

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

**Gentrificación y poder en la colonia Condesa, Alcaldía
Cuauhtémoc.**

Un análisis de la alianza del Estado y la iniciativa privada

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE

LICENCIADO EN CIENCIA POLÍTICA Y ADMINISTRACIÓN URBANA

PRESENTA

José Rogelio Lucio Salgado

Directora de Tesis

Mtra. Tania Vanessa Carbajal Carmona

Ciudad de México, abril 2026.

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.

Esta tesis es resultado de un largo camino, que no hubiera sido posible caminarlo solo, es por ello que agradezco a mi hermano Felipe y a mi madre Antonia por toda su paciencia y cariño.

A mi directora de tesis, la Mtra. Tania Vanessa Carbajal Carmona, por confiar en este proyecto y por todos sus consejos y su tiempo, gran parte de ellos se encuentran plasmados en este trabajo de investigación.

A la UACM por abrirme las puertas a la educación superior, ya que de otra manera hubiera sido imposible seguir estudiando, gran proyecto educativo incluyente y humanista.

A toda la clase trabajadora que con sus impuestos hacen posible la educación gratuita y de calidad para sus hijos.

Contenido

Introducción.....	5
Capítulo I. Aparato metodológico, referentes teóricos conceptuales y antecedentes.....	11
Justificación.....	15
Marco metodológico.....	16
Objetivos generales.....	18
Objetivos específicos.....	18
Estado del arte.....	19
Hipótesis.....	23
Referentes teóricos conceptuales.....	23
La colonia Condesa, delimitación del objeto de estudio.....	34
Tipología de actores en la gentrificación en la Condesa.....	38
El proceso de gentrificación en la colonia Condesa.....	43
Capítulo II: La participación del Estado en los procesos de gentrificación.....	48
Estado, gobierno y políticas públicas neoliberales.....	49
Marco normativo y gentrificación.....	53
Bando informativo 2.....	54
Las consecuencias de la aplicación del Bando Informativo No 2.....	56
Normas Ordenamiento Territorial como impulsoras de la gentrificación.....	59
Norma 3: Fusión de 2 o más predios cuando uno de ellos se ubica en zonificación habitacional.....	61
Norma 12: Sistema de Transferencia de potencialidad de desarrollo urbano.....	62
Norma 26: Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular.....	64
La Norma 26 a través de las reformas.....	65
Derecho a la ciudad y gentrificación.....	70
Conclusiones de capítulo.....	77
Capítulo III: La función de la iniciativa privada.....	82
La iniciativa privada, neoliberalismo y corporativismo societal.....	83
Desarrolladores inmobiliarios.....	86
Desarrollos inmobiliarios en la Condesa.....	88
Arrendamientos de corto plazo el caso de Airbnb y Park Life Properties.....	93
Turistas nacionales y extranjeros como actores de la gentrificación.....	98
El rol de los restaurantes y las galerías de arte como actores en el proceso de gentrificación en la Condesa.....	105
Conclusiones del capítulo.....	110
Capítulo IV: Los perdedores en el proceso de gentrificación en la Condesa.....	112
El juego de políticas públicas en el proceso de gentrificación.....	114
Entrevista informal con la representante de Copaco Condesa.....	117
Conflictos por el espacio entre actores privados y la comunidad local en la CDMX.....	121
Conclusiones de capítulo.....	124

Conclusiones generales.....	126
Fuentes documentales.....	134

Introducción

En el presente trabajo de investigación se estudia el fenómeno de la gentrificación en una colonia de la Ciudad de México, desde la perspectiva de las relaciones de poder y las relaciones entre el gobierno y la iniciativa privada.

El fenómeno conocido como gentrificación es un problema observado por primera vez por la socióloga Ruth Glass en la ciudad de Londres, cuando se percató de las transformaciones profundas que estaban ocurriendo en zonas centrales que antes eran populares. Dichas transformaciones estaban impulsadas por una incipiente clase media y alta que resultaban en desplazamientos de las clases obreras que habitaban esos barrios centrales (Glass, citado por Rincón, 2018, p.7)

Actualmente, diversas ciudades se encuentran bajo procesos de gentrificación a nivel global, ciudades como: Buenos Aires en Argentina, el barrio Franklin en Santiago de Chile (Pareti & Rudolph, 2024), el centro histórico de Lima en Perú (Román, 2019), al igual, este fenómeno se extiende a ciudades económicamente más desarrolladas como lo son Washington, Nueva York y Portland en EE. UU. (EFE, 2019). En Alemania también existen procesos de gentrificación en las ciudades de Berlín (Mansilla, 2018, p.14) En el caso de México se encuentran diversas ciudades que se encuentran bajo procesos de gentrificación, como lo son: Guadalajara, Monterrey y Ciudad de México, destacando la zona del Centro Histórico, la Colonia Doctores, Santa María la Rivera y la colonia Condesa, sobre esta última se inscribe el presente trabajo de investigación.

La gentrificación en la colonia Condesa en la Ciudad de México es un fenómeno que se originó por una serie de eventos como la destrucción causada por el sismo de 1985 en dicha colonia y

zonas aledañas lo que tuvo como consecuencia indirecta la salida de habitantes de esta zona de la ciudad o bien hacia las afueras de la ciudad, por el temor a otro evento catastrófico, este acontecimiento trajo consigo el declive de la zona y que solo hasta décadas después se pudo revitalizar con la llegada de nuevos habitantes, entre los que se encontraban artistas, estudiantes y obreros, con ello comenzó la zona a recuperar su dinamismo económico y social (Salinas, 2013, p.148). En el año 2000 surgieron los planes del gobierno local para repoblar al, entonces, Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y con ello un punto de inflexión en el auge de diversas disposiciones jurídicas para regular el uso de suelo, la densidad de construcción, el cuidado del patrimonio histórico y la creación de vivienda de interés social y popular. Con ese horizonte histórico, el espacio temporal definido para esta investigación abarca desde 1985 y hasta 2024.

Estudiar la gentrificación en la colonia Condesa desde la mirada de la ciencia política es importante, ya que permite entender cómo el gobierno despliega su capacidad operativa no solo con la instrumentación de normas jurídicas que benefician al capital inmobiliario y al sector turístico, sino que también el gobierno despliega recursos para promover el turismo, no con fines culturales, sino más bien económicos y promueve el remozamiento de parques, vialidades con el objetivo de atraer nuevas inversiones nacionales y extranjeras. En el contexto neoliberal, donde se plantea la reducción del Estado en los aspectos centrales de bienestar colectivo, el Estado es un vehículo por el cual se abren las puertas al mercado. En este sentido, conviene estudiar el proceso de gentrificación desde una perspectiva de los actores que intervienen en dicho proceso, porque permite observar cómo interactúan cada uno de ellos, las alianzas que estas presentan y quiénes son los que pierden (más adelante, en esta Introducción se aclara el sentido de este término).

En cuanto a los alcances del presente trabajo, hay que decir que se trata de un análisis del papel que juega el gobierno de la CDMX (con la participación de algunas instituciones del orden federal) en los procesos de gentrificación en la colonia Condesa e Hipódromo de la Condesa; para ello se lleva a cabo un análisis de actores divididos en tres grupos: en primer término los actores gubernamentales, en segundo lugar la iniciativa privada y, por último, los actores afectados o desplazados del territorio gentrificado.

Dentro de los contornos así definidos, en el trabajo se procura analizar las capacidades que posee la iniciativa privada para transformar el entorno urbano de tal manera que se termina por expulsar tanto a las personas que tienen vivienda en renta como también a aquellos que tienen vivienda en propiedad. En la misma dirección se puede constatar cómo el gobierno local y a nivel federal se encuentran en sintonía con las necesidades del mercado; esto se podrá observar a lo largo de la implementación de diversas políticas para impulsar la competitividad de zonas gentrificadas, lo que trae consigo no solo el problema principal de inaccesibilidad de zonas que antes eran asequibles para la vivienda como la Condesa, sino que trae una transformación en el estilo de vida y las nuevas orientaciones del mercado a la satisfacción de necesidades de una nueva clase social.

Por otro lado, también resulta importante señalar que el presente trabajo no pretende ofrecer una solución a los procesos de gentrificación en la colonia Condesa de la Ciudad de México; ese objetivo está fuera del alcance del texto que ahora se presenta. La intención intenta ser más bien comprensiva: exponer cómo el Estado neoliberal coloca las condiciones para que la iniciativa privada invierta en zonas selectas de la ciudad, en una dinámica donde la iniciativa privada maximiza sus ganancias, aprovechando las diferentes modalidades existentes de atraer capital nacional y extranjero mediante diversos instrumentos de inversión.

En cuanto a la perspectiva metodológica, el presente estudio se realizó con enfoque cualitativo, mediante la adopción de un diseño fenomenológico y con la finalidad de conocer en profundidad las acciones de cada actor. Para ello se realizó una entrevista informal con la representante de COPACO Condesa, Lilia Charvel, con la finalidad de conocer cómo se han vivido en la colonia los procesos de gentrificación, quiénes se oponen a estos procesos, qué otros efectos trajo el proceso de gentrificación en la Condesa, entre otras cuestiones. Además, se recurrió a la investigación documental que consistió en la búsqueda de libros en bibliotecas y documentos disponibles en línea sobre temas de urbanismo como gentrificación, desplazamiento, Estado neoliberal, corporativismo, participación del Estado en procesos de gentrificación, financiamiento de la vivienda, análisis del marco jurídico local y las atribuciones de otras instituciones del orden federal que permiten la construcción en la CDMX.

Para exponer los resultados de la investigación, esta tesis se encuentra estructurada en cuatro capítulos. En el capítulo I se desarrolla el marco teórico y el aparato metodológico del trabajo. Por lo tanto, ahí se encuentran expuestos elementos como el problema de investigación, la justificación del tema, el diseño metodológico en detalle, así como el estado de la cuestión y la hipótesis de trabajo. Respecto de los referentes teórico-conceptuales a partir de los cuales se elaboró la investigación, se desarrollan categorías como: Estado y gobierno neoliberales y su relación con los procesos de gentrificación, corporativismo societal, “empresarialismo” urbano, urbanismo insular, desde luego el concepto de gentrificación, entre otros. Por último, se incluyen los antecedentes del proceso de gentrificación en la colonia Condesa y se define la tipología de actores a partir de la cual se ha realizado el análisis del tema.

En el capítulo II se ofrece un análisis de la función que cumple el Estado neoliberal en los procesos de gentrificación, partiendo de la idea de que el Estado, a través del gobierno, tiene una

amplia gama de capacidades políticas, económicas, normativas y de organización que impactan en la transformación del espacio urbano (Molinet, 1993, p. 37). Para ello se realiza un análisis del marco jurídico local de la CDMX, con normas que, aunque algunas ya no están vigentes, tuvieron un impacto importante en el desarrollo de la ciudad como la conocemos actualmente; es el caso del Bando 2 y de normas vigentes como la Norma 13, 12 y 26 y la duplicidad de competencias que existe entre instituciones, lo que, desde mi punto de vista, permite un margen de maniobra de los particulares.

En el mismo sentido, se analizó la lógica del Estado neoliberal de fomentar la competencia entre alcaldías para atraer inversiones nacionales y extranjeras; para ello se adoptan políticas públicas, desregulación del suelo, políticas fiscales que favorecen al gran capital. También se analizan las continuas suspensiones que tuvo la norma 26, que derivó en varias reformas, debido a que no cumplía con el objetivo de accesibilidad a vivienda a la clase popular en la ciudad central.

En el capítulo III se analiza el rol de la iniciativa privada bajo el modelo neoliberal dominante el cual prioriza criterios económicos por encima de los sociales; se analizan algunas de las nuevas formas de atracción de capital para la construcción en la ciudad central, y particularmente en la colonia Condesa, como lo serían la plataforma de hospedaje global Airbnb y el caso de Park Life Properties, y su impacto en los precios de alojamiento así como en las características y exigencias de los anfitriones para aceptar huéspedes. La última sección de este capítulo se enfoca en el rol que juegan los restaurantes y las galerías de arte en el proceso de gentrificación estudiado porque su presencia orienta la zona hacia una sofisticación cultural que atrae coleccionistas, críticos y clases altas, al mismo tiempo que provoca la proliferación de cafés de especialidad y restaurantes de alta cocina, por lo que se constituyen zonas para consumo exclusivo de alto perfil.

El último capítulo de esta tesis, el IV, se enfoca en los perdedores en el proceso de gentrificación. Al utilizar este término, no solamente se pretende recuperar la perspectiva de la teoría de juegos que nos permite analizar fenómenos a partir de asignar roles y asumir ganancias y pérdidas en las estructuras de pagos que supone ese tipo de modelación de la realidad; en este caso la pérdida es literal, se trata de grupos de población que al final del proceso de gentrificación resultan despojados de su estilo de vida e incluso de sus propiedades. En este capítulo final se hace un énfasis en las políticas públicas guiadas por criterios de mercado y se destaca la capacidad del gobierno para cambiar un estado del mundo que trae como consecuencia, en este caso, el desplazamiento de residentes originales como de un sector que tiene vivienda en renta. El caso de la Condesa resulta de particular interés porque no se logró documentar la existencia de colectivos formales de resistencia a los procesos de gentrificación de manera específica, como sí existen en otros casos de gentrificación. No obstante, se logró constatar, a través de la entrevista mencionada párrafos arriba, que sí existe un descontento latente relacionado con hechos como el encarecimiento general de la vida o el incremento de centros nocturnos para satisfacer las necesidades de la demanda turística.

Finalmente, se incluye un apartado de conclusiones generales que es breve en atención a que en cada capítulo se fueron exponiendo las conclusiones correspondientes.

Capítulo I. Aparato metodológico, referentes teóricos conceptuales y antecedentes.

El fenómeno de la gentrificación en la última década ha sido ampliamente estudiado desde diversas perspectivas, algunas de las cuales la relacionan directamente con el incremento del valor del suelo en las localidades en proceso de gentrificación. También la gentrificación está asociada al desplazamiento y expansión de las grandes ciudades hacia las periferias urbanas y las resistencias que estos procesos han generado (Makhlouf, 2019; Salinas, 2021; Delgadillo, 2021).

La gentrificación ha provocado el incremento de las rentas y del costo del suelo y la vida en la CDMX; así mismo, también la conformación de ciudades-región, la segregación social, la segregación residencial, la construcción de un urbanismo insular caracterizado por la privatización de espacios públicos como calles, o la creación de espacios públicos, pero de propiedad privada, que se han multiplicado en diversas ciudades. Un ejemplo claro de ello son los centros comerciales (Giglia, 2013, p.31).

Además, algunos autores como Sabatini argumentan a favor de la gentrificación como un aspecto positivo que contribuye a la revitalización de las colonias populares deterioradas en casos donde no genere desplazamiento; entonces es positivo, ya que atrae “inversión económica, mejoramiento de la infraestructura y equipamiento urbano” (Salinas, 2021, p.93). No obstante, la revitalización de las colonias regularmente viene acompañada de procesos de incremento de precios de suelo, un cambio paulatino de residentes y el establecimiento de negocios destinados para un sector de alto perfil.

Cuando abordamos el concepto de gentrificación, estamos haciendo referencia a que existe cierto grado de poder de actores privados con intereses no tanto en transformar localidades, sino en la

reproducción del capital como principal objetivo por lo tanto, es importante analizar el papel que tiene el gobierno, en los procesos de gentrificación y mediante el cual los privados suelen beneficiarse a través de la mejora en la infraestructura inmobiliaria, vial y de servicios aunado a una flexibilización de la economía, que contribuye de forma silenciosa en ocasiones agresiva al desplazamiento de las personas con menos recursos económicos para poder seguir habitando zonas como la Condesa, ya que es sobre estos que recae el poder existente de los actores inmobiliarios, es en este contexto pertinente definir el concepto de gentrificación desde el punto de vista de Luis Alberto Salinas Arreortua:

“La gentrificación es un proceso de reestructuración de relaciones sociales en el espacio. Hace referencia a que distintos sectores de la población con mayor capacidad económica se apropian de espacios urbanos que presentan ciertas cualidades, por ejemplo, áreas verdes, buena ubicación, equipamiento, infraestructura y zonas culturales que son muy buscadas por el capital inmobiliario” (Salinas, 2024, párr.3).

Es en este sentido podemos constatar cómo la gentrificación es un problema social, ya que esta implica una reestructuración de clase que se puede observar por la llegada de un tipo específico de personas atraídas por las amenidades de la zona o porque se ha vuelto una colonia de moda.

El giro económico que demanda ese nuevo sector e incluso el tipo de empleo en zonas específicas de la ciudad demandan trabajadores mas especializados en ese contexto la zona comienza a atraer sectores con niveles educativos mas altos, que los que podia atraer antes por sus condiciones de deterioro físico de los inmuebles y las condiciones de la infraestructura vial y de esparcimiento, corporaciones nacionales y extranjeras, servicios dirigidos a la satisfacción de las necesidades de una población con ingresos altos, es en este marco que la inversión de capital

establece las relaciones sociales y dinámicas económicas en el espacio urbano, lo cual implica necesariamente una revalorización del suelo y por consiguiente, un desplazamiento de los residentes originales.

Es por ello que es un problema que también atañe al Estado, ya que como menciona Parsons el “Estado es aún un espacio importante de toma de decisiones” (Parsons, 2007, p.273) sin embargo, es importante hacer una aproximación en lo que respecta al grado de poder que tiene el Estado en la toma de decisiones en los procesos de gentrificación respecto del mercado inmobiliario y el sector de servicios, los que terminan también por moldear las dinámicas económicas de zonas específicas de la Ciudad de México, en este caso de la Condesa.

Ahora bien, en el barrio de la Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc de la Ciudad de México, donde se desarrollará la presente investigación, podemos observar que el costo, ya sea para rentar o comprar una propiedad, está muy por encima del resto nacional. Esto se puede constatar en la ficha informativa publicada por el Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco, el cual coloca a la Ciudad de México en el primer lugar de las ciudades más caras para comprar una propiedad en todo el territorio nacional con un promedio de \$3,662,122 pesos y la coloca en el octavo lugar en el comparativo estatal de la variación anual del índice de precios de la vivienda con 13.1 % (Sociedad Hipotecaria Federal, 2023).

En el mismo sentido, también se realiza la comparación nacional por municipio o Alcaldía según sea el caso donde nos encontremos. Ubicamos que se registra un mayor incremento en el índice de precios de la vivienda, en las ciudades costeras de Baja California Sur 18.1%, Los Cabos Baja California Sur 17.1%, hasta llegar al treceavo lugar en la Alcaldía de Iztapalapa con

14.2% y la Alcaldía Cuauhtémoc en el catorceavo lugar a nivel nacional con 14.0 % en la variación anual del precio de la vivienda. (Sociedad Hipotecaria Federal, 2023).

Estos datos son un indicador claro de los procesos de gentrificación en México donde llama especialmente la atención cómo en las zonas costeras del país podemos estar hablando de procesos de gentrificación relacionados fundamentalmente con el turismo, en el caso de la Condesa es similar, ya que existen múltiples factores uno de ellos es la llegada de habitantes extranjeros, o nacionales, a ciertos lugares de la ciudad, que han puesto la mirada en zonas para residir de manera permanente o por un lapso corto de tiempo.

El establecimiento de empresas extranjeras o nacionales, la relocalización de los centros de trabajo de especialización y alta tecnología contribuyen a atraer a los trabajadores más cualificados de cuello blanco a la ciudad, atraída también por el dinamismo de la ciudad (David Ley citado por Sequera, 2020, p.17) estas características contribuyen a elevar el costo de vivienda en la zona, otro factor importante tiene que ver con los programas de mejoramiento barrial llevado a cabo por los gobiernos de la Ciudad de México y que en cierta forma contribuyen enormemente al incremento y cambio de uso de suelo de las colonias donde empieza a germinar la gentrificación.

Por lo que cuando abordamos el fenómeno de gentrificación, no solo es un aumento en los precios de vivienda, sino también el desplazamiento que genera la llegada de nuevos habitantes con un perfil de consumo alto y la ruptura del tejido social, en la que los vecinos antiguos se desplazan a zonas más asequibles, lo que a su vez representa una exclusión simbólica, ya que los vecinos ya no se sienten pertenecientes al lugar donde han habitado por años, o incluso por

varias generaciones; esto provoca que en la ciudad haya zonas selectas con conexiones viales y de servicios, educativos y de seguridad, mientras otras alcaldías carecen de ellos.

Justificación

Esta investigación hace una aportación desde la perspectiva de la Ciencia Política y la Administración Urbana específicamente desde el estudio de las relaciones de poder que se dan entre los diferentes actores involucrados en los procesos de gentrificación y la toma de decisiones desde un enfoque corporativista, ya que el proceso de gentrificación se da primordialmente, no solo por las decisiones que se toman en las altas esferas del gobierno que toman acciones para transformarlo, sino que existen corporaciones del sector inmobiliario y grandes cadenas del sector de servicios que propician el alza no solo del costo del suelo, sino también el precio del alquiler de vivienda de este barrio.

En este sentido, los factores desde los cuales el Estado ha contribuido o se ha aliado con el sector inmobiliario para rehabilitar, embellecer, revitalizar la zona de la Condesa y los efectos que esto tiene para la población residente original son motivo de análisis. En tal sentido vale la pena el abordaje de esta investigación desde la teoría corporativista societal de Philippe Schmitter, cuyo enfoque argumenta que el corporativismo “es una representación de intereses de cada corporación y que estos se encuentran en oposición a la representación ciudadana”, (De la Garza, 1994, p.12) en este sistema corporativista societal tiene como principales características que son competitivos y no dependen del Estado en este enfoque el Estado actúa como un mediador de dichos intereses, en tal sentido la “legitimidad y funcionamiento del Estado depende de los acuerdos de este y las corporaciones” (De la Garza, 1994, p.13).

Es en este contexto que el espacio urbano es una representación de la lucha por el poder, donde las élites políticas y económicas imponen sus intereses y sus valores sobre un grupo específico, a los que desplazan de manera directa o indirecta a través de mecanismos violentos, jurídicos, simbólicos y económicos, a través del cambio sustantivo del entorno.

Marco metodológico

El enfoque de esta investigación es de carácter cualitativo, por lo que se recurre a una entrevista informal y al acercamiento directo con los actores involucrados en el proceso de gentrificación desde una perspectiva fenomenológica. Además, se analiza el papel que tiene el Estado en dicho proceso a través de las decisiones de política pública que han influido en el tema.

En cuanto a la perspectiva analítica mencionada, el método fenomenológico, acuñado por Edmund Husserl, se combina con el enfoque comprensivo de Max Weber. Este último consiste en el estudio del fenómeno tal y como es percibido, experimentado y vivido por una persona; mientras que la fenomenología es “la ciencia que busca descubrir las estructuras esenciales de la conciencia; en consecuencia, las realidades cuya naturaleza y estructura solo pueden ser captadas desde el marco de referencia de quien las vive y quien las experimenta” (Gurdián, 2007, p.150).

De este modo, el método fenomenológico se caracteriza por lo siguiente:

- Se centra en los fenómenos y describe el mundo de la vida para comprenderlo.
- Busca comprender lo objetivo a partir de los actos subjetivos.
- Es descriptivo y reflexivo.
- Siempre empieza por la experiencia concreta de las personas (Gurdián, 2007, p.150).

El método fenomenológico es pertinente para observar la gentrificación, ya que en cada ciudad se manifiesta de manera particular (aunque pueden existir similitudes), por ejemplo, circunstancias indirectas como el temblor de 1985 provocaron que los barrios de Hipódromo y la Condesa sufrieran un declive y su posterior remozamiento y auge inmobiliario.

Es importante observar qué tipo de condiciones hacen posible la gentrificación o dicho de otra manera, qué tipo de equipamiento urbano, infraestructura o entorno histórico o simbólico debe tener una localidad para atraer la mirada de los inversionistas y quienes generan las condiciones para ello. Entonces, el método fenomenológico nos permite describir cómo se ha vivido el proceso de gentrificación en la Condesa, el cambio de uso de suelo habitacional a uno de uso mixto, lo cual favorece la sustitución del comercio local por el de las grandes marcas y con ello la entrada de negocios dirigidos a las personas con ingresos altos.

Esto implica una exclusión indirecta para los residentes locales, en vista de que sus ingresos son menores para poder disfrutar de lo que ofrece su barrio y que antes sí podían costear. También es importante indagar si esto se ha traducido en un deterioro del tejido social, así como la pérdida del sentido de pertenencia de los habitantes originales con su barrio.

Los instrumentos de investigación incluyen el análisis jurídico de las implicaciones del Bando 2, las normas de ordenamiento territorial y las atribuciones de las alcaldías de la Ciudad de México. También se recurre a la investigación documental para revisar diferentes visiones del fenómeno de la gentrificación vinculado con el neoliberalismo y la relación existente entre el Estado y la iniciativa privada. Finalmente, se incluye la visión del fenómeno desde el punto de vista de una representante vecinal de la Comisión de Participación Comunitaria (COPACO).

Objetivos generales

Analizar los factores que influyen para que un lugar como la Condesa sea susceptible de gentrificación, exponer el enfoque del Estado neoliberal y el abandono de áreas importantes como la creación de vivienda asequible en la ciudad central.

Exponer la forma en la que la alianza del Estado con las empresas inmobiliarias ha contribuido a crear zonas destinadas para personas con un perfil económico alto, como es la colonia Condesa, donde es inaccesible el poseer un lugar en renta o en propiedad para las personas de menores ingresos, así como también la exclusión simbólica que se ejerce en esta zona de la ciudad,

Objetivos específicos

Los actores que intervienen en los procesos de gentrificación en el enfoque corporativista societal, haciendo un especial énfasis en el Estado como facilitador de dicho proceso.

Otro objetivo específico es exponer las razones por las cuales la ciudad central se encuentra en disputa por los diferentes actores, entre los que se destacan las inmobiliarias y los residentes originales y el Estado.

De tal manera que la pregunta general de investigación es: ¿Cómo es que el fenómeno de gentrificación surge en la Condesa y qué participación tiene el gobierno de la Ciudad de México en esta problemática?

Preguntas específicas:

¿Cómo es que el Estado influye en los procesos de gentrificación en la Condesa en alianza con la iniciativa privada?

¿Quiénes son los actores que tienen poder en el proceso de gentrificación en la Condesa?

¿Qué cambios implica la gentrificación para las personas que sufren estos efectos en las dimensiones económicas y de relaciones sociales?

¿Qué rol juega el Estado neoliberal en el contexto de la gentrificación? ¿Qué ha hecho y qué ha dejado de hacer?

¿El fenómeno de la gentrificación implica privatización y exclusión de clases populares al disfrute del derecho a la ciudad?

Estado del arte

La gentrificación es un tema ampliamente estudiado por académicos especialistas de distintas universidades del mundo y desde diferentes campos del conocimiento, como lo son la arquitectura, sociología, las relaciones internacionales, desde el ámbito jurídico, geografía y desde la ciencia política principalmente.

La gentrificación es un fenómeno que tiene como uno de los aspectos centrales el desplazamiento de las personas de clase baja por otra que tiene un mayor poder adquisitivo en las zonas urbanas; al mismo tiempo, esto tiene efectos como lo es el cambio de las relaciones sociales y comerciales en las zonas que están sufriendo este cambio. Es en este sentido necesaria la mirada desde la cual la observan diferentes autores.

En España, 2010 fue un año en el que la gentrificación se intensificó de manera importante, ya que esta se extendió a lugares donde no existía. En este contexto se realiza un estudio sobre la gentrificación en Barcelona y Madrid, donde cabe destacar que ya poseen un avance significativo

debido a que es un tema de debate en el gobierno y en la sociedad española, a tal grado que se han logrado colocar en la agenda los temas de “acceso a la vivienda, la inseguridad residencial, los usos del suelo y planes de reforma urbana” (López et al., 2021, p.5).

Dicha investigación en España y Madrid realiza un aporte desde el punto de vista cuantitativo con ayuda de datos del gobierno local y académicos; en este trabajo se utilizan variables poblacionales y geográficas, entre las que destacan 6 variables para este estudio “origen de población, condición socioeconómica, hogares y cambios de valores, estructura de edades, alta movilidad y rotación, características de la vivienda, localización y características de la zona” (López et al., 2021, p.6).

En el caso de la Ciudad de México, existen múltiples estudios, por ejemplo, la tesis presentada por Rodríguez (2013) de la maestría en estudios urbanos, que discute y reflexiona sobre la redensificación y la gentrificación en la Colonia Doctores como dos aspectos que se presentan en las ciudades construidas y donde toma especial relevancia la ciudad central. El investigador nota ciertos cambios en la población a la par de la modificación del espacio urbano.

Otro de los trabajos que se incorpora al estudio de la gentrificación en la Ciudad de México es la tesis de maestría en ciencia social, de Ramírez (2021) trabajo que se desarrolla en la zona de Santa María la Rivera donde se analizan las diversas formas en las que los residentes originales experimentan el fenómeno de la gentrificación y el sentido que los residentes originales le dan al espacio, en esta tesis el autor toma distancia de autores como Harvey o Smith, ya que desde su punto de vista no analizan otras dimensiones del fenómeno como por ejemplo el discurso utilizado para legitimar las exclusiones y los procesos de renovación del espacio y las expulsiones que involucra (Ramírez, 2021, p.26).

Una de las zonas catalogadas como de perfil económico alto, es la zona de Polanco, en la Ciudad de México, en ella se inscribe una tesis centrada en el cambio de población y las repercusiones socioeconómicas que está implica en la zona de “Nuevo Polanco”, esto a raíz de la sustitución de las industrias antes ubicadas en estas zonas y su rehabilitación en el presente, por lo cual este sitio como una extensión de Polanco donde desde el punto de vista del autor convergen “espacios habitacionales de consumo y corporativos altamente integrados así como la construcción simbólica de un perfil económico del habitante alto” (Rojas, 2019, p.5) y esto ha contribuido a fragmentar y a segregar a la población residente de esta zona de la Ciudad de México.

La tesina de licenciatura en economía presentada por Madrigal (2023) versa sobre las ventajas y desventajas que generan los procesos de gentrificación en la Alcaldía Cuauhtémoc desde el punto de vista económico, donde el sector inmobiliario juega un papel fundamental en la transformación urbana y la revalorización del suelo que trae consigo procesos que menciona el autor como “violentos para algunos grupos vulnerables y oportunidades y mejoras en la calidad de vida de sectores con mejores ingresos” (Madrigal, 2023, p.3).

Desde el enfoque de desplazamiento, es la tesis de maestría en arquitectura presentada por Vidal. El autor nos coloca en el contexto de que, para que exista gentrificación, tiene que haber una fuerte inversión por parte de las inmobiliarias en acuerdo y apoyo mutuo con el gobierno. Un elemento importante que destaca este autor es “la importancia del suelo, ya que este no se puede destruir y puede entrar varias veces al ciclo inmobiliario y en este sentido, su compra está ligada a la demanda y su valor incrementará o decrecerá de acuerdo a las condiciones físicas del entorno inmediato. De ahí que en ocasiones se decida invertir o dejar de hacerlo en determinadas zonas de la ciudad” (Vidal, 2022, p.17).

Otro estudio sobre gentrificación que podemos encontrar es respecto al barrio de la Merced y los planes existentes para renovarlo a través del “Plan Maestro la Merced” y la oposición de los vecinos a dicho proyecto que contempla la renovación de los espacios públicos y espacios comerciales; en dicha investigación el autor logra constatar como en la zona de la Merced antigua se han realizado varios desalojos mediante mecanismos jurídicos “principalmente de predios intestados” (Velasco, 2019, p.3).

Un último ejemplo de estudios sobre el tema se refiere al barrio de la Colonia Obrera, que ha experimentado procesos de gentrificación debido al declive del sector manufacturero y cambios socio residenciales (García, 2019, p.6). Esto ha atraído al sector inmobiliario, que ha invertido en la construcción de vivienda nueva en edificios sin mantenimiento; desde el punto de vista del autor, esto resultó en “fragmentación social, desplazamiento y gentrificación” (García, 2019, p.6).

Como se ha logrado constatar los problemas generados por los procesos de gentrificación no son únicos ni exclusivos de zonas específicas como la colonia Condesa sino de diversas zonas de la CDMX e incluso a nivel global, al mismo tiempo que el abordaje de este problema es múltiple, algunos autores lo explican desde el punto de vista económico Madrigal (2023), a través del discurso como Ramírez (2021) o desde el punto de vista de las políticas públicas, como propone Velasco (2019), sin embargo, también considero importante analizar el problema desde el punto de vista de los actores, ya que cada actor involucrado en el tema se beneficia del proceso de gentrificación o bien es afectado por el mismo.

Hipótesis

La presente investigación plantea argumentar la relación cercana que tiene el Estado con las empresas privadas en el proceso de gentrificación, lo cual obedece a que en las últimas décadas si bien se ha creado vivienda de interés social esta se ha creado en las zonas metropolitanas de la Ciudad de México y no en las zonas centrales de la Ciudad de México, ya que estas zonas como es el caso de la Condesa están destinadas para el desarrollo económico lo que involucra el desarrollo del turismo, de empresas inmobiliarias y de servicios que terminan por hacer inaccesible el derecho a la vivienda en la ciudad central en este sentido entendemos como ciudad central “como un punto dotado de ventajas o propiedades para el dinamismo y como un lugar de diversas funciones y actividades” (Choay citado por Salazar & Sobrino, 2010).

Las empresas inmobiliarias contribuyen en el alza del precio del suelo de uso habitacional ya sea para compra venta, para arrendamiento, o de uso comercial, lo que a su vez deriva en la expulsión de los residentes originales por actores que se posicionan, por poseer los recursos económicos necesarios que demanda subsistir en ese barrio de la Condesa, así como también constatar cómo es que el Estado ha favorecido algunos proyectos cuyo objetivo es desde un principio promover el desplazamiento urbano hecho que no es ignorado por el gobierno de la Ciudad de México debido a que prefiere observar desde la perspectiva de desarrollo económico de la ciudad.

Referentes teóricos conceptuales

El presente marco se forma a partir de 5 categorías, las cuales son el Estado neoliberal, el empresarialismo urbano, el corporativismo societal, la gentrificación y la ciudad insular, con el fin de poder analizar la relación que tiene el Estado con la iniciativa privada en los procesos de

gentrificación, estas categorías de estudio serán los instrumentos para observar los diferentes actores y su función en la gentrificación en la Condesa.

El Estado tiene diferentes definiciones, una de ellas lo coloca como: “Una persona jurídica formada por una comunidad política asentada en un territorio determinado y organizada soberanamente en un gobierno propio con decisión y acción” (Ramírez, 2013, p.56), entre los principales fines del Estado se encuentra asegurar la convivencia social, establecer los medios para el desarrollo político, moral y social, el bienestar de la nación y la solidaridad social (Ramírez, 2013, p.56). En este sentido, el Estado es una organización política que se crea para atender fines sociales o colectivos de sus miembros, a través de su institucionalidad y su organización.

El Estado es una organización político social que engloba todo el sector público de un gobierno, que ejecuta a través de sus secretarías y sus dependencias todas las decisiones que tienen que ver con la economía del país, las políticas públicas como el caso de la vivienda y de infraestructura urbana como parques, calles plazas se encuentran dentro de una planeación urbana que en este sentido delinea las directrices bajo las cuales el Estado establecerá alianzas con el sector privado para transformar el espacio público.

El Estado neoliberal como modelo económico adoptado por la mayoría de los países capitalistas fue introducido a inicios de 1982; “dicho modelo propone el adelgazamiento del Estado, la defensa de la propiedad privada, la reducción del gasto público” (Gutiérrez, 2022, párr.1). En el mismo sentido que se instrumentaron desde el Estado las lógicas de mercado, competencia, eficiencia, rentabilidad, es decir, que el “Estado no es puramente defensivo, sino activo, incluso beligerante, que sirve como instrumento en el proceso de privatización” (Escalante, 2015, p.247)

Este acontecimiento terminó por atravesar todos los aspectos en los que se concibe lo público y lo privado en función de su productividad, las esferas de las políticas públicas, en especial la de la vivienda en la ciudad central, se vieron afectadas por esta variable. Debido a esto, el Estado está imposibilitado para garantizar el derecho a la ciudad, entendida esta como “un derecho a no excluir a la sociedad urbana de las cualidades y los beneficios de la vida urbana” (Lefebvre, 1969, p.124).

Es en este sentido que el Estado neoliberal elige intervenir de manera casi imperceptible y en la mayoría de los casos a favor de las corporaciones o actores privados con poder económico, en cuestiones como la regulación del uso de suelo, construcción masiva de proyectos inmobiliarios y especulación inmobiliaria.

El Estado neoliberal en este contexto de mercantilización de vivienda en la ciudad central dejando este rubro a la iniciativa privada que se ha encargado de revalorizar el suelo urbano de la ciudad central, el Estado neoliberal ha abandonado la política de vivienda en la ciudad central porque no obtiene un beneficio económico tan importante con ello, en este contexto podemos explicar a través de las instituciones públicas porque si bien el capital inmobiliario es un actor importante, es el mismo Estado el que propicia los cambios con el fin de maximizar sus ganancias. Al respecto, Dangschat en 1988 mencionó el papel del Estado en los procesos de gentrificación: “Aumentará la presión sobre los municipios para que revaloricen los barrios más céntricos” (Dangschat, citado por Vollmer, 2009, p.83).

El modelo de Estado neoliberal fomenta la competencia en todos los niveles territoriales, tanto en el nivel estatal, municipal o de alcaldías; en este sentido, en zonas específicas como la Condesa, Polanco, Santa Fe, esta competencia consiste fundamentalmente en la atracción de

inversiones, mano de obra cualificada y sedes empresariales (Vollmer, 2009, p.84), como consecuencia, tenemos al Estado fomentando políticas públicas para mejorar las condiciones de infraestructura para que el capital inmobiliario pueda invertir y transformar una zona que antes era considerada de perfil bajo.

Al mismo tiempo, también desde las instituciones se pretende fomentar la gentrificación en el aspecto discursivo, cultural de los barrios, así como la planificación urbana (Vollmer, 2009, p.85). Lo que evidencia la lógica del gobierno en turno es de corte neoliberal, es decir, que concibe la ciudad como un espacio para generar ganancias económicas y que busca maximizar y promover los beneficios del sector empresarial mediante la implementación de políticas públicas para transformar el espacio público con la finalidad de obtener ganancias de retorno.

Gobierno

La distinción entre gobierno y Estado aunque son diferentes en variadas ocasiones se usa de manera indistinta, sin embargo, se trata de dos conceptos diferentes, el gobierno representa la operatividad del Estado, “Se puede entender como el (conjunto de autoridades que administran (planean, organizan dirigen y controlan) las instituciones del Estado a través de un presidente, secretarios, al que la Constitución o la norma fundamental de un Estado atribuye la función o poder ejecutivo y ejerce el poder político sobre una sociedad” (Escobar, 2014, Párr.1).

Es en este contexto que el gobierno se encarga de la dirección de la colectividad social o la elaboración de políticas públicas y de su ejecución, al mismo tiempo que los gobiernos no tienen un carácter permanente, sino más bien temporal, mientras que la estructura del Estado es permanente, no por ello susceptible a cambios de naturaleza interna (Escobar, 2014, Párr.6).

El Empresarialismo urbano

El empresarialismo urbano (Harvey, 1989 y 2002), que se define como una asociación de los gobiernos locales para promover la inversión del sector privado en las áreas centrales de la ciudad, generando un cambio sustancial en el contexto social, comercial, cultural, de gran impacto para los residentes originales de la colonia Condesa. Por lo cual la gentrificación tiene una conexión indisociable con el término denominado por Harvey como “empresarialismo urbano”, ya que contempla una asociación entre el gobierno y el sector privado para promover desarrollos inmobiliarios, cuidado de vialidades, remodelación de parques, aunado a una presencia de servicios de seguridad importante para garantizar un clima de confianza que favorezca un clima de inversión en zonas de alto desarrollo económico como la Condesa, en palabras del propio autor David Harvey 1989 existen tres tipos básicos que definen conceptualmente el empresarialismo urbano:

- 1- Se promueve la alianza entre sector público-sector privado, en la cual el gobierno local es uno más de los múltiples agentes que intervienen en la escena urbana dominada por la influencia de coaliciones multiagente y consorcios público-privados en la cual destaca la combinación de recursos privados con capacidades gubernamentales la cual sirve para atraer fuentes de financiamiento externo, nuevas inversiones directas o nuevas fuentes de empleo.
- 2- La actividad de esa alianza público-privado está en función de una lógica empresarial, en tanto tal es de ejecución y diseño especulativo, por lo que está expuesta al peligro propio del desarrollo especulativo, a diferencia de una planificación racional.

3- El empresarialismo se centra más en la economía política del lugar y no en la del territorio, la construcción del lugar es entendida como el impulso de proyectos específicos locales (Harvey, citado por Cuenya, 2011, p.28).

Como podemos percatarnos el concepto de empresarialismo urbano vincula de manera central el poder económico en manos de los actores gentrificadores nacionales como extranjeros, para poder enlazar de manera sólida en una especie de sociedad entre el Estado y el sector privado, en la que el Estado funciona como un facilitador de las condiciones en las que las corporaciones operan en ciertos lugares de la Ciudad de México, en cuanto el otorgamiento de permisos y embellecimiento de las vialidades y parques centrales mientras que la iniciativa privada es más pragmática al tener claro el objetivo de cambio de uso de suelo y seguir promoviendo el cambio del entorno en busca de mayores ganancias.

Los pobladores residentes originales resultan ser un daño colateral no contemplado que resiente los efectos del cambio del entorno, el aumento en el costo de arrendamiento y del costo de los servicios, en tal sentido, al ser una colonia que se revaloriza, es atractivo para los gentrificadores nacionales y extranjeros con un nivel económico alto. En este contexto se implementan acciones encaminadas a “erradicar sectores de la población con escasos recursos, indigentes, vendedores ambulantes, un interés por realizar intervenciones puntuales en un lugar en específico y no en el territorio, políticas fiscales para favorecer la inversión privada” (Salinas, 2014, p.60).

El concepto de Asociaciones Público-Privadas (APP) es la vinculación entre el gobierno y la iniciativa privada y se visualiza en proyectos de infraestructura grande y costosa, usualmente son proyectos de carreteras y autopistas, puentes y túneles, sistemas de transporte masivo, hospitales, es decir, las (APP son “un mecanismo de colaboración entre el sector público y el

sector privado para el desarrollo de proyectos de infraestructura y la provisión de servicios públicos se dice que, a través de esta los gobiernos aprovechan la capacidad técnica, operativa y financiera de la iniciativa privada” sin la necesidad de privatizarlos.

No obstante, estos modelos de asociación permiten establecer ganancias importantes para los sectores privados, al mismo tiempo que plantean necesariamente la inversión con fines de atraer otras inversiones en las zonas donde se desarrollan, de tal manera que en algunos proyectos el Estado cede la propiedad nacional por largos periodos de tiempo. Por ejemplo, existen diferentes esquemas de financiamiento como lo son:

Concesiones: Implican que el desarrollador privado construye y opera el proyecto por un tiempo determinado.

Obra pública financiada: los desarrolladores se hacen cargo de todas las inversiones, al término, la entidad pública liquida la totalidad de las inversiones contratadas.

Sociedades de riesgo compartido: Busca que, bajo la asociación de distintas partes, disminuya el costo financiero y la disminución de insuficiencia financiera entre las partes.

Inversiones de largo plazo: El desarrollador privado proporciona total o parcialmente infraestructura para la prestación de servicios públicos en un horizonte de largo plazo. El sector público paga una contraprestación por dichos servicios (Badillo, 2025, párr.8).

Corporativismo societal

Schmitter fue un estudioso de los modelos corporativistas y fue uno de los primeros en estudiar el corporativismo desde otros puntos de vista que no tenían que ver de manera estricta con el Estado y los sindicatos donde el aspecto central es la primacía o control del Estado en su forma clásica, sino que también estudió la relación que el Estado establece con las corporaciones privadas donde las corporaciones representan sus propios intereses y tienen acuerdos con el Estado y donde aparentemente pueden subsistir independientemente de la corriente política que gobierne, ya que este tipo de corporativismo societal opera desde fuera del sistema político (De la Garza, 1994, p.13).

Es en este marco el Estado actúa en un sentido corporativista donde la toma de decisiones se lleva a cabo en las esferas del poder del gobierno local en acuerdo con el mercado inmobiliario, un juego en el que pierden los residentes locales originales y la población que no puede pagar los costes de la vivienda, tan elevados en la zona de la Condesa, uno de los principales autores de este enfoque son Gerhard Lehmbruch y Philippe Schmitter quienes lo definieron como: “una forma de representación de intereses, intereses de los componentes de cada corporación, en oposición a la representación ciudadana que hace abstracción de los intereses profesionales o de clase: el corporativismo implica un proceso gubernamental de toma de decisiones diferente del parlamentario y finalmente una nueva forma de legitimidad del Estado” (Lehmbruch & Schmitter citado por De la Garza, 1994, p.12).

Para Schmitter, la legitimidad del Estado descansa justamente en los acuerdos que tenga con las corporaciones, este tipo de corporativismo es de carácter societal que persiste en sistemas

políticos y que son abiertos a la alternancia del poder, las características del modelo corporativista son: “monopolio de la representación en un número limitado de asociaciones, continua mediación estatal, control estatal de liderazgos, articulación de intereses a través de las corporaciones” (De la Garza, 1994, p.13) por lo que en el concepto de corporativismo de Schmitter hace referencia a una representación de intereses donde el “Estado tiene una función de mediación más o menos neutral” (De la Garza, 1994, p.13). Para Schmitter, el modelo corporativista agrupa intereses no con la visión de que el Estado domine, sino como una manera de buscar “el consenso, la legitimidad y el orden, lo que a su vez conduce a la gobernabilidad con articulación de intereses” (De la Garza, 1994, p.13).

Gentrificación

El concepto de gentrificación tiene un vínculo con el poder económico de tipo corporativista en el que se encuentran diversos intereses que por su poder y alianza con el gobierno local logran transformar zonas específicas de la de la Ciudad de México, especialmente los centros históricos en los que se ha manifestado gran interés para las intervenciones, cambiando las dinámicas del tipo de uso suelo y aumentando el valor del costo de la vivienda en alquiler y en propiedad a partir de intervenciones puntuales de embellecimiento de los barrios, desde este punto de vista el modelo corporativista tiene cierto nivel de competitividad por lo que los negocios familiares de la Condesa se vieron en desventaja.

Straule define la gentrificación como “un proceso en el marco de la política neoliberal de transición y reestructuración de colonias centrales de ciudades grandes y globalizadas y tiene como objetivo la reestructuración económica del espacio urbano y una recuperación de

vivienda”. al mismo tiempo que está provocando un cambio sociocultural significativo en dicha zona” (Straule, citado por Salinas, 2021, p.86).

David Ley es otro autor destacado en el campo de la gentrificación y lo define como: “procesos recíprocos de reestructuración económica, social y demográfica”. Los cambios socioculturales están estrechamente vinculados a la reestructuración del empleo, el incremento del empleo calificado, mermando los puestos de trabajo de empleados no calificados (obreros), lo que se presenta como una tendencia en los centros urbanos de las grandes ciudades. Esta situación hace que un sector de la población con puestos de trabajo de alto rango resida en las ciudades centrales” (Ley, citado por Salinas, 2021, p.86).

Aunque si bien las 3 definiciones son correctas para los efectos de esta investigación, nos apegamos a la definición de David Ley, toda vez que la ubica dentro de un proceso donde existe una “reestructuración económica, social y demográfica”.

No obstante, considero que es necesario que estas definiciones sean complementarias, ya que ninguno de los autores anteriores aborda todos los elementos que existen en la gentrificación, como el tema del “desplazamiento”, como lo menciona Ruth Glass (Glass citada por Salinas, 2021, p.85) y este es un aspecto central en los procesos de gentrificación, el “desplazamiento” de las personas que radicaban originalmente en una colonia o barrio, de tal forma que no existiría tal problema si no hubiese un desplazamiento y una afectación de la calidad de vida de las personas de menores ingresos provocada por otros de mayores ingresos.

De tal forma que la presente investigación se realizará desde un enfoque crítico de la gentrificación, en el cual se harán notar las consecuencias negativas de la gentrificación, ya que la gentrificación positiva argumenta que es un indicador de la fortaleza del mercado y que

permite la creación de empleos en los diferentes sectores involucrados, esto eludiendo las consecuencias negativas de este, como el desplazamiento poblacional y la destrucción de los pequeños negocios familiares, así como la ruptura del tejido social y el aumento de los precios del suelo.

En el mismo sentido es que diversos estudios prefieren hablar de conceptos distintos para evitar hablar de gentrificación “toda vez que consideran que es una mala palabra por lo que podemos ubicarla en algunos trabajos como: revitalización, recuperación, regeneración, rehabilitación, renovación” (Salinas, 2021, p.91), con estos conceptos los estudiosos evitan hablar de gentrificación por evitar problemas con las autoridades o para no generar discusión en el ámbito académico tal debate surge en torno a que el concepto no ha sido definido para que todos los estudiosos logren encuadrarla como tal, otra de las críticas a la gentrificación surge en el sentido de que existe poca información cuantitativa al respecto.

Urbanismo insular

La ciudad insular es un concepto que también nos ayudará para poder entender la gentrificación en la colonia Condesa, ya que esta hace referencia a un enclave que tiene características que se diferencian del resto de la colonia por sus aspectos de diseño residencial, de vigilancia mediante medios tecnológicos, vigilancia policiaca o de seguridad privada y privatización de calles o parques, con la finalidad de restringir el acceso a gente indeseable de manera directa o indirecta, en razón de sus características sociales o económicas.

Para Duhau y Giglia, el “urbanismo insular” es concebido como el fenómeno de creciente privatización y especialización de espacios públicos asociados a la proliferación de espacios centrales de propiedad privada, pero de uso público, que se rigen por reglas propias. ejemplo

claro son los centros comerciales que funcionan como islas potencialmente autosuficientes, pero desvinculadas del contexto exterior” (Giglia, 2013, p.30). Para la autora, destacan tres principios fundamentales, los cuales son: barreras físicas, control de identidad, privatización del espacio público, dentro del cual destaca la privatización de calles.

La colonia Condesa, delimitación del objeto de estudio

El barrio de la Condesa se encuentra al oeste del Centro Histórico de la Ciudad de México, su origen data de la época colonial por lo que podemos apreciar arquitectura art deco, pancoupe y una predominancia del arte ecléctico, “formaba parte de una hacienda llamada Santa María del Arenal en 1704, dichos terrenos fueron adquiridos por Doña María Magdalena Davalos de Bracamonte y Orozco tercera condesa de Miravalle, esta hacienda constaba de 160,000 metros cuadrados, lo que actualmente es colonia Condesa, Hipódromo Condesa, y parte de la Roma Norte” (Fondo mixto de Promoción Turística, 2017, párr.2).

La Condesa e Hipódromo pertenecen a la Alcaldía Cuauhtémoc, se caracterizan por tener una vida cultural, ambiente restaurantero y de entretenimiento aunado a aspectos históricos y arquitectónicos así como infraestructura pública como parques, entre los que destacan “parque España”, “parque México”, “parque de bolsillo”, “parque España”, “camellones del circuito Ámsterdam” que lo hacen un lugar ideal para los turistas nacionales y extranjeros que residen o que visitan por una temporada corta la ciudad, el barrio de la Condesa consta de tres colonias.

La Condesa e Hipódromo Condesa se distinguen por su amplio sector de servicios como restaurantes, cafeterías, librerías y boutique. Sus avenidas principales son Insurgentes Sur en la estación (Nuevo León), que tiene una conexión con el metrobús que recorre hacia el sur de la Ciudad de México y llega al Caminero y hacia el norte a Indios Verdes. También están las calles

Baja California y Benjamín Franklin, que destacan por su intensidad comercial, mientras que al interior del barrio podemos encontrar las calles Av. México y Ámsterdam como las áreas de esparcimiento por los parques y su amplia vegetación, lo que lo hace atractivo para deportistas y gente que sale a caminar.

La colonia Condesa forma parte del corredor cultural Roma-Condesa, donde convergen distintos tipos de suelo residencial, corporativo y comercial. El corredor cultural Roma-Condesa es un proyecto que surge en 2009 y que se celebra dos veces al año. Dicho proyecto busca ofrecer, a través de 50 espacios, actividades gastronómicas, culturales, recreativas, artísticas y educativas para el disfrute de los capitalinos, dicho proyecto busca recuperar el espacio público, promover el consumo y promover la protección del medio ambiente” (Vázquez, 2023, párr.2).

“La colonia Condesa es una zona de la ciudad central donde podemos observar según datos de Market Data México (2024): La principal actividad económica de la colonia Condesa son los hoteles y restaurantes, ya que en esta zona operan cerca de 1000 establecimientos con un personal ocupado cercano a los 1400 en 2022, en la colonia Condesa habitan alrededor de 8450 personas en 3,470 unidades habitacionales, se registran 1215 personas por km² y tienen una edad promedio de 37 años y una escolaridad promedio de 14 años cursados, en cuanto a los hogares registran un nivel económico tipo “c” con un ingreso de 29,600 por familia y 12,200 por persona.

Otra de las características tiene que ver con los rangos de edad existentes entre los habitantes de la colonia Condesa, entre las cuales destacan los jóvenes en edad productiva, dentro de los que destaca que, de un total de 9,000 personas, 2,000 personas tienen entre 15 y 29 años de edad, se registran 4,000 personas entre 30 y 59 años y 1,600 adultos mayores y 900 menores de 14 años (Market Data México, 2024, Párr.7). Además, se estima que en la colonia laboran 7000 personas

(Market Data México, 2024, Párr.6), no obstante, la población flotante constituida por turistas y visitantes, podría fácilmente superar a los residentes locales como a los trabajadores de estas zonas.

Esto nos indica que la población de la Condesa es predominantemente joven y con una escolaridad de 14 años, lo que nos indica que es una colonia que tiene niveles educativos altos, respecto a otras localidades que no presentan el fenómeno de gentrificación e incluso si llegáramos a compararlo con datos de décadas anteriores, podríamos encontrar que era una zona de no muy altos grados de escolaridad. El barrio de la Condesa tiene un aproximado de 150 establecimientos enfocados al sector de servicios, entre los cuales destacan hoteles, restaurantes, cafés, bares, estudios de yoga y pilates, oficinas, tiendas de moda y diseño, los cuales generan \$237 millones de pesos anuales (Market Data México, 2024, Párr.5).

La población flotante de la Condesa se compone de personas que trabajan en la zona, así como de turistas, es decir, personas que no radican en la zona. En el estudio realizado por Animas, 2017, referente a población flotante en el marco de la ciudad compacta en la Ciudad de México, se desprende que en la zona Roma Condesa, compuesta por Condesa, Hipódromo, Condesa y la fracción poniente de la Roma Norte, es de las más dinámicas de la ciudad y en esta zona laboran 57, 124 trabajadores, sin embargo, estas podrían ser más, puesto que no se contemplan a los trabajadores informales, de manera específica en la Condesa como Hipódromo, no existen datos de población turística flotante, no obstante el gobierno de la Ciudad de México registra un aumento significativo de turistas en 2023 con 14.5 millones de turistas en la ciudad incluso superando los niveles prepandemia (Secretaría de Turismo de la Ciudad de México, 2023, párr.2). La mayoría de turistas se hospedan en zonas específicas de la ciudad central.

En cuanto al valor de suelo en la Condesa y de acuerdo a 67 avalúos realizados por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), determina que el valor promedio del suelo se aproxima a los \$52,000 por metro cuadrado a la compra, cifra que supera en más de la media de la Ciudad de México, que es de \$14,000 por metro cuadrado” (Market Data México, 2024, párr.4). En la colonia Hipódromo Condesa habitan 3160 personas en 1290 hogares, con un promedio de edad de 37 años. El sector más importante para esta zona es el sector de servicios, se estima que en la colonia laboran 20,000 personas (Market Data México, 2024, Párr.6).

Como podemos constatar para que un barrio sea susceptible de gentrificación no solo obedece a un único factor aislado, sino a múltiples factores que operan más o menos en un sentido económico que en un principio pasa desapercibido, por otro lado, tenemos la infraestructura que provee el Estado en este barrio como la Condesa con esto nos referimos no solo a los parques, sino también la seguridad que es vital para atraer la inversión nacional y extranjera, al generar un clima de confianza no solo en el mercado, en el sentido del retorno de las inversiones, sino también de tratar de garantizar la integridad física en las zonas opulentas como la Condesa, los servicios son necesarios en un barrio como esté.

Sin embargo, los pequeños negocios han desaparecido en favor de las medianas y grandes empresas, las conexiones viales son un aspecto importante para los desarrolladores y residentes que promueven la gentrificación, por lo que el Estado procura mantenerlas en buenas condiciones a diferencia de los de la periferia que carecen de mantenimiento por largos periodos de tiempo, otra de las características altamente valoradas por los actores en la gentrificación nacionales y extranjeros, es la localización, ya que encuentran toda la oferta de servicios culturales y de hostelería, del mismo modo que los centros de trabajo y los lugares de entretenimiento.

Tipología de actores en la gentrificación en la Condesa.

El proceso de gentrificación involucra múltiples actores que interactúan para transformar el espacio urbano, en este sentido considero importante el concepto de actores en razón de que los actores puede ser sujetos, empresas privadas, instituciones estatales u organizaciones no gubernamentales “El actor es aquel sujeto que tiene capacidad para dominar (esto es para ejercer una presión sobre otros actores o el contexto en el que actúa” (García, 2007, p.202), desde el punto de vista de Scharpf para que un actor sea considerado como tal debe de reunir una característica principal esta es que posea: “cierta capacidad de actuación estratégica, esto implica que los actores colectivos llevan a cabo acciones conjuntas o para lograr un objetivo en común, esto requiere de preferencias, visiones e interpretaciones del mundo convergentes”(Scharpf citado por García, 2007, p.205).

En este sentido existen tres grandes grupos de actores: primero, el Estado materializado en el gobierno; segundo, la iniciativa privada, y tercero, los actores que pierden en el proceso de gentrificación. Utilizamos el término perder, no solamente como una referencia de la teoría de juegos, sino también de manera literal, personas que pierden su patrimonio y su estilo de vida a partir del proceso de gentrificación.

Los que pierden con el proceso de gentrificación: Los actores que pierden con el proceso de gentrificación son los actores que han tenido un impacto directo en su estilo de vida. Para este efecto mantuve un diálogo con una representante de la Comisión de Participación Ciudadana (Copaco) Condesa, que nos explica de qué manera los habitantes de la Condesa e Hipódromo han vivido los cambios por los procesos de gentrificación.

Estos cambios se reflejan en el aumento constante de los precios en la zona, el incremento de los centros nocturnos y el ruido que esto genera a los residentes, el aumento de los precios de los productos, el incremento de la población flotante.

Iniciativa privada: La iniciativa privada corresponde a todas las acciones y formas de actuación que no corresponden ni con el Estado ni con la comunidad, la razón de su existencia es la acumulación de capital, se rigen básicamente por la ley de la oferta y la demanda en una economía capitalista de libre mercado, donde los precios de la vivienda son determinados en función de la demanda, lo que permite al mismo tiempo que los dueños de vivienda coloquen sus propios precios, que termina por segregar a las personas residentes originales y arrendadores de vivienda nacionales al no poder pagar los altos costes de vivienda.

Estado /gobierno: El Estado, como concepto político, abarca un enorme abanico de instituciones a través de las cuales ejecuta diferentes acciones que tienen un impacto inmediato en las comunidades. Es decir, puede promover la inversión en zonas específicas de la ciudad a través de políticas públicas que estimulan el acceso de permisos de manera más rápida o facilidades fiscales, o interviniendo de manera directa en el espacio urbano.

El Estado para Max Weber es: “Una organización que se reclama para sí el monopolio de la violencia legítima” por ello se vale de un amplio repertorio de secretarías de la administración pública, los enfoques de las políticas públicas, la prioridad con la que serán resueltos los problemas públicos y la instrumentación de leyes para alcanzar los objetivos planteados.

El Estado se define como “una persona jurídica formada por una comunidad política asentada en un territorio determinado y organizada soberanamente en un gobierno propio con decisión y acción” (Ramírez, 2013, p.56).

Cuadro 1. Clasificación de actores en la colonia Condesa

Actores sociales	Rol en el proceso de gentrificación	Consecuencias
Actores gubernamentales		
Gobierno de la CDMX (Nivel local)	Emisión de Bando 2, Normas de Ordenamiento Territorial	Redensificar la CDMX introduciendo población nueva.
Alcaldía Cuauhtémoc (Nivel local)	Las mencionadas en el capítulo VI de la Ley Orgánica de Alcaldías, específicamente los artículos 29, 30, 31 y 32.	Permisos de construcción, demolición, cambios de uso de suelo, remozamiento de parques y vialidades
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) (Nivel local)	A nivel CDMX, aplicación de las Normas de Ordenamiento Territorial, recuperación de espacios públicos, promoción y construcción de vivienda autosustentable, aprovechamiento al máximo del suelo urbano, aplicación de transferencias de potencialidades de desarrollo urbano.	La aplicación desmedida de normas de ordenamiento territorial ha provocado la proliferación de construcciones en la ciudad central con orientación a sectores de alto perfil económico.

Secretaría del Medio Ambiente (SEDEMA) (Nivel local)	Estudios de daño ambiental de obras de infraestructura, sustentabilidad en la construcción de desarrollos.	La SEDEMA tiene un papel importante en los estudios de impacto ambiental de las grandes obras que tienen un impacto ambiental significativo, ejemplo de ello es la multa a la construcción Espacio Condesa (2023), aplicación de incentivos fiscales a construcciones sustentables.
Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) (Nivel Federal)	El INAH se encarga de proteger y conservar el patrimonio cultural mediante diversas disposiciones que se encuentran en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas. Otorga permisos de construcción en zonas de patrimonio histórico y en áreas colindantes.	La conservación de zonas históricas atrae fuertemente a turistas y contribuye a influir en una mayor plusvalía de la zona, atrayendo a actores con un mayor poder económico.
Actores de la iniciativa Privada		
Desarrolladores privados	Destacan por su alta capacidad de capitalización que les permite realizar desarrollos de inmuebles de uso comercial o habitacional con un alto impacto en las zonas urbanas.	Desplazamiento de los residentes originales, incremento de rentas y precio de propiedades, creación de nuevos mercados orientados a satisfacer las necesidades de una nueva población, incremento del costo de vida

AIRBNB y Park Life, Properties	Las plataformas de hospedaje de corta estancia para turistas ofrecen alojamiento en las zonas más exclusivas como la Condesa, Polanco, Santa Fe.	Los arrendadores de vivienda optan por rentar sus locaciones a turistas extranjeros y nacionales por períodos cortos de tiempo, ya que esto les permite tener un ingreso más elevado que las rentas mensuales.
Turistas extranjeros y nacionales	Los turistas nacionales y extranjeros son importantes en el sentido del mayor poder adquisitivo.	Incremento de precios de departamentos en renta y alquiler. Transformación de los barrios para satisfacer las demandas del turismo.
Restauranteros	La apertura de restaurantes y bares de alta especialidad donde se maneja gastronomía de autor responde a la demanda de la zona.	Discriminación simbólica hacia los residentes locales originales, no solo por el precio, sino por los espacios.
Galerías de arte	Alto consumo de oferta cultural como producto de una mayor formación académica.	Cambio de prácticas sociales y culturales de la colonia, la llegada de galerías de arte atrae actores con un alto poder económico.
Actores desplazados (su representación)		

Se encuentra conformado por vecinos y vecinas de la colonia Condesa con un arraigo importante. (Representante de la Comisión de Participación comunitaria)	Se organizan para mejorar su comunidad en diversos temas como manifestaciones en contra de megaproyectos dentro de su demarcación, el cambio de uso de suelo y la instalación de bicicletas y mega anuncios sobre los camellones de la colonia.	En general, fracasan en sus intentos de oponerse a los procesos de gentrificación.
---	--	---

Clasificación de actores en el proceso de gentrificación. Elaboración propia basada en datos analizados durante la investigación.

El proceso de gentrificación en la colonia Condesa

Al igual que muchas otras colonias de la Ciudad de México, la Condesa ha experimentado diferentes cambios socioespaciales, particularmente desde el terremoto de 1985, que trajo como consecuencia un abandono por parte de sus habitantes que salieron a otras ciudades o bien se reubicaron en otras zonas fuera del centro histórico de la CDMX por el temor a otro episodio como el sufrido en la mañana de 1985, esto implicó el cierre de negocios que se ubican en la Condesa, de tal forma que la zona de la Condesa se transformó en una zona muerta (Salinas, 2013, p.148). En este contexto también se presentó una interrupción de la inversión inmobiliaria.

En esta zona de la Condesa se podía percibir una sensación de vacío y soledad en su entorno. En este contexto, el fenómeno de abandono de tantos edificios provocó el abaratamiento del precio del suelo y de la vivienda en alquiler, este fenómeno trajo consigo a un nuevo grupo de personas atraídas por los precios más accesibles de vivienda.

Derivado de estos acontecimientos, entró un nuevo grupo donde se encontraban estudiantes, escultores, artistas (Salinas, 2013, p.168). Para 1990, la colonia Condesa experimentó una ola de

crecimiento causado primero por la llegada de nuevos vecinos, la apertura de manera gradual, ya que siguió siendo una zona predominantemente de uso habitacional, los nuevos negocios se agruparon en zonas específicas acompañadas de la “aceleración de cambios de usos de suelo, incremento de número de arrendadores que sustituyeron a los propietarios originales” (Contreras et al., 2023, p.29) sin embargo, es para finales de esa misma década cuando regresan algunos de los dueños de las zonas habitacionales deshabitadas e invierten en negocios de alto impacto (Salinas, 2013 p.149).

Para 1996, el gobierno del Distrito Federal impulsa la dinámica urbana mediante un plan de conservación patrimonial y mejora urbana que se denominó “Centro Histórico ampliado”, cuyo plan era repoblar varias colonias entre las que se encontraban La Roma Norte, Roma Sur, La Condesa, Santa María la Rivera, San Rafael y Juárez. Dicho plan se llevó a cabo con el apoyo de la iniciativa privada, el plan contempló “la recolocación de comercio situado en las vías públicas, mejoramiento de la imagen urbana a partir de la remodelación de espacios públicos y promoción de actividades culturales” (Castillo et al., 2018, párr.22)

El gobierno de Andrés Manuel López Obrador en el año 2000 fue un acontecimiento trascendental que favoreció enormemente el proceso de gentrificación en la Condesa y en otras delegaciones del centro de la Ciudad de México “El Bando 2” (Delgadillo citado por Contreras et al., 2023, p.29) cabe destacar que el Bando 2 fue una política pública que buscó evitar la pérdida de población en las cuatro delegaciones centrales de la Ciudad de México este fin se logró, se logró revertir la pérdida de población en la zona central de la CDMX, no obstante tuvo consecuencias negativas para las personas residentes originales de estas colonias, puesto que esto provocó el encarecimiento del suelo en las zonas centrales de la CDMX.

Esto provocó la salida masiva de población con menores recursos al no poder costear una vivienda (Esquivel & Flores, 2007, p.165). En el mismo contexto, en el año 2000 es cuando se comienza a observar una dinámica de corte corporativista donde el gobierno de la actual CDMX y el sector empresarial unen esfuerzos para “incentivar la renovación de los centros históricos” y comienzan a tener un mayor auge también sus zonas contiguas.

Para 2005, la Condesa se convierte en un referente en la oferta de servicios culturales, gastronómicos, comerciales y de entretenimiento destinada a clientes con un alto nivel de consumo. Dicha proliferación de actividades comerciales implicó la desaparición de una proporción importante del uso habitacional predominante en la zona, aunado al encarecimiento de la propiedad inmobiliaria (Contreras et al., 2023, p.30).

En este contexto proliferan en la Condesa proyectos de construcción y renovación de edificios, para este momento en la zona de la Condesa se encamina hacia la tercerización de la economía de la zona esto implica un cambio significativo como la venta y renta de edificios para oficinas de corporativos nacionales y extranjeros, el cambio de giro de los negocios que antes estaban encaminados a satisfacer necesidades específicas locales, por una que contempló las necesidades de los actores gentrificadores, implicó cierre de negocios locales tradicionales sustituidos por cadenas de autoservicio, restaurantes, bares, es decir la oferta existente de vivienda, de comercios y culturales, así como gastronómicos, se orienta a satisfacer las necesidades de los actores gentrificadores de clase media y alta.

En tal sentido, también la tercerización demanda mano de obra especializada y calificada que terminó por desplazar a los agentes gentificados al no poder competir en términos de poder adquisitivo con los agentes gentrificadores en una ciudad que se orientaba hacia el sector de

servicios, para 2013 Salinas menciona que “quienes llegaban a habitar la colonia eran jóvenes mayores de 30 años, sin hijos, con dos personas por vivienda en promedio y con ingresos medios-altos y altos” (Salinas, citado por Contreras et al., 2023, p.33).

Otro de los acontecimientos relevantes que aceleró el fenómeno de la gentrificación es la pandemia de Covid-19 en 2020 y que trajo consigo nuevas estrategias de trabajo on-line, la llegada del teletrabajo que permite que un número importante de mano de obra calificada conservara sus puestos de trabajo, este hecho marcó un precedente importante porque la mano de obra calificada y especializada podía trabajar desde cualquier parte del mundo en tiempo real y asistir a reuniones donde ninguno de los empleados tenía que estar forzosamente en la corporación empleadora, es en este contexto que Zamora (2022) identifica que los actores gentrificadores optan por migrar a sitios donde el “costo de vida es más económico”.

Uno de los factores que favorecen la estancia de los llamados nómadas digitales es su tipo de cambio dólar/peso, aunado a esto se encuentran factores como la ubicación, los espacios públicos, las galerías de arte y el diseño de la CDMX especialmente la zona central de la Ciudad, en este contexto es que en el año 2000 se estima que hubo una población extranjera de 56,187 habitantes extranjeros en la CDMX, cifra que continuó con perspectiva al alza y para 2020 tuvo un aumento del 86.2% ubicándose en 104,629 personas que viven en la CDMX (Secretaría de Gobernación, Unidad de política migratoria, registro de identidad de personas, 2022, p.24), lo que convierte a la Ciudad de México en la segunda entidad con más personas residentes no nacidas en el país, solo por debajo de Baja California.

Por lo que podemos constatar, la Ciudad de México es una gran receptora de emigración extranjera. Las cinco principales nacionalidades que se encuentran en la CDMX son de Estados

Unidos (18%), Venezuela (14.3%), Colombia (10.2%), España (7.7%) y Argentina (7.7%) (Diagnóstico de la movilidad humana en la Ciudad de México, 2022). Estos residentes extranjeros se encuentran concentrados en tres alcaldías de la ciudad central estas son: Miguel Hidalgo 22.6%, Benito Juárez 17.0% y Cuauhtémoc 14.8% (Secretaría de Gobernación, Unidad de Política Migratoria, Registro de Identidad de Personas, 2022, p.24).

Con estos datos nos podemos percatar que la población extranjera en razón de sus ingresos económicos altos deciden residir en alcaldías en lo que se le denomina “ciudad central” caracterizada por infraestructura que promueve la viabilidad para una vida cómoda dentro de la ciudad esto sin duda en una economía capitalista implica un desplazamiento de la población porque incrementa el precio del suelo por la especulación inmobiliaria, sino que también existen cambios significativos en el entorno social.

Capítulo II: La participación del Estado en los procesos de gentrificación

"En la ciudad neoliberal, se ha establecido una política de maximización de los beneficios y mercantilización, en muchos casos son las instituciones públicas (los gobiernos municipales, las empresas municipales de vivienda) las que imponen la gentrificación. Por consiguiente, la gentrificación es una decisión política y no un efecto natural de flujos financieros abstractos y globales".

(Vollmer, 2019, p.83)

En este capítulo abordaré la función del Estado neoliberal como un actor en el proceso de gentrificación y los intereses que lo motivan respecto de los dos actores subsecuentes: las inmobiliarias y la población desplazada, que tienen intereses contrapuestos y, en algunos casos, afinidad entre grupos.

En este contexto, el Estado tiene una gran caja de herramientas, entre las que se encuentra el gobierno, su materialización operativa. Es decir, que el Estado tiene, a través del gobierno, capacidades políticas-económicas-normativas y de organización que lo hacen un actor fundamental, capaz de gestar la mayoría de las políticas públicas que transforman el entorno de la ciudad. A decir de Jonathan Molinet, el gobierno toma cursos de acción que modifican las condiciones de vida en lo individual o en lo colectivo (Molinet, 1993, p.37) o en la transformación del espacio urbano.

El análisis de la participación del Estado lo haré a partir de acciones sustantivas y concretas tales como el Bando 2 y las Normas 3, 12 y 26 de ordenamiento territorial, las cuales pusieron las condiciones legales para el desarrollo del proceso de gentrificación.

Estado, gobierno y políticas públicas neoliberales

El Estado se define como “una persona jurídica formada por una comunidad política asentada en un territorio determinado y organizada soberanamente en un gobierno propio con decisión y acción” (Ramírez, 2013, p.46), entre los principales fines del Estado se encuentra asegurar la convivencia social, establecer los medios para el desarrollo político, moral y social, el bienestar de la nación y la solidaridad social (Ramírez, 2013, p.47). El Estado es un entramado de instituciones que se encuentran normadas por la constitución y las leyes orgánicas de cada dependencia e instituciones descentralizadas, a través de las cuales el gobierno manifiesta o ejerce su poder legítimo otorgado por los ciudadanos.

En este contexto, el gobierno en turno es el que se encarga de la toma de decisiones en cuanto a promover la privatización o nacionalización de sectores que considera importantes para el desarrollo de la economía, esto también tiene que ver con las perspectivas económicas del gobierno en turno.

Es necesario señalar aquí que la perspectiva predominante en México de los gobiernos es de corte neoliberal, independientemente de la ideología del gobierno en turno, como ocurrió en la mayoría de los países capitalistas en el mundo con la apertura de las economías a partir de 1980, cuando las economías de Estados Unidos y Reino Unido comienzan a eliminar las barreras comerciales y comienza un mayor flujo de capitales y la privatización de sectores donde predominaba el Estado.

Las consecuencias del Estado neoliberal en la ciudad son el desplazamiento de las personas residentes originales, derivado del cambio de una población por otra de mayores ingresos en las ciudades centrales. Las características más destacadas del Estado neoliberal son:

“1. Desarrollo desigual por el hecho de que el desarrollo se encuentra en áreas focalizadas de la ciudad, 2. El retorno masivo de capital a las áreas urbanas centrales, 3. Gestión urbana de corte empresarial, 4. Reducción de la inversión pública, desmantelamiento del sistema de vivienda y de otros servicios, antes considerados públicos, 5. Proliferación de megaproyectos comerciales y de servicios, 6. Incentivos a la inversión, 7. Promoción de la turistificación mediante el uso de la cultura, 8. Fomento desmedido de la competencia entre las alcaldías por la atracción de las inversiones, 9. mercantilización y privatización de lo público 10. Rechazo simbólico y directo a capas de la población pobre 11. Uso e interpretación de la ley de acuerdo a los intereses inmobiliarios” (Delgadillo, 2008, p.283).

Asimismo en el Estado neoliberal se puede observar una competencia entre ciudades para promover la llegada de inversión e instituciones corporativas con vistas a lograr un mayor desarrollo económico en sentido estricto, por lo cual el Estado coloca las mejores condiciones para la llegada de estas inversiones nacionales y extranjeras, es decir que el Estado neoliberal tiene como principal fundamento la mercantilización y maximización de los beneficios económicos de los actores privados que intervienen en el mercado, por lo cual los inquilinos resultan desfavorecidos al no poder competir en una dinámica económica desfavorable. En este marco, el Estado promueve políticas fiscales, culturales y desregulación del uso de suelo específicamente en la Condesa.

En la misma línea, el Estado neoliberal también promueve la gentrificación mediante el uso de la ley, en este se encuentran los desalojos forzosos que se dieron en predios intestados de La Merced en la Ciudad de México (Velasco, 2019, p.3), los desalojos para la construcción de la

supervía del poniente en la Ciudad de México (Delgadillo, 2016, p.128), los lanzamientos efectuados en la colonia Centro Histórico en la Ciudad de México (Moctezuma, 2021, p.192), por lo cual podemos constatar que en el Estado neoliberal la mayor parte de las veces favorecen los intereses del mercado por encima de la protección de los residentes originales.

El Estado neoliberal ha logrado tener una alianza con la iniciativa privada nacional y extranjera, ya que algunas empresas tienen diversas propiedades o proyectos en construcción en la ciudad central en los que destacan “Carso, México Retail, Fibra Uno, IdeUrban, Abilia, Artha Capital, DANHOS, E Group, ICA, Reichmann y Sordo Madaleno” (Delgadillo, 2021, p.155), esta dinámica del Estado neoliberal también ha cooptado a los gobiernos de izquierda, en la Ciudad de México que desde que gobierna la izquierda particularmente desde el periodo de Andrés Manuel López Obrador (2000-2005) y los gobiernos subsecuentes han desarrollado planes en los que los negocios inmobiliarios han logrado tener bastante éxito, al respecto también Delgadillo menciona que: “los gobiernos de izquierda han venido impulsando políticas públicas que privilegian los desarrollos inmobiliarios en selectas áreas urbanas rentables esto lo hacen a nombre de la competitividad y la creación de empleos (Delgadillo, 2021, p.156).

En el Estado neoliberal podemos constatar los procesos por los cuales se concesionan las obras de infraestructura como las vialidades. Estos casos los podemos observar en el tramo de Periférico Norte Cuatro Caminos, San Antonio concesionado a OHL, el segundo piso de Periférico Sur, San Jerónimo-Muyuguarda a ICA y CARSO, mientras que la Supervía Poniente a OHL (Delgadillo, 2021, p.155). En estos casos podemos constatar cómo el Estado influye de manera decisiva en los procesos de gentrificación al promover la entrada de capitales que realizan megaproyectos que terminan por desplazar a las personas que viven en la zona, ya que

promueven el alza significativa en el costo de la vivienda y del costo de vida en la zona el desplazamiento simbólico tiene una presencia significativa.

Como podemos contemplar con lo hasta ahora expuesto, el Estado es aún un espacio importante en la toma de decisiones que tienen que ver con el cambio del entorno urbano, donde las políticas ejecutadas por el gobierno obedecen justamente a una dinámica de armonía con el mercado, no siendo así para la población desplazada. Considerando esto, en las decisiones del gobierno existe una balanza más o menos inclinada a favor del sector inmobiliario y del mercado y en contra de la población desplazada.

El Estado neoliberal como actor tiene un rol estratégico en los procesos de gentrificación, ya que este tiene la capacidad para desplegar poder y recursos (Rodríguez, 2009, p.17) por lo que de los tres actores es el que más peso tiene porque posee una caja de herramientas como disposición de recursos, autoridad, información, organización y dinero (Molinet cita Chr. Hood, 1990, p.17) que terminan por traducirse en políticas públicas, que atienden en el caso de la ciudad a ciertos sectores con intereses de tipo económico.

Los funcionarios del gobierno local, como representantes del Estado, han adoptado, en el contexto de Estado neoliberal, la creación de políticas públicas, con la finalidad de atraer más inversión en las ciudades centrales, con políticas como: Desregulación del uso de suelo, promoción de la vivienda para sectores de perfil económico alto en la Condesa, revitalización de parques y vialidades con miras a atraer la inversión, turistificación de la zona.

En este contexto podemos visualizar que tenemos dos actores aliados Estado-Inmobiliarias, mientras que los desplazados, en algunas ocasiones organizados, enfrentan las consecuencias del cambio radical del entorno urbano. Por su parte, el Estado se interesa por hacer una ciudad más

competitiva, fomenta la atracción de la inversión, el inmobiliario en la reproducción del capital y los desplazados en detener los cambios que afectan el costo de vivienda asequible.

En este contexto nos encontramos ante un juego que tiene lugar dentro de las instituciones del Estado, ya que estos diferentes actores, en función de sus intereses, promueven políticas públicas que derivan en pérdidas y ganancias (Molinet, 1993, p.45) para un grupo u otro.

El gobierno, como actor estratégico y sus múltiples capacidades anteriormente mencionadas, ejerce su capacidad a través de los llamados bandos informativos, aunque cabe mencionar que no tienen un sustento amplio en la ley, son disposiciones administrativas de observancia general que organizan la administración pública, regulan las materias y procedimientos, funciones y servicios de competencia (Gaceta oficial del Distrito Federal, 2002, p.11).

Marco normativo y gentrificación

La creación de los bandos informativos por parte del entonces Jefe de Gobierno en el año 2000, Andrés Manuel López Obrador, obedece a un estilo particular de gobernar por bandos porque son más ágiles en la forma de ejecución, sin tener que pasar necesariamente por una discusión en la entonces Asamblea Legislativa del DF, La publicación de los Bandos tuvo un amplio debate no solo jurídico, sino también dentro de la Asamblea respecto del alcance y obligatoriedad de los mismos, ya que no es una figura usual en el ordenamiento jurídico de la Ciudad de México.

La publicación del bando 2 obedece a la capacidad del gobierno local de impulsar ordenamiento territorial, a través de un marco jurídico que plantea resolver un problema que vivía en este momento la Ciudad de México, que en este momento enfrentaba problemáticas de pérdida de población en la ciudad central. En este contexto se plantea, mediante el Bando 2, atraer población a la zona central de la CDMX y evitar la expansión de la ciudad hacia zonas de

protección ambiental y zonas conurbadas, los efectos de este bando son los que se analizarán a continuación.

Bando informativo 2

Los bandos informativos en la definición de Elisur Arteaga son: “Resoluciones administrativas completas y sistemáticas que adoptan y emiten órganos colegiados dentro de la órbita de su competencia, tienen carácter de imperativo, su característica principal es que regula la convivencia de los habitantes de un municipio a nivel poblaciones, estableciendo el marco complementario indispensable que define las relaciones entre gobernadores y gobernados” (Gaceta oficial del Distrito Federal, 2002, p.7). Los bandos tienen la característica de ser generales y abstractos, surten efectos en un territorio delimitado.

Otra de las características de los bandos es que, aunque emanan de una autoridad transitoria son permanentes y estables en tanto no se derogue dicho Bando por una autoridad competente, los Bandos emitidos por el gobierno del Distrito Federal son actos administrativos que tienen la función de: “crear, modificar o extinguir una situación jurídica de manera unilateral por lo que no podrá ir más allá de las facultades que le señale la constitución local, federal y el Estatuto de gobierno” (Gaceta oficial del Distrito Federal, 2002, p.7).

Andrés Manuel López Obrador publica el Bando Informativo dos, el 7 de diciembre del año 2000, dos días después de haber asumido el cargo como jefe de gobierno del Distrito Federal, en dichos Bandos informativos se establece la forma en la que el gobierno de Andrés Manuel López Obrador va a operar y las acciones que llevará a cabo durante el gobierno, así como la forma de organización de su gabinete, ejemplo de ello lo tenemos en el Bando uno, que expresa la decisión del Jefe de Gobierno de renovar a todo el personal de la Tesorería del Gobierno del Distrito

Federal en apego a las atribuciones que le da la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 122 apartado C (Gaceta oficial del Distrito Federal, 2002, p.7).

En el Bando informativo número dos, el Jefe de Gobierno del entonces Distrito Federal (hoy Ciudad de México) establece las acciones en materia de Desarrollo Urbano como primer punto, es repoblar las zonas centrales del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y, dos, “promover el crecimiento poblacional hacia las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza” (Gaceta oficial del Distrito Federal, 2002, p.14).

El Bando dos fue también una estrategia del gobierno del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) 2000-2005, para restringir la expansión de la mancha urbana de las delegaciones: Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco (Gaceta oficial del Distrito Federal, 2002, p.14).

Los argumentos de la acción del gobierno del DF 2000 estipulados en el bando 2 tienen varias justificaciones, entre las que destacan: “Revertir el crecimiento desordenado de la ciudad, por otro lado, preservar el suelo de conservación del DF”, referente al aspecto de repoblamiento de la ciudad central, tiene dos aspectos centrales uno menciona que se propicia el arraigo de los residentes originales de dichas demarcaciones y dos, al mismo tiempo, incorporar población nueva (Gaceta oficial del Distrito Federal, 2002, p.14).

En este contexto, el gobierno tomó acciones a fin de que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial esté en concordancia con el Programa General de Desarrollo Urbano, los programas delegacionales y los programas parciales, todo esto con la finalidad de promover la redensificación de la ciudad central del DF y la restricción de las alcaldías ya mencionadas.

El Bando 2 también realizó adecuaciones para agilizar los trámites de factibilidad de servicios de viabilidad, de impacto urbano y ambiental a 30 días hábiles a través de la ventanilla única de la

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), con un Certificado Único de Zonificación de uso de Suelo Específico y Factibilidad (CUZUSEF) (Esquivel & Flores, 2007, p.157), asimismo el Estado otorgó beneficios fiscales y subsidios a los promotores privados de vivienda y esto era aplicable a todo el proceso inmobiliario, desde la adquisición del suelo hasta la construcción de la vivienda (Esquivel & Flores, 2007, p.157).

Las consecuencias de la aplicación del Bando Informativo No 2

El Bando informativo número 2 tuvo éxito en el sentido de redensificar la zona central de la ciudad, ya que en los primeros 3 años de aplicación se crearon 65,000 mil viviendas que permitió que regresaran 250,000 mil habitantes a habitar en la ciudad central (Delgado, 2005, p.3), no obstante también tuvo consecuencias adversas como son: la construcción masiva de nueva vivienda y con ello la autorización de mayores alturas, al mismo tiempo también se incrementó la demanda de suelo en la ciudad central, promovido por las compañías inmobiliarias, lo que a su vez también provocó un incremento significativo del precio del suelo y por consiguiente el precio de la vivienda en alquiler como en propiedad (Esquivel & Flores, 2007, p.159).

Del mismo modo, el Bando 2 no fue aplicado de la misma manera en toda el área central de la Ciudad de México, por lo que la vivienda de tipo social y económica la podemos encontrar en las colonias del norte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, en el centro y norte de la Alcaldía Cuauhtémoc, en la Alcaldía Venustiano Carranza y al oriente de la Alcaldía Benito Juárez. Esto obedece a la búsqueda de suelo barato para la construcción de vivienda social y esto se logra comprando suelo en zonas donde existe población de menores recursos (Esquivel & Flores, 2007, p.159).

En el mismo orden de ideas, las viviendas de tipo medio se ubican en el sur de la Alcaldía Cuauhtémoc, el centro de la Miguel Hidalgo y el norte y poniente de la Benito Juárez, en este

Contexto: La centralidad de la ciudad corresponde a la producción de vivienda de tipo residencial, donde podemos encontrar el centro de la Alcaldía Miguel Hidalgo, el centro y sur de la Benito Juárez.

Con la publicación del Bando dos también comenzó la compra de suelo urbano desde el punto de vista comercial por parte de los desarrolladores inmobiliarios y, al mismo tiempo, la creación de megaproyectos en la ciudad central, por lo que el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI) adquirió el suelo que no resultaba interesante en términos económicos para los desarrolladores inmobiliarios (Esquivel & Flores, 2007, p.160).

Como resultado del encarecimiento de suelo en la ciudad central, los desarrolladores optaron por aumentar la densidad de los conjuntos habitacionales, al mismo tiempo, también la reducción de los espacios habitacionales, al pasar en 2001 la vivienda social de una superficie de 57.6 m² a 51.6 m² en promedio (Esquivel & Flores, 2007, p.161). Esta medida tomada por los inmobiliarios no solo afectó a la vivienda social, sino también a la vivienda de sector medio.

La vivienda de interés social construida en la ciudad central no se puede lograr sin fuertes subsidios otorgados por el INVI que adquirido el suelo de manera preferencial y a menor costo, ya que las viviendas adquiridas a través de la iniciativa privada resultan ser inaccesibles para la población de estratos sociales bajos, esto es también un impacto que tuvo el Bando 2, que es la especulación del precio del suelo urbano y que terminan por expulsar a los residentes y a las personas que aspiran vivir en la zona central de la Ciudad de México.

El suelo es el elemento principal para la producción de vivienda, pero aunado a esto, también lo es la ubicación de dicho suelo urbano. En este sentido, el precio del suelo urbano incrementa más en los llamados corredores urbanos, que son los ejes viales y las avenidas donde se permiten construcciones más altas estas presentan incrementos significativos con aumentos que están entre

205% al 500% respecto de otras zonas que también son centrales (Esquivel & Flores, 2007, p.162). La falta de predios para la construcción de vivienda en la ciudad central ha generado que se construya vivienda fuera de la ciudad central, contrario a lo mencionado por el Bando 2.

Las personas que tienen un nivel económico alto como para pagar los precios del suelo en la ciudad central son los que tienen el derecho de disfrutar de las condiciones de dicha infraestructura por el otro lado, las personas que no tienen el poder adquisitivo para pagar una vivienda en la ciudad central son los condenados a ser expulsados hacia la periferia, donde las condiciones de infraestructura urbana son adversas.

El acceso al suelo por parte del INVI como órgano del Estado se realizó a través de desincorporaciones y la expropiación, esto permitió que se adquiriera terreno de una manera menos costosa. Por otro lado, tenemos los desarrolladores inmobiliarios que acceden a suelos a través del reciclamiento de terrenos, es decir, la compra de casas antiguas para después demolerlas y construir nuevos edificios (Esquivel & Flores, 2007, p.161).

Aunque si bien el Bando 2 contemplaba el “arraigo de los residentes originales” tuvo efectos adversos, ya que esto provocó una presión inmobiliaria, el aumento del predial, la especulación inmobiliaria terminaron por expulsar a los residentes originales, por lo que el Bando dos implicó un cambio de una población por otra de mayor poder adquisitivo, que tiene la capacidad de aprovechar todo lo que la ciudad ofrece en términos de entretenimiento, nuevos empleos y plazas comerciales destinados a satisfacer las necesidades de dicho sector.

El fin del bando 2 ocurrió en 2007 durante el gobierno de Marcelo Ebrard Casaubón, cuando el Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, Arturo Aispuro Coronel, dio a conocer que había llegado a su fin la aplicación del bando 2 que limitaba el crecimiento de la ciudad a las cuatro delegaciones centrales de la CDMX (antes DF), por lo que en lo subsecuente sería posible la

Construcción de vivienda en las otras 12 delegaciones de la CDMX en apego a los programas de desarrollo delegacional y de las demás instituciones que tengan que ver en el desarrollo urbano (Llanos & Romero, 2007, p.1).

El estudio del Bando 2 indica que, debido al pragmatismo del gobierno de Andrés Manuel López Obrador al emitir una orden que permita la repoblación de la ciudad central, perjudicó a los habitantes originales con bajos recursos, generando gentrificación en la actualidad debido a que en la ciudad central se revalorizó el suelo (como producto de la especulación), se incrementó el precio de la vivienda en renta como en propiedad, se fomenta la creación de edificios con mayores alturas (destinados para un sector de estrato socioeconómico alto).

Normas Ordenamiento Territorial como impulsoras de la gentrificación

Las Normas de Ordenamiento Territorial no son neutrales en los procesos de gentrificación, son la causa, debido a que estas establecen en la Ley de Desarrollo Urbano qué se puede construir, niveles de construcción permitidos y en dónde se construye, marcan los lineamientos de usos de suelo, esto tiene profundas implicaciones económicas y sociales.

Las Normas de Ordenamiento Territorial son un proyecto de decreto emitido por el entonces jefe de Gobierno Andrés Manuel López Obrador, proyecto por el cual se adicionaron y derogaron las Normas de Ordenación Generales para formar parte de la Ley de Desarrollo del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, cuya publicación fue el 8 de abril del 2005. En estas normas se consolida en la ley las formas en las que será construida la ciudad.

Las Normas de Ordenamiento Territorial se encuentran definidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en el artículo 3, fracción XXI, el cual menciona:

“Las Normas de Ordenación regulan la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señale la Ley de Desarrollo Urbano; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley” (Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2015, Art,3).

Existen en la actualidad 29 Normas de Ordenamiento Territorial, para efectos de este trabajo solo se contemplaron las Normas 3, 12 y 26 de Ordenamiento Territorial, por las disposiciones que contempla el gobierno de la Ciudad de México en materia de ordenamiento de las edificaciones en la ciudad, características de las construcciones, requisitos que deben reunir para poder construir en la ciudad y las características de la vivienda popular, fusión de predios, no obstante se enlistan las demás normas de ordenamiento territorial para mayor claridad y ubicación de la norma a analizar:

Norma 1. Coeficiente de ocupación de suelo (COS) y coeficiente de utilización de suelo (CUS).

Norma 2. Terrenos con pendiente natural en suelo urbano

Norma 3. Fusión de 2 o más predios cuando uno de ellos se ubica en zonificación habitacional.

Norma 4. Área libre de ocupación y recarga de aguas pluviales

Norma 5. Área Construible en zonificación denominada “Espacios Abiertos”

Norma 6. Área en zonificación denominada “áreas de valor ambiental”

Norma 7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio.

Norma 8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.

Norma 9. Subdivisión de predios.

Norma 10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales.

Norma 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales

Norma 12. Sistema de Transferencia de potencialidad de desarrollo urbano

Norma 13. Locales con uso de suelo distinto al habitacional en zonificación habitacional

Norma 14. Usos de suelo dentro de los conjuntos habitacionales

Norma 15. Zonas federales y derechos de vía

Norma 16. Predios con dos o más zonificaciones cuando una de ellas sea área de valor ambiental o espacio abierto.

Norma 17. Vía pública y estacionamientos subterráneos

Norma 18. Ampliación de construcciones existentes

Norma 19. Estudio de impacto urbano

Norma 20. Suelo de conservación

Norma 21. Barrancas

Norma 26. Norma para impulsar y facilitar la construcción de viviendas de interés social y popular en suelo urbano.

Norma 27. Requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales

Norma 28. Zonas y usos de riesgo

Norma 29. Mejoramiento de las condiciones de equidad y competitividad para el abasto público.

Norma 3: Fusión de 2 o más predios cuando uno de ellos se ubica en zonificación habitacional

Particularmente, la norma 3 impulsa el incremento del valor del suelo por la fusión de predios, lo que permite un aprovechamiento inmobiliario intensivo, que consiste en mayores niveles, edificios destinados a un sector de alto perfil con mejores amenidades como alberca, gimnasio, roof garden, sala de cine, la fusión de predios presenta un aspecto legal clave para que los grandes desarrolladores inmobiliarios puedan adquirir suelo para desarrollos de alta plusvalía.

La norma 3 expresa en su contenido lo siguiente:

“Cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso habitacional (H), podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su acceso y salida no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente hacia la zonificación que permita el uso. En lo que respecta a la altura y área libre, prevalecerá la zonificación elegida y deberá adaptarse al entorno de la zona, de acuerdo a lo señalado en los Programas de Desarrollo Urbano. En caso de existir derechos adquiridos para alguno de los predios, estos se perderán o el particular deberá decidir entre la fusión de los predios o los derechos adquiridos” (Gaceta Oficial del Distrito Federal, 2005, Norma 3).

Esta norma permite que los desarrolladores inmobiliarios adquieran predios de uso habitacional con la finalidad de ampliarlos y al mismo tiempo incrementar el valor del suelo. Uno de los aspectos significativos de esta norma es que menciona que: “en dicha fusión se privilegiará la zonificación que más convenga al proyecto”.

Esta norma implica la flexibilización del uso de suelo al fusionar dichos predios, se puede optar para que sea de utilización mixta o comercial, en lugar de que sea de uso habitacional, y la opción de elegir la zonificación más conveniente implica que los inmobiliarios elijan los proyectos con mayores rendimientos económicos.

Norma 12: Sistema de Transferencia de potencialidad de desarrollo urbano

La Norma 12 es interesante desde el punto de vista que permite el incremento de niveles contruidos en zonas específicas de la ciudad y la reducción del área libre, privilegiando las condiciones externas, como lo son las condiciones de infraestructura básica y acceso vial

principalmente en zonas deterioradas de la ciudad, un elemento clave de esta norma es que los dueños de predios que no pueden usar todo su potencial de construcción en su predio debido a que la ley no se lo permite, este se los puede vender a otro usualmente un desarrollador inmobiliario para construir más de lo permitido, para Soto “los derechos de construcción son creados desde la esfera pública y de los instrumentos de planeación urbana como un activo ficticio intangible, incluso ilimitado y que en el momento que se construye y se vende se materializa con mayores ganancias para la empresa inmobiliaria” (Soto, 2024, p.88).

Esta norma mercantiliza aún más el uso de suelo, puesto que permite que los predios con valor histórico, arquitectónico, vendan en el mercado inmobiliario su potencial de construcción restante a desarrolladores inmobiliarios que terminarán por desplazarlos por el incremento del precio de suelo que provoca la construcción de torres destinadas nuevamente a un sector de alto perfil económico.

El sistema de transferencia de potencialidad se encuentra definido en el artículo 3 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en la fracción XXXIII:

“Sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano: Es un instrumento de fomento que permite ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados, que le correspondan a un predio, según la normatividad vigente aplicable, en favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones del Reglamento de esta Ley, de los programas y a la autorización emitida por la Secretaría” (Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2015, Artículo 3).

El texto de la norma 12 es el siguiente: “A través del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano se podrá autorizar el incremento del número de niveles y la reducción del área libre, cuando el proyecto lo requiera. Las áreas receptoras de la transferencia pueden ser las definidas con Potencial de Desarrollo, las de Integración Metropolitana y donde aplica la Norma

de Ordenación General número 10. El cálculo para determinar el potencial de transferencia, se basa en los coeficientes de ocupación (COS) y utilización del suelo (CUS).

Las áreas emisoras serán exclusivamente las Áreas de Conservación Patrimonial y las Áreas de Actuación en Suelo de Conservación. Las áreas donde aplica esta norma, serán determinadas en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, conforme al proceso de planeación respectivo, en el marco de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.

Los procedimientos para la emisión y recepción del potencial de desarrollo urbano se establecen en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y los Lineamientos correspondientes (Gaceta Oficial del Distrito Federal, 2005, Norma 12).

Esto implica que los proyectos inmobiliarios podrán tener una mayor densidad de habitantes, al mismo tiempo que esto implica una reducción de espacios abiertos como: Jardines, áreas de esparcimiento, patios, es decir, esta norma implica el aprovechamiento máximo de las zonas construidas para el aprovechamiento habitacional de alto perfil.

Norma 26: Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular

La Norma 26 de ordenamiento territorial obedece a la capacidad del Estado para instrumentar leyes que permitan el desarrollo y atracción de la población en ciertos puntos específicos de la ciudad al mismo tiempo permite observar los efectos adversos de las políticas de ordenamiento territorial, ya que su principal motivo de existencia es evitar la salida de la población con menos ingresos hacia las periferias, una situación que no sucedió debido a que en la administración de Miguel Ángel Mancera se suspende la norma en comento, ya que se detectó que los

desarrolladores inmobiliarios aprovechaban la norma 26 para construir más pisos y departamentos de lujo en lugar de construir vivienda social (López, 2023, p.4).

La Norma 26 de ordenamiento territorial fue aprovechada por los desarrolladores inmobiliarios para construir vivienda comercial, bajo su amparo.

En este sentido, la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial (PAOT) impidió en 2015 la venta de 98 departamentos por violar la Norma 26, por irregularidades en los precios y cantidad de departamentos. En el mismo sentido, cuando se establece la relación de la violación de dicha normativa, se refiere a que por lo menos se edificaron 3 mil 165 viviendas excedentes que tenían un valor de 2 mil 535 millones 174 mil 434 pesos (Bolaños, 2015, p. 3).

También hay otros casos como el ocurrido en San Juan de Aragón 322 en Gustavo A. Madero en el que se edificaron 320 viviendas donde solo se podían construir 52 y que alcanzaban un precio de 1 millón 256 mil 800 pesos cuando su precio máximo establecido por la norma era de 709 mil 450 pesos (Bolaños, 2015, p.3) este tipo de abusos por parte de los desarrolladores propiciaron las reformas para establecer candados que no permitan que los desarrolladores inmobiliarios participen como constructores de vivienda social y popular.

La Norma 26 a través de las reformas

La Norma 26 de Ordenamiento Territorial es una de las más reformadas desde su creación en 1997, siendo su primera reforma el 8 de abril de 2005, cuando se incorporan estas normas a la Ley de Desarrollo Urbano y al Programa General de Desarrollo del Distrito Federal. En este sentido se llamó Norma General de Ordenación “26 Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano” (Gaceta Oficial del Distrito Federal, 2013, p.3)

La siguiente reforma fue el 10 de agosto de 2010. En esta reforma se pueden observar zonificaciones de aplicación de dicha norma, las proporciones del espacio abierto respecto de lo construido y los precios de la vivienda y cómo se calcula dicho precio, entre lo que más destaca es el cambio de la denominación de dicha norma por “26 Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular”.

La siguiente reforma se da el 13 de septiembre y el 9 de noviembre del mismo año. En esta reforma se incorporan los criterios de sustentabilidad a los proyectos regulados por la norma 26, asimismo también incluye las atribuciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (INVI) entre las que se encuentran proponer, coordinar y ejecutar las políticas en materia de planeación urbana. Asimismo, el INVI en su carácter de entidad paraestatal, tiene entre sus atribuciones también formular, coordinar, elaborar y evaluar los programas para la aplicación de las Leyes de Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano del DF (Gaceta Oficial del Distrito Federal, 2013, p.3).

La reforma del 23 de enero de 2013, donde se dan a conocer los territorios donde no se puede aplicar la norma 26 de ordenamiento territorial, por pertenecer a Áreas de Conservación Patrimonial señalados en los territorios primero y segundo de la norma 26, en los cuales no se puede construir vivienda (Rivera, 2013, p.50), en cuyo caso el territorio primero corresponde a las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc e Iztacalco.

Las Áreas de Conservación Patrimonial objeto del presente Acuerdo son: EN EL TERRITORIO PRIMERO: en la Delegación Benito Juárez: Mixcoac y San José, Insurgentes, Niños Héroes de Chapultepec, Parque San Lorenzo, Parque Tlacoquemécatl, San Juan, Extremadura, Insurgentes e Insurgentes, Mixcoac, San Pedro de los Pinos, San Simón Ticomac, Santa Cruz, Atoyac, Xoco, La Pirámide, Nápoles.

En la Delegación Cuauhtémoc: Centro Alameda, Centro Histórico, Condesa-Roma, Cuauhtémoc, Fray Servando-Izazaga, Hipódromo, Tlatelolco-Morelos, San Rafael-Juárez, Guerrero, Santa María La Ribera-Atlapa, Santa María Insurgentes, En la Delegación Iztacalco: Pueblo de Iztacalco, Santa Anita.

La norma 26 se suspende en 2014 y se ratifica la suspensión el 25 de diciembre de 2015 para las empresas inmobiliarias privadas, no siendo así para los organismos pertenecientes al gobierno de la Ciudad de México como el INVI y SERVIMET y demás organismos dedicados a la construcción de vivienda de interés social y popular.

En este contexto no es sino hasta 2020 cuando se modifican los criterios y lineamientos para la aplicación de la Norma 26, en esta reforma se adecuan términos como la diferencia de “vivienda sustentable”, vivienda de interés social y popular, en este sentido podemos constatar que en esta reforma se admite a Servicios Metropolitanos S.A. (SERVIMET) como una entidad gubernamental con capacidades para el desarrollo de vivienda para los trabajadores del Gobierno de la Ciudad de México, así como un organismo encargado de la regeneración urbana y la vivienda incluyente y generación de vivienda en renta, con precios por debajo del mercado.

La última reforma a la Norma 26 de ordenamiento territorial se publica el 10 de agosto de 2021. Esta reforma incluye aspectos importantes, ya que únicamente permite realizar desarrollos inmobiliarios a las instituciones del gobierno como el INVI y SERVIMET bajo la norma 26 y específicamente para la creación de vivienda social y popular, sin embargo, sí pueden participar y beneficiarse de esta norma cuando se encuentren en colaboración.

Esta reforma sigue conservando la misma línea de acción e intenta que los desarrollos inmobiliarios se ubiquen en zonas de la ciudad central, cuidando que los habitantes tengan las condiciones necesarias de infraestructura y cuidado del patrimonio cultural, por lo que la Norma

26 permite la construcción de vivienda de interés social y popular en “Áreas, zonas, polígonos y áreas de valor y conservación patrimonial” en apego estricto a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y a los programas de Desarrollo Urbano y en lo que no contravenga a otros ordenamientos jurídicos en materia de vivienda y conservación patrimonial (Gaceta Oficial de la Ciudad de México, 2021, p.1).

Asimismo, también nos menciona que la norma no aplica en:

- a) Suelo de Conservación;
- b) Zonas de alto riesgo y vulnerabilidad;
- c) En predios que no tengan acceso a vía pública o esta sea menor a 6 metros de ancho, así como en predios que tengan un frente menor a 6 metros, excepto en predios expropiados o desincorporados a favor del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, donde se podrá evaluar la aplicación de la misma, con base en los motivos que dieron origen a la desincorporación y o expropiación del inmueble;
- d) Predios ubicados en el tercer territorio, cuya factibilidad de servicios sea negativa; y
- e) Áreas de conservación y valor patrimonial ubicadas en el tercer territorio de la presente norma (Gaceta Oficial de la Ciudad de México, 2021, p.1).

Además, la última reforma incluye una tabla de criterios de sustentabilidad y clasificación de tipo de vivienda estas son: “vivienda de interés social, vivienda de interés popular y vivienda sustentable”, que toma en consideración aspectos como “ahorro de agua, ahorro de energía, área libre de construcción, porcentaje de la superficie total privativa de vivienda para usos mixtos” (Gaceta Oficial de la Ciudad de México, 2021, p.3).

Figura 1. Tipos de vivienda



Clasificación de tipos de vivienda y precios bajo la Norma 26. Tomado de SERVIMET.

La Norma 26 a lo largo del tiempo ha sufrido modificaciones que buscan la efectividad de dicha norma, incorporando los criterios de sustentabilidad de las construcciones orientadas al interés social y popular, el cuidado del patrimonio cultural, al mismo tiempo, toma en consideración las zonificaciones donde se puede construir y los criterios bajo los cuales se puede realizar comercio en dichas construcciones bajo la Norma 26.

Sin embargo, de los aspectos más destacables de la Norma 26 de ordenamiento territorial ya reformada es que únicamente puede ser operada por las entidades pertenecientes al Gobierno de la Ciudad de México (Norma de Ordenación No. 26, 2021, p.1), dejando en un papel de colaboración a las empresas desarrolladoras inmobiliarias que hasta antes de la suspensión podían construir bajo esta norma.

La aplicación de la Norma 26 a proyectos generados únicamente por las entidades del Estado fue una respuesta necesaria ante el creciente auge inmobiliario que se ampara bajo dicha norma para

crear vivienda de lujo en lugar de vivienda social, lo que a su vez contribuye aún más a los procesos de gentrificación.

Derecho a la ciudad y gentrificación

El derecho a la ciudad responde a las necesidades del ser humano de disfrutar de la infraestructura de la ciudad, de tener una vivienda digna cerca del lugar de trabajo, también implica que estos lugares reúnan las condiciones para vivirla, no en el aspecto comercial sino en el de la necesidad de encuentro de participación en su construcción, en lo que Lefebvre denomina como necesidades humanas de: “acumular energía de gastarlas e incluso derrocharlas en el juego, tiene necesidad de ver, de oír, de tocar, de gustar y la necesidad de reunir estas percepciones en un mundo (Lefebvre, 1969, p.123), por el contrario, la gentrificación plantea lo contrario es decir plantea la expulsión, la individualización de los habitantes, y la creación de lugares exclusivos en su forma simbólica o directa y la inaccesibilidad de habitar en una zona central de la ciudad.

La CDMX es la única entidad en toda la república que incluye el derecho a la ciudad en su constitución local; no obstante, hay una brecha entre lo que menciona la norma y lo que sucede en la realidad, ya que la Constitución Local menciona en sus escasos dos párrafos lo siguiente:

1. La Ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad, que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente.
2. El derecho a la ciudad es un derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la

justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía (Constitución Política de la Ciudad de México, Artículo 12).

La Constitución de la CDMX en efecto contempla que el uso y usufructo se encuentra vinculado con el disfrute de los bienes públicos y de la plena accesibilidad de todas las clases sociales de la oportunidad de acceder a una vivienda digna y a hacer uso de la infraestructura que la ciudad ofrece, al mismo tiempo que “la realización de proyectos e inversiones se tiene que hacer en beneficio de la comunidad en su conjunto” (Anduaga, 2017, p.43).

De acuerdo con ONU-Hábitat, el Derecho a la ciudad se conforma por ocho características: Ciudades libres de discriminación, ciudades con igualdad de género, ciudades de ciudadanía inclusiva para todas las personas, ciudades participativas, ciudades accesibles y asequibles, ciudades con espacios y servicios públicos de calidad, ciudades con economías diversas e inclusivas, ciudades sostenibles con vínculos urbanos rurales (CEPAL,2025).

En este contexto, en la Ciudad de México y de manera específica en la zona de la Condesa como Hipódromo, podemos encontrar que no existe un pleno acceso al derecho a la ciudad, por lo menos en tres rubros como son: Ciudades accesibles y asequibles, ciudades con espacios y servicios públicos de calidad, ciudades con economías diversas e inclusivas.

En las zonas de Condesa e Hipódromo, podemos corroborar cómo se incrementaron de manera significativa los alquileres con la llegada de un sector que revalorizó esta zona. El exceso de ruido es también una constante que afecta la calidad de vida de los residentes, causada por la zona de bares en esta colonia. Una de las problemáticas que también afectan es el incremento de basura en las zonas públicas y la no inclusión de todos los sectores económicos al disfrute de la

ciudad, se privilegian a las grandes empresas por encima de la sociedad en general son aspectos que se abordarán en los siguientes capítulos.

Instituciones del gobierno de la CDMX involucradas en el proceso del cambio del entorno urbano

El Estado actúa y se consolida como un actor a través del gobierno, el cual tiene la capacidad para crear y suprimir secretarías, otorgar funciones enfocadas a temas específicos. En este sentido, considero necesario conocer las secretarías y organismos que desarrollan un papel clave en los procesos de gentrificación, ya que por ellos pasan las decisiones que tienen que ver con el cambio del entorno urbano.

Las secretarías por las que pasa la toma de decisiones que generan los procesos de gentrificación son diversas y en ocasiones se pudiera observar una duplicidad de funciones en cuanto al otorgamiento de permisos de construcción en el suelo urbano, ya que en este se encuentran la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), Secretaría de Medio Ambiente (SEDEMA), el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y el papel de las Alcaldías de la Ciudad de México.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) es la encargada de diseñar, coordinar y aplicar la política urbana de la Ciudad de México, esta incluye la orientación de su crecimiento, así como la recuperación de espacios públicos, reactivación de zonas en desuso, protección y conservación del paisaje urbano y promoción de la construcción de vivienda social autosustentable (SEDUVI, 2025, sección inicio).

Los ejes principales de la SEDUVI son el mejoramiento de la movilidad urbana, el crecimiento autosustentable que no se extienda a las áreas de conservación y el aprovechamiento al máximo del suelo urbano, productividad y acceso universal (SEDUVI, 2025, sección acerca de). Los

objetivos principales de la SEDUVI son: Contribuir al diseño de una política pública de cohesión territorial para un desarrollo equilibrado y justo en la Ciudad de México, con sustentabilidad e inclusión social. Participar en la protección del patrimonio cultural e incidir en el rescate del espacio público y de zonas habitacionales marginadas. Promover la ejecución de acciones interinstitucionales tendientes al ordenamiento territorial y al desarrollo urbano en el ámbito metropolitano, contar con una política de suelo y fomento de la vivienda social, segura y sostenible (SEDUVI, 2025, sección acerca de).

La SEDUVI en sus funciones tiene 54 trámites relacionados con la planificación urbana entre ellos, los que más destacan para el estudio de la gentrificación son:

- Aplicación de transferencia de potencialidades del Desarrollo Urbano (predio emisor y predio receptor) mediante este trámite se puede llegar a aumentar la capacidad de construcción de cierto predio que, bajo las condiciones de los Programas de Desarrollo Urbano y la Ley de Desarrollo Urbano.
- Cambios de uso de suelo: Este trámite es un proceso administrativo mediante el cual un particular puede cambiar el uso de suelo a uno comercial de bajo impacto urbano o para la micro y pequeña industria, apegado a los programas de Desarrollo Urbano y a la Ley de Desarrollo Urbano.
- Constitución de polígono de Actuación mediante este trámite se pueden combinar distintos tipos de suelo, también permite fusionar los predios en uno más grande con la finalidad de darle un mejor aprovechamiento al suelo urbano.
- Dictamen Técnico de intervenciones en el espacio público, este trámite se usa para que los particulares que realizan intervenciones en el espacio público, principalmente, no afecten el patrimonio cultural urbano (SEDUVI, 2025, Trámites-formatos)

Otra de las instituciones del gobierno de la Ciudad de México que se encarga de la toma de decisiones respecto de la planeación urbana y en su caso puede revocar permisos mediante el estudio de impacto ambiental, es la Secretaría de Medio Ambiente (SEDEMA) esta dependencia del gobierno de la Ciudad de México se enfoca en todo lo concerniente a temas ambientales para mejorar la calidad de vida de los habitantes de la CDMX, sus funciones principales en relación con el cambio del entorno urbano son:

Los estudios de impacto ambiental son aquellos que se realizan para evaluar los riesgos ambientales que pueda provocar un proyecto o actividades en el medio ambiente, en este sentido, existen de tres tipos:

- 1) Declaratoria de Cumplimiento Ambiental: que es un trámite en el cual se expresa bajo manifestación de decir verdad a la autoridad que estas no requieren de una evaluación de impacto ambiental en cualquiera de las dos modalidades en estudio de riesgo.
- 2) Estudio de Daño Ambiental: cuya finalidad es determinar los efectos que surten en el ambiente y recursos naturales la realización de programas, obras o actividades dentro de la CDMX.
- 3) Evaluación de Impacto Ambiental: mediante este estudio en cualquiera de sus modalidades, riesgo ambiental, informe preventivo o evaluación ambiental estratégica (SEDEMA, 2025, sección trámites y servicios).

Otra de las funciones de la SEDEMA es la Certificación de Edificaciones Sustentables de la Ciudad de México. El programa de Edificaciones Sustentables de la Ciudad de México es un

programa que tiene como objetivo que las edificaciones en su etapa de diseño, construcción y operación adopten acciones de sustentabilidad e indicadores de cumplimiento ambiental (SEDEMA, 2025, sección de servicios).

La sustentabilidad en la construcción de desarrollos es importante, ya que permite la reducción de la huella de carbono de las edificaciones, también se contribuye al ahorro de agua, minimización de residuos, también en lo que tiene que ver con eficiencia energética. En el mismo sentido, se contempla que las edificaciones certificadas puedan solicitar incentivos fiscales de hasta el 40% de impuestos sobre la nómina o una reducción del 20% sobre el pago de predial, siempre y cuando cumplan con los artículos 276 y 277 del código fiscal de la CDMX (SEDEMA, 2025, sección de servicios).

El Instituto Nacional de Antropología e Historia es una de las instituciones que se encarga de investigar y conservar y difundir el patrimonio arqueológico, antropológico, histórico paleontológico de la nación (INAH, 2025, ¿Quiénes somos?), entre sus actividades principales que inciden en el entorno urbano es la conservación del patrimonio cultural, edificios y monumentos históricos tangibles en este contexto esta institución otorga los permisos necesarios para la construcción de desarrollos inmobiliarios en zonas de conservación patrimonial y de zonas que no forman parte del patrimonio cultural, pero que se encuentran dentro de polígonos pertenecientes al centro histórico.

Su actuación se encuentra regulada por la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. Los permisos que tienen que llevar a cabo los desarrolladores que se encuentran en zonas dentro del patrimonio histórico y colindante tienen que realizar los siguientes trámites ante el INAH (INAH, 2025, monumentos históricos)

1) Permiso de obra mayor en un inmueble que colinda con uno considerado monumento histórico, el INAH es el encargado de dar la autorización expresa de lo que se considera como obras mayores, obras nuevas, ampliaciones, reconstrucciones, reestructuraciones, apuntalamientos y troquelamientos, recimentaciones, excavaciones, rellenos, demoliciones, modificaciones en fachadas, instalaciones mecánicas y especiales exteriores.

Asimismo, el INAH otorga los permisos para los siguientes casos:

2) Obra en monumento histórico

3) Realización de obra mayor en inmuebles que no son monumento histórico, ni colindantes a estos, pero se ubican en zona de monumentos históricos.

Otro de los órganos del gobierno donde se toman la mayoría de las decisiones que impactan en el entorno urbano son las alcaldías, estas se definen como: “Los órganos públicos encargados de gobernar y administrar los asuntos públicos dentro del municipio o de la demarcación territorial sobre la que tengan jurisdicción de acuerdo a la respectiva constitución local y a las leyes que de ella emanen” (Navarro, 2019, p.11).

Las alcaldías son un órgano de administración de la Ciudad de México que se encuentra regulada por la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México esta ley es la que le otorga señala las atribuciones y alcances que tienen las alcaldías de la CDMX a través de ella también se establece las bases para la integración, organización de cada demarcación territorial, en este caso también tiene un papel importante en el cambio del entorno urbano, ya que en diferentes artículos señala dicha ley las atribuciones de las alcaldías

El capítulo VI de la Ley Orgánica de Alcaldías señala las atribuciones de estas, comenzando por el artículo 29, que especifica el nivel de competencia que tendrán las alcaldías respecto de sus

jurisdicciones en este sentido destacó tres fracciones que tienen que ver por su alta incidencia que tienen en el cambio del entorno urbano estas son las fracciones II) referente a obra pública, VI) Espacio Público, VIII) Desarrollo económico y social.

Así, en el artículo 30 de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México se indican las atribuciones exclusivas de los titulares de alcaldías, para este estudio se mencionan únicamente las políticas de transformación urbana en la CDMX: obra pública, desarrollo urbano, servicios públicos, vía pública y espacios públicos.

En el artículo 31, en materia de gobierno y régimen interior, en el apartado XVIII menciona que la Alcaldía tiene la facultad para elaborar el programa de ordenamiento territorial y lo tendrá que someter a la opinión del consejo y remitir al Congreso Local para su aprobación.

Artículo 32. De las atribuciones exclusivas de las personas titulares de alcaldías en materia de obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos, en la fracción II, las alcaldías tienen las atribuciones para registrar las manifestaciones de obra y expedir las autorizaciones, permisos y licencias de construcción de demoliciones y edificaciones en suelo de conservación. Con respecto al apartado III, podemos constatar que las alcaldías tienen la facultad para otorgar licencias de fusión, subdivisión, relotificación de conjunto y de condominios.

Conclusiones de capítulo

Este capítulo permitió adentrarnos en leyes, normas, bandos e instituciones que permiten un cambio en el entorno urbano y en los procesos de gentrificación impulsados desde el gobierno, que desde su acción o inacción permiten que los habitantes de la Condesa permanezcan en sus lugares de origen o bien que se marchen porque las condiciones de vida de este lugar han cambiado.

La actual Ciudad de México ha sido gobernada por partidos de izquierda desde que la ciudad tiene la oportunidad de celebrar elecciones democráticas 1997, sin embargo, sus decisiones en materia de vivienda han sido controvertidas por la alianza que tiene con el capital inmobiliario, que se le dejó actuar de manera indiscriminada en la ciudad central y provocó malestar social entre los pobladores de la Ciudad de México.

El Bando 2 específicamente implementado en el gobierno de Andrés Manuel López Obrador tuvo una intención de atraer nuevamente habitantes a la CDMX cuidando, según dice dicho “bando el sentido de arraigo de la población, al mismo tiempo, plantea la incorporación de nuevos habitantes” (Gaceta oficial del Distrito Federal, 2002, p.14). Parte del objetivo no se logró debido al aumento constante del precio del suelo originado por la implementación de dicho bando, la especulación inmobiliaria y la creación de desarrollos inmobiliarios destinados para un sector de estrato económico alto. Como resultado de dicha revalorización del suelo, se creó, no solo en la Condesa, sino en toda la ciudad central, desarrollos inmobiliarios, corporativos y comerciales destinados a clases altas.

El objetivo del Bando No 2 es principalmente revertir la pérdida de la población en la ciudad central y evitar el crecimiento de la mancha urbana hacia las zonas metropolitanas de la Ciudad de México y cuidar las zonas de protección ambiental resalta el hecho de que el gobierno de la ciudad pretenda incorporar población “nueva”, el gobierno plantea esta acción y coloca las condiciones para ello porque se revalorizó el suelo de la ciudad central, se propició el auge inmobiliario y el incremento de edificaciones orientados a satisfacer las necesidades de una nueva población con más recursos económicos en el área central de la ciudad.

En el mismo sentido, desde la creación del bando 2 se suscitó una gran cantidad de opiniones desde la oposición, ya que no se sometió dicha propuesta a consideración de la Asamblea

Legislativa del Distrito Federal (hoy Congreso de la CDMX), por lo que no tuvo una discusión para su implementación, a la vez que dicho Bando fue publicado en la Gaceta del Gobierno del DF solo dos días después de asumir el cargo de Jefe de Gobierno del DF, incluso el concepto jurídico de “bando informativo” tuvo que discutirse en términos de alcance y obligatoriedad para las demás dependencias del gobierno.

Con la derogación del Bando 2 en 2007 durante la gestión de Marcelo Ebrard como jefe de Gobierno, surgieron las Normas de Ordenamiento Territorial que tienen como principal característica la implementación en toda la CDMX, dichas normas instrumentan la manera en la que se debe construir, las formas de aprovechamiento del suelo y el cuidado del Patrimonio Histórico, también mediante esta norma se pueden fusionar predios y cambios de uso de suelo en la ciudad, el gobierno de Marcelo Ebrard percibió el malestar de la sociedad respecto del bando 2 es por esta razón que lo deroga.

No obstante la mala práctica por parte del sector del gobierno encargado de la aplicación de la Norma 26 esta norma está vinculada con la creación de la “vivienda de interés social y popular” sus continuas reformas demuestran las deficiencias que esta contenía sobre todo al momento de llevarlo a su aplicación, en el sentido de que los desarrolladores inmobiliarios construían bajo esta Norma y los beneficios que ésta implicaba, pero los vendían a precios más altos que los establecidos por la norma, además de la saturación de vialidades por falta de estacionamientos en edificios nuevos, edificios contruidos sin manifestación de impacto urbano y edificios contruidos por encima de los niveles permitidos.

La corrupción de las dependencias del gobierno respecto de esta norma recae en los jefes de gobierno, los titulares de la SEDUVI, instituciones encargadas de la vigilancia y cumplimiento de las Normas de Ordenamiento Territorial, así como de las instituciones encargadas de otorgar

permisos en materia de desarrollo urbano (Gutiérrez, 2016, p.4). Asimismo, también podemos constatar la orientación que pretende el gobierno al colocar a precursores del desarrollo inmobiliario al frente de instituciones como la SEDUVI, tal es el caso de Simón Neuman Ladenzon como titular de la SEDUVI en 2013, quien destaca como socio fundador de importantes empresas inmobiliarias que operan en la Ciudad de México (Gutiérrez, 2016, p. 4).

En definitiva no se puede decir que el gobierno fue ingenuo, incompetente o que la falta de recursos imposibilitó las facultades de la institución, sino que operó con corrupción al aceptar documentos falsos, aprobó avalúos de viviendas no terminadas y permitió la venta de viviendas entre promotoras con precios por encima del límite (Gutiérrez, 2016, p.7), al mismo tiempo las continuas suspensiones ya mencionadas anteriormente, lograron que la SEDUVI evada sus responsabilidades de castigar a sus funcionarios corruptos dentro del gobierno, como a los desarrolladores inmobiliarios que violaron la norma.

La última reforma a la Norma 26 se da en el año 2021 tras ocho años de suspensión en los que tuvo cambios, para su aplicación por desarrolladores inmobiliarios privados, esta última reforma pretende subsanar las deficiencias de la norma al asignar las atribuciones de construcción y venta de las viviendas a las paraestatales del gobierno, sin embargo, no provocó ningún efecto jurídico dentro de la propia SEDUVI y mucho menos para los desarrolladores inmobiliarios por las violaciones de dicha norma.

Por lo tanto, la gentrificación impulsada desde el gobierno tiene la lógica del empresarialismo urbano definido por David Harvey como la alianza del gobierno y el sector privado en forma de inmobiliarias para modificar el espacio urbano con miras a ofrecer no solo vivienda, sino servicios de uso exclusivo para actores con poder adquisitivo alto.

Por lo que en el siguiente capítulo analizaré los actores de la iniciativa privada que influyen en los procesos de gentrificación, algunos de ellos son estratégicos, como el caso de los desarrolladores inmobiliarios, por la relación tan estrecha que tienen con el gobierno.

Capítulo III: La función de la iniciativa privada

"Los procesos de revalorización de los barrios a menudo van ligados a un cambio en la estructura comercial. Los kioscos, salones de uñas, floristerías y bares de barrio son sustituidos por restaurantes caros, supermercados ecológicos, cafeterías hipsters y pequeñas boutiques, esto tiene dos causas principales la diferencia en los hábitos de los nuevos clientes y el aumento de los precios de alquiler de los locales comerciales en los barrios gentrificados".

(Vollmer, 2019, p. 96)

En este capítulo analizaré la función de la iniciativa privada en el proceso de gentrificación en la Condesa a partir de los siguientes actores: desarrolladores inmobiliarios, empresas que ofrecen alojamientos en renta de corto plazo Airbnb, Park Life Properties, turistas nacionales y extranjeros, restauranteros y galerías de arte, que han contribuido a transformar el entorno urbano de esta zona de la ciudad, considerando que estos 5 actores influyen de manera decisiva en los procesos de gentrificación, y también como resultado de un proceso neoliberal donde se privilegió más el desarrollo económico por encima del bienestar de los residentes originales.

Iniciaré con una breve referencia al neoliberalismo en la vertiente de la limitación del Estado en la participación de la economía delegando este espacio de acción a la iniciativa privada y la vinculación que está tiene con el corporativismo societal, concepto redefinido por Schmitter, posteriormente continuaré por definir el concepto de “iniciativa privada” y como es que transforma el entorno urbano, finalmente analizaré el rol de cada actor vinculado a la iniciativa privada en el proceso de gentrificación.

La iniciativa privada, neoliberalismo y corporativismo societal

El modelo económico neoliberal implementado en México desde el gobierno de Miguel de la Madrid (1982-1988) hasta este momento, ha impactado en todos los niveles de gobierno, no solo se trató de la reducción de servicios públicos, programas sociales y desmantelamiento de las empresas pertenecientes al Estado, sino también de un aspecto clave que es la limitada intervención del Estado en la economía para el bienestar social, lo que implicó la apertura de nuevos mercados promoviendo principalmente por un vacío que dejó el Estado por la adopción de esta nueva visión. Al mismo tiempo que planteó la apertura de la economía a nivel global (Ornelas, 2000, p.47).

Por lo que el Estado perdió capacidad de incidir de manera concreta en las políticas de desarrollo urbano sin estar en armonía con la iniciativa privada, de esta manera, la iniciativa privada actúa en una dinámica de interés particular, lo que provoca la especulación de la vivienda en renta como en propiedad a precios muy por encima del costo de otras zonas de la ciudad y el encarecimiento de los servicios básicos como los alimentos y servicios.

La corriente neoliberal adoptada por los gobiernos de la Ciudad de México ha propiciado que los intereses de clase sobresalgan sobre los intereses de las clases populares, es por ello que hago referencia al “corporativismo societal” concepto de Schmitter para destacar a los “acuerdos entre corporaciones y Estado en las que en varias ocasiones representan intereses opuestos a los ciudadanos” (De la Garza, 1994, p.12), está se presenta como una nueva forma de legitimidad del gobierno en la toma de decisiones diferente del poder legislativo mediante el cual las corporaciones son beneficiadas.

Además de que una de sus principales funciones es que logran subsistir al cambio de gobierno, es decir, que no dependen del gobierno, sino que operan con el gobierno en la representación de

intereses que benefician a los privados, debido a que el neoliberalismo propone una disminución del tamaño del Estado. En este sentido, existen empresas de distintos sectores como construcción, transnacionales de hospedaje, marcas de lujo, galerías de arte, restaurantes de alto perfil con amplia presencia dentro de la ciudad y también a nivel internacional que manejan grandes flujos de capital, que les permite prácticamente establecerse en las zonas que ellos desean.

El corporativismo representado por los sindicatos u otros sectores civiles fue superado por las corporaciones en el enfoque neoliberal. Esto favoreció la reproducción del capital de los actores privados, acrecentando el poder que han logrado los actores privados es asimétrico con los intereses de los actores que pierden con el proceso de gentrificación, por lo que con el neoliberalismo las desigualdades urbanas son más violentas y evidentes (De la Garza, 1994, p.7). En este contexto, la iniciativa privada viene acompañada de una carga simbólica y práctica de lo que representa el libre mercado de la oferta y la demanda propuesta por Adam Smith, donde el mercado se regula a sí mismo, sin la intervención del Estado. Para Julián Goñi Salvador es la “posibilidad de hacer propuestas de negocio y de llevarlas a la práctica” (Goñi, 2021, párr.3).

Para Méndez, la iniciativa privada no solo es la integración de grupos empresariales, sino que también es el esfuerzo particular de cada una de las personas que forman parte de la sociedad, fuera del ámbito de los gobiernos y los Estados (Méndez, 2021, párr.1). No obstante, es importante resaltar que no es antagónico de la iniciativa pública, puesto que, por lo menos en lo que concierne a la ciudad, muchas de las veces actúan en asociación.

Tomas Piketty economista francés, autor del libro *“El capital en el siglo XXI”*, señala un punto de vista que ha predominado en las últimas décadas desde el pensamiento liberal de derecha con respecto al desarrollo de la economía: “La fuerza de mercado, la iniciativa individual (iniciativa

privada) y el crecimiento de la productividad permite mejorar en un largo plazo las condiciones de vida de los menos favorecidos” (Piketty citado por Gómez, 2021, p.34).

En este contexto no es posible pensar en el desarrollo económico sin la iniciativa privada que promueve el desarrollo de la economía, la creación de empleos, el incremento de la recaudación de impuestos por parte del Estado, con ello se “pretende un mayor bienestar social” (Mori, 2004, p.235), sin embargo, la ciudad neoliberal en busca de extraer cada vez más ganancias y atraer más capital de inversión, promueve la residencia del sector terciario de la economía en lugares específicos de la ciudad, esta terciarización de la economía implica una formación especializada de la mano de obra, lo que a su vez también desplaza a los residentes de lugares populares.

En este sentido, la iniciativa privada efectúa cambios profundos en el entorno urbano en busca de las zonas más rentables y comienzan a construirse desarrollos inmobiliarios cada vez más altos, centros comerciales, el mejoramiento de parques y vialidades, con amenidades y oferta gastronómica orientada a satisfacer a un mercado de perfil alto, en zonas selectas de la Ciudad de México como la Condesa.

A causa de la apertura de la economía a nivel global, surgieron nuevas oportunidades para la iniciativa privada en los mercados financieros, ya que pueden invertir en desarrollos inmobiliarios, telecomunicaciones, bancos, sector de alimentos y energía desde cualquier parte del mundo. Lo que permite, en muchos de los casos, atraer inversión para diversos sectores, específicamente de desarrollos inmobiliarios, y ofrecer atractivas ganancias. Ejemplo de ello son “las innovaciones que se han promovido para acceder al mercado inmobiliario que son mediante instrumentos que no requieren la compra física de los inmuebles, sino que permiten invertir en el sector a través de productos financieros” (Valenzuela, 2021, p.63).

Desarrolladores inmobiliarios

Los desarrolladores inmobiliarios son: “individuos o empresas que planifican, coordinan proyectos de construcción, renovación y desarrollo de propiedades”. Esta función abarca desde la identificación de oportunidades de inversión hasta la entrega final del proyecto, este proceso involucra la adquisición de terrenos, el diseño y planeación del desarrollo, la gestión de la construcción y la comercialización de las unidades inmobiliarias” (Instituto de Valuación, 2025, párr.5).

Los desarrolladores inmobiliarios constituyen un actor estratégico en el proceso de gentrificación debido a que tienen una relación cercana con los gobiernos encargados de colocar las condiciones para que los capitales puedan reproducirse y para ello realiza labores de remozamiento en zonas de alto potencial económico (calles, parques, cambios constantes en el uso de suelo, incentivos fiscales, más presencia de vigilancia por medios tecnológicos y cuerpos policíacos) al mismo tiempo que expide ordenamientos jurídicos para transformar el entorno urbano tendientes a favorecer a los desarrolladores inmobiliarios, al mismo tiempo que los funcionarios públicos se benefician del negocio inmobiliario.

El peso de los desarrolladores inmobiliarios no se puede entender por separado del sistema financiero que a decir de Gasca y Castro implica “la movilización de grandes volúmenes de dinero de distintas fuentes” (Gasca & Castro, 2021, p.123) estas fuentes son: inversiones de capital, préstamos y créditos, fondos internacionales, mercados financieros, para llevar a cabo proyectos inmobiliarios de media y gran escala en zonas deterioradas de la ciudad central que presenten un potencial importante de retorno de inversión más un excedente.

A esto también se le conoce como la “financiarización de la vivienda” porque existe un predominio de los mercados financieros y las empresas del sector de la vivienda, donde destacan

múltiples intermediarios que pueden ser: “bancos, fondos de inversión, fondos de pensión participando en el mercado financiero” (Salinas, 2021, p.169).

La tendencia del poder de las finanzas se pudo observar por primera vez en 1980, cuando las transacciones financieras superaron las “operaciones comerciales y productivas” (Gasca & Castro, 2021, p. 124). La cada vez mayor importancia del mercado financiero en todo el mundo propició que en 2014 los activos bursátiles equivaldrían a cuatro veces el PIB global, mientras que los derivados financieros equivaldrían a 9 veces la economía global (Gasca & Castro 2021, p.123).

Esto indica que hasta antes de 1980 la economía funcionaba a través de transacciones donde había de por medio necesariamente “dinero y mercancías o bienes tangibles”, después de 1980, la preponderancia del mercado bursátil permite que los inversores no necesariamente compren bienes tangibles, sino que compren acciones o derivados esperando ganancias a través de la especulación, sin la adquisición de un inmueble físico.

Los grandes desarrolladores inmobiliarios en México están constituidos por grandes actores institucionales, corporativos y empresas que gestionan instrumentos de inversión que destacan por su capacidad de liquidez, acceso a fondos para realizar operaciones inmobiliarias de compra y venta de acciones, activos y derivados financieros. En el mismo orden de ideas, Gasca y Castro destacan la capacidad del sector inmobiliario para organizarse e innovar en las formas en las que pueden adquirir fondos para realizar desarrollos de medio y alto perfil (Gasca & Castro, 2021, p.133).

En este contexto existen tres formas en las que el mercado inmobiliario suele atraer inversión para transformar la ciudad, en el caso específico de la Ciudad de México son:

- Los Consorcios de Inversión en Bienes Raíces (REIT) “son sociedades de inversión propietarias de activos inmobiliarios, cuyos ingresos proceden fundamentalmente de los alquileres de los mismos.
- Por su parte, los Certificados de Capital de Desarrollo (CKD) son instrumentos financieros mexicanos, colocados por la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), pertenecen al mercado de capital de desarrollo y son el vehículo para el financiamiento de proyectos de sectores con rendimientos de largo plazo como: Infraestructura, inmobiliaria, minería y comunicaciones.
- Los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS), estos instrumentos cotizan en el mercado bursátil, se encargan de arrendar, administrar propiedades generadoras de rentas a través de portafolios diversificados de bienes inmuebles dentro de los cuales podemos encontrar: Desarrollos residenciales, hoteles, centros comerciales, complejos de oficinas y hospitales (Gasca & Castro, 2021, p.133). También existen desarrolladores inmobiliarios que operan de manera independiente.

Desarrollos inmobiliarios en la Condesa

Como se mencionó previamente, los desarrolladores inmobiliarios acceden a fondos a través del mercado financiero, lo que les permite desarrollar complejos inmobiliarios de alto perfil en zona selecta de la Ciudad de México. En el mismo sentido, también podemos observar que estas empresas tienen diversos proyectos, no solo en la CDMX, sino en todo el país e incluso a nivel internacional, llegando estas a administrar diferentes proyectos como son: Hospitales, hoteles, oficinas, centros comerciales y vivienda residencial, naves industriales que generan un alto impacto en las colonias donde se desarrollan.

La mayoría de los desarrollos inmobiliarios de alto perfil en la Condesa no están solo orientados a ofrecer un lugar donde las personas descansen o se reúnan con sus familias y amigos, sino que además plantean la no necesidad de tener que salir al exterior, por lo que los nuevos desarrollos de alto perfil en la Condesa incorporan diferentes amenidades como: Área infantil, salón de eventos, sala de cine, terraza, bar, carril de nado, spa, sala de negocios, algunos incorporan área de restaurante, servicios de vigilancia.

Esto rompe con la noción que se ha tenido en décadas pasadas acerca de lo que es la ciudad, ya que las grandes torres funcionan como: “islas exclusivas y excluyentes” (Delgadillo, 2023, p. 89), desconectadas y conectadas al entorno urbano solo por el diseño, en este sentido se está perdiendo de manera acelerada lo que antes se consideraba que era una ciudad, ya que en las ciudades se caracterizan por tener una alta densidad de personas de diferentes estratos sociales y económicos con ideas religiosas y político igualmente diferentes en un territorio delimitado, pero que al fin convergen en respetarse unos a otros por un pacto social (Louis Wirth citado por Delgadillo, 2023, p.83).

Sin embargo, las tendencias actuales de construcción de la ciudad optan por no mezclar diferentes estratos socioeconómicos en zonas específicas de la ciudad, resultando en zonas exclusivas para ricos y otras para pobres. Esto genera que en algunas zonas de la ciudad se note de manera violenta la desigualdad en la CDMX, de tal manera que lo que se está creando no es ciudad, sino más bien urbanización.

A continuación, presentaré solo algunos casos de los desarrolladores inmobiliarios que operan en la CDMX, de manera específica en la Condesa, cuya principal característica es la exclusión simbólica que estas representan por el precio de los inmuebles, tanto en renta como en propiedad, así como el cambio que estas representan en la forma y la estructura de la ciudad. En

la que se muestra como el poder económico determina el acceso a un inmueble en una zona que hasta hace algunas décadas era accesible para la mayoría de los residentes originales como para los inquilinos locales.

El caso de GDC Desarrollos es una empresa que gestiona 17 proyectos inmobiliarios en Estados Unidos, 6 proyectos en Perú y 40 proyectos en México, la mayoría de sus proyectos se ubican en la CDMX, en la Colonia Condesa se ubican al menos dos desarrollos inmobiliarios, el Work Lab Condesa y el Icon Condesa (Grupo GDC, 2023).

Work Lab Condesa se ubica en Insurgentes No. 427, Colonia Hipódromo Condesa, es un edificio de 12 niveles con 37 oficinas destinado para corporativos. Entre las amenidades destacan gimnasio, roof garden, y sala de juntas. El precio de las oficinas se ubica entre \$5,563,000 y los \$11,770,000. En la misma línea está el desarrollo inmobiliario Icon Condesa, un edificio de diecinueve niveles que alberga 158 departamentos, el precio inicial es de \$9,362,314.000 (LecticLux, 2025).

Figura.2



Vista exterior del proyecto inmobiliario Icon Condesa, Adaptado de *Icon Condesa*, por GDC Desarrollos, 2024.

En el mismo sentido, también existen otros proyectos en la Condesa conocidos por su alto impacto urbano y el descontento social que han generado en la colonia, tal es el caso del proyecto impulsado por FIBRA PLUS encargado de desarrollar el proyecto comercial de oficinas y vivienda conocido como “Espacio Condesa”, ubicado en Circuito Interior, Maestro José Vasconcelos 127, Colonia Hipódromo Condesa.

FIBRA PLUS opera en México en el sector de desarrollo de centros comerciales, viviendas y naves industriales, tiene presencia en 20 entidades de la república, esta FIBRA, como muchas otras que operan en el país, se encarga desde el proceso de desarrollo inmobiliario en el corto y mediano plazo hasta la captación de plusvalías en el largo plazo, centrándose básicamente en el arrendamiento de los mismos (FIBRA plus, 2025).

Fibra plus emitió en la Bolsa Mexicana de Valores el 31 de diciembre de 2023, 636,201,174 CBFIs (el precio de cada CBFIs fluctuó entre los 5 y los 9 pesos en 2023) de los cuales fueron adquiridos por los inversionistas 618,599,625 CBFIs (Reporte anual FIBRA plus, 2023, p.45), Esto nos indica el grado en el que las fibras logran captar recursos para poder llevar a cabo megaproyectos como el de “Espacio Condesa”, al mismo tiempo que indica el grado en el que se ha financiarizado el desarrollo inmobiliario de alto perfil en la Condesa.

El referido desarrollo consta de la construcción de un conjunto habitacional mixto en un predio de 10.659.71 m² (Conjunto de usos Mixtos Espacio Condesa, 2023, párr. 3), en la que se construye 4 niveles destinados al comercio, del cual también se desarrollan dos torres, la primera es de 22 pisos para uso de oficinas y la segunda de 16 niveles, los cuales serán destinados para uso habitacional 112 viviendas y un hotel, 12 niveles por debajo de la banqueta para 3195 cajones de estacionamiento y 630 cajones de biciestacionamiento, cuartos de máquinas y cisternas (Conjunto de usos Mixtos Espacio Condesa, 2023, Párr.3).

Dicho proyecto, aunque cuenta con el visto bueno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ha tenido demasiadas quejas por parte de los vecinos de la comunidad y de algunos de los organismos del gobierno, como la Secretaría del Medio Ambiente (SEDEMA), que en enero de 2023 suspendió dicha obra por no contar con la manifestación de impacto ambiental de la segunda torre, lo que le costó una multa por 74 millones de pesos (Bolaños, 2023, párr.4).

Cabe mencionar que, aun cuando la obra se encontraba suspendida, las operaciones de preventa dentro del edificio se encontraban operando de manera regular, al mismo tiempo, los vecinos de la colonia y las Comisiones de Participación Comunitaria (COPACO) reportaban que “había personal de obra trabajando en el inmueble y una revolvedora descargando material en un costado” (Bolaños, 2023, párr.5).

Los megaproyectos urbanos en la CDMX han demostrado tener habilidad para solventar las adversidades que imponen tanto un sector del Estado como el del sector de la comunidad, mediante el desacato de los ordenamientos, como es el quebrantamiento de sellos, que se encuentra tipificado en el artículo 286 del Código Penal del Distrito Federal, que menciona: “Al que quebrante los sellos puestos por la autoridad competente se le impondrán de dos a siete años de prisión y de cien a quinientos días de multa”.

Figura 3.



Fotografía propia: Construcción Espacio Condesa. Cuauhtémoc, Ciudad de México, México.

Arrendamientos de corto plazo el caso de Airbnb y Park Life Properties

Al igual que los desarrolladores inmobiliarios, también podemos encontrar como actores a las empresas enfocadas en el arrendamiento de departamentos de corto plazo en la Condesa estas empresas son Park Life Properties y Airbnb, empresas que han visto en la zona de la Condesa un espacio con amplio potencial de negocio y que contribuyen de manera importante en el desplazamiento de los residentes originales de la Condesa por una empresa trasnacional como Airbnb que vive de la turistificación masiva que de alguna manera cambia el perfil socioeconómico de las personas en la zona.

Además de esto, nos permite constatar cómo la globalización y los medios tecnológicos han logrado, más allá de la libre circulación de capitales y mercancías, la libre circulación de personas que trabajan vía remota, sobre todo los trabajadores de países desarrollados que buscan nuevos horizontes en países subdesarrollados y accesibles a su economía.

Es el caso de la plataforma de hospedaje conocida como Airbnb. Surge en 2008 en San Francisco, Estados Unidos. Es una empresa enfocada en el hospedaje de viajeros que buscan ubicaciones de diversos tipos, desde casas, departamentos y hoteles, cuyo objetivo es que los lugares donde llegan a hospedarse no corresponden necesariamente a un hotel en sentido estricto, sino a departamentos o casas habitación. Airbnb opera a nivel global en 220 países y tiene 5 millones de anfitriones (personas que ofrecen sus locaciones) y ha brindado servicio de alojamiento a 2 mil millones de personas en todo el mundo, los ingresos de los anfitriones son de 250 millones de dólares a nivel global (Airbnb, 2025, párr.2)

Específicamente, en la Condesa se ubican varias locaciones de Airbnb que se destacan por su precio (rentas de corto plazo) y el desplazamiento que esto ha generado para los residentes originales e inquilinos locales que poseían vivienda en renta, en vista de que los dueños de

locaciones prefieren arrendar sus propiedades a visitantes extranjeros que pueden pagar más por arrendar en esta zona que los residentes locales. Esto derivó en expulsiones de locales por el aumento de la renta o también debido a que de manera directa los arrendadores les pidieron los departamentos a sus inquilinos para convertirlos en Airbnb. Esto lo podemos constatar en textos periodísticos como el de Sofía Carbajal (Carbajal, 2022) y Eréndira Aquino (Aquino, 2022).

El negocio de las rentas de corto plazo tuvo una excelente recepción por parte de los turistas extranjeros, lo que contribuyó al alza de los precios de los alquileres en renta en la Condesa como muchos otros lugares de la CDMX, lo que también generó un interés particular por parte del gobierno de la CDMX en atraer más turistas extranjeros que trabajen vía remota (nómadas digitales) mientras disfrutaran de los lugares turísticos de la CDMX, en este sentido el gobierno de la CDMX, la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) y Airbnb firmaron un convenio el 26 de octubre del 2022 cuando Claudia Sheinbaum fue jefa de gobierno.

El gobierno busca, a través de este convenio, fortalecer el “turismo creativo” en la ciudad, la generación de empleos, el fortalecimiento y crecimiento de la economía local, además enfatiza el hecho de que los nómadas digitales dejan una derrama económica de 1400 millones de dólares. Además, agrega: “Es una invitación a todos los trabajadores remotos del mundo entero para que vengan a la Ciudad de México a vivir esta ciudad, que lo tiene todo” (Gobierno de la Ciudad de México, 2022, párr.4).

Este acontecimiento, desde luego, evidencia una cooperación entre el gobierno y la iniciativa privada, donde se puede observar como prioridad la captación de la inversión extranjera a toda costa, incluso a costa de los expulsados de la ciudad.

Esto es lo que hace esencialmente el Estado neoliberal, se sacrifica a sectores de la sociedad, sobre todo a los pobres que son expulsados de estas zonas, pero al final el gobierno lo justifica porque es inversión extranjera que fomenta el empleo y la economía local de las mayorías, aunque solo beneficie a los dueños de departamentos que poseen viviendas en régimen de propiedad y a los negocios establecidos en la zona que pertenecen a grandes empresas.

Además, este acuerdo pretende turistificar aún más la Ciudad de México mediante recorridos ofrecidos por la plataforma en zonas turísticas de la ciudad que no son tan convencionales, como lo son el Mercado de Jamaica, la Central de Abastos, las Chinampas y el Santuario del Ajolote, mientras consumen productos artesanales en la zona de Xochimilco (Gobierno de la Ciudad de México, 2022, párr.7).

A continuación, veremos algunas locaciones en la Condesa que operan para Airbnb, de las cuales destacan algunas características como amenidades, precios y características que exigen los arrendadores para poder acceder a sus servicios, por ejemplo, número de huéspedes, así como número de mascotas que pueden ingresar al inmueble y el número de menores que pueden ingresar al inmueble.

Por ejemplo: El anfitrión que renta su departamento en Nido Parque México ofrece las siguientes amenidades: gimnasio, departamento amueblado, vista al horizonte de la ciudad, cocina, un área para trabajar. Entre las características para poder acceder a rentar un departamento en este inmueble, son dos huéspedes, máximo sin incluir bebés, y en caso de tener mascotas, solo se admite uno. El precio por mes de esta locación es de \$74,456 al mes.

Una habitación privada en Condesa, 203B, ofrece las siguientes amenidades: cocina, wifi, un área para trabajar, un estacionamiento gratuito en la calle, tiene un costo de \$580 por noche o un

precio de \$2,900 por cinco noches, en esta locación se pueden hospedar dos personas como máximo, sin incluir bebés, y no se admiten mascotas (Fernanda, 2025).

Casa Yauhtepec S2 es un establecimiento ubicado en la Condesa que opera para Airbnb; es una habitación amplia y las áreas son compartidas, el baño es privado y menciona que en el edificio hay 7 habitaciones más, todas privadas, un pequeño lobby, ofrece un estacionamiento gratuito en la calle. La habitación tiene un precio de \$800 la noche, llegando a un precio de \$4000 por cinco noches y una tarifa de limpieza de \$400, en este establecimiento se pueden quedar 2 huéspedes como máximo, sin incluir a bebés, y no se admiten mascotas (Víctor, 2025).

Park Life Properties es una empresa que se dedica al arrendamiento de departamentos de lujo orientado principalmente hacia los extranjeros; estos departamentos en renta se ubican en las zonas más exclusivas de la Ciudad de México, como Polanco, Santa Fe y Condesa en la CDMX, aunque también tiene operaciones en Guadalajara, Querétaro, Vallarta, y Nayarit. Esta empresa ofrece alojamiento desde dos noches hasta alojamiento por un año (ParkLife propiedades, 2025, párr.2).

Park Life Properties está orientada hacia los visitantes extranjeros que visitan el país, ya sea para concretar negocios o bien de vacaciones en la CDMX, y que buscan alojamiento en una zona exclusiva de la ciudad en instalaciones exclusivas, con vigilancia con mecanismos tecnológicos, así como con personal de seguridad (ParkLife, 2025, párr. 5).

Park Life Properties utiliza el remozamiento y la vitalidad de la zona de la Condesa para promover la renta de sus habitaciones, por ejemplo, su proximidad con el Centro Histórico de la CDMX, así como su corta distancia con el corredor financiero de la ciudad ubicado en Paseo de la Reforma. Aunado a lo que la zona por sí misma ofrece a los turistas extranjeros y nacionales que viven en la zona, que van desde calles arboladas, cafeterías y restaurantes de toda variedad,

galerías de arte y bares orientados a satisfacer las necesidades de un consumidor de alto perfil adquisitivo.

Las empresas que ofrecen departamentos en renta suelen utilizar las amenidades de la zona como estrategia para atraer más clientes potenciales, así como también la ubicación juegan un papel importante. Otra de sus estrategias es también colocar publicidad en “inglés para que los visitantes extranjeros capten que se están dirigiendo a ellos”.

Figura 4



Fotografía propia. Publicidad Park Life Properties en la Condesa [Fotografía]. Cuauhtémoc, Ciudad de México, México.

La reforma a la Ley de Turismo publicada en la Gaceta oficial del Gobierno de la Ciudad de México el día 4 de abril del 2024, tendientes a regular las plataformas de hospedaje establece en su reforma que tendrá que haber un padrón de anfitriones ya sea de personas físicas o morales que ofrezcan sus servicios de hospedaje de corta estancia, así como también un padrón de plataformas tecnológicas que estén autorizadas para operar en el país.

Dentro de esta regulación destaca que los anfitriones que trabajen para plataformas tecnológicas establecen “un coeficiente de ocupación del 50% anual con la que se busca regular el mercado de alquileres vacacionales y mitigar la competencia desleal con el sector hotelero tradicional” (Congreso de la Ciudad de México, 2024). Si bien esta reforma busca mitigar de alguna manera a las plataformas y anfitriones de plataformas tecnológicas, estas medidas están orientadas hacia la competencia que tiene el sector de las plataformas de alojamiento de corta estancia con los del sector hotelero, más que atender de manera efectiva a los residentes que están siendo expulsados de estas colonias.

Turistas nacionales y extranjeros como actores de la gentrificación

La turistificación es un fenómeno dado por la presencia y apropiación de actores que pueden ser: “Población extranjera o nacional flotante”, es decir, que el lugar donde se ubican no es su lugar de residencia, se pueden encontrar en este lugar por motivos asociados a razones turísticas o laborales, es decir, periodos de residencia cortos (Navarrete, 2021, p.115).

“La turistificación debe ser entendida en las zonas urbanas como el resultado de la transformación completa del espacio urbano en un espacio turístico” (Belhassen, Uriely & Assor, citado por Sequera, 2020, p.92), en este sentido, el turismo deja de ser una práctica cultural para

convertirse en una estrategia de política urbana cuyo objetivo es recrear una nueva ciudad para atraer a los turistas. Entre los principales cambios que se pueden observar desde el punto de vista de Sequera son: a) Hiperpresencia del visitante/ turista en espacios centrales, b) incremento y expansión de las actividades económicas y de consumo elaboradas para el visitante, las cuales consisten en una amplia gama de hoteles, restaurantes, boutiques, galerías de arte, hasta de movilidad. Estas son: Uber, Didi, renta de bicicletas, c) adaptación de los negocios a la fórmula turística, aumento del fast food y franquicias (Sequera, 2020, p.93).

Con la revalorización del suelo provocado por la construcción de desarrollos de alto perfil en la Condesa, encontramos precios de departamentos en régimen de propiedad o en renta cada vez más inaccesibles para los residentes locales que aspiran a seguir viviendo en estas colonias, en este contexto la Condesa como Hipódromo, viven un auge de preferencia entre los turistas nacionales y extranjeros que visitan la CDMX, que buscan un lugar exclusivo, con buena ubicación, servicios de hostelería y amplios lugares de esparcimiento privados como públicos, una amplia oferta de cultura, como la que ofrece la Condesa e Hipódromo aunado a proximidad con el Centro Histórico.

Desde el punto de vista de Sequera (2018) la turistificación y la gentrificación tienen dinámicas similares en cuanto a la transformación y reestructuración del espacio, sin embargo, estas difieren en el sentido de que la gentrificación es un desplazamiento originado por actores que habitan un lugar de forma permanente y que se caracterizan por un mayor poder adquisitivo, mientras que en la turistificación transforma los barrios para satisfacer las demandas de turismo y un aspecto por el cual se diferencian es que los turistas no siempre son los mismos, sino que estos cambian, por lo que el autor señala que pueden ser estudiados por separado aunque pueden ser complementarios (Sequera, 2018 p.88).

Desde mi punto de vista la gentrificación y la turistificación en efecto, son dos fenómenos que pueden clasificarse de manera diferente aunque en esencia conllevan las mismas problemáticas originadas por la gentrificación de zonas con amplio potencial económico, turístico e histórico como lo es la CDMX, por ello considero que están muy vinculados con los fenómenos generados por la gentrificación y esto es el desarrollo de zonas exclusivas orientado hacia un mercado específico el “sector de mayor poder adquisitivo”, en este sentido no solo los lugares de hospedaje serán de perfil alto, sino también las zonas turísticas de consumo dentro de la Condesa como fuera de esta, independientemente de la corta estancia que puedan presentar los turistas.

El gobierno de la CDMX ha implementado diversas estrategias orientadas a aprovechar el potencial turístico de la CDMX, sobre todo orientado para los visitantes extranjeros, para ello se vale de la amplia oferta de museos, la arquitectura de edificios antiguos, así como del pasado histórico de la ciudad y la gastronomía tradicional e internacional. Los paisajes de las áreas naturales de la ciudad son campos a explotar y mercantilizar.

El gobierno de la CDMX implementa a través de la Secretaría de Turismo, desde múltiples módulos para brindar apoyo a los turistas nacionales y extranjeros, hasta la promoción de la Ciudad de México en el extranjero, la promoción de los mercados de artesanías, promoción de la gastronomía mexicana, y eventos culturales relacionados con las tradiciones mexicanas, en la comodidad de una de las calles más transitadas de la CDMX destinado al consumo de los turistas nacionales y extranjeros es el caso del “Centro Artesanal Reforma 100”, que aprovecha el alto flujo de turistas en la zona, existen 13 mercados de artesanías en el Centro Histórico que destaca por su proximidad con la Condesa (Secretaría de Turismo de la CDMX, 2025, párr.1).

El gobierno de la CDMX, a través de la Secretaría de Turismo local, la visita de las zonas más emblemáticas de la ciudad mediante diferentes estrategias, una de ellas es el programa “A

cuadro visita, conoce y disfruta una ciudad de película”, el cual invita a los turistas nacionales e internacionales a diferentes locaciones emblemáticas, ya que en ellas se filmaron diferentes obras cinematográficas, al mismo tiempo, ofrece la posibilidad de filmar un proyecto e indica los pasos a seguir para el otorgamiento de los permisos. Este programa está escrito en idioma español e inglés (Secretaría de Turismo de la CDMX, 2024, p.2).

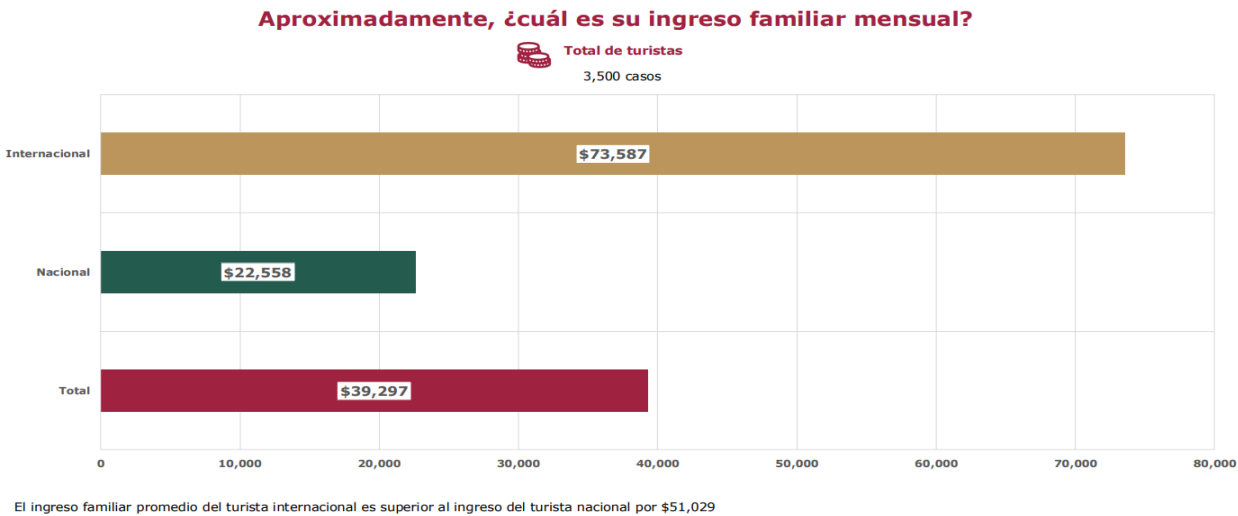
La firma del convenio entre el Gobierno de la Ciudad de México, UNESCO y Airbnb analizado en páginas anteriores, fomentó aún más la atracción de turistas extranjeros y nacionales, que encarece aún más el costo de alojamiento de los residentes locales, en razón de que los arrendadores observan un mejor beneficio económico por rentar por periodos cortos.

El Gobierno de la Ciudad no oculta su intención de mercantilizar turistificar y gentrificar aún más diversas zonas de la Ciudad de México, para esto se vincula con la iniciativa privada, esta acción por parte del gobierno local es quizás ingenua, ya que atraer 77 mil 500 nómadas digitales (como se tiene proyectado) a la Ciudad de México, sin contemplar el impacto que esto puede generar para los residentes locales implica un impacto en el acceso a departamentos en renta como en propiedad (Gobierno de la Ciudad de México, 2022).

De acuerdo con el reporte del “Perfil del Turista que visita la Ciudad de México”, el sector de ingreso mensual familiar del turismo extranjero en la CDMX es muy superior (\$51,025) en comparación con el sector de ingreso mensual familiar nacional, en este sentido, es comprensible que los mercados tanto de Airbnb, Park Life Properties e incluso algunas actividades ofrecidas por la Secretaría de Turismo local estén orientados al turismo extranjero en la CDMX.

Figura 5.

1. Perfil del turista



Secretaría de Turismo CDMX. (2024). *Gráfico del perfil del turista 2024*. [Imagen]. Recuperado de https://example.com/imagen_turista2024.

La Alcaldía Cuauhtémoc a la que pertenece el barrio de la Condesa es de las zonas territoriales más beneficiadas y perjudicadas por la turistificación de la CDMX esto se debe a su proximidad con el Centro Histórico donde el gobierno local y la iniciativa privada han desarrollado zonas culturales o aprovechando los ya existentes, además de que en el Centro Histórico se ubica el corazón cultural de la Ciudad por sus zonas, arqueológicas, museos, tianguis artesanales, arquitectura, parques, además de ser el centro político de la CDMX.

Cuadro 2.

TABLA 14: TOTAL DE TURISTAS HOSPEDADOS POR ALCALDÍA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, 2019 - JULIO 2022, (TURISTAS)				
ALCALDÍA	2019	2020	2021	2022 ^{1/}
Álvaro Obregón	554,652	168,863	266,766	248,474
Azcapotzalco	206,990	70,882	94,457	84,683
Benito Juárez	1,077,145	344,616	526,483	445,891
Coyoacán	270,155	85,671	134,375	121,467
Cuajimalpa	290,159	94,651	157,914	142,442
Cuauhtémoc	7,175,173	2,401,133	3,549,985	3,204,641
Gustavo A. Madero	599,074	196,333	293,573	250,968
Iztacalco	250,500	101,753	150,450	132,091
Iztapalapa	417,854	135,012	209,382	192,281
Magdalena Contreras	75,479	22,782	37,133	34,348
Miguel Hidalgo	1,653,743	523,468	783,736	764,416
Tláhuac	24,147	7,373	13,259	11,475
Tlalpan	359,311	115,039	189,422	173,481
Venustiano Carranza	869,241	280,419	416,750	378,463
Xochimilco	81,460	26,183	40,444	35,314
Total de turistas	13,905,083	4,574,178	6,864,129	6,220,435
1/ Cifras preliminares al 31 de julio de 2022 Fuente: Gobierno de la Ciudad de México, Secretaría de Turismo de la Ciudad de México				

Tomado de Secretaría de Turismo CDMX. (2024). *Gráfico del perfil del turista 2024*.

Previo a la pandemia de Covid 19 (2019), el sector turístico gozaba de pleno auge que se ha recuperado de manera lenta en la CDMX. En ambos sectores, tanto el nacional como el internacional, han mostrado derramas económicas importantes, pero en todos los años el sector turístico extranjero ha mostrado un gasto superior al nacional.

Cuadro 3.

TABLA 4: GASTO TOTAL ANUAL DEL TURISMO NACIONAL EN LA CIUDAD DE MÉXICO, 2019 - JULIO 2022 (MILLONES DE PESOS)					TABLA 5: GASTO TOTAL ANUAL DEL TURISMO INTERNACIONAL EN LA CIUDAD DE MÉXICO, 2019 - JULIO 2022, (MILLONES DE PESOS)				
GASTO	2019	2020	2021	2022 ^{1/}	GASTO	2019	2020	2021	2022 ^{1/}
Gasto	\$ 40 986.60	\$ 14 337.00	\$ 21 505.44	\$ 21 051.20	Gasto	\$ 72 126.70	\$ 22 269.0	\$ 42 040.52	\$ 37 362.58
1/ Cifras preliminares al 31 de julio de 2022 Fuente: Gobierno de la Ciudad de México, Secretaría de Turismo de la Ciudad de México					1/ Cifras preliminares al 31 de julio de 2022 Fuente: Gobierno de la Ciudad de México, Secretaría de Turismo de la Ciudad de México				

Tomado de Secretaría de Turismo CDMX. (2024). *Gráfico del perfil del turista 2024*.

Los turistas nacionales y extranjeros eligen hospedarse en los hoteles ubicados en la centralidad de la CDMX en las alcaldías Cuauhtémoc, Coyoacán y Álvaro Obregón, destacando las zonas turísticas cercanas a la Condesa donde se ubican las zonas: Torre Mayor-Zona Rosa, Centro Histórico -Alameda, Condesa-Roma que juntos captan 2,568,010 turistas, que representa 41.28% de los 6,220,435 turistas que visitaron la CDMX en 2022.

La zona turística de Condesa-Roma se encuentra en el noveno lugar de preferencias de hospedaje por el sector nacional e internacional de acuerdo con el cuarto informe presentado por el Gobierno de la CDMX, lo que revela que la concentración del turismo se encuentra en zonas muy focalizadas de la Ciudad de México donde se puede observar el impacto de los precios de los hospedajes, pero también en el entorno, la creación de un nuevo mercado para satisfacer nuevas demandas en cuanto a servicio de entretenimiento, gastronomía y el declive de los pequeños negocios locales.

Cuadro 4. Llegada de turistas hospedados por zona turística CDMX

1	Torre Mayor Zona Rosa	1,303,799
2	Centro Histórico -Alameda	1,058,608
3	Norte -Basílica de Guadalupe	735,761
4	Tlalpan -Taxqueña	584,271
5	Chapultepec- Polanco	539,578
6	Aeropuerto -Foro Sol	515,984
7	Santa Fe -Desierto de los Leones	413,061
8	WTC-San Ángel- C:U	403,562
9	Condesa-Roma	205,603

Elaboración propia con datos de la Secretaría de Turismo CDMX. (2024). *Perfil del turista 2024*.

El rol de los restaurantes y las galerías de arte como actores en el proceso de gentrificación en la Condesa

Con la transformación de los barrios en la Condesa causada por la llegada de un sector de población con un mayor capital cultural y económico, ocurre lo que Pierre Bourdieu aborda en su libro titulado “Distinción criterios y bases sociales del gusto” (1979). Menciona que “los gustos en la cultura no son naturales, sino producto de la educación, el nivel de instrucción y del origen social” (Bourdieu, 1979, p.13).

Los procesos de gentrificación se encuentran relacionados con el alto consumo de oferta cultural y experiencias gastronómicas altamente sofisticadas dentro de la Condesa como en sus inmediaciones, especialmente orientado tanto hacia la nueva población residente como a los habitantes nacionales y extranjeros que visitan la ciudad de manera temporal.

Pierre Bourdieu en su teoría sobre el gusto menciona que el capital cultural se encuentra formado por una sólida formación académica, el conocimiento de la cultura, el cual implica la lectura de libros, habilidades de relación interpersonal, esto permite de alguna manera moldear el gusto y las preferencias de las personas sobre la apreciación de las obras de arte, los diseños arquitectónicos, los lugares donde habitan y la convivencia con otros sujetos con hábitos y gustos similares, al mismo tiempo que el capital económico permite acceder al capital cultural, también es un medio para consumir lo que el capital cultural moldea como un gusto.

Respecto del capital cultural en la Condesa e Hipódromo de la Condesa, podemos constatar que las estimaciones de Market Data México ubican a las dos colonias con un promedio de escolaridad de 14 años cursados. Respecto del capital económico, el ingreso por persona estimado es de \$32,200 y \$12,300 por persona para la colonia Hipódromo Condesa y de \$29,600 y \$12,200 para la colonia Condesa (Market Data México, 2023). Esto nos indica que el promedio de escolaridad es alto para ambas colonias, ya que 14 años de escolaridad podrían alcanzar precisamente algunos años de la licenciatura, lo que permite en muchos de los casos un mejor acceso a la educación y mejores oportunidades laborales que se reflejan en un capital económico alto.

El Cartógrafo Baruch Sanginés mostró en un mapa de la CDMX, que la población de mayores de 25 años con estudios avanzados se encuentran en las zonas de la Condesa, Polanco, Nápoles, Colonia del Valle, Santa Fe y Coyoacán (García,2023), esto puede explicar también como a mayores niveles de acceso a capital cultural siguiendo el concepto de Bourdieu, existe un mayor nivel de acceso a zonas exclusivas que permiten prácticas y hábitos de consumos entre iguales y en este sentido identificamos el mercado restaurantero y las galerías de arte.

Los procesos de gentrificación han cambiado tanto las prácticas sociales como culturales de la colonia, así como también ha cambiado el perfil socioeconómico de la colonia, lo cual provocó la apertura de un mercado muy importante para la rama restaurantera de alta cocina, constituida en algunos de los casos por grupos restauranteros que operan varias sucursales en la CDMX, ofreciendo un tipo de servicio orientado a satisfacer las necesidades de una clase social esencialmente alta.

En este sentido, podemos encontrar múltiples y variadas opciones gastronómicas en la Condesa, con restaurantes que no solo ofrecen comida, sino que también ofrecen espacios exclusivos y culturales por sus instalaciones, la calidad de alimentos que destacan algunos por su cocina y mixología de autor. Esto refleja las tendencias del capital cultural y económico que se incorporó a la zona.

A continuación, analizaremos las opciones gastronómicas de los restaurantes de alto perfil en la Condesa que representan una discriminación simbólica, al no poder acceder a este tipo de establecimientos, siendo las principales barreras los costos elevados de sus servicios por persona, el diseño de los lugares, las normas de etiqueta, áreas vip, que contribuyen a la consolidación de un cambio en el tejido social.

Uno de los restaurantes más exitosos de la Condesa es el Restaurante “Bulla” en la Condesa, es un concepto de gastronomía española contemporánea se destaca por sus productos de alta calidad, dentro de los cuales se encuentran varios productos con denominación de origen, se encuentra destinado a un sector de alto perfil, el restaurante está a cargo del reconocido chef Pedro Martin, es un restaurante que cuenta con 5 años en el ramo (2020), pero que ha logrado colocarse en el gusto de la gente por lo que también se encuentra en Polanco y Reforma, los

costos por personas de este restaurante se ubican entre los \$800 y \$900 pesos mexicanos por persona (Bulla, 2025).

Nido Taller Culinario es un restaurante que se enfoca en gastronomía mexicana contemporánea de alta calidad, destaca por su diseño artístico, el costo promedio por persona se ubica entre los \$800 y \$1200 por persona, además este restaurante ofrece gastro shows, donde las personas a través del alta gastronomía la vanguardia tecnológica y una puesta teatral, no solo consumen alimentos, sino que también conocen la historia de México y la gastronomía mexicana, los gastro shows de este restaurante tienen un costo de \$3500 por persona (Nido Taller Culinario, 2025).

Hilo Negro Condesa es un restaurante de gastronomía internacional caracterizado por su diseño y paredes decoradas con arte moderno, ambientación, destacando en la coctelería única que ofrece, así como por sus ingredientes de alta calidad. El costo promedio de este restaurante es de \$700 y \$1000 (Hilo Negro Restaurant, 2025). Mercova Condesa es un restaurante de gastronomía de Medio Oriente destaca por sus vinos importados de Líbano e Israel, los costos promedio son de \$500 y \$700.

Gaba es un restaurante de cocina de autor ubicado en la Condesa. En este lugar tiene un diseño moderno y minimalista, donde las paredes de ladrillo descubierto y una larga barra de madera permiten ver directamente la preparación de los alimentos. El menú es cambiado de manera constante conforme existan los productos disponibles los precios se ubican entre los \$500 (Opentable, 2025).

Las galerías de arte también tienen un rol importante en el proceso de gentrificación, ya que este sector atrae una parte de la población con un alto poder adquisitivo, entre los que se encuentran, evidentemente, los residentes locales y los turistas nacionales y extranjeros de alto poder

adquisitivo, al mismo tiempo que contribuye con la revalorización del suelo y el cambio cultural de la zona. En este contexto analizaremos tres galerías de arte ubicadas en la Condesa.

El gobierno de la CDMX impulsa la visita de las galerías de arte mediante sus páginas oficiales. Un aspecto a resaltar es que todas las galerías de arte que promueve se encuentran en zonas exclusivas de la Ciudad de México estas galerías son: galerías de arte Roma, galerías de arte de la Condesa, galerías de arte de Polanco, galerías de arte de San Miguel Chapultepec, galerías de arte San Rafael (Ciudad de México: Capital de la transformación. La guía oficial para visitantes de la CDMX, 2025).

Las acciones que realiza el gobierno de la CDMX son las de posicionar zonas selectas de la ciudad a nivel global, incentivar la atracción de visitantes nacionales y extranjeros, ofreciendo una amplia oferta cultural impulsada desde la iniciativa privada con ayuda del gobierno, mediante la difusión en sus canales oficiales.

Haus of Gaga es una galería de arte ubicado en la Condesa se enfoca en el arte contemporáneo ecléctico e impulsa a los artistas emergentes de todo el mundo, los artistas visitantes suelen alojarse en el mismo edificio de la galería para establecer un vínculo entre las galerías y sus artistas, Haus of Gaga es un referente internacional del arte contemporáneo y cuenta con otro local en Los Ángeles California (Ciudad de México: Capital de la Transformación. La guía oficial para visitantes de la CDMX, 2025).

ArtSpace México es un tipo de galería donde los artistas se enfocan en obras que representan al ser humano y la naturaleza. Los autores buscan hacer nuevas interpretaciones de la feminidad, la belleza, la sexualidad y el ser interior, la temática de la pintura, el dibujo, la fotografía y video se centra en la reflexión acerca del erotismo, la muerte y la soledad (Ciudad de México: Capital de la Transformación. La guía oficial para visitantes de la CDMX, 2025).

La Galería laNao es una galería de artes visuales contemporáneas emergentes esta galería “fomenta el coleccionismo y ofrece un espacio formal para artistas y curadores”. Esta galería se especializa en la pintura, aunque también se abre a otras formas como la fotografía, las obras en 3D y las técnicas mixtas (Ciudad de México: Capital de la Transformación. La guía oficial para visitantes de la CDMX, 2025).

Conclusiones del capítulo

Este capítulo permitió analizar el proceso de gentrificación desde la iniciativa privada, que se compone de actores como: Las inmobiliarias, las empresas que ofrecen alojamiento de corta estancia como Airbnb y Park Life Properties, los turistas nacionales y extranjeros, los restaurantes y las galerías de arte son actores que tienen una característica en común y esta es que se distinguen por su alto poder adquisitivo para poder acceder a zonas exclusivas como la Condesa e Hipódromo Condesa, al mismo tiempo que la oferta gastronómica ofertada por los restaurantes de la zona, está dirigida a un sector que radica en la zona y que tiene un alto poder adquisitivo.

Los restaurantes como las galerías de arte son actores que expresan el cambio que se está produciendo en la Condesa que demanda la creación de nuevos negocios para satisfacer las necesidades de una nueva clase social que se está incorporando de manera permanente o de manera temporal en las zonas de Condesa como de Hipódromo Condesa una clase social que tiene las posibilidades de pagar por servicios más sofisticados y que en este sentido representan exclusiones simbólicas hacia los residentes originales.

De igual manera, podemos demostrar cómo el gobierno de la CDMX juega un doble rol en el proceso de gentrificación, que desde mi punto de vista tiene una inclinación más marcada hacia

el sector privado porque actúan en asociación, ya que el gobierno, a través de muy diversas disposiciones y acuerdos ya analizados previamente, beneficia a los sectores privados.

Por lo que este capítulo nos permite evidenciar cómo el neoliberalismo en zonas específicas y selectas de la Ciudad de México se ha exacerbado la condición de mercancía del espacio pasando incluso por encima de los derechos de las personas que han radicado desde hace décadas la Condesa y que han tenido que desplazarse hacia zonas más accesibles o que simplemente ya no se sienten pertenecientes a Condesa por todos los cambios que esta ha sufrido, no solo desde el aumento desproporcionado de las rentas sino también desde lo simbólico con la oferta gastronómica en los restaurantes y las galerías de arte.

Capítulo IV: Los perdedores en el proceso de gentrificación en la Condesa.

Existen políticas públicas que buscan resolver problemas públicos mediante un uso de los instrumentos gubernamentales de tal manera que un estado del mundo sea modificado como consecuencia de acciones guiadas por criterios de mercado (Molinet, 1993, p.41).

En este último capítulo analizaré a un grupo de vecinos que se encuentran organizados bajo la Comisión de Participación Comunitaria (COPACO), es un órgano de representación ciudadana que trabaja por los intereses colectivos de la colonia o unidad territorial (Instituto Electoral de la Ciudad de México, 2023), se encuentra integrada por vecinos con un arraigo importante hacia sus colonias, por los años de vida que han tenido en ella y que han establecido vínculos con una comunidad que comparte tradiciones, costumbres y estilos de vida en común, esta es una dinámica que ha cambiado de manera acelerada en zonas como la Condesa e Hipódromo de la Condesa por el proceso de gentrificación.

El acercamiento a Copaco Condesa se realizó a través de una entrevista informal donde se logró recabar información a través de la narrativa personal, donde se logra constatar cómo ha sido el proceso de gentrificación en la Condesa y la Hipódromo y cómo lo han vivido los vecinos y la forma en la que se han opuesto a estos cambios.

En el mismo sentido, se analizará cómo es que los actores de la colonia de la Condesa e Hipódromo pierden en el proceso de gentrificación desde el punto de vista del juego de las políticas públicas, frente al gobierno y los actores de la iniciativa privada, que son identificados como los ganadores debido a que están logrando desplazar a la población residente original de la

Condesa, así como a los inquilinos locales. Por último, se analizarán algunos casos donde los vecinos residentes originales de la Condesa se han organizado a través de algún movimiento para vencer a los actores privados y otros casos donde no se ha logrado en la Condesa, tomando también en consideración otros casos en la CDMX.

En esta perspectiva se puede constatar que el curso de acciones llevado a cabo por el gobierno tiende a influir en el presente y futuro de la ciudad y que existen grupos de actores ganadores y perdedores como consecuencia del remozamiento de la infraestructura pública de la Condesa e Hipódromo, impulsada desde el Gobierno de la Ciudad de México. Estas acciones son: Instrumentación de leyes de desarrollo territorial, instituciones gubernamentales que influyen en los procesos de permisos de construcción, protección del medio ambiente y fomento del turismo, aunado a todas las demás actividades a las que están obligadas por ley las alcaldías.

El Estado materializado en el gobierno tiene a su alcance múltiples herramientas, entre las que destaca Molinet: La capacidad de organización, autoridad, información, dinero (Hood citado por Molinet, 1993, p.38), en este contexto considero que tiene también la capacidad de asociación con la iniciativa privada. Esto permite que, por parte del gobierno, se consoliden políticas públicas que transforman el entorno urbano, revalorizando el suelo y expulsando a los residentes originales de estas colonias, favoreciendo en la mayoría de los casos a los actores privados.

La visión de las políticas públicas aplicadas desde el punto de vista neoliberal ha traído consigo que el gobierno se repliegue en cuestiones importantes como lo es el derecho a la vivienda que se encuentra en la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 4 que establece que: “toda persona tiene derecho a una vivienda digna y decorosa” y que el Estado garantizará las condiciones necesarias para que esto suceda (Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos 1917/2024, Art.4).

En la visión neoliberal no es raro que las políticas públicas favorezcan a un sector de la sociedad con un poder adquisitivo alto, y que en contextos donde existen disputas por el espacio sean conflictos que se resuelven en favor de los mercados, que las instituciones gubernamentales apliquen esquemas producidos por los organismos económicos internacionales, entonces el “Estado se enfoca en el mantenimiento del orden y abandona sus responsabilidades sociales, los ciudadanos tienen que enfrentar por sí mismos los desafíos impuestos por el libre mercado” (Ortiz, 2015, p.77).

En el mismo sentido es que el neoliberalismo, desde el punto de vista de David Harvey, el Estado produce de manera característica legislación y marcos normativos que suponen una ventaja para las corporaciones (Castro, 2022, p.187), incluso en algunas ocasiones pasando por encima de las mismas leyes que ya les benefician.

Si bien desde el sexenio presidencial de Andrés Manuel López Obrador (2018-2024) y actualmente con la presidenta Claudia Sheinbaum, se han impulsado políticas donde el Estado se plantea recuperar nuevamente su protagonismo en la vida económica y social del país, esto no se ha logrado, sobre todo en lo que respecta a regulaciones sólidas a plataformas digitales de hospedaje, regulación de suelo y la contención de mega proyectos que impactan en la supervivencia de los residentes originales, y en general los proyectos de alto impacto social y ecológico de empresas trasnacionales.

El juego de políticas públicas en el proceso de gentrificación

En el juego de políticas públicas en el proceso de gentrificación, se puede decir que el gobierno pone en marcha cursos de acción específicos que son políticas públicas (Molinet, 1993, p.39). Entonces, el gobierno, en este juego de políticas públicas enfocadas en el proceso de

gentrificación en la Condesa e Hipódromo pone en marcha acciones donde lo que busca es revertir en primera instancia la pérdida de población incorporando población nueva en la zona central de la CDMX por medio del bando No 2, posteriormente se aplica la Norma 26 para la construcción de vivienda para los sectores vulnerables de la población (norma que fue mayormente aprovechada por la iniciativa privada por la corrupción del gobierno).

La firma del convenio entre el gobierno de la CDMX y la plataforma de Airbnb es un ejemplo de las acciones impulsadas por el gobierno, donde se busca impulsar aún más la turistificación, además de otras estrategias impulsadas desde la Secretaría de Turismo de la CDMX, aprovechando las amenidades que ofrece la centralidad de la ciudad, así como su riqueza cultural e histórica de sus alrededores.

Al mismo tiempo que el Gobierno de la CDMX otorga permisos a megaproyectos, permite cambios de uso de suelo. El gobierno también se encuentra atrapado en la globalización que ha favorecido el intercambio comercial y de flujo de capitales, a la que los Estados no pueden ser ajenos si quieren mantener competitividad a nivel global. Esto se complementa con el neoliberalismo que orienta la mayor parte de los gobiernos hacia criterios de eficiencia y eficacia del gasto público, es decir, usando criterios de mercado.

El Gobierno de la CDMX enfrenta a dos actores donde, por un lado, se encuentra la iniciativa privada y, por el otro lado, encontramos a los residentes originales y los inquilinos locales, cada actor tiene sus propios intereses y sus propios objetivos.

La iniciativa privada fija sus intereses en la reproducción del capital para lograr tal objetivo es necesaria la desregulación del suelo, la creación de todo tipo de negocios orientados hacia un consumo de alto perfil, la especulación como un medio para incrementar el valor del suelo en la

zona, posicionar a la ciudad en el mercado global, promover la inversión inmobiliaria y turismo y la asociación con el Gobierno de la Ciudad de México para lograrlo.

Los residentes originales cuyos intereses y objetivos son diversos, en general lo que se busca es preservar la colonia en el sentido de un barrio habitacional, hay algunos casos contradictorios en algunos vecinos que tienen especial interés en seguir rentando sus propiedades a extranjeros por medio de Airbnb por el beneficio económico, pero en lo que están de acuerdo en general es que en la Condesa como Hipódromo existe una amplia afluencia de extranjeros que han contribuido en el alza de los precios de las rentas, de los productos de los supermercados, restaurantes, proliferación de antros y bares, la creación de mega proyectos que amenazan la existencia de los barrios por la falta en el futuro de agua, de la capacidad del drenaje y la intensificación de la gentrificación en la zona.

Aunado a esta problemática, también podemos encontrar el incremento de los tiraderos de basura en zonas no destinadas para estos fines, así como la instalación de infraestructura como megaaanuncios y antenas de señal telefónica y la pretensión de instalación de parquímetros, son acciones que la iniciativa privada realiza y que encuentran oposición vecinal.

Los procesos de reestructuración del espacio urbano impulsados por las políticas públicas, en las que el gobierno como principal impulsor de políticas públicas también tiene intereses y objetivos, lo que significa que el gobierno, al impulsar cursos de acción, entre sus objetivos tiene impulsar el desarrollo económico mediante la atracción de inversión nacionales y extranjeras, la creación de empleos y una mayor recaudación fiscal, en este contexto también los actores encargados de instrumentar políticas públicas son susceptibles de beneficiar a los actores privados por los beneficios económicos.

Siguiendo esta lógica, los actores de la iniciativa privada logran colocar sus intereses en la agenda de políticas públicas, debido a la capacidad que tienen en cuanto a recursos económicos, tiempo e influencia sobre el gobierno, o forman parte de este. Al mismo tiempo, los actores del gobierno, que se encuentran sometidos a criterios de eficiencia y competitividad, suelen adoptar políticas que favorecen la inversión privada.

Para tener claridad sobre quiénes son los actores que pierden en el proceso de gentrificación es importante el concepto de empresarialismo urbano concepto desarrollado por David Harvey que explica cómo operan los diferentes actores en el juego de políticas públicas, donde existen “alianzas entre el sector público y el sector privado para potenciar la economía del lugar mediante la atracción de fuentes de financiación externas, nuevas inversiones directas o nuevas fuentes de empleo” (Harvey citado por Castro, 2022, p.187).

La alianza de estos dos grandes actores, el gobierno que tiene a su disposición esta gran caja de herramientas, como menciona Molinet, se complementa con la iniciativa privada, que tiene una gran capacidad de liquidez proveniente de inversionistas nacionales y extranjeras, da como resultado que los residentes “originales sean desfavorecidos en el ámbito económico, social y territorial” (Castro, 2022, p.187).

Entrevista informal con la representante de Copaco Condesa

Por medio de una conversación informal con la representante de Copaco Condesa, la ciudadana Lilia Charvel podemos conocer desde un punto de vista más práctico las inconformidades de los vecinos de la Condesa y la manera en la que se organiza la comunidad en contra de los procesos de gentrificación, sin embargo, solo es en algunos casos donde la comunidad puede revertir las

acciones orquestadas desde el gobierno o desde la iniciativa privada, y esto sucede cuando los vecinos logran organizarse.

Esta conversación informal logra dar una perspectiva importante desde el punto de vista de los habitantes de la Condesa e Hipódromo acerca de cómo estos actores viven los procesos de gentrificación y de qué manera se articula su acción en contra de estos procesos, o si bien encuentran poca oposición.

En algunos casos como la instalación de una antena sin los permisos legales, logro tener amplio apoyo vecinal, ya que esto afectaba el impacto visual y urbano además de los problemas que esto puede presentar para la salud, en la calle Atlixco en la Condesa, la instalación de bicicletas sobre el camellón y anuncios gigantescos, la instalación de parquímetros en la Condesa, la oposición a obras de infraestructura como la instalación de gas natural por considerar que son obras de riesgo, por ser una zona sísmica, la proliferación de antros y bares (que no tienen el permiso), el impacto ambiental que tiene la llegada de nuevos residentes se refleja en la cantidad de basura en lugares no destinados para ello, No obstante en los temas que tienen que ver de manera estricta con el alto costo de la vivienda en la Condesa encuentra poco apoyo vecinal.

Respecto al movimiento urbanos populares en la colonia Condesa e Hipódromo entrevistamos a una representante vecinal (Copaco) Lilia Charvel nos menciona que “En algunas ocasiones la gente es ociosa y simplemente nada más se queja, Cuando hay grupos de vecinos que se reúnen y que buscan el mismo fin y presionan, muchas veces se logra ganar, pero no todas las veces sucede”, por lo que se puede confirmar que en la Condesa como en Hipódromo no existe un grupo consolidado de personas que se articule y se movilice ante los embates de los procesos de gentrificación.

En efecto hay intereses de tipo económico de los propios residentes originales, al respecto también Lilia Charvel nos explica su postura acerca de los altos precios de la renta en la zona y nos menciona que: “no puede haber topes de precios, no podemos limitar a la gente su posibilidad de tener un ingreso extra como producto de su trabajo, aunque en algunas ocasiones hay esquemas chuecos, donde existen personas que tienen diferentes departamentos a nombre de otras personas o que simplemente rentan un departamento mediante la plataforma de Airbnb y otro periodo que es por fuera de la plataforma con trato directo con los dueños de las propiedades”.

En el mismo contexto, también Lilia Charvel explica que hay algunos aspectos donde los vecinos residentes originales pueden ponerse de acuerdo en cuestiones que tienen que ver con aspectos que afectan de manera directa la colonia, como lo es la manifestación que se realizó en contra de la colocación de una antena en la azotea de una casa en la calle Atlixco, la instalación de parquímetros en la colonia o la proliferación de antros en la zona (principalmente en la calle de Tamaulipas).

Sin embargo, es muy difícil convencer a una persona de que “deje de rentar su departamento por el beneficio económico” en este sentido los intereses de algunos residentes originales está en el sentido: “si puedo rentar mi departamento en Airbnb en 70 mil pesos al mes, 20 mil, los puedo ocupar para pagar un departamento en colonia del valle y los otros 50 mil son ganancia sin hacer nada”, en este contexto desde este punto de vista hay algunas cosas que sí se pueden regular y otras que no se puede, porque son una tendencia mundial donde existe muchos intereses económicos.

A pesar de que es una zona cara para los residentes locales nacionales, “para los residentes extranjeros, sobre todo para los estadounidenses, es barato”. “No obstante, es un hecho que para

los arrendadores locales que pagaban \$10,000, se les termina su contrato y les dicen: "Ahora tendrás que pagar \$20,000 lógicamente, se van".

Para los extranjeros, la Condesa se ha convertido en un buen lugar para vivir y trabajar a distancia, sobre todo para una población estadounidense joven que no podría costearse un estilo de vida parecido en su país de origen. "La Condesa atrae a personas extranjeras porque es un barrio tradicional de la Ciudad de México, lo que buscan los extranjeros al llegar a la Condesa es ver cómo se vive aquí en la CDMX, aunado a la infraestructura y los restaurantes y bares".

En zonas como la Condesa y la Hipódromo se manifiesta una disputa abierta por la ciudad entre el capital y los residentes locales. Al respecto, Lilia Charvel, nos menciona que la gentrificación no solo ha propiciado el aumento del precio del suelo, sino que también ha propiciado el encarecimiento de los productos de las tiendas de Walmart por ejemplo, pero no solo eso, sino que también el aumento de los precios en los restaurantes de la zona.

En el mismo sentido, Lilia Charvel destaca que el Gobierno de la CDMX no suele consultar a los vecinos antes de alguna construcción en la colonia e incluso "estas obras se realizan cuando nadie los puede ver y poco a poco, cuando ves, ya hay uno por aquí y otro por allá" (ejemplo de esto lo podemos apreciar en la operación de las obras en el proyecto Espacio Condesa, aun cuando estaba clausurado el proyecto, anuncios gigantescos sobre los camellones de la Condesa). Desde esta perspectiva podemos decir que en la Condesa como en Hipódromo no hay Movimientos Urbanos Populares en contra de la gentrificación, lo que a su vez también evidencia que una parte de la colonia no perciba la gentrificación como una amenaza a la vida del barrio, sino más bien que esto represente una oportunidad de mejora para el barrio en términos de mejoramiento de infraestructura o en términos económicos.

Conflictos por el espacio entre actores privados y la comunidad local en la CDMX.

La Condesa era un barrio en decadencia después de los sismos de 1985, que se revalorizó solo a raíz de la llegada de estudiantes y artistas a la colonia posteriormente, se intensificó aún más con la publicación del Bando Informativo No. 2, que cataloga a la colonia Condesa en la Alcaldía Cuauhtémoc como parte de la ciudad central, cuyo objetivo era redensificar atrayendo nueva población.

La liberalización de la economía conocida como neoliberalismo le dio poco margen de maniobra a los gobiernos para establecer políticas públicas de vivienda que realmente beneficiaran a los sectores populares, en este sentido, la Norma 26 establece la construcción de vivienda popular para la clase popular en la centralidad de la ciudad. Tuvo poco impacto y, por el contrario, estas políticas públicas beneficiaron a un sector con poder adquisitivo alto en la zona de la ciudad central.

En este contexto, las instituciones del Estado operan en un sentido empresarialista por el hecho de que las instituciones encargadas del ordenamiento territorial, así como otras instituciones relacionadas con el mismo, actúan en favor de la iniciativa privada por medio de negociaciones corruptas donde normalmente las inmobiliarias logran imponer sus intereses.

En este contexto, “la gentrificación enfrenta a personas de diferente condición social, de orígenes y perfiles culturales distintos”. Es decir, pone cara a cara a personas de diferente clase social, que tienen más posibilidades de conflicto por estar compartiendo un mismo espacio” (Sabatini & Valadés, 2017, p.280).

La tensión entre residentes antiguos y los nuevos no solo tiene que ver con el incremento de la renta del suelo en la Condesa, sino también con el incremento de extranjeros con poco interés en

adaptarse a las culturas y tradiciones de los residentes antiguos, por lo que también implica un cambio en la cotidianidad de la colonia, el incremento de negocios de alto perfil y el cambio del entorno urbano derivado de la especulación inmobiliaria.

La resistencia hacia proyectos gentrificadores se expresa de diversas formas donde la oposición a megaproyectos inmobiliarios amenaza la supervivencia de los residentes antiguos, estas problemáticas son: disminución de presión y falta de agua, afectaciones relativas a la construcción de edificios que van desde cuarteaduras hasta daños estructurales y alcantarillado insuficiente, disminución de luz solar en viviendas aledañas a los edificios y mayor congestión automotriz“ (Sabatini &Valadés, 2017, p.285).

En efecto los actores víctimas del proceso de gentrificación en primera instancia pueden percatarse de los cambios que rompen con la cotidianidad de la colonia, cambios en los nuevos desarrollos inmobiliarios que ocurren de manera acelerada y que logra incidir de manera directa en las personas residentes antiguos lo que provoca en cierta forma indignación y manifestaciones en contra de los promotores de desarrollos inmobiliarios así como contra el gobierno por avalar estas acciones (Sabatini &Valadés, 2017, p.295).

El estudio realizado por Ferniza Pacheco a personas dirigentes de Movimientos Urbanos Populares (MUP) que engloba a diferentes actores dentro del espectro de la izquierda en la CDMX, a través de la lucha por mejorar las condiciones de vida, sobre todo específicamente en el ámbito de la vivienda en la CDMX (Ferniza, 2017, p.430), se desprende que, desde por lo menos una década atrás, se ha caracterizado por la dispersión y desarticulación de los movimientos, esto obedece a la incorporación de dirigentes de estos movimientos, en las direcciones de los partidos y la administración local (Ferniza, 2017, p.430).

Del mismo estudio también se desprende que, aunque la mayoría de los movimientos coincide en que las políticas urbanas tienen un tinte neoliberal, este no es suficiente para articular un movimiento unificado. No obstante, se ha logrado ganar algunos de estos conflictos, en algunos otros casos se ha logrado visibilizar los conflictos por los que atraviesa la ciudad. En este contexto, la lucha en contra de la Ley de Desarrollo Urbano de 2010 obligó al Congreso Local de la Ciudad de México (antes Asamblea Legislativa del Distrito Federal) a desplegar fuerza pública ante las manifestaciones, así como la desincorporación del Deportivo Reynosa y de la Alameda Norte en Azcapotzalco, que se encontraba en favor de particulares, esto es una consecuencia de la movilización popular (Ferniza, 2017, p.433).

De la misma manera, las movilizaciones populares en contra de los megaproyectos impulsados cuando Miguel Ángel Mancera fue Jefe de Gobierno (2012-2018) son proyectos conocidos como: Las Zonas de Desarrollo Económico y Social (Zodes) encontraron una oposición muy sólida de parte de movimientos y colectivos vecinales, oposición que se reflejó en los proyectos de Ciudad de la Salud, Ciudad del Futuro y Corredor de Chapultepec. Estos proyectos fueron cancelados (aparentemente) en 2015 (Makhlouf, 2019, p.119). Estos fueron algunos casos de éxito con movimientos muy bien articulados.

Sin embargo, existen otros proyectos en otras latitudes de la CDMX donde los actores privados con poder económico han logrado imponer sus intereses por encima de los pueblos originarios, como es el caso del megaproyecto Mitikah, un proyecto inmobiliario que aloja tiendas departamentales, restaurantes, servicios de entretenimiento y departamentos de lujo. Dicho proyecto logró imponerse al pueblo originario de Xoco. Este proyecto ha impactado en el costo de vida y ha impactado en el tejido social, “incrementos en el precio de servicios de agua \$7,000 mil pesos bimestrales y de predial hasta 15,000 mil pesos” (González, 2024, p.27).

Conclusiones de capítulo

Este capítulo se analizó a los actores perdedores en el proceso de gentrificación en la Condesa e Hipódromo a través de una explicación de la lógica del gobierno y del juego de las políticas públicas, implementadas por el gobierno y de las múltiples capacidades que este tiene, como lo menciona Molinet el gobierno tiene la capacidad para modificar o conservar un “estado del mundo” pero que también estas acciones están orientadas a factores externos que tienen que ver con la competitividad de las ciudades y la lucha existente para atraer inversiones nacionales y extranjeras desde el punto de vista del neoliberalismo que obedecen a criterios de mercado.

Como en cualquier juego existen ganadores y perdedores en este contexto se destacan los intereses y objetivos que tiene cada actor intereses que son opuestos entre los actores privados y los actores que pierden en dicho proceso, sin embargo, también se destaca el papel del gobierno como un actor que no solo pone cursos de acción de manera equitativa, sino que actúa de manera permanente en favor de la iniciativa privada, estas acciones no son del todo evidentes en otras ocasiones sí lo son, esto se logra comprender en el concepto de “empresarialismo urbano”.

Los actores que no pudieron competir por el aumento progresivo del costo del suelo se desplazaron hacia otras zonas de la Ciudad de México donde el costo es más asequible, estos son principalmente los actores que rentaban o propietarios de pequeños negocios de los cuales se pueden encontrar muy pocos, lo que predomina son los negocios orientados hacia un mercado de alto perfil, algunos de los actores residentes locales no se encuentran completamente afectados por los procesos de gentrificación, sino que más bien se han beneficiado de ello porque tienen propiedades en renta, de tal manera que actualmente en la Condesa e Hipódromo no se encuentra un Movimiento Urbano Popular que se oponga de manera consistente a los procesos de gentrificación.

Si bien en Condesa y la Hipódromo podemos encontrar movimientos que se oponen a algunas consecuencias de la gentrificación como la Comisiones de Participación Comunitaria (COPACO), el punto medular que tiene que ver con el desplazamiento de los residentes originales que poseen vivienda en renta o en propiedad encuentran poco apoyo social y gubernamental, Estos residentes perciben un cambio sustancial en el entorno que está acompañado por un encarecimiento progresivo del costo de vida, el aumento de la plusvalía, la llegada de habitantes con un mayor poder adquisitivo y la llegada de un nuevo giro en cuanto al comercio han expulsado a algunos residentes locales.

Sin embargo, en otras zonas de la CDMX, así como en otros estados de la República, por ejemplo en el Estado de Oaxaca, los Movimientos Urbanos Populares están tomando fuerza ante las afectaciones que surgen de los procesos de desplazamiento, turistificación, encarecimiento de la vida y la muerte de los barrios tradicionales causada por la lógica mercantilista del gobierno de la ciudad. Los Movimientos Urbanos Populares quizás sean una solución.

Conclusiones generales

A lo largo de esta investigación se planteó la división de tres grandes grupos que participan en el proceso de gentrificación, estos son: El Estado que se materializa en el gobierno, la iniciativa privada y los que pierden con el proceso de gentrificación. Se ha logrado constatar cómo los procesos de gentrificación en la colonia Condesa e Hipódromo no solo suelen ser procesos donde interfiere el mercado, sino que son procesos impulsados de manera activa por el gobierno local de la CDMX a través de alianzas estratégicas del gobierno y los actores de la iniciativa privada y materializada a través de un marco normativo que mercantiliza la ciudad central.

El Estado neoliberal, como se propone en la hipótesis, no es un actor que se mantiene al margen, sino que coloca las condiciones legales, infraestructura, seguridad, de atracción de capital y de nuevos turistas con un poder adquisitivo alto, por estas razones es un actor clave para los procesos de gentrificación.

Los cambios acelerados que se dan en los entornos urbanos selectos de la ciudad no se pueden explicar sin la adopción por parte del gobierno de una ideología neoliberal, que representó una retirada del gobierno de los procesos productivos, así como también un abandono de los derechos sociales como el derecho a la vivienda, lo que provocó que se especulara y mercantilizara zonas selectas de la ciudad como la Condesa e Hipódromo.

Siguiendo esta misma línea, podemos encontrar que el neoliberalismo tiene rasgos de corporativismo en el sentido de que, si bien en el pasado estos agrupaban a sectores populares de la sociedad como sindicatos que influían en la toma de decisiones en términos de políticas gubernamentales laborales, sociales y políticas económicas, este poder que representaba el sector popular es trasladado “a las grandes corporaciones-compañías”. Desde luego que esto no

implicó. La desaparición de los sindicatos populares, si no más bien que disminuyó su nivel de importancia en la toma de decisiones del gobierno.

En el mismo sentido también surgen nuevas formas de organizaciones civiles, ONG's y organizaciones vecinales vinculadas con el gobierno como los Copacos, los colectivos que se articulan en contra de los procesos de gentrificación, como una respuesta ante las desigualdades aún más profundas del sistema neoliberal en la que el "sujeto individualizado es débil para enfrentar la conflictividad social entre perdedores y ganadores, esto conduce a la necesidad de agrupación de actores colectivos y en particular organizados" (Crouch y Streeck citado por de la Garza, 2014, p.7). En particular, en la Condesa, así como en Hipódromo, no se encontraron grupos que se opongan de manera consistente a los procesos de gentrificación.

Los actores que pierden con el proceso de gentrificación los residentes originales e inquilinos locales de menor poder adquisitivo son quienes enfrentan un desplazamiento directo por el aumento insostenible de rentas y costos de vida o bien un desplazamiento simbólico al sentirse ajenos en su propio barrio, contrario a lo que sugiere la teoría de los movimientos urbanos, en la condesa nos se encontró una resistencia vecinal que fuera consolidada y efectiva, esto se puede explicar por dos aspectos el primero que tiene que ver con la cooptación económica donde una parte de los residentes originales se beneficia del proceso al rentar sus propiedades a precios altos a extranjeros y en segunda lugar la fragmentación de las demandas donde una parte de los residentes originales se articula de manera puntual en contra de parquímetros, instalación de antenas y anuncios, pero no logra cohesionarse frente al problema estructural de la vivienda y de los altos costos, este hallazgo revela la profundidad del proceso gentrificador, que ha logrado desarticular la oposición al internalizar sus lógicas de mercado en la comunidad.

También podemos decir que el grupo de actores constituido por la iniciativa privada son aquellos que lograron capitalizar las condiciones favorables creadas por el gobierno y, al mismo tiempo, también condiciones globales en cuanto a la apertura y flujos de capitales. Las Fibras aprovechan la financierización de la ciudad para construir megaproyectos inmobiliarios con alto impacto social y urbano. Al mismo tiempo, la entrada de plataformas globales de hospedaje que convirtieron a la Condesa e Hipódromo en alojamientos de espacio temporal y de alto costo.

Los hallazgos de este estudio muestran que el Gobierno de la Ciudad de México tiene una responsabilidad directa en los procesos de gentrificación, para explicar esto es necesario recurrir nuevamente a Molinet en cuanto a su concepción acerca de que “los gobiernos poseen una gran caja de herramientas” “capaces de cambiar o mantener un estado del mundo”, en efecto esto se logra constatar desde la instrumentación de Normas de Ordenamiento territorial como el Bando No 2 o la Norma 3, 12 y 26, los acuerdos firmados por el gobierno de la ciudad para atraer nómadas digitales.

La implementación de dichas normas y bandos obedecen justamente a atraer población nueva a la zona central de la Ciudad de México (un tipo específico de población de alto perfil), cambiar el uso de suelo privilegiando la construcción masiva de mega proyectos e insertar a la ciudad en un modelo de competencia global, donde se busca posicionar por medio de la explotación del turismo, de masificación de mega proyectos y verticalización de la ciudad, donde el gobierno también juega un papel importante estableciendo diversos programas y acuerdos con plataformas de hospedaje multinacionales para atraer más turistas a la CDMX y en especial a la zona de la Condesa e Hipódromo.

De este modo, el gobierno ha establecido vínculos estratégicos con la iniciativa privada que trascienden a los gobiernos en turno, a esta alianza David Harvey la denomina empresarialismo

urbano que es una asociación de los gobiernos locales con la iniciativa privada, desde luego que este tipo de asociación excluye a los actores que pierden con el proceso de gentrificación. Sin embargo, también podemos decir que no todos los residentes originales pierden con este proceso, los que pierden son los que tienen un poder adquisitivo bajo en una zona que es de clase media y alta.

Es importante señalar que la iniciativa privada es la que claramente gana con el proceso de gentrificación en la Condesa e Hipódromo, porque logra que su capital se reproduzca de manera progresiva, expulsando a la población, entonces la iniciativa privada ha incorporado comercios, plataformas de hospedaje, zonas gastronómicas, la construcción megaproyectos inmobiliarios, orientados a un sector de alto perfil, de tal manera que la iniciativa privada ha aprovechado las condiciones favorables económicas y políticas que le permiten establecerse como un actor ganador, por la facilidad que tiene a su vez de capitalizarse en el mercado de valores o fuera de el, esto les ha permitido a empresas nacionales y extranjeras no solo establecerse en la CDMX sino también a nivel nacional e internacional.

La gentrificación implica para los habitantes de la Condesa e Hipódromo, el abandono de sus lugares de residencia por el aumento constante de las rentas, lo que a su vez implica una ruptura del tejido social, debido a que una parte importante de las personas que lo habitan no residen de manera permanente en estas zonas. El encarecimiento de los productos en estas zonas es una constante, al igual que la oferta gastronómica.

El derecho a la ciudad no se puede ejercer plenamente cuando el gobierno no toma acciones que fomenten el acceso a la vivienda en renta, propiedad o por el medio que más convenga a las personas que sufren los embates de la especulación inmobiliaria que los expulsa de manera simbólica o directa de su lugar, al mismo tiempo que no se puede garantizar el derecho a la

ciudad cuando el gobierno forma parte de los actores que impulsan los procesos de gentrificación.

Los procesos de gentrificación en colonias como Condesa e Hipódromo muestran como se estructura un perfil del habitante esencialmente alto, no solo en cuanto al ingreso económico, sino también en cuanto al nivel de instrucción educativo y sofisticación de los gustos, lo cual implica un cambio en la orientación del estilo de vida particular en estas colonias implica también una orientación del mercado para la satisfacción de estos actores, mediante la construcción de departamentos con diversas amenidades y a precios que escapen del alcance de los residentes locales de la CDMX de clase baja, la creación de restaurantes, bares, galerías de arte, implica un rediseño de un nuevo estilo de vida adaptado para los inversionistas, turistas y los residentes locales que pueden pagarlo. Al mismo tiempo que se revaloriza el suelo y sus cambios, se agudiza más el problema porque incrementa el costo de los servicios, de tal manera que las personas que no entran de manera protagónica en el consumo y reproducción de capital quedan relegadas, en este sentido, la gentrificación implica también una pérdida de la identidad del barrio.

El análisis del marco jurídico con el análisis del Bando 2 y las normas de ordenamiento territorial muestran que en efecto el gobierno desplegó una gran caja de herramientas, que fue efectiva para reconfigurar la ciudad central, aunque si bien en el discurso oficial planteaba objetivos necesarios y aparentemente justos, la aplicación concreta de estas políticas tuvo efectos adversos en el sentido de que revalorizó el suelo de forma especulativa e instrumentos como la Norma 12, y Norma 3 fusión de predios, mercantilizan el espacio urbano, mientras que la Norma 26 creada para crear vivienda de popular en la ciudad central a precios asequibles fue capturada por la iniciativa privada para crear vivienda de lujo.

El convenio firmado con AIRBNB en alianza formal con el gobierno de la CDMX aceleró más la turistificación y el desplazamiento de los habitantes locales de bajos ingresos, el mercado de las rentas se orientó hacia la captación transnacional de nómadas digitales y turistas. La proliferación de restaurantes de alta cocina y galerías de arte de vanguardia fue una consecuencia de la llegada de habitantes con un nuevo capital cultural y económico en la zona, reforzando la exclusión de los residentes originales.

Uno de los hallazgos importantes es la relación entre el Estado materializado en el gobierno y la iniciativa privada en la adaptación de los marcos legales necesarios para mercantilizar zonas específicas de la ciudad como por ejemplo a través de diversos ordenamientos, convenios, ejecución de lanzamientos, una de las normas que más evidencia la financiarización de la ciudad es "la Norma 12 Sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano", plantea que en zonas catalogadas de valor histórico o arquitectónico puedan vender su potencial de construcción restante usualmente a desarrolladores inmobiliarios para construir en otras zonas de la CDMX, lo que resulta en construcciones con mayor altura y con un mayor impacto social. Las relaciones existentes entre el Estado y la iniciativa privada son el resultado de una disminución de las capacidades de acción del mismo para afrontar proyectos de creación de vivienda asequible en la ciudad central, esto también como resultado de una visión neoliberal de las políticas donde tiene que haber más eficiencia y eficacia del gasto público.

El fenómeno de gentrificación en la era de la globalización se acompaña de una tendencia hacia la financiarización de la ciudad (Soto,(2014), caracterizada por inversionistas que tienen la capacidad de acceder a los mercados globales de deuda de manera instantánea, incluyendo a fondos que invierten en proyectos inmobiliarios en otras partes del mundo. De tal manera que las empresas inmobiliarias tienen diversas formas de atraer inversiones con proyectos constructivos

que no solo se encuentran localizadas en zonas específicas de la CDMX, sino que también se encuentran en otros estados e incluso fuera del país. La iniciativa privada tiene una función específica y esta es la generación de ganancias, mientras que el gobierno busca "el bienestar social", lo cual sí resulta problemático por los casos de corrupción vinculados a la Norma 26 de ordenamiento territorial.

En efecto no se trata de tomar posiciones conservadoras respecto la forma en la que se construye la ciudad, puesto que se requiere de crecimiento económico, generación de empleos, pero que esto no implique el desplazamiento de las habitantes, sino, por el contrario, que se procure una mezcla social de diversas costumbres y estratos sociales, precios justos de las rentas, contemplar otras variables como el medio ambiente las distancias entre el lugar que se habita y el lugar de trabajo, la existencia de parques, mercados, es decir lugares donde se pueda generar tejido social.

El papel del Estado neoliberal ha propiciado que el gobierno abandone su papel de garante del derecho a la ciudad y del derecho a la vivienda elementos que se encuentran consagrados en la constitución local, lo cual nos indica que existe disonancia entre lo que establece el ordenamiento jurídico y lo que sucede en la práctica, ya que el espacio urbano se transformó en una mercancía disponible para quien pueda pagarlo, creando un entorno para un nuevo habitante, de alto poder adquisitivo, temporal y global.

Fuentes documentales

Airbnb. (2025). 1 BD & 1BA – *Casa Yautepec S2*.

Airbnb. (2025). *Departamento con servicios incluidos*- Ciudad de México.

Anduaga, E. (2017, diciembre). *El Derecho a la ciudad en la Constitución de la Ciudad de México, Una propuesta de interpretación*. Instituto de Investigaciones Parlamentarias, Asamblea Legislativa del Distrito Federal.

Animas Rueda, E. (2017, marzo). Población flotante: en el marco del estudio de la ciudad compacta en la Ciudad de México [Tesis de licenciatura en urbanismo]. Universidad Nacional Autónoma de México.

Aristegui Noticias. (2022, 9 de agosto). *Bandos y acuerdos, los recursos de AMLO para evadir al Congreso, primero en CDMX y luego en la presidencia*.

Arvizu Rivera, M. (2013, agosto). *La norma 26 como instrumento de la planeación urbana en la producción de vivienda* [Tesis de licenciatura en Sociología Urbana, Universidad Autónoma Metropolitana].

Asamblea Legislativa del Distrito Federal. (2002 19 de septiembre). *Punto de acuerdo en relación con los bandos que ha expedido el Jefe de Gobierno del Distrito Federal*. Gaceta Oficial del Distrito Federal, (27).

Badillo Jiménez, L. A. (2025, 7 de mayo). *Infraestructura y asociaciones público-privadas: evolución y sectores priorizados*. Centro de Investigación Económica y Presupuestaria, A.C.

Bolaños Sánchez, Á. (2015, 14 de febrero). *PAOT impide la venta de 98 proyectos inmobiliarios por violar la norma 26*. La Jornada.

Bourdieu, P. (1998). *La distinción, criterios y bases sociales del gusto*. (M. del Carmen Ruiz de Elvira. Trad). Taurus.

- Bourdieu, P. (2001). *Poder, Derecho y clases sociales*. (A. García Inda, Coord.). Desclée.
- Bournazou, E. (Coord.). (2017). *Gentrificación: miradas desde la academia y la ciudadanía*. Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura.
- Brikman, D., di Virgilio, M. M., & Najman, M. (2023 mayo), *Transformaciones de la Rivera de Buenos Aires: de cuando los barrios de origen informal se integran a los procesos de gentrificación en marcha*, Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 27 (2).
- Bulla Condesa, (2024). *Bulla Condesa*.
- Carbajal, S. (2022, 8 de noviembre). *Por Airbnb desalojan a capitalinos; se disparan rentas hasta 85 mil pesos en CDMX*. La Silla Rota.
- Castillo Oropeza, O. A., Delgado Hernández, E., & García Morales, Á. (2018, marzo). *Gentrificación y desastre en la Zona de La Condesa*. Revista Bitácora Urbano Territorial, 28(2), 35-43. Universidad Nacional de Colombia.
- Castro Martínez, E. de J. (2022). *Contribución al pensamiento de David Harvey: la lógica del capital en la producción del espacio urbano*. Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía, 32(1), 177- 194.
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (2025). *Derecho a la ciudad en México*. Plataforma urbana y de Ciudades.
- Congreso Constituyente de los Estados Unidos Mexicanos. (1917). Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Diario Oficial de la Federación.
- Congreso de la Ciudad de México. (2020). Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México. Gaceta oficial de la Ciudad de México.
- Congreso de la Ciudad de México. (2024). Constitución Política de la Ciudad de México.

Contreras Juárez, Y., Villar Calvo, A. J., & Cruz García, L. A. (2023, agosto). *Cambiando el vecindario: gentrificación y turismo en la Colonia Condesa, CDMX*. Quivera. Revista de Estudios Territoriales Universidad Nacional Autónoma del Estado de México, 26.

Cuenya, B., & Corral (2011, mayo). *Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires*, (pp. 25-45). Pontificia Universidad Católica de Chile.

De la Garza Toledo, E. (1994). *El corporativismo, teoría y transformación*. Revista de Ciencias Sociales y Humanidades, (34), 11-28. Universidad Autónoma Metropolitana.

De la Garza Toledo, E. (2015). *Neoliberalismo y diversidad de Corporativismos*. Cuadernos del CENDES, 32(90), 35-62. Universidad Central de Venezuela.

Delgadillo Polanco V. M. (2023). *Destrucción y futuro de la ciudad en la era del aislamiento social y del despilfarro urbano*. Gedisa/ Universidad Autónoma de la Ciudad de México.

Delgadillo Polanco, V. M. (2008, diciembre), Reseña “ *The Neoliberal City, Governance, Ideology and Development in American Urbanism*” de Hackworth, J. Andamios. Revista de Investigación Social, 5(9), 281-285. Universidad Autónoma de la Ciudad de México.

Delgadillo Polanco, V. M. (2021). La financiarización del desarrollo urbano en la Ciudad de México. En L. A. Salinas Arreortua (Coord.), *Financiarización y mercado inmobiliario en México y América Latina* (p.155). Monosilabo.

Delgadillo, Polanco V. M. (2016, noviembre). *Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida*, Revista INVI, 31 (88), 101-129.

Delgadillo, Polanco, V. M. (2011). *Patrimonio histórico y tugurios. Las políticas habitacionales y de recuperación de los centros históricos de Buenos Aires, Ciudad de México y Quito*. Universidad Autónoma de la Ciudad de México.

Delgadillo, Polanco, V.M (2016). *Patrimonio urbano de la Ciudad de México: la herencia disputada*. Universidad Autónoma de la Ciudad de México.

Escobar Salinas, C. (2014). *El concepto de gobierno*. Universidad Nacional Autónoma de México

Escobar, S (2023, 7 de julio). *La Batalla contra la gentrificación en la Ciudad de México*. El Economista.

Espacio Condesa. (2023). *Proyecto modificado: Conjunto de usos mixtos, Espacio Condesa*.

Esquivel Hernández, M. T., & Flores Arenales, R. (2007). *Análisis e implicaciones del Bando 2 en la distribución metropolitana*. Anuario de Espacios Urbanos, 151-175.

Escalante Gonzalbo, F. (2015). *Historia mínima del neoliberalismo*. El Colegio de México.

Ferniza Pacheco, M. (2017). La gentrificación desde el movimiento urbano popular de la Ciudad de México. En E. Bournazau (Coord.), *Gentrificación miradas desde la academia y la ciudadanía* (430-442). Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura.

FIBRA PLUS. (2025). *Descripción de propiedades*.

Fondo Mixto de Promoción Turística. (2024). *Conoce la CDMX- La Condesa*. Gobierno de la Ciudad de México.

García Aguilar, D. (2019). *Gentrificación de los barrios pericentrales de la ciudad de México: El caso de la colonia obrera* (Tesis de licenciatura). Universidad nacional Autónoma de México, Facultad de Filosofía y Letras.

García Sánchez, E. (2007, 6 de junio). *El concepto de actor: reflexiones y propuestas para la ciencia política*. Andamios: revista de investigación social, 3.

García, C. (2023, 14 de febrero). *Mapa: gente de Polanco, Condesa y Nápoles con mayor nivel de estudios*. El Universal.

Gasca Zamora, J., & Castro Martínez, E. de J. (2021). Financierización inmobiliaria en México: una mirada desde los fideicomisos en bienes raíces (FIBRAS). En L. A. Salinas Arreortua (Coord.), *Financierización y Mercado inmobiliario en México y América Latina* (P.123). Monosilabo.

Giglia, Á. (2013). *Entre el bien común y la ciudad insular: la renovación urbana de la Ciudad de México*. Alteridades, 23(46), pp, 27-38.

Gobierno de la Ciudad de México. (2022, 26 de octubre). *Unen esfuerzos Gobierno capitalino, UNESCO y Airbnb para convertir la Ciudad de México en capital del turismo creativo*. Jefatura de Gobierno de la CDMX.

Gómez Maturano, R. (2021). Financierización y mercado de vivienda en México: Desigualdad, especulación y gentrificación. En L. A. Salinas Arreortua (Coord.), *Financierización y mercado inmobiliario en México y América Latina* (p.34). Monosilabo.

González, A. (2024, 27 de enero). *Vecinos de Xoco denuncian alza de servicios por megaproyecto Mitikah*. Crónica.

Göni Salvador, J. (2021, 23 de septiembre). *¿Iniciativa privada?*. info libre.

Grupo GDC, (2023). *Grupo GDC 2023*.

Gurdián Fernández, A. (2007). *El paradigma cualitativo en la investigación Socio-Educativa*. Coordinación Educativa y Cultural Centroamericana (CECC) & Agencia Española de Cooperación Internacional (AECI).

Gutiérrez Alcalá, R. (2022, 3 de marzo). *El neoliberalismo aún no llega a su fin*. Gaceta UNAM.

Gutiérrez Ruiz, G. (2016, julio). *La aplicación de la norma general de ordenación 26 y los conflictos relacionados*. Congreso internacional Contested Cities, Universidad Autónoma de México.

Hause of Gaga. (2025). *Galería de arte contemporáneo en Ciudad de México*.

Instituto de Valuación. (2025). *¿Qué es un desarrollador inmobiliario?*.

Instituto Electoral de la Ciudad de México (IECM). (2023). *¿Qué es una COPACO?*.

Instituto Nacional de Antropología e Historia (INHA). (2025). *Permiso de cualquier tipo de obra en un inmueble considerado Monumento Histórico*.

La Jornada. (2024, 25 de marzo). *Mitikah afectó el tejido social y elevó el costo de la vida en el pueblo de Xoco, revela estudio.*

La Nao. (2023). *Galería LaNao: plataforma de arte contemporáneo emergente.*

LacticLux. (2025). *WorkLab Condesa Oficinas ideales para tu negocio.*

Lefebvre, H. (1969). *El derecho a la ciudad.* Editorial península.

López Gay, A., Sales Favá, J., Solana Solana, M., Fernández, A., & Peralta, A. (2021). *El avance de la gentrificación en Barcelona y Madrid 2011-2019: análisis socio espacial a partir de un índice de gentrificación.* Estudios Geográficos, 82.

López, J. (2023, 12 de septiembre). *Vivienda social termina en Airbnb; usan Norma 26.* Excelsior.

Madrigal Pineda, J., (2023). *Análisis de las ventajas y desventajas de la gentrificación en la Alcaldía Cuauhtémoc.*

Makhlouf de la Garza, M. (2019). Mega proyectos urbanos y resistencias a la configuración de la ciudad neoliberal. Organización vecinal de barrios y colonias afectadas por un mega proyecto urbano en el sur de Ciudad de México. En A. Hernández Cordero, C. Vergara Constela, A. Tutor Antón & E. Sala Barceló (Coords.), *Neoliberal(urban)ismo, transformaciones socioterritoriales y luchas populares en Chile, España y México* (109-133). Universidad Autónoma de México, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad.

Mansilla, J. A. (2019). *Turismo y gentrificación: visión global y casos de estudio.* The Ostelea School of Tourism & Hospitality – IDITUR.

Market Data México. (2023). *Perfil Socio demográfico: colonia Condesa, Cuauhtémoc Ciudad de México.*

Market Data México. (2023). *Perfil sociodemográfico: Colonia Hipódromo de la Condesa, Cuauhtémoc, Ciudad de México.*

Méndez Gutiérrez del Valle, R. (2014). *Metrópolis en la globalización neoliberal impacto de su crisis*. Revista de Ciencias Sociales, 6(25), 45-68. Universidad Nacional de Quilmes.

Méndez, J. (2021, 2 de agosto). *La iniciativa privada, principal fuente de desarrollo e impulso social*. UPPRESS.

Moctezuma Mendoza, V. (2021). *El desvanecimiento de lo popular. Gentrificación en el centro histórico de la Ciudad de México*. El Colegio de México. Centro de Investigaciones y estudios Superiores en Antropología Social.

Molinet, J. (1993). *Electores, políticos y burócratas: dificultades características en el juego de políticas públicas*. Perfiles Latinoamericanos, (3), 37-69. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales.

Morí Cockburn, J. (2008). *Iniciativas Privadas y proyectos de inversión*. Revista de Derecho Administrativo, (4), 235-263.

Navarrete Escobedo, D. (2022). *Matices de la turistificación y de la gentrificación en México: comparativa de impactos socioespaciales en la Roma y Condesa y el centro patrimonial de San Miguel de Allende*. Tlalli. Revista de Investigación En Geografía, (7), 115-140.

Navarro Olvera, J. A. (2022, enero). *Las alcaldías en la Ciudad de México*. Coordinación Editorial, Facultad de Derecho, Universidad Nacional Autónoma de México.

Ocaranza, C. (2018, 16 de mayo). *FIBRAS: financiando la gentrificación de la Ciudad de México*. Poder.

Open table. (2025) *Restaurante Gaba- Ciudad de México*, CDMX.

Ornelas Delgado, J. (2000). *La ciudad bajo el neoliberalismo*. Papeles de Población, 6(23), 45-69. Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.

Ortiz Gómez, M. G. (2015). *Neoliberalismo, políticas públicas y cultura de autogestión para el desarrollo en México y Chile*. Revista internacional de Ciencias Sociales y Humanidades, SOCIOTAM, 25(2), 75-97. Universidad Autónoma de Tamaulipas.

Park Life Properties. (2025). *Vive como local en México*.

Parsons, W. (2007). *Políticas públicas una introducción a la teoría y la práctica del análisis de políticas públicas*. FLACSO México.

Pineda Loperena, G., Bermúdez Lobera, J., Orea Orea, J. D., Díaz Ferraro, M. R., Martínez de la Peña, M., Chávez Cruz, R., Noriega González, V., Tovar Martínez, L. A., Calderón San Martín, M. A., Zamora Alarcón, M. S., Avilés Casas, P., & Osorno Velázquez, R. C. (2022). *Diagnóstico de la movilidad humana en la Ciudad de México, Unidad de Política Migratoria Registro de Identidad de Personas, Secretaría de Gobernación*.

Ramírez Crespo, F. S. (2021). *Santa María la Rivera: gentrificación y producción de fronteras sociales* [Tesis de maestría en Sociología, El Colegio de México].

Ramírez Millán, J. (2013). *Teoría del Estado*. En Derecho Constitucional Sinaloense (cap.II). Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Derecho.

Restaurante Nido Taller Culinario. (2024). *Menú y experiencias gastronómicas*.

Rojas García, E. (2019, mayo). *Nuevo Polanco: un caso de gentrificación indirecta en la Ciudad de México* [Tesis de licenciatura en Geografía Humana, Universidad Autónoma Metropolitana].

Román Román, K. (2019, noviembre). *Gentrificación en el Centro Histórico de Lima, teorías contextualizadas* [Tesis de maestría en Planeación Territorial y Gestión Ambiental, Facultad de Geografía e Historia, Universitat de Barcelona].

Romero, G. (2007, febrero). *Anuncian fin del bando 2 en las 4 delegaciones centrales*. La Jornada.

Ruiz, N. (2018, 2 de diciembre). *Cómo afecta la gentrificación a los negocios de los barrios*. El periódico.

Sabatini, F., & Valadez, L. (2017). *Conflictos locales en la Ciudad de México; ¿Gentrificación o capitalismo inmobiliario?*. En E. Bornazou (Coord.), *Gentrificación miradas desde la academia y*

la ciudadanía (PP. 275-300). Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura.

Salazar, C. E., & Sobrino, J. (2011). *La ciudad central de la Ciudad de México: ¿espacio de oportunidad laboral para la metrópoli?*. Estudios Demográficos y Urbanos, 26(3), 511-548. El Colegio de México.

Salinas Arreortua, L. A. (2013). *La gentrificación de la Colonia Condesa, Ciudad de México, aporte para una discusión desde Latinoamérica*. Revista Geográfica de América Central, 2(51), pp.145-167.

Salinas Arreortua, L. A. (2021). *Procesos urbanos en la Ciudad de México*. Monosílabo

Salinas Arreortua, L. A. (2024, 2 de agosto). *¿Qué es la gentrificación y a quiénes afecta?*. UNAM Global.

Sargatal Bataller, M. A. (2000, 3 de mayo). *El estudio de la gentrificación*. Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, (228), Universidad de Barcelona.

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI). (2024). *Acerca de*. Gobierno de la Ciudad de México.

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI). (2025, agosto). *Tramites SEDUVI*. Gobierno de la Ciudad de México.

Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI). (2025). *Trámites- formatos*.

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI). (2015). *Normas Generales de ordenación*.

Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México (SEDEMA). (2025). *Servicios*.

Secretaría de Turismo de la Ciudad de México. (2023, diciembre 2028). *Registra Ciudad de México durante 2023 crecimiento en materia turística*. Gobierno de la Ciudad de México.

Secretaría de Turismo de la Ciudad de México. (2024). *Perfil del turista que visita la Ciudad de México*, Reporte de resultados febrero-septiembre 2024.

Sequera Fernández, J (2020). *Gentrificación Capitalismo Cool, turismo y control del espacio urbano*. Catarata.

Sociedad Hipotecaria Federal. (2023, 10 de agosto). *Índice SHF de precios de la vivienda en México*, segundo trimestre de 2023. Gobierno de México.

Soto Alva, E. (2024, abril). *Financiarización del espacio urbano: el caso del sistema de transferencia de potencialidad en la Ciudad de México*. Anuario de Espacios Urbanos, Historia, Cultura y Diseño, 31, 85-101. Facultad de Arquitectura, Universidad Autónoma de México.

Tinsa México. (2022, 13 de junio). *Corredor Condesa-Roma, uno de los más dinámicos de la CDMX*.

Valenzuela Aguilera, A. (2021). Los nuevos instrumentos del mercado inmobiliario: la financiarización del espacio urbano en México. En L. A. Salinas Arreortua (Coord), *Financiarización y Mercado inmobiliario en México y América Latina* (p.63). Monosilabo.

Vázquez, N. (2023, 17 de mayo). *Corredor Cultural Roma Condesa*. Noro.

Velasco García, M. A. (2019, noviembre). “¿Qué va a pasar? Pues... que ya no vamos a estar aquí: inquilinos desplazados por gentrificación en el barrio de La Merced 2016-2019 [Tesis de maestría en Geografía, Universidad Autónoma de México].

Vidal Ruiz, A. (2022, junio). *Fragmentación de la ciudad: consecuencias de los procesos de gentrificación y segregación socio-espacial en la Ciudad de México* [Tesis de maestría en Arquitectura, Universidad Autónoma de México]

Vollmer, L. (2019). *Estrategias contra la gentrificación por una ciudad desde abajo*. Katakarak

Zamora Canales, A. (2023, enero). *Gentrificación, fenómeno negativo de las urbes*. Gaceta UAEH, Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo.