



Casa abierta al tiempo



DIVISIÓN DE
CIENCIAS
SOCIALES Y
HUMANIDADES

Universidad Autónoma Metropolitana

Unidad Xochimilco

Departamento de Política y Cultura

Política y Gestión Social

*“Programa de vivienda en conjunto (INVI): un modelo
referencial de Política Pública en materia de vivienda para mitigar
la crisis de vivienda causada por la gentrificación en Coyoacán
CDMX”*

Proyecto terminal de investigación que para obtener el título en la
Licenciatura de Política y Gestión Social presenta:

Gómez Espinoza Jared

Asesora:
Dra. Araceli Rendón Trejo

Agradecimientos

A mis padres y hermana

Que, gracias al esfuerzo y apoyo, logré concluir mi carrera, este trabajo y la culminación de esta etapa de mi vida es reflejo del cariño incondicional que me han dado. Este trabajo es de ustedes.

A mi tía

Que, sin su apoyo, acogiéndome en su hogar, hubiera llegado con dificultades al término de este gran viaje.

A la Dra. Araceli

Quién fue primera mi profesora de microeconomía y macroeconomía, y en este trabajo mi asesora, quién me guio para la terminación de mi proyecto final, agradezco su atención y pasión por enseñar a sus alumnos.

A amigos y Familiares

Agradezco el apoyo incondicional de mi familia y amigos, en especial la de mi mejor amiga, Lucero Báez, porque nunca dudó de mí capacidad, estando en las buenas, en las malas y en las peores, además de un especial agradecimiento a Yair Garduño, quién en esta última etapa fue un gran apoyo.

Dedicatoria

Esta tesis está dedicada a 4 profesoras que marcaron mi vida escolar y personal, la profesora Beatriz Olarte, quién fue mi profesora de Lenguaje en la preparatoria; La profesora Alma Martínez, quién fue mi profesora de historia en la preparatoria; La profesora Elena de la Vega, quién fue mi profesora de metodología de la investigación; La profesora Araceli Rendón quién fue mi asesora y profesora. Gracias a ustedes profesoras quiénes me marcaron y son mi inspiración.

¡Gracias!

Contenido

Índice de Abreviaturas	5
Introducción	6
Apartado 1: Planteamiento del problema	9
1. Estado del Arte.	9
1.1 Pregunta de investigación	16
1.2 Objetivos de la investigación	16
2. Marco Teórico - Conceptual	17
2.1 Gentrificación	17
2.2. Turistificación	21
2.3 Arraigo a la comunidad	28
2.4 Vivienda.....	30
2.5 Política Pública	35
3. Metodología	36
3.1 Enfoque de la investigación	36
3.2 Técnica de recolección de datos	36
Apartado 2: Análisis	37
4. Contexto de estudio: Coyoacán, Ciudad de México.....	37
4.1 Contexto sociocultural	37
4.2 Evaluación del programa de vivienda en conjunto	42
5. Impacto de la gentrificación en Coyoacán	50
5.1 Turistificación y renovación de espacios urbanos	50
5.2 Encarecimiento del arriendo en Coyoacán	55
5.3 Resistencia de pueblos originarios en Coyoacán	58
6. Evaluaciones del programa	63
6.1 INFORME 2021	67
6.2 INFORME 2022	68
6.3 INFORME 2023	69
7. Análisis de resultados.....	71
7.1 Análisis de encuestas y opiniones generales.	73
Apartado 3: Conclusiones.....	101
8. Contribución al arraigo comunitario.....	101

9. Áreas de mejora y recomendaciones hacia el programa	104
10.Implicaciones para la Política Pública en materia de vivienda	105
Apartado 4: Anexos	106
Apartado 5: Bibliografía	111

Índice de Abreviaturas

Abreviaturas	Significado
INVI	Instituto de Vivienda de la Ciudad de México
PVC	Programa de vivienda en Conjunto
UHM	Unidad Habitacional “El Martillo”
UHEP	Unidad Habitacional “Elena Poniatowska”
UHCH	Unidad Habitacional “Cerrada Hidalgo”
BEN	Beneficiario

Introducción

¿Qué significa vivir con paz y dignidad?

A raíz de la emergencia sanitaria por Covid-19 emergieron problemas tanto en materia de salud como social, pues, al declarar cuarentena, la vida de millones de personas cambió por completo, mientras algunos esperaban que el virus desapareciera pronto, los expertos contemplaban años para controlar la pandemia.

La emergencia sanitaria tan solo agravó problemas sociales presentes, que, si bien existían, no tenían visibilidad, como la violencia familiar, el desgaste de relaciones personales y del entorno vinculados con la vida pública de los países, incluso de la migración, que es y seguirá siendo una de las mayores problemáticas a nivel mundial.

Alguna de las características por las que alguien se desplaza de su país a otro, es principalmente por la inseguridad o la precariedad económica que existe en su lugar de origen, aunque durante la pandemia se visibilizó otra cara de la migración, en este caso miles de personas migraron a ciudades grandes, como lo fue a la Ciudad de México, la principal característica de estas personas migrantes es el poder adquisitivo con el que cuentan.

La llegada de estas personas contribuyó al encarecimiento de zonas específicas, consideradas accesibles económicamente, así, este fenómeno exacerbó los efectos del alza generalizada irracional de los precios de bienes y servicios, en especial los de arrendamiento por zona, dando pauta a que la especulación se diera lugar en la estandarización de precios de vivienda.

Así, cientos de personas originarias de ciertas zonas comenzaron a desplazarse a causa del encarecimiento de la vida, a este proceso se le conoce como gentrificación.

Por otra parte, la gentrificación en este contexto influyó negativamente a la crisis de vivienda que se vive desde hace años en ciudades, siendo un fenómeno de gran relevancia especialmente en metrópolis como la Ciudad de México. Por otra parte,

las políticas públicas como forma de solución a la crisis con la construcción de vivienda social asequible universal han sido un pilar fundamental con respecto a la lucha contra la crisis de vivienda, sin embargo, la gentrificación cambió por completo el paradigma de la producción de vivienda por parte del gobierno.

La presente investigación se centra en el análisis del programa de vivienda en conjunto en su modalidad de vivienda nueva terminada, encargada del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, con el propósito de valorar si es que puede ser un modelo de política pública, partiendo de la hipótesis que los programas de vivienda focalizados a ciertas zonas fomentan y fortalecen al arraigo comunitario.

A diferencia de otras instituciones y programas, el INVÍ solo se encuentra en la ciudad de México, teniendo facultades legales, que como INFONAVIT no las tienen, este es el ejemplo de la expropiación de propiedades por parte del gobierno para otorgarlas como predios para la realización de unidades habitacionales, además, el INFONAVIT se enfoca en la construcción de vivienda en masa, mientras que INVÍ solo atiende aquellas demandas específicas.

El planteamiento del problema se centra en la relación entre la gentrificación y la expulsión de residentes originarios, destacando cómo, este proceso afecta la cohesión y el tejido social. La investigación busca responder a la pregunta: ¿Contribuye el Programa de Vivienda en Conjunto a la permanencia de los residentes en Coyoacán con el fortalecimiento del arraigo comunitario? Esta inquietud se vuelve crucial en un contexto donde las políticas de vivienda deben adaptarse a las realidades cambiantes del entorno urbano.

Para abordar el problema, se contempla el carácter cualitativo que incluye como método de recolección de datos, 10 entrevistas semiestructuradas aplicadas a beneficiarios, con el objetivo de conocer las experiencias de cada uno.

La finalidad de este estudio es contribuir al entendimiento de como las políticas públicas pueden ser herramientas efectivas para mitigar la expulsión de residentes originarios a causa de la gentrificación, contribuyendo al arraigo comunitario. A

través de un análisis crítico, se espera encontrar áreas de mejorar y proponer recomendaciones que fortalezcan su impacto social, así como puntos de partida para futuras políticas públicas.

Apartado 1: Planteamiento del problema

1. Estado del Arte.

La gentrificación como un problema que padece la sociedad data de finales del siglo pasado, aunque a principios del nuevo milenio se han presentado los primeros efectos visibles para la investigación social, que han sido objeto de análisis para las aportaciones del estudio de este fenómeno en la actualidad. **López (2018)**.

Los estudios e investigaciones sobre la gentrificación en la ciudad de México se han enfocado en alcaldías céntricas, donde los efectos inmediatos han afectado en gran medida la calidad de vida de las personas. Las alcaldías analizadas comparten características particulares, como el encarecimiento excesivo de la canasta básica (alimentaria + no alimentaria), del arrendamiento promedio y el predial anual, por ejemplo: en la alcaldía Cuauhtémoc en colonias como la Condesa o la Roma; en la alcaldía Benito Juárez en colonias como la del Valle o la Narvarte, y en la alcaldía Miguel Hidalgo colonias como Polanco. Espinoza (2023)

La gentrificación “considera la renovación de un barrio tras el reconocimiento de sus potencialidades que, en el mejor de los casos, permite la diversificación de residentes y usos del suelo [...] habilitando condiciones propicias para que los terceros se apropien del espacio ya mejorado, el proceso provoca a su vez el alza de los precios de las viviendas allí comprendidas” Farráez y Valverde (2018), aunque, en general el costo de vida de las zonas en procesos de gentrificación, se encarece, llegando al punto más alto del fenómeno representado por la expulsión total de los residentes oriundos.

Normalmente la gentrificación responde a diferentes actores de diferentes índoles alrededor de la sociedad y el estado, por un lado, observamos en materia económica, el sector inmobiliario; en materia política, desarrollo y mejoramiento urbano; en materia social, la demanda de vivienda que se tiene dentro de la Ciudad, así como la presencia de personas extranjeras debido al turismo.

La visibilidad y la preocupación de dicho fenómeno es reciente. A final de 2019 debido a la emergencia sanitaria por el SARS-CoV-2 en México (desde un enfoque económico y sanitario), empresas tanto extranjeras como nacionales detuvieron operaciones y labores como medida preventiva para evitar la propagación del virus, esto llevó a una reforma en la forma de trabajar. Emergió el llamado “home office” una medida, que obligó a los trabajadores a laborar desde casa, evitando el contacto en todo momento dentro de espacios comunes. Así mismo, a medida que se agravaba la crisis sanitaria, aumentaba la crisis económica a nivel mundial, México no fue la excepción, pues el home office trajo consigo un problema mayor. Así, la migración temporal fue otro de los problemas emergentes durante la pandemia, no se habla de extranjeros llegando a México debido al turismo, sino por buscar lugares más cómodos para seguir con sus labores, tan solo a México y según Navarrete (2022) para el Financiero, en la “Ciudad de México en 2021 se emitieron 13,939 documentos de permisos para estadías temporales”, aumentando la cantidad de nómadas y residentes dentro de la capital.

Los solicitantes de este documento fueron llamados coloquialmente como nómadas digitales, en referencia a las estadías de corto tiempo por trabajo remoto durante la pandemia, llegando a lugares populares como la colonia Roma y la Condesa, en la alcaldía Cuauhtémoc, detonando el alza de precios en la zona y la expulsión de los residentes de estas colonias. Este estudio desde la disciplina de las ciencias de la comunicación ha sido un referente para entender la gentrificación contemporánea.

El enfoque de cada uno de los análisis sobre este fenómeno va desde lo político hasta lo económico. Debido a estos enfoques previstos en cada una de las investigaciones, es importante mencionar que existen 3 situaciones que comparten: la visibilidad de ciertos territorios sobre otros en proceso de gentrificación, los actores político-sociales y las relaciones de poder que juegan un papel importante en el proceso de gentrificación.

Como lo explica Martínez (2016a) “El papel del Estado para favorecer los cambios en los patrones de acumulación se puede plantear retomando los debates sobre políticas urbanas que surgieron entre las posturas elitistas y pluralistas”, como una forma de demostrar que dentro de las relaciones de poder se puede encontrar una forma de favorecer a personas que dentro del mercado tengan capital para invertir en contratos inmobiliarios visto desde la disciplina de la economía, estas mismas relaciones de poder promueven en gran medida el sometimiento del capital sobre el estado, provocando que la renovación urbana sea posible, la plusvalía incremente y en general las zonas previstas se encarezcan desembocando en la gentrificación. Basándonos en esta explicación, Martínez (2016b) menciona que la Ciudad de México “es una ciudad dividida entre distintos intereses políticos de grupos que controlan parte de su territorio actual”, tomando en cuenta que esta investigación es de 2016, actualmente en 2024, sigue siendo una realidad. El mapa político de la ciudad está perfectamente dividida en dos, por un lado, la oposición y por el otro el oficialismo, donde las alcaldías céntricas como la alcaldía Benito Juárez, Cuauhtémoc y Coyoacán son gobernadas por la oposición, donde tan solo la alcaldía Cuauhtémoc es la alcaldía preferente para los nómadas digitales (Claudia Sheinbaum), en Benito Juárez, donde no se escatima en el desarrollo inmobiliario, o Coyoacán, alcaldía icónica por su riqueza cultural, pluralidad y popularidad turística; alcaldías que debido a sus condiciones, sociales y políticas, se da apertura a procesos de gentrificación a un ritmo acelerado.

La extensión que abarca la investigación sobre el tema se ha llevado a contextos específicos sobre territorios, donde se creía que el proceso y los efectos eran exactamente los mismos, gracias a los análisis de lugar y tiempo que responden a contextos particulares se han eliminado estigmas de procesos universales de la gentrificación. Tenemos el ejemplo de Puebla, donde Santos (2023), en su tesis visibiliza el caso del Barrio del Alto en Puebla y donde señala que en este caso una de las causas fue “un modelo globalizado y a la vez [...] un promotor de la ideología del consumo estandarizado, promotor de un estilo de vida de consumo que niega la

identidad local pues la intención es vender el producto o servicio de las gigantescas transnacionales que dominan el mercado mundial”, como un ejemplo particular se menciona al centro comercial como un factor particular, motivo del proceso de gentrificación en este barrio, aunque implícitamente resalta la importancia de las políticas públicas como respuesta a los efectos de la gentrificación, no deja claro si es que existen programas consolidados como una herramienta para mitigar la expulsión de residentes, además de resaltar a las autoridades locales como un agente gentrificador, influenciando negativamente en la utilización de espacios urbanos.

Por otra parte, el estudio de Escobedo (2022a) indaga sobre el proceso de gentrificación que se presenta en el territorio de San Miguel de Allende en Guanajuato, realizando un contraste con la colonia Roma - Condesa en la Ciudad de México. Su investigación se basa en 2 antecedentes presentes en el municipio de San Miguel de Allende:

1. “las inversiones privadas se concentraban en crear establecimientos de servicios turísticos como el hotelería tradicional, centros comerciales, hoteles boutique [...]”
2. “la modalidad de rentar viviendas entre particulares por cortas estancias para visitantes parece estar acelerando la gentrificación turística. Un indicador se encuentra en el crecimiento de Airbnb [...]”

Dentro de estas causas, explica el término de la turistificación y que puede ser el primer paso a la gentrificación en estas zonas, así Escobedo (2022b) explica que:

“Se trata de la apropiación a través del tiempo de un territorio por el turismo, manifiesto por la predominancia de espacios destinados a hoteles, servicios equipamientos para visitantes, la polarización espacial y temporal de flujos turísticos, y por diversos efectos sociales, económicos y espaciales en el territorio de recepción”

Término referente al aprovechamiento turístico por parte de extranjeros, creando una perspectiva sobre el territorio para posteriormente residir por un largo tiempo.

Debido al enfoque social y económico, no se habla de políticas públicas, de otro modo, es importante reconocer que estos estudios están enfocados en barrios y son importantes en el estudio de procesos de gentrificación individuales.

Sucede en otros estados, en la Ciudad de México existen barrios y pueblos originarios en procesos de gentrificación avanzados y otros bloqueados por actores sociales en resistencia.

Xoco es un pueblo originario de la Ciudad de México situado en la alcaldía Benito Juárez, cerca de los límites con la Alcaldía Coyoacán, un pueblo que recientemente y debido a la construcción del centro comercial Mitikah, ha vivido un proceso de gentrificación donde el encarecimiento de todos los servicios está presente.

Las entrevistas realizadas por Eva María Beristaín (2024) a pobladores de Xoco, mencionan que el problema de la gentrificación comenzó con la construcción del mega complejo comercial. Situación que comenzó con la mejora urbana de la calle de mayorazgo, incluyendo la tala ilegal de árboles, el término de la obra, culminando en la venta exclusiva de departamentos, haciéndose presente personas con alto poder adquisitivo.

La resistencia del pueblo hacia la gentrificación ha sido una lucha de los pobladores, debido al encarecimiento en el predio, en productos de uso común, y en la vivienda en general, lo que ha llevado a los pobladores a tomar medidas para aminorar la carga económica que representa para sus bolsillos.

El complejo se divide en 3 secciones: una zona de oficinas, una zona residencial y el complejo comercial, donde según la página oficial de Mitikah, el departamento más económico es de 11 millones de pesos, y el más caro está por encima de los 40 millones de pesos y tienen una alta plusvalía, por ser zona céntrica y accesible

a muchos otros lugares, estos últimos son atractivos para compradores de alto poder adquisitivo.

De igual forma en este proceso se logra ver participación de las relaciones de poder, entre actores políticos y privados, debido a que contratos y permisos de construcción hacia los inversores privados se dieron bajo la administración del ex jefe de gobierno Miguel Ángel Mancera, además del reciente descubrimiento del cartel inmobiliario.

Los estudios se extienden hasta Coyoacán, alcaldía situada al sur de la ciudad, la cual es reconocida por ser un destino turístico, debido a su cultura y a la ubicación de la alcaldía.

Alan Carrillo y Carmen Valverde (2018) realizaron un estudio sobre el barrio de San Lucas en esta alcaldía, donde una de las causas para la llegada de la gentrificación, es en particular la zona en la que se encuentra a diferencia de zonas urbanas que se caracterizan por el desarrollo inmobiliario.

De esta manera, la atracción de población hacia el Barrio, se relaciona directamente con la demanda de habitación, la cual beneficia a los desarrolladores inmobiliarios que ven en la zona un área de oportunidad, pues a la hora de adquirir un bien inmueble, la localización se relaciona directamente con las características espaciales del barrio y su entorno, pues según las ofertas inmobiliarias reconocidas en el trabajo de campo, la arquitectura y traza tradicional de las calles, las escuelas privadas y públicas de renombre, los parques y áreas. (Castillo Ferraez & Valverde Valverde, 2018, págs. 76-77)

Es decir, que lo que trata de dar a entender es que no existe un proceso idéntico que el de las zonas ya urbanizadas y con un previo proceso inicial de gentrificación, aunado con la característica del desarrollo inmobiliario, se propicia a la llegada de nuevos residentes, perturbando y causando cambios significativos dentro de la

cultura del barrio. Castillo y Valverde, toman un enfoque económico y social, sin mencionar la participación de las políticas públicas como respuesta para mitigar efectos de la gentrificación en este barrio.

De acuerdo a la evaluación de EVALÚA CDMX, se visibilizan 3 programas de vivienda encargada por el Instituto de Vivienda (INVI): Programa de Mejoramiento de Vivienda, Programa de Vivienda en Conjunto y el Programa Otorgamiento de Ayudas de Beneficio Social para Pago de Renta y Atención a Personas en Situación de Calle, (Consejo de Evaluación de la Ciudad de México, 2021) de estos tres, solo se analiza el programa de vivienda en conjunto en su modalidad de vivienda nueva que

corresponde a la construcción de vivienda nueva realizada en predios con uso habitacional y con factibilidad de servicios, en un proceso único de edificación que cumpla con las necesidades de área construida, seguridad estructural, instalaciones, servicios, áreas privativas y áreas de uso común (INVI, s.f)

De acuerdo con su informe y reglas de operación, el programa se enfoca a personas con escasos recursos, no a personas expulsadas debido a la gentrificación.

Dentro de la investigación sobre la gentrificación con diferentes enfoques, hay vacíos de información por lo que esta investigación se enfoca en conocer si el programa de vivienda en conjunto puede ser una alternativa para mitigar la cantidad de personas expulsadas por la gentrificación, y aunque existe información sobre que la participación de las políticas públicas deben tener mayor incidencia así, como los actores deben ser imparciales, transparentes y apegados a la ley por un bien común, no existe registro de participación ni propuesta sobre un programa social para mitigar el problema, además de omitir lugares en proceso de gentrificación, como lo es la alcaldía Coyoacán.

Debido a la crisis de vivienda, es importante plantear problemas y encontrar alternativas para darles una solución con participación pública, siendo así, un paso para evaluar y proponer el mejoramiento de este programa social.

1.1 Pregunta de investigación

El Programa de Vivienda en Conjunto operado por el INVÍ, en su modalidad de "vivienda nueva" ¿Contribuye al arraigo comunitario para evitar que residentes originarios sean expulsados de la alcaldía Coyoacán?

1.2 Objetivos de la investigación

1.2.1 *Objetivo General*

"Analizar la contribución del programa de vivienda nueva en conjunto, específicamente en su modalidad de 'Vivienda nueva terminada', al arraigo social en la alcaldía de Coyoacán, además de determinar si este modelo de política pública puede servir como referencia para futuras políticas mitigando la expulsión de residentes originarios, fenómeno exacerbado por los efectos de la gentrificación."

Objetivos específicos.

- Identificar, el alcance y cobertura del programa de vivienda en conjunto en la modalidad de vivienda nueva del INVÍ en la alcaldía Coyoacán
- Conocer la experiencia de beneficiarios del programa de vivienda en conjunto en su modalidad de "vivienda nueva" sobre sus experiencias como residentes originarios.
- Valorar si el programa de vivienda en conjunto contribuye al arraigo social en la alcaldía Coyoacán.
- Identificar las posibles áreas de mejora del programa para contribuir al arraigo social en la alcaldía Coyoacán.

2. Marco Teórico - Conceptual

2.1 Gentrificación

El término de gentrificación si bien no es nuevo, no era reconocido como un fenómeno de alto impacto. No fue sino hasta la reciente pandemia que comenzó a visibilizarse por la llegada de extranjeros a México y el encarecimiento de los bienes y servicios particularmente en la Ciudad de México.

En su concepción etimológica, La Fundéu (2013) menciona que el término es un neologismo proveniente de “La palabra inglesa *gentrification* [que] deriva del sustantivo *gentry* ('alta burguesía, pequeña aristocracia, familia bien o gente de bien') y se ha adaptado al español como *gentrificación*”, palabra que posteriormente la Real Academia Española registró para su uso del lenguaje.

Es importante definir a la gentrificación en la actualidad, debido a que el término se redefine y se adapta al tiempo y contexto en el que se sitúa. De acuerdo con Hernández (2016) tomando como referencia a:

La socióloga Glass (1964) utilizó por primera vez el término para referirse al proceso mediante el cual algunos barrios obreros de Londres experimentaron una revalorización a raíz de la compra y remodelación de casas victorianas por parte de sectores de clase media, generando el desplazamiento de los inquilinos de clase proletaria.

Es importante reconocer que el nacimiento de este término responde al contexto de Londres a finales de la década de los 60 y principio de la década de los 70, definición que se complementa con la explicación de Blanco (2017) de “cómo la clase burguesa y terrateniente, en su acepción contemporánea, genera procesos de transformación de la ciudad y desplazamiento de grupos sociales”.

El término por sí mismo tiene una connotación negativa, debido a que su nacimiento se sitúa en uno de los procesos sociales más complejos que atravesó Londres, pues es importante recordar que la llegada de burgueses a zonas históricamente

habitadas por obreros y pobres, donde la revalorización del suelo utilizado para la vivienda se convirtió en el desplazamiento de personas oriundas.

La explicación de estos movimientos sociales no solo se ha desarrollado en la actualidad, sino también en teorías clásicas en materia económica y social, análisis que se basan en la observación del desplazamiento territorial de personas menos favorecidas por una clase privilegiada, haciendo notar la desigualdad económica. Frederick Engels en su obra titulada “*Contribución al problema de vivienda*” considera que

La práctica generalizada de abrir brechas en barrios obreros, particularmente los situados en el centro de nuestras grandes ciudades ya, responda esto [...] a una demanda de grandes locales de negocios en el centro [...] El resultado es en todas partes el mismo, cualquiera que sea el motivo invocado: las callejuelas y los callejones sin salida más escandalosos desaparecen y la burguesía se glorifica con un resultado tan grandioso; pero.... callejuelas y callejones sin salida reaparecen prontamente en otra parte, y muy a menudo en lugares muy próximos. Engels (1969)

Engels pone en discusión implícitamente la crisis de vivienda, pues la desigualdad desde el enfoque económico se refleja directamente en la apertura del mercado inmobiliario, donde la dinámica “Sencillamente es transformar espacios selectos de la ciudad para destinarlos a sectores de población de mayores ingresos, que reproducen la lógica de acumulación de capital” Salinas & Romero1 (2019).

Salinas y Romero, con base en su argumento, alude a la desigualdad por ingresos, donde quien tiene mayor poder adquisitivo, puede conservar su patrimonio, y quien no lo tiene, pierde su patrimonio, quedando expulsado de su residencia y su lugar de origen y esto se explica en cómo “el análisis de la desigualdad entre las personas y los hogares examina cómo se distribuye el producto que no queda en manos de las empresas ni del sector público” Cortés (2002)

Para el entendimiento de la gentrificación en la actualidad es indispensable reconocer el trabajo de sociólogas como Glass o cómo filósofos como Engels, pues el reconocimiento de los problemas emergentes como el desplazamiento de residentes por parte de los burgueses en ciudades como Londres, han sido aportaciones para la estructuración y problematización de la gentrificación como un fenómeno grave, además de visibilizar la presencia de clases sociales polarizadas.

La presencia de diversos actores públicos y privados, así como circunstancias que llegan a influir en el fenómeno, debido a que “*El proceso de gentrificación [...] forzado tanto por el sector privado como por los gobiernos locales y nacionales, agudiza las desigualdades sociales y propicia la exclusión de los estratos sociales de menores recursos*” (Bournazou, 2017). Es lo que ha llevado a la relocalización de residentes habituales a otras zonas cercanas o lejanas. En el mismo sentido y de acuerdo con Hernandez (2023) hace mención de 5 agentes gentrificadores externos, es decir aquellos agentes fuera del control ciudadano, pese a la resistencia que presentan, estos agentes son:

1. Gobierno (Federal y estatal)
2. Entidades públicas (Centralizadas)
3. Promotores inmobiliarios (Instituciones públicas)
4. Desarrolladores de vivienda (Empresas inmobiliarias)
5. Especuladores o propietario (Propietarios legales)

De entre estos agentes es importante destacar a los gobiernos, pues si pensamos en (re)definir el concepto de gentrificación en el contexto que atraviesa México de hoy en día, es importante mencionar que el gobierno participa activamente en el proceso de gentrificación, pues desde una perspectiva del estado de derecho, el gobierno es responsable de reconocer y hacer valer nuestros derechos como ciudadanos. Analizando el concepto y lo que hay detrás del fenómeno de la

gentrificación, es importante detallar que dentro de estos procesos existe resistencia por parte de grupos que pierden sus hogares a lo largo del tiempo, por otra parte me atrevo a decir que individuos gentrificadores promueven la discriminación como parte del proceso de apropiación de un lugar, haciendo más complicado la transición entre los anteriores residentes y los nuevos, provocando una clara desventaja, pues el gobierno al no intervenir excluye a la población afectada presentándose cuando el “*Estado aísla a ciertos grupos sociales mediante el descuido intencional o negligente de sus derechos humanos, que los pone en una evidente situación de desventaja social [...]*” (Carrazco Valenzuela & Ruiz Hernández, 2013).

En la búsqueda de redefinir el término para este estudio, es importante reconocer la multidimensionalidad del fenómeno social, entre agentes gentrificadores, reconocimiento de derechos y la presencia de clases sociales. La ONU en 2022 ha dicho que “*La gentrificación sucede cuando un proceso de renovación y reconstrucción urbana se acompaña de un flujo de personas de clase media o alta que suele desplazar a los habitantes más pobres de las áreas de intervención*”, aunque uno de los problemas que se presentan al momento de hablar de la gentrificación y que probablemente no se dimensiona en la discusión y de acuerdo con Hernández (2018) es sobre que “*Los datos sociodemográficos son comúnmente escasos y en las fuentes oficiales no se dispone de información específica para establecer la cantidad y tipo de personas que habían sido desalojadas*”.

De otro modo, en pleno 2024, el proceso de Gentrificación en México se debe describir de forma particular. Con base en lo dicho en anteriores líneas, se puede concluir que: La gentrificación en el caso particular de México, es el proceso donde extranjeros ven la posibilidad de habitar y reducir sus gastos de arrendamiento durante su estadía, invadiendo, modificando costumbres, tradiciones y valores, donde personas residentes experimentan perturbaciones y la expulsión total por el encarecimiento de la calidad de vida, cambios culturales como forma de adaptarse a los invasores, provocando una erosión en el tejido social original.

2.2. Turistificación

Según la fundéu (institución sin fines de lucro que busca que el español se utilice de forma correcta en los medios de información específicamente en los informativos) la turistificación “*alude al impacto que tiene la masificación turística en el tejido comercial y social de determinados barrios o ciudades*”, siendo un neologismo aceptado por la RAE para su uso del lenguaje.

Comentado [1]: Indicar qué es

De este modo, es importante descomponer el término, debido a que evidentemente se forma de 2 términos, siendo el turismo, por un lado, y gentrificación por otro, fenómenos sociales que no son mutuamente excluyentes.

Cuando hablamos de la gentrificación como un fenómeno multidimensional, hablamos de diversos factores que propician la entrada del problema en diferentes contextos, sin embargo, existen en particular unos cuantos que a lo largo del tiempo sin importar la situación en la que se presenten, llegan a ser los mismos, ese es el ejemplo del sector privado y el gobierno.

De este modo es importante plantear la relación existente que tienen estos 2 agentes en un tema en particular como lo es el turismo.

En un estudio de la Universidad de Murcia (2012) tomando como referencia a los profesores Walter Hunziker y Kart Krapf (1942) definen que el “*Turismo es el conjunto de relaciones y fenómenos que se producen como consecuencia del desplazamiento y estancia temporal de personas fuera de su lugar de residencia, siempre que no esté motivado por razones lucrativas*”.

El turismo para los países es de suma importancia, debido a que es uno de los indicadores que representan el desarrollo económico para el país en cuestión.

Cuando hablamos de esta actividad económica se visibilizan actores importantes para su promoción conocidas como organizaciones: provenientes del sector público, de la economía mixta y el sector privado.

En la siguiente tabla se desarrolla cada una de las organizaciones encargadas de la promoción del turismo:

Tabla 1: Actores involucrados en el Turismo

	Características	Instituciones en México
Público	Creados por el estado dentro de su estructura de administración	<ul style="list-style-type: none">• Secretaría de turismo• Comisión ejecutiva del turismo.
De la economía mixta	Su función es operativa ya que solo el estado tiene poder de control, está constituida por el sector público y privado.	<ul style="list-style-type: none">• Consejo de promoción turística en México
Privado	Son de naturaleza variada, pueden ser empresas, organizaciones no gubernamentales e instituciones particulares.	<ul style="list-style-type: none">• Best Day Travel• Grupo Viva Aerobús• Grupo Presidente

Fuente: Elaboración propia tomando como referencia a Pannoso & Lohmann (2012, pp. 71-72). Cap 3: *Disciplinas*

De este modo, los sectores coexisten en un mismo espacio en el que se crean programas y políticas destinadas al turismo encaminadas a desarrollar, construir o reconstruir ciertas zonas con potencial para convertirse en destinos turísticos.

Las desarrolladoras inmobiliarias ubicadas en el sector privado, son contratadas y encargadas para la construcción de zonas hoteleras, restaurantes, locales, entre

otros que logran competir por mucho con el comercio local, donde se presentan “presiones excesivas sobre el territorio y los intereses socioeconómicos muy a menudo están enfrentados” Altamira & Muñoz (2007)

Aún así, el beneficio económico, proveniente de esta actividad tanto para el gobierno como para las localidades se refleja en creación de empleos involucrados en el turismo, ingreso de divisas extranjeras y diversificación de la economía local debido al establecimiento de pequeñas y medianas empresas prestadoras de servicios a turistas. (Netto & Lohmann, 2012)

El turismo visto desde el enfoque económico es importante ya que da paso y oportunidad para el desarrollo entre localidades en coordinación con los sectores públicos y privados, sin embargo, poco se habla de un problema desde el punto de vista de lo social.

Un efecto inmediato del turismo son las relaciones sociales directas, donde “Turista y residente se pueden encontrar y comunicar de manera deliberada a fin de intercambiar información y conocerse mutuamente” Altamira & Muñoz (2007), estas relaciones personales son importantes tanto para el turista como para el local, sin embargo, la comunicación se ve permeada por el lenguaje que depende mucho de los visitantes y de los locales.

La cultura también juega un papel importante, si bien, los visitantes nacionales puede que encuentren similitudes en usos y costumbres, los turistas extranjeros encuentran una cultura completamente diferente, por lo que están obligados a respetar, por otro lado, “tanto residente como turista desarrollan una visión estereotipada uno del otro debido a que conviven por un lapso corto”), esta perspectiva que toman tanto extranjeros como residentes locales es lo que lleva a una idealización mutua.

Actualmente, la existencia de las redes sociales han sido un medio de promoción turística, tanto directa, como indirecta, pues estas juegan un papel en el que la

conexión entre individuos de diferentes países es más fuerte en comparación de hace menos de 10 años, siendo un vínculo directo con agencias turísticas haciendo más sencillo el proceso de visitar un lugar de interés.

En este punto, la discusión sobre la turistificación encuentra una ruptura en la erosión del turismo por la explotación indirecta en redes sociales, adaptándose rápidamente al nuevo paradigma de la desburocratización.

Los estudios contemporáneos involucrados con la turistificación se centran en el proceso que surge en “centros urbanos distintivos, además de un pasado y un patrimonio destacables” Mansilla (2022), estos centros urbanos se caracterizan por la accesibilidad a bienes y servicios de calidad y equipamiento urbano.

El objeto de estudio cuando se analiza la turistificación es la estadía temporal y la vivienda, aunque no se deja de un lado la naturaleza del turismo y la vinculación con la gentrificación.

De acuerdo con Díaz, Olivera & Hernandez (2022) tomando como referencia a Cocola- Gant & Gago (2019) mencionan que “En la última década ha sido especialmente relevante la especialización turística de sectores urbanos en relación con la irrupción de las plataformas digitales de alquileres temporales, los cuales están alterando las dinámicas de los mercados de alquiler locales”, pues el auge de las plataformas digitales es reciente, con la llegada de aplicaciones como Booking.com fundada en 1996, hasta Airbnb fundada en 2008, ambas aplicaciones eran en su comienzo compañías destinadas a prestar servicios alternativos locales de turismo y hospedaje temporal, en la actualidad, son algunas de las plataformas digitales más utilizadas en el mundo.

Desde antes de la pandemia, el turismo creció exponencialmente, dando oportunidad a las plataformas digitales y a las redes sociales como un método de promoción turística, sin embargo no son los únicos factores que propician el crecimiento del turismo, de acuerdo con De la Calle (2019) alguno de los vectores,

como él los llama, son “los ámbitos de las políticas urbanas, de la dinámica general, de la actividad económica y de las estrategias empresariales”, que son impulsores de un crecimiento acelerado del turismo, advirtiendo que no es posible determinar qué vector desencadena a la turistificación.

Uno de los problemas que se analiza en el fenómeno, es el alza descontrolada de precios en bienes y servicios por ser zonas turísticas, siendo un factor económico que deriva que los residentes locales tengan problema al costearse estos bienes y servicios.

Como lo menciona Netto & Lohmman (2012) algunos impactos negativos son:

- La especulación inmobiliaria en lugares donde se desarrolle el turismo vislumbrando la posibilidad de ganancias económicas
- En los destinos turísticos los precios de los productos son más elevados que en otros lugares
- La sobrevaloración del turismo hace que se desatiendan otras actividades como la agricultura y la industria.

Con este sentido retomamos el concepto del “descuido” intencionado o por negligencia que vulnera los derechos por parte del gobierno, llevando a grupos específicos de personas a un estado de vulnerabilidad, siguiendo con Netto & Lohmman tomando como referencia a Martínez (2005) “afirma que algunos de los problemas sociales más comunes de centros turísticos planeados con el crecimiento explosivo de la población, el desarrollo urbano paralelo (no oficial y descontrolado) y la falta de identidad comunitaria”, por lo tanto el desarrollo turístico descontrolado e ignorado posiblemente ha generado problemas sociales previstos en teorías del turismo.

Es importante destacar el punto de la falta de identidad, debido a que en algunos casos los estilos de vida de cada uno de los individuos, tanto de los turistas como de personas residentes se ven afectadas por una débil identidad cultural, adoptando

estereotipos y el estilo de vida de los otros individuos, o incluso por querer adaptarse a su lenguaje, muchos de los señalamientos o cartas de restaurantes han cambiado completamente el idioma en el que se presenta, es el caso de restaurantes en Oaxaca.

Por otra parte, no en todos los casos se presenta este debilitamiento en la identidad, pues existen grupos en resistencia que luchan contra estas prácticas de adaptación a turistas extranjeros, siendo un problema donde el residente se encuentra en un estado de disgusto por el choque cultural.

Esto se explica mejor con el índice de irritabilidad de Doxey donde se presentan algunas etapas que emergen del choque existente, como se observa en la tabla siguiente:

Tabla 2: Índice de irritabilidad de Doxey

	Etapa	Definición
1	Euforia	Fase inicial de desarrollo: visitantes e inversionistas son bienvenidos; pocos planes y mecanismos de control
2	Apatía	Los visitantes son discretos: los encuentros entre residentes y visitantes toman forma comercial; la planeación está dirigida principalmente hacia [la promoción].
3	Rechazo (irritación)	Se aproxima el punto de saturación; los residentes recelan del sector turístico; la administración trata de resolver el problema creando infraestructura limitada al crecimiento
4	Antagonismo	La irritación se expresa de forma abierta; los visitantes son vistos como la causa de todos los problemas; la planeación trata de remediarlos, pero la promoción disminuye y la reputación del destino se deteriora.

Fuente: Pannoso & Lohmann (2012, pp. 132). Cap 3: *Disciplinas*; tomando como referencia a Doxey (1975 apud Santana, 1997).

Estas etapas comprenden a la resistencia y al hartazgo debido al crecimiento deliberado y descontrolado del turismo sin ser regulado por el gobierno, vulnerando a residentes locales.

Es importante hacer énfasis en el turista, pues este individuo se caracteriza por ser de una clase media o alta, teniendo poder adquisitivo superior al promedio de los residentes locales, vislumbrando la desigualdad entre estos dos individuos.

Las zonas turísticas urbanas “viene determinada por el mercado inmobiliario, la oferta de alojamientos, la expansión de la infraestructura turística y de transportes o la conversión de negocios enfocados a los visitantes” Rescalvo & Jover (2021), es decir, en un espacio urbano los servicios ya no se destinan exclusivamente a residentes locales o habituales, sino en gran parte a turistas.

El punto de inflexión de la turistificación es el conocimiento, oportunidad y comodidad de ciertas zonas urbanas donde los visitantes encuentran un interés por quedarse más tiempo de lo esperado. En diversos estudios se ha concluido que la difusión de los lugares turísticos ha llevado a su sobreexplotación, desembocando en la masificación en estas zonas, encareciendo productos, bienes y servicios debido al ingreso de divisas extranjeras.

Durante el auge de la pandemia por el Covid-19 la modalidad de laborar cambió, trabajando desde casa, reduciendo la movilidad, pero tomando la oportunidad de poder desplazarse de su lugar de residencia habitual a otras zonas de comodidad, así extranjeros aseguran que esta modalidad junto con permisos de estadías temporales por parte del gobierno para trabajar en territorio nacional, además de plataformas digitales enfocados al turismo, es lo que ha permitido a extranjeros a vivir en territorios donde antes visitaron debido al turismo, que ahora pueden utilizar como una forma de residir temporalmente.

Así la turistificación como un fenómeno entendido como el impacto de la masificación deliberada causada por la actividad del turismo en zonas históricas

donde se presentan modificaciones en la cultura local, así como el encarecimiento y el desgaste en el tejido social y desigualdad en la competencia del comercio, donde este fenómeno puede ser comprendido como un paso previo a la turistificación, donde el resultado es el desplazamiento de clases sociales más bajas causada por el encarecimiento de las zonas.

2.3 Arraigo a la comunidad

El término “Arraigo” por sí solo, es abstracto. La Real Academia Española (2024) lo define como: “(...) especialmente de una virtud, un vicio o una costumbre, ‘hacerse muy firme’; como transitivo, ‘hacer que [algo] se haga firme y difícil de extirpar”, sin embargo, en las ciencias sociales, se utiliza en diferentes disciplinas, por ejemplo, en derecho, el arraigo jurídico se refiere a “medidas cautelares aplicables por autoridad judicial que tienen por objeto privar de la libertad a una persona antes de que se determine en una sentencia su culpabilidad en la comisión de un delito” (Gutiérrez. A, 2019), otro ejemplo, aplicado a la migración, que refiere a aquella persona que solicita el recurso de nacionalizarse en un país extranjero, con el fin de rehacer su vida de acuerdo con los lineamientos legales de ese país.

Por otra parte, cuando hablamos sociológica o antropológicamente encontramos que la definición es:

“un fenómeno pluridimensional, en tanto es geo-sociocultural. [que contempla 3 dimensiones] ¹El arraigo espacial implica la identificación del ser humano con el territorio en el que habita. ²El social se refiere a la vinculación de grupos u organizaciones sociales con afinidades particulares que, según Weil (1996: 51), tiene que ver con el grado de adscripción o pertenencia de un habitante a grupos sociales en los cuales participa de forma activa y en los que se comparten “ciertos tesoros del pasado y ciertos pensamientos futuros. ³Por su parte, el arraigo cultural emerge cuando una persona mantiene cierto marco normativo axiológico de la sociedad o comunidad en la que vive (del Acebo, 1993).” (Sandoval. L, Ibarra. A, 2019)

Tomando en cuenta estas 3 dimensiones, cabe aclarar que, al nacimiento de cada persona, el desarrollo de cada individuo es completamente diferente al de los demás, sin embargo, comparten características específicas, como la cultura, la sociedad, las normas, y el tejido social original de su comunidad.

Por otro, el lugar de nacimiento no asegura el sentido de pertenencia de cada una de las personas. Entendemos al sentido de pertenencia como *“un sentimiento de identidad que el individuo genera con la comunidad con la que interactúa para alcanzar metas en común”* (Corona. A, 2020), este sentimiento realmente se construye a lo largo del tiempo de una persona, tener sentido de pertenencia a tu comunidad o a una comunidad en específico provoca que se fortalezca la cohesión social al hacer partícipes a los individuos en problemas de su comunidad, además de interactuar y formar relaciones interpersonales fortaleciendo a la comunidad donde vive, además

“Las comunidades socialmente unidas y con un alto sentido de identidad del lugar muestran actitudes más sostenibles hacia el medio ambiente (Uzzell, Pol y Badenas, 2002). Asimismo, altos niveles de apego evidencian una mayor participación en una comunidad (Anton y Lawrence, 2014), lo cual genera dinámicas que la fortalecen. (Sandoval. L, Ibarra. A, 2019)

Así, el arraigo a la comunidad:

“incide en las formas y en los niveles de participación social, en la empatía, en la existencia de un proceso organizativo de la comunidad y en la consideración del medio ambiente. Por tal motivo, el arraigo es un factor crítico para definir los modos de respuesta locales ante el emplazamiento de grandes proyectos urbanos que no han contado con una planificación adecuada”

Según, diversas hipótesis realizadas por proyectistas de políticas públicas, una alternativa para evitar el desplazamiento de individuos por parte de estos proyectos

urbanos sin una previa visualización de impactos colaterales es específicamente, el arraigo a la comunidad, fortaleciendo el tejido social ya establecido, contando con características, como la cohesión social, participación de la comunidad, transparencia, desarrollo sustentable, y formas de organización social libre.

2.4 Vivienda

Como ya se ha hablado anteriormente, los impactos de la gentrificación afectan en diferentes rubros ligados al bienestar social, en especial a los derechos de la ciudadanía, esto implica el derecho a la vivienda de u oriundos, por lo que el concepto de vivienda resulta en muchos casos complejo de poder definirlo, tanto por el punto de vista como por la disciplina desde donde se trate de explicar y caracterizar.

La Real Academia Española (2023) define a la vivienda como “ Lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas”, sin dar detalles específicos, tan solo una definición sin tomar en cuenta lo que rodea el término en cuestión. De acuerdo con Pasca (2013-2014) tomando como referencia a Tognoli (1987) propone que “la vivienda no consiste exclusivamente en un conjunto de paredes estructuradas al azar o sistemáticamente, sino que la estructura física de las viviendas se adapta para lograr una mayor satisfacción con la misma”, por lo que pone en la discusión que una vivienda no se puede definir como un lugar meramente cerrado por paredes, un techo, ventanas o suelo.

La vivienda vista desde el derecho humano considera que “Significa vivir en un lugar acorde con la cultura propia y tener acceso a servicios, escuelas y empleo adecuados” ONU (2014), es decir engloba factores determinantes para la accesibilidad a otros derechos fundamentales.

Sin embargo, algunos especialistas en temas de vivienda mencionan que no basta solo con clasificar a la vivienda como la infraestructura “adecuada para vivir”, debido a que no se analiza a profundidad el contexto social en el que las personas habitarán la vivienda.

La discusión sobre el tema de vivienda en muchas partes se expande en las características que una vivienda debe tener como mínimo para considerarse habitable, es decir para su uso, contemplando la seguridad de quien llegue a vivir ahí.

Para el análisis del concepto de vivienda como un tema que abarca diversos factores complementarios, es importante aclarar algunos de los puntos que han sido ambiguos en el momento de definir y entender que es la vivienda, es el caso del término de **habitabilidad** que de acuerdo con Urías (2022) tomando como referencia a la ONU-HABITAT (1996) se concibe como “una condición que se enfila a satisfacer las necesidades de los habitantes a través de las características y cualidades socio espaciales y ambientales adecuadas, inherentes al medio construido o el mismo territorio”, esto con el fin de salvaguardar la integridad física de las personas que habitan una vivienda.

En este sentido cada país tiene estándares de construcción para catalogar a una vivienda habitable, aunque la ONU (1990) refiere características directamente a la construcción y salubridad que debe tener una vivienda y que además se le recomiendan a países implementar estas normas de habitabilidad. De acuerdo a Confi Abogado estas se pueden generalizar en las siguientes características:

1. Acceso a servicios básicos como agua potable, electricidad y drenaje.
2. Espacios adecuados para la convivencia familiar, con ventilación e iluminación suficiente.
3. Protección ante factores climáticos como frío, calor, lluvia o viento.
4. Seguridad estructural que garantice la estabilidad de la vivienda.
5. Condiciones de salubridad que eviten la proliferación de enfermedades.

Sin embargo, otro término ambiguo que se encuentra al determinar si una vivienda es habitable es la **calidad**, especialmente cuando se habla de la seguridad estructural entendemos que es “fundamental que la vivienda esté construida con materiales de **calidad** y que cumpla con las normativas de construcción vigentes en la zona” Abogado (s.f), sin embargo, en este punto los cuestionamientos sobre qué se entiende por calidad se dan en torno a una discusión entre objetividad y subjetividad.

La calidad se entiende como “la propiedad o conjunto de propiedades inherentes a una cosa, que permiten apreciarla como igual, mejor o peor que las restantes de su especie” Haramoto (1998), en el mismo sentido “la calidad de un objeto depende de la relación de sus atributos, propiedades, circunstancias y caracteres, pudiendo tener cada uno de ellos su propia identidad”

Así, podemos entender que la calidad de la infraestructura en la vivienda se refiere a que “[...] los materiales y las técnicas de construcción deben producir estructuras duraderas que proporcionen un alojamiento seguro, seco y confortable y protejan a los moradores contra sabandijas, temperaturas extremas y riesgos naturales recurrentes (terremotos, huracanes, vientos)” ONU (1990)

La habitabilidad y la calidad no son las únicas características que se contemplan para definir a la vivienda.

La Organización de las Naciones Unidas propuso el término de vivienda adecuada, la cual contempla características específicas. Según la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los derechos humanos de la ONU (1991) proponen que las características para considerarse vivienda son las que se presentan en la tabla 3.

Tabla 3: Características de una vivienda adecuada para habitar

Seguridad jurídica de la tenencia	Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de
-----------------------------------	---

	seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.
Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura.	Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.
Gastos soportables	Los Estados Partes deberían crear subsidios de vivienda para los que no pueden costearse una vivienda, así como formas y niveles de financiación que correspondan adecuadamente a las necesidades de vivienda.
Habitabilidad	Poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad.
Asequibilidad	Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda.
Lugar	Debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención

	para niños, escuelas y otros servicios sociales.
Adecuación cultural	Deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda. Las actividades vinculadas al desarrollo o la modernización en la esfera de la vivienda deben velar por que no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda y por que se aseguren, entre otros, los servicios tecnológicos modernos.

Fuente: Cuadro elaborado tomando como referencia a la ONU (1991, pp. 3-4). CESCR Observación general N°4

Estas características en 2024 siguen siendo vigentes para catalogar a una vivienda adecuada, considerando la crisis existente para definir este término, además como respuesta al total acceso de este derecho.

La crisis de vivienda causada por la gentrificación ha sido una realidad de hoy en día, debido al desplazamiento de clases bajas de su lugar de residencia hacia la periferia de ciudades, violando el derecho a la vivienda, donde al ser desplazados a causa de no soportar los gastos estos se ven obligados a buscar zonas para deducir sus gastos, buscando la asequibilidad en los alquileres y/o accesibilidad en los bienes y servicios básicos.

Contemplando estos puntos, podemos concluir, que la vivienda es una construcción que debe contar necesariamente con características básicas para su habitabilidad, comodidad y protección de quien la habita, siendo el gobierno parte del reconocimiento y efectivo acceso a este derecho, contemplando en todo momento la subjetividad del habitante en cuestión para su desarrollo físico y psicológico.

2.5 Política Pública

Como ya se ha mencionado, la gentrificación afecta al tejido social y a una estructura que si bien se podría considerar estable, este fenómeno la ha debilitado y se ha dejado camino libre para el avance de un desgaste mayor en la sociedad, llegando a causar un problema que difícilmente se pueda resolver, aunque la pregunta en la que gira el debate sobre la gentrificación es: ¿Qué medidas ha tomado el gobierno para tratar de mitigar los efectos de la gentrificación? “con el fin de saber cómo el gobierno podría ser eficaz en sus tareas y promesas [...], para averiguar si el gobierno posee la capacidad de ofrecer soluciones, de qué tipo y a cuáles problemas” Aguilar (1992)

La respuesta en el mejor de los casos es legislar sobre la regulación de estadías temporales en el país, así como en materia de vivienda sobre control, creación, venta y arrendamiento. Sin embargo, algunos procesos legislativos pueden resultar polémicos y evitar que el proceso sea adecuado y comunitario, además de que en el mejor de los casos tan solo puede llegar a discusiones en comisiones especializadas en la materia.

Los problemas emergentes que afectan directamente a la sociedad de acuerdo a un determinado territorio es lo que ha llevado a que al sector público se demande soluciones que si bien, no lleguen directamente a solucionar los problemas, pero sí una disminución de los efectos inmediatos causados a la sociedad. Así las políticas públicas son respuesta del gobierno para estos problemas sociales, por lo que para esta investigación es importante definir este término.

Como un acercamiento a la complejidad de las políticas públicas Roth (2015) tomando como referencia a Hecko y Wildavsky proponen que se pueden definir como “[...] una acción gubernamental dirigida hacia el logro de objetivos de ella misma” siendo una definición, que poco nos puede decir en la actualidad, pero es un comienzo para entender a las políticas como acciones inherentes al gobierno.

Por otro lado, Luis Aguilar (2012) como aportación para el Proyecto de las Naciones Unidas para el Desarrollo, define a las políticas públicas de diferentes maneras, aunque con el mismo sentido, así una de sus definiciones que puede acercarnos a comprender el término es:

Un conjunto (secuencia, sistema, ciclo, espiral) de acciones intencionales y causales [...] por cuanto se orientan a realizar objetivos considerados de valor para la sociedad o a resolver problemas cuya solución se considera de interés o beneficio público, y son acciones causales, por cuanto son considerados idóneas y eficaces para realizar el objetivo o resolver el problema. Aguilar (2012)

3. Metodología

3.1 Enfoque de la investigación

La presente investigación es de carácter exploratorio, ya que pretende analizar y describir interacciones entre el programa de vivienda en conjunto en su modalidad de “vivienda nueva terminada” y sus efectos colaterales con respecto al problema planteado, por lo que estrictamente la investigación será cualitativa, de forma en la que se valore el programa como un modelo íntegro para resolver un problema tan complejo como lo es la expulsión de residentes originarios de la alcaldía Coyoacán a causa de efectos causados por la gentrificación.

3.2 Técnica de recolección de datos

La técnica para la recolección de datos son una serie de entrevistas a beneficiarios del programa dentro de la alcaldía Coyoacán, por ello, a partir de la población beneficiaria visible, se limitó a una muestra no probabilística para conocer las perspectivas y vivencias de dichos beneficiarios. Debido a que no existen datos exactos de cuántas personas son favorecidas por dicho programa, estrictamente se trabajó con esa muestra, que, de acuerdo con Sampieri (2014) “Selecciona casos o

unidades por uno o varios propósitos, No pretende que los casos sean estadísticamente representativos de la población”

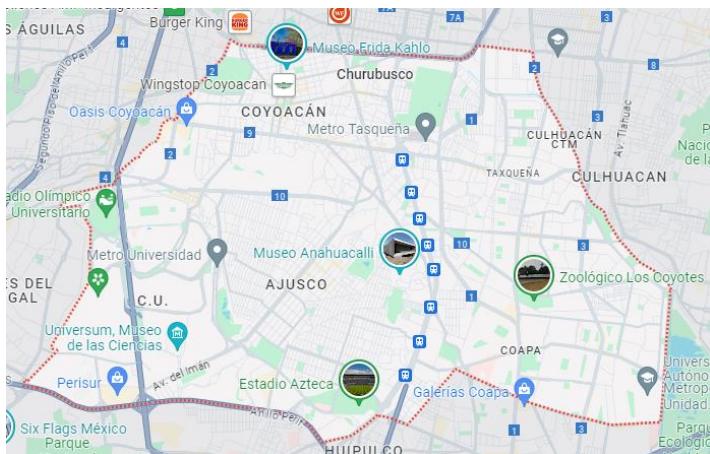
Apartado 2: Análisis

4. Contexto de estudio: Coyoacán, Ciudad de México

4.1 Contexto sociocultural

Coyoacán es una de las 16 alcaldías que conforman a la capital del país, se sitúa al sur de la ciudad, colindando con 5 alcaldías, siendo estas: Alvaro Obregon, Tlalpan, Xochimilco, Iztapalapa y Benito Juárez.

Imagen 1: Mapa de coyoacan



Fuente: [Google Maps](#)

Coyoacán se caracteriza por ser un destino turístico, tanto su cultura como la difusión por parte del gobierno local y federal han llevado a que esta alcaldía sea reconocida a nivel internacional, además de ser residencia de múltiples artistas y personajes históricos en el pasado, siendo atracción de turistas extranjeros y

nacionales, llegando a ser una de las alcaldías más visitadas en temporada de vacaciones.

De acuerdo con datos del INEGI con base en el censo poblacional de 2020, se registra un total de 614, 447 personas, siendo 289, 110 hombres y 325, 337 mujeres. A lo largo de su territorio se encuentran 96 colonias incluyendo a 7 barrios y 7 pueblos originarios.

Su economía se basa principalmente en comercio internacional de medicamentos para usos terapéuticos, venta de instrumentos para uso de ciencias médicas y artículos de uso doméstico hechos de plástico (Data México, 2023), además, es importante resaltar la venta local de artesanías en zonas altamente turísticas.

El desarrollo de la alcaldía en cuanto a su población ha sido gradual, sin embargo, para muchas personas ha sido lugar de estadía o residencia permanente debido a su ubicación y accesibilidad a diferentes zonas de la zona metropolitana, por ello es importante contemplar para esta investigación la multiculturalidad que existe en esta alcaldía, y el claro choque cultural entre residentes originarios, habituales y temporales.

Residente originario: Residente que nace y vive en un lugar específico, ya sea a nivel municipal, local o nacional. (Martínez Isandra, s.f)

Residente habitual: Es el lugar geográfico donde la persona, además de residir en forma permanente, desarrolla generalmente sus actividades familiares, sociales y económicas. (Universidad de los Andes, s.f)

Residentes temporales: Residentes extranjeros autorizados para permanecer en estadía mayor a 180 días y no mayor a 4 años. (SRE, 2023)

Con base en lo anterior, es importante identificar a la población de acuerdo al tipo de residente al que pertenece, sin embargo, debido a la inexistencia de datos sobre

residentes temporales en el territorio, no se puede concluir la cantidad de personas extranjeras residentes en Coyoacán, por lo que en la siguiente tabla se observa a la población por tipo de residente.

Tabla 5: Población por grupo de edad en Coyoacán

Población nacida en Coyoacán	Población Femenina nacida en Coyoacán	Población Masculina nacida en Coyoacán	Población Nacida en otra entidad	Población femenina nacida en otra entidad	Población Masculina nacida en otra entidad
495,288	257,509	237,779	110,671	63,258	47,413

Fuente: Elaboración propia con base en datos del [Censo realizado por INEGI 2020](#).

Como se observa en la tabla anterior existen mayor cantidad de personas residentes originarios que los que son residentes habituales, por ende, existe predominancia de personas que han nacido, crecido y que según datos del INEGI actualizados por resultados del censo de 2020 siguen viviendo en la alcaldía.

Es fundamental mencionar que la importancia de la distinción entre residentes recae esencialmente en comprender al tejido social como una característica primigenia de una sociedad cimentada en un territorio geográfico específico, definiéndola como “*la configuración de vínculos sociales e institucionales que favorecen la cohesión y la reproducción de la vida social*” (SEGOB.mx, s.f), siendo el tejido toda interacción, sentido de pertenencia y una serie de características que se desarrollan a lo largo de la historia y existencia de un lugar, siendo este creado y fortalecido por la sociedad.

De acuerdo con el párrafo anterior, la distinción de residentes en la alcaldía es necesaria para analizar actualmente la estructura de residentes con base en la

premisa de que el tejido social es preestablecido por una sociedad originaria a lo la historia y reformado por la misma.

Sin embargo, la presencia de personas externas llega alterar en cierta medida al tejido social ya establecido, un claro ejemplo es el turismo, pues la fluctuación de personas en zonas turísticas como la colonia del Carmen, el tejido social original se ha ido gradualmente desgastando, cambiando y adaptándose a la constante visita de turistas extranjeros cada año.

Dicho tejido social, proviene de un sentido de pertenencia ante un territorio específico, por ello la vivienda juega un papel importante dentro de las sociedades, pues en estas se crea la historia de vida de una persona, desde que nace hasta que muere.

Como ya se mencionó en el marco teórico - conceptual, no podemos definir a la vivienda por una estructura de 4 paredes equipada para salvaguardar la integridad de quienes habitan en ella, una vivienda se convierte en un hogar desde el momento en el que se crean experiencias.

Un hogar es el lugar donde transcurre gran parte de la vida de las personas, en él los niños y niñas crecen, conviven y comparten en familia. En el hogar, las personas duermen, descansan y estrechan sus relaciones afectivas y de apoyo mutuo. [...] El hogar para cada persona, según sus propias creencias, debe ser cómodo, agradable, seguro, bonito, acogedor y armónico. (PAHO, 2010)

Con base en lo anterior, la necesidad de la vivienda de una persona en un determinado territorio es importante para el desarrollo humano y la evolución del tejido social, a simple vista se puede observar a generaciones familiares que a día de hoy, conservan su patrimonio entre familia en diferentes regiones, por ello el caso de Coyoacán, no es la excepción, pues entre sus colonias, barrios y en particularmente en pueblos sus originarios, se vislumbra la permanencia de

generaciones que resguardan y protegen su patrimonio, al mismo tiempo, se preserva el tejido social resistiendo la renovación social.

En la siguiente tabla se muestra la relación de viviendas que existen a lo largo del territorio de Coyoacán, con la finalidad de observar y analizar viviendas ocupadas, rentadas y propias.

Tabla 6: Viviendas por categoría en Coyoacán

Coyoacán	Total de viviendas	Total de viviendas habitadas	Total de viviendas particulares	Total de viviendas particulares habitadas	Viviendas particulares deshabitadas	Viviendas particulares de uso temporal
	208,024	191,646	199,165	182,787	12,076	4,302

Fuente: Elaboración propia con base en datos del [Censo realizado por INEGI 2020](#)

Como se observa en la tabla, el total de viviendas que existen en la alcaldía Coyoacán es de 208, 024, tomando en cuenta el total de viviendas habitadas, particulares, habitadas y deshabitadas, así como aquellas de uso temporal, que se refieren a aquellas viviendas que permanecen en renta.

Las viviendas particulares de uso temporal, no se consideran habitadas permanentemente ni deshabitadas permanentemente ya que, debido a la temporalidad de estadía por arrendamiento se toma en cuenta fuera de la contabilidad de viviendas habitadas o deshabitadas.

Sin embargo, la creciente demanda de vivienda en la ciudad durante los últimos 4 años ha afectado en gran medida el alza generalizada del precio de la renta en Coyoacán por zona, de acuerdo con Propiedades.com (2023), el promedio del costo de arrendamiento por vivienda es de \$28,237 al mes, en comparación con 2015, que el costo promedio por vivienda era de \$13,231 al mes, duplicando el costo tan solo en 8 años. Si tenemos en cuenta el salario promedio de los ciudadanos siendo este \$5,410 mensuales, el precio de la renta en Coyoacán es demasiado alto.

Así, el alza generalizada incontrolable sobre los precios de productos y servicios han sido causa del comienzo de desgaste del tejido social en Coyoacán, así como la llegada de extranjeros a la región.

4.2 Evaluación del programa de vivienda en conjunto

4.3.1 Origen y evolución del programa de vivienda en conjunto.

Desde la creación del Instituto de Vivienda (INVI) es implementado el programa de vivienda en conjunto, encargado de promover y financiar la vivienda a personas con escasos recursos, con la finalidad de arraigar socialmente a la población en la demarcación territorial donde residen, principalmente a personas que se consideran vulnerables, como personas en situación de pobreza, personas ubicadas en zonas de alto riesgo. Partiendo desde el punto de poder optimizar el uso del suelo y aprovecharlo para la promoción de políticas públicas de vivienda a lo largo y ancho de la Ciudad de México. (INVI, 2023)

Si bien en un principio solo se otorgaban créditos, posteriormente el análisis y la observación por parte del instituto a zonas de alto riesgo, principalmente a la población en Álvaro Obregón, Milpa Alta, Cuajimalpa, Gustavo A. Madero, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Xochimilco y Tlalpan, se creó la modalidad de “Vivienda nueva terminada”, para reubicar a los pobladores de zonas específicas, y financiar la creación de vivienda asequible en predios expropiados o regularizados por parte de la institución.

Tiempo después se le daría prioridad a personas que perdieron sus hogares a causa de desastres naturales, particularmente por terremotos como en el año de 1985, y el 2017.

El financiamiento por parte del instituto, con la participación de la sociedad civil, organizaciones y el sector privado, es lo que ha llevado en específico a la creación de la vivienda en la Ciudad de México, más adelante el programa llegaría a toda la Ciudad de México. El objetivo del programa [es]:

Comentado [2]: No separes. Puede ir después del anterior párrafo

Otorgar financiamientos para proyectos de vivienda, con cero intereses, otorgando ayudas de beneficio social a la población residente en la Ciudad de México, prioritariamente a la de bajos recursos económicos, en condición de vulnerabilidad (indígenas, adultos mayores, madres solteras, mujeres jefas de familia y personas con discapacidad) o que habitan en sitios de alto riesgo, así como a población asentada en campamentos o en inmuebles con valor patrimonial, incentivando al mismo tiempo la producción social de vivienda mediante el uso óptimo del suelo habitacional en delegaciones que cuentan con servicios y equipamiento urbano, a fin de coadyuvar a la realización del derecho humano a la vivienda, reconocido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y dar cumplimiento al ejercicio de esta garantía individual enmarcada en la Ley de Vivienda de la Ciudad de México. (INVI, 2021)

Así mismo programa engloba a modalidades los cuales se enfocan en “coadyuvar a la realización del derecho humano a la vivienda, reconocido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y dar cumplimiento al ejercicio de esta garantía individual enmarcada en la Ley de Vivienda de la Ciudad de México” (INVI 2021)

El programa cuenta con 7 modalidades como acceso a diversos beneficios que ofrece el instituto para dar garantía a personas residentes de la Ciudad de México, estas modalidades son:

Vivienda nueva terminada: Se puede financiar integralmente con recursos INVI o con otras fuentes de financiamiento. Esta modalidad corresponde a la construcción de vivienda nueva realizada en predios con uso habitacional y con factibilidad de servicios, en un proceso único de edificación que cumpla con las necesidades

Adquisición y rehabilitación de vivienda en inmuebles catalogados: Esta modalidad corresponde a la adquisición de vivienda por parte de sus

ocupantes, siempre que el inmueble esté en buenas condiciones estructurales, o bien, cuando las obras de rehabilitación garanticen que el inmueble tendrá una vida útil y duradera, que contribuya a la conservación del patrimonio histórico o artístico.

Adquisición y rehabilitación de vivienda en inmuebles no catalogados:

Esta modalidad consiste en la adquisición de vivienda por parte de sus ocupantes cuando el inmueble requiere de rehabilitación o mejoras mediante obras estructurales o en instalaciones sanitarias o eléctricas, o requiere acciones de mantenimiento con las que se pueda garantizar una vida útil, duradera y segura del inmueble.

Vivienda progresiva: Esta modalidad corresponde a la edificación de vivienda individual o plurifamiliar, a través de un proceso de construcción paulatina o en etapas, en proyectos de tipo horizontal o vertical.

Adquisición de vivienda: Esta modalidad consiste en adquirir una vivienda propiedad de terceros, ya sea nueva o en uso.

Arrendamiento con opción a compra: Esta modalidad corresponde a la adquisición de vivienda sujeta a un período de pago de rentas mediante un contrato de arrendamiento que combine obligaciones condicionales de venta, en plazo y precio determinado, considerando las rentas

Condominio familiar: Es un crédito inicial o complementario para cubrir los gastos del proceso de constitución del régimen de propiedad en condominio de un inmueble, con el objeto de escriturar las unidades privativas existentes.
(INVI, 2024)

La evolución del programa en la demarcación territorial de Coyoacán es un paso más allá a la preservación de la comunidad originaria de la delegación, comenzando operaciones y finalización de edificaciones de interés social a lo largo de la alcaldía.

4.2.2 Análisis presupuestal del programa.

Anualmente el congreso de la unión discute el paquete económico para el ejercicio presupuestal del año fiscal al que se le pretende destinar el presupuesto, así, la cámara de diputados al aprobar el paquete económico se le destina recursos económicos a las 32 entidades federativas, así como a otras instituciones de carácter federal, siguiendo una serie de procesos para aprobar el presupuesto llamado ciclo presupuestario. (Ciclo presupuestario, 2024)

Así como el congreso de la unión discute, modifica y aprueba el presupuesto, lo mismo sucede con el congreso local, pues este es encargado de discutir este paquete económico con la finalidad de aprobar el presupuesto adecuadamente de acuerdo a las necesidades institucionales y de gobierno, así como la destinación de recursos a alcaldías.

De esta manera, el Instituto de Vivienda recibe recursos financieros para el funcionamiento del instituto y de la ejecución de los programas sociales a su cargo.

Por medio de los informes presupuestarios realizados por el INVI de 2018 - 2023, se presenta el gasto asignado y ejercido con base en capítulos por tipo de gasto, previstos en cada informe anual del instituto.

Tabla 7: Gasto asignado y ejercido en valores nominales

Ejercicio Fiscal	Gasto asignado al PVC 2019-2023 (en valores nominales).	Variación porcentual	Gasto ejercido por el PVC 2019-2023 (en valores nominales).	Relación Porcentual
2019	\$ 3,263,287,686.76		\$2,807,630,604.92	86.04%
2020	\$ 2,451,677,567.37	-24.87%	\$2,451,677,567.37	100.00%
2021	\$ 2,879,460,540.12	-11.76%	\$2,731,515,110.29	94.86%

2022	\$ 3,160,228,565.81	-3.18%	\$3,160,228,565.81	100.00%
2023	\$ 3,658,928,273.37	12.12%	\$3,658,929,263.37	100.00%

Fuente: Elaboración propia con datos del informe de gastos proporcionados por el INVI.

<https://www.invi.cdmx.gob.mx/instituto/publicaciones/evaluaciones>

Como se observa en la tabla anterior, en 2020 se redujo el presupuesto para el programa en un 24% con respecto al presupuesto de 2019, debido a la emergencia del COVID-19, aunque gradualmente se aumentó el presupuesto hasta 2022, llegando 2023 el presupuesto aumentó en un 12.12%. Por otro lado, en 2019 y 2021, se observa que el gasto ejercido es menor al presupuesto, mientras que en 2020, 2022 y 2023, el gasto fue del 100% con relación a lo presupuestado

En la tabla anterior se proporcionaron datos nominales que nos permiten conocer los valores monetarios corrientes, es decir contemplando efectos de la inflación; siendo este un ejercicio que permite comprender la importancia de la inflación y en la pérdida del poder adquisitivo o en consecuencia la pérdida del valor de la moneda.

Por otro lado, se analizan valores reales aplicando el proceso de *deflactar*, eliminando el efecto de la inflación en los valores nominales para obtener el valor *real*. El proceso de deflactar se realizó con base en el año 2018, debido a que en este año inicia la actual administración, tomando en cuenta datos proporcionados por el INEGI en su página oficial (INEGI, 2024).

Tabla 8: Gasto asignado y ejercido deflactados con PIB, con base en 2018

Ejercicio Fiscal	Gasto asignado al PVC 2019-2023 (en valores nominales).	Gasto ejercido por PVC 2019-2023 (en valores nominales)	Deflactor del PIB con base en 2018	Gasto asignado al PVC 2019-2023 (en valores reales deflactado con PIB, base 218)	Gasto ejercido por PVC 2019-2023 (en valores reales deflactado con PIB, base 218)	Variaciòn porcentual .
2018	\$4,192,194,749.17	\$4,781,094,432.56	100	\$4,192,194,749.17	\$4,781,094,432.56	
2019	\$3,263,287,686.76	\$2,807,630,604.92	104.29	\$3,129,051,382.45	\$2,692,137,889.46	-43.7
2020	\$2,451,677,567.37	\$2,451,677,567.37	109.34	\$2,242,251,296.30	\$2,249,245,474.65	-52.96
2021	\$2,879,460,540.12	\$2,731,515,110.29	114.15	\$2,522,523,469.22	\$2,392,917,310.81	-49.96
2022	\$3,160,228,565.81	\$3,160,228,565.81	121.83	\$2,593,965,826.00	\$2,593,965,826.00	-45.75
2023	\$3,658,928,273.37	\$3,658,928,263.37	127.88	\$2,861,220,107.42	\$2,861,220,107.42	-40.16

Fuente: Elaboración propia con datos del informe de gastos proporcionados por el INVI.
<https://www.invi.cdmx.gob.mx/instituto/publicaciones/evaluaciones>

Como podemos observar al inicio de la actual administración se redujo el presupuesto asignado, es decir que en años posteriores hubo limitaciones para el financiamiento de la vivienda. Particularmente se observa que en el año 2022 y 2023, quitando los efectos de la inflación en estos años se volvió más caro el programa, aunque podemos observar que de igual manera las reducciones presupuestales son visibles en la aplicación de este programa y la producción lenta de vivienda para personas beneficiarias.

El propósito también de obtener los valores reales es que nos permiten conocer si los aumentos que se han llevado a cabo mejoran la situación del programa, ya que la inflación limita la cantidad de bienes y servicios que el programa puede solicitar.

4.2.3 Viviendas localizadas en Coyoacán (2019 - 2020)

En este apartado se dará a conocer las viviendas localizadas en Coyoacán, información proporcionada por medio de los informes anuales del Instituto de Vivienda a partir del año 2019 siendo este el primer año de administración de la ex-jefa de gobierno de la Ciudad de México.

Con base en los informes del INV, en el año 2019 y 2020 no se crearon viviendas en Coyoacán. Por otra parte, en el año 2021 culminó y se entregó la obra de la Unidad Habitacional del “Martillo”, ubicada en la cerrada Pedro Hernández Ureña n°9, colonia Pedregal de Santo Domingo. Cada departamento es de 65 metros cuadrados con un costo de 606 mil pesos.

Imagen 2: Unidad Habitacional “el Martillo”



Fuente: Fotografía tomada por el Instituto de Vivienda para el canal de Youtube del gobierno de la Ciudad de México. <https://www.youtube.com/watch?v=3uT8uyOaoIM>

Posteriormente en el año 2022, se entregó la obra del conjunto habitacional “Elena Poniatowska” ubicada en Osa Menor n°214, en la colonia Prado Churubusco, otorgando 40 viviendas para 40 familias, con una inversión total de 24 mil millones de pesos, con un costo por departamento de 616 mil pesos con tasas de interés del 0% y a pagar a un plazo a 30 años (según el informe anual de 2022 del Instituto de Vivienda).

Imagen 3: Unidad habitacional “Elena Poniatowska”



Fuente: Fotografía tomada por el Instituto de Vivienda para el canal de Youtube del gobierno de la Ciudad de México. <https://www.youtube.com/watch?v=Lnhdl3UC2I>

De igual forma en el año 2023 se entregó la unidad habitacional “Cerrada Hidalgo n° 19” ubicada en la cerrada del mismo nombre en la colonia Santa Úrsula Coapa, con 53 viviendas, con un costo aproximado de 606 mil pesos, con una

inversión de 41 millones de pesos de parte del INVI en colaboración con la inversión privada.

Imagen 4: Unidad Habitacional “Cerrada Hidalgo”



Fuente: Fotografía tomada por el Instituto de Vivienda para el canal de Youtube del gobierno de la Ciudad de México. <https://www.youtube.com/watch?v=Lnhdl3UC2I>

5. Impacto de la gentrificación en Coyoacán

5.1 Turistificación y renovación de espacios urbanos

Como ya se mencionó, la gentrificación es un proceso culminado en la renovación urbana, o, en otras palabras, la llegada de nuevos residentes, y en consecuencia la expulsión de residentes originarios.

Actualmente, la presencia de extranjeros en zonas céntricas de la Ciudad de México ha sido objeto de estudio para analizar en conjunto el complejo fenómeno de la migración entre países, así, los estudios concluyen en la llegada de nuevos residentes en comunidades diversas afectando gradualmente el tejido social, sin embargo, en algunos casos no sucede de esta forma.

Actualmente el proceso de gentrificación en comunidades de escasos recursos ha sido una de las principales consecuencias del desgaste del tejido social, así como

la expulsión de residentes originarios de una región en específico. La importancia de analizar el impacto que tiene la gentrificación en la comunidad de la alcaldía Coyoacán, recae principalmente en comprender alguna de las razones por la cual el tejido social se encuentra en constante desgaste, así como el desplazamiento de residentes originarios de escasos recursos, siendo obligados a abandonar su vivienda y reubicarse en otros puntos accesibles.

Coyoacán, en diversas opiniones, concluyen en que es una localidad llena de historia, siendo este uno de los destinos turísticos característicos de la Ciudad de México, siendo una alcaldía cultural y de progreso, agrupando zonas específicas de alto índice turístico como; la colonia del Carmen o centro de Coyoacán; Santa Úrsula Coapa, encontrando el estadio azteca; San Ángel encontrando el museo "El Carmen"; Churubusco, encontrando el Centro Nacional de Artes; San Pablo Tepetlapa, encontrando el museo Anahuacalli y a unas calles el parque ecológico de Huayamilpas; entre barrios y pueblos originarios, así como la zona de Ciudad Universitaria, se encuentran entre las zonas más visitadas en la alcaldía por turistas según la SETUR (2023)

Es importante reconocer que el turismo en muchos casos es motor económico para un país, principalmente para México, pues, el aprovechamiento de esta actividad para el desarrollo social en cadena es de suma importancia para la aportación diaria a la economía.

De acuerdo con la secretaría de turismo, uno de los principales aportes que tiene la actividad turística es en esencia la creación de empleos directos e indirectos, tan sólo en un informe realizado por dicha secretaría en el presente año menciona que:

La actividad turística en México representa una fuente de trabajo para 4 millones de personas de forma directa. Sin embargo, además de los hoteles, restaurantes y transportistas, el turismo también genera empleos en la cadena de proveeduría de las actividades características del sector [...] De esta forma, existe un efecto en toda la cadena de valor del sector, así como

el impacto que tienen las remuneraciones de los trabajadores turísticos en otros sectores de la economía. (SECTUR, 2024)

En otras palabras, se da una derrama económica, que en indicadores como el gasto en divisas extranjeras, se mide el impacto del turismo extranjero.

Si bien, el turismo trae beneficios, en muchos casos el desinterés o la baja regulación de la actividad puede traer consecuencias e impactos negativos que llegan en muchas ocasiones a desgastar el tejido social de una región en específico.

En el caso de Coyoacán la derrama económica que anualmente se contabiliza aporta a los locatarios originarios y a la economía local. El proceso de gentrificación que enfrenta Coyoacán se puede suponer como la consecuencia de la descontrolada turistificación que se presenta en la alcaldía.

Entendemos a la turistificación como la masificación descontrolada del turismo, provocando alza de precios en zonas específicas destinadas al turismo, por ello es común escuchar “los precios son más elevados por ser una zona turística”, provocando la normalización del alza incontrolable de precios que se presentan en localidades turísticas con respecto a bienes y servicios.

Es el caso de la colonia del Carmen y sus alrededores más cercanos, siendo esta la zona con el mayor índice de turismo, encontrando hasta 10 complejos culturales, entre museos y casas de cultura según la página oficial de la secretaría de turismo (2024).

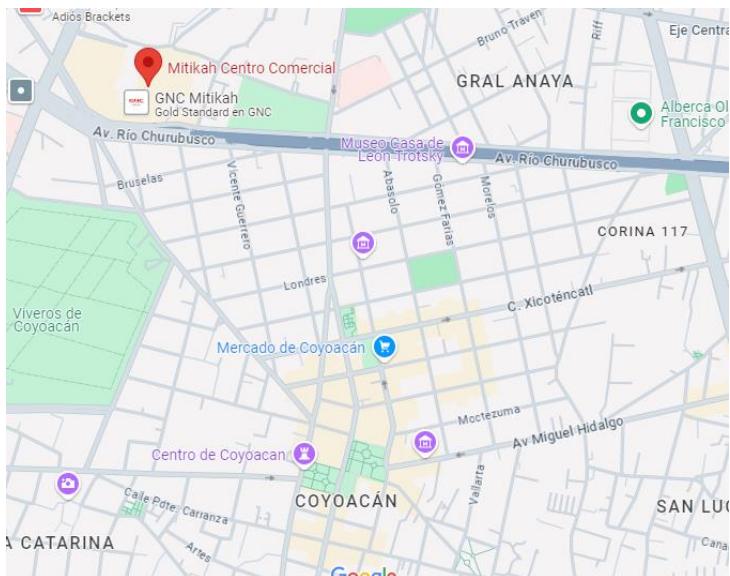
Para entender a profundidad la turistificación en estas zonas como la colonia del Carmen podemos analizar la colindancia con la alcaldía Benito Juárez, pues, de acuerdo con la fundación UNAM 2019:

Mediante las tecnologías de la información y la comunicación los potenciales turistas pueden consultar los atractivos del sitio a visitar, comprar boletos de avión o autobús, entradas a museos y espectáculos, planear los desplazamientos dentro del destino y gestionar las reservaciones para el

hospedaje; en muchos casos incluso buscan opiniones sobre el destino a través de blogs de viajeros o aplicaciones.

Si bien, no existe información documentada sobre el intercambio de turistas entre estas 2 alcaldías, se puede suponer que, por medio de las tecnologías de la información como una forma de dar a conocer zonas turísticas, es que existe este intercambio de turistas, además de su cercanía con el complejo comercial “Torre Mitikah”, en los límites con la alcaldía Coyoacán en la delegación Benito Juárez considerado el complejo más grande de México, y uno de los más grandes a nivel Latinoamérica, ubicándose dentro del pueblo originario de San Sebastián Xoco a los límites entre ambas alcaldías, presenciando la fluctuación diaria de turistas, pues este complejo alcanza los 50.000 visitantes diarios (Gob.mx, 2023), mientras que el centro de Coyoacán, recibe aproximadamente 5.000 visitantes diarios (Lira, 2023), siendo correlativa la distancia con el hecho del intercambio de turistas entre alcaldías.

Imagen 5: Mapa de la cercanía del complejo comercial Mitikah con Coyoacán



Como ya se ha mencionado en líneas anteriores, la tecnología de hoy en día juega un papel muy importante en la difusión de zonas turísticas, principalmente por la difusión de páginas oficiales, foros o por redes sociales, siendo esta última, una de las más influyentes en la difusión en materia de turismo.

El impacto inmediato de la turistificación son las tarifas excesivas de bienes y servicios que se ofrecen en Coyoacán, un ejemplo de esto, es en los servicios que se ofrecen, principalmente en cafeterías o restaurantes, con base en información de Tripadvisor (2024) los precios de restaurantes oscilan entre los \$500 y \$1500 pesos por platillo, mientras que los precios en cafeterías oscilan entre los \$100 a \$350 en consumo por persona, precios son asignados para turistas con un alto poder adquisitivo.

Además, se puede reflejar el impacto directo en el aumento de precios en estancias por noche, donde los precios oscilan entre un rango de \$10,000 hasta los \$30,000 pesos por noche en departamentos de alquiler por las aplicaciones y las noches en hoteles oscilan entre un rango de \$2,500 hasta los \$11,500 por noche, con datos de Tripadvisor (2024).

Por otra parte, se refleja en productos artesanales, por ejemplo, en el mercado de artesanías de Coyoacán, donde la mayoría de los productos se presume ser artesanales, donde los precios por clasificación de producto varían, sin embargo algo de lo que más se vende de acuerdo a un locatario del mercado son los "Chales" y "Ponchos" teniendo un precio por \$600 y \$1700 cada uno respectivamente.

Por otro lado se encuentra la modificación del tejido social, cultural y el lenguaje entre locatarios y extranjeros, pues, con base en experiencias, en mercados populares, donde se ofrece comida corrida tradicional y casera, los menús han cambiado de idioma, habiendo un impacto en el cambio de la forma de comunicarse, pues en muchos de estos puestos solo cuentan con cartas enfocadas a un público extranjero, y si bien, la comida corrida es característica por ser comida económica,

en estos lugares los precios superan a otros precios por comida corrida completa en colonias más alejadas.

Otro de los impactos en su cercanía con el Estadio Azteca, que se encuentra en la colonia Santa Úrsula Coapa, pues, en el caso de las bebidas entre cervezas, refrescos o aguas, mientras que en tiendas o establecimientos una cerveza de 355 mil. tiene un precio en promedio de \$21.60 por lata, mientras que, en el estadio Azteca y sus cercanías el precio de la cerveza supera los \$150 por lata de cerveza, teniendo un costo extra por preparación especial de acuerdo con Pigeón (2024), además de otros productos que se comercializan dentro y fuera del Estadio Azteca supera por mucho los precios en promedio autorizados por PROFECO.

Por otra parte, los permisos de estadías temporales otorgadas a extranjeros fomentan por el periodo de 4 años máximo, que estas personas con un mayor poder adquisitivo a corto plazo se sientan de forma cómoda, ya no para vacacionar, sino para vivir.

Además, cabe recalcar que a simple vista se puede observar los procesos del hartazgo social que existe en la comunidad de Coyoacán de hoy en día, como ya se mencionó en el marco teórico - conceptual con el índice de Doxey, tomando en cuenta que hoy por hoy se denota en gran medida el desgaste del tejido social al modificar usos y costumbres para adaptarse a la presencia de extranjeros, modificando en muchos casos el tejido social original.

5.2 Encarecimiento del arriendo en Coyoacán

Y así llegamos al tema de precios de la vivienda, tanto en compra - venta, como en alquiler, los precios en comparación a otros años se ha visto descontrolada ante una inminente crisis de vivienda que se vive en México.

En Coyoacán, un departamento alquilado, contando con 2 recámaras, áreas comunes, y con un espacio de 86m² tiene un precio promedio de alquiler de \$13,231. En cuanto a las casas, contando con un promedio de 244 metros

cuadrados, 3 recámaras y espacios comunes, tienen un promedio de renta de \$28,037. (Propiedades.com, 2023).

Algunas de las colonias tanto con oferta como con demanda de arrendamiento son:

1. Zona de San Ángel (al poniente de la alcaldía)
2. Insurgentes Cuicuilco (al sur de la alcaldía)
3. Pedregal de Carrasco (al sur de la alcaldía)
4. Avante (al Oriente de la alcaldía)
5. Del Carmen (al norte de la alcaldía)
6. Paseos de Taxqueña (al norte de la alcaldía)
7. Zona de Copilco (zona sur-centro de la alcaldía)
8. Barrio de Santa Catarina (al norte de la ciudad)
9. San Diego Churubusco (al norte de la alcaldía)
10. Pedregal de Santo Domingo (zona sur-centro de la alcaldía)

Si analizamos el espacio geográfico dentro de la alcaldía donde se sitúan estas colonias y barrios, encontramos que la mayoría de la oferta en la zona centro-sur, responde en muchas ocasiones a la demanda de estudiantes de la Universidad Autónoma de México, encontrándose cerca de Ciudad Universitaria, donde el promedio de arrendamiento en estas colonias es de entre \$9,000 y \$11,000 pesos por departamento o en otros casos solo 1 habitación.

Por otra parte, la oferta de vivienda de las zonas norte y sur de la alcaldía, corresponden a la demanda por puntos accesibles de la alcaldía, así como al poder adquisitivo de los residentes, pues los precios promedio por departamento son de entre \$15,000 y \$22,000 por departamento, siendo zonas destinadas a personas que pueden costear una vivienda cara, y que en muchos casos, estas colonias se autodenominan exclusivas, teniendo una connotación negativa y excluyente para personas de bajos recursos que residen en Coyoacán. (Propiedades.com, 2023).

Según la revista "Obras por expansión" (2024) "En cuanto a los incrementos de precios en el último año, Coyoacán lidera la lista con un 22.6%", con respecto al año anterior, esto solo refleja el incremento de las rentas sobre la inflación y la lejanía

de la realidad económica de la gente, por ello es importante recalcar los impactos desmedidos y perjudiciales para la gente que apenas recibe el salario mínimo en la Ciudad de México.

Es importante comprender la importancia del aumento en rentas en zonas que antes se consideraban asequibles para cualquier persona promedio que quisiera residir en estas colonias, sin embargo, con el paso del tiempo y el desgaste del tejido social es lo que ha llevado a que la renovación urbana se perpetúe como un fenómeno tangible y que se debe atender.

Retomando la teoría sobre la gentrificación, reconozco que el proceso que vive Coyoacán es silencioso a comparación de la alcaldía Cuauhtémoc, siendo uno de los casos que mayor ruido en la sociedad ha causado, donde la mayoría de los medios de comunicación ha documentado los impactos que ha sufrido la gente que reside ahí.

En este caso, la presencia de extranjeros comienza desde el turismo, pues la interacción del extranjero con el espacio y tiempo de Coyoacán, es un proceso que define la comodidad desde el punto de vista turístico, sin embargo, a raíz de la pandemia por Covid-19, la comodidad temporal se convierte en una comodidad de estadía a largo plazo para realizar actividades diarias, de las cuales se crean experiencias que motivan al visitante a quedarse, además de la asequibilidad de muchos bienes y servicios que se puedan ofrecer, siendo el caso principal de las rentas, la canasta básica alimentaria y no alimentaria, gastos en recreación, entre otras.

Sin embargo, el aumento descontrolado e injustificado de las rentas en general y el aumento en bienes y servicios injustificadamente, ha llevado a que las personas que residen en espacios que “tienen potencial para el mejoramiento urbano” sean reubicadas a otros puntos donde, como ya se ha mencionado, es más asequible, pero la calidad de vida puede verse afectada negativamente.

Por otro lado, las acciones en el incremento descontrolado de precios de arrendamiento han sido nulas, pues al arrendatario establece la renta con base en

criterios, principalmente por la especulación urbana, o mejor conocida como “plusvalía” considerando, puntos de accesibilidad a servicios públicos, a vías públicas, consideradas importantes o de mayor flujo del tráfico, y en general al equipamiento urbano. Es por ello que los arrendatarios por la mera especulación urbana pueden aumentar o establecer un precio de arrendamiento, sin olvidar las características de vivienda, como el espacio, el piso en el que se encuentra, los acabados o incluso la antigüedad de la vivienda.

De acuerdo con Ejea (2020)

El aumento de precios inmobiliarios en una ciudad o área urbana puede considerarse normal si es relativamente proporcional al incremento de la demanda de uso de suelo y de construcciones debido a su vez al crecimiento de la población, los negocios y los ingresos, sobre todo en un periodo largo. [...] también se puede presentar en una o algunas zonas de la ciudad porque se introduce nueva o superior infraestructura o servicios urbanos, cambios a la normatividad (uso de suelo o requisitos de construcción), mejores condiciones de vida o trabajo o simplemente se pone de moda; el descenso de precios puede obedecer a efectos contrarios.

Si bien, la especulación urbana tiene mucho que ver en el alza de precios, no lo es todo, debido a que la presencia de personas con alto poder adquisitivo se toma en cuenta para el alza de precios, es decir, que para ofrecer se tiene que demandar, por la demanda creciente de personas de alto poder adquisitivo mayor tendrá que ser la oferta en zonas potencialmente caras.

5.3 Resistencia de pueblos originarios en Coyoacán

En ocasiones las acciones de renovaciones urbanas, puedo asegurar que tan solo son una fachada de las verdaderas intenciones de los desarrolladores inmobiliarios para asentarse en zonas específicas consideradas como potencial atracción visual y territorial, pues la renovación urbana es un término que “refiere los cambios

inducidos de manera abrupta o gradual a las ciudades (urbes) con el fin de rehacer, reconstruir, actualizar o alinear a las siempre cambiantes condiciones sociohistóricas", también se relaciona directamente al mejoramiento del equipamiento urbano, implementando políticas de mejora urbana como alumbrado público, rescate de parques y espacios de la basura o incluso el mejoramiento de la visualidad de espacios, con programas de mejoramiento urbano, se configura la estructura urbana para brindar mayor comodidad y seguridad ante personas que transitan por estas zonas.

Estas acciones de reconfiguración urbana o de mejoramiento urbano, no se dan, ni se replican en zonas "populares". Los casos particulares se dan en zonas turísticas, o en zonas de mayor afluencia de la población, como se mencionó en el marco teórico en el caso del "Barrio del Alto" en puebla, se puede concluir que las políticas públicas de mejoramiento urbano en muchos casos son perjudiciales debido a efectos colaterales imprevistos que afectan completamente al tejido y la cohesión social.

Es importante reconocer que, en muchos casos, la implementación de políticas públicas no se lleva a cabo de forma adecuada, debido a que no se previenen completamente los efectos positivos y negativos que puedan surgir a partir del inicio hasta el final del proceso del ciclo de políticas públicas.

La gentrificación, como ya lo hemos analizado, es un problema multidimensional, que no solo afecta a la vivienda, sino que afecta a otros aspectos de la vida, siendo el más afectado el tejido social, y en muchas ocasiones este problema se aprovecha de las políticas y oportunidades que se presentan ante una nueva reconfiguración urbana, es el caso del pueblo de Xoco en la alcaldía Benito Juárez, siendo este un claro ejemplo de una reconfiguración urbana total y abrupta de este pueblo originario, atrayendo a personas con alto poder adquisitivo, desarrolladoras inmobiliarias, agencias de bienes raíces entre otras herramientas de mercado que afectan en conjunto a su comunidad.

En el caso de Coyoacán, las mejoras urbanas que se han dado a lo largo de su territorio no son un caso radical de la configuración original que representan espacios urbanos, sin embargo, existen políticas públicas, encaminadas al mejoramiento urbano de comunidades, colonias y pueblos originarios que se encuentran en Coyoacán.

Es el caso del centro de Coyoacán, los barrios de Santa Catarina, San Lucas, San Francisco, El niño Jesús y la Conchita, son ejemplo de los constantes mejoramientos urbanos, con lo que, por medio de políticas, se llevan a cabo, como “Enchula tu colonia”, un programa dirigido a pintar, remodelar y recuperar espacios invadidos por basura o personas en situación de calle, contemplando tanto el atractivo visual, como la seguridad que representa tener espacios públicos “más bonitos”.

De acuerdo con la página oficial de la alcaldía Coyoacán se implementó el “Plan integral de conservación, restauración y actualización del Centro Histórico”, contemplando reencarpetar veredas, balizamiento de cruces peatonales, reubicación del mobiliario público; como estaciones de bicicletas públicas, sitios de taxi, y algunos puestos de periódico, que, según la página han prestado servicio desde hace 80 años. Otro de los puntos de este plan, es corroborar si restaurantes que hicieron uso del programa de restaurantes al aire libre, otorgando permisos por parte del gobierno de la ciudad, con la finalidad de que restaurantes ocupen espacios públicos como banquetas para brindar servicio al aire libre, están haciendo uso correcto y adecuado apegado a los lineamientos establecidos en el programa.

Si bien el plan no tiene por finalidad el reconfigurar el espacio urbano, lo hace de forma colateral, debido a que estos programas brindan mayor atractivo y visibilidad, así como darle un espacio de comodidad y paz para personas que visiten la alcaldía, pues en Coyoacán, la reconfiguración socio cultural ha sido invisibilizada a lo largo del tiempo, es el ejemplo de muchísimas personas que han sufrido los efectos de estos planes de mejoramiento de espacios y visibilidad pública, es el caso de los

locatarios del mercado de artesanías de Coyoacán, quienes hace algunos años, se les prohibieron vender artesanías y productos en la vía pública con la finalidad de resguardar la seguridad de visitantes, turistas y residentes, por ello se les otorgó locales dentro del mercado. Sin embargo, pese al otorgamiento de estos espacios, los locatarios se han quejado por los altos precios de las rentas y que algunos artesanos ambulantes siguen vendiendo en la vía pública, perjudicando su trabajo.

La intención de estos actos tiene una intención positiva para mejorar la visibilidad del espacio, sin embargo, para muchos de los que viven y trabajan en estos espacios se ven afectados por una mala planeación de estos programas que “contribuyen a la inclusión en general”.

Otro caso y uno de los más recientes es la remodelación del estadio Ateca, que pretende ser otro mega proyecto parecido al Complejo de Mitikah, pues el proyecto inicial era realizar adecuaciones para albergar a personas que visitaran el estadio en 2026 por el mundial de fútbol, sin embargo las adecuaciones no son solo para la capacidad de fanáticos de este deporte, sino que también se pretende crear una plaza comercial y un hotel en conjunto para albergar a personas que deseen hospedarse en esta zona.

Por otro lado el director del estadio Azteca desea que el gobierno local y central contribuyan al mejoramiento de zonas aledañas para un mejor flujo vehicular y peatonal, para el fácil acceso a esta zona, sin embargo este plan de remodelación urbana está siendo frustrada por residentes de Santa Úrsula Coapa, una de las colonias con gran rezago en cuanto a equipamiento urbano, así como al escaso acceso a servicios públicos, las protestas en contra de este proyecto son fundamentadas en que existe un rezago en el acceso a servicios públicos de calidad y el posible encarecimiento en un futuro de rentas y productos. (Infobae 2023)

De esta forma, la colonia de Santa Úrsula Coapa ha sido víctima de este mejoramiento urbano con intereses económicos por detrás, siendo un ejemplo de

resistencia dentro de la alcaldía para evitar estragos irreversibles en el tejido social original.

Otro ejemplo, es el del "Pueblo de los Reyes", que por los últimos 3 años de igual forma ha sido un bastión de la resistencia en contra del capitalismo y de las desarrolladoras inmobiliarias, pues hasta la fecha tratan de detener la construcción de una plaza comercial sobre eje 10, con el argumento de que traería problemas de escasez de agua, encarecimiento del predio y en general de los bienes y servicios que se prestan en esta zona, el pueblo de los reyes es característico por estar enclaustrado por la ciudad, pues aquí aún prevalecen costumbres y tradiciones originarias, así mismo la luchase ha extendido entrando en diálogos y discusiones con el alcalde de Coyoacán, sin mayor efecto solo han logrado detener la construcción de la plaza además de proponer que se realice obra pública para construir un parque, con el fin de preservar los predios del pueblo, así como para contribuir al medio ambiente. Si bien no se ha llegado a un acuerdo del todo claro la situación que enfrenta hoy en día en este pueblo originario de Coyoacán es decisiva para evitar la reconfiguración absoluta del pueblo y de las zonas aledañas.

Ahora bien, para el análisis de los estragos que se presentan en Coyoacán a causa de la gentrificación es importante reconocer las características que cada uno de estos ejemplos presentan, pues son comunidades que presentan un lugar con potencial para el desarrollo urbano, por ejemplo, el centro de Coyoacán se encuentran la mayor cantidad de museos, restaurantes y atracciones que tiene la alcaldía; en Santa Úrsula Coapa se encuentra el Estadio Azteca, que es un atractivo del deporte; y por último en el pueblo de los Reyes, que se encuentra en avenidas con fácil acceso vehicular y peatonal.

Ahora bien, la gentrificación aprovecha las oportunidades que se le presentan al momento de darse una mejora urbana, tratando de actualizar y reconfigurar al espacio urbano, pues estos 3 ejemplos presentados no son comunidades totalmente apegadas a la configuración urbana que se presenta en muchas partes

de la Ciudad de México, teniendo en cuenta que tanto en pueblos como en barrios aún prevalece un tejido social que por décadas ha estado presente en estas zonas, además de que en todos los casos se ha dado paso proyectos de construcción y desarrollo inmobiliario por parte de la alcaldía.

Además de que estas mejores propuestas o proyectos no se dan en todos lugares de la alcaldía, debido a que, desde un punto de vista no objetivo, se percibe que los programas y proyectos son focalizados a zonas con gran potencial comercial y turístico que se aprovechan de la visualización que se tiene del lugar, pues con estos desarrollos se potencia cada vez más, contribuyendo cada vez más que personas con alto poder adquisitivo fijen su atención en estos desarrollos propuestos.

Sin duda los impactos inmediatos en la alcaldía han llevado a la resistencia en general de comunidades originarias para evitar la entrada de personas externas que puedan afectar a su tejido social y en general evitar que exista un avance que posteriormente pueda ser irreversible dentro de su comunidad.

6. Evaluaciones del programa

De acuerdo a la Ley de Evaluación, se le otorga la facultad de realizar evaluaciones de los programas, estrategias, acciones y políticas de la Administración Pública y de las Alcaldías en materia de desarrollo social, desarrollo económico, desarrollo urbano y rural, medio ambiente y seguridad ciudadana, así como la medición de la pobreza y la desigualdad, la clasificación de las unidades territoriales de la Ciudad de México por su grado de desarrollo social, la emisión de informes sobre el estado de la cuestión social y cualquier opinión consultiva que se le requiera. (EVALÚA CDMX, 2021)

Así mismo estas evaluaciones contribuyen, esencialmente para la mejora de los programas sociales en operación, el Consejo de Evaluación de la Ciudad de México es uno de los distintos organismos que existen en el país con el objetivo de señalar fallos en diseño, el impacto entre otros tipos de evaluación.

Sin embargo, las evaluaciones del programa son escasas, debido a que solo se cuenta con una evaluación general de los programas en materia de vivienda, catalogados y seccionados por organismo que los opera, además de una evaluación realizada en 2008 enfocada al diseño del programa.

De esta forma el programa cuenta con evaluaciones internas que dan informe de las actividades realizadas, así como de los programas con los que cuenta el INVI en general.

Por ello, en este subapartado se analizarán los logros obtenidos, así como la contribución al arraigo a la comunidad como un efecto positivo adyacente del programa, con la finalidad de comparar los resultados obtenidos en el siguiente apartado, así como analizar los alcances y resultados que el programa en sus evaluaciones internas menciona.

En una evaluación realizada en 2021 por EVALÚA-CDMX los objetivos del programa no cambiaron en esencia, pues a partir de 2018 se lograron concretar ciertas obras heredadas de la administración anterior, enfocadas a la realización de vivienda nueva terminada para personas en situación de vulnerabilidad a causa del terremoto de Septiembre de 2017, sin embargo en la misma evaluación se menciona que las acciones, el otorgamiento de créditos por parte del INVI se redujeron considerablemente debido a la pandemia emergente por COVID-19, además de la “terminación de viviendas con sistemas de sustentabilidad estuvo por debajo de la meta trazada durante los dos primeros años de la actual administración”. (EVALÚA-CDMX, 2021)

De acuerdo con el programa existe participación de organizaciones civiles gestoras del INVI como una forma de representar a comunidades que requieran, creando una comunidad que se beneficiara de los créditos otorgados, estas organizaciones civiles o también llamadas cooperativas de vivienda, se encargan de ser representantes de un conjunto de personas en específico para el otorgamiento de créditos financieros para la creación de vivienda, así simo, estos organismos consideran desarrolladoras de vivienda. De este modo, en la evaluación hecha por

EVALÚA, se menciona que el reconocimiento de estos organismos aunado con el incremento de estos han sido una fuerte presión social para la solicitud organizada de créditos en conjunto y no individuales.

Otro de los problemas analizados por esta evaluación es que los recursos habrían sido otorgados de manera inequitativa llevando a favorecer más a las constructoras inmobiliarias, por eso es que la administración 2018-2024 se ha encargado de beneficiar directamente a los demandantes de vivienda más que a las organizaciones civiles.

Es importante subrayar y hacer énfasis en la participación ciudadana en la toma de decisiones directas sobre un programa debido a la apertura del gobierno ante problemas emergentes como la crisis de vivienda, el cambio de uso de suelo y el excesivo incremento de las rentas irrationales en el territorio a causa de la gentrificación, por esto el programa pretende abrirse ante solicitantes de vivienda asequible y adecuada para la habitabilidad de esta.

Además de la transparencia en la que se basa el programa, pues de acuerdo con la evaluación un punto favorable que tiene el INVÍ es la accesibilidad a la información en cada una de las obras que se realizan con la finalidad entre otras cosas de “evitar que se haga un uso irregular de la información en torno a las obras en proceso y contribuir a la transparencia de la información”

Otro de los fallos que encontraron fue el uso de suelo y la focalización en alcaldías con alta prioridad, pues estas construcciones se limitan exclusivamente zonas y predios con accesibilidad a servicios públicos como agua, luz, drenaje, uso de suelo, predios regulado o expropiados por el gobierno de la Ciudad, sin embargo se menciona que en Milpa Alta no se ha logrado tomar acciones debido a los terrenos ejidales que existen, además de la inestabilidad de suelo aunado con la controversial propuesta de reformar el uso de suelo en estas zonas, por lo que se encuentra una limitante significativa.

Ahora bien, en cuanto al arraigo a la comunidad no se habla específicamente, sin embargo se puede encontrar en los procesos de otorgamiento de créditos por parte

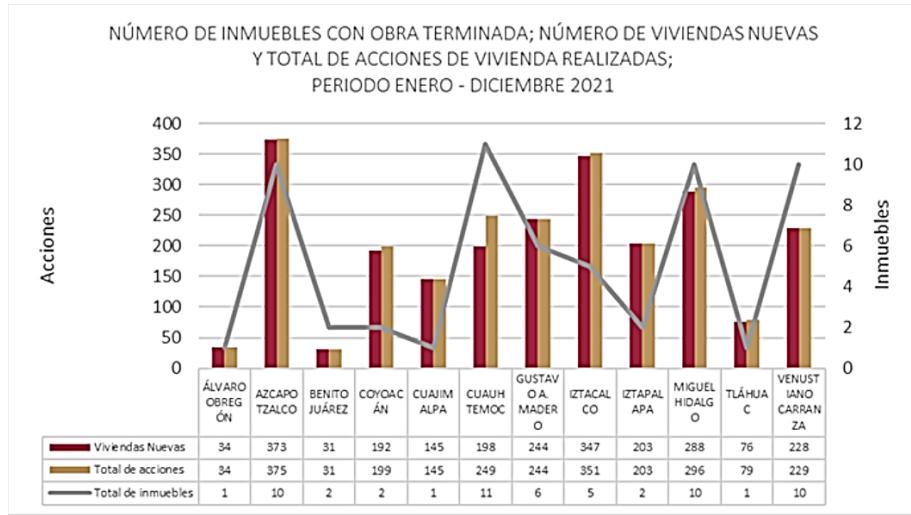
del INVÍ, pues las organizaciones civiles acaparan a personas en demanda de vivienda de una zona en específico, reubicando a residentes de las mismas alcaldías, con la finalidad de que los solicitantes sean arraigados, pues alguno de los requisitos para ser beneficiario del programa es presentar un comprobante de domicilio, debido a que la producción de estas viviendas son focalizadas para residentes solicitantes provenientes de las mismas alcaldías.

Sin embargo, el arraigo a la comunidad no se da solo con la entrega de viviendas asequibles, pues va más allá de ser simples residentes originarios, estos deben tener un espacio propicio para desarrollarse libremente con base en el derecho a la vivienda digna y al principio de habitabilidad, tejido y cohesión sociales, con la finalidad de evitar el desplazamiento de residentes a otros puntos de la ciudad, conservando a la ciudadanía dentro de sus alcaldías de residencia.

Sin embargo, uno de los fallos que se logra observar a simple vista con respecto al programa es que no existe un modelo o definición de vivienda, dejando bajo los criterios de las desarrolladoras inmobiliarias los cuales se reflejan en las características de la vivienda.

Sin embargo, para lograr comprender cómo este programa contribuye al arraigo a la comunidad, el análisis de la evaluación no puede ser concluyente, debido a que solo se limita del periodo 2019 al 2021, cuando la actual administración comenzó sus operaciones, de este modo el INVÍ otorga informes anuales con los cuales se puede analizar desde el punto de vista interno.

6.1 INFORME 2021



Fuente: Informe [INVI \(2021\)](#)

De acuerdo con el informe la demanda queda satisfecha de acuerdo con los solicitantes representados por las organizaciones civiles, por ello en este periodo se concluyó y entregaron 2,390 viviendas para la misma cantidad de familias, beneficiando a 9,560 habitantes de 11 de las 16 alcaldías de la Ciudad.

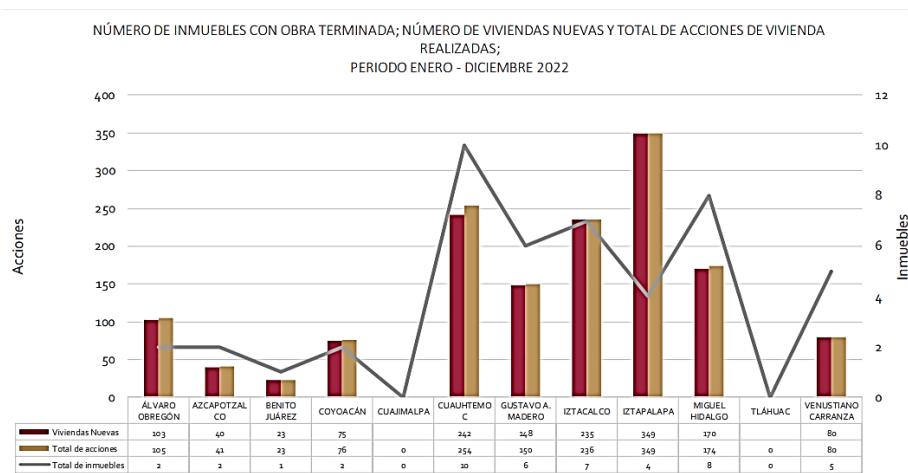
Siendo la alcaldía Azcapotzalco con la mayoría de los beneficiarios en este periodo contando con 373 viviendas completamente nuevas, representando el 15.60% del total de las viviendas realizadas y entregadas, ubicadas en 2 predios. En cuanto a Coyoacán, se encuentra en la sexta posición de entrega de viviendas, siendo 192 familias beneficiadas ubicadas en 1 predio, siendo este el que se encuentra sobre "Cerrada Pedro Henríquez Ureña n°9, representando el 0.80% del total de las viviendas entregadas en este año.

Según en informe cumpliendo con las demandas de vivienda recibidas por el INVI, con características sustentables y que aporten al medio ambiente; de acuerdo al informe, las viviendas cuentan con:

- WC con sistema dúo. Permite un ahorro de 192 litros por día, por vivienda.
- Llaves y regaderas economizadoras de agua. Instalación de llaves y regaderas ahorradoras de agua que utilizan 3.8 litros por minuto, de acuerdo con la Norma NOM- 008-CNA.
- Calentadores solares. Que permiten ahorros en el consumo de gas
- Focos ahorradores de electricidad. Instalación de lámparas compactas fluorescentes de 23 watts.
- Botes separadores de basura. Utilización de composteros.

Sin embargo, más allá de estas características de la vivienda no se cuenta con información clara de los rubros o criterios para realizar los departamentos, debido a la falta de estudio de las familias solicitantes del programa.

6.2 INFORME 2022



Fuente: Informe [INVI 2022](#)

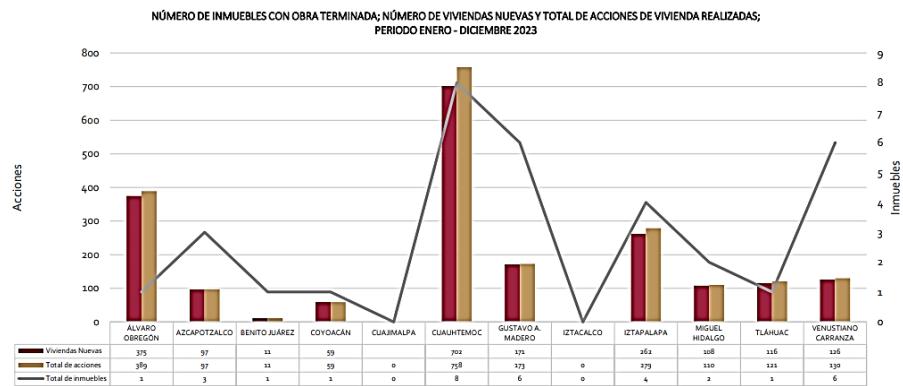
En el informe de 2022, se menciona que el instituto terminó y entregó 1,465 viviendas, en 47 predios ubicados en 10 de las 16 alcaldías, beneficiando a un total de 5,860 habitantes donde, dentro de estas viviendas entregadas se encontraban

edificaciones que se remodelaron por completo, a causa de los riesgos estructurales que atentaban con la integridad física de los habitantes.

Las características de las viviendas entregadas no cambiaron, ya que continuaron con el enfoque de la sustentabilidad y el cuidado del medio ambiente.

En cuanto a la entrega de vivienda, la alcaldía Iztapalapa fue la mayor beneficiada, con la entrega total de 349 viviendas distribuidas en 4 unidades habitacionales, mientras que la alcaldía Coyoacán, fue la séptima alcaldía con mayor cantidad de viviendas, pues se entregaron 74 viviendas en 2 edificaciones, sin embargo una fue de reconstrucción y remodelación de la estructura, y la otra unidad habitacional fue completamente nueva, llamada Unidad Habitacional Elena Poniatowska, ubicada en Osa Menor N°. 214, Col. Prado Churubusco.

6.3 INFORME 2023



Fuente: Informe [INVI 2023](#)

En cuanto al informe de 2023, se menciona que se terminaron y entregaron 2,035 viviendas en 33 predios ubicadas en 10 alcaldías, siendo el que mayor número de viviendas se entregaron fue en la alcaldía Cuauhtémoc, con 702 viviendas completamente nuevas en 8 predios distribuidos por la alcaldía, representando el 34.49% del total de las viviendas, mientras que en Coyoacán, se entregaron 59

viviendas en 1 solo predio, ubicado en “Cerrada Miguel Hidalgo N°19 en la colonia Santa Úrsula Coapa, representando tan solo el 2.88% del total de viviendas terminadas durante el año, por lo que se observa la disminución de la entrega de viviendas terminadas en la alcaldía, sin embargo, no se especifica el motivo de la disminución de estas viviendas.

Sin embargo, se especifica que responden a una demanda específica por grupos organizados por la sociedad civil, representando a personas en situación de pobreza y carencias sociales, además de asegurar que las edificaciones son seguras en comparación con sus viviendas anteriores que ponían en riesgo físico a los habitantes, por otra parte, no existe cambio en cuanto al enfoque social / asequible y sustentable.

Si bien, uno de los objetivos de los informes y las evaluaciones es observar y analizar con base en la información proporcionada, dos perspectivas, debido a que en los informes se asientan mediciones básicas sobre el programa, sus logros y avances desde la perspectiva del Instituto, y como este contribuye a la problemática de aquellas personas que no pueden costearse el arrendamiento con altos costos, debido al encarecimiento general de la calidad de vida en las alcaldías de la Ciudad de México. Según estos informes, no existe insatisfacción en la demanda de vivienda, agrupada por parte de Asociaciones civiles que representan a un grupo específico de personas, sin embargo, en contraste con la única evaluación realizada por EVALÚA en el año 2021, hace alusión que quedan satisfechas esas demandas, sin embargo, no las que quedan fuera de estos grupos, siendo, hasta cierto punto inaccesible para aquellas personas que no son representadas por ninguna organización.

Así mismo, en el contenido de los informes se habla de una participación de la sociedad civil en la toma de decisiones para una mayor transparencia, tomando en cuenta a los futuros habitantes, como a las asociaciones, como también a las constructoras de la vivienda. Por otro lado, en la evaluación se hace mención que realmente hay fallas en la ejecución, debido a que se beneficia económicamente a

estas organizaciones civiles más que a los mismos beneficiarios encontrándose una inequidad entre estos 2 grupos.

Es importante recalcar que, la influencia de estos contrastes en la mejora o modificación positiva de la política pública es realmente escasa, debido a que en el mejor de los casos se resuelven algunas inquietudes por parte de evaluadores externos, sin embargo, no todas son modificadas o mejoradas.

Además, cabe aclarar que una de las evaluaciones más costosas (por la cantidad y tiempo de trabajo de campo que representa hacerlo) es la de impacto, resolviendo cuestionamientos realizados sobre la satisfacción de las necesidades y la resolución de problemas por las que se planeó, desarrollo y ejecuto el programa, contemplando la eficiencia y la eficacia.

7. Análisis de resultados

Como se planteó al inicio de esta investigación es importante reconocer que el concepto de la vivienda en México aún sigue siendo abstracto, opaco, y sin una definición en concreto para poder catalogar una construcción como vivienda.

Sin embargo, también es importante subrayar que, este programa contribuye al “derecho a la vivienda digna” teniendo una connotación multidimensional, enfocado en la sustentabilidad y dirigida a personas de bajos recursos que consideran reubicarse a zonas “más baratas”, con la finalidad de economizar, y maximizar sus recursos. Por este medio, el programa contempla estos efectos colaterales de un problema mayor como lo es la crisis de vivienda, además de los altos costos de las rentas en zonas particulares.

Sin embargo, el programa, pese a que es a nivel estatal, contempla la realización de vivienda asequible por zonas en demanda, es decir, que en cada una de las alcaldías en donde se construyen estas edificaciones son entregadas a beneficiarios de la alcaldía, con la finalidad de permanecer dentro de la misma

alcaldía, por medio de las asociaciones encargadas de acumular las demandas, para posteriormente ser entregadas al instituto, es que se enfocan en población vulnerable para resolver la brecha de vivienda que enfrenta tanto Coyoacán, como la Ciudad de México.

El proceso de arraigar a una persona a su comunidad, con la finalidad de evitar que se desplace fuera de su lugar de residencia originaria, en este caso en Coyoacán, es complejo, y no existen registros anteriores de cómo se logra arraigar a una persona a su comunidad, aunque si es necesario hacer hincapié en que se debe tener un espacio, ambiente y comunidad propicia para poder arraigar a una persona, posterior al cambio de domicilio.

Por ello se contemplan 2 variables fundamentales específicas, siendo estas:

1. Sentido de pertenencia: La forma en cómo se sienten identificados y pertenecidos ante su comunidad.
2. Vivienda: Espacio propicio para realizar su vida resguardando de agentes peligrosos externos, siendo más que una simple construcción, con características y servicios en específico. (Derivado de la vivienda se toman 3 indicadores para evaluarla)
 - Espacio de la vivienda
 - Acceso a servicios básicos de vivienda
 - Accesibilidad a servicios públicos.

De esta forma se crea un entorno donde, en caso de ser de calidad, prolifera el arraigo comunitario, la participación ciudadana y la forma de involucrarse en la vida de la comunidad.

Por otra parte, en caso de que este entorno sea de mala calidad o tóxico, se prevé que la satisfacción por parte de una persona no podría ser satisfecha del todo, debido a que no contribuye al arraigo comunitario, por lo tanto, el beneficiario podría desplazarse.

Además, una tercera variable sobre el punto de análisis es la perspectiva sobre la gentrificación que se tiene por parte de beneficiarios del programa, para analizar el trasfondo que conlleva la construcción de vivienda nueva y asequible para personas que colateralmente resienten los efectos de la gentrificación en sus comunidades.

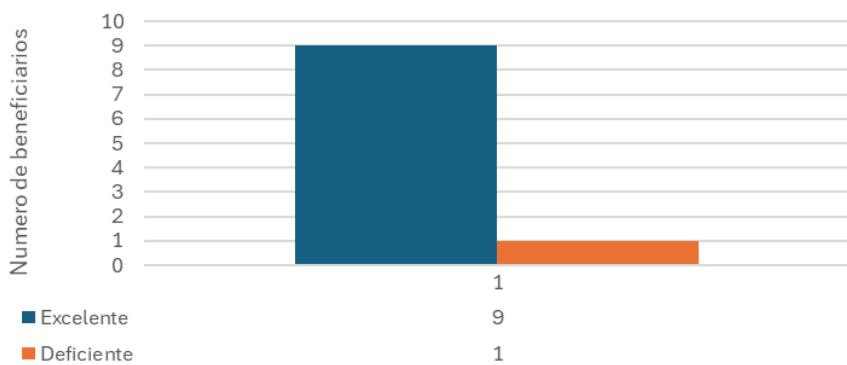
Como ya se mencionó en el apartado de metodología de la investigación, la herramienta de recolección de datos, son las entrevistas, con una serie de 10 preguntas, divididas en 3 apartados, el primero es para conocer sobre el sentido de pertenencia de los beneficiarios; el segundo apartado es para conocer la perspectiva de la vivienda adquirida tomando indicadores ya mencionados para analizar el impacto de los beneficiarios; el tercer apartado es para conocer la perspectiva sobre los efectos de la gentrificación en su comunidad.

7.1 Análisis de encuestas y opiniones generales.

7.1.2 Del sentido de pertenencia.

Para entender a fondo el concepto estructurado del “arraigo a la comunidad”, aplicado directamente como alternativa para combatir la expulsión de residentes originarios de un espacio geográfico específico, es importante discutir en términos claros y desde la comunidad, qué sentido de pertenencia y comodidad tienen los beneficiarios del programa en la comunidad donde viven actualmente.

Pregunta #1: ¿Cómo describiría su sentido de pertenencia residiendo en la alcaldía donde nació?



En esta gráfica muestra de forma cuantificable la cantidad de personas que contestaron entre 2 opciones, siendo que describen al menos 9 de las 10 personas que su sentido de pertenencia ante su comunidad es excelente, en contraste con 1 solo beneficiario que contestó que es deficiente.

En cuanto a los que contestaron que su sentido de pertenencia es excelente, se proporcionó argumentos por parte de estos beneficiarios, que según ellos hacen que se sientan parte de su comunidad, algunas de las percepciones se basan principalmente en la interacción con su cultura y espacios cercanos de la alcaldía.

"(...) la cultura cerca de donde vivimos, como por ejemplo las fiestas patronales de los pueblos o colonias donde les rinden culto a algún santo (...) y sobre todo ese sentimiento de que me aceptan y los acepto, es una alcaldía bella que me ha enseñado cómo es vivir aún en un pueblo dentro de un monstruo como la ciudad"
(Ben #1 UHM, 2024)

"me llevo bien con las personas que están cerca de aquí, salgo a convivir con ellos o ellos vienen aquí (...), me gusta mucho que todo me queda cerca, mis hermanos,

mis amistades y sobre todo la comodidad de salir a pasear al centro de Coyoacán que queda a 10 min" (Ben #2 UHM, 2024)

Son algunas de las respuestas generales categorizadas en la similitud, aunque es evidente que no todos sienten las cosas de igual forma, pero si se logra vislumbrar un vínculo afectivo entre la persona y su lugar de origen, aunado al sentimiento de seguir viviendo en su lugar de origen

Por un lado tenemos la unidad entre las relaciones interpersonales preestablecidas desde tiempo atrás, vinculadas por una relación afectiva construida, o incluso una que se puede formar a lo largo de la vida de una persona en su colonia o barrio de origen; Y por otro lado tenemos las experiencias sobre la vivencia en general en el territorio geográfico de la alcaldía, en como dentro de su comodidad se encuentra la interacción de forma activa en el territorio, por ejemplo:

"(...) a mí me gusta salir a los parques de aquí cerca como el de Huayas, porque me hace sentir conectado con la naturaleza, aunque luego salgo a otras partes de la ciudad, pero no puedo comparar para nada lo bonito de sentirme en un lugar en el que me siento con mi gente, y me refiero al trato que me dan aquí, en comparación con Chapultepec que está lleno de gente, prefiero un lugar de paz donde la gente se dedica a lo suyo" (Ben #8 UHCH).

Analizando la respuesta, cabe mencionar que, para este beneficiario, es importante el trato de la gente que le dan y que él puede ofrecer, directa o indirectamente, con el objetivo de mantener la paz y el orden que, según él caracterizan su vida de forma continua conforme a la interacción con los espacios públicos que se pueden encontrar en Coyoacán, que son espacios para las relaciones interpersonales, los cuales contribuyen al tejido social.

Sin embargo, los parques no son los únicos espacios donde se puede reunir gente, pues según con el beneficiario #7 (UHEP): "(...) ahorita que estoy solo en casa, pues no la voy a pasar con mi familia, pero eso no me desmotiva, porque a pesar de que

conocidos pues estarán con sus respectivas familias, yo la verdad me voy a ir el 15 de septiembre en la noche a la plaza Hidalgo, ahí van a dar el grito, así que voy a ir al baile, es algo que me encanta de todo Coyoacán, que puedo estar un poco lejos, pero todo se me hace cerca, porque conozco, me se mover aquí y porque es donde siempre he vivido, me gustaría ir al Zócalo, pero prefiero pasar la noche por aquí”

Considero que cada una de las respuestas de los beneficiarios representa una parte importante de cómo es que viven día a día con la comodidad que representa tener una vivienda en su alcaldía de origen.

Por otra parte, se tiene en consideración aquel beneficiario que contestó lo contrario. En muchas ocasiones el sentido de pertenencia no siempre está de acuerdo con el lugar donde nació y creció, debido a esto, la comodidad, identidad y pertenencia se ven afectadas, es el caso del beneficiario #4 (UHM) que comentó que:

“No es que no me sienta pertenecido con la alcaldía, es que aún me cuesta trabajo sentirme pertenecido con comunidades como esta, siendo cristiano no estoy de acuerdo con las fiestas paganas, además de que mi cultura y educación es diferente a la que se ve por aquí, aunque estoy tratando de tolerar”

Alguna de las cosas que juegan un rol importante al sentirse pertenecidos a una localidad es la libertad de culto, debido a que de acuerdo con cada una de las religiones que se profese, se permite o se prohíbe la participación con ciertas actividades en cuanto a costumbres y tradiciones.

Para entender mejor el planteamiento del sentido de pertenencia es importante analizar la siguiente pregunta, que de acuerdo con similitudes entre respuestas se llega a una conclusión en específico.

Pregunta 2: ¿Qué es lo que más te gusta de tu localidad y lo que menos te gusta de tu localidad?

Otro de los factores que contribuyen a la identidad y pertenencia son los gustos y disgustos particulares que pueden tener hacia su lugar de residencia, la identificación de estos factores, responden específicamente a cómo se desenvuelven y desarrollan conforme a la comodidad y a las relaciones con su comunidad.

Algunos de los gustos y disgustos son compartidos entre beneficiarios, si bien, cada uno reside en diferentes puntos de Coyoacán, se puede observar que tienen demasiado en común, entre respuestas sobre la urbanidad, los cambios a la configuración original de la alcaldía y asuntos políticos, se llegó a una lista específica y categorizada en similitudes.

Tabla 8: Gustos y disgustos de los beneficiarios.

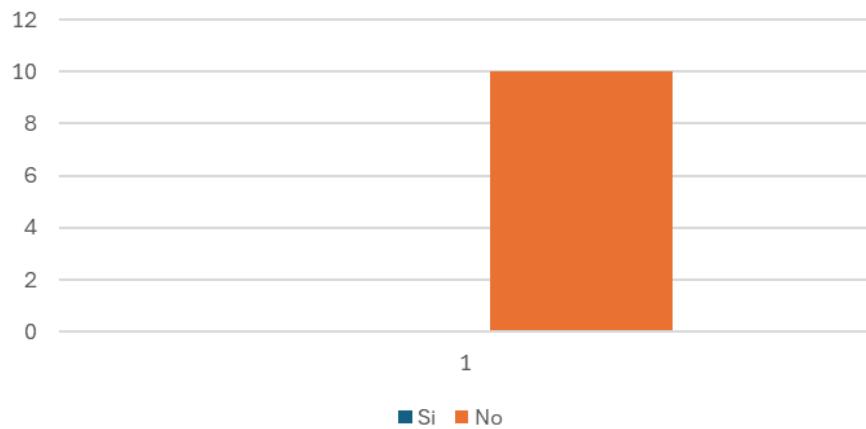
Gustos	Disgustos
Cultura	Contaminación
Comida	Turismo masivo
Espacios verdes y corredores	Tráfico en mañana y tarde
Transporte público	Inseguridad
La educación de la gente	Descuido urbano
Variedad y cercanía de supermercados y plazas	Falta de iluminación
	No poder transitar en banquetas

	Se está perdiendo la cultura
	Preferencia a turistas que a locales

Fuente: Autoría propia, con base en respuestas de beneficiarios.

Estos son las respuestas en la que los beneficiarios tienen en común, por un lado con lo que más les gusta a los beneficiarios es en primera instancia la cultura, debido a que Coyoacán ofrece costumbres y tradiciones a lo largo de su territorio, además de la comida, espacios verdes y corredores que simbolizan un equipamiento urbano, sin embargo, en contraste con la falta de iluminación, el descuido urbano y la contaminación, se opaca en gran medida la falta de mantenimiento a la urbanidad, además de que como el beneficiario #7 (UHEP) hace mención a la preferencia que se le puede dar a un extranjero que a un local, de igual forma se ve afectada la cohesión social, en efecto, de acuerdo a los beneficiarios, existen más cosas que no les gustan que de las que les gustan, debido a los problemas generados por el descuido a la población, como ya se mencionó en el marco conceptual, el gobierno descuida a comunidades vulnerables o poco favorables para la economía o no potenciales para la explotación turística, además de la falta de regulación de actividades turísticas.

Pregunta 3: ¿Ha pensado alguna vez mudarse fuera de la alcaldía?



Como se puede observar de los 10 entrevistados, todos contestaron que no desean o han pensado mudarse de alcaldía, lo que refleja cuantitativamente el 100% de los beneficiarios. Algunos de los argumentos que se tienen en común es la cercanía con sus familiares, la conexión con la alcaldía, y sobre todo, la difícil adaptación en caso de mudarse o desplazarse a otra alcaldía.

Por ejemplo:

“Jamás he pensado en mudarme alguna vez, anteriormente rentaba, pero siempre fue dentro de la alcaldía, en lugares céntricos y accesibles para tomar transporte público o comprar cerca, otra cosa es porque ya conozco y me siento bien aquí, si me voy a otra alcaldía, no conocería, me costaría aceptar que estoy en otro lugar que no es aquí, y alejarme de las personas con las que convivo, no me gustaría.” Beneficiario #9 (UHCH)

En este caso, se puede observar que uno de los casos que evita que ella se desplace de la alcaldía es principalmente la cercanía con familiares y a falta de adaptación que se pueda dar al vivir en una localidad diferente, aunque es importante reconocer que no solo se da por esta situación en específico, por ejemplo en el caso del Beneficiario #8 (UHCH)

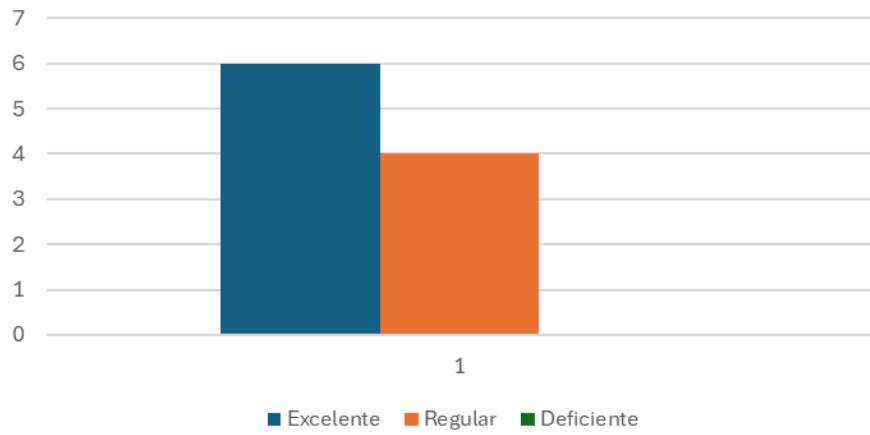
“a mis 62 años, nunca en mi vida me pensé ir de Coyoacán, fue mi hogar desde que nací, crecí, ví a mis hermanos hacer sus vidas, y jamás nos movimos a otra parte de la ciudad, siempre fue aquí, donde sé que al último la voy a pasar”

Considero que las relaciones personales y vínculos afectivos que se tienen las personas hacia su lugar de origen es lo que ha llevado a que permanezcan en todo momento residiendo en estos lugares, además, si se añaden años de vivir en un lugar específico, se puede encontrar que el sentido de pertenencia está arraigado a factores sociales, personales, con vínculos afectivos, culturales y el conocimiento del espacio en donde día a día se desenvuelven y realizan sus actividades cotidianas.

Sin embargo, el sentido de pertenencia no lo es todo en la discusión sobre el desplazarse o no desplazarse de un lugar a otro, debido a que el ingreso económico juega un papel importante para el establecimiento de una persona en un lugar en específico, este es el claro ejemplo del beneficiario #5 (UHEP), menciona que, “nunca he tenido algún tipo de plan para dejar o mudarme de alcaldía, realmente antes de tener esta casa, sí lo pensé, porque me quede sin un quinto para seguir pagando una renta, mi comida, el gas, la luz, y la verdad en ese momento si llego a mi mente, pero pagar menos por esta casa que una renta me alivianó”.

Este es un claro ejemplo del tipo de aportación que el programa tiene con sus beneficiarios, al tener una tasa de interés del 0% por una casa que se reditúa a largo plazo, lo que puede producir estabilidad económica y de comodidad para seguir viviendo en la alcaldía.

Pregunta 4: ¿Cómo calificaría la relación que tiene con sus vecina(o)s?



Como ya se mencionó antes, una de las cosas que contribuyen al arraigo comunitario y a fortalecer la cohesión social, son las relaciones formadas a lo largo de una persona, con el fin de fortalecer lazos comunitarios, con respecto a esto, es importante conocer cada uno de las opiniones generales que se tienen por parte de los beneficiarios, para conocer la calidad de la relación que se tiene entre pares de una misma comunidad, así como conocer la participación de cada uno de estos.

Al menos 6 de los 10 entrevistados, contestaron que la relación con sus vecinos es excelente, argumentando que se sienten cómodos con las reglas, tanto internamente (Unidad Habitacional), como externo (Calle), llegando a formar vínculos entre personas de dentro de la unidad como de la calle o manzana en la que se ubica el predio.

Por ejemplo:

“No soy mucho de amistades, pero realmente me llevo muy bien con los vecinos de dentro del edificio, normalmente tenemos reglas que seguimos y

en caso de que no, pues hablan con nosotros o nos llaman la atención, pero nada más allá, y con los de la calle, pues igual, nos llevamos bien, nos comunicamos" (Beneficiario #10, UHCH)

Las reglas que se acuerdan fortalecen las relaciones como comunidad cerrada, al acordar límites y la forma de convivencia para fomentar la paz dentro del predio; así como comunidad abierta, relacionándose en gran medida con los vecinos del exterior del edificio.

Sin embargo, es importante subrayar que la experiencia de cada uno de los beneficiarios es distinta, debido al nivel de experiencias en comparación con antes de ser beneficiario del programa, es decir, las relaciones interpersonales en muchas ocasiones pueden ser comparadas con experiencias pasadas. Un ejemplo de ello:

"No creo que mi relación con mis vecinos de aquí adentro (Unidad Habitacional) sea mala o negativa, creo que nos llevamos bien, antes de vivir aquí, si me toco que con mis vecinos me llevaba muy mal, no los aguantaba, pero llegando, todo eso ya fue" (Beneficiario #4, UHM)

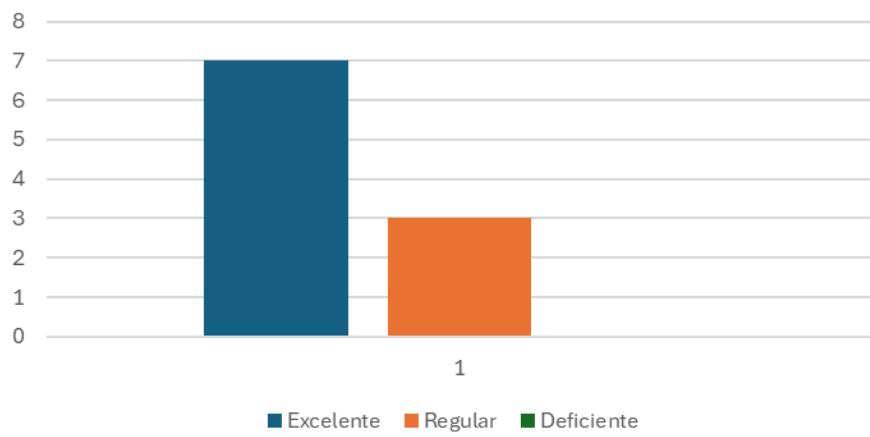
El factor del ambiente social es fundamental para desenvolverse con las personas, la confianza que sientes al formar parte de una comunidad es importante, debido a que te permite relacionarse de manera directa, sin embargo, no siempre el ambiente es óptimo para la convivencia, por ello aparecen conflictos que difícilmente se resuelven.

"Considero que mi relación es regular, ni bien, ni mal, solo no convivo con ellos porque considero que algunos quieren tomar el liderazgo del predio, entre nosotros contribuimos al mantenimiento, pero mi relación es hasta ahí" (Beneficiario #5, UHEP)

La organización entre pares es importante para el desarrollo de la convivencia en las unidades habitacionales, sin embargo, la falta de entendimiento, empatía y en general la organización, conlleva a la falta de actividad por parte de beneficiarios,

por otra parte, todos estuvieron de acuerdo que dentro de sus unidades habitacionales eligen a los administradores, que llevarán por un periodo específico la unidad.

Pregunta 4: ¿De que forma considera que se mantienen unidos ante problemas en común?



Con base en lo anterior, es importante reconocer que una buena relación, vínculos de comunidad y apoyo, conlleva el que participen activamente en los problemas que se pueden presentar a lo largo de la residencia, sin embargo, una mala relación o el desinterés hace que la gente se aparte o se aísle de las actividades en conjunto.

En el mismo sentido de la pregunta, es importante hacer un contraste con las respuestas anteriores y estas, debido a que en la gráfica anterior se observa que 4 de las 10 personas dijo que la relación que tiene con sus vecinos era regular, mientras que para la pregunta cómo consideran su unión ante problemas que se presenten, 3 de 10 personas respondieron que era regular.

Es el caso del beneficiario #7 (UHEP) que mencionó que:

"podremos tener una buena relación entre vecinos del edificio, pero realmente no nos mantenemos unidos, algunos participan, otros no, y realmente cuando no hay agua la mayoría tiene que buscar cómo puede moverse para conseguirla"

O el caso del beneficiario #5, que como bien mencionaba si se contribuye al mantenimiento, sin embargo, realizó un contraste peculiar ante las situaciones que se presentan, refiriéndose a:

"Muy bien que aportemos para el mantenimiento, pero realmente ante una llamada de emergencia, como la falta de agua o cuando se va la luz, nadie hace nada en conjunto, hay "grupitos" que se juntan, pero el que lleva la administración no se ve por ningún lado"

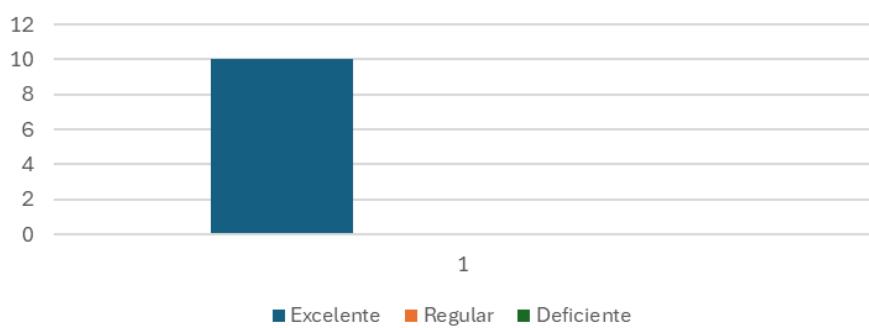
Cabe mencionar que, en muchos casos, como lo es del beneficiario 7 y 5, si bien pueden llegar a tener una relación adecuada con los vecinos, sin embargo, perciben la falta de unidad ante estos problemas emergentes, por otro lado se analiza las personas que mencionaron que si llegan a ser unidos.

Argumentando que ante cualquier problema le piden a la vecina más cercana o que podría resolver el problema de forma adecuada, buscando una solución en conjunto y racional, por ejemplo:

"Realmente nos mantenemos unidos, aunque no todos participen activamente, pero si se llegan a interesar por los problemas del edificio, además es algo de lo que me hace sentir parte, porque no solo participamos en el edificio, a veces también participamos en toma de decisiones del INVÍ, muy de vez en cuando"

El fortalecimiento del tejido social se refleja en el activismo por parte de las personas que lo conforman, sí bien el programa no contribuye al fortalecimiento del tejido social, es imprescindible recalcar que a todos estos beneficiarios los reunió por un problema, siendo este la crisis de vivienda.

Pregunta 5: ¿Cómo calificaría su nivel de conexión con su comunidad local desde que se convirtió en beneficiario@ del programa de vivienda?



Como se puede observar, todos los beneficiarios entrevistados, contestaron que su conexión con la localidad en donde viven, siendo un espacio más reducido, es excelente, por un lado, es importante recordar, que aún residen dentro de la misma alcaldía, siendo que solo se mudaron de colonia o que en realidad no tenían un patrimonio donde vivir.

Por ejemplo, por medio de la similitud de respuestas se puede observar que en todos los casos se tiene en común que a partir de adquirir la vivienda se han sentido con menor preocupación hacia el futuro o la estabilidad, debido a que gracias al programa han logrado vincularse de forma adecuada.

Por ejemplo:

“Sinceramente antes de ser beneficiario, no podía conectar muy bien con las colonias donde viví, realmente los contratos de arrendamiento se terminaban al cabo de 1 año y podía o no renovarlo, y eso hacía que no me involucrara

mucho, pero ahora que tengo un lugar fijo, me siento con la libertad de poder conectar más" (Beneficiario #6, UHEP)

Con base en la respuesta anterior, se logra apreciar que gracias a la estabilidad que le otorgó ser beneficiario del programa al adquirir una vivienda, se refleja específicamente en cómo una persona al no tener un lugar fijo para vivir no tiene tiempo para involucrarse activamente en su comunidad, por otro lado, siendo beneficiario, se observa que las personas obtienen una tranquilidad y conexión con la localidad donde vive, en el caso del beneficiario #8 UHCH menciona que:

"La vivienda realmente es nueva, no las entregaron hace 1 año más o menos, pero me ha gustado mucho vivir por aquí, la verdad es que he conectado, ya no me preocupo por rentas, ahora me alcanza lo que nos da Obrador, no vivo preocupado por si el día de mañana nos suben rentas, me gusta salir y conectar con las personas que encuentro"

Y así, todos los beneficiarios proporcionaron respuestas similares, con base en el ingreso y la preocupación de la falta de estabilidad en sus vidas, si bien, la estabilidad económica, de vivienda y social es lo que lleva a que las personas se puedan relacionar entre ellas, fortaleciendo el tejido social original, compartiendo límites y participando activamente en actividades que involucren la participación de los ciudadanos ante problemas públicos.

7.1.2 De la vivienda

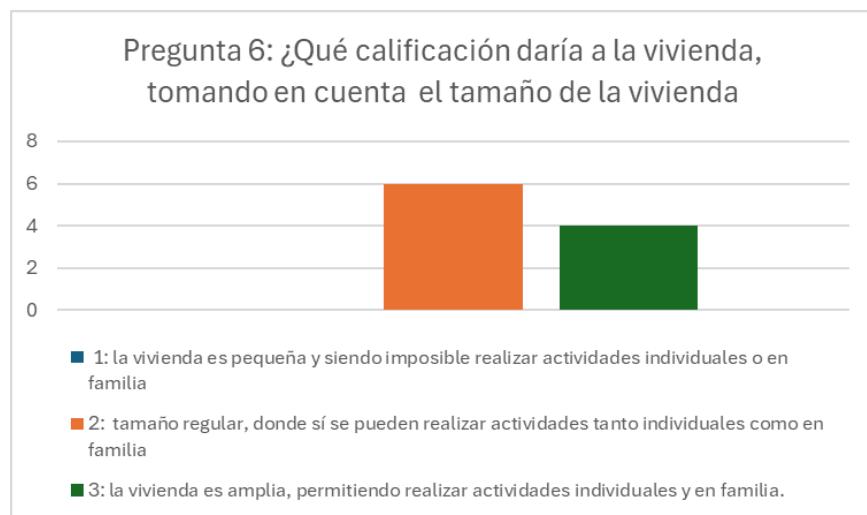
Como ya se mencionó en anteriores líneas, uno de los factores que contribuyen al arraigo comunitario, es el espacio en donde se desarrollan las actividades personales, individuales o en familia, sin embargo, este espacio debe contar con características específicas para el desarrollo de la vida diaria.

Por ello es importante reconocer 3 indicadores para valorar a la vivienda como este entorno en donde se puede vivir adecuadamente.

1. Espacio de la vivienda

2. Acceso a servicios básicos de la vivienda
3. Acceso a servicios públicos

A la pregunta sobre calificar del 1 al 3 el tamaño de la vivienda, donde el 1 es el más bajo, es decir que la vivienda es pequeña y siendo imposible realizar actividades individuales o en familia; donde 2 es un tamaño regular, donde sí se pueden realizar actividades tanto individuales como en familia; y 3, donde la vivienda es grande, permitiendo realizar actividades individuales y en familia.



Como podemos observar, la gráfica refleja que 6 de cada 10 beneficiarios están de acuerdo que el tamaño de la vivienda es regular, considerando el número de integrantes de familia, siendo un promedio de 3.5 integrantes por familia, considerando que la vivienda cuenta con 2 recámaras, 1 baño completo, y áreas comunes.

Alguno de los argumentos en común entre beneficiarios que le dieron un 2 como calificación a la vivienda, es que por la cantidad de personas que viven en la casa, hacen actividades en conjunto bien, sin embargo, para las actividades individuales

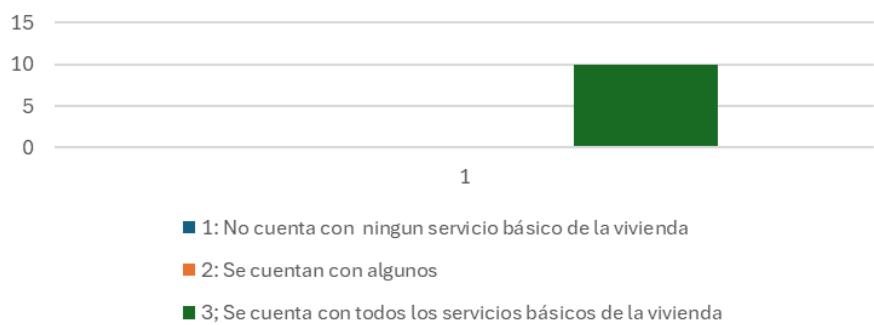
como tareas, proyectos o trabajo, les es complicado por las áreas comunes y por el hecho de compartir recamara.

Cabe aclarar, que, al momento de solicitar la construcción de los departamentos, se tiene que hacer de acuerdo con las necesidades del demandante, los encargados de realizar la inspección de las obreras son las organizaciones civiles que son las que recaban las solicitudes de las personas para lograr llegar al objetivo de satisfacer las necesidades de los beneficiarios.

Por otra parte, los 4 beneficiarios que dieron 3 de calificación a la vivienda por su amplitud, sus principales argumentos son, que realmente por la cantidad de personas que habitaban en el hogar, además de las actividades que no demandan demasiado para llevarlas a cabo, es que se encuentran cómodos con el espacio en el que habitan, sin embargo, existe un contraste con una variable en común, siendo el número de integrantes por familia.

Sin embargo, en los informes se detalla que realmente los departamentos son estandarizados, no se adecuan a al número de integrantes de familia, esto refleja la optimización de los espacios al reducirlos y a crear más vivienda, en lugar de contemplar el satisfacer las demandas de toda familia, si bien, no se pueden ajustar a todas las necesidades que se contemplan, pero sí es importante dar un espacio para el desarrollo individual y en conjunto.

Pregunta 6: ¿Qué calificación daría a la vivienda, tomando en cuenta acceso a servicios básicos de vivienda (Luz, drenaje, agua, gas, etc.)



Para contestar al siguiente indicador siendo este el del acceso a los servicios básicos de la vivienda, es importante reconocer, que toda vivienda digna y habitable debe contar con la suficiencia de servicios que satisfagan las necesidades básicas humanas, como el drenaje, la luz, el agua, construcción de calidad y duraderas, entre otras características que una vivienda debe tener.

Por lo que el 100% de los beneficiarios contestaron que, todos cuentan con estos servicios básicos, estuvieron de acuerdo que algunas veces les hace falta el agua, aunque los últimos meses, ha existido una crisis por falta de agua en muchas colonias de la Ciudad de México y el Estado de México.

En las entrevistas, los beneficiarios comentaron, que contaban con calentadores solares para ahorrar gas y agua, además de que en algunos casos se tuvieron que cambiar bombillas que el mismo programa les proporcionó, sin embargo, la satisfacción de las necesidades básicas que debe tener una vivienda se refleja en las opiniones y respuestas proporcionadas.

Pregunta 6 : ¿Qué calificación daría a la vivienda,
tomando en cuenta accesibilidad a servicios
públicos (Escuela, trabajo, transporte público,
espacios de recreación, etc.)



Para responder al tercer indicador, cabe mencionar que, uno de los factores importantes para vivir son los servicios públicos que se pueden ofrecer en las localidades donde se sitúan los predios, sin embargo, no siempre se cuentan con estos servicios fundamentales, ya que las unidades habitacionales se encuentran en zonas con poca accesibilidad.

Como se puede observar en la gráfica anterior, la mitad de los beneficiarios afirman que existe poco acceso a servicios públicos y la otra mitad de los beneficiarios afirman que si existe una completa accesibilidad a los servicios públicos, cabe aclarar que las respuestas responden específicamente a la zona en donde se encuentran las unidades habitacionales, dividiéndose de la siguiente manera:

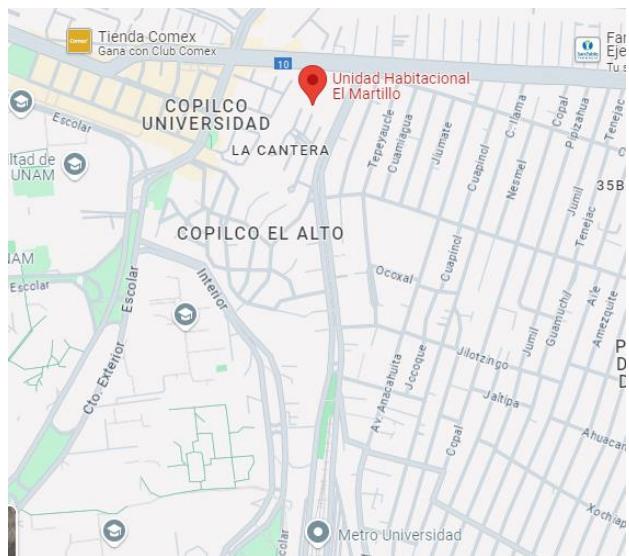
Tabla 9: Respuestas contabilizadas por unidad habitacional

Columna1	UHM	UHEP	UHCH
1: Inaccesible a los servicios públicos	0	0	0
2 : Poco Accesible a servicios públicos	0	2	3
3: Accesible a servicios públicos	4	1	0

Analizando la respuesta por unidades habitacionales, podemos encontrar que los beneficiarios de la Unidad Habitacional el martillo contestó que sí tienen acceso a estos servicios, debido a que se encuentran en una zona urbana muy accesible, si nos referimos a su ubicación, esta unidad se encuentra sobre Eje 10, encontrando cerca el metro Copilco, el Metro Universidad, C.U, y parques cercanos, además de contar con una amplia oferta de escuelas de nivel básico y transporte público.

La siguiente imagen presenta la ubicación exacta de la unidad habitacional el Martillo.

Imagen 6: Ubicación de la Unidad Habitacional “El martillo”



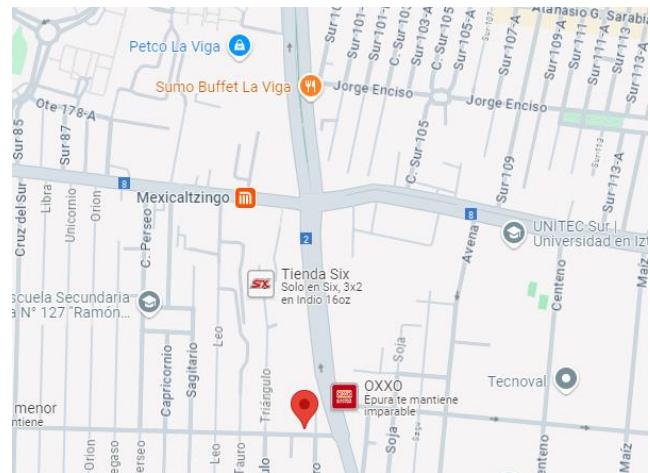
Captura de pantalla: Recopilada de Google Maps (2024)

En cuanto a las respuestas de la poca accesibilidad a servicios públicos, específicamente de los beneficiarios de la Unidad Habitacional Elena Poniatowska, 2 de los 3 entrevistados comentaron que había poca accesibilidad, debido a que consideran que es un tanto inseguro alrededor, más, sin embargo, tienen lugares de recreación como el río Churubusco, escuelas cercanas pero muy pocas, además de la inseguridad que se vive día a día en el transporte público.

Sin embargo analizando la zona donde se encuentra esta unidad habitacional, cuenta con puntos de acceso a la unidad y a otras partes de la ciudad, cerca se encuentra la calzada Ermita Iztapalapa, una de las avenidas importantes con las que cuenta la Ciudad de México, así como la cercanía con el Metro Mexicaltzingo y algunas cuantas escuelas, por lo que el tercer beneficiario de esta unidad contestó que eran accesibles puntos de servicios públicos, por estos motivos, es que 1 de

los 3 beneficiarios entrevistados contestó que para él la unidad cuenta con esta accesibilidad a servicios públicos.

Imagen 7: Ubicación de la unidad habitacional “Elena Poniatowska”



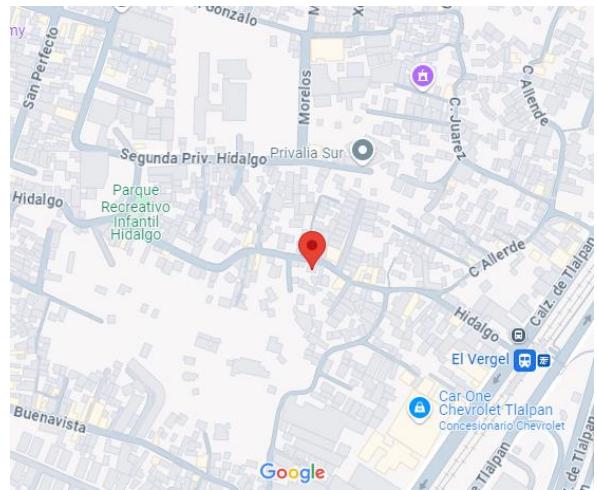
Captura de pantalla: Recopilada de Google Maps (2024)

Por último, tenemos a los beneficiarios de la unidad habitacional de la Cerrada Hidalgo, que se encuentra en Santa Úrsula Coapa. El 100% de los beneficiarios que contestó la encuesta estuvieron de acuerdo que realmente había muy poca accesibilidad a estos servicios por la zona.

Algunos de los argumentos, es que están en un callejón, el cual es difícil salir tanto con auto como caminando, comentan que no se sienten inseguros en la zona, pero no saldrían en la noche, no existen parques cercas y hay muy pocas escuelas, además que la avenida más cercana y principal es la calzada de Tlalpan, y el transporte público que pasa es por esa zona, pese a que existe oferta de transporte, consideran la ubicación de la unidad uno de los problemas que les pueden afectar como beneficiarios.

Además, argumentan que anteriormente había más gente interesada en el proyecto desde un principio, sin embargo, se hicieron a un lado debido a la ubicación en la que vivirían.

Imagen 8: Mapa de la cercanía del complejo comercial Mitikah con Coyoacán



Captura de pantalla: Recopilada de Google Maps (2024)

Pregunta 7: ¿Cómo ha sido su calidad de vida y la de su familia siendo beneficiarios del programa?



Por otro lado, uno de los objetivos de esta investigación es analizar cómo el programa contribuye a la estabilidad y calidad de vida de los beneficiarios, así que en la entrevista se preguntó a los beneficiarios como ha sido su calidad de vida siendo parte de este programa en comparación con antes de serlo.

A lo que el 100% de los beneficiarios respondieron que, en efecto, su calidad de vida había mejorado en comparación con antes de serlo, algunas de las respuestas que se proporcionaron fueron:

- “Creemos que es algo que nos cambió la vida, digo, al final tenemos más dinero ahorrado, cuando antes lo gastamos en rentas, antes teníamos que pagar transporte escolar, ahora lo ahorrados, digo, ya con una casa que queda cerca de las cosas que hacen la familia es muy buena” Beneficiario #7
- “Sinceramente fue un alivio cuando salí como beneficiario, porque la verdad no era nada feliz viviendo en un lugar en el que no te sientes cómodo y que en cualquier momento te sacan, pero ahora que tengo

mi casa, no me preocupo más que por el trabajo y por mí, y la verdad ha mejorado en mucho mi vida" Beneficiario #6

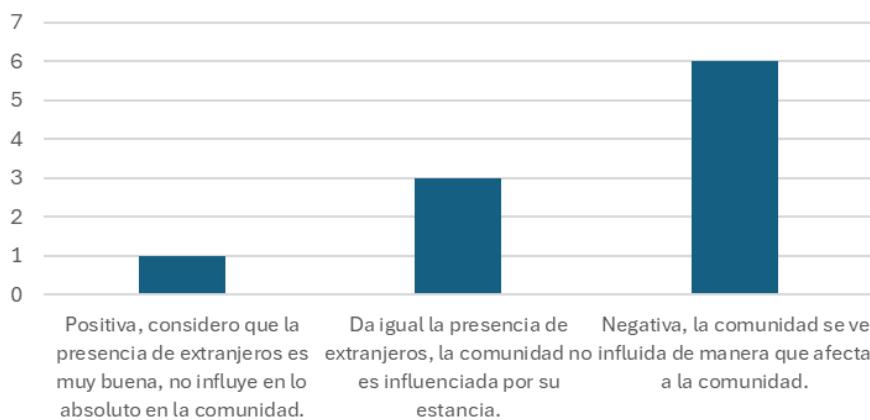
Estas respuestas reflejan la satisfacción que representa tener una vivienda propia, si bien, algunos argumentan que aún tienen que pagar la casa, eso no les impide en lo absoluto sentirse tranquilos, además del ahorro económico que representa el no pagar rentas, es decir, que la calidad de vida de las personas realmente mejora cuando adquieren una vivienda.

Podemos entender que uno de los aspectos importantes a momento de llevar a cabo una política pública, realmente es satisfacer las necesidades principales de los demandantes, convirtiéndose en un efecto positivo colateral, el cual, por mucho contribuye al arraigo comunitario en su conjunto para fortalecer y preservar el tejido y la cohesión social.

7.1.3 De la percepción sobre la gentrificación

De igual forma, para esta investigación es importante conocer y analizar la percepción de estos beneficiarios ante la evidente problemática que enfrentamos en la ciudad de México, y sobre todo en lugares con procesos iniciales de gentrificación como en Coyoacán.

8. ¿De qué forma considera la presencia de extranjeros en la comunidad en Coyoacán?



En la anterior tabla, se refleja la percepción de los beneficiarios sobre la presencia de extranjeros en Coyoacán, donde al menos 6 de las 10 personas entrevistadas contestaron que esta presencia es negativa, afectando a la comunidad.

Alguno de los argumentos generales es que existe una explotación del turismo, que no hay regulaciones ante esta problemática, además de que en situaciones particulares, tratan mal a los locatarios o personas que piden dinero en la calle, por otro lado, de igual manera se argumenta que incluso se llega a observar racismo, discriminación y preferencia a los extranjeros que se encuentran en la alcaldía.

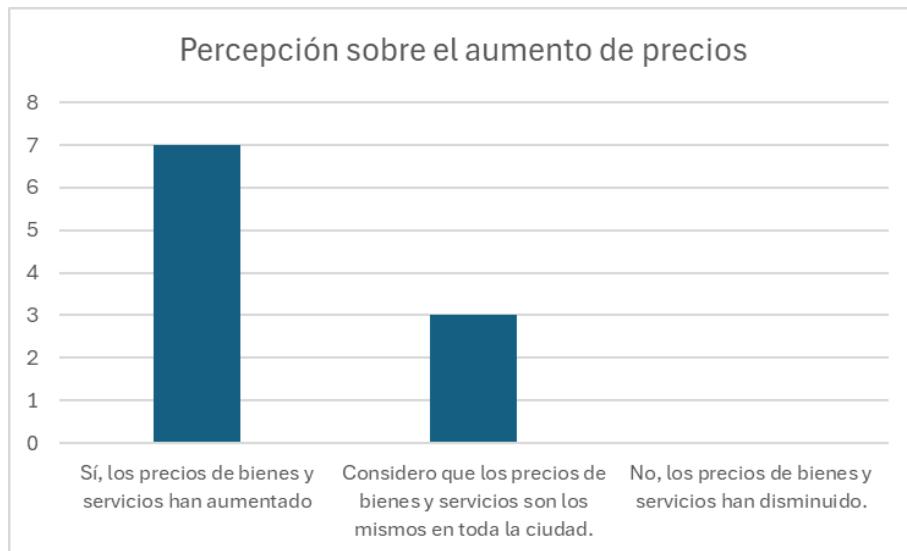
Por otra parte, solo 3 de los 10 entrevistados, contestó que da igual la presencia de estos, pues no existe alguna influencia en si puede o no afectar, los argumentos proporcionados fueron, que no afectan en nada, porque cuando cambian sus dólares se convierten en pesos y no hay mayo tema. Podemos notar que hay personas que no perciben lo que otras, es un enfoque de vista diferente con el que se puede ver a los extranjeros en esta región.

Y por último, el beneficiario que contestó que la presencia era positiva, argumento que como ellos gastan en dólares es muy bueno para la economía local y nacional, además de que era bueno, porque al tener dinero podíamos sacar algún provecho ofreciendo las cosas más caras:

“Creo que es muy buena, porque nos podemos aprovechar de estas personas sacando un poco más de dinero, con las cantidades que ganan y traen, no creo que les afecte aportar a nuestra economía”
Beneficiario #4 (UHM)

Podemos observar la comparación polarizada de la percepción que se tiene ante la presencia de extranjeros, aunque no podemos concluir ni categorizar entre una respuesta correcta o incorrecta, debido a que cada una de las respuestas responde a una perspectiva que se tiene preestablecida, aprendida o informada, diversificando la discusión sobre la actividad de extranjeros en territorio local.

Como ya lo hemos analizado a lo largo de esta investigación, el aumento de bienes y servicios descontrolados y no regulados, son consecuencia de la presencia de estas personas, sin embargo, no podemos enfocar la culpa a un solo grupo de personas, debido a que el aprovechamiento por parte de comerciantes hacia extranjeros por su capacidad económica de gastar al momento de realizar turismo o quedarse a vivir, es parte de un problema que va más allá de la gentrificación, debido a que no se nota la presencia de instancias reguladoras o de sanción hacia estos comerciantes, por otro lado, el alza generalizada irracional de los precios afecta en gran medida a personas que no cuentan con el recurso económico, en este caso los locatarios.



En anteriores preguntas y respuestas analice, que el sentido de pertenencia no lo era todo para no desplazarse de un lugar de residencia (alcaldía) a otro, debido a que los ingresos juegan un papel importante en cómo las familias distribuyen sus recursos para optimizarlos y hacer que les alcance.

El caso de los beneficiarios de Coyoacán no es la excepción, debido a que, de acuerdo con 7 de los 10 beneficiarios están de acuerdo en que los precios aumentan dependiendo de la zona en la que se adquiera un producto o un servicio.

Por ejemplo, algunas de las respuestas generales que proporcionaron los beneficiarios, es que tanto en la alcaldía Cuauhtémoc, Benito Juárez y Coyoacán son de las alcaldías en las que mayor cuestan las cosas en comparación con Iztapalapa, Álvaro Obregón o Tláhuac, según su percepción de gasto.

En la siguiente tabla, se muestran algunos productos categorizados por moda, que se considera que, a comparación con otras alcaldías, llegan a ser caros, más en zonas turísticas.

Tabla 10: Productos y servicios con mayor diferencia de precios entre una localidad y otra, de acuerdo con respuestas de beneficiarios.

Productos	Servicios
Coca cola	Cafés
Bebidas	Restaurantes
Productos de belleza	Estacionamiento
Ropa	Gas
Dulces	Pipas de agua
Artesanías	Predio
	Mantenimiento del hogar

Aunque en bebidas, se refieren a las bebidas que se pueden encontrar en locales, la coca cola, al parecer es uno de los productos en los que los beneficiarios de han percatado del aumento de precio desmedido, por otro lado, el servicio de café / restaurantes, son otro ejemplo de servicios los cuales la gente considera que los precios en Coyoacán son mucho más caros que en otros lugares. Cabe mencionar que los entrevistados compararon en su mayoría Coyoacán con Iztapalapa.

Por otra parte, 3 de cada 10 personas encuestadas, aseguran que los precios tanto en la alcaldía, como en otros lugares son los mismos, argumentando que, realmente

no hay variación entre los precios, y si los hay, es porque se encuentran en una zona turística o fifi, normalizando el aumento de precios irracional, sin embargo, atribuyen estos aumentos en los productos para sacar algún provecho económico.

En conclusión, gracias a las entrevistas realizadas, se logró obtener información enriquecedora para el análisis de estas, considerando que uno de los objetivos de la investigación es conocer la perspectiva de los beneficiarios habitando los departamentos que se les entregaron.

Sin embargo, se realizó una última pregunta

¿Qué cambiarías o mejorarías del programa?

Considerando cada uno de los criterios de los beneficiarios, se logró categorizar sus respuestas por la similitud entre ellas, la mayoría estuvo de acuerdo en que el espacio de la vivienda se debería modificar de acuerdo con las necesidades e integrantes de cada familia, así como considerar en que las demandas se traten entre los demandantes y el INVI, no por medio de representantes como las organizaciones civiles, además de evitar que estas organizaciones se aprovechen, debido a que en la construcción del predio, se entregan departamentos en proporción al número de familias beneficiadas, sin embargo, se construyen entre 2 o 3 departamentos aparte, que se entregan a las organizaciones intermediarias.

Apartado 3: Conclusiones

8. Contribución al arraigo comunitario

Uno de los objetivos de esta investigación es que, por medio de las entrevistas realizadas, se valorara si es que el programa de vivienda en conjunto contribuye de manera positiva al arraigo comunitario en Coyoacán, para considerarlo un modelo a seguir para futuras políticas públicas que por medio del arraigo comunitario mitigue la expulsión de residentes originarios de una zona específica.

Por medio de las entrevistas, y tomando en cuenta los objetivos del programa se llegaron a las siguientes conclusiones.

El programa de vivienda en conjunto, en su modalidad de vivienda nueva, durante el proceso de construcción de la vivienda, el beneficiario participa indirectamente debido a la intervención de organizaciones civiles, motivo por el cual se puede tener un mal manejo de la información y transparencia. En todo momento los beneficiarios se encuentran en comunicación, organizándose entre ellos, construyendo vínculos y relaciones interpersonales.

Gracias a que el programa se enfoca en la población de donde se construyen las unidades habitacionales, las personas, en caso de querer ser beneficiarias, pueden participar en censos para ser parte del programa, contribuyendo a que residentes originarios no se desplacen a otras zonas de la Ciudad de México.

Uno de los factores que se identifica es que, de acuerdo con el programa, los predios utilizados para construir deben estar regulados, o en todo caso expropiados, tienen que estar alineados a la legalidad y al uso de suelo, y no debe ser considerada zona de alto riesgo para la integridad física. Sin embargo, en algunos casos, los beneficiarios se muestran inconformes por la zona donde se encuentran ubicados, haciendo mención la falta de accesibilidad al predio, tanto a transporte público, como a vialidades principales.

Por otra parte, el programa contribuye a la estabilidad económica como a la social, mejorando a su vez la calidad de vida de cada uno de los beneficiarios. El no preocuparse por una renta la cual pagar, o renovar un contrato de arrendamiento, se traduce en una estabilidad, contribuyendo al fortalecimiento del tejido y la cohesión social.

La cobertura del programa es limitada e inefficiente bajo el criterio de las metas propuestas, sin embargo, hasta el momento, pese a las dificultades que se han presentado estos últimos cuatro años debido a la crisis sanitaria por COVID-19, se

Comentado [3]: ¿Quienes?

ha podido observar un avance mínimo en la construcción de vivienda asequible en Coyoacán, contemplando en un inicio hasta 3,000 acciones de vivienda anual en la Ciudad de México, sin embargo, el promedio de acciones de vivienda al año es alrededor de 1,890.

Debido a el otorgamiento de la vivienda con un crédito aportado por el INVFI con tasa de interés del 0%, hasta por 30 años para liquidar, los pagos mensuales pueden llegar a ser de \$20,000 al año en promedio. Si hacemos el contraste con las rentas en promedio de \$21,666 se pagaría anualmente por arrendamiento hasta \$260,000, por lo que, por mucho, el programa aporta al derecho a la vivienda asequible.

Por otra parte, los beneficiarios están conscientes de la presencia de extranjeros en el territorio de Coyoacán, sin embargo, algunos están conscientes de las influencias negativas que pueden tener ante la comunidad, además del aumento de precios descontrolados y no regulados en productos y servicios en comparación con otras alcaldías de la ciudad.

Tomando en cuenta las 2 variables (sentido de pertenencia y vivienda) puede afirmarse que el programa aporta a ambas, la primera de manera indirecta, al momento de otorgar la vivienda. El, beneficiario permanece en la alcaldía, al momento de tener una estabilidad patrimonial, el beneficiario pasa a construir una estabilidad social, la cual fortalece el sentido de pertenencia; en cuanto a la vivienda, esta cuenta con servicios básicos, el tamaño es estándar, sin embargo es un tanto deficiente al considerar que los integrantes por familia son de 3.5 personas, y por último, la accesibilidad a servicios públicos, está sujeto a los predios que pueda conseguir el instituto para la construcción de los muebles, motivo por el cual no puede haber certeza de si el edificio tendrá fácil accesibilidad a estos servicios.

Por ende, el programa cuenta con particularidades que concuerdan con los criterios del arraigo comunitario, al crear el espacio que otorga directamente una estabilidad tanto económica como patrimonial, y como efecto secundario el fortalecimiento y la preservación de la cohesión y el tejido social original de la alcaldía, creando y

Comentado [4]: ¿Por qué? ¿Cuá era la meta propuesta? Y ¿Cuánto lograron?

fortaleciendo vínculos sociales con los que se sienten pertenecidos y activos en cuanto a la toma de decisiones, al otorgarles una vivienda el afecto a su lugar de origen se fortalece, sin embargo en la urbanidad también debe haber un entorno adecuado para los beneficiarios.

Se visibiliza que los beneficiarios notan la presencia de extranjeros en el territorio, además algunos beneficiarios resienten los efectos de la gentrificación en el alza de los precios de su localidad, sin embargo, el arraigo comunitario contribuye al menos en el rubro de la vivienda, asegurando un patrimonio para el beneficiario, ahorrando en gran medida, así en cuanto a los efectos de la gentrificación no se resiente en la economía de los beneficiarios, así se puede asegurar que la gentrificación no afecta en la dimensión del pago de una vivienda.

Así que podemos concluir que el programa de vivienda en conjunto, si es un modelo ejemplar para futuras políticas públicas encargadas de la mitigación de la expulsión de residentes originarios de las alcaldías de la Ciudad de México, con el enfoque propuesto de que con criterios del arraigo comunitario se puede llegar a conservar el tejido social, sin embargo, para poder realizarlo de forma eficiente y eficaz, es recomendable realizar estudios a profundidad y diseñar una política pública que resuelva las necesidades de personas que están en riesgo de buscar ubicaciones más económicas para vivir, siendo desplazados.

9. Áreas de mejora y recomendaciones hacia el programa

Con base en el análisis presupuestario, de informes y de perspectivas de beneficiarios, se llegan a las siguientes áreas de mejora, y por ende algunas recomendaciones para fortalecer el programa

1. Es importante realizar un estudio sobre el presupuesto asignado y ejercido para realizar más acciones de vivienda de calidad, considerando indicadores como el espacio de la vivienda de acuerdo con los integrantes en promedio de una familia.

2. El instituto debe relacionarse directamente con los demandantes, para conocer sus necesidades, sin estar tan involucradas las organizaciones civiles encargadas de representar a estos grupos.
3. Evitar el otorgamiento de departamentos extras a los que se les entregan a los beneficiarios, con el fin de que las organizaciones civiles no se aprovechen de representar a un grupo.
4. Contemplar las ubicaciones de los inmuebles, para el fácil acceso a servicios públicos, como el transporte, escuelas, zonas recreativas, con el fin de brindar entornos seguros y de desarrollo para el beneficiario.

10. Implicaciones para la Política Pública en materia de vivienda

Realmente el combate a un problema multidimensional como lo es la gentrificación afectando en diferentes rubros de la vida es complicado de erradicar, si bien, la crisis de vivienda se encuentra visible, las autoridades no realizan acciones legales para defender los derechos fundamentales, como el derecho a la vivienda digna y habitable, que no solo se limita a una estructura, sino que sea un entorno óptimo para el desarrollo de la vida de una persona individual o en conjunto.

Recordemos que la política pública surge para dar una respuesta a problemas sociales emergentes incluidos en una agenda que visibiliza este problema, sin embargo, durante décadas ha existido mecanismos fallidos de construcción de vivienda de interés social, como los condominios hechos por INFONAVIT. Para evitar fallos en cuanto a la ejecución de un programa o política, es realizar una política comparada, con el fin de identificar los errores.

Sin embargo, el reto para la política pública en materia de vivienda recae en el creciente número poblacional, así como de la mancha urbana, aunado con problemas como lo es la gentrificación, se tendría que replantear las estrategias necesarias para el combate a la crisis de vivienda que de hoy en día se vive en todo

el país y en grandes ciudades como lo es Monterrey, Guadalajara y específicamente la Ciudad de México

Apartado 4: Anexos

Anexo 1: Bitácora de campo

# Actividad	Nomb Actividad	Fecha	Persona	Duración	Evidencias	Observaciones
#1	Entrevista / Visita	24/08/2024	Ben 1 (UHM)	19.45 min	No aplica	La entrevistada en todo momento se notó nerviosa e indecisa al contestar fluidamente, comentó desde el principio de la entrevista que no quería ser grabada, ni mencionar su nombre completo, solicitó que la grabación se hiciera en la planta baja, donde se ubican los cajones de los estacionamientos. Por este motivo y por privacidad de la entrevistada no se logró recolectar evidencia de la entrevista.
#2	Entrevista / Visita	24/08/2024	Ben 2 (UHM)	22.12 min	No aplica	Al principio de la grabación la entrevistada se notó en confianza para contestar las preguntas, la entrevista se realizó dentro de su hogar, posteriormente mencionó que no prestaría su voz por temas de seguridad y por desconfianza de lo que se podía hacer con ella, aunque menciona el objetivo de la entrevista, ocupación y carrera, comentó que por favor no tomara evidencia por seguridad, por lo que se respetó en todo momento su decisión.

#3	Entrevista / Visita	24/08/2024	Ben 3 (UHM)	20.58 min	No aplica	Desde que me presenté, el entrevistado se notó distante y en poca confianza, con el paso de la entrevista fue muy corto en sus respuestas, de forma en que contestaba cosas específicas de las preguntas, no mencionó más allá de la respuesta a las preguntas, mencionó que no siempre se sentía en confianza respondiendo preguntas de cualquier tipo, pero que en caso de ayudar en alguna actividad estaba dispuesto con limitantes, mencionó que por temas de privacidad y "respeto a un funcionario público" no podría ayudar más allá que solo respondiendo las preguntas, por lo que no se cuenta con evidencia.
#4	Entrevista / Visita	24/08/2024	Ben 4 (UHM)	24.03 min	No aplica	La entrevista fue particular, debido a que fue en las áreas comunes de la unidad, debido a que mencionó que no me invitaba a pasar por el hecho de tener menores de edad y por alguna distracción, sin embargo fue una de las entrevistas más enriquecedoras aplicada en esta unidad, debido a la duración y la cantidad de información proporcionada, de igual forma, mencionó que no podría tomar evidencia, por otra parte uno de los guardias de seguridad, mencionó que no se le daba ingreso a cualquier persona y en general no se podía tomar fotos, sino eran funcionarios del gobierno de la Ciudad de México, funcionarios del INVÍ o visitantes con autorización, por lo que debido a la seguridad y la de parte de los entrevistados me fue imposible tener alguna evidencia en esta visita

#5	Entrevista / Visita	25/08/2024	Ben 5 (UHEP)	26.14 min	Audio	<p>El entrevistado, un hombre joven, comentó que, si podía grabar, con la condición de modificar su voz, y darnos autorización de incluirla en este trabajo como evidencia, mencionó que era más que nada por temas de seguridad y quería mantenerse anónimo en todo momento, por que respete su decisión, así que se fue la primera entrevista en tener evidencia en audio.</p>
#6	Entrevista / Visita	26/08/2024	Ben 6 (UHEP)	24.51 min	No aplica	<p>Al inicio de la entrevista el entrevistado comentó que me ayudaría con responder las preguntas, sin embargo no prestaba su voz, ni fotografías por temas de seguridad y por la posible visualización que tenga el trabajo, por lo que en todo momento se respeto su decisión, comentó que por el tema de la inteligencia artificial, sus datos quedarán anónimos, inclusive se negó a responder las preguntas iniciales de protocolo, la entrevista se realizó en planta baja un espacio con poca luz, comentó que no había luz, además mencioné que pondría un cronómetro para monitorizar el tiempo, motivo por el cual, el entrevistado pidió que en todo momento dejara el teléfono boca arriba para saber si no estaba grabando.</p>

#7	Entrevista / Videollamada	26/08/2024	Ben 7 (UHEP)	27.45 min	No aplica	Debido a que comenzó a anochecer, me comentaron que por seguridad no podía mantenerme más en la unidad, por lo que el entrevistado comentó que era mejor hacer una video llamada, a lo que se accedió, sin embargo, no permitió grabar la sesión debido a que no quería prestar su voz, fue accesible al responder las preguntas. Esta entrevista fue la última dirigida a beneficiarios de la unidad habitacional Elena Poniatowska.
#8	Entrevista Visita	27/09/2024	Ben 8 (UHCH)	23.56 min	No aplica	El entrevistado comentó que quería mantenerse anónimo completamente, motivo por el cual no proporcionó nombre, ni algún pseudónimo, por lo que no contestó las preguntas de protocolo inicial, de igual forma, la entrevista se realizó en planta baja, no permitieron por lineamientos de seguridad tomar algún tipo de evidencia, por lo que no se cuenta con la evidencia.

#9	Entrevista / Visita	27/09/2024	Ben 9 (UHCH)	10.09 min	Audio	<p>La entrevista se realizó dentro del hogar de la entrevistada, comentó que no dejan entrar a personas fuera de funcionarios específicos que ya conocen, además que sufren de algún tipo de extorsión debido a que los departamentos fueron entregados personalmente por Martí Batres, por lo que la seguridad y la privacidad del inmueble esta estrictamente vigilados, debido a esto no dejaron tomar fotografías más allá de la fachada del edificio, concede su voz con la condición de editar su voz.</p>
#10	Entrevista / Videollamada	27/09/2024	Ben 10 (UHCH)	20.03 min	No aplica	<p>El entrevistado comentó desde el principio que para él le era imposible pasar a su domicilio para realizar la entrevista, motivo por el que mencionó si se podía hacer por video llamada, sin embargo el entrevistado comentó que de igual forma no prestaba su voz ni una grabación de pantalla por motivos de seguridad y privacidad, comentó que entre vecinos se apoyan y tienen una estricta seguridad del lugar, además de tener la idea de que lo que pudieran contestar podría meterlos en problema con el gobierno de la ciudad o con el INVÍ debido a que no apoyan a otro partido más que al oficialista, por ende me negó cualquier tipo de evidencia, sin embargo contesto todas las preguntas, en todo momento mantuvo su cámara apagada.</p>

Apartado 5: Bibliografía

Abogado, R. (s. f.). *¿Qué características determinan la habitabilidad de una casa?* Rey Abogado. <https://reyabogado.com/mexico/como-saber-si-una-casa-es-habitable/>

Aguilar, L. F. A. V. [Luis Aguilar]. (1992). *El estudio de las políticas públicas* (1.^a ed.) [Academia.edu]. Miguel Angel Porrua. https://www.academia.edu/16514818/1_el_estudio_de_las_politicas_publicas_Luis_Aguillar_Villanueva

Altamira, R. A. V. [Ricardo Altamira], & Muloz, X. M. V. [Ximena Muñoz]. (2007). El turismo como motor de crecimiento económico. *Sielo*. Recuperado 23 de abril de 2024, de <https://www.bing.com/search?q=el+turismo+como+amotor+de+crecimiento+económico+&qs=n&form=QBRE&sp=-1&ghec=1&lq=0&sm=u&pq=el+turismo+como+amotor+de+crecimiento+económico+&sc=10-48&sk=&cvid=6C07792E100947E3BA24E3A49EAEE29F&ghsh=0&ghacc=0&ghpl=>

Ayala Espinosa, C. [Camila Ayala Espinoza]. (2023, 23 julio). Precios de las rentas en CDMX suben en el primer semestre del 2023. *El Universal*. Recuperado 7 de marzo de 2024, de <https://www.eleconomista.com.mx/estados/Suben-los-precios-de-las-rentas-en-CDMX-en-el-primer-semestre-del-2023-20230725-0080.html>

Bournazou, E. B. [Eftychia Bournazou]. (2017). *Gentrificación miradas desde la Academia y la Ciudadanía* (1.^a ed.) [Repositorio de la Facultad de Arquitectura.]. Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. <https://repositorio.fa.unam.mx/handle/123456789/19059>

Carrazco Valenzuela, M. E. C. V. [María Engarcia Carrazco Valenzuela], & Ruiz Hernandez, M. A. R. H. [Maria de los Angeles Ruiz Hernandez]. (2013). Patrones de discriminación y exclusión vigentes en el contexto social del municipio. En *La violencia y la construcción del espacio local; un enfoque multidisciplinario. El caso de Navojoa, Sonora, México* (1.^a ed., pp. 225-238). PEARSON.

Castillo Ferraez, A. [Alan Castillo Ferraez], & Valverde Valverde, C. [Carmen Valverde Valverde]. (2018, 1 abril). LA GENTRIFICACIÓN DE BARRIOS TRADICIONALES, UNA MANERA NEOLIBERAL DE INSTAURAR UNA MORFOLOGÍA DE LA SEGREGACIÓN.EL BARRIO DE SAN LUCAS,COYOACÁN. *TOPOFILIA*. Recuperado 10 de marzo de 2024, de <https://opofilia.buap.mx/index.php/topofilia/article/view/22/18>

Castellanos-Lanzarin, H. (2023, 23 diciembre). Alcaldía Coyoacán rechaza que locatarios se instalen en explanada del Jardín Hidalgo. *Excélsior*.
<https://www.excelsior.com.mx/comunidad/alcadia-coyoacan-rechaza-que-locatarios-se-instalen-en-explanada-del-jardin-hidalgo>

Ciclo presupuestario. (2024). Transparencia Presupuestaria. Recuperado 10 de junio de 2024, de <https://www.transpareciapresupuestaria.gob.mx/Ciclo-Presupuestario>

Conceptos y definiciones de población y vivienda. (s. f.). Universidad de los Andes, Venezuela. Recuperado 5 de junio de 2024, de http://iies.faces.ula.ve/censo90/Conceptos_definiciones_de_poblaci%C3%B3n_vivienda.html

Consejo Ciudadano de Seguridad y Justicia del Estado de Puebla [Consejo Ciudadano]. (s. f.). ¿Por que reconstruir el Tejido Social? En *SEGOB.mx*. SEGOB.

Recuperado 9 de junio de 2024, de
<https://generaconocimiento.segob.gob.mx/sites/default/files/document/biblioteca/398/20220517-ebook-por-que-reconstruir-el-tejido-social.pdf>

Consejo de Evaluación de la Ciudad de México [EVALÚA]. (2021). Evaluación de las políticas públicas de vivienda en la Ciudad de México, 2021. En *EVAÚA. Evalúa.* Recuperado 13 de marzo de 2024, de <https://www.evalua.cdmx.gob.mx/storage/app/media/2022/evaluacion/Informe%20Final%20Evaluacion%20Vivienda%202021%20.pdf>

Cortés, F. C. [Fernando Cotés]. (2022). Consideraciones sobre la marginalidad, marginación, pobreza y desigualdad en la distribución del ingreso. *Papeles de Población*, Vol.8, 9-24. <https://www.redalyc.org/pdf/112/11203101.pdf>

Coyoacán: Economía, empleo, equidad, calidad de vida, educación, salud y seguridad pública / Data México. (2023). Data México. Recuperado 7 de junio de 2024, de <https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/geo/covoacan>

Escobedo, D. N. (2022). Matices de la turistificación y de la gentrificación en México: comparativa de impactos socioespaciales en la Roma-Condesa y el centro patrimonial de San Miguel de Allende. *Tlalli*, 7, 115-140. <https://doi.org/10.22201/ffyl.26832275e.2022.7.1748>

Escuela Universitaria de turismo de Murcia. (2012). EL TURISMO. CONCEPTOS Y DEFINICIONES E IMPORTANCIA ACTUAL. *Slideshare*. Recuperado 12 de abril de 2024, de <https://www.um.es/documents/3239701/9597895/Turismo1c.pdf/372fcb34-cdd2-4132-b557-4b663f8402a1>

Eva Maria Beristain. (2024, 5 febrero). *La LUCHA CONTRA la GENTRIFICACIÓN en MÉXICO / MITIKAH VS EL PUEBLO DE XOCO Ruido Social* [Vídeo]. YouTube.
<https://www.youtube.com/watch?v=5dZKUw1jreQ>

Engels, F. E. [Frederick Engels]. (2006). *Contribución al problema de la vivienda* (J. S. Sancho [Jorge Sanco] & P. F. Fernandez [Pedro Fernandez], Eds.; Grupo de Traductores de la Fundación Federico Engels, Trad.; 1.^a ed.) [PDF]. Fundación de Estudios Socialistas Federico Engels. https://proletarios.org/books/Engels-Contribucion_al_problema_de_la_vivienda.pdf

Evaluación de la Ciudad de México, C. (s. f.). *Acerca de EVALÚA CDMX*. Consejo de Evaluación de la Ciudad de México. Recuperado 15 de agosto de 2024, de
<https://www.evalua.cdmx.gob.mx/entidad/acerca-de#:~:text=El%20Consejo%20de%20Evaluaci%C3%B3n%20de%20la%20Ciudad%20de%20M%C3%A9xico%20es,ejercicio%20de%20su%20presupuesto%2C%20determinar>

Gentrificación, neologismo válido en español. (2023, 24 abril). Fundéu RAE. Recuperado 10 de marzo de 2024, de
<https://www.fundeu.es/recomendacion/gentrificacion/#:~:text=La%20palabra%20inglesa%20gentrification%20deriva,o%20deteriorada%2C%20que%20implica%20el>

Haramoto, E. H. [Edwin Haramoto]. (1998, junio). CONCEPTOS BASICOS SOBRE VIVIENDA y CALIDAD: Qué significa apreciar o valorar la calidad de la vivienda. qué aspectos de la vivienda se pueden y se deben medir o valorar. *CursoINVI*. Recuperado 24 de abril de 2024, de https://cursoinvi2011.wordpress.com/wp-content/uploads/2011/03/haramoto_conceptos_basicos.pdf

Hernandez Cordero, A. H. C. [Adrian Hernandez Cordero]. (2018). Centros urbanos, gentrificación y cambios en la población. El Casc Antic de Barcelona [UAM]. En *Ciudad, Capital y Cultura* (1.^a ed., pp. 123-166). UDLAP & IZTACALA.

Hernandez Cordero, A. [Adrian Hernandez Cordero]. (2016, 19 julio). GENTRIFICACIÓN: ORIGENES Y PERSPECTIVAS. *CARDINALS*. Recuperado 15 de abril de 2024, de https://www.researchgate.net/publication/305426565_GENTRIFICACION_ORIGENES_Y_PERSPECTIVAS

Hernandez Flores, J. A. H. F. [Jose Alvarado Hernandez Flores]. (2023). Gentrificación periurbana y cambios socioterritoriales en la periferia de Puebla, México. *Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales*, Vol.49(N° 146), 1-23. <https://doi.org/10.7764/eure.49.146.06>

Instituto De Vivienda de la Ciudad de México, I. (s. f.). *Programa de Vivienda en Conjunto*. Instituto de Vivienda de la Ciudad de México de México. <https://www.invi.cdmx.gob.mx/programas/programa/pvc>

Lira, A. (2023, 28 marzo). *Más de 5 mil turistas llegarán diario al Centro de Coyoacán en temporada vacacional*. Soy Coyoacanense. Recuperado 12 de junio de 2024, de <https://coyoacanense.mx/turismo/mas-de-5-mil-turistas-llegaran-diario-al-centro-de-coyoacan-en-temporada-vacacional#:~:text=Se%20estima%20que%20diariamente%20lleguen,de%20viajeros%20mexicanos%20y%20mundiales>.

Mansilla, J. M. [José Mansilla]. (2022). Turistificación: propuesta de definición y planteamiento de estrategias para su control. En *Catedrahabitatge.es* (N.o 978-84-09-43364-3). Càtedra d'habitatge i dret a la ciutat de la Universitat de València. Recuperado 10 de abril de 2024, de https://catedrahabitatge.es/wp-content/uploads/2022/09/INFORME-MANSILLA_compressed.pdf

Metodología de la investigación (Sexta Edición). (2014). [PDF]. McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
https://apiperiodico.jalisco.gob.mx/api/sites/periodicooficial.jalisco.gob.mx/files/metodologia_de_la_investigacion_-roberto_hernandez_sampieri.pdf

Mondragón, J. [Jorge Miguel Mondragón López]. (2018). *LA TRANSFORMACIÓN SOCIODEMOGRÁFICA, ECONÓMICA Y TERRITORIAL EN ALGUNOS VECINDARIOS DE LAS DELEGACIONES CENTRALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO COMO INDICIO DE UN PROCESO DE GENTRIFICACIÓN(2000- 2010)* [Tesis de maestría, El Colegio de la Frontera Norte]. <https://www.colef.mx/posgrado/tesis/20161264/>

Mora Santos, M., DUA [Miguel Ángel Mora Santos]. (2023). *IMPACTO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS EN EL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN EL BARRIO DE EL ALTO EN PUEBLA (1960 – 2022)* [Tesis para obtener grado de Maestro, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla]. de Puebla].
<https://repositorioinstitucional.buap.mx/server/api/core/bitstreams/d9f5fecb-e1a9-4bea-a2d8-c6cef1884ab7/content>

Morales, N. M. [Nora Morales]. (s. f.). *¿Qué es ser originario?* Issuu. Recuperado 4 de junio de 2024, de https://issuu.com/norismorales/docs/numero_0_final_azul/s/18278680

Navarrete, F. [Fernando Navarrete]. (2022, 1 septiembre). Los extranjeros llegaron a la CDMX para quedarse. *El Financiero*. Recuperado 11 de marzo de 2024, de <https://www.elfinanciero.com.mx/bloomberg-businessweek/2022/09/01/los-extranjeros-llegaron-a-la-cdmx-para-quedarse/>

Netto, A. P. N. [Alexandre Panosso], & Lohmann, G. L. [Guilherme Lohmann]. (2012). *Teoría del turismo conceptos, modelos y sistemas* (1.^a ed.). Editorial Trillas, S.A de C.V. https://www.academia.edu/42632337/Teor%C3%ADa_del_Turismo_Conceptos_modelos_y_sistemas_de_Panosso_PDF

Nuestro turismo: EL GRAN MOTOR DE LA ECONOMÍA NACIONAL. (2023). En *GOB.mx*. Secretaría de Turismo. Recuperado 8 de junio de 2024, de https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/412719/Turismo_2040_Politica_Turistica_de_Estado.pdf

Obras, R. (2024, 20 agosto). ¿Cuánto cuesta rentar en cada alcaldía de la CDMX en 2024? *Obras*. <https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2024/08/14/cuanto-cuesta-rentar-en-cada-alcaldia-de-la-cdmx-2024>

Olvera Martínez, P. [Patricia Eugenia Olvera Martínez]. (2015). Capítulo 4. Gentrificación en la Ciudad de México, entre políticas públicas y agentes privados [Repositorio UNAM]. En *Perspectivas del Estudio de la Gentrificación en México y América Latina* (1.^a ed., Vol. 15, pp. 93-97). Universidad Autónoma de México. https://www.hacerciudad.com.mx/wp-content/uploads/2016/02/Libro-Gentrificacion_igg.pdf

Onu-Habitat. (2022, 11 noviembre). *El fenómeno de la gentrificación*. ONU-Habitat. Recuperado 17 de abril de 2024, de <https://onuhabitat.org.mx/index.php/el-fenomeno-de-la-gentrificacion#:~:text=La%20gentrificaci%C3%B3n%20sucede%20cuando%20un,de%20as%20%C3%A1reas%20de%20intervenci%C3%B3n>

Organización Mundial de la Salud [ONU]. (1988). *Principios de higiene de la vivienda* (1.^a ed.) [ONU]. ONU. https://iris.who.int/bitstream/handle/10665/38629/9243561278_spa.pdf?isAllowed=y&sequence=1

Organización de las Naciones Unidas [ONU]. (1991). El derecho a una vivienda adecuada (Art.11, párr. 1): 13/12/91 CESCR Observación General no 4 (General Comments) 6º período de sesiones (1991). En ONU (E/1992/23). ONU. Recuperado 25 de abril de 2024, de <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2005/3594.pdf>

Pan American Health Organization [PAHO]. (2010). Hogar Saludable. En *Pan American Health Organization (PAHO)*. Recuperado 10 de junio de 2024, de <https://www3.paho.org/gut/dmdocuments/Hogar%20Saludable%20resumen.pdf>

Pasca, L. P. G. [Laura Pasca García]. (2014). *La concepción de la vivienda y sus objetos* [Tesis de Maestría, Universidad Complutense de Madrid]. https://www.academia.edu/36521657/LA_CONCEPCI%C3%93N_DE_LA_VIVIENDA_Y_SUS_OBJETOS

Pigeón, E. (2024, 25 mayo). OFICIAL: Estadio Azteca confirma el precio de la cerveza para la final América vs Cruz Azul. *ESTO*. <https://esto.com.mx/820345->

[america-vs-cruz-azul-estadio-azteca-oficializa-el-precio-de-la-cerveza-para-la-final-del-clausura-2024-de-la-liga-mx/](https://www.azteca.mx/noticias/america-vs-cruz-azul-estadio-azteca-oficializa-el-precio-de-la-cerveza-para-la-final-del-clausura-2024-de-la-liga-mx/)

Real Academia Española. (2023). *vivienda*. Recuperado 16 de abril de 2024, de <https://dle.rae.es/vivienda>

Rescalvo, M. B. R. [María Barrero Rescalvo], & Jover, J. J. [Jaime Jover]. (2020, 7 octubre). Paisajes de la turistificación: una aproximación metodológica a través del caso de Sevilla. *ResearchGate*. Recuperado 18 de abril de 2024, de https://www.researchgate.net/publication/344849547_Paisajes_de_la_turistificacion_una_a_proximaion_metodologica_a_traves_del_caso_de_Sevilla

Salinas Arreortua, L. A. S. A. [Luis Alberto Salinas Arreortua], & Romero Sabre, E. R. S. [Emilio Romero Sabre]. (2019). El impacto del sector inmobiliario. *Revista GEOGRÁFICA VENEZOLANA*, Vol. 60, e 2244-8853. <https://redalyc.org/jatsRepo/3477/347766130010/347766130010.pdf>

Sandoval, S. L. A. [Alejandra Sandoval], & Alonso, M. A. I. [Macarena Alonso]. (2019). Arraigo y planificación urbana en grandes proyectos urbanos. El caso del Nuevo Aeropuerto de Quito. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 29(2), Redalyc. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n2.77625>

Tripadvisor. (2024). *Los mejores restaurantes en Coyoacán Ciudad de México*. https://www.tripadvisor.com.mx/Restaurants-g150800-zfn8709509-Mexico_City_Central_Mexico_and_Gulf_Coast.html

Unam, F., & Unam, F. (2019, 14 agosto). *La tecnología y su impacto en los turistas* / Fundación UNAM. Fundación UNAM. Recuperado 13 de junio de 2024, de <https://www.fundacionunam.org.mx/unam-al-dia/la-tecnologia-y-su-impacto-en-los-turistas/>

Urias Barrera , H. E . (2023). Bases teóricas y conceptuales para un acercamiento a la redefinición de la habitabilidad. *Vivienda Y Comunidades Sustentables*, (13), 89–111. <https://doi.org/10.32870/rvcs.v0i13.217>

Valencia, N. [Nicolas Valencia]. (2023, 31 julio). *¿Qué es gentrificación?* (De C. Blanco [Carolina Blanco]). ArchDaily México. Recuperado 9 de abril de 2024, de <https://www.archdaily.mx/mx/872387/que-es-gentrificacion>

Valores de Casas en Renta Coyoacán. (2023, 7 julio). Propiedades.com. Recuperado 12 de junio de 2023, de <https://propiedades.com/valores/coyoacan/casas-renta>

Visa de residencia temporal. (2023). Secretaria de Relaciones Exteriores. Recuperado 7 de junio de 2024, de <https://www.gob.mx/tramites/ficha/visa-de-residencia-temporal/SRE260>