

UACM

Universidad Autónoma
de la Ciudad de México

NADA HUMANO ME ES AJENO

COLEGIO DE HUMANIDADES Y CIENCIAS SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIA POLÍTICA Y ADMINISTRACIÓN URBANA

**El impacto de los megaproyectos inmobiliarios en el entorno urbano
y sus afectaciones en la Ciudad de México:
El caso de Mitikah y el pueblo originario de Xoco**

TESIS QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN CIENCIA POLÍTICA Y ADMINISTRACIÓN URBANA

PRESENTA

Renato Lavoignet Márquez

Directora de la Tesis

Dra. Georgina María de la Luz González Sánchez

Ciudad de México, marzo de 2024.

SISTEMA BIBLIOTECARIO DE INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE LA CIUDAD DE MÉXICO COORDINACIÓN ACADÉMICA

RESTRICCIONES DE USO PARA LAS TESIS DIGITALES

DERECHOS RESERVADOS[©]

La presente obra y cada uno de sus elementos está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor; por la Ley de la Universidad Autónoma de la Ciudad de México, así como lo dispuesto por el Estatuto General Orgánico de la Universidad Autónoma de la Ciudad de México; del mismo modo por lo establecido en el Acuerdo por el cual se aprueba la Norma mediante la que se Modifican, Adicionan y Derogan Diversas Disposiciones del Estatuto Orgánico de la Universidad de la Ciudad de México, aprobado por el Consejo de Gobierno el 29 de enero de 2002, con el objeto de definir las atribuciones de las diferentes unidades que forman la estructura de la Universidad Autónoma de la Ciudad de México como organismo público autónomo y lo establecido en el Reglamento de Titulación de la Universidad Autónoma de la Ciudad de México.

Por lo que el uso de su contenido, así como cada una de las partes que lo integran y que están bajo la tutela de la Ley Federal de Derecho de Autor, obliga a quien haga uso de la presente obra a considerar que solo lo realizará si es para fines educativos, académicos, de investigación o informativos y se compromete a citar esta fuente, así como a su autor ó autores. Por lo tanto, queda prohibida su reproducción total o parcial y cualquier uso diferente a los ya mencionados, los cuales serán reclamados por el titular de los derechos y sancionados conforme a la legislación aplicable.

AGRADECIMIENTOS

Quiero agradecer en primer lugar, el constante apoyo, paciencia y consejos de la DCPS Georgina González Sánchez, quien no solo dirigió mi investigación de tesis, sino que depositó su confianza en que era capaz de este logro académico y profesional. Me llevo lo mejor de sus enseñanzas tanto dentro del aula como en la dirección de esta investigación, la atención y críticas constructivas que me brindó a lo largo de este proceso resultan parte fundamental en mi formación y vida profesional. El haber podido coincidir con usted en la licenciatura de Ciencia Política y Administración Urbana en la UACM fue de las experiencias académicas más gratas.

A mi madre, mis hermanas y el resto de mi familia, por estar siempre a mi lado acompañándome durante toda mi vida académica y universitaria, por el apoyo y esfuerzo incondicional sin los cuales no habría podido culminar mis estudios de licenciatura, así como su motivación y consejos para alcanzar mis metas. El hombre en el que me he convertido se los debo a ustedes, los amo.

A Susana, Ivon y Alberto, les agradezco su amistad, compañía, consejos y cariño incondicional durante esta etapa universitaria, pero, sobre todo, por contribuir con el paso del tiempo a convertirme en mejor ser humano. No hubiera podido pedir mejor compañía que la de ustedes,

A la Universidad Autónoma de la Ciudad de México (UACM), por ser mi hogar y casa de estudios durante estos últimos años y por brindarme experiencias inolvidables, de igual manera, por el apoyo otorgado para la impresión y empastado de mi trabajo de tesis.

Formato de citación elegido

El presente trabajo lleva por sistema de citación el formato APA séptima edición en su versión en español: American Psychological Association (2020). Publication Manual of the American Psychological (7th ed.).

Índice

Resumen Ejecutivo	1
Introducción	3
a) Planteamiento del problema	3
b) Justificación	10
c) Objetivo	11
d) Hipótesis	11
e) Pregunta de investigación	12
f) Marco teórico	12
g) Metodología	15
Capítulo 1 La Globalización Neoliberal en la Ciudad (Contextualización)	17
1.1 Origen(es) y Concepto de la Gentrificación	19
1.2 La Gentrificación como Fenómeno de Impacto Global en las Ciudades	22
1.3 Megaproyectos en la Ciudad de México	24
Capítulo 2 Procesos de Transformación Urbana en la Colonia Xoco a través de los Años (Marco Teórico)	46
2.1 Xoco en las últimas décadas (2000-2020)	55
2.2 Mercado inmobiliario en Xoco	58
2.3 Megaproyecto Mitikah: Ciudad viva	68
Capítulo 3 Rechazo Social al Desarrollo Urbano en Xoco (Objeto de Estudio)	78
3.1 Afectaciones de Mitikah en el Pueblo de Xoco	80
3.2 Organización Vecinal como Defensa del Territorio en Xoco	91
Capítulo 4 Marco Metodológico	96
4.1 Muestra	97
4.2 Método de recolección de datos	100
Análisis FODA (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas)	115
Conclusiones	117
Bibliografía	119
Anexos	128

Índice de figuras

Figura 1	6
Figura 2	27
Figura 3	28
Figura 4	29
Figura 5	30
Figura 6	34
Figura 7	36
Figura 8	39
Figura 9	40
Figura 10	42
Figura 11	43
Figura 12	44
Figura 13	51
Figura 14	53
Figura 15	54
Figura 16	62
Figura 17	69
Figura 18	71
Figura 19	73
Figura 20	74
Figura 21	77
Figura 22	84
<i>Figura 23</i>	86
Figura 24	87
Figura 25	88
Figura 26	92
Figura 27	94
Figura 28	98
Figura 29	101

Índice de tablas

Tabla 1	8
Tabla 2	72
Tabla 3	81

Resumen Ejecutivo

El presente trabajo tiene la finalidad de demostrar el impacto sociopolítico/territorial de los megaproyectos inmobiliarios en el entorno urbano de la Ciudad de México, más en específico, el caso del megaproyecto Mitikah en la Alcaldía Benito Juárez en la colonia de Xoco.

Se analizará desde un enfoque de transformación urbana, tal como lo es la gentrificación, fenómeno que deviene del gran proceso de la globalización en el mundo al ser impulsora del desarrollo bajo los términos y condiciones del capitalismo, de igual manera un análisis hacia el neoliberalismo como modelo político/económico imperante a finales del Siglo XX en Latinoamérica y más específicamente en México. Estos procesos de desarrollo urbano, que de alguna manera insertan a la propia ciudad en un plano globalizado, reflejan las tendencias de un desarrollo influenciado por las clases dominantes que detentan el poder y control en aras de la acumulación de capital, específicamente, de capital financiero a través de estos instrumentos de “desarrollo” urbano, imponiendo una visión radical y segregada en la ciudad, que evidencia la cruda realidad que se ha estado viviendo en las últimas décadas, una en donde la mayor parte de la población y, particularmente pueblos originarios, son oprimidos y dejados a un lado con el fin de satisfacer la necesidades e intereses capitalistas que solo traen consigo mayores desigualdades, pero también, se apropia cada vez más del espacio público, siendo éste último lo que caracteriza a una ciudad más libre y accesible para todas y todos.

Palabras clave: Globalización, gentrificación, neoliberalismo, megaproyectos, pueblos originarios, espacio público.

Abstract

It will be analyzed from an urban transformation approach, such as gentrification, a phenomenon that comes from the great process of globalization in the world as it is a driver of development under the terms and conditions of capitalism, likewise, an analysis of neoliberalism as the prevailing political/economic model at the end of the 20th century in Latin America and more specifically in Mexico. These urban development processes, which somehow insert the city itself into a globalized plane, reflect development trends influenced by the ruling classes that hold power and control for the sake of capital accumulation, specifically financial capital. through these urban "development" instruments, imposing a radical and segregated vision in the city, which evidences the harsh reality that has been experienced in recent decades, one in which the majority of the population and, particularly, indigenous peoples, are oppressed and left aside in order to satisfy the needs and capitalist interests that only bring greater inequalities, but also increasingly appropriate public space, the latter being what characterizes a freer and more accessible city. for all and all.

Keywords: Globalization, gentrification, neoliberalism, megaprojects, native peoples, public space.

Introducción

a) Planteamiento del problema

El planteamiento del problema acorde a (Sampieri, 2018) no es más que el afinar y estructurar de manera más concisa la idea que se tiene ya planteada para la investigación. La transición que hay de la idea hacia el planteamiento del problema a veces suele ser de manera sencilla y casi automática, sin embargo, hay que tener en cuenta diferentes factores, tal como la familiarización que el investigador o académico tenga con el tema, la cantidad de tiempo que éste le invierta, la complejidad de la misma idea, la existencia de información o estudios previos, entre otros.

El fenómeno urbano actual tiene como uno de los conceptos a la gentrificación, como la desposesión material e inclusive simbólica en espacios y territorios urbanos concretos, además de tener un fuerte vínculo con el modelo económico y social hegemónico como lo es el neoliberalismo. La gentrificación esa vista también, como un proyecto de clase encaminado a extenderse y ocupar los espacios y territorios que aún no están merced del mercado capital, de esta manera, los barrios y territorios populares son tomados por sujetos externos, nuevos propietarios y grandes corporaciones inmobiliarias con mayor poder económico y cultural, haciendo de lado y segregando al resto de habitantes. La intervención privada en la actualidad, ha tenido un alza de construcción en la ciudad, imponiendo esta transformación y reestructuración urbana con los megaproyectos.

Los megaproyectos se plantean como una ventana al desarrollo económico y social que transita a un espacio moderno y benéfico para un exclusivo grupo de personas. En el Gobierno federal mexicano, se sostiene que la construcción de estos megaproyectos en las últimas décadas

fue estimulada a través de la inversión extranjera directa y nacional, siendo esta una pieza clave para incentivar la reproducción del capital. (Friedrich, 2020)

Se trata del reflejo de un espacio político que emana desde su origen la ideología de un desarrollo social, económico y cultural a través de instrumentos y técnicas sobre recursos financieros, con un intento permanente de reproducir su propio espacio hegemónico en aras de la acumulación de capital; su naturaleza que va más allá de las barreras espaciales dentro de las ciudades. (Navarrete, 2019)

En la actualidad los procesos de gentrificación, son vistos como el fenómeno que abarca la oferta y demanda, las dimensiones de la producción y el consumo, de las esferas de la economía y la propia cultura. Desde el enfoque de la producción, se hace énfasis en los procesos de desinversión y reinversión, inversiones inmobiliarias tanto locales como transnacionales, políticas urbanas y también las modificaciones a las regulaciones en el entorno urbano que abre paso a usos lucrativos y mayores índices de construcción. (Delgadillo, 2016)

La gentrificación no puede ser vista desde lo individual, sino en un espectro más amplio y colectivo de actores privados y públicos también, que tiene la capacidad para cambiar y transformar el destino de barrios, colonias y centros urbanos en la ciudad.

Los estudios sobre el fenómeno/procesos de la gentrificación en América Latina son diversos en términos de no arraigar un solo concepto o visión del tema, sin embargo, si parten desde una noción “clásica” del mismo, el cual establece que la gentrificación se caracteriza por el despojo de barrios y zonas de poblaciones con mejores ingresos, destinándolos a negocios inmobiliarios y al consumo de una población con mayores ingresos. (Delgadillo, 2016)

El proceso de gentrificación en la Ciudad de México es un fenómeno que ha sembrado diversas opiniones y perspectivas de cómo se han manejado los procesos de desarrollo urbano y territorial en las zonas más importantes de la misma, se han hecho críticas, pero, sobre todo, se hace visible la demanda de soluciones debido al impacto que ha sembrado en los territorios y hacia los habitantes más vulnerables de la urbe.

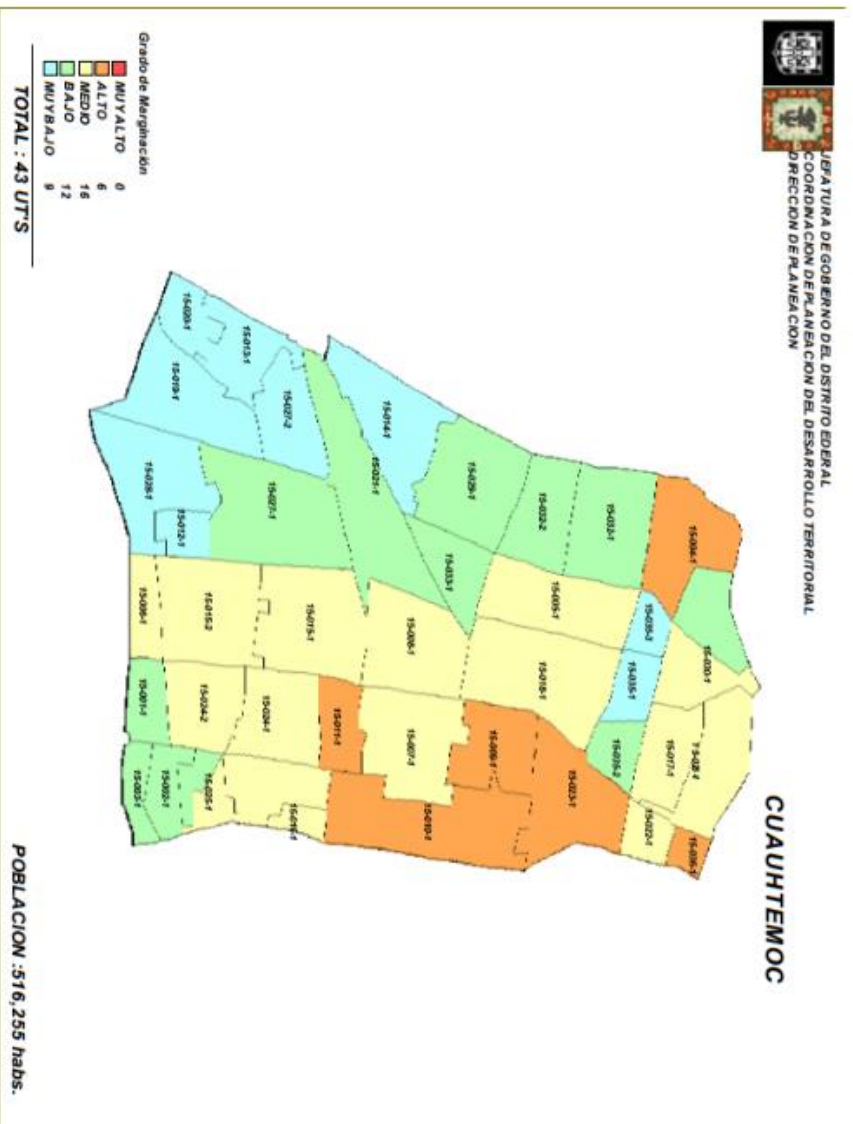
La velocidad con la que se da este fenómeno en la capital del país, provoca una serie de problemáticas, como el aumento muchas veces inalcanzable en el precio de los alquileres, el desalojo de personas de sus viviendas, así como también la proliferación de comunidades en zonas de alto riesgo.

Esta tendencia ha ido de menos a más, teniendo en cuenta que, con el neoliberalismo instalándose y expandiendo sus raíces a principios de los 90's en el país, los desarrollos urbanos y territoriales sumado a la inversión extranjera/privada incentivó a que estos procesos como lo es la gentrificación, con el paso de los años adquiriera más terreno en territorios de mayor concentración e importancia en cuanto a actividades económicas, de servicios y entre otras.

Con el fin de ejemplificar de mejor manera la problemática, los datos a continuación sirven como un referente del mismo proporcionando más claridad.

Figura 1

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtemoc.



Fuente: Jefatura de Gobierno del Distrito Federal, Coordinación de Planeación del Desarrollo Territorial, Dirección de Planeación, 2001-2003

La demarcación de la Alcaldía Cuauhtémoc, se encuentra representada en la Figura 1, muestra el índice de marginación señalado por territorios y va desde los niveles más altos hasta los casi nulos, a simple vista no parece que en los años 2000's haya existido un impacto severo en la calidad de vida o en el Índice de Desarrollo Humano (IDH) de la propia demarcación, sin embargo, si comienzan a presentarse zonas y puntos de interés para la inversión privada, inversión de inmobiliarias, lo que incentiva esta marginación, lo relevante a tomar en cuenta aquí, es el hecho de que en la actualidad, es una de las Alcaldías que alberga la mayor actividad y concentración económica y de servicios en la actualidad. (Gaceta oficial del Distrito Federal, 2008)

Los procesos de gentrificación pueden ser visibles en centros importantes como lo es la Condesa y la Roma.

Mas recientemente, de acuerdo con el Proyecto del Programa General de Ordenamiento Territorial (PGOT), la capital del país “expulsa” alrededor de 20,000 hogares al año por la falta de oportunidad de vivienda, sin embargo, gran porcentaje de esta población continúa laborando y accediendo a los servicios básicos en la capital, por lo que la migración diaria entre los municipios metropolitanos y las alcaldías centrales crezca exponencialmente. (Escobar, 2023)

Tanto la alta demanda de vivienda en la Ciudad de México y la escasez de oferta, ha elevado el precio de los alquileres, existen zonas que registran aumentos en más de un 50% en el transcurso de un año. Esta el caso de la colonia Hipódromo de la Condesa, en la alcaldía Cuauhtémoc, registró un alza anual de 60% al término del 2022, el promedio en el precio de la renta pasó de \$17,780 pesos a finales de 2021 a \$28,542 pesos un año más tarde, a finales de 2022. (Rocha, 2022)

Otra colonia es Villa Coyoacán en la alcaldía Benito Juárez, cuyo precio promedio de renta pasó de \$11,866 pesos a \$18,582 pesos entre 2021 y 2022, un aumento del 57%. Estos precios en las rentas/alquileres han sido un obstáculo para la mayor parte de capitalinos, quienes llegan a desembolsar hasta el %44 de sus ingresos en la renta de una vivienda, esto de acuerdo con LA Coalición Internacional para el Hábitat en América Latina (HIC-AL). (Rocha, 2022)

A continuación, en la Tabla 1, se observan los precios de alquiler/renta de viviendas por zona dentro de la Alcaldía Benito Juárez, tratando de ejemplificar el valor de uso de suelo en las distintas colonias gracias a los diversos desarrollos inmobiliarios que han ido en aumento en la zona.

Tabla 1

Precios de arrendamiento de colonias aledañas a Xoco.

Precios de arrendamiento por colonias			
Del Valle	Narvarte	Nápoles	Portales
\$19,542	\$16,453	\$21,389	\$14,163

Fuente: Elaboración propia.

Han existido durante la última década diversos planes referentes tanto a proyectos/megaproyectos dentro de la Ciudad de México, tanto de iniciativa pública como privada.

Proyectos puestos en marcha y supervisados por el gobierno de la Ciudad de México bajo la dependencia encargada, la Secretaría de Obras y Servicios (SEDUVI) y en función del actual período presidencial (2018-presente), ha puesto en marcha y supervisado proyectos y megaproyectos de diversas categorías, tales como infraestructura para la salud garantizando servicios médicos de calidad, infraestructura educativa que se establece bajo el actual proyecto de

nación como “cuarta transformación” la educación sea vista como un derecho universal y una herramienta de accesibilidad para diversas áreas de desarrollo social.

También, proyectos de infraestructura vial y de transporte, que actualmente está enfocado en el mantenimiento y correcta operabilidad de las líneas 2 y 12 del metro (STC) y megaproyectos de mayor alcance como el Tren Interurbano México-Toluca que conectará la Zona Metropolitana de Toluca con el poniente de la Ciudad de México, el Tren Maya y el Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles (AIFA). (SEDUVI, 2023)

Por otra parte, megaproyectos de iniciativa privada ligados a inmobiliarias particulares como lo son Fibra Uno (FUNO), Grand Tower, City Towers, Be Grand, etc.; representan un cambio y transformación hacia la ciudad de una manera más pronunciada.

En este contexto, se va a estudiar esta tendencia de transformación urbana en la Alcaldía Benito Juárez, demarcación en la que se ubica el pueblo originario de Xoco, el cual es uno de los últimos pueblos originarios en la Ciudad de México, por lo que la transición que este pequeño territorio rural ha tenido al formar parte de una gran ciudad con transformaciones importantes con el paso de los años, y como este territorio originario ha podido subsistir ante las mismas es algo sin precedentes, sin embargo, ahora más que nunca la ciudad se encuentra en una tendencia globalizadora, y los cambios en la organización espacial, económica, política, social y cultural influyen en la composición y auge de la misma, aunque este auge signifique polarizar las relaciones y la estabilidad social dentro de la misma. (Arceo, Pérez, Delgado. 2021)

Esto nos lleva al caso particular del megaproyecto y complejo inmobiliario de desarrollo urbano, “Mitikah”. Las características de dicho megaproyecto se describen en un rascacielos el

cual se define como el más alto de la ciudad, contará con 63 niveles de construcción; una torre médica, centro bancario, centro comercial, además un conjunto habitacional y de oficinas.

Se dio luz verde a su construcción en el año de 2008, desde entonces y con el paso de los años, se han presentado diversas inconformidades e irregularidades con relación a las obras de construcción y por parte de los habitantes de Xoco.

b) Justificación

El presente tema y problema de investigación, resulta pertinente abordar, ya que, al presentarse como una problemática socio/política, territorial e incluso cultural que si bien engloba la relación Estado/sociedad, puede ser instrumento en la elaboración y planificación de mejores estrategias y políticas públicas dirigidas al enfoque administrativo, urbano y territorial, que vislumbre las principales deficiencias e impacto de un mal manejo del espacio público en la gran urbe como lo es la Ciudad de México, que atenten contra el mismo y sus habitantes y transeúntes.

De igual manera, resulta un gran aporte hacia la academia de Ciencias Políticas y Administración Urbana en términos de vislumbrar una de las muchas problemáticas que se gestan dentro de las ciudades y sus espacios de carácter público, a las y los ciudadanos que atraviesen una coyuntura similar en el entorno urbano de la gran ciudad, que afecte su calidad de vida, así como también a las respectivas instituciones de gestión y planificación territorial del entorno urbano en la Ciudad de México, para consolidar y buscar alternativas que permitan a los habitantes y a las/los ciudadanos en general, accesibilidad a la ciudad.

Un aspecto de carácter necesario a mencionar, es la globalización y el alcance que ha logrado, no solo como fenómeno en sí, sino como una visión de lo particular y excluyente que pueden ser las nuevas realidades de carácter social y como estas moldean al territorio que poco a

poco abren más la brecha de un solo espacio, pero con dos visiones de la ciudad totalmente distintas.

Los procesos de transformación urbana o también conocida como “gentrificación” han sido durante el paso de los años, cada vez más, con agendas particulares que atienden a fines tanto políticos y económicos, suprimiendo y privando el derecho a la ciudad a quienes viven estas realidades más de cerca.

c) Objetivo

Identificar el proceso de gentrificación y su impacto sociopolítico y territorial, mediante el análisis documental y el método cualitativo. La fenomenología de apropiación y privación del espacio público en beneficio de la acumulación y concentración de capital y como éste ve reflejado a raíz de la construcción del megaproyecto inmobiliario de desarrollo urbano Mitikah. Esto con la finalidad de profundizar en las transformaciones que trae consigo la gentrificación a nivel espacial y territorial.

d) Hipótesis

El creciente desarrollo actual que se gesta en las ciudades debido a diferentes procesos de globalización y de carácter socio/políticos, económicos y territoriales, sitúa a los megaproyectos, producto del fenómeno de la gentrificación en la Ciudad de México (tal es el caso del megaproyecto Mitikah), como instrumento de apropiación y segregación social, situación que vive el pueblo de Xoco en beneficio de la acumulación capital.

e) Pregunta de investigación

¿Cuál ha sido el impacto en términos sociopolíticos y territoriales, que ha producido el complejo inmobiliario megaproyecto Mitikah derivado del fenómeno de gentrificación, al pueblo de Xoco en la Alcaldía Benito Juárez durante su periodo de construcción 2010 -2022?

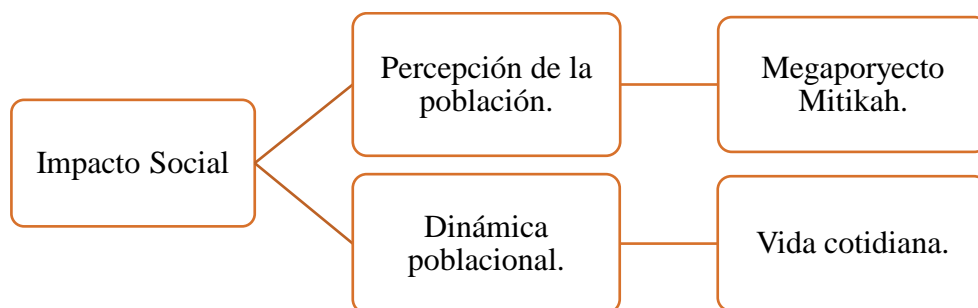
f) Marco teórico

Una vez planteado el problema de investigación, el siguiente paso dentro de alguna de las diversas rutas metodológicas consiste en sustentar teóricamente el estudio en general, a esto se le denomina elaboración del marco teórico. Implica analizar y exponer de manera organizada y concisa las teorías, investigaciones y antecedentes previos en general que pudiesen considerarse válidos y adecuados para contextualizar y orientar el tema de estudio. (Sampieri, 2018)

La gentrificación es resultado de la competencia dentro del mercado capital, una competencia plasmada en el espacio comercial de los centros urbanos, esto da como resultado diferentes escenarios de impacto cuyos factores pueden depender del contexto o situación que se desarrolle, en el territorio o espacio en donde esta se desarrolle, en la presente investigación se abordaran, siendo estos de índole social (como lo es el desplazamiento de la residencia habitual de la población ahí establecida), política/económica (preferencias electorales dentro de un espacio determinado, acorde al manejo y gestión administrativo de las obras de infraestructura, políticas neoliberales, disputas por el poder económico por parte de agentes inmobiliarios privados y sus operaciones de capitalización) y territoriales (uso de suelo, ocupación y apropiación del espacio, plusvalía, entre otras.

Esquema 1

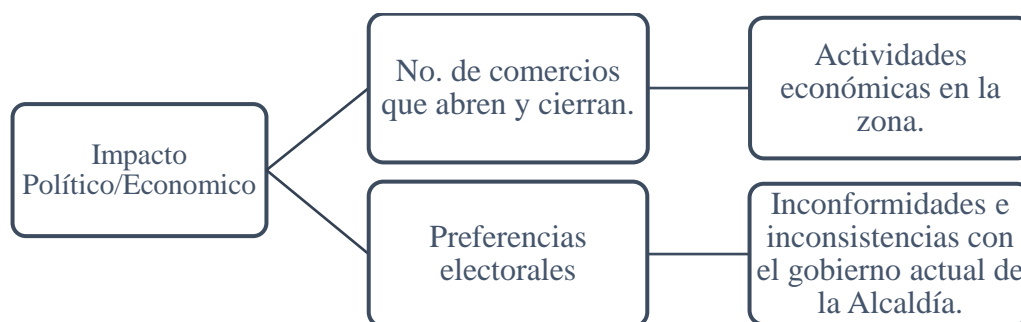
Criterio de medición en el apartado social



Fuente: Elaboración propia.

Esquema 2

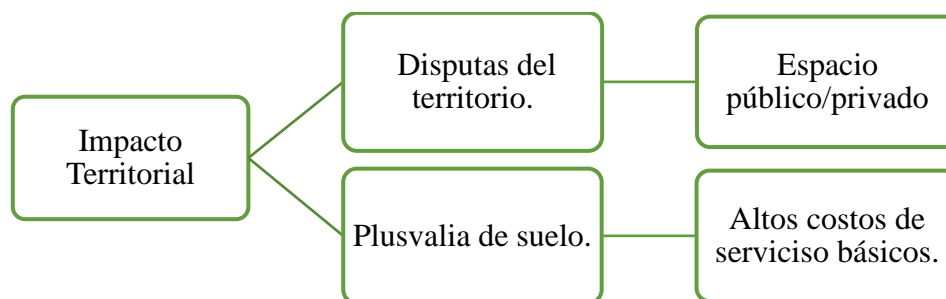
Criterio de medición en el apartado político-económico



Fuente: Elaboración propia.

Esquema 3

Criterio de medición en el apartado territorial



Fuente: Elaboración propia.

Es importante tener en cuenta que, en cuestión de políticas, éstas tienen el objetivo de desplazar a la población más segregada (o pobre), de forma directa (como lo es la demolición de barrios, desalojos, desarrollo de nuevos espacios de inversión privada, etc.), así como también de forma indirecta (patrimonio cultural dirigido al turismo, acceso a diferentes áreas y lugares de consumo, etc). En Latinoamérica, la gentrificación debe interpretarse como el procesos de transformación de los diversos modos de reproducción socio-urbana, con un fuerte sentido de desplazamiento como factor clave de la extracción y acumulación del capital en los ya comunes procesos urbanos actuales. (Janoshchka y Seguera, 2014)

El concepto ha sido manejado durante décadas por diversos autores, sin embargo, en pleno siglo XXI se ha ampliado y percibido a los megaproyectos y la problematización que estos engloban.

Brunn & Wood (2011), abren debate de las interrelaciones a través de elementos como la ciencia, la tecnología y el medio ambiente, no solo para observar y estudiar como tal a los megaproyectos de índole industrial, arquitectónica y de infraestructura, sino como estos han impactado dentro de las ciudades y regiones, que ha motivado los conflictos étnicos, residenciales, entre otros.

Ibarra (2012), en el contexto de lo que involucran los megaproyectos, estudia los movimientos que se oponen a los mismos en México, caracterizándolos como una producción de espacio. Rodríguez – Wallenius (2015), entiende a este fenómeno de los megaproyectos como “obras de ingeniería civil, que requieren de grandes inversiones de recursos públicos y privados, cuya construcción y operación tienen impactos locales y regionales sobre los territorios en donde se asientan, específicamente, por los daños a la naturaleza y a las poblaciones”

En este sentido, uno de los trabajos e investigaciones referente al tema, es el abordado por las/los autores Marianna Arceo Cuevas, Alejandra Pérez Galicia y Genaro Javier Delgado Campos (2021) “El pueblo de Xoco: de lo originario al mercado inmobiliario”, en donde hacen un recorrido histórico del pueblo originario de Xoco, sus orígenes y significado socio/cultural para sus habitantes, así como el proceso de urbanización y gentrificación en la zona con el paso de los años hasta la actualidad, lo que refleja cada vez más el crecimiento globalizado de la Ciudad de México como un fenómeno de “apropiación”.

Por otra parte, la Dra. María del Rocío Navarrete Chávez, Dr. Javier Pérez Corona y el Ing. Humberto Escorza Castillo (2019) trazan el recorrido que ha atravesado las Ciudad de México en aspectos de concentración urbana y el crecimiento exponencial de la misma, lo que en términos de planificación y de las funciones urbanas, abre la puerta a la inversión privada e inmobiliaria, es entonces, en donde estos megaproyectos como lo es Mitikah, son puestos en marcha en diferentes alcaldías de la ciudad consiguiendo un amplio margen de desarrollo capital en cada una de las infraestructuras inmobiliarias.

g) Metodología

El diseño o herramienta metodológica, implica decidir cuáles serán los procedimientos, estrategias y operacionalidad de los mismos para alcanzar los objetivos de la propia investigación, de acuerdo con Campos (2010), esto significa llevar a la práctica los pasos generales del método científico, lo que conlleva el planificar actividades con un determinado orden en donde se encuentran las pruebas o evidencias que se han de elaborar y las técnicas para recabar y analizar los datos obtenidos.

El instrumento metodológico que se usará es el de carácter cualitativo, en donde se llevará a cabo entrevistas a personas o habitantes residentes del pueblo de Xoco, que vislumbre y

manifieste como perciben la problemática y afectaciones a raíz del megaproyecto Mitikah, porque se oponen a dicho megaproyecto inmobiliario, cuáles han sido sus formas de organización con las que buscan hacer valer sus derechos e inconformidades y ser escuchados. Estas entrevistas serán de carácter, o clasificación, semiestructuradas, en donde habrá preguntas acordes a la problemática en cuestión que respeten una línea de seguimiento, y por otro lado se tendrá la libertad de poder introducir preguntas extra para poder recabar información u opiniones más detalladamente.

Como apoyo al análisis e interpretación de resultados se formularon criterios de medición (Esquema 1, 2 y 3), estos son: el impacto social, político/económico y territorial.

De igual manera se llevará cabo el análisis documental para ahondar en el objeto de estudio que aquí compete, tanto el megaproyecto Mitikah, como la población de Xoco, trabajar con el lenguaje, la manera con la que los sujetos sociales practican su vida social en este contexto. Se responderá a “cómo” es este fenómeno de la gentrificación, específicamente referido al megaproyecto Mitikah y como se interpreta dicho fenómeno desde diferentes perspectivas.

Capítulo 1 La Globalización Neoliberal en la Ciudad (Contextualización)

El neoliberalismo es un modelo económico que surge en la posguerra como una reacción teórica y política en contra del Estado de Bienestar, (Anderson, 1997), impulsado por Friedrich Hayek y Milton Friedman, comenzó a implementarse en los años 70's durante el régimen dictatorial del General chileno Augusto Pinochet y posteriormente en la dictadura militar en Argentina. Años más tarde sería instaurado en Gran Bretaña y EUA por Margaret Thatcher y Ronald Reagan respectivamente. Posteriormente se expandiría hacia el resto de Europa y Latinoamérica. (Fair, 2008)

Lo que significó para el mundo la llegada y puesta en práctica del neoliberalismo a partir de los años 80's, no solo traería consigo una renovada perspectiva y visión de la extensión global del capitalismo, sino que reafirma y consolida las condiciones en las que opera éste, en el proceso de acumulación de capital que se sustenta mediante los soportes materiales requeridos para una producción y reproducción del propio capital y de la fuerza de trabajo que este conlleva fuera del proceso productivo.

La expansión global y particularmente en la región latinoamericana fue posible debido a la crisis de la deuda que se experimentaba en ese entonces, esta dio comienzo en los 80's, obligando a los países de la región a pedir préstamos crediticios a organismos internacionales.

De ninguna manera ha sido modificado el esquema global de la gran maquinaria que representa el capitalismo en las ciudades, sin embargo, el neoliberalismo si representó el inicio de las transformaciones en los procesos urbanos de la ciudad (o de las mismas),

Esta globalización de lo neoliberal prepara y moldea a las ciudades (en términos urbanísticos y territoriales), transformándolas para que estén adecuadas a los nuevos

requerimientos y realidades que exige el capital transnacional, con lo que se han instaurado y surgido el término de la megalópolis y la ciudad global. (Ornelas, 2004)

El concepto de megalópolis fue propuesto por Gottmann (1961), surgió debido a su aplicación en la región urbana del noroeste de Estados Unidos de América en los años 50's. El autor describe a la megalópolis como una ciudad de grandes dimensiones, caracterizada por los cambios sociales, políticos, económicos, culturales y ambientales, centrándose en las relaciones y dinámicas existentes entre los factores que la conforman.

La megalópolis representa un fenómeno poblacional del siglo XXI el cual denota alta complejidad debido a las diversas interacciones y relaciones que convergen para su desarrollo, un territorio discontinuo urbano-rural, siendo cada vez más un conjunto de fragmentos inconexos donde los micro ordenamientos insulares se transforman en los verdaderos articuladores urbanos, principalmente cuando se trata de espacios de consumo. (Giglia, 2016)

Por otro lado, el concepto de ciudad global y los múltiples enfoques que ha tenido en la literatura contemporánea, se encuentran estrechamente ligado al de la globalización. Algunos autores aseguran que la ciudad global es fruto de la propia globalización, así como también de gran parte de los procesos que la caracterizan, sin embargo, en el contexto actual hay que cuestionarse y plantearse, debido a los cambios radicales de los últimos años, si se pierde centralidad en un mundo que se desglobaliza, o bien, se está presenciando un nuevo panorama y forma de ciudad global acorde a los giros geopolíticos y económicos de la actualidad.

Las ciudades globales en la contemporaneidad, se configuran alrededor de contradicciones y de brechas de oportunidad, esto refleja la simbiosis o interconexión de dos corrientes estructurales: la globalización y la urbanización. Estas fuerzas como polos interconectados

globalmente, actúan como grandes ejes de atracción para el sector privado, sectores financieros, tecnológicos y de innovación en el entorno urbano. Aquí se sitúan los motores de crecimiento económico, esto debido a la inmensa capacidad que se tiene de albergar los recursos y el capital necesario. (Fernández, 2022)

No obstante, las ciudades globales también representan el gran escenario en donde surgen las grandes desigualdades sociales, pero también de las crisis medioambientales. Medidas propias del mercado económico neoliberal, como lo es la financiación en el mercado de ocupación de vivienda y el territorio urbano (como lo es la intervención de proyectos transnacionales, inmobiliarias, entre otros), representan los factores centrales detrás de los procesos de segregación espacial y/o socioterritorial que se vive en las ciudades globales (economías avanzadas), y en las ciudades globalizadas (economías emergentes). (

1.1 Origen(es) y Concepto de la Gentrificación

La revisión sobre cómo surge el concepto de gentrificación se remonta décadas atrás entre los años 60's y 70's, antes de que fuera acuñado el término, en cuanto a las perspectivas que fueron desarrollándose por años, se efectuó una aproximación a la noción de *urbanismo neoliberal* y los impactos en cuanto a la reconfiguración, gestión y percepción para comprender a la ciudad. (Salinas, 2017)

Estas ideas fueron replanteándose y cambiando, por lo que posteriormente el estudio de la gentrificación se basaba en la expresión e implementación de políticas neoliberales. Peck (2010) autor de la época, establecía que esa nueva etapa en el desarrollo urbano estaba caracterizada por gestionar y entender a la ciudad como aparato económico, siendo prioritario obtener beneficios financieros, sobre el desarrollo social.

El término de gentrificación es un anglicismo de la palabra gentrification, proveniente de la raíz gentry (noble/burgués), esta fue desarrollada por la socióloga Ruth Glass (1964), quien hizo uso del término por primera vez refiriéndose al proceso por el cual algunos barrios obreros de Londres, experimentaban una revalorización debido a la compra y remodelación de casas de la época victoriana por parte de sectores de clase media, ocasionando el desplazamiento de los inquilinos de clase proletaria.

Por otra parte, una conceptualización más clásica de la gentrificación viene de la mano de Neil Smith (1996), el define a este fenómeno como el proceso que incita cambios socio-territoriales, a través de la inversión de capital en específicos sectores de la ciudad que están caracterizados por un previo deterioro. Posteriormente estos cambios se ven reflejados en la sustitución de la población de bajos ingresos por otra de ingresos medio-alto.

El debate que hay entorno al concepto y sobre que contextos está siendo utilizado o estudiado es extenso, diversos enfoques que muchas veces se contraponen o resultan estar encontrados.

Actualmente el término gentrificación posee relevancia dentro y fuera de los estudios urbanos, existiendo una gran diversidad de trabajos que debaten y estudian la conceptualización de este fenómeno, por lo que las definiciones que pudies haber de este no siempre convergen en un mismo punto de partida, en términos generales se define como la reapropiación física y simbólica por parte del capital de zonas de la ciudad que experimenta la llegada de vecinos con ingresos más altos y el desplazamiento de personas de clase baja, lo que implica una transformación en su estructura comercial e imagen.

Las transformaciones que se dan en las ciudades y específicamente en los diversos espacios y territorios urbanos, se ve acotado a partir del concepto de la gentrificación. Al tratarse de un concepto anglosajón, posee rasgos muy particulares en todo lo que engloba, sin embargo, ha tenido alcances a nivel global, por lo que el término de gentrificación no puede ser visto de manera lineal, este debe ser estudiado de diversas maneras, lo cual implique nuevos contextos en nuevos territorios geográficos con sus respectivas especificidades, tanto locales, regionales y a nivel nación también.

Esta idea recae entonces, en no intentar trasladar ni aplicar las condiciones geográficas ni el contexto cargado de condiciones sociales, políticas, económicas de países anglosajones/europeos, a las realidades urbanas que tienen lugar en América Latina y, sobre todo, en la Ciudad de México.

La gentrificación es resultado de la competencia dentro del mercado capital, una competencia plasmada en el espacio comercial de los centros urbanos, esto da como resultado diferentes escenarios de impacto cuyos factores pueden depender del contexto o situación, en el territorio o espacio en donde este se desarrolle.

Esta transformación de los espacios urbanos y de las ciudades, aunado a la forma en la que se intenta a través de prácticas, elementos e inclusive de ideologías políticas, económicas y sociales reproducir su espacio dentro de las ciudades, da lugar a un concepto que reúne y engloba todo lo ya descrito, tratándose este de la gentrificación.

Son espacios que parten desde el conflicto en las relaciones de poder, dentro de un territorio definido el cual inserta un proyecto (o megaproyecto) que se plantea como un “desarrollo”, sin embargo, se instala con la finalidad de producir el espacio que este requiere, uno a través de la

fuerza. La coacción, imposición y todo aquel poder hegemónico que posee. Un intento forzado y permanente de crear las condiciones espaciales adecuadas que satisfagan y cumplan una determinada agenda y función, una que necesariamente permita poner en marcha la acumulación de capital.

1.2 La Gentrificación como Fenómeno de Impacto Global en las Ciudades

Durante las últimas décadas, la construcción de grandes ciudades y la consolidación de sus respectivas metrópolis, ha atravesado un proceso de transformación y desarrollo urbano que caracteriza el modelo social, económico, político y cultural que se ha venido extendiendo desde procesos como lo son la globalización y el neoliberalismo. Esta centralidad que representan diversas ciudades a nivel global, han sido objeto de la intervención que plantea la renovación en cuanto a la mejora del espacio urbano.

Si bien esto representa un cambio de imagen y de estructura urbana en las ciudades, también significa que se están manifestando impactos importantes de carácter económico y social, ya que en estudios extensivos referente a estos casos (Janoscka, Sequera & Salinas, 2013), no siempre este conjunto de “innovaciones” y/ transformaciones en el plano urbano implica mejoras en las condiciones de vida en diversas zonas poblacionales, siendo este un factor que constata y denota el fenómeno de la gentrificación.

De acuerdo a Foucault (1977), los intereses económicos y políticos en lo que respecta al ordenamiento territorial no es nada nuevo, esto se vislumbraba desde fines del siglo XVIII, sin embargo, debido al gran avance y desarrollo de la humanidad y de las realidades que se viven actualmente, esta tendencia adquiere nuevas características que la globalización ha exacerbado.

La globalización impone en sus prácticas diversos procesos de reestructuración de los territorios para adecuarlos a las practicas del mercado capital global, de esta manera la ciudad se mantiene en constante transformación conforme a la expansión y estructuración de los nuevos mercados, adaptándolos a las necesidades y a las demandas existentes, aquí se desarrollan y surgen configuración dentro del tejidos social de las ciudades como lo es la privatización del espacio público, proyectos urbanos y, por supuesto, los megaproyectos. (Torres-Tovar, 2019)

En esta misma linea, la ciudad es entendida como un proceso dinámico y como expresión de un contexto social/cultural determinado en el que la producción del espacio esencial para la habitabilidad humana en diversos territorios, sigue creciendo bajo una noción de precariedad físico espacial, bajo la exclusión política, la injusticia social, irregularidad ambiental y la miseria económica. (

Es esta la manifestación de un modelo de desarrollo global que a día de hoy determina las condiciones humanas y urbanas, incidiendo en las relaciones establecidas a nivel global, ligadas a las dinámicas asociadas con la división internacional del trabajo y el papel que esto juega en los espacios urbanos en las ciudades, concentrando actividades financieras, siendo receptoras de población y funcionando como el epicentro de la inversión capital tanto nacional e internacional.

Como resultado de la globalización y de las marcadas implementaciones que trajo consigo a nivel social, territorial, político y económico, el fenómeno de la gentrificación actúa y se plantea como un complejo proceso principalmente de intervención y transformación socioespacial vinculado a las dinámicas y gestión dentro de las ciudades cuyo modelo capitalista ha cimentado sus bases.

La importancia de lo que implica lo global a nivel local recae en las particularidades de cada una de las condiciones que pueden estarse desarrollando en determinados contextos, en donde las ciudades toman un rol ya no solo por el propio simbolismo de su existencia, sino que cumplen y desempeñan funciones políticas, sociales, económicas a lo largo del gran territorio geográfico que las delimita, en función de esta configuración socio/espacial se denota el vínculo dependiente de lo global con respecto a lo local y viceversa.

Ciudades globales como lo son (Tokio, Nueva York, Londres), representan grandes centros de gran influencia, dominio, servicios e infraestructura de los cuales emana toda esta configuración y esquema socio/territorial y espacial que funciona como una ruta ya preestablecida de como regular diversas actividades económicas en las ciudades de nivel regional (o bien, ciudades globalizadas siendo el caso de Ciudad de México y Sao Paulo), bajo el esquema capitalista en los diferentes contextos sociopolíticos que se desarrollen, con la finalidad de continuar con la expansión de estas dinámicas y transformaciones de los espacios y territorios urbanos que se producen en las ciudades, las cuales denotan rasgos de apropiación y de conflictos sociales al interior de las mismas, expresadas a través de la elitización o segregación socio-espacial, culminando en los procesos de la gentrificación.

1.3 Megaproyectos en la Ciudad de México

En las últimas décadas, la Ciudad de México como muchas otras ciudades, ha sido el epicentro del desarrollo y transformación de diversos centros y/o espacios urbanos dentro de la ciudad, además de desarrollar una tendencia de centralidad con respecto a sectores y zonas que conforman a la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), lo cual propicia a que se instaure nueva infraestructura física para consolidar ese tipo de centralidad económica.

Esta nueva centralidad a expandir, se trata, de acuerdo a (Sassen. 1991), en la representación de una centralidad dispersa geográficamente que posteriormente constituye una red interconectada y sin fronteras de ciudades globales. Esto percibiéndose desde una perspectiva del *sur global*, atravesando la brecha norte-sur existente referente a la consolidación de ciudades del llamado *primer y tercer mundo*.

Pertenecer a esta red global que configura esta centralidad, representa grandes cambios y transformaciones en el plano urbanístico de la propia ciudad, lo que más sobresale es el crecimiento en el sector de servicios. Intrínsecamente esto último, se vincula a la tendencia del *norte global* que se ha tratado de replicar en el *sur global*, respecto a las ciudades globales que se han consolidado como centros/metrópolis vanguardistas, caracterizándose en diferentes ámbitos de la vida económica, social, política y cultural.

Sin embargo, el claro ejemplo de estas ciudades globales en la región del sur, no igualan la escala u operabilidad del denominado *primer mundo*, las condiciones ni el contexto es el mismo bajo el que se sitúa el desarrollo en el sur, por lo que el término apropiado pudiese ser, “ciudades globalizadas”.

Teniendo en cuenta el desglose y expansión urbanística en la Ciudad de México y el crecimiento mencionado en el ámbito de servicios, debe tenerse en cuenta que este crecimiento posee la tendencia de exacerbar las desigualdades que ya existan en la economía y sociedad urbana, además de intervenir e impactar en el entorno e infraestructura de la misma, síntomas como el mercado inmobiliario, la financiación y urbanización transnacional son características también del fenómeno de gentrificación, juega un papel relevante.

Se tiene el precedente de casos, que. impulsados por la implementación del modelo neoliberal y la expansión capitalista en términos de transformación y urbanización global, que sientan las bases de la gentrificación, reconfiguran el espacio urbano al servicio y necesidades del mercado inmobiliario transnacional, como lo son Santa Fe, Alameda, diversas zonas en Polanco, Xochimilco y también se ahondará en los megaproyectos (o rascacielos) más significativos de la Ciudad de México.

El megaproyecto de Santa Fe, surge como un centro corporativo de carácter inmobiliario en una zona con escasos niveles de desarrollo e infraestructura de la ciudad, tratando de retomar la noción de los centros en la planeación urbana, en un momento donde se tendía a la terciarización en demanda de los espacios para establecer operaciones sobre el tejido urbano. Como buen proyecto de “desarrollo” era presentado como el primer paso para lo que sería el *nuevo modelo de la ciudad*, se situó en el poniente de la Ciudad de México, un gran pilar corporativo y residencial de lujo que simbolizaba el mayor desarrollo inmobiliario de América Latina en esos años (80’s Y 90’s), pero que también simboliza un modelo de ciudad excluyente. (Valenzuela, 2007)

Se planeó en este territorio para sustituir la zona de basureros y asentamientos irregulares que previamente ocupaba toda la zona, tal como puede observarse en la Figura 2, la intervención de empresas inmobiliarias simbolizó el inicio de la expansión y transformación en el tejido urbano que reconfigura ciertas zonas de la ciudad para emular una ciudad que muy difícilmente la Ciudad de México llegará a se., se trata solo de replicar las ciudades y metrópolis del *sur global*, para beneficio del mercado trasnacional y el flujo acumulable de capital. (Moreno, 2015)

Figura 2

Vista de la zona de descarga de los camiones de basura y la barranca

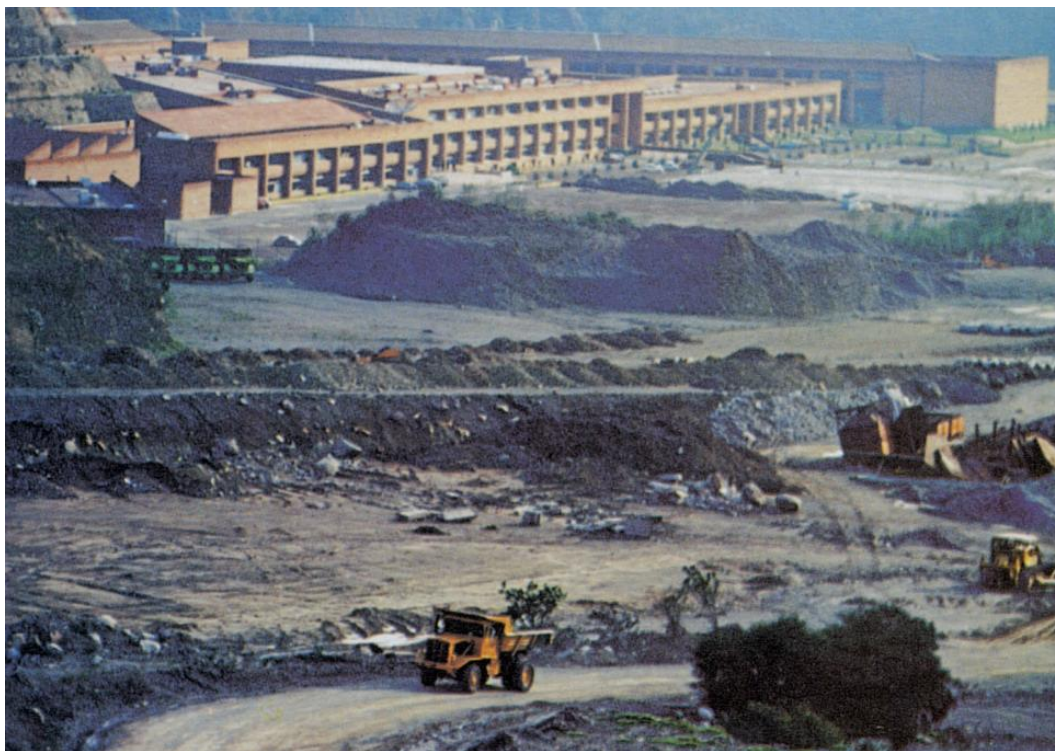


Nota. Adaptado de Geografías en construcción: El megaproyecto de Santa Fe en la Ciudad de México (p. 267), por M. Moreno, 2015, Universidad Autónoma Metropolitana (UAM)

Para mediados de los 80' el periodo de gestación del megaproyecto ya contaba con avances, sin embargo, en los terrenos adquiridos que sumaban un aproximado de 850 hectáreas entre lo que hoy es la Alcaldía Álvaro Obregón y Cuajimalpa, ya comenzaba a entrar en obras de construcción lo que hoy se conoce como Universidad Iberoamericana (Figura 3), sede que fue de la infraestructura inicial en el nuevo esquema del entorno urbano de la zona después de que la sede que tenía lugar en Coyoacán fuera afectada por un sismo en 1979. (Valenzuela, 2007)

Figura 3

Construcción de la Universidad Iberoamericana y áreas circundantes en 1985.



Nota. Adaptado de Geografías en construcción: El megaproyecto de Santa Fe en la Ciudad de México (p. 267), por M. Moreno, 2015, Universidad Autónoma, Metropolitana (UAM)

No fue hasta 1987, año en la que se habían cerrado la compra de todos estos terrenos que albergaban el inmenso basurero y zonas colindantes, comenzaría operaciones en la construcción del inmueble de lo que sería Santa Fe, esta megaproyecto representaba para el país una gran inversión que generaba expectativa sobre la estabilidad y crecimiento económico que brindaría, siendo el mayor centro urbano hasta ese entonces que impulsara el cambio económico de la ciudad y sobre todo, impulsara el desarrollo del sector inmobiliario. (Castañeda, 2014)

Llego la década de los 90's, se tenía gran expectativa sobre el megaproyecto que representaría un antes y después en cuanto a centros urbanos en la ciudad, la apertura del complejo

inmobiliario habitacional. centro comercial, de negocios y de actividad financiera se da en 1993. Santa Fe a día de hoy (Figura 4), simboliza una de las grandes transformaciones en el tejido urbano más importantes de las últimas décadas, nuevas edificaciones, ostentosos complejos residenciales y de negocios, realidad que representó y que simboliza el modelo de “lo que debe ser la ciudad”, tanto en servicios, centros comerciales e inclusive escuelas y hospitales que son introducidos al esquema de *la ciudad lujosa y exclusiva*. (Castañeda, 2014)

Esto representó un punto de inflexión en la planeación de la ciudad, sobre todo en lo que respecta a la intervención e inversión de inmobiliarias en proyectos de tal magnitud, siendo el desarrollo urbano prometido una simple cortina de humo que devela posteriormente el claro ejemplo del crecimiento urbano desmedido, polarizante, sin planeación y que no apuesta por un desarrollo sustentable.

Figura 4



Nota. Adaptado de Geografías en construcción: El megaproyecto de Santa Fe en la Ciudad de México (p. 279), por M. Moreno, 2015, Universidad Autónoma, Metropolitana (UAM)

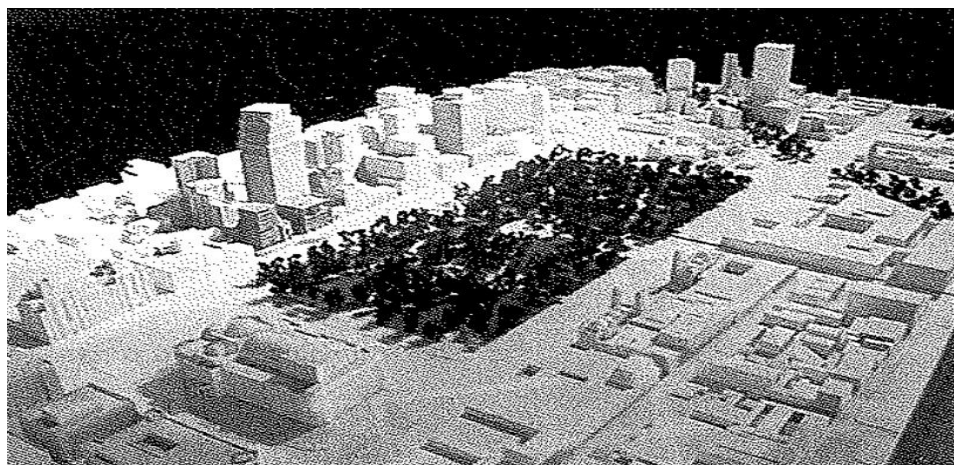
Probablemente el megaproyecto que más se asemeja y comparte ciertas similitudes al de Santa Fe es el de Alameda, éste surge a partir de 1985 en consecuencia de los sismos ocurridos en la Ciudad de México, en donde resultaron afectadas construcciones en la zona de la Alameda.

Como ya se ha mencionado, en el proceso de instauración del modelo neoliberal en México, se gestó una nueva etapa con fuertes implicaciones para la Ciudad de México, fue durante el gobierno de Manuel Camacho Dolis (1988-1993), cuando se insertaron cambios para rediseñar el esquema económico del Departamento del Distrito Federal (DDF), proponiéndose la inserción de los cambios urbanos, en este contexto, se impulsaron diversos proyectos que buscaban ser catalizadores en cuanto al desarrollo económico del país.

El proyecto Alameda (el cual incluía la avenida Paseo de la Reforma, que, después sería denominado Corredor Reforma), estaba destinado a crear un desarrollo turístico y comercial, se impulsaban diversos desarrollos inmobiliarios de alto rango, destinados al sector financiero y corporativo global. En la Figura 5 se aprecia una escala a maqueta de este megaproyecto. (Romero, 2011)

Figura 5

Maqueta del Proyecto Alameda



Nota. Adaptado de Exposición Legorreta. Poeta mexicano de muros y color. Antiguo Colegio de San Idelfonso, noviembre de 2005. Fotografía: Adrián Hernández Cordero.

En 1991 se da a conocer este megaproyecto como “Plan Alameda”, teniendo un área de alcance de trece mazanas, detonando las inversiones en lo que sería un espacio de distintas escalas y de una mejor imagen urbana, en los distintos usos de suelo iban desde oficinas, comercios, hoteles, centros culturales y viviendas siendo este conjunto denominado “un desarrollo inmobiliario integral”. (Monge, 1991)

Este proyecto (megaproyecto) contó con el apoyo de la firma canadiense *Reichmann*, se hizo un análisis riguroso sobre la inversión en bienes raíces y sobre el emprendimiento de negocios a nivel global por parte del socio mayoritario de la firma George Soros, la Ciudad de México resultó ser una de las opciones que representaba una demanda alta en la rentabilidad de dichas inversiones. (Valenzuela, 2017)

Como en la mayoría de casos en los que se ve involucrado un proyecto de semejante magnitud, se generan dudas e incertidumbre por parte de la población y/o habitantes de la zona, sobre como sería manejada la construcción y etapas del megaproyecto. Esto debido al gran hermetismo que se generó alrededor de la planeación del mismo, en la que se llegó a señalar que los habitantes de la zona serían desplazados, ante estos rumores, comerciantes y vecinos del territorio de la Alameda demandando información y esclarecimiento sobre el proyecto, consolidaron un movimiento que dio pie a la Asociación de Residentes, Comerciantes y Trabajadores de la Zona Alameda (ARCTZA).

La ofensiva y demanda vecinal fue contundente, de principio buscaban que se respetaran los derechos en su permanencia y estancia de la zona, hasta el grado de impedir que se pusieran en

marcha las obras de construcción hasta no esclarecerse el plan integral que incluyera su instancia una vez finalizada la construcción. No representaban una oposición a la transformación y renovación de la zona, de su barrio y viviendas, pero su exclusión y reubicación al azar dentro de la agenda del Plan Alameda era la principal de sus preocupaciones. (Hernández, 2012)

La planeación del megaproyecto se vio pausada por momentos, ante las estrategias y acuerdos que se llevaron a cabo para proceder de mejor manera y de que hubiese un mejor entendimiento entre el gobierno y la sociedad, por lo que después de varios procesos administrativos y de consultas, sumado a la creación de un Comité Técnico vecinal que integraba a importantes organizaciones como el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) se consolidó una propuesta alternativa que tuviese en cuenta las condiciones físicas y sociales de la zona.

El margen de las trece manzanas que se tenían en mente en la planeación de este megaproyecto se amplió sustancialmente a sesenta y cuatro dentro de las cuales se tenían destinados 10 proyectos más, esto con la intención de poder agrupar y unificar de mejor manera el barrio de lo que conformaba la zona sur de la Alameda al Plan de Alameda ya previsto anteriormente, mejorando las condiciones socioespaciales de los habitantes con la renovación de toda esta infraestructura. (Romero, 2011)

En años posteriores, el proyecto tuvo diversos retrasos en cuanto a su puesta en marcha, el instrumento de planeación urbana denominado Zona de Desarrollo Controlado (ZEDEC), aunque novedoso, aun contaba con deficiencias y se optaba por un panorama más estable, entre 1994-1997 el megaproyecto una vez más hacia cambios en su estructura de planeación, se volvió a delimitar un rango de manzanas inferior al ya planteado (de nuevo trece), la idea de este megaproyecto seguía siendo la idealización de una gran y lujosa “ciudadela”, así denominada por el reconocido

arquitecto mexicano Ricardo Legorreta (director del Fideicomiso Alameda en ese entonces y encargado del proyecto), a pesar de que este mantenía que se integraría a los residentes en este nuevo esquema urbano, muy difícilmente estos accederían a tan altos costos de las viviendas por la tan elevada inversión y uso de suelo que ya se había planteado para el desarrollo inmobiliario. (Romero, 2011)

A partir de 1997 la planeación y ejecución del Plan Alameda quedó sesgada, con los cambios en la estructura de gobierno y la llegada de Cuauhtémoc Cárdenas como primer Jefe de Gobierno elegido democráticamente, la administración en la ciudad ejecuto cambios en cuanto a lo realizado en la anterior administración, se sustituyó al Director del Fideicomiso Alameda, por ende, no se tenía pensado continuar con el plan, buscando una alternativa que se enfocará más en la regeneración del Centro Histórico y de Alameda de manera incluyente.

No fue hasta el año 2000, con la llegada de Andrés Manuel López obrador a la jefatura de gobierno, siguiendo la línea izquierdista que ya había sembrado sus bases con Cárdenas, el Plan Alameda vuelve a ser considerado como un megaproyecto que detonaría la actividad económica y turística de la capital. (Valenzuela, 2017)

La firma *Reichmann* aún seguía en el juego, en donde tuvieron el mayor aporte y financiación de capital, aunque, las irregularidades aun persistieron ante la nueva administración del GDF y por cuestiones técnicas/políticas el megaproyecto queda en suspensión nuevamente. La administración local y la firma canadiense acordaron nuevos términos y se dieron nuevas negociaciones, en donde quedaría transformada la esencia del plan inicial, pasando de un desarrollo en Alameda, como megaproyecto comercial, a un complejo de carácter público que se denominó Plaza Juárez.

Eventualmente solo serían construidos dentro de la nueva dinámica del proyecto los edificios públicos con más relación al gobierno de la ciudad, estos fueron la Secretaría de Relaciones Exteriores, el Tribunal Superior de Justicia y el Archivo General de Notarías, así como también los megaproyectos inmobiliarios, el hotel Sheraton Centro Histórico, y los de carácter residencial Plaza Juárez y Puerta Alameda (Figura 6). (Hernández, 2012)

Figura 6

Maqueta virtual del Proyecto Puerta Alameda



Nota. Adaptado de El proyecto Alameda (p. 36) por A. Hernández Cordero. 2012, Puebla, México.

Otro caso es el de la zona de Polanco, que si bien no tuvo las mismas similitudes o magnitud de los casos previamente abordados, sí que destacó por sus rasgos espaciales/territoriales que

servieron como impulso a que esta ola del neoliberalismo que se estuvo desarrollando desde mediados de los 90's en la Ciudad México, enfocara su atención y recursos en estas áreas y territorios estratégicamente halando para el emprendimiento y el crecimiento económico que atrajera las inversiones extranjeras, el turismo y todo fuera instrumentándose para el adapte de estas zonas (en su mayoría de carácter industrial) en procesos de redensificación urbana.

Hay que entender que muchas de estas trasformaciones y procesos en el tejido urbano de la ciudad, fueron resultado de la exponencial tendencia en la implementación de políticas urbanas neoliberales cuya tendencia se ha mantenido durante las últimas dos décadas, lo cual ha exacerbado las disputas urbanas en respuesta a los procesos de gentrificación lo que da lugar a mayor segregación urbana y por ende una ciudad más desigual.

Cabe destacar que dentro de esta transición al modelo neoliberal y la hegemonía que poco a poco se consolidó en los procesos socio-territoriales, económicos y políticos, debe observarse y estudiarse el papel que desempeñan las desarrolladoras (o desarrolladores) inmobiliarios en el sector urbano, en el caso de Polanco, han sido diversos los casos que se extienden a lo largo de la zona que se encuentra delimitada en la Alcaldía Miguel Hidalgo, cuyo propósito ha sido el de generar esta centralidad impulsado desarrollos inmobiliarios de carácter comercial (establecimientos de servicios y plazas comerciales), habitacional (conjuntos departamentales) y ejecutivo (oficinas). (Aguayo, 2016)

Nuevo Polanco es el nombre con el distinguió a la radical transformación de predios y zonas de carácter industrial en lo que sería una nueva propuesta urbana cuyo territorio abarca actualmente las colonias de Granda, Ampliación Granda en extensión hacia la colonia Anáhuac. La idea que se concibió sobre el concentrar estos amplios territorios para una mayor innovación, planeación y acumulación financiera no solo representaba una gran oportunidad en cuanto al

pasando de ser industrial a uno habitacional mixto, lo que sentaría las bases de una paulatina transformación, Nuevo Polanco.

El gran desarrollo que abarco predios pertenecientes a la antigua zona industrial de la colonia Grandas fue paulatino, las trasformaciones no solo tendrían un impacto significativo en la zona, sino que el megaproyecto de Nuevo Polanco estaba encaminado a comprender uno de mayor alcance en términos de gentrificación y redensificación en el contexto de lo que se desarrollaba como una ciudad central.

En paralelo a esta ola neoliberal que impacto en todos los niveles pero sobre todo a la configuración del tejido urbano, el gobierno de la Ciudad de México a través de instrumentos como lo eran en ese entonces los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, atendían problemáticas y brindaban la atención requerida en varios territorios a lo largo del entonces Distrito Federal, sin embargo, este apoyo y atención gubernamental para la mejora de viviendas y el entorno urbano de carácter social se vio limitada a las colonias y barrios con mayor índice de marginación, por otra parte, la inversión privada y el impulso de un nuevo modelo de “ciudad” era dirigida mayormente a sectores de clase media y alta, lo que acrecentaba la brecha social de desigualdad y segregación urbana en términos espaciales. (Valdez, 2020)

La extensión que abarcó este desarrollo sumo también a otra zona de carácter industrial, la colonia Anáhuac, posterior a esto y en la primera década de los años 2000's el crecimiento y transformación del tejido urbano caracterizo a la zona por su marcada verticalización en su infraestructura, marcando el cambio físico, económico y social de los barrios y colonias, lo que daría pie a la competitividad urbana y la llegada de inversiones que fungieran como núcleo de las trasformaciones territoriales y materiales en la ciudad, de la reestructuración socioeconómica pero también de la fragmentación socio-espacial. (Lever y Turok, 1999)

La tendencia de la verticalización urbana en los desarrollos e infraestructura fueron una influencia vanguardista europea en el tema de viviendas y edificaciones. Esta verticalización se presenta en función del crecimiento en altura. Reconquistando áreas centrales y que consolidan cierto poder económico de agentes inmobiliarios privados y, por ende, del mercado capital en la renta de suelo. (Casgrain y Janoschka, 2013)

Representa una manera innovadora y revolucionaria en la forma de configurar el espacio urbano con base en los procesos de modernización del tejido urbano, colocando a la ciudad (en este caso la Ciudad de México y los megaproyectos inmobiliarios como Nuevo Polanco), en el lugar que concentra, produce y reproduce el capital y también la fuerza de trabajo, lo que da pie a las transformaciones espaciales que se ven reguladas por la lógica de la acumulación de capital. (Aguayo, 2016)

Tanto en el neoliberalismo y globalización, esta lógica de acumulación de capital ha incidido en la manera de percibir, imaginar, diseñar y gestionar las ciudades, esto en gran parte por la influencia de políticas neoliberales y capitalistas son guiadas por la necesidad de establecerse en territorios y zonas lucrativas para la absorción y reproducción de capital. (Harvey, 2005)

Desde el año 2000 el crecimiento se manifestó paulatinamente, con la llegada de grandes industrias como la General Motors, instaurándose con basta infraestructura (edificios con oficinas de 8 niveles de altura), hasta el año 2006 con la aparición de plaza Antara con una construcción más pronunciada que abarcaba intereses comerciales, pero también corporativos (oficinas), sin embargo, esa fue la primera fase de posteriores que siguieron en los próximos años. Para el 2010 el proyecto Plaza Carso ya materializado constó de 3 torres que alcanzaron los 22 niveles/pisos de altura, y posteriormente algunas construcciones rebasaron hasta los 25 pisos, estas eran las alturas

máximas permitidas en la zona (Figura 8), fueron establecidas en función de la superficie del gran predio debido a su antiguo uso industrial. (Valdez, 2020)

Figura 8

Ampliación Granada y sus alrededores en el año 2015.



Nota, Adaptado de Morfología urbana de Nuevo Polanco (p. 69) por Arq. A. Valdez Zúñiga, Fuente:
horizontal.mx/conversaciones-sobre-el-espacio-publico-nuevo-polanco/

Posterior a ese año y hasta 2018 el crecimiento y transformaciones en la zona fueron significativas, el proceso de gentrificación se intensificó, construcción de nuevas estructuras y la demolición de edificios viejos o abandonados fueron el incentivo perfecto para “revitalizar” y reconfigurar al completo Nuevo Polanco. La actividad industrial para ese entonces había desaparecido totalmente, la vivienda se convertiría en el principal uso de suelo, lo que también incentivo el trazado y construcción de nuevas vialidades que conectasen la gran actividad que generaba el núcleo de la zona, configurándose de esa manera una metrópolis cargada de grandes

servicios, actividades y densidad poblacional como se puede apreciar en la Figura 9, tal como la conocemos actualmente. (Valdez, 2020)

Figura 9

Colonia Ampliación Granda en la actualidad se encuentra densamente construida.



Nota. Adaptado de Morfologías urbana de Nuevo Polanco (p. 57) por Arq. A, Valdez Zúñiga, Fuente:
horizontal.mx/conversaciones-sobre-el-espacio-publico-nuevo-polanco/

El recorrido a través de estos importantes casos de estudio como lo es el de los megaproyectos, no solo representa el antes y después en la configuración socio-espacial y territorial de la Ciudad de México, va más allá del espacio meramente físico, la ciudad desempeña el papel de actor y/o sujeto social además de solo ser el espacio donde se desarrolla la actividad humana, tratemos de comprender los procesos que esta ha albergado, cosechado y experimentado a lo largo de los años.

Por ello, identificar estas transformaciones en casos específicos, en procesos históricos y contextos sociales, económicos y políticos particulares (la globalización y el neoliberalismo en la Ciudad de México), ayuda a interrelacionar los fenómenos y procesos que se van desarrollando, como lo es la gentrificación.

Si bien todos estos grandes desarrollos inmobiliarios, proyectos e infraestructura representaron un antes y después en cuanto a la configuración del tejido urbano en la Ciudad de México, no engloba todo el panorama y transformaciones graduales que sufrió la ciudad con el paso de los años, antes y después de que la tendencia neoliberal comenzara a hacerse presente.

Como ya lo planteé anteriormente, uno de los rasgos principales de esta globalización neoliberal es la calca o modelo de una metrópoli, y por ende, la de una ciudad modelo que brinde tanto servicios e imagen de innovación en todos los aspectos, principalmente hablando en términos de infraestructura,

Los rascacielos y las mega construcciones de incontables metros/pisos han simbolizado una evolución en cómo se mira e interpreta a la ciudad arquitectónicamente hablando, la influencia tanto de la globalización y la modernización han sido el eje conductual por el que el capitalismo y el neoliberalismo han sabido aprovechar y enfocar recursos en estos esquemas de reproducción a gran escala dentro de las ciudades.

La Ciudad de México destaca como metrópoli en toda la región de Latinoamérica, por sus números edificios, monumentos, museos y por la basta historicidad social, cultural que le han otorgado gran relevancia. Hoy en día existen diversos rascacielos, construcciones o megaproyectos de gran magnitud que hace unas décadas no era común apreciar.

La Torre Latinoamericana (Figura 10), fue la primer gran estructura construida en el año de 1948 e inaugurada en 1956 de la mano del arquitecto Augusto H. Álvarez, cuenta con una altura de 166 metros y está conformada por 44 pisos. Destacó por su composición de cristal y aluminio, cimentada en bases hidráulicas por su ubicación dentro de una zona sísmica. (López, 2013)

Figura 10

Torre Latinoamericana



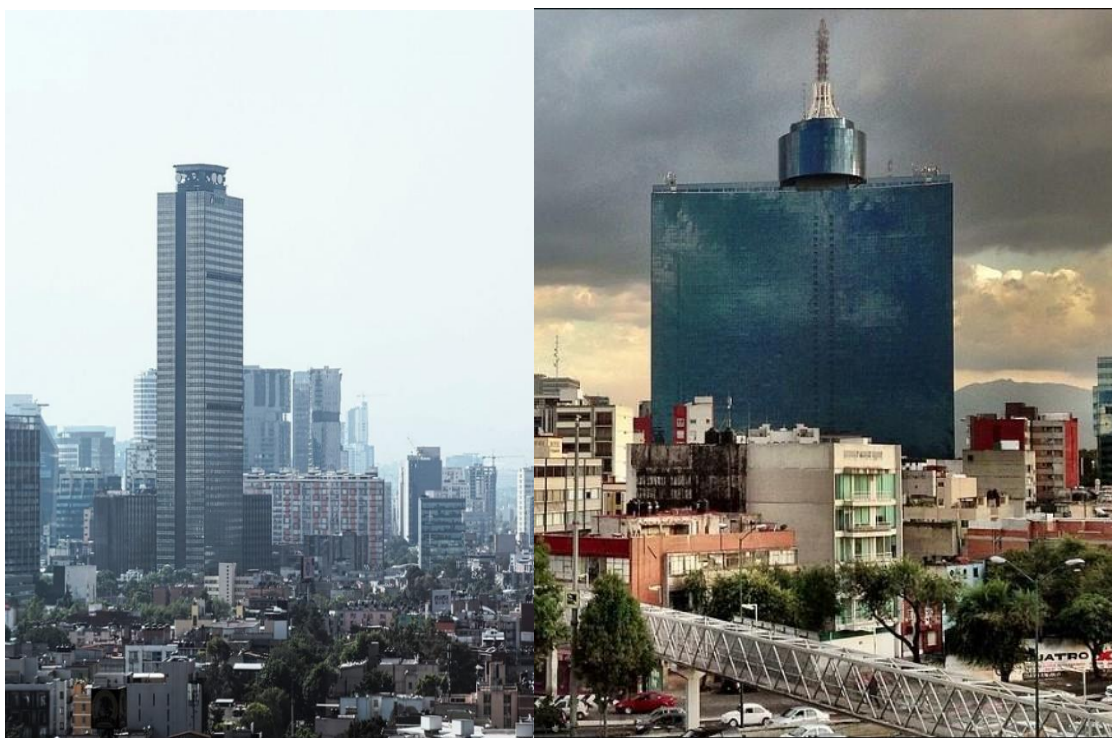
Nota. Imagen de La Latino después de haber sido inaugurada, por Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

A partir de entonces se dio un patrón en la construcción de grandes edificaciones en la Ciudad de México y sobre todo en una zona de gran actividad sísmica, sin embargo, esto solo reflejaba la gran influencia global por configurar el tejido urbano de esta manera.

En 1972 llegaría el World Trade Center Ciudad de México (Figura 11), considerado un centro de reuniones y convenciones que alberga oficinas, clínicas de salud, salas corporativas, espacios comerciales, restaurantes, bancos, centros culturales, etc; su construcción comenzó en el año de 1966 pero finalizó hasta 1972, mismo año en el que se inauguró. Tiene una altura de 207 metros y cuenta con 50 pisos. La Torre Ejecutiva de Pemex (Figura 11), fue el siguiente rascacielos en construirse más grande de la ciudad, su construcción comenzó en el año de 1979 bajo la dirección del ingeniero Roberto Ramírez Guevara y el arquitecto Moctezuma Díaz Infante, se inauguró en 1984. Mide 211 metros de altura y cuenta con 51 pisos. (López, 2013)

Figura 11

World Trade Center de la Ciudad de México y la Torre Ejecutiva de Pemex.



Nota. Recuperado de MexicoCity.cdmx.gob.mx [Fotografía], por Armando Argandar,

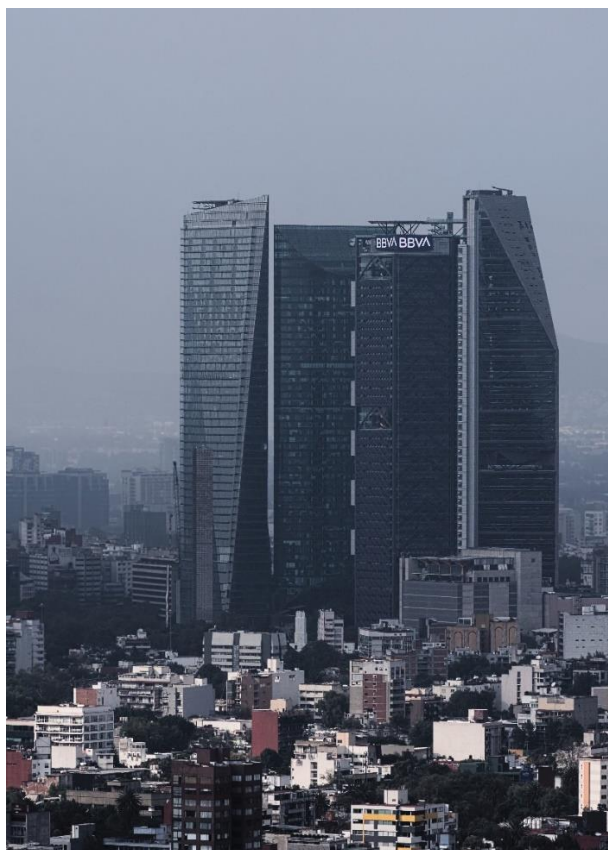
(<https://mexicocity.cdmx.gob.mx/?lang=es>)

En la última década las construcciones y rascacielos más importantes en la Ciudad de México son la Torre Mayor, Torre BBVA y la Torre de Reforma (Figura 12), con cifras de 225 metros de altura, 235 metros y 246 metros respectivamente.

Torre Mayor, desarrollada por el arquitecto canadiense Paul Reichmann, comenzó su desarrollo en 1999 finalizando en el año 2003, la planeación de la Torre BBVA comenzó en 2009 por el arquitecto mexicano Ricardo Legorreta y el arquitecto británico Richard Rogers, por último, la Torre de Reforma de la mano del arquitecto mexicano Benjamin Romano que tomo cinco años de construcción, inaugurándose en 2016. (Gobierno de la Ciudad de México, 2023)

Figura 12

De izquierda a derecha: Torre Mayor, Torre BBVA México y Torre de Reforma.



Nota. Recuperado de MexicoCity.cdmx.gob.mx [Imagen] (<https://mexicocity.cdmx.gob.mx/?lang=es>)

Actualmente, el rascacielos y megaproyecto inmobiliario más reciente y, sobre todo, el de mayor magnitud en la Ciudad de México es la Torre Mitikah, del cuál se estará hablando más a detalle el capítulo siguiente.

Capítulo 2 Procesos de Transformación Urbana en la Colonia Xoco a través de los Años

(Marco Teórico)

La Ciudad de México se ha caracterizado por constituirse como una ciudad repleta de matices ya sea política, económica, social y culturalmente hablando, ámbitos que la conforman y que le brindan cierta identidad a la misma, muy vinculado y a la par de los cambios y transformaciones en el tejido(territorio) urbano, lo mismo sucede con el crecimiento y expansión de la mancha urbana, la cual ha incrementado exponencialmente en las últimas décadas.

El factor poblacional, es uno que debe ser atendido desde el enfoque de disciplinas básicas, siendo una de ellas la planeación, más relevante, en los paradigmas de crecimiento urbano tan complejos que se presentan en los tiempos actuales. El vasto conocimiento que se ha desarrollado acerca de planeación urbanística que ha transitado en la historicidad humana ha servido a lo largo de los años como base para incontables análisis y diagnósticos entorno a la ciudad, por lo que la importancia e impacto que han generado tanto modelos económicos como las distintas configuraciones de carácter político y social, hace que constantemente se tenga que reevaluar estas (estrategias o planes) que son estructurados para concentrar la viabilidad y ventajas de actividades y funciones que se desempeñen en los diferentes escenarios de las ciudades por el mundo en modelos, sobre todo en conceptos como la ciudad global, globalizada o ciudad compacta.

El concepto de ciudad compacta refiere los cambios y modificaciones en los usos de suelo, en la regeneración y reconstrucción del entorno urbano, lo cual es característico del proceso de redensificación, ambos van de la mano y, por ende, esta ciudad compacta se constituye a través de factores como la edificación vertical en los proyectos y megaproyectos inmobiliarios. También por el papel que juega el Estado en la administración y proporción de recursos y servicios públicos urbanos, además de las intervenciones al espacio público en la ciudad.

Ahora bien, en paralelo a este concepto y el caso de la Ciudad de México debe tenerse en cuenta que ésta es una ciudad altamente (densamente) poblada, de acuerdo con el censo del año 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), la Ciudad de México es la segunda entidad más poblada de todo el país, con 9 209 944 habitantes, pero siendo la de mayor densidad poblacional con 6163 habitantes/km², sin embargo, esta cifra ha aumentado gradualmente en los últimos años. (Navarrete, 2019)

Esto ha detonado la necesidad de construir y adaptar más viviendas que, por si fuera poco, estas necesitan residir en espacios y territorios estratégicos que resulten más rentables para diversos desarrolladores de carácter urbano. Por lo tanto, la concentración urbana y la habitabilidad chocan bajo la concepción de hacer la ciudad desde, a través y para el desarrollo económico en los términos y reglas del modelo capitalista y el mercado global, siendo éste impulsado por las transformaciones urbanas haciendo uso de instrumentos financieros y que expanden la tendencia del fenómeno de la gentrificación, en donde el mercado inmobiliario se abre paso para la construcción y edificación que promete un modelo de ciudad con mejoras en la calidad de vida, propiciando mayor concentración urbana pero, mayor resistencia y oposición vecinal que afecta directamente su habitabilidad.

En este sentido y en lo que refiere a la colonia y pueblo de Xoco, conviene situarse en el contexto e historicidad en torno a este pueblo/barrio originario, además de la mención de algunos otros que se encuentran situados en el sur/sur-poniente de la Ciudad de México, los cuales, han logrado preservar a lo largo del tiempo sus usos y costumbres (tradiciones), lo cual crea una barrera en contraste con el resto de la ciudad, sin embargo, la colonia y pueblo de Xoco y diversos pueblos/barrios han quedado *atrapados* en la gran red de la expansión urbana, siendo lentamente succionados y opacados por esta fuerza transformadora, globalizante y neoliberal.

El concepto de pueblo, en la mayoría de ocasiones, tiende a ser relacionado con una situación característica de marginación económica y social, no obstante, el análisis y estudio de los pueblos originarios y urbanos en la Ciudad de México está más vinculado a la amenaza constante que reside hacia estos territorios de desaparecer. Con el paso del tiempo ha habido una progresiva pérdida de estos territorios llenos de historicidad, lo que deja en el olvido su sentido de identidad, así como sus representaciones sociales y vínculos que entre sí se encuentran imbricados.

Estos cambios tan radicales y manifestaciones de “progreso” no hacen más que transgredir la integridad de estos pueblos, pero también de las y los individuos que los conforman, todo esto en el contexto de las nuevas dinámicas económicas, sociales políticas y culturales que impone la globalización y el neoliberalismo. (Navarrete, 2019)

La *ciudad central*, ha albergado a estos pueblos y barrios originarios que datan desde la década de los años treinta hasta la década de los setenta, han estado esparcidos a lo largo y ancho del territorio que actualmente ocupan alcaldías como la Cuauhtémoc, Benito Juárez, Venustiano Carranza y Miguel Hidalgo, con el pasar de los años, la ciudad en pleno crecimiento y desarrollo, absorbía y disipaba a muchos de estos pueblos cuyo origen se remonta hasta la época prehispánica. (Domínguez, 2019)

Colonias como Tacuba, Tacubaya, Mixcoac, Coyoacán y así como los distintos pueblos que allí se concentraban, se dispersaron y dividieron, sumándose con el paso del tiempo al extenso entramado de una ciudad en crecimiento (Ciudad de México), esto propiciado principalmente a los procesos de industrialización.

Desde los años cuarenta la colonia y pueblo originario de Xoco ha atravesado por diversos procesos de transformación urbana que han continuado hasta la fecha, pero, ¿de dónde vienen las

raíces de este territorio y del pueblo originario?, ya que, como bien se mencionó con anterioridad, Xoco es uno de los diversos pueblos/barrios originarios en preservarse (apenas), desde la época prehispánica.

El origen de Xoco data desde Mesoamérica, éste perteneció en ese entonces a uno de los pueblos de la cultura Teotihuacana que se asentaron y desarrollaron en lo que comprende actualmente el Valle de México del año 150 a.C – 750 d.C. aproximadamente (Valverde y Lira, 2023), temporalidad en la que se da la llegada de Hernán Cortes en 1519 y mucho antes de la llegada del Imperio Azteca. Tras el éxito que tuvo la conquista de los españoles, se integró como parte de la Nueva España, ahí se encontraba el poblado de Xocotenco, que corresponde a lo que hoy es Xoco. (Arceo, 2021)

Durante la colonia, Xoco transitó a ser un poblado dentro del corregimiento de Coyoacán, posteriormente en el siglo XVIII pasó a formar parte de la Hacienda Xoco, esta se distinguía por su tradición y actividad agrícola y ganadera. Esta hacienda pasó a formar parte de la prefectura de Tlalpan en el año de 1888, seguido de pertenecer a la entonces delegación General Anaya hasta que después se fundó la delegación (actualmente alcaldía), Benito Juárez.

Resulta entrañable la transición y resiliencia que este pequeño territorio y pueblo rural tuvo al formar parte de una gran ciudad que emergía a los alrededores, siendo un factor clave en la organización socio-espacial, económica, política y cultural para la población originaria y como esto influyó y sigue influyendo hasta nuestros días.

Esta influencia puede segmentarse e identificarse en diversas etapas de conurbación que continúan hasta la actualidad, es importante señalar que Xoco, fue un territorio en el que se dio mucho la producción agrícola, estas actividades resultaban posibles por la cercanía del territorio y

pueblo con el río Churubusco que fue intubado cerca de los años cincuenta. Esto dio como consecuencia que las actividades comerciales agrícolas del territorio originario dieran un giro hacia la etapa industrial que se desataba en el país, destacándose la industria cultural.

Testimonios de pobladores originarios en Xoco y diversos estudios realizados, determinan que los procesos de transformación intensiva en el territorio comenzaron desde finales de la década de los cincuenta, lo que significó solo el principio de la reconfiguración y reestructuración tanto de Xoco como de sus alrededores.

A partir de los años sesenta y en adelante, la conurbación se comienza a hacer cada vez más presente con la construcción de la primera plaza comercial y de condominios horizontales, provocando que Xoco y sus alrededores comenzarán a ser visos como zonas de interés para la inversión, pero también para la población, desatando una ola de urbanización habitacional y fraccionamientos en las periferias al territorio y pueblo originario.

Entre algunas de estas edificaciones y/o construcciones destacan: la inauguración del Auto cinema del Valle en 1961 (ahora conocido como Auto cinema Coyote), la plaza comercial Plaza Universidad (Figura 13) en 1969 y la construcción de unidades habitacionales del Infonavit y Fovissste (Unidad Habitacional Tlalpan en 1957, en los setenta la Unidad Habitacional Integración Latinoamericana en 1974 y Unidad Habitacional Miramontes en 1976). Y La Plaza de los Compositores en el año de 1977. (Montes, 2021)

Figura 13***Plaza comercial “Plaza Universidad”***

Nota. Recuperado de El Financiero [Fotografía], 2020 Fuente:

[\(https://revistaaventurero.com.mx/aqui_fue/conoce-ell-primer-centro-comercial-de-la-ciudad-de-mexico-plaza-universidad/\)](https://revistaaventurero.com.mx/aqui_fue/conoce-ell-primer-centro-comercial-de-la-ciudad-de-mexico-plaza-universidad/)

Los años ochenta continuaron con esta fuerte tendencia de transformación en la periferia urbana, con la llegada e influencia del neoliberalismo, el desarrollo de la ciudad provocó un crecimiento desmedido, presentándose casos y tendencias de desarrollos inmobiliarios sembrando el fenómeno gentrificador en la inversión de proyectos y megaproyectos.

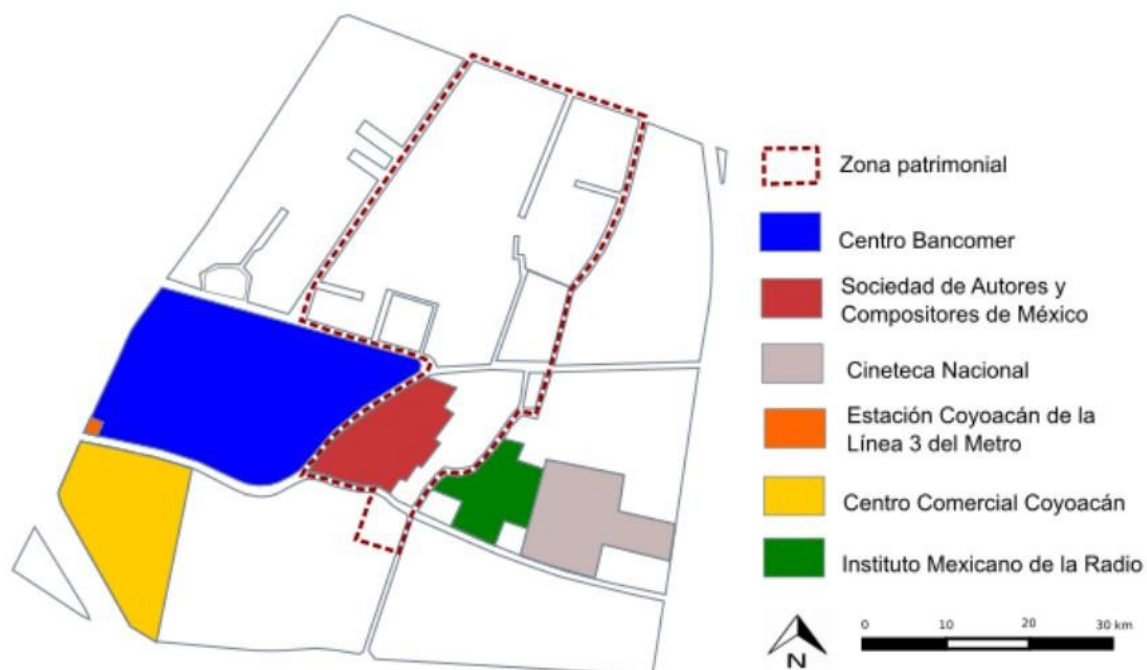
Importante resaltar que, esta década representó un momento estratégico en cuanto a la implementación de un modelo político/económico en el país, no tardó en hacerse presente la influencia e iniciativa inversionista en el territorio mexicano, impulsada por la lógica del capital y su reproducción ligado a las nuevas estrategias de planeación urbana, marcaba el inicio de un

despliegue total del amplio mercado inmobiliario y de grandes firmas constructoras de carácter internacional.

Grandes desarrolladores no dejaron pasar la oportunidad de formar parte en el nuevo panorama de cómo se estaba configurando la ciudad desde puntos y zonas estratégicas, el neoliberalismo y todo lo que representa se hacía cada vez más presente en la planeación de lo que ya se convertía en una megalópolis, esto orillo a la ciudad misma a fragmentarse en diversos sectores y realidades independientes que dieran prioridad a la tendencia de *centralidad* que se buscaba en la misma.

De regreso en la demarcación y pueblo de Xoco, es en esta década de tiempo (80's), en donde se dan importantes cambios en su cercanía (Figura 14), primeramente se debe hacer mención de tal vez uno de los detonantes en la permanencia y resiliencia del sector inmobiliario en la zona, se trata del Grupo Financiero Bancomer (o Centro Bancomer), cuya construcción comenzó a finales de los años setenta siendo inaugurado en 1982, actualmente las oficinas y sede de BBVA Bancomer fueron relocalizadas en Reforma (frente a la Torre Mayor y la Estela de Luz). Le siguió la apertura de las nuevas instalaciones de la Cineteca Nacional (1984) en lo que previamente era la Plaza de los Compositores, esto debido a un trágico incendio que se dio en su previo recinto en 1982; ya en materia de movilidad e infraestructura pública, se da la construcción e inauguración de la estación del metro Coyoacán que forma parte de la línea 3 del metro, en el mismo año también. (Montes, 2021)

Figura 14

Grandes Proyectos en Xoco, década de 1980

Nota. Recuperado de “La percepción vecinal acerca de los grandes proyectos inmobiliarios” por María Teresa Padrón, 2015.

Mediados de los ochenta y hacia los noventa se construye e inaugura otra plaza comercial que llevó por nombre Centro Comercial Coyoacán, también, la Sociedad de Autores y Compositores de México (SACM), el Instituto Mexicano de la Radio (IMER) y diversas agencias automotrices (Figura 15).

Figura 15

Centro Financiero Bancomer, Plaza Comercial Centro Coyoacán y el IMER.



Nota. Revista Aventurero [Fotografías], 2022, (https://revistaaventurero.com.mx/aqui_fue/conoce-ell-primer-centro-comercial-de-la-ciudad-de-mexico-plaza-universidad/)

En el preámbulo del siglo XXI, el territorio y pueblo de Xoco era ya considerado una zona estratégica y repleta de oportunidades al encontrarse delimitada por avenidas de gran afluencia y de grandes dimensiones, redes importantes de movilidad dentro de la ciudad, las cuales conectan y albergan centros de poder por su carga económica pero también cultural, no solo en el sur y suroeste de la ciudad, sino que pudiera brindar una amplia red de conectividad hacia la zona central de igual manera,

Esto ha hecho de la colonia Xoco un núcleo destacado dentro de la metrópoli urbana de la Ciudad de México.

2.1 Xoco en las últimas décadas (2000-2020)

La primera década de los años 2000's significó cambios importantes en lo que respecta al ordenamiento e instrumentos de planeación, actualmente el territorio de Xoco atraviesa por una intensa etapa de gentrificación, redensificación y modernización que puede ser vista en las periferias del pueblo originario, desde la tendencia de la infraestructura vertical con las altas torres de departamentos ostentosos, plazas comerciales, supermercados, oficinas corporativas y hasta en el tema de movilidad con diversos medios de transporte.

Claro que esto fue aconteciendo gradualmente a lo largo de los años, sin embargo, se debe hacer hincapié en aspectos relevantes que fue fueron moldeando el entorno urbano y por ende, la vida social, económica y hasta política.

La fisionomía y el estilo de vida “tranquilo” dentro del pueblo de Xoco se vio modificada a principios del siglo XXI con la implementación de nuevos instrumentos/proyectos de planeación y ordenamiento territorial, principalmente todo lo referido al proyecto denominado “Bando 2”, que fue promovido por el Gobierno de México con la intención de repoblar y hacer habitables ciertas zonas de la ciudad, especialmente dentro de la demarcación de la delegación Benito Juárez, esto en consecuencia dio pie a la llegada de un inmenso terreno del auge inmobiliario en materia de construcción de diverso megaproyectos urbanos.

En el año 2001, a principios de ese año entró en vigor el instrumento político en materia de desarrollo urbano *Bando 2*, iniciativa que impulso el entonces Jefe de Gobierno del Distrito Federal Andrés Manuel López Obrador (actual presidente de la República), con la finalidad de revertir el crecimiento desmedido y poco ordenado en la ciudad, al igual que para una mayor preservación del suelo en estado de conservación. (Delgado, 2012)

El Bando 2 restringió el desarrollo urbano en 12 de las 16 delegaciones, siendo estas Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco, una de las razones era impedir y frenar la expansión de la mancha urbana en zonas donde se localizan recargas de acuíferos y que produce la mayor cantidad de oxigenación en la ciudad.

El documento señalaba que en estas delegaciones la construcción de infraestructura (ya fuese unidades habitacionales, desarrollos comerciales) o bien, cualquier otro proyecto/megaproyecto de esta magnitud y características, estaba prohibido al ser obras que demandan grandes cantidades en el consumo de agua, lo que perjudica a las/los habitantes y residentes de la zona (sin mencionar el flujo en general que circula hacia toda la ciudad), debido a que en estas zonas los problemas en relación al escasez de agua son frecuentes.

El resto de las alcaldías, Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza (denominadas las alcaldías centrales), eran la opción más evidente para que las desarrolladoras urbanas e inmobiliarias pudiesen conseguir los terrenos y zonas para impulsar sus proyectos. Esto con el paso de los años propició el aumento en la plusvalía del suelo urbano y que el desarrollo estuviese en estos cuatro puntos centrales de la ciudad, sirviendo como eje donde radica el mayor poder adquisitivo en toda la Ciudad de México.

En 2006, a pesar de haber terminado el periodo de vida de este instrumento de planeación urbana sería en el año de 2010, ya con Marcelo Ebrard a la cabeza de la jefatura del gobierno capitalino, que este modificaría dicha legislación. Sin embargo, aun poseía rasgos de esta pobre visión en materia de planeación dentro de la ciudad lo que afectaba directamente no solo a la construcción de la misma, sino también a su propia fragmentación. (Jiménez, 2018)

El pueblo originario de Xoco ha sido cercado por los desarrollos urbanos de empresas e inmobiliarias, lo que ha incrementado problemáticas en la planeación, saturación vial y el deterioro de la vida barrial y de los alrededores que circundan al pueblo y colonia. Previamente ya se hacía hincapié en que los pueblos/barrios originarios son territorios que han atravesado históricamente por diversos procesos de mestizaje y/o mezcla cultural que marcó un antes y después en la resiliencia de estos pueblos originarios, lo cual los llevó a consolidar una identidad colectiva y propia, pero también en términos de urbanización como el fenómeno de la gentrificación, redensificación y la modernización se imponen como una barrera simbólica que invisibiliza a estos territorios, las relaciones y todo lo que los representa.

En materia de economía, el comercio local (o informal), ha ido desapareciendo, si no es que por completo, así como la horizontalidad de las viviendas y del estilo de vida barrial, siendo estas algunas de las barreras y problemáticas que se han visibilizado con el paso de los años, lo que deja en el olvido las relaciones y prácticas de un territorio tradicional y originario. (Niño, 2021)

En todos estos cambios y transformaciones urbanas que a grandes rasgos han ido sofocando el entorno y habitabilidad del pueblo de Xoco, aun sobreviven dos sitios con gran valor representativo del pueblo originario: el Panteón de Xoco y la Capilla de San Sebastián Mártir cuya importancia en sus celebraciones radica en festividades y eventos como la fiesta patronal de San Sebastián Mártir, el Santo Jubileo y el Día de Muertos.

Xoco aún persiste, lucha y sobrevive cada día ante la exclusión de la propia ciudad, misma que a través de prácticas y relaciones de poder desarticula y debilita los vínculos comunitarios con y desde el territorio, lo que provoca disparidades sociopolíticas, económicas y culturales que funge

como contraste en la deconstrucción de una Ciudad de México arraigada entre pasado, presente y futuro.

2.2 Mercado inmobiliario en Xoco

El auge del sector inmobiliario y de compañías desarrolladoras de carácter urbano, es un suceso que debe ser analizado y estudiado con detenimiento, no solo por abarcar en gran parte aspectos económicos y financieros, sino que también lo hace en el ámbito territorial en el tejido urbano de la ciudad, en este caso el de la Ciudad de México.

Conceptualmente el fenómeno que engloba al auge y predominio del sector inmobiliario tanto en la Ciudad de México como en diversas partes de América Latina, puede asociarse con el patrón de recurrentes crisis que han existido en el sistema capitalista y particularmente dentro de la urbanización del capital mismo. Esto parte desde la teoría del propio autor David Harvey (1985), quien analiza e interpreta a este patrón particular en tiempos donde se presenta una disminución del retorno del capital a la inversión misma (producción), es el mercado inmobiliario el que funge como “último recurso” para concentrar activos de producción que cosechen esta acumulación de capital rápidamente.

Un claro ejemplo de esto es la crisis del *Fordismo* (una crisis de sobreacumulación), y el de la globalización en el sentido de caracterizarse por los procesos de desindustrialización dentro de la esfera económica mundial y reubicar el capital en el mercado financiero e inmobiliario.

La llegada e implementación del neoliberalismo durante los años ochenta sirvió como parteaguas en el funcionamiento de la economía mexicana y consecuentemente en como la financiación e inversión de capital tanto nacional y extranjero influiría en la configuración de la vida social y urbana. La fuerte tendencia que existe entre el proceso de globalización (que ya

predominaba en más de la mitad del planeta para mediados del siglo XX), y del modelo neoliberal se consolidó en una fuerza simbiótica que concentraba las funciones más relevantes que se concentraban en las ciudades globales y de un crecimiento desmedido, tanto económica y estructuralmente hablando.

La formación de esta *ciudad global* en partes del mundo donde predomina y emana el mercado capital y/o financiero, se fue extendiendo por el mundo, por lo que ciudades más pequeñas y con diversas características funcionales y geográficas comenzaban a adoptar esta nueva configuración.

Sin perder de vista el tema (o la temática) inmobiliario, muy de la mano con lo que se explicaba de la globalización y el nuevo modelo económico predominante, es desde ese punto donde parte ese crecimiento y llegada de esta ola inmobiliaria y de compañías desarrolladoras urbanas, al detonar las nuevas funcionalidades, actividades y operaciones de la ciudad global y de toda la fenomenología que la acompaña, la demanda se hace presente en zonas donde se intensifica la necesidad de un desarrollo a nivel de ciudad pero con limitaciones económicas, sociales y geográficas como las del mal llamado *tercer mundo*, particularmente en la Ciudad de México.

En ese sentido, el mercado inmobiliario se consolida en el momento en el que zonas centrales que albergan las ciudades globales y/o *ciudades globalizadas* (el caso de la Ciudad de México y muchas otras en Latinoamérica), son centros y metrópolis urbanas con tendencias de un desarrollo dinámico en áreas que brinden diversos servicios lo que atrae la atención de estas inmobiliarias cuya intención es poder adquirir nuevos territorios para la rápida y efectiva acumulación de capital.

La Ciudad de México se ha convertido en un atractivo destino que se ve “favorecido” por la inversión inmobiliaria global, en la última década, el mercado inmobiliario se ha convertido en un negocio muy lucrativo en el sector de capitales financieros internacionales por alrededor del mundo, sin embargo, éste no se encuentra al servicio de la industria constructora de viviendas y diversa infraestructura, sino todo lo contrario, son la razón perfecta para continuar con la reproducción lucrativa de capital.

Por lo tanto, construcciones como lo es la vivienda, oficinas, condominios, centros comerciales, infraestructura, equipamientos y entre otros, no velan por las necesidades y satisfacción del bienestar social, sino al del capital internacional. (Rolnik, 2018)

Se está viviendo un boom de construcción en zonas centrales de la Ciudad de México, afirmando cada vez más el concepto de centralidad que se desprende de la ciudad global, simulando una ciudad para todas y todos cuando la realidad es otra.

En ese sentido, autores como Klinik y Barcellos (2019) han estudiado y revisado el origen y evolución del mercado y financiamiento inmobiliario, con el objetivo de comprender como opera la lógica financiera y como esta ha permeado en el desarrollo urbano de las ciudades, la vivienda y por supuesto también en la gestión y planeación urbana. Por otro lado, estudios e investigaciones ahondan temas más en específico, tales como: las grandes inmobiliarias, la desposesión y apropiación del suelo urbano, instrumentos urbanísticos, e inclusive la incursión en alianzas de sectores público-privados. (Shimbo y Rufino, 2019)

Acorde a La Guía Inmobiliaria en México (Real State Market), para el año de 2016 se estimaba que cerca de 80 proyectos y megaproyectos inmobiliarios se encontraban en la Ciudad de México. Estos comprenden edificios corporativos nacionales y trasnacionales, megaproyectos

de uso mixto y/o residenciales, además de las torres de oficinas, centros comerciales y otros servicios. (Delgadillo, 2016)

Todo este capital financiero fue fundamentalmente de origen nacional, estadounidense, sin embargo, se concluye que también intervenían diversos países europeos. Este gran cumulo de inversiones ha sido promovido gracias a las reformas a la Ley del Impuesto sobre la Renta que se dio en el año de 2011, en donde se crean Fideicomisos de Inversión y de Bienes Raíces (FIBRAS), con la finalidad de adquirir y edificar inmuebles que posteriormente se pusieran en venta o arrendamiento.

Estas FIBRAS, en su especialidad dentro del campo fiscal y administrativo tiene las ventajas de poder integrar grandes oportunidades de inversión para la realización de proyectos y megaproyectos, son estas habilidades dentro del campo financiero transnacional las que manejan y velan por el desarrollo urbano bajo los propios términos y finalidades del capital transnacional en operaciones de gran escala en diversos lugares. (Delgadillo, 2016)

Lo que nos lleva a otra fuente y ejemplo de cómo se ha estado expandiendo el mercado inmobiliario en la Ciudad de México en una visión más panorámica de las 16 alcaldías que la comprenden, sumando a las inmobiliarias que más incidencia han tenido a través de los diversos proyectos y megaproyectos.

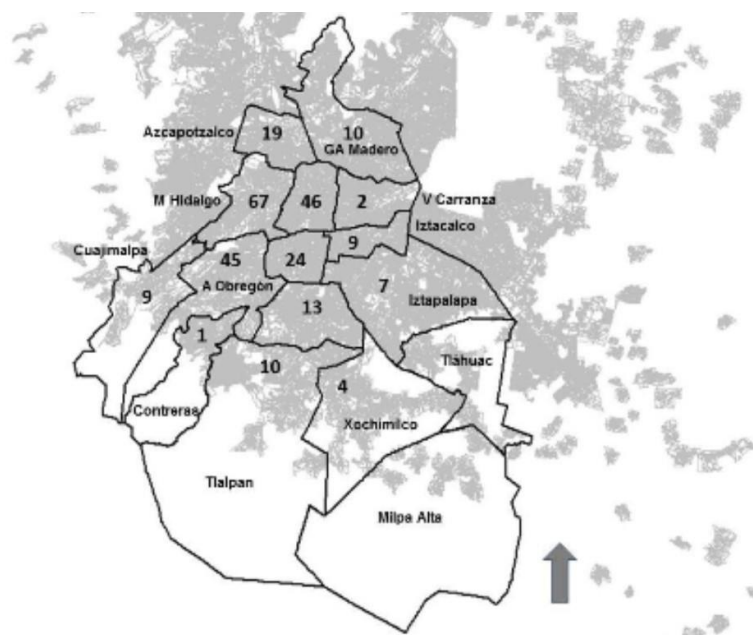
Entre los años de 2020 y comienzos de 2021 se registraron alrededor de casi 280 proyectos y megaproyectos inmobiliarios, estos pueden verse repartidos a lo largo y ancho de la Ciudad de México con el respectivo número de esta infraestructura por alcaldía (Figura 16), en donde Miguel Hidalgo encabeza la lista con un total de 67 megaproyectos urbanos, especialmente dentro de las zonas que antes eran ocupadas por fábricas industriales. Le sigue la Cuauhtémoc, Álvaro Obregón,

Benito Juárez, Azcapotzalco, Coyoacán, Tlalpan, Gustavo A. Madero, Cuajimalpa, Iztacalco, Iztapalapa, Xochimilco, siendo Venustiano Carranza la última ya que las alcaldías Magdalena Contreras, Tláhuac y Milpa Alta no albergan ningún megaproyecto.

Este podría ser uno de los ejemplos más claros que representa la desigual distribución socioespacial de la Ciudad de México.

Figura 16

Megaproyectos en la Ciudad de México por alcaldía en 2020.



Nota. Recuperado de Financiarización del desarrollo urbano en la Ciudad de México (pág. 107) por Víctor Delgadillo, 2021.

En cuanto a las inmobiliarias, el listado lo encabeza COPRI (35), CARSO (27), GICSA (20), Be Grand (19), Fibra UNO (18), Mexico Retail Properties (17), DANHOS (14), ABILIA (12) y City Towers (9).

Las empresas inmobiliarias que se enfocan en el desarrollo de torres de vivienda residencial concentran sus actividades en ciertos territorios, siendo el caso de COPRI en Santa Fe, LAR en Nuevo Polanco y City Towers en Xoco. Esta última ha incidido fuertemente en el territorio de Xoco edificando departamentos residenciales de lujo sobre la Av. México Coyoacán “City Towers”, con alrededor de 400 departamentos; City Towers Park. Con más de 400 departamentos y City Towers Grand Park, con alrededor de 630 departamentos, todo esto durante el año de 2015.

Xoco se convirtió de manera paulatina en un polo de inversiones para el desarrollo inmobiliario, esto con la basta infraestructura que se ha estado desarrollando en la demarcación, principalmente orientada a la vivienda residencial, servicios y comercio. Se hizo mención acerca del atractivo por parte de las empresas inmobiliarias en las zonas cuyas características son irregulares e informales, como lotes baldíos y entre otros, características que se denotaron en la zona de Xoco. (Valverde y Lira, 2023)

Esta zona central, característica de su conectividad y viabilidad, sumado a la inversión inmobiliaria y el nulo interés estratégico de instrumentos de planeación, consolida a Xoco como una mina de oro en términos de uso de suelo y de mercado tanto inmobiliario como económico.

Al comienzo del presente capítulo se hizo un recorrido a través de la historicidad urbana que comprende desde los años cuarenta y hasta finales del siglo XX en la Ciudad de México específicamente en el pueblo de Xoco, referente a las transformaciones en el tejido urbano que se han estado percibiendo desde entonces, y vinculado a la temática del mercado inmobiliario resulta pertinente poder puntualizar en los procesos coyunturales dentro del territorio que marcan un antes y después en la composición geográfica del mismo, pero que también impactan en el entorno social.

- Década de los cuarenta: el gobierno federal expropia tierras de pueblos originarios (incluido Xoco) para modernizar la zona con complejos habitacionales e industria.

- Década de los cincuenta hasta los setenta: se realizan grandes obras por parte del gobierno federal en materia de....

Se pone en marcha la construcción de infraestructura vial del circuito interior, lo que ocasiona afectaciones al pueblo/barrio de Xoco.

El pueblo de Xoco se convirtió administrativamente en una colonia perteneciente a la Delegación Benito Juárez (actualmente Alcaldía), cuyo centro de origen está conformado por el barrio originario de Xoco como zona patrimonial.

- Década de los ochenta: las transformaciones y cambios radicales en el uso de suelo y edificaciones comienzan a ser visibles (en su mayoría debido a la puesta en marcha del neoliberalismo en la Ciudad de México), dentro de esta infraestructura destacan la Cineteca Nacional, Instituto Mexicano de la Radio (IMER), obras del sector financiero y de comunicaciones como el centro financiero Bancomer, estación del metro Coyoacán perteneciente a la línea 3 del metro y el centro comercial Coyoacán.

El historial de la evolución en el panorama urbano de la zona es amplio y ha tenido un gran impacto en el sentido de cómo se vive y hace la ciudad en términos socioespaciales, políticos y económicos en función de la lógica capitalista y neoliberal.

Por otro lado, las políticas enfocadas en el desarrollo urbano de la ciudad han tenido una gran incidencia desde el comienzo del siglo XXI, en el año 2000 el gobierno del Distrito Federal tuvo clara la propuesta de hacer énfasis en los instrumentos para el desarrollo urbano con la finalidad de planear mejor la ciudad en aspectos de movilidad, medio ambiente y sobre todo en

evitar la expansión urbana de manera descontrolada (situación que a día de hoy es un hecho y ha sido resultado de cambios drásticos en los estilos de vida de la población y en las lógicas de consumo que ha sido mayor problema que el del aumento poblacional mismo), intentando repoblar áreas centrales que pudiesen proporcionar mayor estabilidad, recuperando espacios públicos, corredores urbanos además del patrimonio cultural en diversas zonas, la creación de buenas conexiones en movilidad y transporte, sin dejar de lado el desarrollo económico y social. (Delgado, 2012)

En las últimas dos décadas la Ciudad de México ha estado impulsando políticas de desarrollo urbano de manera intensiva a la par de diversas políticas públicas así como proyectos y megaproyectos urbanos que poseen la misma intención e incidencia en el tejido urbano con diferentes nombres y perspectivas a través de los diferentes periodos de gobierno y/o sexenios.

El Bando 2 fue la primera instrumentación en materia de política urbana en el actual siglo XXI en la Ciudad de México, ya se había hecho mención de la misma en el subcapítulo anterior, cuya ejecución directamente en solo 4 de las 16 alcaldías se vincula de manera directa con la alcaldía de Benito Juárez y particularmente con el territorio de Xoco en función de la relación con el mercado inmobiliario y las políticas de desarrollo urbano en el mismo.

Lo que implicó la instauración de estas políticas comenzando con la llamada Bando 2 hace veinte años fue el boom inmobiliario, fue en el 2000 cuando el ahora presidente de la República Andrés Manuel López Obrador era Jefe de Gobierno, se generó el marco y normatividad que no solo era dirigido a proyectos de mediana escala como plazas y demás establecimientos de servicios, sino para megaproyectos que engloban tanto zonas residenciales y de hospedaje, comercio, oficinas y entre otras.

Las cuatro delegaciones que integran la denominada ciudad central (Benito Juárez una de ellas), con el tiempo triplicaron sus precios en el uso de suelo, diversas colonias y barrios del sur y poniente atrajeron las miradas y elevaron su popularidad, reforzando un entorno de “clase alta” que agrupa sobre todo población joven, siendo estas áreas el objetivo de desarrolladoras inmobiliarias en todo tipo de infraestructura.

El encarecimiento en la plusvalía del suelo dificulta la permanencia y sostenibilidad de la población originaria o que ya residía ahí previo al auge inmobiliario, Xoco siendo un claro ejemplo de ello.

Lo que ha significado el “boom” inmobiliario en el territorio de Xoco en tan poco tiempo no tiene precedentes, poco tiempo después de que se comenzara a agilizar esta nueva reglamentación de política urbana, en el año de 2004 el área de conservación patrimonial en la zona se vio reducido unas cuantas manzanas y solo un año después en 2005, el Programa del Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez delimitó aún más lo que integra esta zona patrimonial del pueblo/barrio de Xoco siendo cercada al norte por la Av. Popocatepetl, al este por Av. San Felipe y Puente de Xoco, al sur con Av. Río Churubusco y al oeste por Puente de Xoco, Real de Mayorazgo, Mayorazgo Higuera y Mayorazgo Solís. Prácticamente achicando y encerrando cada vez más no solo a la población residente de Xoco, sino a lo que representa el asentamiento originario. (Arceo, Pérez y Delgado. 2021)

En años posteriores, entre finales de 2007 y principios de 2008 se comenzaba a percibir actividades de construcción en lo que fue el estacionamiento del Centro Financiero Bancomer (recordemos que dicho sede y oficinas fueron trasladadas hacia la zona de Paseo de la Reforma en donde actualmente se encuentra la Torre BBVA, con la misma idea de planear una ciudad más

“céntrica” en actividades financieras y servicios), las cuales marcaban el comienzo de las etapas tempranas del megaproyecto Mitikah.

El año 2008 significó un pico en la agilización y auge inmobiliario en el territorio de Xoco y zonas cercanas, principalmente con la solicitud de ampliación en el fideicomiso que emitió HSBC bajo la tutela de la inmobiliaria Fibra Uno (FUNO), para lotes prediales que se ubicaban en Avenida Universidad y Real de Mayorazgo, además de una extensión de lotes que coincidían en gran parte a los terrenos anteriormente ocupados por el Centro Financiero Bancomer, cuya ocupación se adjudica a dicha empresa inmobiliaria (FUNO), la cual llevaba un tiempo planeando un ambicioso megaproyecto inmobiliario que contemplaba la edificación de infraestructura residencial, una torre hospitalaria y una torre (rascacielos) de grandes dimensiones de nombre Mitikah.

Las empresas y/o constructoras inmobiliarias (a veces en complicidad con sectores dentro de la política de quienes financian campañas), han instaurado un amplio mercado financiero con infraestructura de proyectos y megaproyectos que han surgido entre irregularidades, beneficiándose del pobre manejo y papel de la planeación urbana en los últimos sexenios.

La transición gradual que se percibe desde hace pocas décadas en Xoco a la par del estudio y análisis de la historicidad socioespacial, económica y política de la Ciudad de México sirve como punto de referencia sobre cómo hacer y planificar la ciudad con base en modelos económicos y sociopolíticos predominantes en contextos y situaciones geopolíticas y geoespaciales diversas no siempre resulta ser el equivalente a sustentabilidad dentro del tejido socioespacial.

Todos estos proyectos y megaproyectos que comprendieron las últimas décadas no solo albergan la participación e incidencia de capital extranjero y/o transnacional (inmobiliarias), sino también la intervención del propio gobierno de la Ciudad de México. (Rodríguez, 2019)

2.3 Megaproyecto Mitikah: Ciudad viva

La Ciudad de México ha estado experimentando drásticos cambios en el tejido urbano a un ritmo tan acelerado a como lo demandan las dinámicas y la competitividad que devino con la globalización y que se han intensificado con el neoliberalismo, externándose a través de ámbitos socioespaciales, económicos y políticos lo que ha posicionado a la misma en un caos y dilema en cuanto a la reinención y el desarrollo urbano, siendo este factor crítico al momento de planear la ciudad en términos de posibilitar la inclusión así como accesibilidad dentro de ésta, evitando que sectores sociales de mayor poder adquisitivo se apropien de los espacios y destinos que ofrece la Ciudad de México.

En ese sentido, el megaproyecto *Mitikah, ciudad viva*, no solo surge como cualquier otro megaproyecto inmobiliario o mega desarrollo urbano, sino como un “modelo a seguir” de la planeación que se ha visto plasmada en la ciudad de México en los últimos 20 años, el epitome de lo que significa hacer y experimentar la ciudad con un contraste de lo accesible y lo fronterizo, lo público y lo privado.

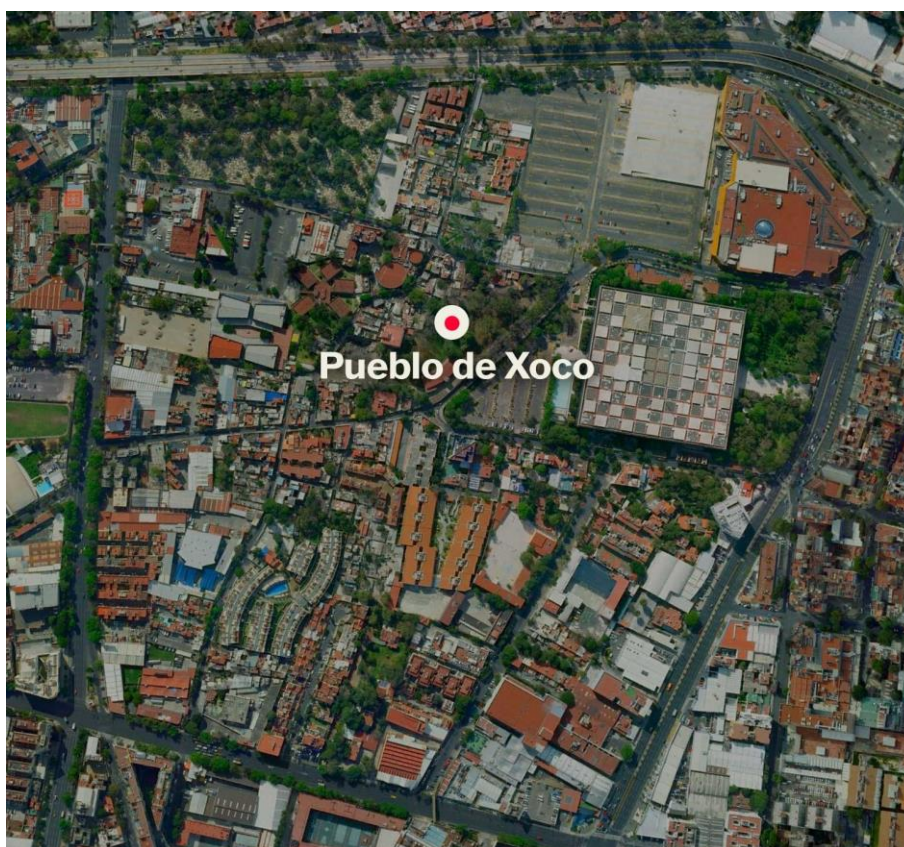
Retomando lo que se abordaba en el subapartado anterior, a partir del año 2008 el territorio de Xoco experimentaría un cambio radical a raíz del megaproyecto Mitikah y la gradual invasión inmobiliaria, formar parte de la llamada ciudad central o bien, alcaldías centrales (Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez), proporcionando las características ideales en materia de infraestructura vial, transporte y conectividad a desarrolladoras inmobiliarias que para ese entonces ya planificaban su respectiva infraestructura y que dejaría sitiado al pueblo/barrio de

Xoco. Cabe resaltar que Benito Juárez es la demarcación con mayor número de edificaciones. (Ramírez, 2019)

Xoco esta circundada de cuatro vialidades principales e importantes que se distinguen en la Figura 17 siendo Av. México-Coyoacán al oriente, Av. Universidad al poniente, Eje 8 Sur Popocatépetl al norte y el Circuito Interior Av. Río Churubusco al sur. También puede observarse que hasta ese punto (a principios de los 2000) el territorio no veía alterado y/o transformado por la intervención inmobiliaria.

Figura 17

Territorio de Xoco en los años 2000



Nota. Recuperado de “Ciudad sin agua. Un pueblo contra el gigante de concreto” por Jennifer González y Alejandro Melgoza. FOCUS

Mitikah previamente se había materializado con otro nombre, era llamado “Ciudad progresiva”, el megaproyecto inmobiliario ya iniciaba sus etapas tempranas de construcción entre los años de 2009 y 2010, cuya extensión abarcaba alrededor de 12 hectáreas (esto representa alrededor de un 20% de la superficie total de Xoco), lo que equivale a unos 860 metro cuadrados aproximadamente. (La Jornada, 2014)

Las desarrolladoras o empresas inicialmente involucradas en la inversión del mismo eran Ideurban y Prudential Real Estate Investors (PREI), posteriormente en el año de 2015 Fibra Uno (FUNO) adquirió en su totalidad ambas propiedades. En ese mismo año también adquirió el terreno para la construcción de la torre Mitikah (la cual ya estaba contemplada en este ambicioso complejo inmobiliario), además, ya se hacía mención de que previamente había adquirido la propiedad de lo que antes albergaba el Centro Financiero Bancomer, que ahora sería utilizado para la construcción de infraestructura residencial con diversas accesibilidades, parte de la plaza comercial y de un estacionamiento. (Padrón, 2015)

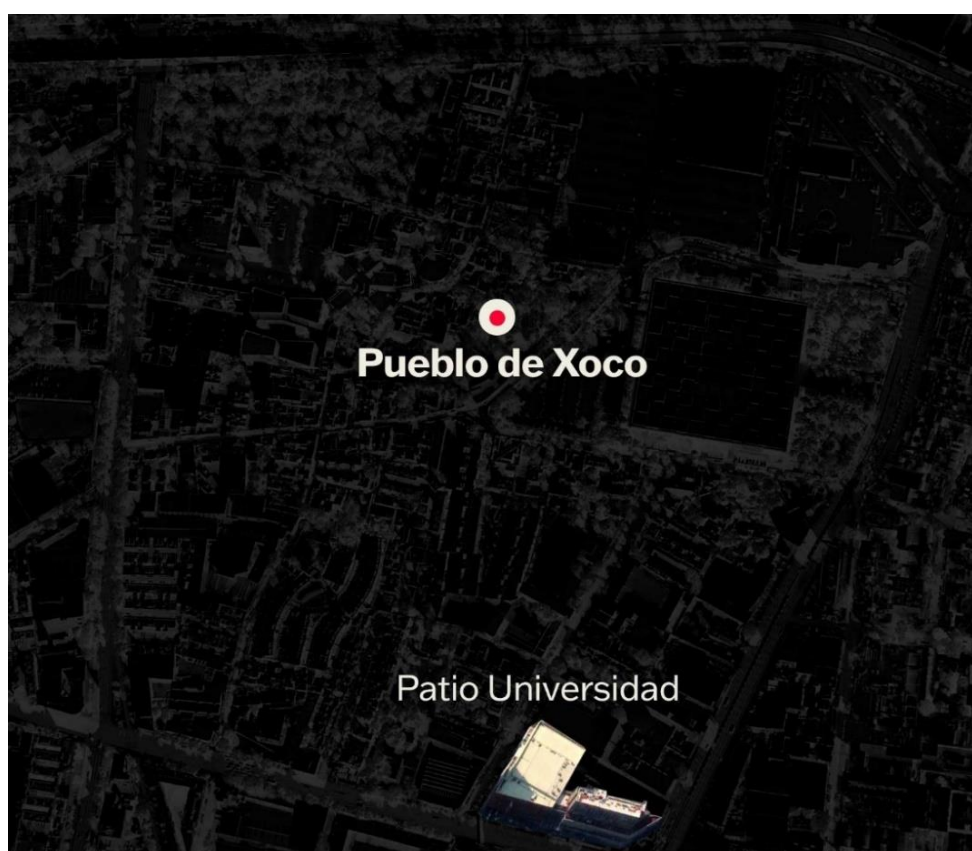
Ciudad Progresiva (como inicialmente se presentó a este megaproyecto), fue el primer complejo inmobiliario de usos mixtos en Xoco, desde su revelación en el año de 2009 causó diversas opiniones, en su mayoría negativas, por parte de la población originaria del territorio, principalmente por su gran magnitud y la apropiación de zonas aledañas a sus recintos emblemáticos.

Comúnmente dentro del pueblo/barrio de Xoco en años previos, predominaba la infraestructura de viviendas familiares de uno o máximo dos pisos, pero ahora con las nuevas edificaciones que se fueron asentado en el territorio, ensombrecían cada vez más el entorno debido a las dimensiones y moderna estética que deslumbraban por ser grandes y ostentosas. (Montes, 2021)

Ya en lo transcurrido de la segunda década del siglo XXI, Xoco comenzaba a experimentar transformaciones sustanciales ante las dinámicas inmobiliarias en la zona. Actualmente el panorama del propio pueblo/barrio de Xoco alberga, además del colosal megaproyecto inmobiliario Mitikah, infraestructura e instalaciones como la Secretaría de Educación Pública, la fábrica Laposse, agencias automotrices (como Nissan Soni, Toyota y Mazda), y las plazas comerciales Patio Universidad (Figura 18) y Centro Coyoacán, esta última ya cerró sus puertas.

Figura 18

Xoco posterior al año 2010, el fenómeno de la gentrificación comienza a vislumbrarse.



Nota. Recuperado de “Ciudad sin agua. Un pueblo contra el gigante de concreto” por Jennifer González y

Alejandro Melgoza. FOCUS

Actualmente todo lo que compone al megaproyecto inmobiliario se conoce bajo el nombre de “Mitikah, ciudad viva” (mejor conocido como solo Mitikah), cuenta con cerca de 2,500 departamentos en las zonas residenciales, la plaza comercial Mitikah, una torre hospitalaria y un edificio de oficinas. Esto deja un total de siete edificios (cinco para uso residencial, uno para oficinas y el ultimo para el servicio hospitalario). El megaproyecto original, al ser uno tan ambicioso, fue dividido y atravesó diversas etapas o fases (Figura 19), sin embargo, se fueron haciendo modificaciones sobre la marcha.

Tabla 2

Etapas y/o fases de construcción del megaproyecto inmobiliario “Mitikah ciudad viva”

Nombre	Características generales	Estado	Periodo de construcción	Ubicación
Fase 0	Construcción de un hospital de 11 niveles Edificio habitacional de 23 niveles	Terminada	2011-2013	Av. Río de Churubusco
Fase 1	Torre Mitikah de 65 niveles Edificio de oficinas con 35 niveles Centro comercial de 5 pisos Torre de consultorios de 10 niveles	Autorizada y en construcción	2015, 2019-2021	Av. Río de Churubusco Calle Real de Mayorazgo
Fase 2	Torre Coyoacán de 35 niveles Torre Universidad de 35 niveles Centro Bancomer de 5 pisos	Sin construcción		Real de Mayorazgo y Av. Universidad
Fase 3	Aumentar 16,770,09 m ² al total de la construcción	En planeación		Av. Río de Churubusco

Fuente: “Comunicado sobre el proyecto inmobiliario Mitikah” por SEDUVI, 2019.

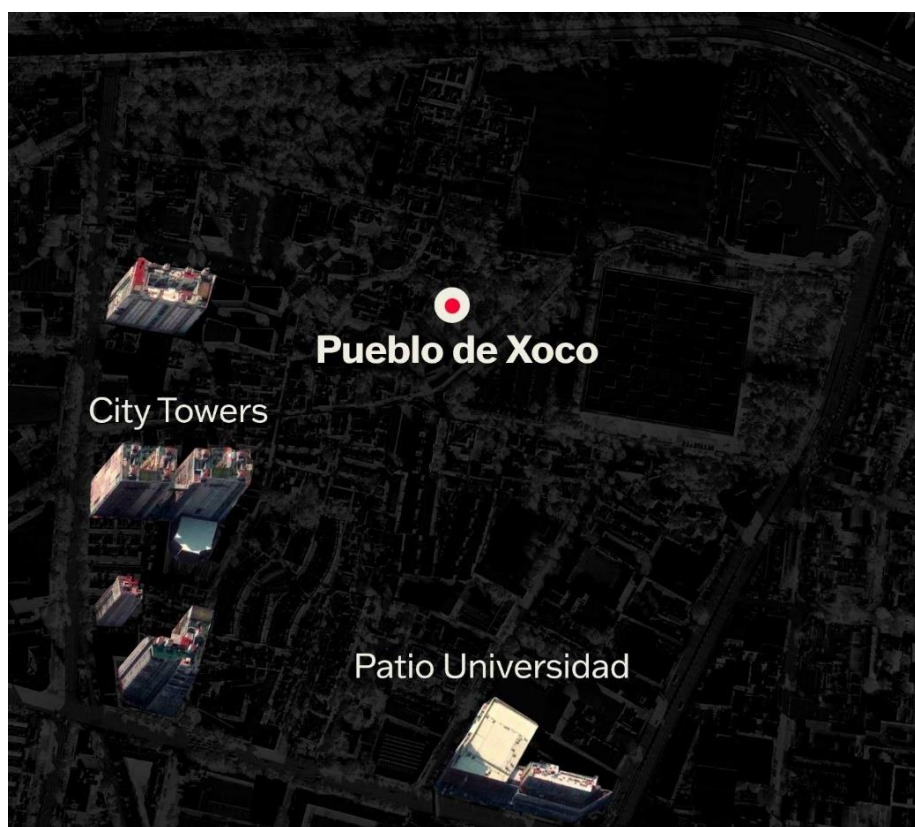
Como puede observarse en la figura 19, no fue sino hasta el año de 2015 que comenzaría el proceso de construcción en lo que comprendía el núcleo central del megaproyecto, la torre de Mitikah de uso mixto y la plaza comercial Mitikah.

En paralelo a esta tendencia gentrificadora de la invasión y auge inmobiliaria, dentro de Xoco se encuentran 3 complejos más que abarcan el territorio junto con Mitikah, la empresa City Towers junto a la empresa de capital privado Grupo de Administración y Promoción de Vivienda

Mexicana (Gap Inmobiliaria), llegó a Xoco en el año de 2009 adquiriendo el primer predio para la extensión del megaproyecto, en años posteriores (2013 y 2014) fue expandiendo la compra de terrenos y no fue sino hasta 2015 que se consolidaron estos 3 complejos inmobiliarios City Towers Coyoacán, City Towers Grand Park y City Towers Grand (Figura 20), que imponen su presencia.

Figura 19

Xoco en 2015 albergando los tres megaproyectos inmobiliarios de City Towers



Nota. Recuperado de “Ciudad sin agua. Un pueblo contra el gigante de concreto” por Jennifer González y Alejandro Melgoza. FOCUS

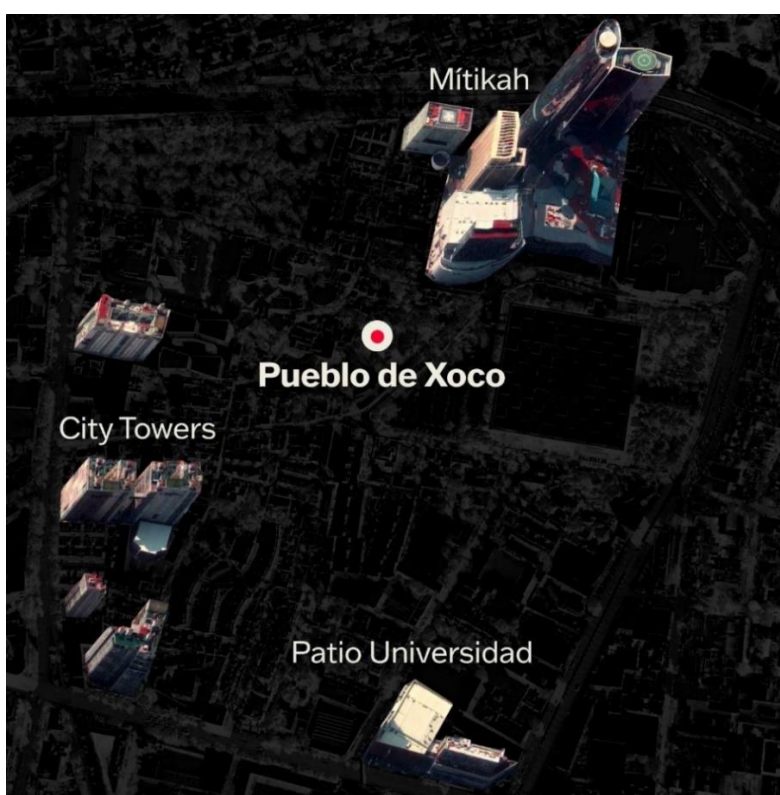
Hasta la fecha las dos primeras fases ya se han realizado (fase 0 y 1), las posteriores etapas (2 y 3) del megaproyecto en conjunto aún se encuentran en proceso de planeación y de cumplir con los lineamientos de construcción y uso de suelo que establece tanto la Ciudad de México como

la Alcaldía Benito Juárez, sin embargo, recientemente se han estado realizando ligeros sondeos e intervención en la zona de lo que comprende el centro Bancomer y forma parte de la fase 2.

La torre Mitikah está constituida por 65 pisos de altura, es de uso residencial y cuenta con 603 departamentos de lujo, actualmente ya es la estructura más alta de toda la Ciudad de México con sus 238 metros de altura. Al pie de la misma se encuentra el centro comercial Mitikah que comprende una amplia extensión de terreno (12,000 metros cuadrados), albergando aproximadamente 300 espacios comerciales enfocadas al entretenimiento, comercio y servicios. Esta alberga alrededor de 40,000 personas/visitantes diarios desde su inauguración en septiembre del año 2022, la misma conecta con la torre de oficinas, la residencial y con la torre médica (Figura 21). (Real State Market, 2023)

Figura 20

La gentrificación ha hecho ocupación total de Xoco tras la apertura de Mitikah



Nota. Recuperado de “Ciudad sin agua. Un pueblo contra el gigante de concreto” por Jennifer González y Alejandro Melgoza. FOCUS

La alusión al término “ciudad viva”, es uno del que sus promotores refieren al mejoramiento del entorno y la integración de la comunidad a través de actividades en múltiples áreas verdes, zonas comunes y plazas. Básicamente un lugar que integra la vivienda, comercio, servicios y “áreas verdes” en un solo espacio, en el territorio de Xoco al sur de la Ciudad de México. (Navarrete, Pérez y Escorza, 2016)

Pero si bien esta es la propaganda y marketing que se ha estado manejando por parte de los propietarios del megaproyecto inmobiliario, la realidad apunta a una mega construcción que se impuso en la zona, afectando la vida y patrimonio de las/los habitantes del pueblo/barrio de Xoco en beneficio de los intereses particulares del mercado inmobiliario, produciendo cambios masivos en el uso de suelo lo cual transforma de manera profunda el tejido urbano de la zona afectando a sus habitantes y todo a su alrededor, sin mencionar el flujo de capital financiero que emana de éste para su acumulación, a pesar de las irregularidades y escándalos que se han presentado en el proceso.

Junto con la inconformidad ciudadana derivada del auge y *boom* inmobiliario principalmente en Xoco, se presentan casos como lo es el incremento en el valor de suelo y por ende de la vivienda, siendo un factor tanto de lo que acontece con Mitikah y Xoco, como de la ola de gentrificación que se ha manifestado en la zona central de la Ciudad de México. Al ser el principal negocio de estas inmobiliarias, el configurar y planear la ciudad con una lógica del capital, se están edificando áreas residenciales, comercio y servicios con una “accesibilidad” limitada solo a quienes puedan acceder a ella, lo cual intensifica y aporta más a la brecha socioespacial de la ciudad de México.

El pueblo/barrio de Xoco se ve constantemente amenazado desde que Mitikah comenzó a configurarse, convirtiendo al territorio en “patio trasero” del mismo, encerrándolo, encapsulándolo y privándolo de lo que, como pueblo y barrio originario, ha cosechado en términos de identidad, patrimonio, usos y costumbres y entre otros, con la finalidad de que perdure el simbolismo de lo que representan en conjunto, no solo a través de sus recintos, sino también de los propios habitantes que no han detenido la lucha para ser escuchados. Se tratará y desarrollará más este punto en el capítulo siguiente. (Tapia y Zambrano, 2021)

Hasta este punto ya se ha hecho un recorrido y análisis de lo que ha sido de la Ciudad de México durante los últimos cuarenta años en la planeación/planificación territorial y socioespacial, con sus respectivos casos a lo largo y ancho de la misma, observando el dinamismo con el que se ha ido construyendo y planeando, sin perder de vista el referente de la globalización y el neoliberalismo.

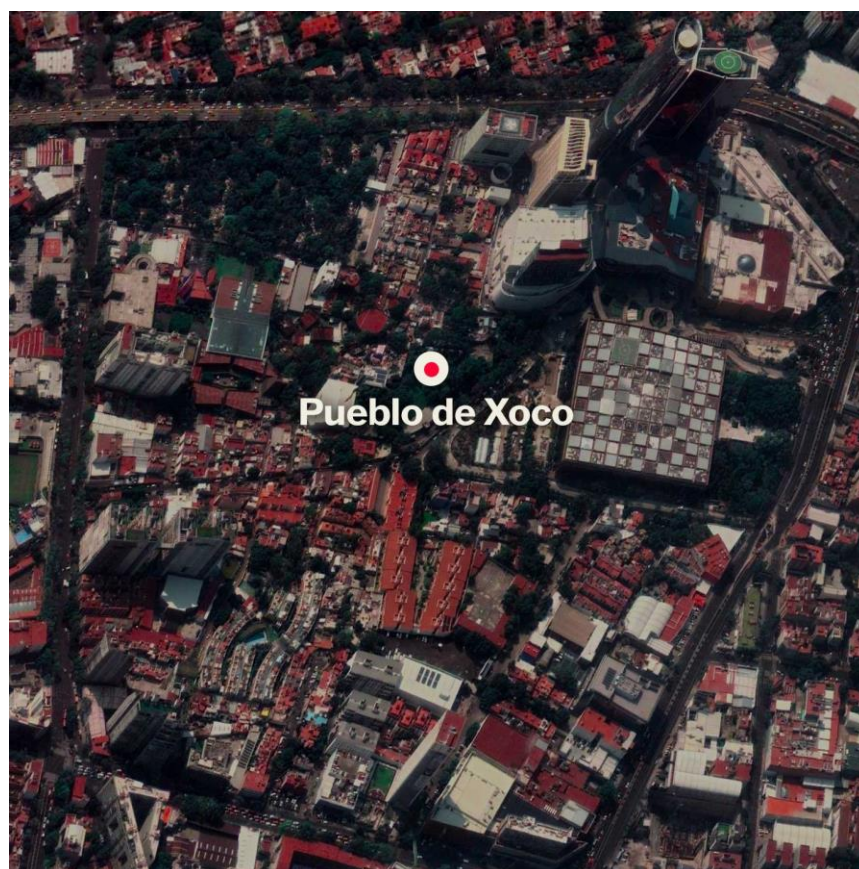
Es a través de fenómenos como el de la gentrificación, la redensificación, la verticalización y modelos como el de la ciudad compacta siguiendo y replicando fórmulas de la ciudad global en un territorio geográficamente distinto como el de la Ciudad de México, con un contexto y dinámicas sociales, políticas y económicas muy distintas, que comienzan a manifestarse síntomas de una ciudad caótica, irregular, desequilibrada, excluyente y con nula visión prospectiva de lo que pudiese materializarse a corto o mediano plazo por buscar la ambición a futuro.

Mitikah ciudad viva y el pueblo originario de Xoco (Figura 21), contrastan un escenario visible desde hace más de una década, una clara representación de cómo se construye y vive en la Ciudad de México actualmente, si bien, no se muestra oposición y resistencia al progreso, al desarrollo e innovación, pero que éste llegue y se reproduzca mediante procesos como la gentrificación y segregación solo visibiliza el propósito capitalista y financiero del desarrollo,

dejando de lado el verdadero sentido de una planeación socioespacial, política y económica, lo que representa una verdadera ciudad viva.

Figura 21

Este es Xoco en la actualidad



Nota. Recuperado de “Ciudad sin agua. Un pueblo contra el gigante de concreto” por Jennifer González y Alejandro Melgoza. FOCUS

Capítulo 3 Rechazo Social al Desarrollo Urbano en Xoco (Objeto de Estudio)

Gran parte de la lucha y problemáticas que se desarrollan en Xoco a raíz de fenómenos y procesos como la gentrificación, el cómo estos transforman las condiciones de vida de este espacio en diversos ámbitos, abre una línea de investigación impulsando y/o exhortando a quienes pertenecemos a la comunidad de la investigación social a analizar este tipo de acontecimientos de carácter social y académico, motivo y razón principal de la presente investigación que surge en el marco de la construcción y desarrollo del megaproyecto inmobiliario Mitikah.

La preocupación y conflicto que se vive en Xoco por parte de sus habitantes referente al megaproyecto inmobiliario Mitikah, tiene su origen en los procesos de gentrificación que con el transcurso del tiempo se han hecho presentes en el territorio, desplegándose, acaparando el espacio e imponiendo el suyo mismo, esto afecta directamente en gran medida a muchos de los recursos, servicios y comercios en la zona.

Desde que dio inicio la construcción del desarrollo bajo el nombre de “Ciudad Progresiva” en el año 2009, toda documentación referente a la factibilidad del megaproyecto fue restringida de manera pública, no fue hasta un año más tarde en 2010 que los habitantes y colonias vecinas tuvieron acceso a esta información, principalmente proveniente de la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA), en donde se logró tener más información de la dimensión del megaproyecto sobre Xoco. (Tapia y Zambrano, 2021)

Era principalmente por este y otros motivos que los habitantes del pueblo de Xoco vivían con la incertidumbre de cómo afectaría este nuevo mega desarrollo urbano a la zona, ya que al ser un megaproyecto inmobiliario que brindaba poca información respecto a su construcción era considerado como amenaza al bienestar social de la población pero también del propio territorio, específicamente en aspectos de tener que soportar una creciente demanda de infraestructura

enfocadas a la vivienda, comercio y servicios, las problemáticas que pudiesen surgir con respecto a recursos como el agua potable, los sistemas de drenaje o el propio medio ambiente, así como también en el aspecto de movilidad y planeación urbana.

La unión social que existe dentro del pueblo originario de Xoco es trascendente, algo que durante décadas ha forjado y consolidado la identidad de éste junto con el entorno que los rodea, el que todavía existan generaciones descendientes de residentes originarios en la época colonial, cuya labor desde entonces ha sido velar por los intereses de su comunidad y pueblo demuestra lo resiliente que han sido para adaptarse a las condiciones con las que crece y se habita la Ciudad de México.

Xoco como entono urbano han sufrido durante décadas la voluntad y el avance de poder del capital privado, esta noción de cómo se desarrolla y lleva a cabo la planeación fue y sigue siendo uno de los procesos más radicales no solo de la zona, sino en toda la Ciudad de México. Y a pesar de la visión moderna y poco inclusiva de cómo se crean los nuevos espacios, aún se mantienen de pie lugares representativos para el pueblo de Xoco donde la memoria colectiva sigue anclada, tal es el caso de la Iglesia de San Sebastián, el Panteón de Xoco, ambos fungen como símbolo y herencia del pasado que resguarda la memoria del pueblo originario, espacios emblemáticos en donde se llevan a cabo las principales festividades y/o celebraciones en fechas representativas como algún día santo, día de muertos y entre otras.

Es por todo lo anterior y más que el pueblo originario de Xoco teme por la subsistencia de lo que representa su hogar, han sido sitiados y rodeados entre la “modernidad” de la ciudad que cada vez los asfixia más.

Todo lo que son y representan está ahí, en el territorio de Xoco, no hay instituciones o dependencias a día de hoy que velen por su necesidad y/o seguridad referente a estos procesos de transformación urbana que cada vez son más frecuentes en la zona central de la Ciudad de México, un área más de oportunidad y de análisis que enfoque los esfuerzos a políticas públicas enfocadas a la atención de los pueblos originarios como lo es Xoco.

3.1 Afectaciones de Mitikah en el Pueblo de Xoco

La acelerada expansión de los desarrollos inmobiliarios y la llegada de nuevos pobladores han tenido impacto en la vida del pueblo en diversos aspectos, si bien no todas las afectaciones referentes a la modernización y/o gentrificación son nuevas, si se han visto acelerados por estos fenómenos.

Una de las más evidentes es el aumento en la plusvalía del suelo, al ser estos megaproyectos inmobiliarios de usos mixtos (tanto residenciales, servicios u oficinas corporativas), esta infraestructura busca “revitalizar” la zona y brindar una mejor experiencia en cuanto a la vivienda y resto de actividades o servicios, esto ocasiona la llegada de nuevos habitantes y empresas comerciales para aprovechar la oportunidad de consolidarse en ese espacio de ostentosa exclusividad y modernidad.

En la actualidad habitar en la Ciudad de México suele ser caro, el costo de alquiler/renta ostenta una gran suma y esto va dependiendo en los diferentes sectores que comprenden a la misma, en este caso, al formar parte de las alcaldías centrales de la Ciudad de México, Xoco se posiciona en un puesto elevado al considerar adquirir una vivienda o apartamento.

Tan solo precio promedio por el metro cuadrado es hasta un 5% más caro que en el resto de alcaldías, esto aumento de manera significativa entre los años de 2012 y 2017, precisamente por la inversión inmobiliaria en la zona. (Pérez, 2017)

La permanencia en el territorio ha representado todo un reto para los residentes originarios de Xoco, ya que al presentarse esta tendencia (de modernización junto a la gentrificación de la zona, atrae la llegada de nueva población y habitantes, haciendo muy demandante la disponibilidad de vivienda dentro de este pueblo, lo que, por ende, deriva en el incremento de precio para el acceso a la vivienda, tal como lo representa la Figura 22.

Tabla 3

Colonias/calles con mayor oferta de vivienda en Xoco

	Casas venta	Casas renta	Depto. Venta	Depto. Renta
XOCO Promedio	\$8,263,400	\$25,577	\$4,439,840	\$22,134
San Felipe	\$8,501,951	-	\$972,979	-
Peten	\$4,220,234	-	\$4,220,234	-
Xocotitla	\$3,020,074	-	-	-
Mayorazgo De Luyando	\$13,280,456	-	-	-
Cerrada Xocotitla	\$3,020,074	-	-	-
Felipe 226	\$10,707,983	-	-	-
Avenida México Coyoacán	\$5,705,677	-	\$5,140,028	\$31,971
Avenida Popocatepetl	\$10,329,244	-	\$4,544,867	\$22,626
Calle Xocotitla 17	\$8,503,646	-	-	-
Felipe:	\$10,707,983	-	-	-
Av. Río Churubusco	-	-	-	\$15,445

Nota. Recuperado de “El pueblo de Xoco: de lo originario al mercado inmobiliario” por Arceo, Pérez y

Delgado. 2021

Y no solo se trata de las repercusiones en la demanda y precios de vivienda, sino también de los servicios básicos como la luz, agua y predio, situación que hace vivir en la incertidumbre a

la población originaria al no poder solventar estos gastos ya que, en cualquier instante, pueden verse en la necesidad de abandonar sus hogares. Esta es la realidad entorno a los procesos de gentrificación, la migración y expulsión de la población originaria.

Otra de las grandes afectaciones tiene que ver con el suministro de agua potable y es que esto se hace evidente debido a las grandes dimensiones de los megaproyectos que circundan la zona y la gran demanda de ésta para su distribución.

Recordemos que en el pueblo originario de Xoco las prácticas de siembra en huertos (producción agrícola), era una de las principales actividades y sustento de la comunidad, esto era viable debido a la cercanía que existía con el río Churubusco. Con la posterior entubación de éste y la paulatina modernización del territorio, toda esta producción y actividad agrícola fue desapareciendo, la alteración en el suelo por parte de grandes desarrollos urbanos e inmobiliarios afectaron la anatomía de los principales canales y del flujo de agua que hoy en día es inestable, sin embargo, estas empresas y desarrolladoras se deslindan del impacto que han generado en este sentido.

Tan solo el megaproyecto inmobiliario Mitikah comprende alrededor de nueve edificios (tres de ellos aún se encuentran en plena construcción/remodelación), siendo de la infraestructura que más agua consume, dando abasto a un hospital privado, una torre residencial y de oficinas, la plaza comercial y la torre Mitikah de departamentos que cuentan con albercas, spa, y entre otras amenidades. Y ni siquiera se tomó en cuenta a los complejos de City Towers, la plaza comercial Patio Universidad, etc.

El recurso del agua en Xoco ha sido un punto delicado a tratar desde que comenzó a transformarse el territorio a comienzos del Siglo XXI, pero con la llegada del megaproyecto de

Mitikah los pobladores no han cedido en sus consignas por la apropiación y casi despojo que se está haciendo del agua que ya de por sí, sufría de irregularidades.

La Ciudad de México cuenta con casi un 50% del territorio sellado (a nivel superficie), esto provoca afectaciones en el flujo y filtración de agua al subsuelo, sin embargo, tan solo la alcaldía Benito Juárez tiene casi un 95% de la superficie del territorio sellada, propiciando las afectaciones antes mencionadas en mayor grado. No se cuenta con un tipo de suelo cien por ciento libre ni calificado con las especificaciones recomendadas a nivel internacional de áreas verdes y habitacionales. (Rodríguez, 2019)

De acuerdo a Cuenca (2022), Mitikah es un complejo inmobiliario tan inmenso, que requiere aproximadamente de cinco millones de metros cúbicos de agua por año. Al ser esta una cantidad de este recurso demasiado alta, los habitantes se preguntan de donde saldrá el recurso para abastecer a este megaproyecto sin que afecte a los hogares, comercios y al resto del pueblo.

Otros datos cotejados desde documentación oficial de la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial (PAOT) y Sedema vía transparencia, determina que una vez Mitikah esté operando al cien por ciento en su totalidad, estará consumiendo tres veces más de agua que el pueblo de Xoco por día. Se están hablando de millones de litros de agua consumidas en un periodo de tiempo relativamente corto, la realidad es que al día el consumo de este recurso en la totalidad de lo que comprende el megaproyecto inmobiliario suma aproximadamente dos millones de litros al día, esto de acuerdo a una resolución administrativa posterior a la modificación del megaproyecto en 2018. (González y Melgoza, 2023)

La distribución de dicho recurso se hará tal como se muestra en la Figura 22.

Figura 22

Consumo de agua en litros repartida entre toda la infraestructura que conforma el megaproyecto Mitikah



Nota. Recuperado de “Ciudad sin agua, un pueblo contra el gigante de concreto” por González y Melgoza, 2023.

Se establecieron dentro de los marcos legales y reglamentarios obras de mitigación, cuyo procedimiento es estrictamente obligatorio para la autorización del megaproyecto por parte del gobierno de la Ciudad de México, en donde la empresa inmobiliaria Fibrá UNO (FUNO), tendría que realizar las mismas con una proyección prospectiva de cuáles serían los efectos que se generarían en Xoco y más que nada en la zona donde influiría este desarrollo.

En el caso particular de la escasez del agua, se tenía contemplada una obra en torno a la construcción de un pozo que se perforó en el predio de lo que se conoce como Centro Bancomer, esto a pesar de la prohibición en este tipo de construcción y perforación de pozos en la Ciudad de México desde los años cincuenta, esto de acuerdo a Conagua, sin embargo, este se realizó con una

profundidad de cuatrocientos metros de profundidad para abastecer al megaproyecto Mitikah. (Porcel, 2018)

Previamente en el año 2010 ya se había hecho pública documentación referente al desarrollo inmobiliario, sin embargo, no contemplaba las obras de mitigación al encontrarse en las etapas iniciales de planeación, posterior a las modificaciones que hubo con el megaproyecto, fue hasta que se daban a conocer estos datos referentes al efecto que tendría en el ecosistema natural y los recurso como el del agua en Xoco.

A esto se le suma la fuerte afectación e impacto contra el entorno medio ambiental en el entramado desarrollo del megaproyecto Mitikah, durante el año 2019 en el proceso de obras y construcción del complejo inmobiliario se cometió una violación por parte de la empresa Fibra Uno (FUNO), al talar de manera ilegal un corredor repleto de árboles en la calle Real de Mayorazgo. Tal como lo narran algunos habitantes del pueblo y la zona, el acto se llevó a cabo de un día a otro sin previo aviso, posteriormente, en un comunicado de prensa Sedema confirmó este hecho confirmando que se habían talado 80 árboles, de los cuales 56 se encontraban en el camellón sobre Real de Mayorazgo y los otros 24 al interior del domicilio Universidad número 1200 (actualmente eso comprende un acceso peatonal a la plaza comercial Mitikah y un deprimido vial que da acceso al estacionamiento subterráneo respectivamente).

Figura 23

El antes (2018) y después (2020) con dos años de diferencia de la calle Real de Mayorazgo



Nota. Recuperado de “Ciudad sin agua, un pueblo contra el gigante de concreto” por González y Melgoza, 2023.

Por si fuera poco, la empresa inmobiliaria también ocasionó afectaciones en 21 árboles más. Esto al trasplantarnos con una ejecución incorrecta y sin autorización. La gran desarrolladora inmobiliaria solo enfrentó una sanción económica por la cantidad de 40 millones de pesos (una pequeña piedra en el camino ante el conglomerado capitalista que han forjado), pero eso no los detuvo para que terminaran de apropiarse la calle Real de Mayorazgo, el resultado no es más que un ecocidio ecológico. (Cuenca, 2022)

En cuanto a las afectaciones socioespaciales, debe tenerse en cuenta que Xoco no cuenta un perímetro repleto de parques públicos, o lugares de reunión común de gran espacio, solo se limita a algunos camellones (tal como el que se deforestó en Real de Mayorazgo), diversos árboles y pequeños jardines, además de otros espacios que integra el panteón del pueblo, la Cineteca Nacional y la pequeña Iglesia que data del siglo XVIII. Cabe resaltar el daño que afectó a la Capilla de San Sebastián Mártir (Figura 24) en el año de 2012, los primeros años de construcción del

megaproyecto Mitikah, sumando el hecho de que la propia imagen de este recinto significativo quedaría oculta ante la monstruosa torre Mitikah. Esto solo sería el inicio de esta ola de impactos al entorno de pueblo de Xoco.

Figura 24

Alrededores de la Capilla de San Sebastián Mártir antes y después de los procesos de gentrificación.



Nota. Recuperado de Iglesia San Sebastián Mártir (2013), por Uribe, Jorge. Imagen de la izquierda/Fotografía de la derecha, Fuente: Elaboración propia

Diversos espacios que comprende Xoco se privatizaron, las pocas áreas verdes desaparecieron, prácticamente los cambios en el uso de suelo dentro del pueblo se vieron sometidos a la voluntad del mercado inmobiliario y de los intereses capitalistas, todo esto dentro de un panorama lleno de dudas, inconformidad y resistencia por parte de sus habitantes, muestra del descontento ante el desarrollo inmobiliario, fue a través canales de difusión masiva (redes

sociales), asambleas, protestas, pancartas y murales que fueron plasmado en la calle Real de Mayorazgo (Figura 25), para hacer visible como el desarrollo de megaproyectos como Mitikah, no mejora el territorio, lo deconstruye a su beneficio.

Figura 25

Mural que expone el descontento social a raíz de la gentrificación en Xoco



Fuente: Elaboración propia.

La viabilidad del comercio informal en la zona pendió de un hilo con las sucesivas transformaciones en Xoco, y es que por más “inclusivo” que se catalogue el megaproyecto de Mitikah en términos socioculturales y socioespaciales, la realidad es que en la capacidad de inclusión del desarrollo económico que de este emana, no es capaz de incluir a los residentes locales en esta dinámica de desarrollo económico.

Se hicieron peticiones vecinales referidas a la oportunidad de empleo dirigidas a la administración de la alcaldía para que se les permitiera a los comerciantes residentes del pueblo y no solo a empresas transnacionales comerciar en la zona. Estas peticiones también pedían la

exclusión de aquellos comerciantes ajenos al pueblo de Xoco (población flotante) sin embargo, la respuesta por parte de las autoridades correspondientes fue que si se retiraba la opción de empleo ambulante seria a todos por igual, tanto a los habitantes como a los ajenos a la demarcación. (Porcel, 2019)

No solo fue suficiente con la apropiación de espacios, aprovechamiento de recursos del territorio y pueblo de Xoco, también el comercio les fue arrebatado de las manos, fuente de ingreso para muchas personas que sobreviven día con día, es esta la realidad, una de carácter perverso al vender el desarrollo urbano como la “mejora” y “reinvención” de la zona facilitando vivienda, servicios y entre otros. Es un hecho que es así, pero solo para quienes están al alcance de conseguirlos, así son las estrategias (directas e indirectas), financieras dentro del mercado inmobiliario para la expulsión y desaparición de estos pueblos y recintos originarios.

Hasta este punto, muchos de los escenarios durante y posterior al desarrollo de este megaproyecto inmobiliario no se muestran favorables, tanto el turbulento periodo de construcción del mismo como las afectaciones que ha ocasionado al territorio y pueblo de Xoco van muy vinculados a lo que ya se mencionaba al comienzo del apartado, las necesarias obras de mitigación para la viabilidad y funcionalidad del inmueble como desarrollo urbano. No basta con el marketing y propaganda de ensueño que maneja la desarrolladora Fibra Uno para promocionar al megaproyecto Mitikah como innovador y un espacio de grandes beneficios para el entorno.

Los hechos son otros, y hasta hace un año, en 2022, con más de la mitad de la infraestructura del megaproyecto inmobiliario finalizada (fase 1 y 2), se dio a conocer por parte del titular de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda (Seduvi) Carlos Ulloa, que las medidas de mitigación referente a la construcción de Mitikah no han sido cubiertas en su totalidad para el avance de este desarrollo inmobiliario, mismas que ya habían sido dictadas durante la

administración de Claudia Sheinbaum con la empresa encargada del megaproyecto, Fibra Uno en el territorio de Xoco.

Si bien, parte de esta documentación y acuerdos reglamentarios en el proceso y avance del propio desarrollo inmobiliario habían estado saliendo públicamente al parecer solo contradice la legitimidad de este gran megaproyecto y de la administración capitalina que ha seguido de cerca este caso en particular, ya que, fue la Secretaria de Medio Ambiente (Sedema), quien declaró parte de esta información a favor de Mitikah y también respecto a las medidas de mitigación que el megaproyecto aparentemente estaba cumpliendo. Algunas inconsistencias que la propia Sedema había declarado en su momento en torno al proceso de construcción de este complejo inmobiliario son las siguientes:

- En 2021 rindió un comunicado e informe señalando que, junto con los habitantes de Xoco, se estuvieron supervisando el avance e implementación de estas medidas de mitigación que ya se habían establecido.
- Declaró que las obras en la calle Real de Mayorazgo tendría modificación en cuanto a los carriles principalmente planeados (dos a cuatro carriles), cosa que nunca sucedió y en la que Fibra Uno termino apropiándose de la vialidad.
- En respuesta a esto último, Sedema aseguró que un área de aproximadamente doce mil metros a la redonda de Mitikah serian destinada a un espacio público natural (arbolado), esto como parte de una donación y cumplimiento reglamentario por parte de Fibra Uno.

Además, Ulloa enfatizo en que la mayoría de los procesos vinculados a la autorización del polígono (área) designada para Mitikah fueron realizadas en el año de 2017 por el entonces titular de Seduvi Jesús Gutiérrez, y que al momento en que su administración tomo posesión, la obra ya

se encontraba implantada en el pueblo de Xoco, solo se hizo la solicitud a Fibra Uno de que las obras de mitigación fueran cumplidas. (Cuenca, 2022)

Los residentes del pueblo de Xoco, se han visto forzados en adaptarse a las transformaciones en el entorno urbano y las afectaciones que estas conllevan, no solo resisten y luchan en contra de estos procesos de gentrificación, al igual que con las empresas desarrolladoras e inmobiliarias (Fibra Uno), quienes impulsan esta tendencia con la intención de cumplir una agenda capitalista y neoliberal, sino que también, ahora se ven forzados a lidiar con un mal manejo administrativo y nula atención al sector poblacional afectado por estas circunstancias, dejando entrever a esta parte del sector público ineficiente en su labor de crear e implementar instrumentos y herramientas en materia de planeación para una mejor configuración socioespacial.

3.2 Organización Vecinal como Defensa del Territorio en Xoco

El primer encuentro y disputa por parte del pueblo de Xoco con las constructoras inmobiliarias sucedió en 2009, mismo año en el que ya comenzaba hacerse visible las fases tempranas para el desarrollo del megaproyecto inmobiliario, de acuerdo a Padrón (2015), los residentes y vecinos de Xoco formaron un Comité Ciudadano que lleva por nombre “Asamblea Ciudadana del pueblo de Xoco”, que apoyados por otras organizaciones de dicho carácter se dedicaron al activismo en contra de empresas desarrolladoras, principalmente demandando a la empresa Iderurban se respetaran los derechos del pueblo y que hubiese la correcta comunicación con los habitantes para atender sus quejas e inconformidades.

Con el Comité ya estructurado y funcionando, parte de los habitantes del pueblo de Xoco y colectivos vecinales cohesionaron un fuerte vínculo social que pudiese ayudarlos a enfrentar futuros problemas relacionados con procesos de gentrificación, la incidencia de empresas inmobiliarias, particularmente en torno al megaproyecto Mitikah.

Las formas de protesta y manifestación ciudadana por parte del Comité/asamblea y colectivos vecinales de Xoco se hicieron presentes en el año de 2010, ya con la construcción del megaproyecto en proceso, comenzaban a notarse diversos problemas y afectaciones en la zona, principalmente en aspectos como el deterioro en la infraestructura de algunas viviendas, el ruido constante de las obras y el caos de tránsito en las vialidades que colindan a Xoco. Fue mediante bloqueos de avenidas en paralelo a Rio Churubusco, Av. Universidad y protestas de colectivos en puntos estratégicos de la mega construcción, como sucedió en Real de Mayorazgo (Figura 26), que el pueblo de Xoco exigía entablar un dialogo con las empresas inmobiliarias Ideurban y Prudential, sin embargo, estas se reusaron. (Padrón, 2015)

Figura 26

Asamblea Ciudadana del Pueblo de Xoco, calle Real de Mayorazgo.



Nota. Recuperado de “Asamblea Ciudadana del Pueblo de Xoco” página de Facebook, 2019.

A comienzos de 2012 hubo movilizaciones y bloqueos por parte de los habitantes debido a los daños estructurales que las obras de construcción del megaproyecto “Ciudad Viva”, ocasionaron a la Iglesia y Capilla de San Sebastián Mártir, ésta fue declarada por el INAH como un monumento histórico. Se suspendieron las actividades en la construcción para determinar la magnitud de los daños y la reparación de los mismos, sin embargo, tan solo un mes después se retiraron los sellos para reanudar con las obras.

En estos primeros años de construcción del megaproyecto, los habitantes recurrieron a todas las medidas para manifestar su rechazo por el desarrollo del complejo inmobiliario y cualquier otra intervención en el suelo urbano de Xoco, la lucha vecinal fue llevada hasta el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal (hoy llamado Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México), el juicio se llevó a cabo en el año 2012, esto en consecuencia de la inconformidad de las/los habitantes con la autorización del impacto ambiental que contemplaba la documentación y plan de desarrollo previamente publicados para su conocimiento y de la magnitud del entonces megaproyecto Ciudad Progresiva, por lo que se buscaba hacerlo nulo. El proceso fue largo, al final la dependencia gubernamental falló a favor de un conflicto de intereses por lo que suspendió el desarrollo del megaproyecto en 2014. (Aguilar, 2022)

Un año más tarde en 2015, las empresas IdeUrban y Prudential (encargadas del megaproyecto) fueron adquiridas por Fibra Uno y posteriormente en 2016 se consiguió reanudar las obras de construcción del complejo inmobiliario. Posterior a 2016 y hasta 2020 las disputas entre los pobladores y empresas inmobiliarias pausó y mermo al desarrollo inmobiliario, sin mencionar que con el inicio e impacto de la pandemia por Covid-19 fue determinante en la

suspensión de obras durante 2020 y parte de 2021, sin embargo, como se observa en la Figura 27, las protestas y movilizaciones no.

Figura 27

Vecinos del pueblo de Xoco bloquean Av. Universidad



Nota. Recuperado de “Vecinos del pueblo de Xoco bloquean Av. Universidad; insisten lucha contra Mitikah” por Huizar Mauricio.

Los habitantes se apegan a la evidencia y pruebas de la nula viabilidad del megaproyecto en el pueblo de Xoco, tal como lo estipula el Programa de Desarrollo de la Delegación Benito Juárez en el aspecto normativo, en éste se habla de que solo está permitido un máximo de 6 pisos de altura en cualquier infraestructura u obra en construcción (Mitikah cuenta con 65), de igual manera se hace hincapié en la cantidad de agua necesaria para proveer no solo al complejo inmobiliario sino a todo Xoco, además la factibilidad de transporte y vialidades para la movilización tanto de los residentes como de las personas que se trasladan a la zona para otras actividades, ya sea trabajo u otros servicios.

El Polígono de Actuación (área que posee características similares, con el propósito fundamental de ordenar y organizar un territorio determinado), con base en la ley y yendo en contra del Programa Delegacional, no se admite la construcción de viviendas de menos de sesenta metros cuadrados, sin embargo, en el complejo inmobiliario se han construido departamentos de hasta cuarenta metros cuadrados.

Los dictámenes de impacto urbano también han sido un instrumento clave en la resistencia de los habitantes ante el monstruoso megaproyecto, tanto en las afectaciones del uso excesivo de recurso como el agua, la contaminación ambiental que provocan los desechos, residuos y aguas negras de la plaza comercial, el caos vial por las estrechas calles de Xoco, y el achicamiento en zonas de interés para los habitantes. Tal es el caso de los señalamientos que emitió el INAH como restricción a las edificaciones cercanas a la infraestructura catalogada como patrimonio histórico (tal es el caso de la Parroquia de San Sebastián en Xoco), poniendo en duda y riesgo las consecuencias que pudiese tener el territorio a largo plazo con el alojamiento de diversas torres inmobiliarias que pueden provocar hundimientos en el terreno colindante con Río Churubusco.

Luego de casi 13 de años de estar en construcción, la plaza comercial Mitikah abrió sus puertas en septiembre del año 2022, todo el megaproyecto Mitikah, ciudad viva que comprende con una torre de departamentos habitacionales, una de oficinas y una torre médica (además del centro comercial), funciona con una ocupación del 95%, esto sin tomar en cuenta la última etapa de dicho megaproyecto que aún está prevista a ser construida próximamente. (Forbes, 2022)

Capítulo 4 Marco Metodológico

El presente trabajo de investigación emplea la herramienta metodológica cualitativa, esta metodología se especializa en recabar y analizar datos que se obtienen desde el punto de vista de los habitantes y/o pobladores de Xoco para comprender mejor el fenómeno de estudio.

Esta investigación tiene como objetivo analizar el impacto sobre el fenómeno de la gentrificación en el particular caso del megaproyecto Mitikah, ciudad viva en el pueblo de Xoco ubicado en la Alcaldía Benito Juárez de la Ciudad de México.

Se espera que los resultados obtenidos de la misma puedan contribuir tanto al ámbito académico para futuras investigaciones relacionadas al tema y para la creación e implementación de políticas para el resguardo y protección de los derechos de estos pueblos originarios, a sus recintos y el territorio. De igual manera incentivar al sector público el darse a la tarea de instrumentar nuevas herramientas de planeación prospectiva enfocadas a la regulación y supervisión de estos desarrollos inmobiliarios en el tejido urbano y que no representen una amenaza para la población, el medio ambiente y la integridad de los espacios públicos de la ciudad.

El método aplicado en la investigación, el cualitativo, tendrá como instrumento de recolección las entrevistas semiestructuradas, estas serán aplicadas a las personas habitantes originarias del pueblo de Xoco y que han constituido y formado parte de colectivos vecinales y asambleas, manifestándose en contra del megaproyecto inmobiliario Mitikah y los procesos de gentrificación que han surgido en el territorio. El área de estudio comprende el pueblo de Xoco ubicado en la Alcaldía Benito Juárez de la Ciudad de México. La población tomada en cuenta para el análisis serán los habitantes entre los 50 y 70 años de edad, ya que son los habitantes originarios que más tiempo han estado residiendo en el pueblo de Xoco, de esta manera se podrá analizar más

de cerca como ha sido el impacto de este megaproyecto inmobiliario, en que aspectos y como lo han estado enfrentando sus habitantes.

Así como se hace uso del método cualitativo, la investigación está sustentada bajo el análisis documental para ahondar en el objeto de estudio que aquí compete, tanto el megaproyecto Mitikah, como la población de Xoco, trabajar en la comunicación con los propios habitantes, la manera en la que practican su vida social en este contexto. Se responderá a “cómo” es este fenómeno de la gentrificación, específicamente referido al megaproyecto Mitikah y como se interpreta dicho fenómeno desde diferentes perspectivas de las/los pobladores.

4.1 Muestra

La muestra de análisis/estudio, es un subconjunto que forma parte del universo o población de estudio en donde se llevará a cabo la investigación, existen procedimientos para poder obtener una cantidad aproximada de la muestra como formulas e instrumentos de lógica. La muestra es una parte representativa de la población de estudio. (Tamayo, 2006)

Es una selección de las personas encuestadas que representan a la población total (nuestro universo de trabajo). El tamaño de la muestra es una porción significativa de la población que cumple con las características y enfoque de la investigación.

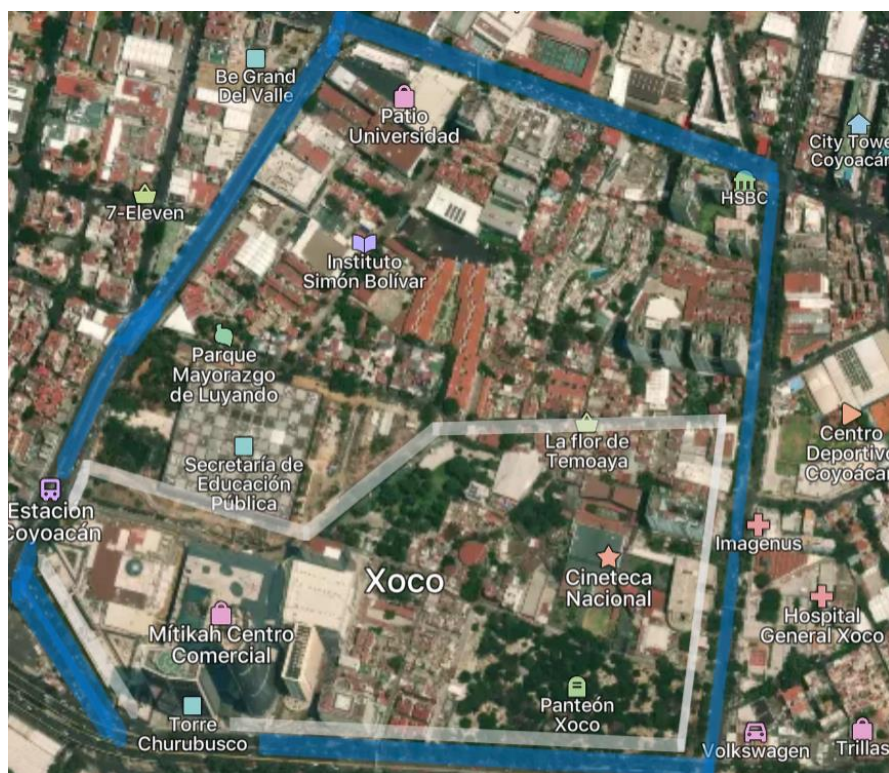
Por lo tanto, en un marco más amplio, el universo de trabajo constituye todo el conjunto de personas (población), de las que se desea conocer u obtener información en específico acorde a nuestra investigación. El universo o población de estudio puede comprender personas, animales, registros médicos, datos de natalidad, muestras de laboratorio, accidentes viales, etc. (Torres, 1997)

Mi unidad de análisis (universo de estudio), en la que me enfocaré es el pueblo de Xoco y la muestra de estudio serán los habitantes originarios del pueblo de Xoco que también conforman colectivos vecinales quienes se han pronunciado respecto frente a la construcción del megaproyecto inmobiliario Mitikah.

Por lo tanto, se buscó información sobre la densidad poblacional en Xoco (el universo de estudio), en una radio de área que comprende todo el polígono marcado de azul, como se aprecia en la Figura 28. Xoco comprende un gran territorio, por lo que se marcó una subárea que colinda con los desarrollos inmobiliarios y sobre todo con el megaproyecto Mitikah para el análisis de impacto que este ha ocasionado.

Figura 28

Territorio del pueblo de Xoco y subteritorio de análisis.



Fuente: Elaboración propia

Acorde a la información proporcionada por Market Data México (2022), en Xoco habitan alrededor de 4,000 personas en un total de 1,290 hogares, esto da un equivalente de 711 habitantes/km². De estas 4,000 personas se contabilizan alrededor de 2,000 habitantes que conforman el sector de la población originaria del pueblo, para fines propios de la investigación, solo se tomará en cuenta a la población que oscila entre los 50 y 70 años de edad, lo cual, según los datos, arroja un total de 1500 personas.

De este total, la muestra representativa serán las y los habitantes que formen parte de alguna comitiva vecinal o hayan estado estrechamente vinculados al proceso de disputa territorial y problemática que se vive en Xoco ante la gentrificación y el megaproyecto Mitikah.

La fórmula que se emplea en la presente investigación es de carácter finito, para una estimación de la población general de habitantes en el pueblo de Xoco y que el cálculo de la misma sea la muestra representativa correcta para contar con un mayor margen de éxito.

$$n = \frac{N * Z_{\alpha}^2 * p * q}{e^2 * (N - 1) + Z_{\alpha}^2 * p * q}$$

Las variables en la fórmula y su respectivo valor son los siguientes:

Universo y/o población de estudio está representado con la variable (N), la variable (e) es el margen de error entre la muestra y el universo de estudio en general, la variable (K), representa el nivel de confianza en el proceso de recolección de la muestra. (p) refiere a la probabilidad de éxito respecto a la proporción de individuos de la población que poseen una característica específica y (q), quienes no poseen tal característica ligada al estudio o finalidad del mismo.

4.2 Método de recolección de datos

Como medio de recolección de datos se hizo uso de las entrevistas presenciales con las/los habitantes originarios del pueblo de Xoco, ya que para la interacción e información que se pretendía obtener, era la más adecuada. Cabe señalar que a los pobladores de Xoco les resulta más viable acceder a estos encuentros que hacer uso de las actuales tecnologías por diversas razones (no contar con el acceso, no poseer las habilidades o el conocimiento suficiente, sesgo de información), por lo cual no se está usando este tipo de herramienta para recabar toda la información propiamente obtenido de los pobladores, sin embargo, si se hace uso de la misma para procesar e interpretar dicha información, para así presentar de mejor manera los resultados.

Las entrevistas fueron aplicadas hacia los pobladores originarios de Xoco, hago hincapié en esto ya que es este sector de la población que habita en el pueblo es el que ha estado más involucrado en esta problemática que gira en torno a los procesos de gentrificación que se han desarrollado en el territorio y particularmente el caso del megaproyecto Mitikah.

Por otro lado, también se hizo una recabación de datos mediante el uso de entrevistas o encuestas por medio de un formulario de Google, este enfocado a la población flotante que puede o no residir en Xoco o en algún punto cercano ubicado en la Alcaldía Benito Juárez, en donde, de igual manera, interactúan y forman parte del entorno del pueblo de Xoco, ya sea por motivos de trabajo, educación, ruta de paso, servicios y distracción o entretenimiento. Para ésta, no se definió un rango de edades exactas.

Estos formularios y pequeñas entrevistas se llevaron a cabo en un radio de entre cinco y seis cuadas a la redonda siendo el punto de partida y epicentro Mitikah, de manera electrónica las y los entrevistados accedían al link de enlace que los redireccionaba a la entrevista. Esto con la finalidad de poder recopilar la mayor cantidad posible de datos referente al impacto sociopolítico

y territorial que se han dado por las transformaciones urbanas en la zona a través de la gentrificación y el megaproyecto Mitikah, además de que se pudiese tener contacto tanto con los habitantes colindantes a Xoco, como de la población en general que día con día se concentra en la zona.

En la Figura 29 se puede observar la entrevista realizada a las y los pobladores originarios de Xoco, sumando un total de treinta entrevistas. En algunos casos, con previa consulta a los entrevistados, se pudo hacer uso de una grabadora para recolectar mucho mayor información y que se pudiese aprovechar en su totalidad, sin embargo, en el resto de casos solo fue posible tomar notas ya que no querían que se les grabara. Aun así aquí se desglosará de manera detallada todo lo recopilado.

Figura 29

Formato de entrevista realizada a pobladores originarios de Xoco

Universidad Autónoma de la Ciudad de México (UACM)
 Ciencias Políticas y Administración Urbana

El impacto de los megaproyectos inmobiliarios en el entorno urbano y sus afectaciones en la Ciudad de México: El caso de Mitikah y el pueblo originario de Xoco.

Preguntas de entrevista

¿Cuál es tu nombre?

¿Qué edad tienes?

¿Cuánto tiempo de residencia tienes en Xoco?

Aspecto Social

¿Formas parte de una o varias comitivas vecinales, en contra de las acciones que han perjudicado al pueblo?, específicamente referente al megaproyecto Mitikah.

¿Cuál ha sido tu percepción y la del pueblo/barrio de Xoco en general con la llegada del mercado inmobiliario a la zona y la implementación del megaproyecto inmobiliario Mitikah?

¿Cómo ha ido cambiando y evolucionando las dinámicas sociales a raíz de las transformaciones tan inmersas que se han dado en el territorio de Xoco a causa de la gentrificación?

¿Cómo se diferencia el panorama actual en Xoco en comparación de hace una o dos décadas?

Aspecto Político/Económico

El comercio tanto local e informal juega un papel importante en las dinámicas socioeconómicas del territorio, ¿cómo ha impactado en ese aspecto la expansión de la gentrificación por el pueblo de Xoco?

Este sector y establecimientos de comercio en el pueblo de Xoco, ¿se han visto en la necesidad de cerrar o parar su funcionamiento?, ¿aun prospera un porcentaje?

En materia política, ¿cómo es la relación de los pobladores y habitantes del pueblo de Xoco con el gobierno en turno (PAN) en cuanto a la atención ciudadana que se brinda?

¿Consideras que las preferencias políticas y electorales tiene un gran peso en las dinámicas dentro del pueblo de Xoco respecto a los desarrollos inmobiliarios (megaproyectos) en la zona?

Aspecto Territorial

¿Cuál(es) crees que sean las principales afectaciones en el entorno a causa de la gentrificación en la zona y de la construcción del megaproyecto inmobiliario Mitikah?

¿Cómo se ha percibido el aumento en la plusvalía de suelo, así como del incremento en el costo de servicios básicos dentro del pueblo de Xoco?, ¿ha obligado a habitantes a desplazarse a otra parte?, ¿en qué aspectos ha habido problemáticas con relación a ello?

Como habitante originario del pueblo de Xoco, ¿consideras que de alguna manera se ha privatizado el uso de suelo que comprende el megaproyecto inmobiliario Mitikah?, ¿cómo los ha afectado en términos socioespaciales?

Fuente: Elaboración propia.

La entrevista está compuesta de 11 preguntas que se dividen en tres apartados, estos funcionan como los indicadores que ya planteaba desde un comienzo en el presente trabajo, esto con la finalidad de focalizar como es el impacto de estos procesos de gentrificación en Xoco y en particular en el caso del megaproyecto Mitikah.

Durante las entrevistas en lugar de realizar las preguntas una por una se optó en abordar y realizar todas en conjunto por indicador, esto para que la/el entrevistado no se sintiera abrumado o limitado en la información que quisiera compartir y pudiera haber una conversación más fluida en lo que pudiera contar o detallar acerca del impacto de esta problemática, fuese de aspecto social, político/económico o territorial.

Comenzando por el apartado e indicador de impacto social:

Todas y todos los entrevistados forman parte por lo menos de alguna comitiva vecinal, como lo es la Asamblea Ciudadana de Xoco y un porcentaje lo es también de la Comisión Participativa Comunitaria (COPACO) de Xoco, siendo representantes, tesoreros, y hasta ocupar el puesto de presidente de dicha Comisión. Han contribuido y también estado presente a lo largo de estos años en la defensa de su territorio y exigiendo respuestas y soluciones por las afectaciones que han sufrido debido al fenómeno de la gentrificación.

Las dinámicas sociales en el pueblo de Xoco se han visto alteradas y transformadas desde que comenzaron a percibirse síntomas de cambio e intervención urbana en la zona, principalmente en la densidad poblacional, con anterioridad la población total del pueblo originario y de Xoco en términos generales alcanzaba entre dos mil y dos mil quinientos habitantes, esto cambio radicalmente con las transformaciones urbanas y los desarrollos inmobiliarios enfocados en la vivienda residencial, servicios y corporativos, aumentando la cifra a cinco mil/ siete mil habitantes

en la actualidad, la mayoría siendo personas que migran al territorio ante las comodidades y la “accesibilidad” (para la minoría), los *avecindados* como los denominan los pobladores, son ya una mayoría en exponencial aumento.

La percepción acerca de los procesos de gentrificación en Xoco es diversa, desde el enojo, la inconformidad, preocupación, incertidumbre, hartazgo, cansancio y entre otras. Y todo comenzó en gran medida a la llegada de lo que fue Ciudad Progresiva y hoy en día se conoce como Mitikah, ciudad viva.

Es este imponente y colosal megaproyecto, el cual capta la atención de todo y todos a quienes rodea, ha sido el principal exponente de lo que representa la gentrificación en Xoco, abriendo paso y cimentando las bases para la posterior llegada de nuevas inversiones y desarrollos que ya se han propagado a lo largo y ancho del territorio.

Los pobladores hacen hincapié en cómo se vendió y presentó a este desarrollo y megaproyecto en primera instancia, como viviendas de interés social, esto aunado al paulatino desarrollo que se estaba dando en el aspecto habitacional y residencial por la zona. Pero fue mientras iba avanzando que las irregularidades y controversias salieron a la luz, fue entonces que las y los pobladores decidieron crear un frente unido ante la amenazante idea de ser afectados en lo que fuese a resultar dicho proyecto.

Con la Asamblea y la Comisión instaurada bajo el marco jurídico, así como la elaboración del acta constitutiva, las/los pobladores se dieron a la tarea de informarse y formarse en las disciplinas y rubros que se requerían para proceder de la mejor manera, fuese el diálogo con el propio gobierno del Distrito Federal en ese entonces o proceder de manera legal en contra de las empresas inmobiliarias. Estas mesas de diálogo comunitarias tuvieron lugar en muchas ocasiones

a lo largo de estos años, principalmente con el gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, sin embargo, este último siempre mantuvo la posición de actuar y proceder de la manera en la que mejor conviniese para ellos e hicieron caso omiso a las preocupaciones y demandas del pueblo.

Se busco el apoyo de diversas intermediaciones de carácter académico y social, como lo es la Universidad Nacional Autónoma de México, quienes apoyaron en acreditar la identidad indígena y originaria del pueblo sumado al apoyo de diferentes fundaciones tanto nacionales e internacionales que vela por el bienestar y derechos de pueblos indígenas en este tipo de caso.

La gaceta oficial del Gobierno de la Ciudad de México reconoce a Xoco como pueblo indígena originario, pero, cuando se trata de la principal dependencia que vela en este sentido de las/los pobladores, la Secretaría de Pueblos Indígenas, “apoya” a los mismos pero no termina por reconocerlos como lo que son y lo que representan, esto con la excusa de tratarse ya de una minoría en comparación de la población que configura actualmente Xoco, *avecindados* y forasteros que han deconstruido la identidad del pueblo.

Indicador de impacto político/económico:

Lo que más destacó en las entrevistas con las y los pobladores en el tema político fue la increíble vinculación de esta con la devoción religiosa que se concentra en Xoco, esto se hace más evidente en proceso electorales y en los cambios dentro del mismo gobierno, inclusive en más de una ocasión a lo largo de estos años que se ha desarrollado la disputa por el territorio con las inmobiliarias, la capacidad de cooptar cierta información y decisiones por parte de la administración de la Alcaldía bajo procedimientos de engaño deja en claro el nulo compromiso hacia las/los ciudadanos que configuran la demarcación, y más siendo los pobladores una minoría y con los recursos y conocimiento limitados para hacerles frente en ciertas circunstancias.

Se destacó las constantes irregularidades en la supervisión y atención de los planes y desarrollos urbanos por parte del gobierno en turno (PAN), permisos y medidas de mitigación del megaproyecto Mitikah no han sido cumplidas ni respetadas en su totalidad, sumado al hecho de lo alarmante que resulta la nula revisión o aprobación consciente de lo que se hace, construye e implementa dentro del territorio de Xoco por parte de la administración en la Alcaldía, alegando que, bajo lo que estipula la ley y acta normativa, no necesariamente deben de estar al tanto de todo lo que se debe autorizar o no. Increíble.

A pesar de existir un dialogo y conexión fluida con ciertos representantes tanto de la Alcaldía como de las COPACO y Asamblea Ciudadana, lo externado por el pueblo, demandas y peticiones son deformadas para un discurso que beneficie en mayor medida a las partes que tienen mucho más que perder en estas dinámicas sociopolíticas. El pueblo también ha estado en vinculación con dependencias como lo es el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva (IPDP), cuya labor es la de instrumenta herramientas para el mejoramiento en la planeación y desarrollo urbano a través de herramientas como el Plan General de Desarrollo y el Plan de Ordenamiento Territorial, sin embargo, en las mesas de dialogo que se han establecido se ha hecho caso omiso a las ideas y perspectivas de las/los pobladores, lo que dificulta un verdadero cambio significativo en las políticas de planeación y desarrollo urbano por parte del gobierno de la Ciudad de México.

Por otra parte, los Planes Delegacionales no han sido actualizados desde 2004, perjudicando fuertemente al territorio de Xoco ya que las disparidades e incoherencias en lo que se establece por escrito y lo que se hace en la práctica sin lugar a dudas se contraponen.

En materia económica el impacto también ha sido de gran peso, lo que configuró en su momento un amplio y extenso comercio local desapareció con la progresiva expansión y

cooptación del espacio por parte de los grandes desarrollos inmobiliarios, destacando periodos en los que se ejerció bastante presión de la propia Alcaldía e inclusive de las empresas inmobiliarias en que se retirase todo comercio informal y local de la zona.

Inclusive en este aspecto, el pueblo afirma que el nivel de polarización y engaño en debidos procesos de la Alcaldía, esta misma trasladada a comerciantes a la zona dando por hecho que formar parte de Xoco, con quienes se llega a acuerdos de índole económica con la seguridad de contar con el respaldo suficiente para su permanencia en el gobierno local.

Tanto generan los megaproyectos y desarrollos inmobiliarios de la zona, en particular la plaza de Mitikah, ¿Por qué no establecer un acuerdo en términos legales que permita una apertura de las vacantes de empleo a los pobladores de Xoco?, ¿acaso Mitikah no se hacía propaganda enfatizando en la “accesibilidad” para todas y todos?, es principalmente lo que piensan las y los pobladores al tratarse de una gran economía que posee este megaproyecto, siendo que se apropió e instaló a la fuerza en un espacio que no le pertenece, ¿por qué no priorizar a quienes ya residen ahí desde mucho antes y que puedan sobrevivir sin un comercio local que ya operaba en el territorio?.

Es un porcentaje pequeño de comercio el que aún subsiste en Xoco, la gentrificación y la más reciente emergencia sanitaria por Covid-19 ha obligado a muchos comercios y comerciantes pequeños a buscar suerte en otros lados.

La problemática e impacto en la economía recae en la subsistencia del pueblo en un territorio que ha elevado su costo de suelo, la plusvalía ha ido incrementando a la par de la gentrificación en todo el territorio, ya no solo es eso, los servicios (agua, luz, gas, predio), la renta o alquiler y demás necesidades económicas han incrementado exponencialmente, siendo casi

imposible para las y los pobladores costear muchos de ellos ante una inestable o nula fuente de ingresos. Esto deriva en la privación al acceso de la vivienda y todo lo que esto conlleva.

Las/los pobladores enfatizan que, sin el apoyo constante de intermediaciones y organismos académicos, fundaciones nacionales e internacionales no habrían llegado tan lejos.

Indicador de impacto territorial

Las afectaciones territoriales han sido las más visibles, dado a la inmensidad del megaproyecto y las diferentes construcciones inmobiliarias en Xoco, el panorama se ha visto totalmente transformado en los últimos diez años, un periodo de temporalidad que representó un antes y un después en como la gentrificación ha impactado al pueblo.

Desde un principio el atractivo de la zona para empresas desarrolladoras y principalmente la inversión que el gobierno pudiese aprovechar de ello, fue la localización y conectividad que Xoco brinda, en sus vialidades más transitadas como lo es Av. Universidad y Río Churubusco, las posibilidades de conectividad eran muchas, además, Benito Juárez, Alcaldía donde se encuentra Xoco representa una de las cuatro alcaldía centrales de la Ciudad de México, lo que influyó mucho en las decisiones que han conducido las transformaciones vistas hasta el presente.

Mitikah ha representado un mal mayor en términos socioespaciales, y evidentemente el territorial, las afectaciones de acuerdo a las y los pobladores comenzaron con la invasión en los accesos principales hacia el pueblo de Xoco, como lo es la Av, Real de Mayorazgo, prácticamente quedo inhabilitada para formar parte de todo el complejo inmobiliario. Además, los daños estructurales a recintos y lugres de interés común en el pueblo como lo es la Parroquia de San Sebastián Mártir y el Cementerio de Xoco han sido mayores, afectaciones por las cuales Mitikah no se ha responsabilizado completamente.

“Nos han encerrado en nuestro propio hogar, nuestras vidas diarias han sido afectadas por siempre por la intrusión e invasión inmobiliaria de estos grandes proyectos, lo que nos deja invisibilizados en todo sentido”, declara Pachita, una de las habitantes originarias de Xoco.

La lógica de desarrollo y expansión territorial de estos megaproyectos y de la gentrificación, prevalece en la idea de concebir su propio espacio a costa de lo que ya existía previamente en dicho lugar, siendo Xoco el caso, lo cual desplaza a la población originaria de sus hogares de residencia ante unas condiciones de vida que los perjudican en todo sentido, y quienes deciden quedarse, deben acostumbrarse al hecho de vivir segregados e invisibilizados.

No solo Mitikah se adueña de su territorio, sino también de recurso tan básicos como lo es el agua, el impacto que esto ha ocasionado es enorme, teniendo en cuenta que previamente en los años cincuenta Rio Churubusco fue intubado para fines generales de la ciudad, Xoco ya padecía de cierta irregularidad en el servicio, ahora con un megaproyecto que alberga una torre de 65 pisos, una torre hospitalaria, otras más residenciales y corporativas finalizando con un plaza comercial, deja el consumo diario de este recurso en niveles desproporcionales. Y aun no se ha tomado en cuenta la fase final del megaproyecto que contempla tres torres y edificaciones más.

Lamentablemente el daño e impacto no se limita a eso, en materia medio ambiental, Mitikah ha violado la integridad natural De Xoco con la masiva tala ilegal de árboles que hoy comprende gran parte de la plaza comercial y sobre todo en Real de Mayorazgo, además del daño permanente que dejo a otros más. Esto bajo la premisa de la planeación prevista de la plaza comercial y el deprimido vial que la compone, actualmente el camellón donde se taló la mayoría de árboles sirve como antesala a lo que comprende un espacio abierto y natural (artificialmente), como justificante a las acciones previamente cometidas sin las bases necesarias. Un ecocidio que aun sigue impune.

Acerca sobre si Xoco a caído en una tendencia de privatización o apropiación del espacio debido a la gentrificación en la zona, las y los pobladores coinciden en que si bien, los desarrollos urbanos en el pueblo han perjudicado y alterado el tejido social y territorial, esta tendencia no debe generalizarse y/o replicarse en otras partes de la Ciudad de México, no están en contra de que se revitalice o mejore de alguna manera aspectos de la configuración urbana de la misma, pero que esto se materialice de manera invasiva, perjudicial y con la intención de sobreponerse ante el resto de habitantes no debe ser el modelo a seguir para la planeación urbana a futuro, sin dejar de lado los impactos y beneficios en materia social, económica, política e inclusive cultural.

Esta interacción con las y los pobladores originarios de Xoco, me permitió apreciar más de cerca como han estado viviendo esta problemática que tanto los afecta durante los últimos diez años, la resistencia y resiliencia que han demostrado ante las dificultades y obstáculos que se han presentado debido al fenómeno de la gentrificación y propiamente del megaproyecto Mitikah.

Las entrevistas físicas serán incluidas en el presente trabajo en el apartado de anexos.

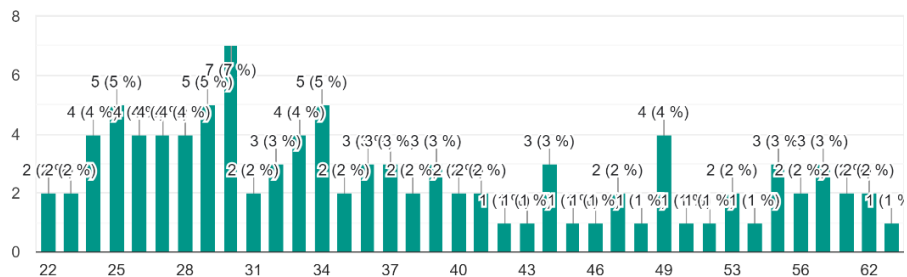
Ahora bien, referente al acercamiento que se tuvo con un fragmento de la población flotante (y alguna residente de la demarcación) en términos más generales, se buscó abordar la problemática de una manera no tan específica debido a que no viven como tal dicha problemática, sin embargo, desenvolverse y entrara en contacto con el territorio pueden experimentarlo desde otros puntos de vista. Estas entrevistas tipo formulario, se he hicieron a un total de 100 personas sin ninguna distinción de edad, genero u ocupación en específico, solo con el objetivo de que pudieran compartir la percepción acerca de la problemática de la gentrificación en Xoco.

La primera pregunta desglosa el rango de edades de las y los entrevistados:

Gráfica 1

¿Qué edad tienes?

100 respuestas



Fuente: Elaboración propia.

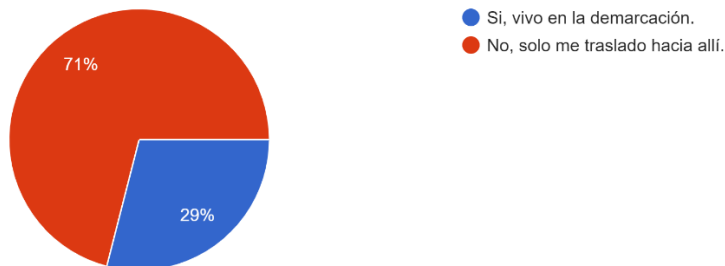
Como puede observarse en la Grafica 1, las edades de las personas entrevistadas oscilan entre los 20 y 65 años.

En la siguiente pregunta del formulario se pide a las/los entrevistados que digan si viven en la demarcación cerca de Xoco o no:

Gráfica 2

¿Resides en Xoco o algun punto cercano dentro de la Alcaldía Benito Juárez? Marca solo una opción.

100 respuestas



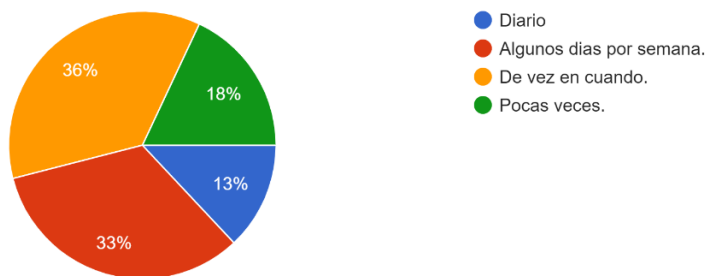
Fuente: Elaboración propia.

Se aprecia en la Grafica 2 que un 71% de las personas entrevistadas no vive en la zona y solo se traslada ahí, por otro lado, el 29% indicó que si reside cerca de Xoco o ahí mismo.

La pregunta tres pide a las personas entrevistadas indiquen la frecuencia con la cual van a Xoco:

Gráfica 3

¿Con que frecuencia vas a Xoco? Marca solo una opción.
100 respuestas



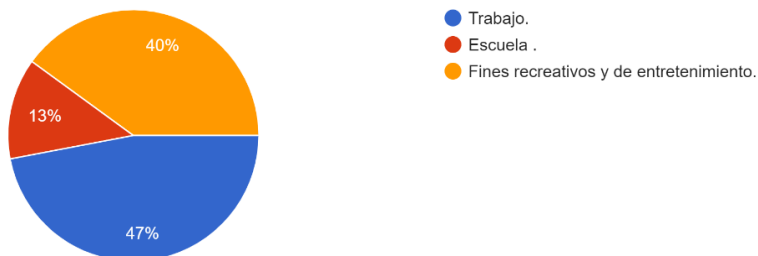
Fuente: Elaboración propia.

La Gráfica 3 arroja que un 36% solo acude de vez en cuando, el 33% se dirige algunos días por semana, un 18% lo hace con poca frecuencia y finalmente el 13% lo hace diario.

Con la siguiente pregunta se pretende saber cuál es la razón o motivo por el cual las personas entrevistadas se trasladan o se alojan cerca de Xoco:

Gráfica 4

La razón de tus tralados y estadia en Xoco se debe a: Marca solo una opción.
100 respuestas



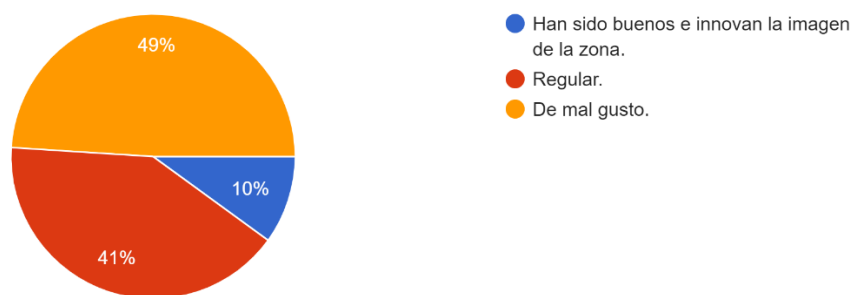
Fuente: Elaboración propia.

La Gráfica 4 muestra que un 47% de las personas es por motivo de trabajo, otro 40% es con motivos de distracción y entretenimiento y el 13% restante es por motivos académicos.

La pregunta cinco pretende conocer la percepción de las personas entrevistadas referente a las diversas transformaciones urbanas en Xoco:

Gráfica 5

¿Cómo percibes los cambios y transformaciones que se han dado en el territorio de Xoco? Teniendo en consideración aspectos como la vivienda...nsporte y entre otros. Marca solo una opción.
100 respuestas



Fuente: Elaboración propia.

Se observa en la Gráfica 5 que un 49% de las personas considera de mal gusto la transformación urbana que se ha dado en la zona, otro 41% lo percibe regular en el sentido de no estar en total desacuerdo pero que pudo haberse implementado mejor, y, por último, el 10% percibe estas transformaciones como algo bueno e innovador.

En el formulario se preguntó y cuestionó el porqué de su percepción, por los números la mayoría concuerda en que los megaproyectos lejos de coexistir con elementos y arraigos existentes, solo fragmentan el territorio y por ende la interacción en el espacio público. Los elementos de urbanización, basados en implementar un sistema de ciudad basado en la

funcionalidad acorde a los requerimientos y necesidades de la población que habita ahí, ha violentado y esquivado la verdadera problemática. Solo se atendió a un sector particular de la población, dejando a un lado a las y los habitantes de origen.

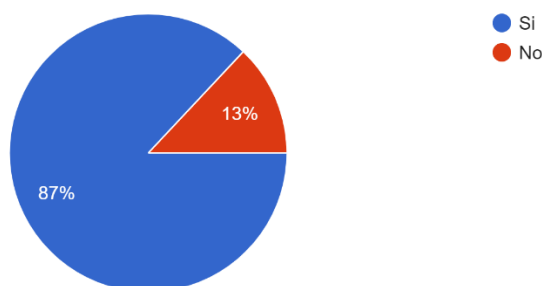
Pero también hay opiniones que concuerdan con estas transformaciones, señalando que es importante el derrame económico que se está produciendo en la zona, los empleos que se han generado, los espacios atractivos y el control del comercio informal en la zona.

La siguiente pregunta se enfoca en saber si la política y la economía son relevantes en las dinámicas poco favorables que pudieran repercutir en el territorio de Xoco:

Gráfica 6

¿Consideras que factores como lo es la economía y la política, representan un papel determinante en problemáticas que pudiesen repercutir actualment...l territorio en general? Marca solo una opción.

100 respuestas



Fuente: Elaboración propia.

Un porcentaje alto de las personas contestó que, si son relevantes con un 87%, mientras que el otro 13% no lo consideran así al no percibir ninguna problemática.

De igual manera se preguntó el porqué de su decisión, la mayoría argumenta que sí, porque son quienes llevan de cierta manera el control en las acciones de poder, la economía es basado en un modelo de funcionamiento de circulación y funcionamiento de bienes y servicios. Por otro lado,

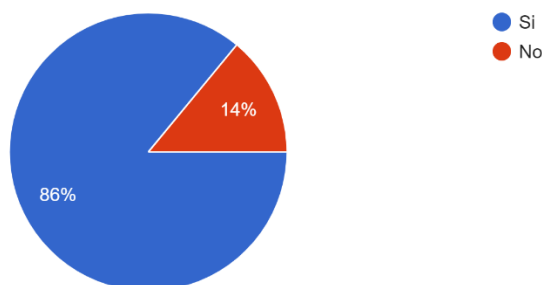
hay quienes no identifican alguna problemática, al menos no visible. Al contrario, las políticas económicas permiten un amplio bienestar, no sólo en la zona, en toda la ciudad.

La pregunta número siete hace hincapié sobre si las y los entrevistados han visto o sabido de afectaciones ligadas al fenómeno de la gentrificación en Xoco:

Gráfica 7

¿Has percibido o te has informado de afectaciones ligadas al fenómeno de la gentrificación y las transformaciones urbanas que se han desarrollado en Xoco? Marca solo una opción.

100 respuestas



Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo a la Gráfica 7, el 86% de las personas comenta que si, por otro lado, el otro 14% argumenta que no.

Se preguntó de qué manera creen que eso podría afectar tanto a los habitantes de Xoco como a la población en general en la actualidad y a largo plazo, la mayoría concluyó que puede serles dé más prioridad a empresas transnacionales en lugar de las necesidades de las y los ciudadanos, por ende, debería existir algún tipo de regulación a estos procesos de gentrificación y que estos no repercutan de manera negativa en la Ciudad de México. También, esta mala práctica originó que en otras demarcaciones de la Ciudad de México se repitieran patrones de corrupción inmobiliaria así como en la distribución de servicios y el acceso a los mismos, a un costo acorde a los ingresos

de la población; invasión de los espacios designados para la reproducción social y la omisión de crear plazas públicas.

Por último, se preguntó, ¿cómo percibían la evolución y transformación de los espacios que comprende la Ciudad de México en la actual era moderna, es pertinente incursionar en el progreso a expensas del bienestar social, económico y político?; Esto generó respuestas en donde el progreso se percibe desde distintos aspectos, si hablamos desde una economía neoliberal, estos ejemplos son producto de una transformación en el espacio de manera depredadora. Si se menciona a éste como elemento integrador y democrático, estas malas prácticas no existirían o serían mínimas, por lo que la evolución del espacio en la Ciudad de México seguiría elementos sociales y sostenibles. También se considera que está muy viciado por intereses económicos, en detrimento del bienestar de la ciudadanía en donde no se sabe si a eso se le llamaría progreso.

Aunque también destacaron puntos de vista en donde resulta muy pertinente, porque van de la mano. No se sacrifica el progreso por la cultura, menos por lo económico (sino todo lo contrario), ni siquiera en lo político.

Análisis FODA (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas)

Fortalezas: La participación al igual que el involucramiento en problemáticas referidas a los procesos de transformación urbana que afectan y violentan la integridad y bienestar socioespacial de los habitantes y de los ciudadanos en general, así como también puede serlo en aspectos políticos y económicos, es de vital importancia para hacer frente a estas de la mejor manera posible sin que seamos sometidos a decisiones y acciones que puedan afectarnos en cualquier manera, estar informados sobre las dinámicas sociales, políticas y económicas que se

desarrollan en la Ciudad de México, nos ayuda a forjar consciencia y pensamiento crítico ante las problemáticas que puedan surgir, ya sea que estas nos afecten directamente o no.

Oportunidades: Algunas oportunidades que surgen de la investigación, es la cantidad de casos similares que suceden a la par de lo que acontece en Xoco referido a los procesos de gentrificación, hacer visible el problema de como estas nuevas formas de “planear” la ciudad han sido muy invasivas y poco gratificantes tanto para habitantes como para un porcentaje del resto de la población. Se han normalizado estas prácticas al punto en el que ya no se puede diferenciar entre las transformaciones y modificaciones que incentiven una mejora en la calidad de vida y las que no lo hacen, aquí también entran políticas enfocadas al ámbito de la planeación y el desarrollo urbano, las cuales han sido escasas o muy ineficientes al momento de su aplicación. De igual manera, las políticas enfocadas a la protección y atención de los pueblos indígenas y originarios en torno a sus necesidades como parte de la población debe ser una prioridad en estos tiempos donde ya no se hace hincapié en estos aspectos.

Debilidades: Así como es relevante la participación e inclusive la representación para afrontar este tipo de problemáticas, también se necesita visibilización de las mismas. La difusión y énfasis en ellas de alguna manera podrían contribuir a una mejor comprensión, información y difusión, no solo para evidenciarlas, sino para crear consciencia colectiva sobre lo que sucede en algún punto de la Ciudad de México referido a la gentrificación y que podría estar ocurriendo en muchos más a futuro.

Amenazas: Una amenaza pueden ser los vastos y diversos enfoques que se conciben de la gentrificación en materia académica y teórica, al igual que su parecido con términos como lo es la redensificación, verticalización y entre otros.

Conclusiones

Las transformaciones en el tejido urbano y la evolución de las ciudades son procesos que involucran diversas dinámicas y variables, no solamente se trata de la configuración u organización espacial y territorial en materia de infraestructura, son los contextos sociales, políticos y económicos los que moldean las realidades que se viven en los diversos espacios geográficos alrededor del mundo. Los sucesos geopolíticos, económicos y culturales también tienen un fuerte impacto en la administración de las diferentes ciudades, hemos visto que con el paso de los años y décadas se han adaptado modelos de planeación y estructura en las mismas con la finalidad de que se vincule al desarrollo tanto político y económico y al resto de las agendas por todo el mundo, un funcionamiento y modelo tanto político y económico global, siendo el caso de la globalización y el neoliberalismo respectivamente.

No cabe duda de que se trata de temáticas muy amplias, con mucha información, investigaciones y estudios de por medio, sin mencionar la complejidad que pudiese girar en torno debido a ciertas particularidades, sin embargo, todo lo anterior, acotado, analizado y estudiado desde un lugar y caso en específico, como lo es la Ciudad de México es un buen punto de partida para poder tratar y hablar sobre problemáticas vinculadas a estas tendencias acerca de las transformaciones urbanas como lo es la gentrificación a través de los megaproyectos inmobiliarios.

Desde un comienzo, el propósito de incursionar en la temática de la presente investigación surge precisamente y referido a los procesos de la gentrificación, fenómeno que se enfocó en configurar y hacer la ciudad en términos muy particulares, una perspectiva muy ligada a la financiarización urbana en lugar de la planeación o desarrollo de esta índole. Al ser estos procesos una tendencia constante en la Ciudad de México y particularmente en el caso del pueblo de Xoco,

me pareció importante ahondar en ello y darle la relevancia de lo que nos rodea en el espacio urbano donde nos desarrollamos.

Por ende, con respecto al objetivo de esta investigación, concluyo que la gentrificación como fenómeno y proceso urbano que se encuentra en tendencia actualmente, siendo el caso particular el de Xoco con la construcción y desarrollo del megaproyecto Mitikah, efectivamente se trata de uno que ha impactado mayormente de manera negativa y a gran escala, acrecentando la problemática que se ha ido desarrollando desde hace una década aproximadamente en el territorio de Xoco y que aún permanece.

Este impacto se ha hecho presente en diferentes aspectos, siendo estos sociopolíticos, económicos y territoriales, cuya intensidad ha sido diversa pero que ha afectado parcialmente al pueblo de Xoco y en aspectos más generales, al territorio en su conjunto.

Es imprescindible que tanto el actual y futuro Gobierno de la Ciudad de México haga hincapié en la preocupación y atención a estas problemáticas y prácticas urbanas que han afectado la habitabilidad en la Ciudad de México. A pesar de los sucesivos instrumentos de planeación que se han puesto en práctica en la Ciudad de México, no se ha percibido un panorama favorable, el crecimiento urbano y mancha urbana se esparce de manera irregular y caótica que bien pudo haberse evitado con la implementación de planes adecuados para el desarrollo a corto y mediano plazo en diversos sectores de la ciudad.

Las políticas implementadas desde comienzos del siglo (años 2000's), fueron desarrolladas e implementadas a larga plazo, tratando de erradicar toda problemática por igual a lo largo y ancho del tejido urbano, generalizar las mismas y no prever escenarios en un periodo de tiempo más reducido (a corto plazo) ha afectado al crecimiento y desarrollo de la ciudad hasta la actualidad.

El pueblo de Xoco sirve de claro ejemplo de que la Ciudad de México es una ciudad dividida y fragmentada por la intervención de procesos como la gentrificación y la implementación de megaproyectos inmobiliarios, además por la tan problemática manera de administrar la planeación en la misma, hablando en términos sociopolíticos, económicos y territoriales.

Bibliografía

- AGUAYO A. Adriana. Nuevo Polanco: renovación urbana, segregación y gentrificación en la Ciudad de México. Iztapalapa. Revista de Ciencias Sociales y Humanidades núm. 80· año 37 · enero-junio de 2016 · pp. 101-12
- AGUILAR, G, Paola. (2022) Recorrido al Pueblo de Xoco: el caso de Xoco-Mitikah. Ciudad, Espacio Público y Derechos Urbanos (CIDUR). Instituto de Investigaciones Sociales.
- ARCEO, M., Pérez, A. y Delgado, G. (2021). El pueblo de Xoco: De lo originario al mercado inmobiliario. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales, 11(2), 101-113.
- ASAMBLEA Ciudadana del Pueblo de Xoco (2019) Pagina de Facebook, Recuperado de: <https://www.facebook.com/AsambleaXoco/photos>
- BLANCO, Jorge, APAOLAZA, Ricardo, BOSOER, Luician y GONZALES, Ariel. (2015). MOVILIDADES, DESPLAZAMIENTOS Y TERRITORIOS. Working Paper Series.
- CAMPOS, G. (2010). Introducción al arte de la investigación científica. México. Porrúa.
- CASGRAIN, Antoine y Janoschka, Michael (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile, Andamios, 10 (22): 19-44.
- CASTAÑEDA, Rafael. (2014). El megaproyecto Santa FE a treinta años de distancia: la construcción de la Supervía Poniente a debate. Espacialidades. Revista de temas

contemporáneos sobre lugares, política y cultura, vol. 4, núm. 1, enero-junio, 2014, pp. 172-196

CUENCA, Alberto. (2022) Abre Mitikah y llega la gentrificación que amenaza con arrasar Xoco. Sustentabilidad en Capital CDMX. Recuperado de: <https://capital-cdmx.org/abre-mitikah-y-llega-la-gentrificacion-que-amenaza-con-arrasar-a-xoco/>

CUENCA, Alberto (2022) Mitikah no ha cumplido con medidas de mitigación que le impuso GobCDMX, acepta titular de Seduvi. Capital CDMX. Recuperado de: https://capital-cdmx.org/mitikah-no-ha-cumplido-medidas-de-mitigacion-que-le-impuso-el-gobcdmx-acepta-titular-de-seduvi/#google_vignette

DELGADILLO, V. (2016). Ciudad de México: 15 años de desarrollo urbano intensivo. La gentrificación percibida. Revista INVI, 31(88), 101-129.

DELGADILLO, V. Financiarización del desarrollo urbano en la Ciudad de México. Dossier, Punto Sur 4 (enero-junio, 2021): (99-108)

DELGADO, Martha. (2012) Una política con causa, Bando 2. Recuperado de: <https://martha.org.mx/una-politica-con-causa/bando-2/>

DE LA TORRE Galindo, Francisco Javier. (2019). La amenaza neoliberal a la forma urbana popular. Actas del 2º Congreso Ibero-americano de Historia Urbana.

DOMINGUEZ, P. Olivia (2019) La memoria como resguardo social ante la urbanización desbordada. San Sebastián de Xoco, un pueblo en resistencia. Centro de Estudios Antropológicos Luis E. Valcárcel Revista Peruana de Antropología. Vol. 4, No. 5 (abril, 2019) ° ISSN 2309-6276

ESCOBAR, Samanta. (2023). Así se ve la gentrificación en la Ciudad de México: 20.000 hogares son expulsados a la periferia cada año. EL ECONOMISTA. Recuperado de: [Así se ve la gentrificación en la Ciudad de México: 20,000 hogares son expulsados a la periferia cada año \(eleconomista.com.mx\)](https://eleconomista.com.mx/gentrificacion-en-la-ciudad-de-mexico-20000-hogares-son-expulsados-a-la-periferia-cada-año)

FERNANDÉZ, Agustí (2022) La ciudad global más allá del colapso de la globalización neoliberal.

FRIEDRICH Ebert Stiftung. (2020). Desarrollo y megaproyectos: sus impactos y consecuencias en México. FES América Latina: Friedrich Ebert Stiftung. Recuperado de: <https://fes-transformacion.fes.de/e/desarrollo-y-megaproyectos-sus-impactos-y-consecuencias-en-mexico>

FORBES. (2022) Centro comercial Mitikah alista su inauguración con un 95% de ocupación. Recuperado de: <https://www.forbes.com.mx/centro-comercial-mitikah-alista-su-inauguracion-con-95-de-ocupacion/>

GLASS, Ruth (1964) London: Aspects of Change. MacKibbon and Kee, London.

GÓMEZ, C. Gabriel (2018). Gentrificación contemporánea y derecho a la ciudad: la defensa del espacio urbano en la Ciudad de México

GONZÁLEZ, Posadas J. y Melgoza Rocha A. (2023) Ciudad sin agua, un pueblo contra el gigante de concreto, +Focus. Recuperado de: <https://investigaciones.nmas.com.mx/ciudad-sin-agua-un-pueblo-contra-el-gigante-de-concreto/>

GOBIERNO de la Ciudad de México (2023) Desarrollos inmobiliarios irregulares. Portal Datos Abiertos. Consultado en: <https://datos.cdmx.gob.mx/dataset/desarrollos-inmobiliarios-irregulares>

GOBIERNO de la Ciudad de México (2023). La guía oficial para visitantes de la Ciudad de México. Consultado en; <https://mexicocity.cdmx.gob.mx/?lang=es>

HARVEY, David y SMITH, Neil (Eds.), Capital Financiero, Propiedad Inmobiliaria y Cultura. CCCB y Universitat Aut noma de Barcelona, Barcelona.

HARVEY, David (2005). La ciudad neoliberal, en Miriam Alfie et al, Sistema mundial y nuevas geografías, México, uam-Universidad Iberoamericana.

HERNANDEZ, C. Adrian. (2012). El proyecto Alameda. CIUDADES 95, julio-septiembre de 2012, RNIU, Puebla, México

HERNANDEZ Sampieri, R. (2018) Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta.

HUIZAR, Mauricio. (2021) Vecinos de Xoco bloquean Av. Universidad; insisten lucha contra Mitikah. El Sol de México. Recuperado de: <https://www.elsoldemexico.com.mx/metropoli/cdmx/vecinos-de-xoco-bloquean-avenida-universidad-insisten-lucha-contramitikah-6421730.html>

JANOSCHKA, M., Sequera, J. & Salinas L. (2013). Gentrification in Spain, and Latin America, a Critical Dialogue. International Journal of Urban and Regional Research. 38(4), 1234-1265. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12030>

JIMENÉZ, Laura. (2018) El Bando 2 detonó el auge inmobiliario en la CDMX hace 18 años. EL UNIVERSAL. Recuperado de: <https://www.eluniversal.com.mx/metropoli/cdmx/el-bando-2-detonó-el-auge-inmobiliario-en-la-cdmx-hace-18-años/#lnkt1k6gxdn8wmqix8h>

LÓPEZ, J. Ana María. (2013) URBANISMO VERTICAL EL RASCACIELOS EN LA CIUDAD DE MÉXICO. Tesina en Urbanismo, Universidad Autónoma de la Ciudad de México. Facultad de Arquitectura.

MARKET Data México. (2022) Perfil sociodemográfico: Colonia Xoco, Benito Juárez, en Ciudad de México. Recuperado de: <https://www.marketdatamexico.com/es/article/Perfil-sociodemografico-Colonia-Xoco-Benito-Juarez-Ciudad-Mexico#:~:text=En%20Xoco%20habitan%20unas%204%2C000%20personas%20en%201%2C290%20hogares.>

MONGE, Raúl. (1991) “Los grandes proyectos: Centro Histórico, Alameda, Polanco Santa Fe y Xochimilco” en PROCESO, N°750, ciudad de México, 1991, pp. 10-13.

MONTES, A. Paula. La confluencia de intereses público-privados entre el marketing urbano e inmobiliario. El caso del proyecto Mitikah Ciudad Viva. Núm. 7. Vol. 7. mayo 2021-octubre 2021. Instituto de Arquitectura, Diseño y Arte. Universidad Autónoma de Ciudad Juárez. ISSN: 2448-900X

MORENO, C, María. (2015). Geografías en construcción: El megaproyecto de Santa Fe en la Ciudad de México. Colección una década. Universidad Autónoma Metropolitana (UAM)

NAVARRETE Chávez, María del Rocío; Pérez Corona, Javier y Escorza Castillo, Humberto (2019): CONCENTRACIÓN URBANA Y HABITABILIDAD: LOS MEGAPROYECTOS INMOBILIARIOS EN LAS ALCALDÍAS CENTRALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO. In: Abordajes teóricos, impactos externos, políticas públicas y dinámica económica en el desarrollo regional. Universidad Nacional Autónoma de México

y Asociación Mexicana de Ciencias para el Desarrollo Regional A.C, Coeditores, Ciudad de México.

NIÑO, M. Ileri (2021) Políticas urbanas y conflicto por el territorio: identidad y exclusión en barrios originarios. Xoco en Ciudad de México. Territorio, espacio público y género. Perspectivas urbanas para la igualdad sustantiva. Van Ostade núm. 7, Alfonso XIII, 01460, México, Ciudad de México.

OLIVERA, Patricia y Salinas, Luis. (2018). Desplazamientos y gentrificación extendida. Políticas neoliberales y resistencias sociales en la Ciudad de México. Revista de Geografía Norte Grande, 71: 167-187.

PADRÓN, Álvarez M. (2015) La percepción vecinal acerca de los grandes proyectos inmobiliarios: Tesis de Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas, Universidad Autónoma de la Ciudad de México. División de Ciencias Sociales y Humanidades.

PARNREITER, Christof. La producción de los espacios de la ciudad global: planificación estratégica, megaproyectos y las “necesidades” de mercado inmobiliario. Revista de Geografía Norte Grande, 64: 151-166 (2016) Artículos

PECK, Jamie (2010) *Constructions of Neoliberal Reason*. Oxford University Press, Oxford.

PÉREZ Campuzano, E. (2017) Movilidad Residencial en áreas centrales. ¿Entre la segregación y la gentrificación? En R.Coulomb, M.T. Esquivel y G. Ponce (coords.), *Habitar la centralidad urbana (II). Prácticas y representaciones sociales frente a las transformaciones de la ciudad central* (pp. 29-52). México, D.F.: Centro de Estudios Sociales y de la Opinión Pública. http://archivos.diputados.gob.mx/Centros_Estudio/Cesop/Documentos/Habitat-centralidad-mexico.pdfPonce

PLURMAC. (2020) “AMPLIACIÓN DE VIALIDADES: Mayorazgo de la Higuera-Calle Puente de Xoco-Universidad y Real de Mayorazgo”. Declaratoria de cumplimiento ambiental.

PORCEL, Arraut A. (2018) Desarrollo inmobiliario en Xoco: relato de ciudades enfrentadas. Nexos. Recuperado de: <https://labrujula.nexos.com.mx/desarrollo-inmobiliario-en-xoco-relato-de-ciudades-enfrentadas/>

RAMÍREZ, M. (2019) Mitikah Ciudad Viva, Actores, toma de decisiones y conflicto urbano. X Congreso Latinoamericano de Ciencia Política de la Asociación Latinoamericana de Ciencias Políticas (ALACIP), (pág. 29).

REAL STATE MARKET & LIFESTYLE. (2023) Mitikah ciudad viva. Recuperado de: <https://realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/usos-mixtos/21879-mitikah-ciudad-viva#:~:text=Se%20construir%C3%A1%20en%20dos%20fases,concluida%20a%20final%20de%202021.>

ROCHA, David. (2022). Gentrificación en CDMX: Top 10 de colonias más cotizadas (y caras) para rentar ‘depa’. Radio Formula. Recuperado de: <https://www.radioformula.com.mx/cdmx/2022/7/28/gentrificacion-en-cdmx-top-10-de-colonias-mas-cotizadas-y-caras-para-rentar-depa-723838.html>

RODRIGUEZ, M. Eloísa Raquel. (2019) La amenazante torre de 64 pisos en el pueblo de Xoco: el cáncer de la verticalización urbana. Ciudad en disputa, Política urbana, movilización ciudadana y nuevas desigualdades urbanas, Universidad Autónoma Metropolitana (UAM).

ROLNIK, R. (2018). La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas. Barcelona: Descontrol Editorial.

ROMERO, C. Laura Isabel. (2011). POLÍTICAS PÚBLICAS EN LA CONFORMACIÓN DEL CORREDOR URBANO CENTRO HISTÓTICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO-SANTA FE.

SALINAS, A, Luis Alberto. (2017) ¿Gentrificación latinoamericana? Apuntes para su discusión.

SASSEN, S. (1991). The global city. New York, London, Tokyo. Princeton: Princeton University Press,

Secretaria de Obras y Servicios. (2023) Proyectos. Gobierno de la Ciudad de México. Recuperado de: <https://www.obras.cdmx.gob.mx/proyectos>

SEDEMA, Gobierno de la Ciudad de México. (2020) “Ampliación de vialidades: Mayorazgo de la Higuera - Calle Puente de Xoco- Universidad y Real de Mayorazgo”. Declaratoria de cumplimiento ambiental. Recuperado de: https://www.sedema.cdmx.gob.mx/storage/app/media/DGEIRA/MedidasDeIntegracionDelProyectoMitikah/1_Proyectos/1DCAAmpliacionDeVialidades.pdf

SHIMBO, L. y Rufino, B. (Orgs.) (2019). Financiarizacáo e estudos urbanos na América Latina. Río de Janeiro: Letra Capital.

SMITH, Neil (2001) “Nuevo globalismo, nuevo urbanismo”. Documents dAnàlisis Geogràfica, No. 38, Barcelona: Universitat Autònoma de Barcelona.

TAMAYO y Tamayo, M. (2006). Técnicas de Investigación. (2ª Edición). México: Editorial McGraw Hill.

- TAMAYO Y TAMAYO, M. (2007). EL PROCESO DE LA INVESTIGACION CIENTIFICA;
INCLUYE GLOSARIO Y MANUAL DE EVALUACION DE PROYECTOS (4a. ed.).
GUADALAJARA: LIMUSA.
- TAPIA, Mónica y Zambrano, Luis. (2021) El futuro de la Ciudad de México se define entre
megaproyectos, intereses inmobiliarios y planes al vapor. ESTE PAIS. Tendencias y
opiniones. Recuperado de: [https://estepais.com/ambiente/el-futuro-de-la-ciudad-de-
mexico-se-define-entre-megaproyectos-intereses-inmobiliarios-y-planes-al-vapor/](https://estepais.com/ambiente/el-futuro-de-la-ciudad-de-mexico-se-define-entre-megaproyectos-intereses-inmobiliarios-y-planes-al-vapor/)
- TORRES, Bardales C. (1997) Orientaciones básicas de metodología de investigación científica,
edición San Marcos. Lima, Perú
- TORRES-TOVAR, Carlos Alberto (2019). Globalización, mercantilización, clústeres y
gentrificación en la ciudad. Bitácora 29, Universidad Nacional de Colombia, Bogotá.
- VALDEZ, Zúñiga A. (2020) Morfología urbana de Nuevo Polanco. El caso específico de la
colonia Ampliación Granada. Maestría en Diseños y Estudios Urbano, Universidad
Autónoma Metropolitana, UAM.
- VALENZUELA, A, Alfonso. (2017). LOS MEGAPORYECTOS COMO DISPOSITIVOS
GLOBALES PARA LA CIRCULACIÓN DEL CAPITAL FINANCIERO EN MÉXICO.
Megaproyectos urbanos y productivos. Impactos socio-territoriales. Coordinadora: Brisa
Violeta Carrasco-Gallegos
- VALENZUELA, Alfonso. (2007). SANTA FE (MÉXICO): MEGAPORYECTOS PARA UNA
CIUDAD DIVIDIDA.

VALVERDE, Carmen y Lira Diego A. (2023) Gestión del patrimonio construido y megaproyectos de renovación urbana. Dos casos de estudio: Mitikah y BPS. Topofilia, Revista de Arquitectura, Urbanismo y Territorios Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades "Alfonso Vález Pliego" | BUAP Año XVI| No. 26

Anexos

Universidad Autónoma de la Ciudad de México (UACM)
Ciencias Políticas y Administración Urbana

El impacto de los megaproyectos inmobiliarios en el entorno urbano y sus afectaciones en la Ciudad de México: El caso de Mitikah y el pueblo originario de Xoco.

Preguntas de entrevista

¿Cuál es tu nombre?

¿Qué edad tienes?

¿Cuánto tiempo de residencia tienes en Xoco?

Aspecto Social

¿Formas parte de una o varias comitivas vecinales, en contra de las acciones que han perjudicado al pueblo?, específicamente referente al megaproyecto Mitikah.

¿Cuál ha sido tu percepción y la del pueblo/barrio de Xoco en general con la llegada del mercado inmobiliario a la zona y la implementación del megaproyecto inmobiliario Mitikah?

¿Cómo ha ido cambiando y evolucionando las dinámicas sociales a raíz de las transformaciones tan inmersas que se han dado en el territorio de Xoco a causa de la gentrificación?

¿Cómo se diferencia el panorama actual en Xoco en comparación de hace una o dos décadas?

Aspecto Político/Económico

El comercio tanto local e informal juega un papel importante en las dinámicas socioeconómicas del territorio, ¿cómo ha impactado en ese aspecto la expansión de la gentrificación por el pueblo de Xoco?

Este sector y establecimientos de comercio en el pueblo de Xoco, ¿se han visto en la necesidad de cerrar o parar su funcionamiento?, ¿aun prospera un porcentaje?

En materia política, ¿cómo es la relación de los pobladores y habitantes del pueblo de Xoco con el gobierno en turno (PAN) en cuanto a la atención ciudadana que se brinda?

¿Consideras que las preferencias políticas y electorales tiene un gran peso en las dinámicas dentro del pueblo de Xoco respecto a los desarrollos inmobiliarios (megaproyectos) en la zona?

Aspecto Territorial

¿Cuál(es) crees que sean las principales afectaciones en el entorno a causa de la gentrificación en la zona y de la construcción del megaproyecto inmobiliario Mitikah?

¿Cómo se ha percibido el aumento en la plusvalía de suelo, así como del incremento en el costo de servicios básicos dentro del pueblo de Xoco?, ¿ha obligado a habitantes a desplazarse a otra parte? ¿en qué aspectos ha habido problemáticas con relación a ello?

Como habitante originario del pueblo de Xoco, ¿consideras que de alguna manera se ha privatizado el uso de suelo que comprende el megaproyecto inmobiliario Mitikah?, ¿cómo los ha afectado en términos socioespaciales?

El impacto de los megaproyectos inmobiliarios en el entorno urbano y sus afectaciones en la Ciudad de México: El caso de Mitikah y el pueblo originario de Xoco.

El presente formulario de carácter académico tiene como finalidad recolectar información con base a la percepción de la sociedad y población flotante acerca de los cambios y transformaciones que han tenido como epicentro el pueblo de Xoco en la alcaldía Benito Juárez derivados de los procesos de gentrificación en la zona y la construcción de megaproyectos, tal es el caso particular de Mitikah.

Ninguna información será utilizada para fines o propósitos fuera de la investigación que aquí compete.

** Indica que la pregunta es obligatoria*

1. ¿Cuál es tu nombre? *(No es obligatorio, puede ser anónimo)*

2. ¿Qué edad tienes? *

3. ¿Resides en Xoco o algún punto cercano dentro de la Alcaldía Benito Juárez? *

Marca solo una opción.

Marca solo un óvalo.

- Sí, vivo en la demarcación.
- No, solo me traslado hacia allí.

4. ¿Con que frecuencia vas a Xoco? *

Marca solo una opción.

Marca solo un óvalo.

- Diario
- Algunos días por semana.
- De vez en cuando.
- Pocas veces.

5. La razón de tus traslados y estadia en Xoco se debe a: *

Marca solo una opción.

Marca solo un óvalo.

- Trabajo.
- Escuela .
- Fines recreativos y de entretenimiento.

6. ¿Cómo percibes los cambios y transformaciones que se han dado en el territorio de Xoco? Teniendo en consideración aspectos como la vivienda, los servicios, lugares de interés común (como las plazas, medios de transporte), y entre otros. *

Marca solo una opción.

Marca solo un óvalo.

- Han sido buenos e innovan la imagen de la zona.
- Regular.
- De mal gusto.

7. ¿Por qué? *

8. ¿Consideras que factores como lo es la economía y la política, representan un papel determinante en problemáticas que pudiesen repercutir actualmente en Xoco y el territorio en general? *

Marca solo una opción.

Marca solo un óvalo.

Si

No

9. ¿Por qué? *

10. ¿Has percibido o te has informado de afectaciones ligadas al fenómeno de la gentrificación y las transformaciones urbanas que han tenido lugar en Xoco? *

Marca solo una opción.

Marca solo un óvalo.

Sí

No

11. ¿De que manera crees que esto afecte tanto a los habitantes como a la población en general en la actualidad y a largo plazo? *

12. ¿Cómo percibes la evolución y transformación de los espacios que comprende la Ciudad de México en la actual era moderna? ¿Es pertinente el progreso a expensas del bienestar social, político/económico y territorial? *

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google.

Google Formularios