Blanco, C. (Abril de 2017). *Universidad de los Andes*. Obtenido de <https://www.bogotavisible.com/2017/04/17/que-es-la-gentrificacion-carolina-blanco/>

Blog Loft. (12 de 04 de 2022). *El concepto de vivienda vertical, una excelente opción para invertir*. Obtenido de <https://loft.com.mx/blog/vivienda-vertical/>

BolgLoft. (14 de 02 de 2023). *Cómo ha sido la evolución del sector inmobiliario de México en los últimos años*. Obtenido de <https://loft.com.mx/blog/evolucion-del-sector-inmobiliario/>

Brenner, N. J., & Theodore, N. (2010). *Variegated Neoliberalization: Geographies, Modalities, Pathways* (Vol. 10). Global Networks.

Brugada, C. (Noviembre de 2020). Proyecto utopías en el oriente de la ciudad de México: un panorama de cambio en la política social, cultural y deportiva. (L. M. Martínez, Entrevistador)

Capital CDMX. (2023). *Cada año han sido desplazados 20 mil hogares de CDMX por la gentrificación en los últimos 20 años. ¿Qué ha hecho el gobierno?* Ciudad de México: Proyecto General de Ordenamiento Territorial. Obtenido de <https://ruidoenlared.com/ultimas-noticias/hogares-desplazados-gentrificacion-cdmx/#:~:text=Cada%20a%C3%B1o%20han%20sido%20desplazados,20%20a%C3%B1os%20por%20este%20fen%C3%B3meno.>

Cerdá, I. (1991). *Teoría de la Construcción de las Ciudades* (Vol. I). Barcelona: Madrid: Ministerio para las Administraciones Públicas.

Clerval, A. (2015). Las políticas públicas frente a la gentrificación. El caso de Paris intramuros. *Estudios del ISHIR*(11).

Comisión Nacional de Vivienda. (23 de 01 de 2021). *Polítitca Nacional de Vivienda*. Obtenido de <https://www.lahaus.mx/blog/guia-credito/que-es-como-acceder-subsidios-pvs>

CONAPRED. (Julio de 2014). *Gobernación*. Recuperado el 08 de Noviembre de 2022, de [https://www.conapred.org.mx/index.php?contenido=noticias&id=4600&id\\_opcion#:~:text=%E2%80%9CLa%20discriminaci%C3%B3n%20laboral%20por%20edad,nos%20corresponde%20luchar%20por%20ello%E2%80%9D](https://www.conapred.org.mx/index.php?contenido=noticias&id=4600&id_opcion#:~:text=%E2%80%9CLa%20discriminaci%C3%B3n%20laboral%20por%20edad,nos%20corresponde%20luchar%20por%20ello%E2%80%9D).

CONAVI. (2020). *Rezago habitacional*. Comisión Nacional de Vivienda. Obtenido de [https://siesco.conavi.gob.mx/demanda/rezago\\_estatal.aspx](https://siesco.conavi.gob.mx/demanda/rezago_estatal.aspx)

CONEVAL. (2016). *Informe de Desarrollo Social*. Recuperado el 2022 de Noviembre de 10, de [https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/aproposito/2020/mujer2020\\_Nal.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/aproposito/2020/mujer2020_Nal.pdf)

Cordero, A. H. (2016). GENTRIFICACIÓN: ORIGENES Y PERSPECTIVAS. *Cardinalis*. Obtenido de [file:///C:/Users/aleja/Downloads/lichibarrionuevo,+Journal+manager,+5+Art%C3%ADculo\\_Hernandez+Cordero%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/aleja/Downloads/lichibarrionuevo,+Journal+manager,+5+Art%C3%ADculo_Hernandez+Cordero%20(1).pdf)

Cristián Tellez. (21 de Marzo de 2022). Cierran 1 millón de negocios por pandemia. *El Financiero*. Recuperado el 17 de diciembre de 2022, de <https://www.elfinanciero.com.mx/economia/mas-de-un-millon-de-establecimientos-cerraron-a-causa-del-covid-19-en-2020-inegi/>

Data México. (2022). *Gobierno de México*. Obtenido de <https://datamexico.org/es/profile/geo/iztapalapa>

Delgadillo, V. (30 de 01 de 2020). *LA Network*. Obtenido de <https://la.network/grandes-proyectos-inmobiliarios-no-responden-a-necesidades-locales-en-cdmx/>

Díaz, I. (14 de 05 de 2015). Gentrificación y Mercados de Suelo en América Latina. CDMZ. Obtenido de <https://www.iis.unam.mx/blog/gentrificacion-en-america-latina-generadora-de-desigualdad-social/#:~:text=Sergio%20L%C3%B3pez%20asever%C3%B3%20que%20la,clases%20vulnerables%20en%20las%20periferias.>

Díaz, M. G. (02 de 2023). Airbnb en CDMX: el impacto de la plataforma en el desplazamiento y encarecimiento de viviendas en Ciudad de México. *BBC*. Obtenido de <https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-64551591>

Díaz, M. G. (10 de Febrero de 2023). Airbnb en CDMX: el impacto de la plataforma en el desplazamiento y encarecimiento de viviendas en Ciudad de México. *BBC*. Obtenido de <https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-64551591>

El financiero. (07 de 07 de 2021). ¿Eres millennial? Aquí 8 características de tu generación. *El financiero*. Obtenido de <https://www.elfinanciero.com.mx/el-preguntario/2021/07/07/eres-millennial-aqui-8-caracteristicas-de-tu-generacion/>

El País. (20 de 09 de 2022). La gentrificación acorrala a los barrios del centro de Ciudad de México. *El País*. Obtenido de <https://elpais.com/mexico/2022-09-20/la-gentrificacion-acorrala-a-los-barrios-del-centro-de-ciudad-de-mexico.html#:~:text=En%20la%20primera%20mitad%20del,a%20corto%20plazo%20en%2041%25.>

Engels, F. (1869). *Contribución al problema de la vivienda*. Leipzig.

Escalante, J. (02 de 02 de 2023). *Mayer Brown*. Obtenido de Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS)

Florida, R. (2002). *The rise of the creative class*. Ney York: Basic Books.

Forbes. (2020). *¿Cuánto tienes que ganar para comprar una casa en la CDMX?* Forbes. Obtenido de <https://www.forbes.com.mx/cuanto-tienes-que-ganar-para-comprar-una-casa-en-la-cdmx/>

Forbes. (04 de 11 de 2022). La revolución del sector inmobiliario mexicano. *Forbes*. Obtenido de <https://www.forbes.com.mx/la-revolucion-del-sector-inmobiliario-mexicano/>

Gamboa de Buen, J. (25 de 04 de 2018). Obtenido de Expansive: <https://blog.expansive.mx/2018/04/25/historia-detras-del-desarrollo-inmobiliario-en-mexico/>

Gamboa de Buen, J. (17 de 16 de 2021). *Real Estate Market*. Obtenido de <https://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/21404-historia-detras-del-desarrollo-inmobiliario-en-mexico>

García, H., & Luz, R. (2008). El proceso de elitización: investigaciones y temas de análisis en la geografía española. *Scripta Nova*.

Gil, L. A. (14 de Enero de 2014). *CONAPRED*. Recuperado el 10 de Noviembre de 2022, de [http://sil.gobernacion.gob.mx/Archivos/Documentos/2021/09/asun\\_4218397\\_20210921\\_1631639557.pdf](http://sil.gobernacion.gob.mx/Archivos/Documentos/2021/09/asun_4218397_20210921_1631639557.pdf)

Glass, R. (1964). *London, aspects of change*. London.

Glass, R. (1964). *London, Aspects of Change*. Londres: Macgibbon y Kee.

Glass, R. (1964). *London, Aspects of Change*. Londres: Macgibbon & Kee.

Gobierno de la Ciudad de México. (17 de 08 de 2010). PLAN INTEGRAL DE MANEJO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO. México.

Gobierno de la Ciudad de México. (17 de 08 de 2011). *Gaceta oficial de la Ciudad de México*. Obtenido de [http://data.metrobus.cdmx.gob.mx/transparencia/documentos/art14/l/Acuerdo\\_17-08-11.pdf](http://data.metrobus.cdmx.gob.mx/transparencia/documentos/art14/l/Acuerdo_17-08-11.pdf)

Gobierno de la Ciudad de México. (17 de 03 de 2017). LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO. Ciudad de México: Gaceta oficial de la Ciudad de México. Obtenido de <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Estatal/Ciudad%20de%20Mexico/wo120195.pdf>

Gobierno de la Ciudad de México. (27 de 05 de 2019). Obtenido de Instituto Nacional de la Vivienda: <https://www.invi.cdmx.gob.mx/instituto/acerca-de>

Gobierno de la Ciudad de México. (08 de 07 de 2022). *Proyecto del Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México 2020 - 2040*. Gobierno de la CDMX, CDMX. Obtenido de <http://www.contraloria.cdmx.gob.mx/docs/ProyectoProgramaGeneraldeDesarrollo2020-2040.pdf>

Gobierno de México. (03 de 09 de 2012). *Procuraduría Federal del Consumidor*. Obtenido de <https://www.gob.mx/profeco/documentos/el-sector-inmobiliario-en-mexico?state=published>

Gobierno de México. (14 de Julio de 2021). *mpacto de la pandemia Covid-19 en el mercado laboral mexicano y en el SAR*. Recuperado el 2022 de Noviembre de 08, de [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/656430/AP-05-2021\\_Impacto\\_de\\_la\\_Pandemia\\_en\\_el\\_Mercado\\_Laboral\\_VFF.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/656430/AP-05-2021_Impacto_de_la_Pandemia_en_el_Mercado_Laboral_VFF.pdf)

Gómez, R. (12 de 05 de 2022). Gobierno de CDMX presentará 19 proyectos para modificar el uso de suelo en alcaldías. *El economista*. Obtenido de <https://www.economista.com.mx/estados/Gobierno-de-CDMX-presentara-19-proyectos-para-modificar-el-uso-de-suelo-en-alcaldias-20220512-0100.html>

González, E. (2023). Al alza cotización de inmuebles en dólares en México. *Documento Sitio Web*. CDMX. Obtenido de <https://realestatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario/40324-al-alza-cotizacion-de-inmuebles-en-dolares-en-mexico>

González, M. S. (19 de 08 de 2015). Estudian impactos de la gentrificación en México. (A. I. CONACYT, Entrevistador)

González, S. (02 de 2023). Airbnb en CDMX: el impacto de la plataforma en el desplazamiento y encarecimiento de viviendas en Ciudad de México. (M. González, Entrevistador)

Gutiérrez, F. (10 de 04 de 2023). Venta de vivienda vertical registró colocación histórica durante el 2022. *El economista*. Obtenido de <https://www.economista.com.mx/econohabitat/Venta-de-vivienda-vertical-registro-colocacion-historica-durante-el-2022-20230408-0024.html>

Hackworth, J. (2007). *The Neoliberal City. Governance, Ideology and Development in*. New York: Cornell University Press.

HACKWORTH, J. y. (2001). *The changing state of gentrification*. Royal Dutch Geographical Society.

Heineberg, H. (2014). *Geografía Urbana*. Alemania: UTB GmbH Schöningh.

Hernández, A. (2012). El proyecto Alameda. *Ciudades(95)*, 32 - 38.

Hernández, A. (2012). *El proyecto Alameda*. México: Ciudades.

Hollander, K. (29 de Enero de 2023). La gentrificación en CDMX. (Z. RAZIEL, Entrevistador) Diario El País. Obtenido de <https://elpais.com/mexico/2023-01-29/kurt-hollander-la-gentrificacion-es-culpa-de-los-gringos-pero-no-podria-existir-sin-los-gobiernos-de-mexico.html>

IMCO. (2021). *TODAVÍA FALTA RECUPERAR CERCA DE 2 MILLONES DE EMPLEOS PERDIDOS DURANTE LA PANDEMIA*. (I. STAFF, Ed.) Recuperado el 2022 de Noviembre de 09, de <https://imco.org.mx/todavia-falta-recuperar-cerca-de-2-millones-de-empleos-perdidos-durante-la-pandemia/#:~:text=Los%20trabajadores%20informales%20han%20encabezado,que%20salieron%20del%20mercado%20laboral>.

INEGI. (2016). *Mujeres y Hombres en México*. Recuperado el 2022 de Noviembre de 10, de [https://www.conapred.org.mx/documentos\\_cedoc/completoDiscriminacion08122017.pdf](https://www.conapred.org.mx/documentos_cedoc/completoDiscriminacion08122017.pdf)

INEGI. (05 de Marzo de 2020). *INEGI/ A propósito*. Recuperado el 11 de Noviembre de 2022, de [https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/aproposito/2020/mujer2020\\_Nal.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/aproposito/2020/mujer2020_Nal.pdf)

INEGI. (15 de Mayo de 2022). *Chilango*. Obtenido de <https://www.chilango.com/ciudadania/otros-ciudadania/utopias-cablebus-proyectos-en-iztapalapa/>

INEGI. (2022). *INEGI*. Recuperado el 07 de Nov de 2022, de <https://www.inegi.org.mx/app/glosario/default.html?p=ENOE15>

Instituto de Capacitación Hipotecaria e Inmobiliaria. (20 de 09 de 2019). LAS ALCALDÍAS EN CDMX CON MAYOR OFERTA INMOBILIARIA. Ciudad de México. Obtenido de <https://www.blog.e-ichi.com.mx/las-alcaldias-en-cdmx-con-mayor-oferta-inmobiliaria>

Janoschka, M., Sequera, J., & Salinas, L. (2014). Revista Geografía Norte Grande. *Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico*(58). Santiago, Chile.

Joan-Anton, S. d. (01 de 05 de 2000). *ScriptaNova*. Obtenido de <https://www.ub.edu/geocrit/sn-63.htm>

José Miguel, G. S., & Santiago Echarri, C. (16 de 03 de 2020). *EstePaís*. Obtenido de <https://estepais.com/home-slider/la-gentrificacion-genesis-y-exodo/>

Juaricua, S. G. (24 de 02 de 2022). ¿Cómo es la gentrificación en la Ciudad de México? (F. C. Lara, Entrevistador) Obtenido de <https://www.greenzine.org/post/c%C3%B3mo-es-la-gentrificaci%C3%B3n-en-la-ciudad-de-m%C3%A9xico>

LaHaus. (02 de 11 de 2022). *¿Cómo es el sector inmobiliario en México?* Obtenido de <https://www.lahaus.mx/blog/tendencias-del-mercado/como-es-sector-inmobiliario-mexico>

Lamudi. (14 de 02 de 2019). 44% de la oferta inmobiliaria en la CDMX supera los 3 mdp. Ciudad de México. Obtenido de <https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/44-de-la-oferta-inmobiliaria-en-la-cdmx-supera-los-3-mdp-lamudi/>

Lees, L., Tom, S., & Elvin, W. (2008). Aburguesamiento de barrios centrales, un proceso en expansión y mutación. Nueva York, Estados Unidos: Routledge-Taylor & Francis Group,. Obtenido de <https://est.cmq.edu.mx/index.php/est/article/view/137/141>

Leitner, H., Peck, J., & Eric, S. (2007). *Contesting Neoliberalism: Urban Frontiers*. Nueva York: The Guilford Press.

Lima, S. (30 de 05 de 2008). Y SIN EMBARGO,... SE GENTRIFICA. ANÁLISIS EN TORNO AL PROBLEMA DE LA GENTRIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO. Barcelona, España: Instituto Politécnico Nacional.

Marcou, E. B. (Mayo de 2014). Gentrificación y Mercados de Suelo en América Latina.

Marmo, M. (1976). *Speculazione edilizia e credito mobiliare a Napoli nella congiuntura degli anni Ottanta*. Nápoles: Quaderni Storici.

Martínez, J. Á. (28mheducation.es/blog/la-mano-invisible de Septiembre de 2021). *Mc Graw Hill*.

Martínez, P. E. (2015). Gentrificación en la Ciudad de México, entre políticas públicas y agentes privados. En D. Víctor, D. Ibán, & S. Luis, *Perspectivas del Estudio de la gentrificación en México y América Latina* (págs. 92 - 102). Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.

Martínez, P. E. (s.f.). *Gentrificación en la Ciudad de México, entre políticas públicas y agentes privados*. Universidad Nacional Autónoma de México.

Mc Graw Hill. (Abril de 2021). La mano invisible. Obtenido de <https://www.mheducation.es/blog/la-mano-invisible>

Mendoza, F. R. (03 de 2016). *Scielo*. Obtenido de <https://www.scielo.br/j/cm/a/wJPJP9xn8NvcrPdY6scwSb/?lang=es&format=pdf>

Mendoza, V. M. (2016). *El desplazamiento de lo posible: experiencia popular y gentrificación en el Centro Histórico de CDMX*. México: Iconos Revista de Ciencias Sociales. doi:<http://dx.doi.org/10.17141/iconos.56.2016.2120>

Mendoza, V. M. (Julio de 2016). *Íconos: Revista de Ciencias Sociales*. Obtenido de <https://iconos.flacsoandes.edu.ec/index.php/iconos/article/view/2120/1487>

Miguelés, R. (24 de 09 de 2019). ¿Eres millennial? Seguro no sabes lo que es una inflación de más de 100%. *El universal*. Obtenido de <https://www.eluniversal.com.mx/cartera/eres-millennial-seguro-no-sabes-lo-que-es-una-inflacion-de-mas-de-100/>

Montero, C. (23 de 11 de 2021). Puebla se transformó en el porfiriato, estos fueron algunos cambios. Puebla, México. Obtenido de <https://www.elsoldepuebla.com.mx/cultura/puebla-se-transformo-en-el-porfiriato-estos-fueron-unos-cambios-7512924.html>

MORALES, I. J. (2021). *UTOPIAS: UNIDADES DE TRANSFORMACIÓN Y ORGANIZACIÓN*.  
Obtenido de [https://drive.google.com/file/d/1O\\_A\\_uqnoexC4ubsolF0thdHoW79EcVCx/view](https://drive.google.com/file/d/1O_A_uqnoexC4ubsolF0thdHoW79EcVCx/view)

Narváez, D. (14 de 03 de 2019). 44% de la oferta inmobiliaria en la CDMX supera los 3 mdp: Lamudi. (P. Ventura, Entrevistador)

Navarrete, S. (08 de 07 de 2022). Plan de Desarrollo de la CDMX: una guía para los próximos 20 años. *Expansión Política*. Obtenido de <https://politica.expansion.mx/cdmx/2022/07/08/plan-de-desarrollo-de-la-cdmx-una-guia-para-los-proximos-20-anos>

OCC Mundial. (29 de Septiembre de 2020). *Termómetro laboral*. (O. Munidal, Editor) Recuperado el 24 de Noviembre de 2022, de <https://www.occ.com.mx/blog/termometro-laboral/>

OCDE. (Octubre de 2020). *Perspectivas del Emprendurismo y las Pequeñas y Medianas Empresas 2020*. Obtenido de <https://www.oecd.org/latin-america/programa-regional/productividad/desarrollo-de-las-pymes/>

Olivera, M. . (2015). Genticación en la Ciudad de México, entre políticas públicas y agentes privados. En V. Delgadillo, *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (págs. 92- 112). México: Universidad Nacional Autónoma de México.

Organización Internacional del Trabajo. (03 de Abril de 2019). *Estándares internacionales para medición de informalidad*. (J. J. Velázquez, Editor) Recuperado el 09 de Noviembre de 2022, de [https://www.cepal.org/sites/default/files/presentations/20190403\\_5.velasco-oit.pdf](https://www.cepal.org/sites/default/files/presentations/20190403_5.velasco-oit.pdf)

PGOT. (2023). *Proyecto del Programa General de Ordenamiento Territorial de la CDMX*. Ciudad de México: Gobierno de la Ciudad de México. Obtenido de [https://plazapublica.cdmx.gob.mx/uploads/decidim/attachment/file/326/Proyecto\\_PGOT\\_020721.pdf](https://plazapublica.cdmx.gob.mx/uploads/decidim/attachment/file/326/Proyecto_PGOT_020721.pdf)

Rampirez, S. (07 de 06 de 2023). Claves para entender qué es el Fobaproa y por qué se sigue pagando. *Expansión Política*. Obtenido de <https://politica.expansion.mx/mexico/2023/06/07/que-es-el->



SEDATU. (2019). *Política Nacional Urbana y de Vivienda*. Ciudad de México: Senado de la República. Obtenido de [https://www.senado.gob.mx/comisiones/desarrollo\\_regional/reu/docs/250913\\_RANE.pdf](https://www.senado.gob.mx/comisiones/desarrollo_regional/reu/docs/250913_RANE.pdf)

SEGOB. (18 de 03 de 2022). *Diario Oficial de la federación*. Recuperado el 8 de 01 de 2023, de [https://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5646225&fecha=18/03/2022#gsc.tab=0](https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5646225&fecha=18/03/2022#gsc.tab=0)

Sepúlveda, A. (24 de 03 de 2023). ¿Hartos de la gentrificación? Reclama a extranjera por no hablar español en CDMX: “Regrésate a tu país”. CDMX. Obtenido de [https://www.tiktok.com/?referer\\_url=www.eluniversal.com.mx%2Ftendencias%2Fhartos-de-la-gentrificacion-reclama-a-extranjera-por-no-hablar-espanol-en-cdmx-regresate-a-tu-pais%2F&refer=embed&embed\\_source=null%3Bnull%3Bembed\\_discover\\_button](https://www.tiktok.com/?referer_url=www.eluniversal.com.mx%2Ftendencias%2Fhartos-de-la-gentrificacion-reclama-a-extranjera-por-no-hablar-espanol-en-cdmx-regresate-a-tu-pais%2F&refer=embed&embed_source=null%3Bnull%3Bembed_discover_button)

Sheinbaum, C. (22 de 10 de 2022). CDMX y Airbnb pactan promover “turismo creativo”; Sheinbaum niega que eleve los precios en las rentas. Ciudad de México, México: Animal Político. Obtenido de <https://www.animalpolitico.com/estados/cdmx-airbnb-turismo-creativo-sheinbaum-precios-rentas>

Shortell, D. (28 de 12 de 2022). Los nómadas digitales llegan a Ciudad de México y los precios de la vivienda suben. *The New York Times*. Obtenido de <https://www.nytimes.com/es/2022/12/28/espanol/mexico-precio-airbnb.html>

Smith, A. (1776). *Investigación sobre la naturaleza y causa de la riqueza de las naciones*. doi:<https://doi.org/10.18601/01245996.v21n40.05>

Smith, N. (1996). *La nueva Frontera Urbana*. Madrid.

Smith, N. (Junio de 2016). *GENTRIFICACIÓN: ORIGENES Y PERSPECTIVAS*. Obtenido de <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/cardi/article/view/14885>

Soto, A. E. (24 de 12 de 2019). Corrupción, causa principal del aumento de la ‘gentrificación’ en la CDMX. CDMX. Obtenido de <https://www.forbes.com.mx/corruccion-causa-principal-del-aumento-de-la-gentrificacion-en-la-cdmx/>

Soto, A. E. (2022). *LA GENTRIFICACIÓN Y EL DESPLAZAMIENTO DE HABITANTES ORIGINARIOS*. Ciudad de México: Fundación UNAM. Obtenido de

<https://www.fundacionunam.org.mx/unam-al-dia/la-gentrificacion-y-el-desplazamiento-de-habitantes-originarios/>

Subsecretaría de Desarrollo Urbano y de Vivienda. (06 de 2019). *Programa de Mejoramiento Urbano y de Vivienda*. Obtenido de <https://mimexicolate.gob.mx/wp-content/uploads/2022/08/Estrategia-de-cobertura-PMU.pdf>

Theodore, N., Peck, J., & Neil, B. (2009). *Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados*. Santiago de Chile: Temas Sociales, No. 66.

Torres, O. (31 de 10 de 2022). Alianza CDMX-Airbnb: ¿Gentrificación en Iztapalapa, Xochimilco, Milpa Alta y CU? Ciudad de México: Expansión Política.

Towle, E. (Marzo de 2023). El precio promedio de vivienda en CDMX es de 4.7 M, consumidor promedio puede pagar 1.2 M. (F. Staff, Ed.) *Forbes México*. Obtenido de <https://www.forbes.com.mx/precio-promedio-de-vivienda-en-cdmx-es-de-4-7-m-consumidor-promedio-puede-pagar-1-2-m/>

Towle, G. (2022). *"Hay que hacer algo rápido": Gene Towle sobre la falta de oferta de vivienda social*. Ciudad de México: El economista. Obtenido de <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Hay-que-hacer-algo-rapido-Gene-Towle-sobre-la-falta-de-oferta-de-vivienda-social-20220325-0091.html>

Ventura, P. (19 de 02 de 2019). 44% de la oferta inmobiliaria en la CDMX supera los 3 mdp.: *El financiero*.

Villanueva, T. (12 de 2022). Gentrificación se extiende en la CdMx; Congreso busca regular plataformas de hospedaje. (L. Lugo, Entrevistador) Obtenido de <https://www.milenio.com/negocios/gentrificacion-extiende-cdmx-congreso-busca-regular-plataformas>

Wacquant, L. (2008). Relocating Gentrification: The Working Class, Science and the State in Recent Urban Research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(1), 198 - 205.

Zamorano, V. C. (19 de 09 de 2022). Producir paisajes seguros en contexto de gentrificación: disimular el peligro y mantener la apariencia. CDMX: Scielo. Obtenido de [https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0188-70172022000100051](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-70172022000100051)

Zorrilla, I. T. (2023). Venta de vivienda vertical registró colocación histórica durante el 2022. (F. Gutiérrez, Entrevistador)

Zurkin, S. (1987). *Gentrification: Culture and capital in the urban core*. Rev. Sociol.