

**DIVISIÓN DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES**

**Departamento de Sociología**

**Licenciatura en Geografía Humana**

**Nuevo Polanco: Un caso de gentrificación indirecta en la Ciudad de**

**México.**

**165 pp.**

**Investigación Terminal**

**para obtener el título de:**

**LICENCIADO EN GEOGRAFÍA HUMANA**

**PRESENTA**

**Emiliano Rojas García**

  
**Asesor. Dr. Cristóbal Mendoza**

**Pérez**

**Lector. Dr. Adrián Hernández**

**Cordero**



**UNIVERSIDAD  
AUTÓNOMA  
METROPOLITANA  
Unidad Iztapalapa**

## Índice

Carta de dictaminación del Lector Dr. Hernández Cordero.....	4
Capítulo I. Introducción.....	5
Construcción del objeto de investigación.....	8
Capítulo II. Gentrificación.....	12
Origen.....	14
La complejización del concepto: debate producción-consumo.....	17
La gentrificación como un fenómeno global.....	27
América Latina y la entrada al nuevo milenio.....	30
Conclusiones.....	36
Capítulo III. Metodología y origen de datos.....	39
Definición área de estudio.....	39
Metodología.....	41
Datos cuantitativos.....	42
Datos cualitativos.....	48
Capítulo IV. Cambios en el territorio. La morfología de Nuevo Polanco.....	51
Las granadas, construcción histórica del espacio industrial.....	53
Centralidad y economía.....	55
El entramado institucional y la influencia global.....	57
El panorama ante el nuevo milenio.....	60
Uso de suelo y la actitud de la administración.....	79
Conclusiones.....	90
Capítulo V. El cambio demográfico <i>en Nuevo Polanco</i> .....	93
Densidad predial, de viviendas y el cambio poblacional.....	98
Educación y marginación.....	113
Conclusiones.....	117
Capítulo VI. Percepción del cambio.....	119
Conclusiones.....	123
Conclusiones Finales.....	125
Bibliografía.....	130
Índice de cuadros, gráficas y mapas.....	136

**Anexos**

<u><b>Anexo I</b></u> Cuestionario.....	138
<u><b>Anexo II</b></u> Transcripción de entrevistas.....	141
Entrevista a funcionaria delegacional.....	141
Entrevista a funcionarios SEDUVI.....	146
Entrevista a representante CARSO.....	160

*UNIDAD IZTAPALAPA*

*DIVISIÓN DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES*  
*Coordinación de la Licenciatura en Geografía Humana*

Ciudad de México a 13 de mayo de 2019

Dr. Pere Sunyer.  
Coordinador de la Licenciatura en Geografía Humana.

Por medio de la presente emito el dictamen de la investigación terminal: "Nuevo Polanco: Un caso de gentrificación indirecta en la Ciudad de México", desarrollada por el alumno Emiliano Rojas García y dirigida por el Dr. Cristóbal Mendoza Pérez.

- En la tesina se plantea un objetivo de investigación claro y preciso, que permite un correcto desarrollo del documento. Además, cuenta con una estructura lógica adecuada, que permite comprender de mejor manera el argumento central del autor.
- La metodología propuesta es suficiente. Cabe resaltar que se utilizó la triangulación metodológica, dotando a la investigación de una amplia solidez y originalidad que no es común encontrar en los estudios urbanos.
- El trabajo cuenta con un apartado teórico que revisa los autores básicos sobre la gentrificación y plantea una breve sección sobre el concepto en América Latina. Desde mi perspectiva, el estudiante debió ahondar en esta vía, ya que su caso de estudio es en la Ciudad de México. De hacerlo, le hubiera añadido mayor valor y singularidad a su investigación.
- Se dedican tres capítulos al análisis de Nuevo Polanco. En ellos, se aborda el proceso de transformación de la zona de estudio, desde una perspectiva histórica, así como de los agentes (públicos y privados) involucrados. Igualmente, se desarrolla un análisis demográfico apenas muestran un cambio en un incipiente proceso de gentrificación. El último apartado es corto y carece de profundidad. El autor pudo explotar de mejor manera los resultados de la encuesta que aplicó.

Por lo anterior, mi recomendación es que el trabajo en cuestión cumple con los requisitos para aprobar la U.E.A. Seminario de Investigación II. A pesar de que existen algunas deficiencias cuantitativas y, sobre todo, cualitativas es una investigación terminal interesante y con potencial para que el estudiante pueda desarrollarla en una futura tesis de maestría.

Reciba un cordial saludo.

Dr. Adrián Hernández Cordero

## Capítulo I

### **Introducción**

Este estudio se centrará en conocer los cambios de la morfología urbana, y sus repercusiones en ámbitos socioeconómicos, dentro del proceso de redesarrollo de *Nuevo Polanco*. Para hacer este acercamiento planteamos hacer uso de las teorías de la gentrificación, aplicadas críticamente, negándonos a hacer uso de ellas como un concepto dado o inmutable, partiendo de un entendiendo su de formación histórica, y por su alcance global, la compleja red de fuerzas interescales que atraviesan el concepto (Pradilla, 2013: ; Delgadillo, 2015; Bourdieu, 1999).

En el caso específico de esta investigación se plantea acercarnos a la sustitución de espacios industriales en desuso o subutilizados de la delegación Miguel Hidalgo, clasificados por la administración como *con potencial de desarrollo*. El redesarrollo de estos espacios ha dado pie a la construcción de un *branding territorial*, de *Nuevo Polanco (o Extensión Polanco)*, que a través de nuevas *convenciones urbanas* donde se promueve un estilo de vida y consumo de alto nivel, así como un uso mixto de los espacios, coexistiendo en su interior espacios habitacionales, de consumo y corporativos altamente integrados, así como de una reconstrucción simbólica que apela claramente a un *nuevo perfil* del habitante y con ello a una reconfiguración de la fragmentación urbana, y muy posiblemente a una segregación de los antiguos vecinos (Abramo, 2012; Aguayo, 2016; 107-109).

Este proceso de transformación metropolitana, de la inserción de *la ciudad global* como una serie de medidas y actividades que han facilitado la creación de espacios transnacionales, con una capacidad de influencia global, y que permiten articular los mercados nacionales y regionales con los otros, es parte de un cambio urbano que está ligado a la descentralización de las actividades industriales por las capacidades técnicas para su coordinación a distancia, que en este caso ha llevado a que las colonias del D.F. con actividades industriales, pierdan su función como tales, mientras que un crecimiento de la oferta de servicios corporativos, y de centros de decisiones de los aparatos productivos, está abriendo paso a nuevas redes urbanas que se reflejan en la construcción de nuevos espacios *empresariales* bastante concentrados, y con capacidad de articularse entre ellos (Parnreiter, 2011; Sassen, 2001: 34)

Así estos espacios globales han logrado no sólo su integración, sino que han rearticulado los centros de

la ciudad, pasando de un modelo mono céntrico, a una estructura metropolitana en red. Estos cambios son magníficamente retratados por Pradilla, al describir su evolución y cómo permiten una reestructuración total del espacio.

“... se fueron (y siguen) añadiendo en forma espontánea o inducida por grandes proyectos comerciales e inmobiliarios, diversas *subcentralidades* o *nuevas centralidades*, que sustituyeron a la antigua centralidad, parcial y fragmentariamente debido al domino casi excluyente de las actividades mercantiles (comercio, servicios para la economía y el consumo, banca y finanzas, recreación comercial, etcétera), con la ausencia casi total de elementos culturales, políticos, religiosos, simbólicos o de espacios públicos y lugares de encuentro colectivo.[...]esta etapa de formación de múltiples subcentralidades urbanas fue de transición; desde los años ochenta cedió el paso al surgimiento de múltiples formaciones lineales de esas mismas características, *corredores urbanos terciarios* desplegados a lo largo y sobre algunos de los ejes principales de flujos de vehículos y personas, que reproducen y profundizan la segregación socio-espacial” (Pradilla, 2013: 149-151)

Si bien los primeros textos sobre gentrificación asumían que el repoblamiento de las zonas centrales se trataba de un *regreso a la ciudad*, como un regreso hacia los centros tradicionales, degradados por el tiempo, en la Ciudad de México, este modelo es poco ilustrativo, pues la dinámica de las ciudades latinoamericanas fue muy diferente, pues su construcción dio pie a un patrón urbano *latino-mediterráneo*, altamente concentrado. El centro histórico se mantuvo por mucho tiempo como único centro, aunque desde los 40 comenzó a perfilarse un cambio en su patrón por el crecimiento poblacional y de la mancha urbana en lo que se ha llamado el patrón *de crecimiento periférico* (Pradilla, 2015), desbordando las capacidades de *centralidad* del centro histórico desde los 50, empezando a formarse otros centros complementarios en los 60 y 70, por ejemplo el eje Reforma, Polanco o Santa Fe. De hecho, el Centro Histórico de la Ciudad de México más que ser un Distrito Central de Negocios es un centro de comercio al por menor, además de contener gran parte de la oferta arquitectónica, museística y cultural de la ciudad, así como su sede administrativa.

Nuestro trabajo se centra en la periferia de una de esas nuevas centralidades (Pradilla, 2013), que ha cambiado radicalmente su fisonomía urbana, dejando de lado su tradicional actividad industrial para incorporarse a la de servicios.

Por otro lado, en la Ciudad de México, el proceso de suburbanización está más relacionado a la expansión

urbana de los nuevos residentes que llegan del campo y en general a los estratos de bajos ingresos (véase, por ejemplo, Lindón y Mendoza, 2015). Este crecimiento se dio entre las décadas de los 50 hasta los 80, lo que creó enormes cinturones de pobreza, que en muchos casos fueron construcciones irregulares o que esperan la regularización y acceso a servicios en un mediano plazo, y que se extienden principalmente hacia las zonas planas del oriente y sur oriente, formando una periferia continua y porosa, que más tarde era consolidada y densificada, muy diferente a los patrones de suburbanización de las *ciudades difusas*. (Pradilla, 2015)

Esta expansión de la mancha urbana ha sido explotada por las industrias que se desconcentran, aprovechando las ventajas de la metropolización y sus periferias para las cadenas productivas, y que junto a las remodelaciones de infraestructura para rearticular la ciudad han construido una red de centros lineales. A pesar de los intentos de ordenar esta expansión, la actitud de la administración fue bastante pasiva, por decir lo menos, ya que también aprovechó esto para hacer redes clientelares, haciendo que el *centro* de la ciudad fuera cada vez menos capaz de abarcar como área de influencia toda la ciudad, a la vez que los nacientes subcentros, permitían reorganizar la vida urbana, tanto para reconcentrarla como para dispersarla más. (Aguilar, 1987; Pradilla, 2013; Terrazas, 2004)

Por el otro lado, también ha habido un proceso de suburbanización dominado por los residentes de medios y altos ingresos, que tendieron a ocupar el sur y el oeste de la ciudad, y algunos municipios ubicados al norte de la Ciudad de México (el conocido corredor PAN del Estado de México) y un regreso de las nuevas clases medias a las zonas menos degradadas de la delegación central del Distrito Federal, la Delegación Cuauhtémoc (Lindón y Mendoza, 2015). Estos procesos son resumidos por Herzog (2004) con las siguientes palabras:

“... puede decirse que el “nuevo centro” de la ciudad se localiza hoy en Polanco. Desde el aire se observa una alta densidad de edificios y rascacielos, concentrados a lo largo de paseo de la Reforma y en dirección hacia la Zona Rosa y Polanco. Santa Fe, zona comercial, de oficinas, manufacturera y residencial, ha exacerbado este desplazamiento del centro de gravedad de la ciudad hacia el oeste. Hay también importantes aglomeraciones comerciales y residenciales modernas hacia el sur, desde la avenida Insurgentes hacia Coyoacán/ San Ángel, Ciudad Universitaria y zonas aledañas.” (Herzog, 2004 :270)

En cuanto a nuestra zona de estudio, en la última década las bodegas y fábricas ubicadas en torno a Av. Río San Joaquín han ido desapareciendo, mientras en sus sitios se construyen enormes proyectos inmobiliarios tanto residenciales, como centros comerciales y proyectos de usos mixtos, creando tanto

formas espaciales físicas como simbólicas que reflejan y construyen parte de la llamada *ciudad global* (Sassen, 2001). Esto implica que estas redes comerciales se integran no sólo en relación con los espacios y conexiones intraurbanas, sino que hacen un proceso a escala transnacional, donde sustentan un flujo global a través de una serie de estructuras tanto a nivel oficina como en los servicios que deben rodear a estas, entrando en un mercado internacional de las empresas inmobiliarias (Parnreiter, 2011)

**Construcción de un Objeto de investigación:** - El objeto de esta investigación es analizar los procesos de cambio urbano y en particular, el proceso de gentrificación, en la zona de Río San Joaquín-Nuevo Polanco, en el contexto actual de transformación metropolitana de la Ciudad de México.

Se considerarán como dimensiones relevantes para abordar este objeto las siguientes:

-Conocer los cambios del uso de suelo en el área de Río San Joaquín-Nuevo Polanco.

-Estudiar el papel de los grupos inmobiliarios como agentes de cambio urbano y su papel en el proceso de gentrificación de la zona de estudio.

-Conocer el perfil de los *nuevos* residentes de la zona de estudio y observar su rol en el proceso de gentrificación.

-Estudiar las *nuevas* actividades económicas que se desarrollan en la zona.

Analizar el papel que juega la administración pública en el proceso de transformación urbana.

-Conocer el grado de integración o exclusión de los viejos residentes a las nuevas dinámicas que se desarrollan en el territorio

-Explorar la relación que se ha dado entre la transformación física y la creación de *Nuevo Polanco* como una marca

Este referente empírico se analiza a la luz del enfoque de las teorías de la gentrificación, que han cobrado relevancia en el mundo de la geografía humana.

A través de estas se busca relacionar el cambio de las redes productivas que comienza a vislumbrarse desde hace medio siglo, con la reestructuración de la morfología urbana. Si bien el concepto refería



originalmente sólo a la sustitución habitacional que ponía en relación a un proceso de fragmentación y explosión de las industrias hacia los márgenes metropolitanos, aprovechando la flexibilización provista por la tecnología, a la vez que un regreso a los centros urbanos y la concentración de los espacios corporativos y de dirección. Esto implica una reestructuración tanto de los espacios de trabajo como de los habitacionales, que se encuentran directamente ligados.

En este sentido las teorías de la gentrificación parten de un incremento en la importancia de los trabajos administrativos, de servicios y otras formas de trabajo *de cuello blanco* que toman preponderancia frente al trabajo obrero, que es desplazado y altamente reubicable. (Hackword & Smith 2001; Rose, 2010)

Por lo tanto estas teorías implican una reestructuración espacial de la lógica urbana que conlleva a una revaloración de los espacios centrales por su potencial de desarrollo, sobre la degradación de sus inventarios habitacionales y otras construcciones antiguas, y que ha superado los límites habitacionales para encontrarse también en espacios de trabajo, turismo, etc. (Delgadillo, 2015)

Para el caso de estudio que nosotros planteamos es importante ceñirnos a las teorías de la gentrificación indirecta, pues nos acercaremos a un redesarrollo de un espacio industrial (Twigge-Molecey, 2014), así como formas de interpretación que van más allá de las ciudades globales para comprender como se materializa en una ciudad como la de México, que si bien representa uno de los mercados más importantes de la región y un importante centro de operaciones regional, su papel productivo no es comparable con el de los centros de la economía global (Marquez y Pradilla, 2008; 22)

De esta manera el caso de *Nuevo Polanco* refleja plenamente la reestructuración del papel económico de la ciudad, como el proceso de renovación y revaloración del espacio que ha sido ampliamente discutido en la polémica entre los enfoques de *gentrificación dirigida por la producción* contra la *dirigida por el consumo (el debate Ley-Smith)* (Ley, 1987; Hamnett, 2001; Lees, 2000). Donde se discutía sobre la preponderancia de un espacio gentrificable o de la población gentrificadora como determinante en el proceso. En este caso sabemos que predomina el papel de la producción, por el gran capital necesario para el *redesarrollo* de estos grandes terrenos, así como por el alto nivel de verticalización y concentración tanto de la habitación como de usos de suelo.

Twigge-Molecey (2014) plantea un modelo de acercamiento a la gentrificación indirecta, que parte de cuatro ejes para analizar la afección y desplazamiento de la población habitantes alrededor de estos espacios *en desuso*, pasando por la gentrificación por presión de mercado, la más conocida, a formas de

presión gentrificadora políticas y culturales, así como en la percepción de los vecinos respecto a su *desplazamiento* en estos 3 campos.

*Problematizando* a la manera de Guber (2004) podemos diseccionar un poco mejor las partes que esto implica. Primero planteamos un acercamiento desde el inicio de siglo, que permita conocer la situación de degradación y desuso espacial, y con ello determinar la existencia del espacio *gentrificable*, es decir de un campo de posibilidad para una inversión redituable, el llamado rent gap (Smith, 1996), que podemos suponer inicia ese año, a partir del decreto de uso de suelo mixto en sus áreas con *potencial de reciclaje* (Aguayo, 2016: 110). A partir de aquí vemos el inicio de un lento proceso de construcción, y a partir del 2007 el comienzo de las inauguraciones de los principales proyectos de usos mixtos, y mega desarrollos, que continua hasta ahora.

Mientras que la delimitación espacial y la selección de la escala adecuada fue elegida por el *branding territorial*, que utilizan principalmente inmobiliarias y otros intereses afines, de la marca de *Nuevo Polanco*, u otras variaciones como símbolo de *exclusividad*, y que sirve como *elemento aglutinador* que permiten al proyecto hacer un perfil determinado de los nuevos habitantes, *dejando atrás la historia industrial y obrera de este lugar, y recalcando sus conexiones espaciales hacia la ciudad central, sus núcleos y sus corredores* (Aguayo, 2016: 110; Duhau, 2016 :175),

Típicamente se abordan por lo menos cuatro tipos principales de sujetos, la población *tradicional*, que ha vivido en el espacio *degradado* y que en buena parte ha aprovechado esta situación para mantenerse en los centros urbanos (por sus bajas rentas, facilidad de acceso, etc.). Los agentes gentrificadores, que en esta forma específica deben ser inversionistas, inmobiliarias, y otras formas del capital global interesados en redesarrollo *estratégicos*. La administración, cuyo papel puede ir de mero observador, a uno más activo de atracción dependiendo tanto de su posición intrarurbana, como del momento mismo en el proceso general de reestructuración global como bien explican Smith & Hackword (2001). Finalmente existe quienes consolidan el proceso, la masa crítica de consumidores nuevos, que ansían reubicarse en espacios centrales renovados, que ofrecen un estilo de vida *novedoso*, que asocia las ventajas y comodidades de alto lujo, con *formas de vida locales, sustentables y demás valores de moda*.

Concepto guía	Dimensiones analíticas	Impactos y actores
---------------	------------------------	--------------------

Gentrificación	Cambios en el territorio	Físicos	Vivienda
			Servicios
			Oferta cultural y recreativa
			Privatización de espacios y servicios
		Simbólico	“ <i>Nuevo Polanco</i> ”
		Cambio Sociodemográfico	<i>Crecimiento absoluto poblacional</i>
			<i>Rejuvenecimiento</i>
	Reducción de índice de dependencia		
	Aumento de niveles escolaridad		
	Sujetos de cambio	Empresas Inmobiliarias	
		Inversionistas	
		Administración	
		Nuevos residentes	
		Vecinos tradicionales	
	Presiones gentrificadoras o de desplazamiento indirecto.	Presión inmobiliaria	
Gentrificación Política			
Gentrificación Cultural			
Percepción local del desplazamiento/ fragmentación espacial			

Cuadro 1.1. Conceptos guía, dimensiones analíticas y sus indicadores

## Capítulo II.

### La gentrificación ante el nuevo milenio:

#### *Reestructuración productiva y urbanismo neoliberal en la megalópolis mexicana*

El siguiente capítulo busca hacer un recorrido por los orígenes y la evolución que ha tenido tanto la discusión sobre la gentrificación, como concepto teórico, como las mutaciones que ha sufrido el concepto, a la luz del proceso de transformación urbana a través del tiempo, asociado éste con un cambio hacia un modelo urbano post industrial, y con una nueva relación entre el estado nación, los gobiernos locales y las empresas. Ello es debido a que la gentrificación constituye el concepto nodal de este proyecto de investigación, dado que pretendemos conocer hasta qué punto los cambios acaecidos en el área de Nuevo Polanco, que introdujimos en el capítulo anterior, responden a un patrón que podríamos calificar de gentrificación o, si al menos, algunas de las características de lo que se conoce como proceso de gentrificación se pueden observar en el área de estudio. Como línea argumental de fondo, planteamos hasta qué punto este concepto, emanado de la geografía anglosajona, puede ayudar a interpretar los fenómenos urbanos de las ciudades de América Latina.

El primer apartado versa sobre el origen del término, ubicándolo dentro de las principales discusiones del momento en la geografía, donde el concepto de *gentrificación* es parte de una corriente más amplia, que busca desarrollar un compromiso social desde la investigación, intentando poner el *saber al servicio de la gente*. Es dentro de esta corriente que podemos entender el nacimiento del concepto como parte de la búsqueda de cómo se refleja la lucha de clases en el espacio, y por lo que el debate al respecto de esta puede permanecer en la búsqueda de la morfología urbana que denuncie el proceso de desplazamiento de los grupos marginados.

El segundo repasa los principales debates de los 80, surgidos en el primer mundo, en torno al debate Ley-Smith. Los autores participantes nos presentan un importante trabajo, al desarrollar e intentar superar este debate. El choque de estas dos posturas terminó por formar una mirada de conjunto de los procesos que se han descrito como *gentrificación*, poniendo en evidencia que no sólo la teoría ha ido mutando, sino que con el paso del tiempo, ha cambiado la forma y fuerza que ha tenido este proceso, así como su ubicación tanto a nivel mundial, como en el mismo interior de las ciudades. Busca exponer la complejización del concepto que se dio en torno al intento de definición y operacionalización del término.

El debate Ley-Smith se da principalmente en términos de explicar las causas del proceso de gentrificación, pero a su vez incluye toda una discusión implícita sobre la carga política que el mismo término refiere, pues en el fondo es una discusión sobre el enfoque que la geografía debe tener hacia los procesos humanos oponiendo sus ideas de Ley de la acción de los individuos contra el estructuralismo de Smith. La posición antagónica de ambos autores, alimentada por sus partidarios, como Rose, Moore o Williams, terminó por desarrollar casi una teoría complementaria, que es llamada por Hamnett la propuesta *integrada* de la gentrificación (Hamnett,1991).

El capítulo, por tanto, pretende dar un panorama de las distintas posiciones que ha suscitado la *gentrificación*, y buscamos poner en evidencia el proceso de *repolitización* y *despolitización* que se ha dado en relación con las nuevas formas de interpretación, surgidas desde los 80, que ponen a discusión las connotaciones negativas que conlleva el concepto en sus variantes clásicas, como podrían ser el desplazamiento de población, la polarización social, etc.

Aún después de la propuesta *integrada*, y de la aceptación de que el proceso puede tomar múltiples formas, por su misma naturaleza multifactorial, ha habido una serie de nuevas propuestas que han buscado integrar enfoques de género, étnicos, etc, en los que el tema de su *compromiso político* ha sido puesto en tela de juicio al abrir nuevos enfoques en los que se proponen complejas relaciones entre estos ejes, que de algún modo *justifican* al gentrificador al darle también un papel de lucha por un espacio propio. Durante todas estas discusiones la carga política del término se ha peleado no sólo en el ámbito académico, sino a través de los medios de comunicación e incluso en las narrativas políticas, por lo que ha sido una discusión con múltiples intereses donde el término pasó de ser casi una *mala palabra* a convertirse en el referente de *algo deseable* a medida que los discursos del urbanismo neoliberal lo justificaban por traer *beneficios* como la mezcla social, la reducción el uso del automóvil como una medida sustentable, etc. (Slater, 2006; Hernández Cordero, 2015)

Un tercer apartado hace una revisión específica del desarrollo de este término en América Latina, donde abordaremos tanto los problemas implícitos en la traducción del concepto teórico, como el de poder aplicarlo dentro de un entorno urbano completamente diferente al que se aplicó originalmente. Tomando en cuenta dentro de esta discusión los cambios mismos que el fenómeno ha presentado tanto en los países donde ya había sucedido como por su expansión geográfica, nos parece que la duda sobre la aplicación de este término es muy pertinente.

Finalmente, buscamos plantear una postura ante el debate que recupere las posiciones más importantes para la construcción de un marco conceptual sobre el que se trabajará el estudio de caso de las transformaciones de Nuevo Polanco. De esta forma, el capítulo concluye que las líneas básicas a partir de las cuales se articula esta tesis son: la relación entre los principales actores a identificar en el proceso de gentrificación, y las transformaciones urbanas que ya pueden observarse en Nuevo Polanco, y que continuarán transformando este espacio urbano.

## Origen

La gentrificación es un concepto nacido en Inglaterra en los años sesenta. Fue utilizado por primera vez por Ruth Glass, en 1964, a partir de la reflexión que hizo sobre el desplazamiento de los habitantes, y el cambio de perfil de los nuevos residentes en Islington, norte de Londres. Esta autora enmarcaba este fenómeno en la *lucha de clases* y en este caso, en competencia por el espacio habitacional entre personas con diferente capacidad adquisitiva. Este proceso lo asociaba con un paso de la renta a la tenencia de la casa, lo que facilitaba el desplazamiento de los inquilinos en pro de los nuevos propietarios, así como a un alza de los costos de vida (Mathema, 2013; Slater, 2011).

El nacimiento de este concepto se puede entender a la luz de los cambios de la geografía desde los 60. En 1964 nos encontramos en el boom de los métodos cuantitativos dentro del debate de la geografía, en un momento político en el que las ciencias sociales optan de forma frecuente, por el activismo político que, en geografía, se traduce en la corriente de la geografía radical, que se vuelve de importancia ya en los años 70. De este modo la obra de Glass no sólo es una obra que se une a las propuestas epistemológicas cuantitativas, al tratar de “desarrollar vocabularios abstractos que reflejarán- aunque parcialmente- una realidad externa e independiente” (Barnes, 2001: 546 citado en Delgado, 2003), sino que también comienza a incorporar los temas de denuncia social y la idea de reflejo de la estructura social en las formas espaciales, que serán premisas básicas del enfoque radical (Delgado, 2003; Taylor, 1977).

Así, durante los 70, el término *gentrificación* se difundió en el Reino Unido y a finales de la década se propagó por Estados Unidos y Canadá. Smith y Hackworth (2001) consideran que la gentrificación sistemática no ha existido desde antes de los años 60, y puede considerarse una primera oleada desde

esos años hasta el 73, cerrando el periodo con la crisis del petróleo (1973-1977). En este período, se hicieron proyectos concretos y aislados, promovidos por administraciones locales, como un recurso para contener la decadencia de los centros urbanos, donde las inversiones se volvían cada vez más riesgosas. En paralelo, la competencia de Alemania y Japón por la hegemonía industrial, provocó una reinversión hacia sectores terciarios más productivos en la mayoría de las economías desarrolladas, lo que se reflejó en una importante compra de terrenos degradados, para la reinversión en oficinas, así como en centros recreativos y en vivienda, transformando drásticamente el centro de las ciudades. La crisis del 73 no detuvo totalmente estos procesos, pero dio paso a una transición, donde se reconfiguraron tanto las necesidades espaciales como productivas de los inversionistas, lo que terminó afinando las formas de gentrificación, que se adaptaron cada vez a las necesidades de acumulación implícitas en la nueva lógica productiva (Hackworth & Smith, 2001).

A grandes rasgos, esta nueva fase productiva se basa en la expansión de las tecnologías de la información y los avances en sistemas computacionales y robóticos, que han permitido la flexibilización productiva y los procesos fragmentados. Estos avances fueron la respuesta ante la crisis que vivía el *modelo fordista de producción*, que alcanzaba los límites de su modelo de expansión, haciendo mayores las *deseconomías* de escala acumuladas alrededor de sus grandes centros industriales, que las ventajas que lograban brindar. Ante este panorama el avance tecnológico permite una fragmentación y flexibilización espacial de la producción, a la vez que asegura la centralización corporativa con sistemas de comunicación y transporte que permiten la producción *just in time*, y la subcontratación de empresas por todo el mundo, permitiendo que cada parte se dedique de lleno a su campo de especialización, a una escala mundial (Harvey, 2013; Smith, 1979). Este cambio no sólo fue un avance técnico, sino que incorporó un marco institucional e ideológico, sobre el que se aseguraron los intereses políticos de esta forma de producción. De este modo la expansión de la globalización y del *libre comercio*, junto con las grandes instituciones supranacionales, permitieron la articulación de grandes industrias transnacionales y de sus filiales, en redes globales de producción a escalas nuevas.

Para los estudios urbanos, este cambio se ha reflejado principalmente en un estudio sobre la rearticulación productiva, y la revaloración de los centros como puntos neurálgicos de redes globales, sobre la producción de grandes suburbios y ciudades industriales (Smith, 1979; Ley, 1978; Harvey, 2013). En este sentido, Hammet (1991), se pregunta si este regreso hacia los centros urbanos, hará parecer el tiempo

de la ciudad industrial y el modelo suburbanizador en general, como sólo un intermedio entre las ciudades *compactas*, donde vuelva a predominar la accesibilidad y la centralidad, sobre las bajas densidades y el espacio.

Una segunda oleada gentrificadora, o de “anclaje de la gentrificación”, es señalada por Hackworth y Smith (2001), entre los años de 1978 y 1988. Así el término se popularizó realmente hasta los años 80, principalmente por el desarrollo de la discusión entre las posturas de la gentrificación *por oferta y por demanda*, mejor conocido como el debate *producción-consumo*, o simplemente el debate *Ley-Smith* en el que se pretendía encontrar *de dónde provenía* la gentrificación, quienes la producían. Esta discusión, que abordaremos más adelante, permitió así el desarrollo de varios modelos que buscaban desentrañar las causas profundas de un cambio en las relaciones de clase y en cómo se expresan espacialmente (Mathema, 2013; Hernández Cordero, 2015; Hackworth & Smith, 2001).

Es interesante que el debate *producción-consumo* se dé en ese momento histórico en el cual los gobiernos locales responden con iniciativas para atraer inversión y rehabilitar sus centros degradados. Esta oleada se caracteriza por no promover como tal los procesos de *gentrificación* directa como se hizo en la primera etapa, sino que se busca promover el mercado de la inversión privada, tomando una actitud *liberal* en la que el papel de las administraciones públicas se reduce a dejar pasar, al capital y sus agentes movilizadores. Los artistas y las *profesiones creativas* sirven como punta de lanza de este proceso, que luego es llevado a su fin por los inversionistas, por lo que también se genera el auge de las teorías de la *gentrificación espontánea* o por *acción colectiva*.

Este enfoque, centraba su atención en los cambios realizados en el territorio, y en lo que estos podían decir del entorno social que los forma. Si bien no tomaremos la idea del *espacio reflejo*, o de una correlación directa entre el espacio y la sociedad que *lo forma*, es obvio que hay una expresión espacial de cualquier forma de habitar y producir en el espacio. En el caso específico del *Nuevo Polanco*, es interesante ver cómo la transformación y desaparición de las fábricas ha cambiado radicalmente la imagen de la zona.

Los cambios en el territorio pueden implicar una cierta lucha por el mismo por parte de sus habitantes, tanto por los tradicionales como para los que buscan insertarse. La lucha por el territorio no sólo implica



una dimensión física, sino que también simbólica. Esta división es meramente explicativa, pues en la práctica ambas dimensiones son construidas por distintos grupos de reglamentaciones, construcciones y acciones en los que se disputa un control espacial, así como las dinámicas que se desarrollaran en él de manera cotidiana. En el presente trabajo un primer objetivo del análisis estaría por tanto en la búsqueda de los cambios de uso de suelo y la aparición de viviendas, centros comerciales, museos y otras atracciones que no sólo generen transformaciones físicas, sino que crean una barrera hacia los barrios tradicionales, cuyas dinámicas pierden fuerza al desaparecer sus viejos espacios, prestando especial atención al papel de la oferta cultural, del consumo como actividad social y la consolidación del *Nuevo Polanco*, casi como una marca para los espacios *renovados*.

### **La complejización del concepto: Del debate Producción-Consumo a la *Teoría Integrada de la Gentrificación***

A pesar de que en sus primeros años el término *gentrificación* servía para describir un proceso muy específico, con el paso del tiempo y su difusión por el mundo, se fueron matizando algunos aspectos, que servían para una mejor comprensión de los cambios urbanos en las distintas ciudades donde se pretendía estudiar este fenómeno. De este modo, características tan esenciales como el mismo desplazamiento de individuos, el regreso a los centros históricos, e incluso el reciclaje patrimonial, fueron cuestionados como parte esencial del proceso, desarrollando así propuestas que se adaptaban mejor a los distintos entornos. Esto ha formado todo un abanico entre las formas de entender el proceso, tanto por una búsqueda de las causas, como consecuencias o el grado de dominancia que este proceso puede tener dentro de la estructura urbana, en comparación, por ejemplo con los procesos de suburbanización (Atkinson, 2002). A continuación podremos ver algunos de estos debates y las relaciones que se han establecido entre las distintas formas de abordar el cambio que el proceso mismo ha tenido a través del tiempo.

Como se ha apuntado anteriormente, el debate fundacional que dio gran difusión a la *gentrificación*, es el de Ley y Smith surgido a finales de la década de los 70, también conocido como producción-consumo, y ha sido uno de los principales momentos de construcción del término en su amplio espectro. En este se contraponen la corriente de pensamiento marxista de la producción del espacio, representada

principalmente por Neil Smith, con los trabajos que sentaban sus bases en la ecología urbana, como los de David Ley, que hace de su representante principal. Como tal el debate puede verse iniciado, con una publicación de Smith (1979), pero este es en parte una respuesta a un primer trabajo de Ley (1978), un año antes.

Para Ley la explicación sobre el origen de la gentrificación se centra en el proceso de cambio de los habitantes, que se deriva de su consumo cultural, y sus aspiraciones de vida, donde la vida urbana se opone a la tradicional vida de suburbio. De este modo Ley asocia un cambio generacional que podría decirse *natural*, donde las viviendas entran a un *nuevo ciclo de uso*, con un cambio económico y cultural, donde el valor agregado de los centros históricos y de la vida urbana es elegido por el consumidor con mayor capacidad económica. De este modo posiciona como los principales agentes gentrificadores a los individuos que son potenciales gentrificadores y que se deciden por puntos específicos de la ciudad central (*inner city*), asociados a los gustos en boga de las clases medias y altas.

Ya desde su texto de 1978, Ley apunta que este proceso es realmente *nuevo*, pues está directamente asociado a un cambio que, antes que nada, viene del sistema productivo, en donde la desindustrialización de las ciudades se da a la par de una centralización corporativa y directiva, que lleva a transformar la ciudad central al atraer a una nueva clase media de *cuello blanco*, principalmente oficinistas y distintos trabajadores de los servicios, mientras los obreros son desplazados hacia los suburbios, al alejar sus fuentes de trabajo, mientras que la presión económica sobre sus viviendas aumenta. En realidad, Ley continúa una línea de trabajo que desarrolla las teorías de Daniel Bell y Habermas, sobre la sociedad post-industrial y el capitalismo avanzado, respectivamente (Hamnett, 1991; Ley, 1980). De este modo su relación con el tema comienza por explicar los cambios económicos, políticos y culturales que puede observar. A nivel económico ve una disminución de importancia del trabajo obrero que pierde terreno ante el desarrollo tecnológico, a la vez que la innovación se vuelve más importante también en la oficina y la administración. Esto da un gran crecimiento de la necesidad de trabajadores *de cuello blanco*, como oficinistas, gerentes, administrativos. Para Ley era el paso de *una sociedad productora de bienes* a una *productora de servicios*.

Coincidiendo con estos procesos, Ley observa un crecimiento en el papel de la individualidad y del arte dentro de la vida de estas personas, en ello ve el desarrollo de grupos *significativos*, que se destacan como una *nueva clase social*, que aprovechan su posición acomodada para recrearse, por lo que tienen un estilo de vida con un consumo muy alto orientado a intereses comunes, generalmente estéticos o filosóficos y

que representan una importante demanda de espacios habitacionales específica de acuerdo a una cultura propia de *lo deseable*. En ese sentido es que incluso llega a hablar de la *producción de profesionales* (1986), por lo que Hamnett (1991), propone que más que ser *de consumo*, su orientación es hacia la *producción de gentrificadores*, como la pieza clave para entender el proceso.

El punto clave por el que la propuesta de Ley es importante se basa en la relación que señala entre la reestructuración económica de la producción fordista, y la transformación en una ciudad posindustrial, en referencia a la construcción de un espacio corporativos y con el acceso a los servicios necesarios, que termina por formar en los *centros*, un nicho de trabajo específico que a su vez condiciona las nuevas relaciones con el mercado habitacional (Hamnett, 1991). Argumenta además que estas *nuevas clases medias*, no sólo presentan patrones de consumo diferenciados, en muchos casos influidos por la vida cosmopolita que su mismo trabajo implica, sino que además puede conjuntarse con factores puramente demográficos como son la *segunda transición poblacional* y las *nuevas familias*, donde el papel del hogar y de las relaciones tanto dentro de la familia como con las familias que comparten el espacio cotidiano tienden a cambiar, haciendo que se reconfigure el mercado de una búsqueda de patrimonio en los suburbios, a la preferencia por un pequeño espacio dentro de la ciudad que permita una vida cómoda y con mucho contacto con los vecinos. (Ley, 1986)

De este modo, se plantea que la acción colectiva de muchos individuos cambia los usos espaciales y a su vez consolida las nuevas dinámicas e implica que esos gustos comunes se han conjuntado por una afinidad de clase que puede mantenerse ante la subida de precios y por un gusto estético y por la *selección del barrio*.

Para él, lo importante es la producción de *gentrificadores*, ya que considera que estos nuevos residentes encontrarán un nicho adecuado casi en cualquier lugar, pues tienen capacidad económica y el gusto por el consumo que les garantiza volverse una presión en el mercado, al juntar los números suficientes, por lo que para el autor, desarrollan un mayor gusto por la estética del espacio que habitan al disponer de la libertad para elegir el que más les convenga. Así la teoría de Ley explica la causa, en los cambios de la división socio-espacial del trabajo, concentrándolo como un fenómeno sólo en un número *limitado de ciudades (post industriales)*, y que responde al nacimiento de una *nueva élite con demandas y necesidades* que deben localizarse alrededor de los reacomodados centros económicos. De este modo deja clara la pauta de donde pueden esperarse estos cambios. Sin embargo, da por hecho la existencia de

un espacio adecuado, así como de facilidades institucionales como la compra de los terrenos, créditos inmobiliarios, hipotecas, etc. Ésta es la principal crítica de Smith, junto a otra serie de correcciones más bien metodológicas o de cuestionamiento de la validez de sus indicadores.

En este sentido, las aportaciones de Ley nos serán de gran utilidad en este trabajo, en cuanto que se busca explorar la relación entre el cambio productivo, en el que enmarca todo el proceso y el cambio cultural que conlleva, al crear nuevas élites, y nuevas clases medias que se redistribuyen en el ámbito urbano de la Ciudad de México. Aunque compartimos parte de la crítica vertida a este acercamiento, puede aportar mucho en relacionar el cambio simbólico y el cambio físico con la rearticulación industrial y el cambio habitacional que acarrea en el área de Nuevo Polanco.

Este enfoque pretendía relacionar así los cambios en el territorio a una serie de nuevos actores que servían como sujetos de cambio. Para Ley la mayor importancia está en dilucidar cómo afecta el cambio económico, entendiendo con ello la identificación de los sectores centrales de la economía, a los *gentrificadores*, ya que ellos llevarán la pauta en la reestructuración habitacional, ligada a su reposicionamiento social y laboral. De esta manera, esta tesis se centra en identificar estos actores y averiguar las razones por las cuales emprenden acciones colectivas en un territorio concreto de la Ciudad de México.

Es relevante, por otro lado, hacer notar que Ley, más que establecer una pauta global, defiende que la gentrificación apenas aparece como un fenómeno de las ciudades *postindustriales*, pensando con ello en las ciudades más poderosas del mundo. Por lo tanto, es importante preguntarnos en que dimensión es que un cambio de éste tipo esté ocurriendo en la Ciudad de México, entendiendo que puede haber diferencias importantes tanto en el peso demográfico como en el poder económico de las *nuevas clases medias y altas*, así como en la influencia espacial que tuvieron las industrias en esta región y que, de acuerdo al paradigma de Ley, debería cambiar hacia los servicios. En este sentido es muy importante la crítica de Pradilla (2008; 2009), que se discutirá más adelante al abordar su impacto en Latino América, de entender la diferencia entre las jerarquías de las ciudades en el mundo globalizado. Por un lado, el ser grande no vuelve a la ciudad de México una ciudad central dentro de los circuitos económicos; por otro lado, el hecho de tener muchos *servicios al consumidor*, no es equiparable a la *tercerización* de los países centrales, que mantienen el control mayoritario de los *servicios al productor*, siendo estos los servicios de los que se habla como motor del cambio urbano.

En contraste con las ideas de Ley, la teoría de Smith se centra en el estudio de los factores asociados a la producción económica. Si bien acepta la influencia del consumo, le parece que este sólo determina la forma final que tomara el espacio, por tanto, lo toma como una variable dependiente, en este caso, de la existencia de espacio gentrificable, es decir que depende de un espacio con características específicas para que pueda llegar a darse la gentrificación. Para él es una decisión de peso económico, y no sólo una influencia cultural, en donde la ganancia es el motor principal por el que se promueven los *redesarrollos*, es la ganancia y la seguridad de la inversión, y donde la pieza clave no son los gentrificadores, sino la disponibilidad de un espacio gentrificable, así como de las instituciones que respalden la transformación. Smith también busca encuadrar su teoría en una explicación más amplia del cambio productivo, de hecho, reconoce el gran acierto de Ley al explicarlo como una reestructuración de las ciudades centrales y su relación con las redes productivas mundiales, y reconoce que esta teoría es una de las pocas que intentan dar un sentido global e histórico a los procesos gentrificadores. Aun así, critica duramente el enfoque de consumo, que le parece sesgado y centrado sólo en la etapa final de *formación*, pero incapaz de explicar el origen de los espacios que los gentrificadores aprovechan. Para Smith el punto de quiebre también tiene que ver con la reestructuración productiva, pero en este caso conforme al valor del suelo como su elemento central. De este modo explica como a inicios del siglo XIX era evidente el valor mayor de los terrenos de la ciudad central y como decaían hacia la periferia, como bien las teorías clásicas del mercado, pero las construcciones en decadencia y la fragmentación de la propiedad a partes cada vez más pequeñas, hacían incontestables las inversiones individuales. De este modo, con la llegada de la ciudad industrial el precio de los terrenos y la calidad de la construcción eran incompatibles, mientras que la construcción se prestaba a hacer buenos precios de escala, ante grandes inversiones, el precio del suelo y su fragmentación hacía imposible un proyecto rentable para los inversionistas. Esto junto con la propagación de los automóviles y de otras mejoras tecnológicas, que permitieron cubrir ciertas necesidades productivas desde los linderos urbanos, fueron la clave para la proliferación de los suburbios, con suelo barato que hacían interesante la inversión inmobiliaria, y con la oferta de espacios menos saturados.

Esta crisis a su vez repercutía en los centros urbanos, donde se habla del proceso de *filtrado*, es decir donde lentamente la necesidad había obligado a dejar de lado la reparación de cierta porción de casas de distintos barrios. La acumulación de estos saldos negativos termina por generar un círculo vicioso entre la falta de inversión y la caída de los precios de renta que dan las casas. Debido a las características

inherentes del mercado inmobiliario, el efecto *vecindario*, hace que el precio de las propiedades se vea afectado por las propiedades que lo rodean. Este hecho implica que cualquier estructura o infraestructura cercana, o la falta de ella afecta directamente la valoración del terreno, al hacerlo más o menos deseable. Sin embargo, a gran escala esta misma propiedad hace que no solo sean afectados por lo que los rodea, sino por la posición relativa que el sitio ocupa con relación a otras estructuras o infraestructuras. Es decir, que el mismo terreno puede acumular una serie de ventajas, y desventajas como también se ha visto, por el *grado de centralidad* y las conexiones que desarrolle, en línea con las ideas de renta de Ricardo o con la renta diferencial de Marx. Así el precio del terreno recibe un precio mayor mientras concentre mayor *centralidad*, visto como una inversión. En ese sentido la vivienda en los centros ya no permitía explotar esta *centralidad*, pues como inversión la vivienda solo reedita las rentas o en el caso del dueño-ocupante el hecho de no pagar renta, pues la decadencia generalizada implicaba una mayor inversión en reparaciones de la que podía recuperar cualquier inversionista.

Si bien estas ideas fueron puestas en tela de juicio a medida que la ciudad industrial y los procesos de suburbanización avanzaban, creando nuevos patrones espaciales y con ello nuevas relaciones entre los espacios y sus precios. Sin embargo, el cambio productivo que se vivía a finales de la década de 1970, hacía pensar a Smith que el regreso a la ciudad permitía aprovechar mejor los terrenos y redesarrollarlos, al valor que presentaban en ese momento con su uso diario. La aportación central de Smith sería por tanto explicar la tasa de ganancia, o la diferencia de rentas (*rent gap*) como la diferencia entre la caída de valor de las casas y los barrios *degradados*, por el proceso de *filtrado* u otros efectos similares, y el aumento de los precios de los terrenos por el crecimiento urbano y la especulación sobre los usos que podrían darse le. Por lo tanto, plantea no sólo la existencia de la diferencia de rentas (*rent gap*), sino que asume que es un producto creado, donde el papel de los gobiernos y de las instituciones de hipoteca y de crédito, y de los inversionistas y desarrolladores, juegan un papel tanto o más importante que el de los consumidores finales, que para él sólo forman parte del proceso de *redesarrollo* en un espacio *gentrificable*, siendo la producción de esto último donde debe centrarse el estudio de la *gentrificación*. La cuestión de las opciones o de preferencias individuales le parecía superflua, pues dependía de la existencia de un campo de posibilidad para la acción colectiva, lo que Smith interpreta como una consecuencia de una serie de primeras acciones guiadas por los inversionistas, más que como un espontáneo deseo por un espacio específico de la ciudad. De este modo acepta en parte la existencia del fenómeno de la acción colectiva, pero lo subordina a su teoría donde prima el mercado inmobiliario y

sus inversionistas, actores que serán abordados en este trabajo como elementos gentrificadores de la zona de Nuevo Polanco. De este modo y en textos posteriores argumenta el papel preponderante de apoyos institucionales como las hipotecas y créditos, así como de las políticas urbanas locales y nacionales que promueven un nuevo modelo urbano, donde el centro está reocupando su espacio. Este tema también se antoja de interés para nuestro trabajo y así planteamos hasta qué punto las autoridades locales tienen una visión de ciudad o sencillamente el proceso de cambios de usos del suelo en la zona de Nuevo Polanco, y el arribo de nuevos residentes, responde a una mera lógica económica donde los poderes públicos son meros observadores, y de ser así en que otras instituciones se apoyan esta *transformación económica*. De este modo se explica que esta producción desigual del espacio, no es más que un reflejo de las relaciones de clase que se mantienen en el sistema productivo, donde la gentrificación sirve como una herramienta para la reproducción del espacio, pues la misma forma en que este espacio es producido permite la máxima acumulación de capital al afianzar las nuevas redes de cercanía y conexión a los centros neurálgicos del sistema transnacional de comercio.

Estas posiciones fueron duramente criticadas por autores como Mullins, Beauregard, Rose, etc. por su estructuralismo y por la falta de espacio a los actores, y por la dificultad, sino imposibilidad, de medir la brecha de renta. Siguiendo una lógica economicista, también se ha criticado la *contradicción* que implica que los inversionistas a corto plazo sean adversos al riesgo por lo que la demanda, en principio, debía de probarse; por tanto, se reconoce implícitamente el papel de los actores y de la autonomía personal en la toma de acciones colectivas, bajo un paraguas encorsetado de decisiones macro. Estos críticos proponen relacionar el cambio en el territorio con ciclos generacionales que enlazan con los ciclos de las propiedades, así como con nuevos ideales urbanos que enaltecen la vida interior sobre la monótona vida del suburbio, y otras formas de acción individual que la visión economicista obviaba, y que son fundamentales para entender la reestructuración de los mercados laborales y habitacionales y las relaciones entre estos y el papel del lugar dentro de la estructura urbana (Ley, 1986; Hammnet, 1991; Rose, 1984). En todo caso es obvio que más allá de los cuestionamientos sobre el *rent gap*, su sola existencia no prueba más que la posibilidad de *gentrificación*, no explica el origen de los gentrificadores cuya existencia da por sentado, y centra su vista en la creación de un espacio de posibilidad.

El enfoque de la producción, no obstante ignorar los aspectos relacionados con el individuo, nos invita a ver en un espectro un poco más amplio el proceso de *gentrificación*, buscando integrar a una serie de agentes de cambio, incluyendo el papel de la administración, las facilidades crediticias e inversiones (y

de donde provienen), así como las empresas desarrolladoras y finalmente los nuevos consumidores, aunque les relegue un papel secundario.

De este modo, se cambia el centro de la observación del resultado final, a la búsqueda de la construcción territorial, dándole su peso a cada actor y dejando ver así las diferentes escalas en las que afectan desde los actores más grandes, como son instituciones bancarias y crediticias, hasta los gobiernos locales y el efecto de los nuevos habitantes y sus decisiones en la transformación del proyecto original, aunque presta mayor atención al papel de los grandes grupos inmobiliarios y a las agencias gubernamentales e instituciones crediticias en los procesos de gentrificación.

El análisis de Smith introduce reflexiones interesantes sobre la transformación espacial urbana, ya que también considera los antecedentes como parte de la construcción del espacio propicio, considerando así el tiempo de degradación y la falta de acciones para combatirla, fueran intencionadas o no, como parte fundamental en la formación de este espacio *gentrificable*. Nuevamente éstas son líneas de investigación que sería interesante retomar en el estudio de Nuevo Polanco. En nuestro caso de estudio, un primer aporte sería la identificación del papel de principales agentes de cambio, como serían las empresas constructoras, las inmobiliarias, las empresas con oficinas en el área, las instituciones financieras, así como la administración local y a nivel D.F., que se agregan a los ya mencionados desde el enfoque del consumo.

Otra parte importante que nos obliga a considerar esta revisión del debate es la integración de una mirada cronológica amplia, que nos permita entender la decadencia que vivió la zona, así como explicar un poco sobre la situación de los predios, como sus tamaños, la preponderancia de la ocupación por dueños o de renta de la habitación, entre otros indicadores que nos permiten adecuar nuestro marco conceptual a la situación específica de un espacio industrial como el que fueron las colonias Granada y Ampliación Granada, que ahora son el núcleo sobre el que se expanden los proyectos de *Nuevo Polanco*. Incluso la diferencia que se dio entre los grupos de colonias, porque si bien su origen es el mismo, resultado de la urbanización rancherías construidas en terrenos de viejas haciendas, y que mientras unos fueron residencias de gran lujo, como serían los de Polanco, otros fueron destinados a un uso industrial, como *las granadas*, otros de uso residencial pero para los mismos obreros y otras familias de bajos recursos, y unos últimos como terrenos para la creciente red de servicios y equipamiento urbano. Entender estas diferencias y la forma en que han afectado, así como el lugar relativo que han acumulado por su ubicación cada vez más central, son datos básicos para comprender el nacimiento de Nuevo Polanco en ese nicho específico de la Ciudad de México, y para poder entender las presiones que seguirá propiciando sobre



sus vecinos.

El debate entre los enfoques de producción y consumo terminó por aceptar que ambos procesos son configuradores de los cambios territoriales, y que en general se refuerzan mutuamente. Pero llegar a este acuerdo fue difícil, ya que partían de dos posturas opuestas, que a pesar de complementarse y no ser mutuamente exclusivas, mantenían al menos por un tiempo, una serie de cargas políticas que parecían incompatibles. Así, aunque durante todos los 80 se siguió esta discusión, ya en 1986 Smith intentaba hacer una versión unificada, en la que sin embargo no dejó de subordinar el enfoque *de consumo* a sus propias inquietudes (enfoque *de producción*). De este modo incorpora las ideas de Ley de la cultura y las influencias del consumo, pero sólo como un marco dependiente de la reestructuración espacial y laboral que implica el cambio productivo, manteniendo la primicia de actores de gran escala sobre los *gentrificadores individuales*, que le parecen una consecuencia natural a una forma de acumulación y a un patrón institucional que la protege. Si bien Zukin (1987) argumenta al año siguiente con un importante trabajo sobre el rol clave de los *pioneros individuales*, y sobre las formas de *filtración inversa* o de *renovación por filtración*, no podríamos dejar de señalar que la mayoría de los trabajos que proliferaron en esta área se dan entre el paso de la *segunda oleada gentrificadora* e inicios de la *tercera*, que han sido identificados por Hackworth y Smith (2001), como los momentos de mayor empuje de la acción colectiva, facilitada por los canales institucionales ya abiertos. En este sentido es justo para la primera oleada y nuevamente para la profundización de la tercera, que la acción de los grandes agentes es necesaria para crear un ambiente propicio a la inversión privada y a los pequeños actores.

Hoy podemos considerar que el debate teórico entre ambos enfoques ha sido zanjado, uno de los mejores ejemplos es la propuesta integrada que hizo Hamnett (1991), que aceptaba razones de ambas partes y permite entenderlas como un mismo proceso, invitando a ver que ambos enfoques apuntan a partes relevantes del proceso o a condiciones de posibilidad pero que ninguna por sí misma puede explicar el fenómeno en su conjunto. Ahora bien, aunque cada vez fue más difícil rechazar totalmente los enfoques alternos, la carga política y la preeminencia de ciertos factores sobre otros han seguido en discusión. De hecho si bien se aceptan casi siempre la idea de los cambios en el territorio y de la participación de estos múltiples actores, la reinterpretación del papel que estos juegan y las relaciones que establecen entre ellos siguen respondiendo en buena medida al gusto de los autores, por lo que se desarrollan enfoques tan diversos como los que abogan por este proceso como una *posibilidad de rehabilitación espacial* como

parte de una forma de *gentrificación positiva*, libre de costos humanos, o quienes contrapusieron a la narrativa de clase contra otras formas de segregación que marcaban la distribución espacial de la ciudad, dando una gran complejidad al debate sobre los costos del cambio urbano, pero también de la falta de este. Un caso clásico es el caso del reconocido trabajo de Castells (1986), donde contrapone esta posibilidad que se brinda la gentrificación de San Francisco a la población homosexual, como una posibilidad de mejora considerable para su estilo de vida, a costa del desplazamiento de población de escasos recursos, compuesta principalmente por grupos latinos y afroamericanos.

La misma producción académica acerca de la *gentrificación* dio un vuelco hacia 1989, cuando Hackworth y Smith (2001) señalan el fin de la segunda oleada gentrificadora, y el inicio de una importante etapa de transición, caracterizada por una gran retirada de los capitales de inversión, lo que generó no solo una enorme reducción en los procesos *gentrificadores* para estudiar, sino que también fue posible hablar de un proceso conocido como de *degentrificación* o de *gentrificación invertida*. Esta idea no prosperó demasiado a pesar de la emoción momentánea. Duró poco, hasta que inició la tercera oleada, dejando apenas algunos casos marginales para estudiar la *degentrificación*, aunque no por ello debemos dejar de anotar que es parte de lo que podríamos esperar en los momentos de reestructuración y transición que pudiera tener el proceso en el futuro. (Hackworth y Smith, 2001)

Estos estudios dieron por hecho en general que se volvería a los patrones de suburbanización y que la gentrificación había sido algo efímero, por lo que se dio poca importancia a la reestructuración de las relaciones entre los gobiernos y la inversión privada. Para Hackworth y Smith (2001), la segunda oleada de gentrificación terminó cuando se acabaron los espacios adecuados para la inversión, dadas las condiciones que había después de la primera transición donde el estado fue encargado de organizar y garantizar las inversiones, y que había permitido un segundo ciclo de reinversiones en el mismo marco institucional. La falta de garantías en espacios más lejanos y la saturación de los primeros espacios liberados, hace que la presión y la especulación aumente hacia espacios más alejados, pero necesita de la aprobación y apoyo de distintos mecanismos institucionales, tanto públicos como privados. De este modo al terminar la segunda oleada los terrenos cercanos a los centros, sobre todo a los Distritos Centrales de Negocios (DCN ó CBD, por sus siglas en inglés Central Business District), ya han sido *renovados* al máximo, mientras que muchas áreas todavía *degradadas* no dan las *garantías necesarias*, haciendo casi imposible la *gentrificación* por actores individuales, o por una acción colectiva espontánea.

Esto puede darnos también algunas pistas sobre el fin del debate *producción-consumo*, que decayó hacia esos años, seguramente a la par que se reducían los sitios de observación. Aun así el concepto ya tenía una difusión importante y era conocido a nivel mundial, por lo que el inicio de la tercera oleada produjo un eco por todo el mundo, tanto de quienes lo promovían como mecanismo de sustentabilidad o de mezcla social, como de quienes lo repudiaban y buscaban denunciar los desplazamientos y consecuencias negativas, invisibilizados desde la otra postura. (Hammnet, 1991; Smith, 1996.; Cameron & Coaffe, 2005; Atkinson, 2002).

La expansión global del proceso y del concepto de gentrificación, ha obligado a repensar el concepto y a pasar de una descripción de características *propias de la gentrificación*, a la búsqueda de diferentes tipologías y ejes sobre los que se pueda adaptar el concepto a la realidad local. Este tipo de enfoques, ha terminado por ver en el concepto una herramienta para dilucidar cómo se han relacionado los cambios productivos, los administrativos y la ocupación del espacio, poniendo también en relación los mercados inmobiliario y laboral como fuerzas estructurales en la formación de los tejidos sociales que conforman la vida urbana, y que juegan a través de los ciclos demográficos

### **La gentrificación como un fenómeno global**

Para Smith y Hackworth (2001) ya desde los 80 se consolida *la gentrificación* como un proceso global de amplio rango, que articula tanto procesos económicos como culturales, a medida que trasciende sólo de las *ciudades globales*, y comienza a afectar los centros de las ciudades de alta jerarquía nacional o regional, en todo el mundo.

La llegada de la tercera oleada gentrificadora, a inicio de los noventa, llega con renovada fuerza después de una etapa de transición, donde el aumento del peso de las administraciones locales en relación a los gobiernos centrales funciona como causa y efecto del boom de las políticas neoliberales en todo el mundo. El *urbanismo neoliberal*, y otros enfoques altamente asociados con la gestión empresarial del estado.

Esto significa para Hackworth y Smith (2001), que la preponderancia de uno u otro enfoque (producción o consumo) en el proceso sí ha cambiado a través del tiempo, conforme se configuran las reglamentaciones del uso de suelo y las redes productivas.

El paso a la tercera oleada significa un reforzamiento de los factores políticos e institucionales, que eliminaron los obstáculos a la inversión en zonas de mayor riesgo, principalmente en barrios pericentrales que podían dar grandes beneficios con las garantías adecuadas, y que fueron creando un marco institucional que propiciaba la acumulación en las nuevas formas económicas, y como tal, se reflejó en la producción social del espacio adecuado a esta lógica (Ferreira, 2015), logrando así la seguridad que necesitan las inversiones privadas más *riesgosas*. Esto se puede ver en la proliferación de la *gentrificación* fuera de los *centros urbanos*, donde áreas más amplias de la ciudad tienen cada vez más un bono de centralidad suficiente para que la inversión valga la pena. A esto se agrega la asociación *público-privada* como una forma de garantizar la inversión y de promover *el desarrollo* adecuado a los ideales de las partes participantes, esta última es señalada por Culomb, como una de las principales características que nos permiten ver el boom de los grandes proyectos urbanos en la ciudad, como en los que la participación mixta se vuelve un eje rector del redesarrollo estratégico.

Es por esto que propuestas conceptuales como *urbanismo neoliberal* junto con el *city branding* o, *las ciudades creativas, inteligentes, o competitivas* son representativas de las varias interpretaciones y posiciones que han tomado los gobiernos con respecto a la reestructuración productiva y a la apertura de mercados globales, altamente especializados, que se ha propiciado en estos últimos años, reflejando así las estrategias específicas que cada territorio ha tomado para encontrar sus nichos de mercado e integrarse a las redes globales de producción. Por supuesto no todas estas interpretan de igual manera la acción gubernamental, ya que mientras que los dos se utilizan como conceptos *críticos*, aunque su alcance puede ser un poco limitado pues su producción se da principalmente en la academia, mientras que propuestas como la ciudad *inteligente, creativa o competitiva*, han sido parte de una narrativa hegemónica que legitima las presiones de los actores globales e invita *integrarse* a las cadenas globales de producción y distribución, organizando con ello una nueva división espacial del trabajo (Smith 2009; Díaz Rodríguez, 2007).

Ante este panorama la advertencia de Fox-Gotham sobre como pretender que la *clase creativa* guía el proceso *gentrificador* supone omitir “los efectos complejos y multidimensionales de las transformaciones socioeconómicas a escala mundial y el poderoso papel que juegan las corporaciones en la organización y desarrollo de los espacios elitizados” ([Fox-Gotham, 2005: 1114] cita en García y Díaz, 2008: 6)

Durante los años 90, la proliferación de las geografías humanistas y la fuerza de los enfoques posmodernos, fueron quitando al análisis de clase su papel como única dimensión relevante dentro del concepto, para incluir otras como la edad, el género y la etnicidad, llegando a exponer complejas situaciones, en las que los grupos gentrificadores eran identificados como *minorías vulnerables* (por ejemplo, colectivos homosexuales), o como parte de reestructuraciones de la familia y la sociabilidad urbana en el siglo XXI. La expansión del estudio de *gentrificación* en una mayor cantidad de países, a la vez que comienza el debate sobre su aplicabilidad fuera de los entornos en los que fue creado, llevó al desarrollo de visiones mucho menos ortodoxas, donde la aparición del fenómeno en situaciones totalmente nuevas llevó a hablar de formas como la *gentrificación rural, turística, de zonas industriales, de pueblos conurbados, etc.* (Philips, 2005; Checa, 2011; Quiroz y Cadena, 2015)

Estas nuevas propuestas agregaban una gran flexibilidad al concepto y abrían pauta para reinventarlo de acuerdo a las necesidades locales. Por el otro lado esta dispersión fue haciendo que cada vez más difícil establecer parámetros de comparación entre los distintos estudios. El hecho es que la dispersión de temáticas y enfoques ha dado pie a una relativización de la carga política que el término conlleva, que sumado a un uso laxo y poco cuidadoso ha desdibujado el significado del término. Esta amplia dispersión del fenómeno y las corrientes interpretativas que desató por todo el mundo, y la lucha por la carga política que el término conlleve, demuestran los varios frentes en los que este término sigue siendo útil a la discusión sobre los próximos cambios urbanos y su relación con el sistema económico y político que se consolida cada vez más. Sin embargo, aceptar el alcance global, no debe confundirse con pensarlo como un proceso *homogéneo* ni *homogeneizante* como ha pasado con *la globalización* (Pradilla, 2008; 2009). El caso es que existe una situación desigual entre los distintos países y sus ciudades, y estas diferencias repercuten de manera específica ante los escenarios internos que cada uno de estos presenten, y a medida que la flexibilización productiva permite la competencia a escala local crecientemente, esta tendencia se ve maximizada.

Común, sin embargo, en la evolución de los estudios sobre gentrificación ha sido la coincidencia en que el desmantelamiento del estado de bienestar está en la clave del impulso que han tenido estos procesos en el marco de una etapa que muchos han tildado de neoliberal.

Este es un rasgo esencial para cuestionarios cómo se afecta a los países con pocos o nulos apoyos sociales,

en los que el estado benefactor fue más fácil de desmontar o simplemente no existió, contra los que tuvieron estados fuertes y cuyo desmantelamiento fue parte de toda una reestructuración, con la oposición y resistencia que esto implica.

### **América Latina y la entrada al nuevo milenio**

La dispersión de las *corrientes interpretativas* del proceso, se ha visto a la par de una supuesta expansión del fenómeno por el mundo. Estas interpretaciones han encontrado resistencias en algunos de estos nuevos espacios, por quienes ven en el concepto una moda pasajera que no explica realidades de la zona, mientras otros lo ven como una herramienta de dominación y de creación de un relato hegemónico que no ve las diferencias esenciales con el *mundo desarrollado*, ocultando así procesos de dependencia transnacional bajo el nombre de un efecto *homogeneizante y global*. (García y Díaz, 2008; Pradilla, 2008)

En el caso de su paso al mundo hispano parlante, sus primeras apariciones fueron en España, durante los años 90, y ya desde finales de esa década comenzó a expandirse también por América Latina. La identificación de los trabajos de esta temática no es sencilla, ya que, como bien explican García Herrera y Díaz Rodríguez, “tropieza con la variada denominación que reciben los procesos de cambio social inducidos en las áreas urbanas sometidas a transformación. En efecto, estamos ante un fenómeno de muy heterogénea designación” (2008: 8). Por lo tanto, es necesaria una búsqueda amplia, en la que se incorporen trabajos con otros enfoques teóricos para definir el fenómeno observado, como serían “recualificación socioespacial”, “cambio social y segregación” o algunos estudios sobre “áreas urbanas centrales” y cambios en el “centro histórico” (García y Díaz, 2008).

A pesar de que el término fue usado por primera vez por Gabancho en 1991, su verdadero boom empieza hacia principios de los 2000, cuando comienza a cuestionarse si es correcto su uso, incluso por los problemas propios de la traducción, pues ni en España ni en América Latina, hay una *gentry* como tal, por lo que se proponen versiones más *ad hoc* como *aburguesamiento* y elitización, pero que por otro lado hacen referencia a procesos que no serían totalmente los mismos, pues en teoría éste está asociado a las clases medias, principalmente como trabajadores del sector de los servicios. Por otro lado y de mayor importancia es que la misma morfología de las ciudades es diferente, por lo que la forma en que se refleje el proceso de gentrificación debe ser necesariamente diferente, de este modo no es solo una disputa por

el *neologismo* y por la forma de traducirlo, sino por su validez como concepto teórico que permita relacionar cambios sociales y de morfología urbana. (Hernandez Cordero, 2015; García y Díaz, 2008) Carreras (2010), en ese sentido propone cambiar de término, pasando a hablar de *centrifugación*, pues le parece que refleja una delimitación territorial clara, haciendo alusión a la idea del regreso al centro y de la importancia de la centralidad en el proceso, y permitiendo que se vuelva un término de *aplicación universal*, pues delimita claramente su área de aplicación y permitiría incluir el conjunto de los procesos urbanos que suceden en este ámbito. Este último punto explicita un poco más lo que el autor está dando por sentado, que es la preponderancia del espacio central como el nodo articulador de los procesos. Esto por un lado da una gran ventaja al permitir ver en conjunto una serie de procesos que confluyen y que presentan diferentes tipologías o formas por todo el mundo, y que pueden estudiarse como una unidad. Sin embargo, esta acepción del concepto deja fuera toda una serie de procesos que apenas han comenzado a estudiarse desde finales de los noventa, donde se han observado nuevas formas de gentrificación fuera de los centros, que han tomado cada vez espacios más lejanos, no solo dentro de la ciudad, aunque cada vez más alejados del centro, sino que la misma *gentrificación rural*, o por *turismo*, en las que el espacio juega un papel completamente diferente al *tradicional*. Estas últimas también reflejan las consecuencias del *urbanismo neoliberal* y de la redistribución de tareas a nivel estatal, dando cada vez mayor peso a la *administración local*, sin que necesariamente sean parte de la reestructuración productiva; más bien son una consecuencia de ésta, y de la necesidad de buscar nichos de mercado para ser una *región competitiva*, o alguna de sus variantes.

También se ha hablado de la diferencia entre *redesarrollo* y *gentrificación*; como la diferencia entre un proceso de reconstrucción total en el primer caso, y uno parcial o de reciclaje en el segundo caso, (como hace Ferreira Santos, 2015), mientras otros hacen esta diferenciación por si hubo o no desplazamiento de población, y proponen el término *residencialización*, como otra forma para los casos donde no haya ni rehabilitación ni desplazamiento (García y Díaz, 2008).

Para la Ciudad de México, Quiroz y Cadena (2015: 82) hacen una división entre la *regeneración radical*, el *reciclamiento programado*, y la de *pueblos conurbados*, ya que en cada una se presentan características específicas en sus procesos de gentrificación, asociados tanto al lugar relativo que ocupan en la ciudad, como al peso demográfico y la capacidad de organización de los habitantes tradicionales. La *regeneración radical* se refiere a procesos guiados por la administración, que buscan integrar puntos

estratégicos de la ciudad a las redes globales, ya sea por reciclaje como los casos de los *Docklands* en Londres o la *Defense* de París, o de nuevas áreas como en el caso de Santa Fe en la Ciudad de México. Estos han sido muy criticados por propiciar una socialización de los costos y una privatización de las ganancias. El *reciclamiento programado*, por su parte, se refiere a los procesos como el de nuestra área de estudio, donde los espacios dejados por la salida de las industrias, pueden ser aprovechados para los centros de decisiones corporativas y nuevos desarrollos de vivienda. Estos están mucho más marcados por el lugar relativo dentro de la red urbana, y de esto depende su inclinación hacia espacios residenciales o corporativos. Es la *gentrificación de nueva construcción*, que “se ha extendido a áreas en desuso de las ciudades, -áreas industriales o portuarias en abandono, núcleos urbanos fruto de agregación de antiguos pueblos” (Checa, 2011 :746). Y dentro de la dinámica urbana es lo que Cabrales (2006), describe como reincorporación de los intersticios del espacio urbano, y que Pradilla propone como fase de *consolidación*, para la ciudad *com-fusa* (donde convive la lógica compacta y al difusa), antes y después de sus fases de expansión (Pradilla, 2015: 5). Los *pueblos conurbados*, por último, serían los núcleos de población que son absorbidos por el crecimiento metropolitano, y en los que hay una tensión entre el patrimonio cultural y su estructura física, con las necesidades funcionales de la ciudad. Estos casos han desprendido múltiples matices entre la resistencia y la total homogeneización e integración a la metrópoli.

En América Latina el debate es todavía muy intenso, empezando por el rechazo sistemático que surge de considerar una estructura urbana diferente, donde tanto el papel de los centros como su *recuperación*, suponen un proceso *gentrificador* muy diferente al de los *países desarrollados*. Es el caso de autores como Pradilla que se muestra muy escéptico a la utilidad que estos términos puedan tener sin una profunda reelaboración y discusión dentro del contexto latinoamericano. A la vez que encuentra en su uso múltiples falacias en las que se invisibilizan las diferencias entre los países, y la diferencia de peso que éstos pueden tener en las redes globales de producción y distribución y por tanto el efecto que estos cambios puedan tener. (Pradilla 2008; 2009; 2015). Otro grupo han sido los autores europeos y estadounidenses que fueron decepcionados, como Janoshka, al no encontrar en los centros históricos los cambios que habían pronosticado.

También se han dado adaptaciones acríicas del concepto, cuando se replicaba el modelo sin tener demasiada evidencia empírica, como bien critica Checa (2011). Pero estas posiciones a pesar de su relativo poco peso en el mundo académico se han visto reflejadas fuertemente en la actitud y discursos



de las administraciones, los políticos y otros actores altamente influenciados por las ideas del *estado empresarial*, y de las virtudes de la asociación *público-privada*. Mientras otros autores se han dedicado a la idea de hacer una reelaboración del concepto, donde han intentado articularlo con la realidad latinoamericana, llegando a estudiar procesos de *gentrificación clásica*, *operación hormiga*, la *ligh*, *criolla* y múltiples formas de *gentrificación a la mexicana* (Delgadillo, 2015: 117-119; Checa, 2011). Por supuesto esta discusión ha sido dinámica, y muchos autores han pasado de una a otra posición matizando distintos aspectos entre la utilidad del concepto y las limitaciones que presenta.

En México, Checa (2011:743) hace referencia a una forma de gentrificación que se “usó como dinamo gentrificadora de la revalorización del patrimonio histórico de los centros urbanos, la tursitificación del mismo y la subsecuente dotación comercial de estos espacios y no tanto con la renovación del parque inmobiliario y de sus ocupantes que se realiza de forma más lenta”.

Esta acertada descripción, se refiere sobre todo al caso del centro histórico de la Ciudad de México, donde la reinversión y las nuevas ofertas culturales y de consumo, no han logrado transformar de fondo el ambiente, si bien ha logrado desarrollar un incipiente grupo de nuevos residentes y de consumidores, muy similares a los grupos *bohémios* que sirvieron de punta de lanza a la gentrificación, en lugares como Nueva York o Londres. En la ciudad de México no obstante se encuentran fuertes dinámicas de comercio y vivienda popular que impiden que el proceso gentrificador se desate: “tanto el grado de organización, como la mera presencia de estratos marginales de las clases populares suponen un importante freno a la gentrificación, convirtiendo la sustitución de usos y usuarios en los enclaves estratégicos, en proceso difícil y dilatado”. (Díaz Parra, 2015: 21).

En el caso de la ciudad de México la tendencia hacia un gobierno neoliberal se empieza a desarrollar con fuerza en el gobierno de Salinas, cuando se da luz verde para la compra-venta de los terrenos ejidales, garantizando la libre expansión de la mancha urbana sobre tierras baratas, así como la transformación de las instituciones federales de acceso a la vivienda en organismos de crédito hipotecario (Pradilla, 2015: 4-5; Shosan, 2015). Esto por su puesto no dio pie a un proceso de gentrificación, sino que al contrario permitió la expansión de suburbios y barrios marginales, aprovechados por grandes empresas inmobiliarias para casas de interés social, así como para fraccionamientos para las clases medias y altas. Sin embargo, no podemos dejar de considerar, como Smith seguramente señalaría, que esta acción refuerza el movimiento migratorio hacia los margenes de la ciudad. Considerando que ya existía una

reglamentación que había sacado buena parte de la actividad industrial de la ciudad, es interesante la caída de precios que pudo propiciar esta medida, lo que debe podría asociarse con la expulsión de población, o al menos con una creciente migración pendular.

Siguiendo la misma línea Hiernaux (2013), presenta la *gentrificación criolla* de los centros, donde distingue un intento de adaptar los modelos urbanos del *norte global* a las realidades locales, conduciendo a una gentrificación muy distinta en la que resalta la escasa atracción de nuevos residentes, así como la presencia de población de bajos ingresos que ha sido *invisibilizada*, pero que se mantiene, a la vez que conviven un comercio y oferta de servicios que apuntan especialmente a los consumidores, que pueden ser tanto para los sectores de altos ingresos, como para los sectores populares, mientras los servicios al *productor* en general siguen siendo un espacio monopolizado por las grandes ciudades centrales del sistema mundial (Pradilla, 2008; 2009).

De este modo Díaz Parra plantea que

“La gentrificación en América Latina es el resultado de acciones estratégicas desarrolladas por el Estado para adecuar las ciudades a las nuevas necesidades de acumulación del capital. Esto implica descartar la gentrificación como un proceso que responde mecánicamente a cambios en las pautas de consumo o al alcance de un determinado potencial de ganancia especulativa, resultado de una devaluación previa, factores que no obstante pueden jugar un papel relevante. La forma de las acciones encaminadas a conseguir estos objetivos estratégicos viene dada en gran medida por la importación de políticas procedentes de los principales centros urbanos del capitalismo global” (Díaz, 2015: 17).

Lo que a su vez explica una importante diferencia no sólo en el modelo urbano, sino en la misma forma que toma la sociedad, ya que

“El consumidor solvente del espacio en proceso de gentrificación no es sustancialmente diferente de aquel que puede encontrarse en los países centrales. Sin embargo, la demanda de este tipo de espacio cuenta con serias limitaciones. En primer lugar, la debilidad demográfica de las clases medias. En segundo, la mayor reticencia de estas a entrar en contacto con espacios anteriormente estigmatizados con base en la percepción de seguridad. Esto hace que la gentrificación espontánea, no planificada, sea mínima” (Díaz, 2015: 24).

Los enfoques latinoamericanos han promovido sobre todo la discusión sobre cómo pueden aprovecharse estos aportes teóricos para reinterpretar la realidad que se nos presenta. Para nuestro caso de estudio

recuperamos sobre todo la necesidad de posicionar nuestro punto no sólo en relación a su posición intraurbana, sino también por el papel mismo que la ciudad juega en el país y en el mundo. Solo partiendo de ambas *posiciones* será posible entender realmente como afectan los flujos globales, y como son distorsionados por los intereses y actores de las distintas escalas que intervienen en el proceso.

Por otra parte, entender las características propias del proceso debe incluir no solo entender la naturaleza del cambio de suelo, en este caso de industrial a residencial y a centros comerciales, u oficinas, sino que también ver como se relacionan estos, dejando ver el peso específico que las empresas tienen en la red productiva nacional, así como la relación de los mercados laborales y residenciales, que se renuevan sus ciclos con la reestructuración productiva.

Finalmente, no debemos dejar de observar sobre qué áreas genera presión un proceso como el que nos disponemos a estudiar, pero esto debe de ponerse en juego no solo con la actitud de los principales sujetos de cambio, como empresas inmobiliarias o la administración local, sino que también en relación con las dinámicas socioespaciales preexistentes, y sobre las estrategias de resistencia que los habitantes tradicionales puedan realizar para conservarlas. Así como al grado de coexistencia/incompatibilidad que estas puedan desarrollar entre ellas.

## **Conclusiones**

Este análisis que hemos hecho sobre la construcción teórica del término, pretende hacer una exposición de los principales ejes que hemos seleccionado como claves para determinar la utilidad de este dentro de nuestro caso de estudio, en la delegación Miguel Hidalgo, así como de la forma en que han sido abordados por distintos autores a través del mundo. Estos ejes nos obligan por tanto a cerrar algunos puntos que deben darse por sentado para poder desarrollar a profundidad la discusión sobre las transformaciones que se viven en la zona de estudio, y de la aplicabilidad y utilidad del concepto de *gentrificación* para interpretarlos.

Por un lado, habría que posicionarnos ante la cuestión de su validez. Por las características mismas del trabajo es obvio que no podemos suscribirlo a la corriente que le niega toda validez dentro del mundo

Latinoamericano. Pues la investigación se centra justamente en dilucidar si tiene o no utilidad en la investigación, sin embargo, no podemos dejar de tomar en cuenta varias de las advertencias que Pradilla hace (2008, 2009), para ajustar adecuadamente el marco conceptual a la situación específica que vamos a observar.

En primer lugar, estaría no dar por sentado la existencia de estos procesos en el área de estudio, así como no confundir el concepto teórico con los procesos que observemos en la realidad, en concepto es solo un modelo, que debe permitirnos observar y comprender ciertas partes de la realidad, que son descritas por sus reglas internas, y que solo tiene utilidad para observar la existencia o no de estas mismas. Por otra parte el concepto teórico trae con sus mismas reglas, una serie de presupuestos que le dan sentido y coherencia a estas, dar estos por sentado es uno de los grandes problemas que la ciencia ha enfrentado, ya que se naturalizan como parte de un discurso hegemónico de *la verdad científica*, que se promete como transferible al formularse en leyes generales y abstractas.

Aun así la utilidad del concepto nos parece incuestionable si asumimos que es representante de un diverso grupo de procesos urbanos que se están dando en el marco de una reestructuración económica y política a nivel mundial, y que en este panorama estos procesos específicos permitirán comprender la nueva división espacial del trabajo tanto a nivel internacional, en redes interurbanas, así como a nivel intraurbano, donde tanto los espacios como las nuevas reestructuraciones de clase darán una nueva imagen y dinámica a la vida urbana.

De este modo este concepto se presenta como un articulador de diferentes escalas, a la vez que sirve para hablar de una relación específica entre la estructura y los actores, en la medida en que hace imposible ignorar la presión que ambos hacen en el otro y en el espacio, y nos obliga a tener que posicionarnos, aunque sea parcialmente ante esta temática.

Si bien esta fuera de los límites de este trabajo poder hacer una valoración completa del papel en la red urbana global, de la Ciudad de México. Es importante notar las funciones que realiza dentro de esta, cuáles son sus áreas de influencia y territorios subordinados, así como los mercados estratégicos que pueden controlarse desde ahí, tanto para las redes productivas, como para las de distribución. En este sentido la mayoría de los *enfoques latinoamericanos* que hemos revisado han sido miradas muy macro, que apenas han delineado las diferencias del proceso con su versión *clásica*, mientras que han sido pocos los que abordan la complejidad de las relaciones que están presentes en este proceso, ni que reflejen a profundidad la relación entre los factores locales, con los regionales, nacionales y globales. Si bien

obviamente también esto se debe a la dificultad para visualizar estos factores y del acceso a sus datos.

Este capítulo buscó también hacer una recapitulación sobre la construcción histórica del concepto, a la par de la integración de nuevos enfoques que le dieron una mayor capacidad explicativa. La comprensión de sus distintas formas a través del tiempo y el espacio, permite la construcción de un concepto de un mucho mayor alcance, al permitir poner en relación una gran cantidad de enfoques y datos de múltiples orígenes, que parecen confirmar la existencia de procesos globales, que poco a poco vamos vislumbrando como parte de nuestra vida cotidiana. Ante esto es necesario poner atención a los problemas que estos estudios puedan presentar en cuanto a su validez, a su compatibilidad, y de la interpretación que podamos dar al conjunto de estos, en búsqueda de una posible *geografía de la gentrificación*.

Aprovecharemos los ejes que esta teoría propone para poder acercarnos a los datos del cambio espacial alrededor de la avenida Río San Joaquín, y darles unidad y coherencia ante una mirada teórica que nos permita la interpretación de los cambios observados en el territorio, que incluye no solo el cambio físico, sino también el simbólico. Para esto buscaremos hacer no solo la descripción del espacio y sus cambios, también una exploración sobre algunos datos estadísticos y de la opinión de la población local, buscando así relacionar un supuesto cambio en el perfil sociodemográfico de los habitantes con los cambios físicos evidentes, y ver la reacción de los habitantes ante este proceso.

Resaltan de estas teorías los diferentes entornos físicos en los que se desarrollan, y los tipos de condiciones que establece el espacio *gentrificable* con sus características como tamaño de predios, propiedad sobre ellos, así como la disponibilidad de parque habitacional y su relación espacial con los espacios laborales. Todo esto junto con la morfología de los *redesarrollos* y *el nuevo perfil* que estos generan son temas que abordaremos a profundidad en el cuarto capítulo. Sobre esto apenas podemos adelantar que nuestra revisión se centrará en las propuestas que analicen proceso de reconstrucción completos, sobre espacios degradados y sin uso habitacional. Sin que por ello dejemos de ver la repercusión de estos cambios sobre el entorno directo y sus afectaciones sobre la población.

Mientras que para conocer sobre el cambio en la estructura poblacional, es interesante preguntarnos por el posible rejuvenecimiento, y el crecimiento de indicadores *positivos* en cuanto a empleo y educación, a la par de la reducción del núcleo y espacio familiar, junto con la reducción de la desocupación y de la

población *dependiente*. La existencia de esta funcionará como hipótesis que buscaremos comprobar o rebatir, así como matizar su alcance en el capítulo cinco.

Y finalmente los resultados de nuestro trabajo de campo, centrado en la percepción, ya sea positiva o negativa de estos cambios, por parte de los habitantes tradicionales es abordada en el capítulo seis.

Por el otro lado no buscamos dejar fuera el enfoque de producción, si bien estamos limitados a los datos disponibles, y por la misma extensión de la investigación, nos gustaría abordar, aunque sea parcialmente los factores externos, así como la influencia que otros actores tienen en este espacio. En ese sentido los más fáciles de reconocer y acceder son la administración local, tanto a nivel delegacional como a nivel D.F., que aparece mencionada dentro de todos estos capítulos, pero también consideramos otros actores que por su tamaño e intereses parecen tener importantes repercusiones en el desarrollo del proceso, como las inmobiliarias o los servicios de crédito hipotecario. De este modo, aunque pueda no explicar del todo su participación no dejaremos obviado su peso en los procesos de transformación ni en la forma en que estos se articulen con el resto del mundo.

## Capítulo 3

### Metodología y origen de datos

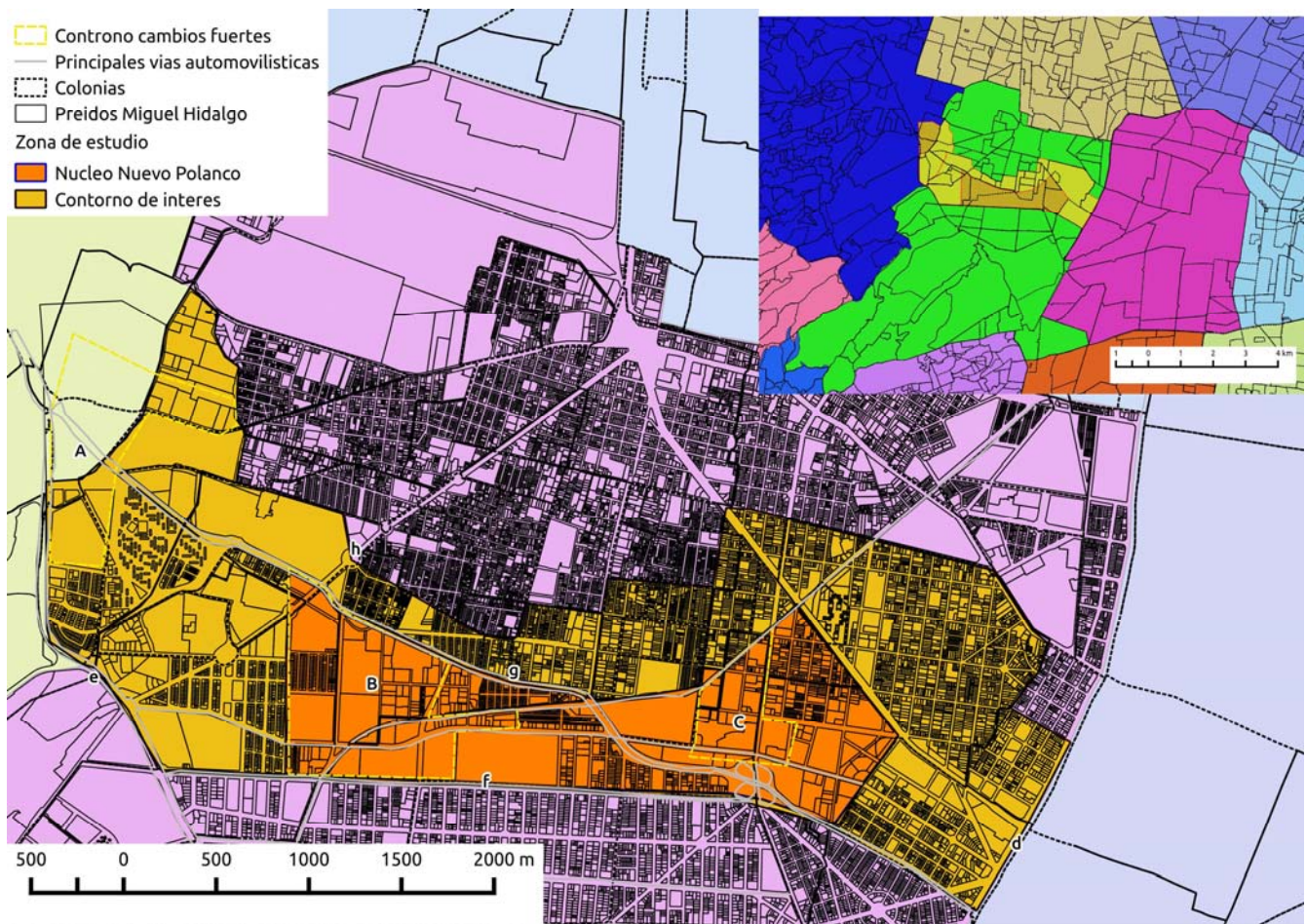
#### Definición del área de estudio

Nuestra *Área de Estudio* presentada en el mapa 3.1, se definió para englobar las zonas que ya habían sufrido el proceso de transformación (contornos cambios fuertes A, B y C en el mapa 3.1), así como las áreas intermedias o contiguas que forman en conjunto el *núcleo* de *Nuevo Polanco*, en donde esperamos un avance del proceso, y afectaciones inmediatas a los habitantes. Mientras que a su alrededor delimitamos una zona de interés, o contorno de interés, en donde esperamos observar cambios relacionados con las construcciones que ya se desarrollan, y que pueden llegar a ser zonas de expansión en el futuro.

Más adelante desarrollamos más las distintas influencias y presiones inmobiliarias que este proceso puede tener en los distintos espacios, tanto por las diferencias en el uso de suelo, como por la inclusión en *Áreas de Actuación Delegacionales*, etc. El estado de México fue dejado fuera del ámbito de esta

investigación, por lo que el contorno A (del mapa 3.1) no fue considerado como parte del núcleo, pero su zona de influencia fue puesta dentro del contorno de interés, al ser un espacio propicio para la articulación de ambos proyectos.

El área de estudio abarca un 17.29 % del territorio de la delegación M. Hidalgo; 812.72 Ha de los 46.99km<sup>2</sup> de acuerdo a los datos del catastro, de los cuales, 232Ha serían propiamente del polígono propuesto para el *núcleo de Nuevo Polanco*; incluyendo las colonias de Granada, Ampliación Granada, Lomas de Sotelo, Loma Hermosa, Periodista, Irrigación, 10 de Abril y una parte de la colonia Anáhuac (1era sección), mientras las restantes 5.31km<sup>2</sup> son del contorno de interés, en las colonias adyacentes, tradicionalmente de vivienda popular, que si bien reciben una presión inmobiliaria directa, presentan también algunos obstáculos importantes y parecen integrarse al proceso apenas de maneras marginales.



Mapa 3.1. Ubicación de zona de estudio, límites y principales puntos de referencia espacial.

De este modo el polígono de nuestra área de estudio se desarrolla en un corredor que conecta Circuito Interior (d) y el anillo Periférico (e); las principales avenidas de este son Ejercito Nacional (f), al sur que lo separa de Polanco, y la Avenida Río San Joaquín (g) que delimita su límite norte, hasta la altura de Mariano Escobedo, donde se incorpora el proceso también del lado norte de la avenida sobre algunas cuadras.

Por lo mismo es un espacio privilegiado por su ubicación central y era considerado por la delegación como subutilizado a finales del siglo pasado, tanto por sus predios industriales en desuso, como por una baja densidad poblacional caracterizada por pequeñas casas, una buena parte de estas, catalogadas además como de bajos ingresos y con alta degradación en sus estructuras ( PDDU ,1997).

En cuanto a la delimitación de la escala, usamos acercamientos de 1: 25,000, como en el mapa 3.1, y menores escalas (1: 16,000 generalmente), para conocer los procesos del ámbito local, y las distinciones que el proceso presenta entre sus distintas partes.



Por esto mismo el uso de los datos estadísticos a escala de AGEB, se presentó como una herramienta muy adecuada para trabajar estas diferencias y mantener la mayor cercanía posible con la situación específica de los habitantes.

En realidad, si ampliamos la mirada podríamos buscar articulaciones y similitudes con otros procesos de transformación urbana, que ocurren a una mayor distancia como en las zonas de Refinería, Tacuba, o en la delegación Cuauhtémoc, en la colonia San Rafael, por ejemplo. Si bien implica que si bien también podría trabajarse estos procesos desde una escala capaz de abarcar un área mayor, haría necesario un trabajo de los datos de agrupación de AGEBS, o manejar una enorme cantidad de datos. Sobre los datos estadísticos se habla más adelante.

En este panorama se buscó delimitarlo a partir de alguna característica que aglutinara estos núcleos pero que permitiera distinguirlos de otros procesos cercanos o al menos parecidos. Por lo que la figura simbólica y principalmente comercial de *Nuevo Polanco* y la búsqueda de constituirlo como marca territorial por parte de los desarrolladores inmobiliarios en busca de explotar al máximo su *plusvalía* como anuncian por Internet algunos de estos.

Por último también señalamos en el mapa la zona de transformaciones del Toreo que se encuentra en el Estado de México (contorno A), si bien esta quedará fuera del estudio por las dificultades que implica las diferencias administrativas, si bien es un redesarrollo prácticamente contiguo, por lo que es importante notar su existencia como eje articulador hacia Naucalpan y Satélite, pero también hacia Refinería y Tacuba, que también pueden articularse desde Legaria (h). También es claro una vocación diferente en el perfil socioeconómico hacia el que apunta, por lo que sería necesaria una investigación más amplia en el futuro. Solo notamos aquí la posible influencia en los espacios intermedios sobre los que puede darse una afectación de dos frentes, así como el posible efecto de imitación-amortiguador del que habla Abramo (2012), tanto en nuestra zona de estudio, como en el mismo núcleo de toreo como réplica de mega proyecto de *Nuevo Polanco*.

## **Metodología**

Para este trabajo y dada la complejidad del tema, y diversidad de datos que pueden servir, hemos optado por hacer una *triangulación metodológica* (Cantor, 2002), es decir, por superar la dicotomía entre datos cuantitativos y cualitativos, para poder integrar las distintas dimensiones y escalas que participan en los procesos urbanos en la ciudad de México. En este apartado revisaremos las principales fuentes de información, así como los métodos específicos para organizarla e integrarla para hacer una

adecuada representación del proceso de transformación en la vieja área industrial de *las granadas*.

A continuación, abordaremos los datos cuantitativos, las principales fuentes de datos espaciales y estadísticos que usaremos en los capítulos siguientes.

Luego abordaremos las características del encuestado, pasando a describir sus principales objetivos y el perfil que se busca para los participantes.

En cuanto a los métodos cualitativos, hay 2 fuentes, la observación flotante, y el acercamiento *a pie* dentro del área de *Nuevo Polanco*, con la que se buscó comparar los resultados que se obtenían por el procesamiento de los demás datos, para darle una mayor coherencia y contextualizar la interpretación que pueda hacerse de estos.

Por otra parte, el tema de las entrevistas describe la información faltante a la que se pretende acceder con los cuestionarios, así como se mencionan las instituciones clave que se buscaba contactar para completarla, así como los principales temas a tocar con cada uno de ellos.

## **Datos Cuantitativos**

Con el área de estudio definida se buscó una implementación a través de Sistemas de Información Geográfica para integrar las distintas fuentes en un modelo de representación de los cambios urbanos. A continuación, abordamos las principales fuentes de datos cuantitativos y como se integraron a este análisis.

### **Detección Remota**

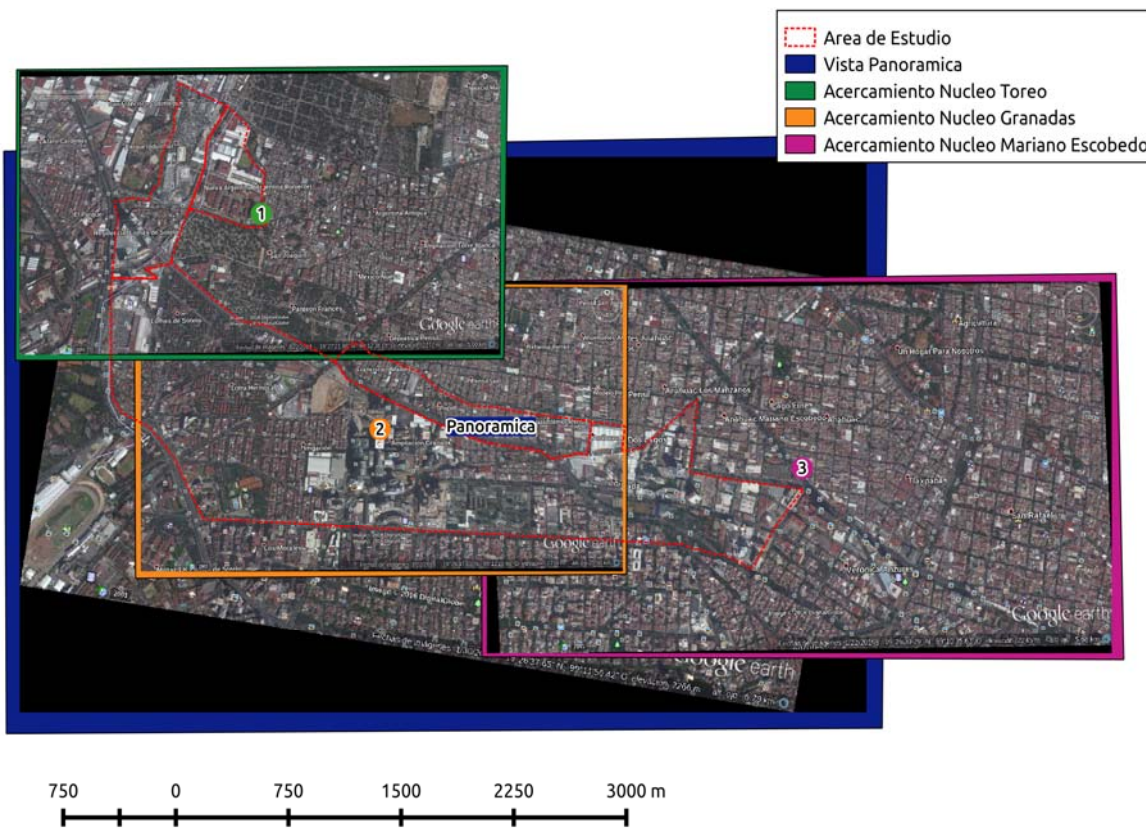
Para abordar los cambios físicos en la estructura e infraestructura urbana, se hizo uso de imágenes satelitales de alta resolución descargadas a través de *Google Earth*.

Estas imágenes son tomadas desde el año 2001 por el Satélite LANDSAT 7, y son procesadas y reproyectadas a coordenadas globales WGS84 por la empresa Google. Este proceso puede tardar algún tiempo por lo que la fecha de las fotos no es tan precisa, aun así, la secuencia entre permite hacer una serie de cortes temporales que ilustraran perfectamente el nacimiento y consolidación de los núcleos de transformación; y que contrapuesto con los planos delegacionales dejan ver los espacios que aún pueden integrarse y densificarse a sus alrededores.

Debido a las limitaciones de la misma fotografía para abarcar el área completa y mantener un detalle adecuado para el análisis de las transformaciones en predios individuales, se tomó una primera secuencia temporal de imágenes panorámicas (de un área aproximada de 14.45 km<sup>2</sup>), seriadas en cortes temporales no mayores a 3 años.

Fecha aproximada de fotografías
31 de Enero de 2001
28 de Octubre de 2003
10 de Enero de 2005
8 de Febrero de 2007
13 de Febrero de 2009
23 de Abril de 2012
30 de Enero de 2014
1 de Diciembre de 2015
22 de Enero de 2016

Cuadro 3.1. Fechas de las fotos satelitales usadas para teledetección



Para detallar el análisis se integraron otras 3 tomas más cercanas como se muestra en el mapa 3.2, donde se buscaron pequeños cambios que pudieran haber

pasado desapercibidos del panorama general, así como conocer a mayor detalle los cambios en los 3 núcleos principales, que quedaron centrados en los acercamientos. Los cortes temporales fueron en las mismas fechas para hacer compatible la información con la obtenida anteriormente.

## **Fuentes oficiales**

En cuanto a los datos proporcionados por oficinas públicas, podríamos dividirlos en 2 tipos. Por un lado, los productos cartográficos que se aprovecharon integrándolos al modelo SIG para delimitar las características y cambios físicos de la morfología urbana del área de estudio, y la afección de normas y planes de ordenamiento. Y por otra parte los datos estadísticos, que trabajados como se explica en el apartado correspondiente, buscan ilustrar el cambio de la población, el de la vivienda y la relación entre estos cambios.

## **Datos Cartográficos**

Los materiales cartográficos elegidos fueron planos delegacionales incluidos en el PDDU (2008), y los archivos shape del Catastro de Miguel Hidalgo (<http://datos.labcd.mx/dataset/miguel-hidalgo>).

Los primeros presentan la lectura de la estructura urbana que hace la delegación, así como las áreas de actuación y la zonificación de los usos de suelo que propone. Mientras los archivos shape contenían los datos vectoriales en los que se presentan los límites de predios, colonias, manzanas, calles y de la misma delegación.

Ambas tuvieron que ser re proyectadas dentro del SIG, pero una vez integradas resultaron de gran utilidad para construir una zonificación de las zonas vecinas, así como conocer algunas de las características que pueden servir de freno o de imán a los nuevos desarrollos, como el tamaño de los predios, la existencia normativa específicas, etc.

En conjunto estos datos nos permitirán acercarnos a los cambios morfológicos, y con esto a los cambios en la vivienda y el parque habitacional.

## **Fuentes Estadísticas**

En cuanto a las fuentes estadísticas, debido a la escala misma en la que el trabajo propone observar los cambios urbanos, los datos distribuidos por AGEBA eran necesarios para poder acercarnos al área de estudio, y aún más para poder establecer diferencia entre sus distintos componentes y en las

repercusiones que causan a su alrededor, por lo que eran un requisito indispensable.

Se revisaron las bases de datos del Censo de Población y Vivienda, producidas tanto por INEGI como CONAPO, en esta escala de trabajo. Si bien los datos de INEGI no se encontraban geo-referenciados, contenían la codificación adecuada para hacer una variable que permitiera relacionarlos con sus componentes espaciales.

Si bien el corte por AGEBs no corresponde directamente con los cortes administrativos por colonias, ni con el área de estudio que se determinó principalmente por detección remota del proceso de cambio físicos y su relación con las normas de ordenación, aun así, permiten dar una interpretación desde estas otras divisiones, y leer las diferencias internas que pueden presentar. La dificultad de acceso a algunos de los datos del censo a nivel AGEB, ha obligado a considerar solamente su valor a nivel delegacional. En cuanto al horizonte temporal, este trabajo se centrará exclusivamente en los censos, por lo que solo se hará uso de los datos del año 2000 y 2010. De este modo se permite una comparación entre los últimos años antes de que se detonara el proceso de transformación, con un primer censo ante el proceso que recientemente inicia.

Se descartó el uso de conteos de población a nivel AGEB pues tienen una menor fiabilidad, aunque mencionamos algunos datos de estos años, son a nivel delegacional, y en general citados de los PPD de Miguel Hidalgo.

El objetivo de este trabajo estadístico es conocer el perfil actual de la población del área de estudio, así como la evolución de su estructura poblacional, y las principales diferenciaciones que pueda presentar internamente, y con los espacios colindantes como Polanco y las colonias populares al norte.

De este modo el análisis estadístico nos permite conocer de manera indirecta la existencia, o no, de un proceso de desplazamiento y sustitución de un tipo de población por otra. Debido a la dificultad metodológica que implica acercarse a los grupos desplazados, esta técnica es una de las opciones más usadas para conocer la existencia de un desplazamiento y sobre todo para ponderarla de acuerdo a la afección relativa que tiene.

Principalmente se plantean 2 ejes para el trabajo estadístico; conocer cambios en el conjunto de la población y en el perfil laboral de la zona.

## **Indicadores**

En cuanto a los indicadores que se usaran para lograr estos ejes, a continuación, se presentan algunos de ellos, como se calcularán, en caso de necesitar algún tratamiento de datos, y la información que esto

podría darnos.

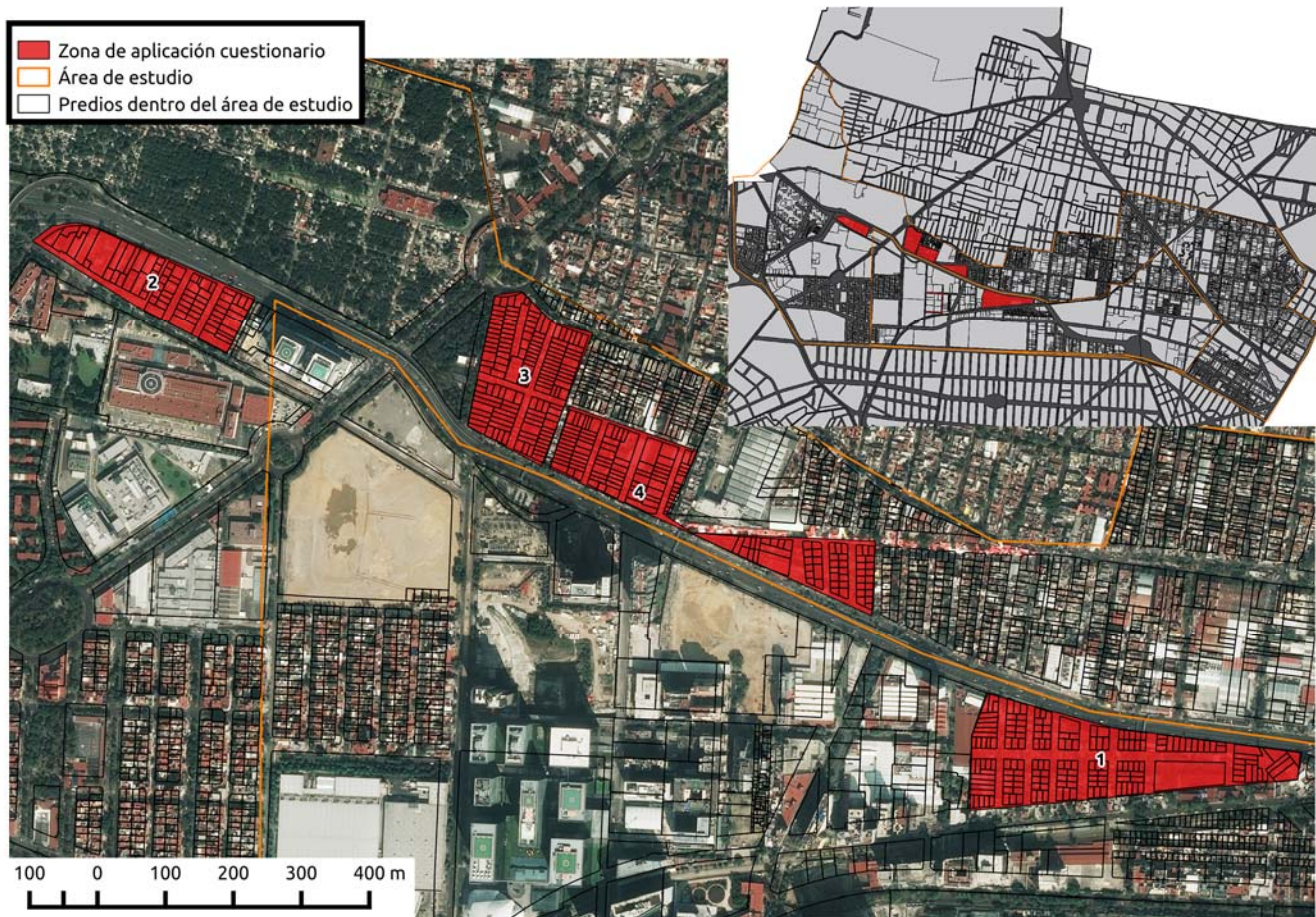
índice	¿Cómo calcularlo?/Origen de datos	Disponible	Objetivo
Población total	INEGI	2000,2010	Conocer la dinámica general de crecimiento de la población (negativa o positiva), así como ubicar principales puntos de concentración de la población y las zonas aún <i>vacías</i>
Pirámide Poblacional	Construida con grupos de edad del censo disponibles en INEGI	1990, 2000, 2010	Comparando la estructura de las pirámides podríamos darnos una idea de las alteraciones por crecimiento social (migración); así como podría dar indicios de un proceso de rejuvenecimiento, característica asociada con la sustitución de población envejecida.
% de población por número de salarios mínimos	INEGI	1990, 2000, 2010	Ilustrar la situación de empleo precario previa al proceso de transformación. Falta datos para hacer un análisis más profundo
Índices de masculinidad y femineidad	Calculado a partir de relación hombres-mujeres; en censo INEGI	2000,2010	La separación sexual del espacio ha sido denunciada como parte de proceso de gentrificación, tanto por núcleos de alta masculinidad, como también con otros de feminidad. Esta característica permite conocer si existe alguna polarización en este sentido.
Índices de dependencia	INEGI	2000,2010	Mide la proporción entre población en edad productiva (de 12 a 65 años) con la población infantil (menos de 12 años) y adultos mayores(más de 65). Permite conocer el <i>peso</i> de la población incapaz de incorporarse a los mercados de trabajo, por lo que depende de familiares con situaciones más favorables.
Densidad de población	Calculado por población total en relación al área	2000,2010	Demuestra la intensidad de uso espacial en los distintos puntos de estudio. Comparado a la inversión y redesarrollo de espacios verticalizados permite conocer el grado de consolidación de estos espacios

Grado de Escolaridad	Comparando como ha crecido el promedio de años dedicados a estudiar	2000,2010	El crecimiento de escolaridad se asocia a la sustitución de población obrera y desempleada por jóvenes profesionistas
% de población desocupada		2000,2010	Permite conocer el grado en que la <i>mejora</i> de los indicadores económicos ha llegado al área de estudio. Puede ser un indicador indirecto del desplazamiento de población <i>indeseable</i> .
Población ocupada por sector económico	INEGI	1990, 2000, 2010	Permite conocer el grado de consolidación de la tercerización, y la perdida proporcional del peso del trabajo industrial dentro de la delegación.

Cuadro 3.2. Indicadores, orígenes y uso en la investigación.

### Aplicación de cuestionario a vecinos

Se diseñaron dos cuestionarios, con el objetivo de acercarnos al perfil de ambos tipos de habitantes



básicos, buscando completar y contrastar con la información producida por el análisis estadístico en el trabajo de campo. Sin embargo, el bajo alcance que tuvo el cuestionario para los nuevos habitantes, obligo a dejar sus pocos resultados fuera de este estudio.

Mapa 3.3. Zonas de aplicación de cuestionarios a vecinos. Elaboración propia con datos de catastro y imágenes satelitales de Google.

Para los habitantes tradicionales se diseñó un encuestado *descriptivo y no representativo*, es decir que por un lado se mantuvo dentro de los límites de conocer la frecuencia de ciertos datos o situaciones, para completar el perfil dibujado desde el análisis estadístico. Por la otra parte, lo *no representativo* se refiere a que no se aplicó el cuestionario a una muestra específica, por lo que en realidad es una muestra que no sirve para la inducción estadística, al no conocer la probabilidad de los sujetos a quedar incluidos en la muestra (Blalock, 1986; 531).

Aun así, se diseñaron 4 zonas de aplicación que sumaban alrededor de 520 predios, en espacios de casas bajo fuertes presiones inmobiliarias, con usos de suelo adecuados. 2 de ellos dentro del polígono de Nuevo Polanco, y 2 sobre la zona de presión detectada al otro lado de la avenida Río San Joaquín, en las que la conectividad con vías importantes podría servir como vehículo a su expansión.

Los objetivos principales de este cuestionario era conocer la situación legal del predio y la disposición de los ocupantes a abandonarlo, se preguntaba el número de hogares por vivienda y la existencia de relaciones familiares, así como el tiempo que llevaban en este espacio. Finalmente, también incluía preguntas sobre arrendamiento y organizaciones vecinales que sobrepasaran las relaciones familiares, pero estos temas no despertaron interés mayor. Mientras la pregunta por la percepción de los cambios despertaba rápidamente los reclamos de los vecinos y sirvió como detonador para que muchos aceptaran participar. Esta se aplicó a 195 hogares

Para la aplicación de estos encuestados, así como para el proceso de entrevista descrito más adelante, se trabajó en conjunto al equipo de investigación de José Eduardo Alvarado, que realiza una investigación de doctorado, actualmente en proceso de contaminación, “De los escenarios globales a los actores locales”, que compartía tanto el área de estudio, como algunos de los objetivos, por lo que coincidimos en la necesidad de aplicar la encuesta como se ha descrito a lo largo del apartado, y permitió abarcar las zonas designadas de manera completa.



## **Datos Cualitativos**

En cuanto a las medidas cualitativas, se mantuvo a la par de la construcción de un modelo cuantitativo una serie de acercamientos a pie y toma de fotografías y notas para conocer a profundidad el proceso, así como buscando dar contexto a los datos que se construían desde una mirada *desde arriba*. Este acercamiento busca resaltar las percepciones de *habitante común*, así como las actitudes institucionales que se expresan en el discurso de sus integrantes. De este modo se crearon 2 apartados, uno para explicar los acercamientos físicos y virtuales al espacio transformado de *Nuevo Polanco*, descrito en el apartado de observación flotante. Y por otro lado un apartado donde se describe la estructura y objetivos de los cuestionarios para los actores institucionales, así como el perfil de los entrevistados.

### **Observación flotante**

La observación flotante que se realizó de *Nuevo Polanco* buscaba centrarse en resaltar el peso simbólico de la transformación urbana, señalando situaciones anómalas y corrientes discursivas dominantes que podían verse en distintas dimensiones del ambiente. Se realizó tanto por una presencia física en el entorno, como por la búsqueda de propaganda y noticias que permitieran conocer más profundamente el entramado simbólico que re- posiciona a *Nuevo Polanco* dejando atrás sus *viejos estigmas*.

Para la exploración física se realizaron recorridos constantes, con toma de algunas fotografías y notas que dieran sentido o cuestionaran los resultados de conjunto propuestos desde el análisis estadístico. Mientras el seguimiento virtual se dio por la búsqueda de alguna de la propaganda colocada en la ciudad, así como por el seguimiento de los portales de las inmobiliarias y centros comerciales que buscan posicionar la marca territorial junto a valores específicos.

Si bien ninguna de estas búsquedas podría ser considerada sistemática, permitió darle un sentido mucho más consistente a la interpretación de datos, al conocer dinámicas y relaciones en las que se pudo profundizar durante el encuestado y las entrevistas.

### **Entrevistas**

Por otra parte, se realizaron 3 entrevistas semi-estructuradas a algunos de los agentes institucionales

que se consideran con mayor peso en el proceso de construcción que hemos visto. Consideramos entre los principales promotores, por un lado a la administración que la ha promovido y normado, y por otro lado por la inversión privada, cuya principal representación podría ser desde las empresas inmobiliarias como detonantes de los redesarrollos urbanos, así como el interés de la población nueva, que se agrega como agentes gentrificadores por acción colectiva. Si bien a estos últimos nos hemos acercado desde el análisis de los datos estadísticos, en el caso de las inmobiliarias, y de las agencias gubernamentales nos interesó conocer su posición con respecto a la transformación que se ha dado, así como sobre los problemas que ya han generado y de las perspectivas que se presentan a futuro.

Las entrevistas fueron realizadas previa cita, y fueron dirigidas por las mismas instituciones a un representante *competente* por lo que se tuvieron que adelantar las preguntas para que pudieran preparar sus posiciones.

El cuestionario para los funcionarios públicos iba encaminado para estos sobre la presión que la administración tenía del cambio, así como si eran conscientes de las principales afectaciones que diagnosticaban los vecinos, así como si desde sus capacidades se planteaba alguna regulación o programa que pensara en aliviar estas presiones. El cuestionario buscaba abarcar tanto la existencia de una presión inmobiliaria sobre los predios, como la presión en los servicios, tanto por un aumento de precios, como por un acceso diferenciado. Sin embargo, cada entrevista se enfocó en las áreas que eran más pertinentes para cada funcionario.

Mientras tanto la entrevista para el sector inmobiliario se enfocó en conocer el proyecto que estos desarrollos presentaban en conjunto, así como conocer la percepción que se tenía de su impacto sobre los habitantes, y sobre las posibilidades de expansión y consolidación del proceso. También se exploraba conocer más a fondo la relación que tuvo el proyecto con la administración, pero no se pudo profundizar mucho en el tema.

Nombre	Institución	Cargo	Sector	Edad	Sexo
Maestra Marta	Delegación Miguel Hidalgo	Subdirectora de Desarrollo Urbano	Publico	60 años	Mujer
Angélica / José Luis	SEDUVI	Integrante Proyecto de Áreas de Actuación/ Director de Proyectos SEDUVI	Publico	29 años / 35 años	Mujer/ Hombre

Sr. Alberto	Grupo inmobiliario CARSO	Dirección de operaciones inmobiliarias CARSO	Privado	65 años	Hombre
-------------	-----------------------------	---	---------	---------	--------

Cuadro 3.3. Entrevistados, puestos e institución que representan.

## Capítulo IV

### Cambios en el territorio. La morfología de Nuevo Polanco

El siguiente capítulo se centra en los cambios espaciales que ha sufrido a lo largo del siglo XXI el área que estamos estudiando. Para hacer este acercamiento a la zona, comenzaremos con un apartado dedicado a revisar, a grandes rasgos, la conformación de las colonias de estudio y aledañas. El objetivo central del capítulo consiste en evidenciar los principales cambios morfológicos, así como apuntar algunos de los cambios simbólicos que puedan agregarse durante esta última etapa de reconstrucción casi *quirúrgica* del espacio. Por lo tanto, este capítulo está abocado a conocer las formas espaciales que ha tomado el proceso de *redesarrollo espacial*, dejando el tema poblacional, y por tanto la determinación de un proceso de gentrificación, para el capítulo siguiente, el número cuatro.

De este modo buscamos ilustrar los cambios que ha implicado el proceso de redesarrollo espacial en nuestra área de estudio, así como comenzar a explorar la capacidad explicativa de las teorías de la *gentrificación* que principalmente se han aplicado a ciudades anglosajonas, a la morfología de la Ciudad de México, que conjunta una traza latino-mediterránea en la ciudad colonial, con una evolución latinoamericana asociada a un proceso de industrialización muy rápido y concentrado, que autores como Marquez y Pradilla consideran trunca (Pradilla, 2015; Márquez López y Pradilla Cobos, 2008) y que ha resultado en propuestas morfológicas muy particulares, como la *ciudad com-fusa* (Abramo, 2012).

La observación de la zona de estudio se empezará en el año 2000, cuando se dan condiciones legales para comenzar los planes planteados por el Plan Delegacional de Desarrollo para dar inicio a un *reciclaje* urbano, y poner en uso los predios con *potencial de desarrollo*, en el *espacio degradado*. Por esta razón parece adecuado situar aquí que la observación temporal de este espacio nos permite adentrarnos en la morfología del proceso desde el inicio, aunque para ello será necesario comprender un poco del panorama que se presenta para el año 2000.

En este capítulo veremos el cambio de *espacio gentrificable*, en el que sucede un proceso de *redesarrollo*, en el cual pretendemos conocer la transformación morfológica, producto del actuar de varios desarrolladores inmobiliarios, diversos inversionistas y la administración, a sus distintos niveles dentro de la ciudad, en un complejo equilibrio de fuerzas, para dejar claros los ejes sobre los que discutirá el

cambio demográfico en el siguiente capítulo.

Haremos uso de técnicas de observación remota a través de fotografías satélites, disponibles desde el inicio del siglo, que coinciden con el penúltimo y último censos de población y vivienda (2000 y 2010), así como con los tiempos legales para comenzar las inversiones, por lo que nos parece adecuado situar en este punto el inicio de la observación. De esta manera se busca presentar una evolución completa de la transformación física de nuestra área de estudio, buscando dar una explicación del proceso que ya trasciende la zona delimitada para nuestro estudio, al establecer conexiones hacia otros proyectos similares que se desarrollan a sus alrededores; como el del Toreo, en el estado de México, o hacia los barrios aledaños de la delegación Cuauhtémoc.

A partir de estas fotos comenzamos a construir un modelado espacial de los principales cambios, e identificar algunos patrones que nos permitan dilucidar la influencia de los grandes actores y las dinámicas con las que construyen sus *redesarrollos*.

En esta búsqueda de patrones espaciales vemos procesos de: densificación, la competencia de usos de suelo, la privatización del espacio, así como las conexiones intraurbanas. Todas ellas pueden ser indicadores de una lucha por los espacios centrales, y del desarrollo desigual de los territorios a escalas intraurbana, entrando a una dinámica de ganadores y perdedores a una escala local totalmente nueva, que se expresa en un *urbanismo insular*, con islas habitacionales, islas de consumo, de trabajo y la articulación de estas islas a múltiples escalas (Pradilla, 2009: 23; Pradilla, 2014: 41; Giglia y Duhau, 2016: 89).

Posteriormente, se analizarán algunos de los cambios simbólicos que el espacio de *Nuevo Polanco* pretende desarrollar como parte de su *branding urbano, o marketing urbano*, en el que busca asociarse y extender el estatus y lujo de *Polanco*, perfilando nuevos *ordenes urbanos* que se adapten al nuevo estilo de vida (y consumo), “vendiendo un nuevo estilo de vida”, que permita su rearticulación intraurbana a partir de su revaloración de estatus (Moreno, 2009: 211 ;Duhau y Giglia, 2015, 90 ;2016: 33).

Finalmente, a manera de conclusión se harán algunas consideraciones sobre las pistas que los cambios espaciales aportan para definir adecuadamente un enfoque de la *gentrificación* para el análisis de los cambios demográficos.

## **Las granadas, construcción histórica del espacio industrial y su imbricación en la creciente ciudad industrial**

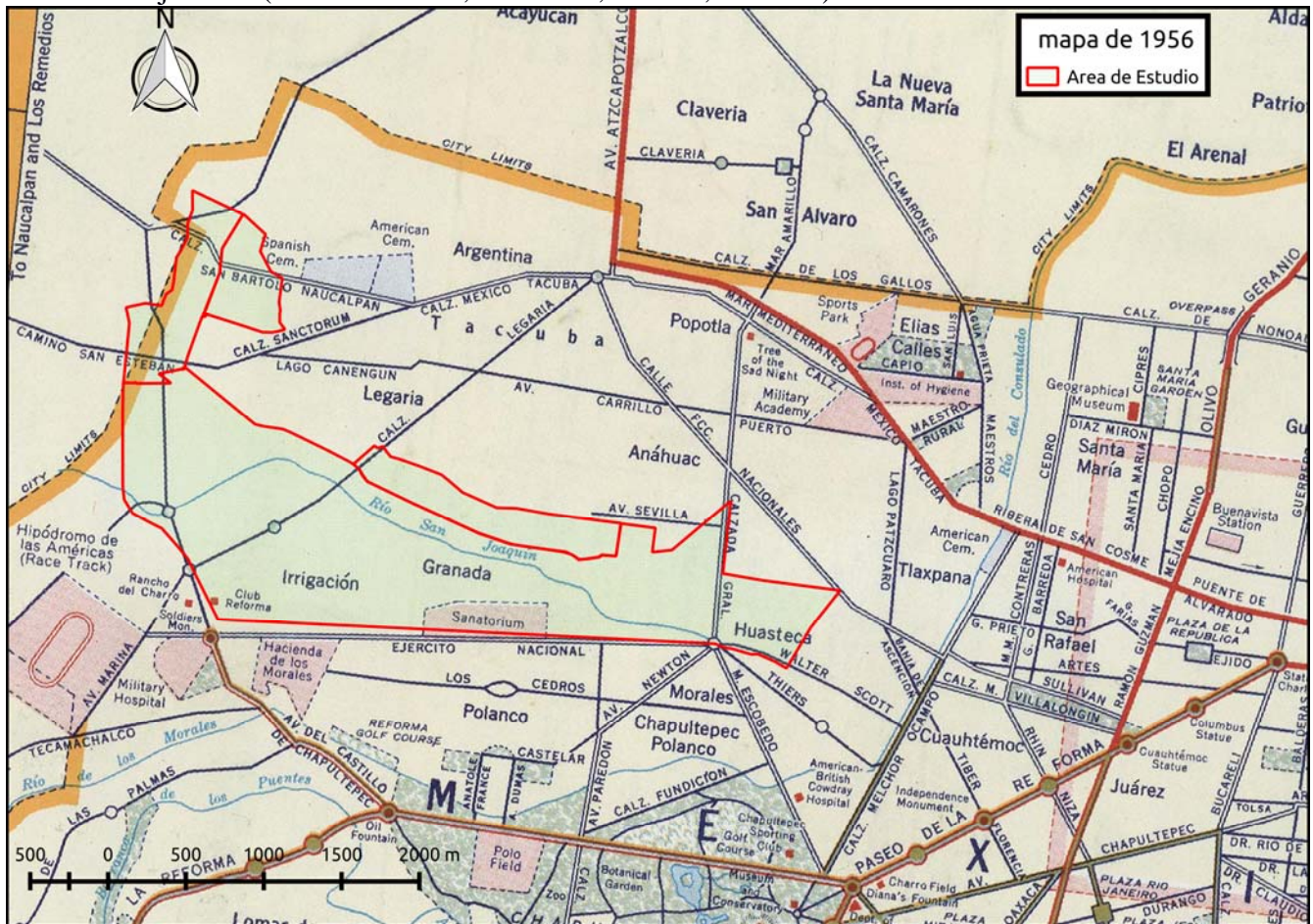
El primer uso que se conoce en nuestra área de estudio, que se remonta a tiempos prehispánicos, fue sirviendo como espacio agrícola entre los poblados de Tacuba y Tacubaya, aprovechando sus varios ríos. Durante la colonia, se comenzaron a construir haciendas, como la de Los Morales que data de 1640, y será hasta finales del siglo XIX que comenzaron a consolidarse las primeras colonias de casas de campo de las clases altas, cercanas a Chapultepec, y más tarde los fraccionamientos de Polanco.

“La urbanización más antigua de la Delegación corresponde a la zona de Tacuba. Hasta principios del siglo XIX [...] Separada la ciudad por el río Consulado, esta zona no se conurbó con el resto de la ciudad hasta el Porfiriato, con la introducción del tranvía y la creación de las colonias residenciales de San Rafael y Nueva Santa María. Hacia el sur, Tacuba colindaba con tierras agrícolas, abundantemente regadas por los ríos Consulado, San Joaquín y de los Morales” (PPDU,1999: 5)

Es en estas últimas tierras agrícolas, en las que, con la llegada del siglo XX, la creciente presión urbanizadora dio paso a nueva infraestructura. En los años 30 “se formó un arco en torno al casco antiguo de la ciudad que coincidía con el trazo del sistema ferroviario” (Bustamante, 2004: 129-130). Esto dio un gran impulso a la industria en la ciudad, y con ella se dio un crecimiento sin precedentes, que se tradujo en un completo cambio de escala. Para nuestra área de estudio significó el fin de su vocación agrícola, y su incorporación a la ciudad, y a su ámbito industrial.

Ya durante los años 20, las clases altas comenzaron a explorar alternativas al centro de la ciudad, pasando hacia nuevas áreas residenciales tanto en el mismo centro como hacia poniente y sur (Aguayo, 2016: 105; Molina, 2012: 10). Estas nuevas áreas eran desarrolladas por grandes inversionistas como el señor Ramos Millán, De la Lama y Basutro y el mismo Miguel Alemán, siendo el primero el que comenzó por comprar la hacienda *Los Morales*, que, junto al Rancho de Polanco, y los llanos de la Anzures comenzaron a venderse desde fines del movimiento armado revolucionario, en 1928, ya ocupaban un terreno apenas un poco más que el antiguo casco. Sus terrenos fueron vendidos y convertidos en enormes proyectos urbanos, donde se conjuntaron proyectos habitacionales como Chapultepec Heights, o la colonia británica de la Anzures Land Co., así como algunos de más bajo perfil económico, como la Unidad Habitacional Hermanos Serdán. El acierto de estos modelos llevó a construir la Ciudad Satélite todavía más alejada como otro importante negocio sobre las tierras de la

Hacienda Pajaritos. (Bernal Tavares, 1994: 43.; Molina, 2012:71)



Mapa 4.1. Zona de estudio sobrepuesta a mapa de Carreteras México-Veracruz (1956). Elaboración propia. Mapa base publicado en Shell Altas, de Shell Oil Company. Consultado en: [David Rumsey Map Collection]

La naciente industria aprovechó, la reserva territorial, en la que poco a poco se comenzó a desarrollar una sinergia por la concentración industrial, y la capacidad de provisión de la materia prima que proporcionaba el acceso a la red ferroviaria. Estos grandes terrenos y el inminente crecimiento de la ciudad, también propiciaron la construcción de grandes equipamientos urbanos que apuntan a una nueva escala, a dar abasto a una nueva forma de relación entre la vida cotidiana y el espacio urbano. Este entorno se complementó con una creciente urbanización autoproducida por las colonias obreras, que fueron especialmente prolíficas hacia el norte de la zona industrial. Mientras al sur ya estaban instalados desde poco antes los proyectos urbanísticos para clases más altas y para espacios comerciales.

En el mapa 4.1 no deja de llamar la atención el amplio espacio entre las calles de nuestra área de estudio y hacia el noroeste, al estado de México, mientras el sur y el este muestran una mayor densidad

de pequeñas calles, que evidencian la consolidación de sus colonias, y de la vida local en general.

“Hacia los años 60’s, la zona poniente se consolida completamente, comprendiendo las Colonias Huichapan, Altamirano, Lomas de Sotelo, Periodista e Irrigación, es hasta estos años en que el crecimiento poblacional alcanza su nivel más alto llegando hasta los **611,921** habitantes.

En la década de los 70’s, la zona se convierte en Delegación Miguel Hidalgo y es a partir de estos años en que comienza a decrecer su población. Esta tendencia responde a los cambios de uso del suelo y a la terciarización de actividades, lo que ocasiona un mayor número de población flotante y la expulsión de habitantes hacia otras zonas de la ciudad.

Derivado de los sismos de 1985, la zona de Polanco y Lomas de Chapultepec recibieron una fuerte presión inmobiliaria para ubicar oficinas y comercios desplazados de la zona central, lo cual derivó en la aprobación de las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC’S) para ambas colonias como forma de ordenar estos cambios de uso.” (PPDU,1999: 6)

El comienzo de la salida de las instalaciones industriales de la ciudad, de la decadencia del cinturón industrial existente, ante el crecimiento de la ciudad y las múltiples des-economías de escala que la sobre concentración provocan, se dio a la par de una transformación global de las redes de producción, que comenzaba a reflejarse en la industria nacional (Aguilar, 1999: 397-399).

La llegada de la tercerización económica se da en esta coyuntura y toma una forma todavía más concentrada que la de la industria, desde 1991 se quiso establecer el centro financiero en el distrito *Alameda*, reavivando una zona en *decadencia* que se conectaba entre Reforma y la plaza de la constitución, con el Centro Histórico. La resistencia vecinal y la crisis de mediados de los noventa logró resistir el proceso, hasta llegados los años 2000, cuando su posición como centro financiero ya había sido asignada a Reforma, aun así, el *Proyecto Alameda* se ha logrado llevar a cabo (Hernández Cordero, 2013).

### **Centralidad y economía**

La hiperconcentración de las actividades terciarias fue tomando una forma propia no sólo a nivel nacional. En la ciudad de México, el 55% del valor agregado mexicano aportado por servicios al productor, se concentra sólo en las delegaciones Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez. A continuación, presentamos un cuadro con los datos de Parnreiter.

	Cd. de México	Distrito Federal	Benito Juárez	Cuauhtémoc	Miguel Hidalgo
--	---------------	------------------	---------------	------------	----------------



Todos los servicios al productor	76.4	75.0	8.5	29.6	17.5
Servicios financieros y de seguros	87.7	87.2	11.2	44.0	8.9
Servicios inmobiliarios	32.5	26.4	3.1	3.7	7.3
Servicios profesionales, científicos y técnicos	50.1	46.4	7.3	8.0	18.5
Dirección de corporativos y empresas	80.6	79.7	0.3	0.3	66.2

**Cuadro 4.1 Servicios al productor, valor agregado, 2003, porcentajes de la producción nacional. Elaboración Parnreiter (2011), con datos de INEGI,2004.**

Este cuadro permite apreciar la hiperconcentración de la economía de los servicios, y agrega una buena idea del peso relativo de las delegaciones en el entramado global. De este modo resalta a primera vista la importancia de la delegación Cuauhtémoc en el ámbito financiero y de seguros, mientras que la delegación Miguel Hidalgo, prima absolutamente en la concentración de centros de dirección de grandes empresas, así como también resalta en la provisión de servicios científicos y técnicos para las empresas. Estos datos podrían apoyar que pensáramos que, si bien la bolsa y el dinero se concentra en Reforma y el Centro, el centro gravitacional del *Central Business District (CBD)* de la ciudad se ha desplazado hacia la delegación Miguel Hidalgo, que como sabemos es la delegación donde se encuentra nuestra área de estudio. Si bien el tradicional CBD (reforma-centro) mantiene todavía al 38% de las empresas del top 500 con sede en México, mientras el nuevo contempla apenas un 31%, hay un claro sesgo temporal, pues las más viejas y grandes empresas permanecen en el viejo, pero a partir de los años 90 favorecen al nuevo *CBD*, que, en el 2011, ya era conformado por Santa Fe, Lomas Palmas y Lomas Bosques. Como sabemos estas dos últimas son contiguas a Polanco y muy cercanas al corredor Reforma, por lo que la aparición de nuestro caso de estudio parece la extensión de estas, y da una señal de la consolidación más cercana entre ambos *CBD*, orbitando la centralidad financiera y corporativa entre el centro y el oeste de la ciudad. (Parnreiter, 2011: pgs. 11-12)

A grandes rasgos, Parnreiter (2011) habla de un *disloque espacial*, que se profundiza dentro de la ciudad, mientras la delegación Cuauhtémoc junto con las delegaciones al norte, con vocación industrial, pierden importancia. El lado oeste, principalmente Miguel Hidalgo, Álvaro Obregón y Cuajimalpa, crecen en importancia ante el mundo corporativo, más aún con las empresas extranjeras (Mientras de empresas nacionales mantiene un 63%, la concentración aumenta a un 73% de cuando se

habla exclusivamente de las sedes de empresas extranjeras).

La delegación Miguel Hidalgo, en 1997 que ocupaban 370 ha. de su suelo en uso industrial, de los cuales consideraba 205 ha. como terrenos subutilizados, y con vocación para usos mixtos por lo que eran *reciclables*. Estos terrenos permitían aumentar la reserva territorial de los terrenos baldíos, que ocupaban 47.56 ha., lo que representa el 1% del área delegacional, y sumaban juntos un 4.4% del total del espacio delegacional (PDD,1997:21 y 30). Esta reserva se planteaba usarla como parte del proyecto de redensificación, y permitiendo que se liberara de parte de la presión inmobiliaria los espacios tradicionales de la delegación como Polanco y la Anzures, pero abriendo este espacio a la disputa entre los usos tradicionales y su posibilidad de revalorarse como un nodo central dentro de la estructura urbana.

### **El entramado institucional y la influencia global**

Dentro de la actual reconfiguración económica, señala Parnreiter (2011), es extraña la falta de estudio sobre la asociación entre las redes globales de producción y distribución, con los mercados inmobiliarios locales, ya que los *city builders* y otros agentes detonadores, son agentes clave en esta articulación de un *espacio globalizado transnacional* en un *espacio globalizado local*, ciudades y regiones estratégicas, y específicamente en ciertos puntos con condiciones para satisfacer sus demandas. En este sentido es claro que esta articulación ha sido uno de los principales impulsores del cambio en el país, y con ello en la reestructuración de sus ciudades.

“En la historia reciente, el sector de la vivienda ha sido uno de los motores del desarrollo económico en México al ocupar cantidades importantes de mano de obra en la construcción; ha sido una pieza significativa en el mercado inmobiliario e hipotecario, además de un recurso político-clientelista, sobre todo para las organizaciones trabajadoras confederadas. Sin embargo, hace unas décadas la vivienda de interés social no se había constituido como un recurso bursátil, dada su baja calificación hasta que se integró en paquetes financieros junto con otros certificados de alta calificación” (Valenzuela, 2015: 27).

Hay que explicar, aunque sea a grandes rasgos algunos de los más importantes posicionamientos de las instancias administrativas, en relación a este proceso. Los dos cambios clave para el mercado de la vivienda de los años 90, han sido por un lado la modificación del artículo 27° constitucional en 1992,

que permitía la incorporación de los terrenos ejidales al suelo urbano, legalizando y promoviendo un mercado que ya existía pero que ahora se afirmaba como una salida para un nuevo modelo de casas marginales, conocidas como *de interés social* que complementaron los mercados externos dominados por la urbanización popular, y por esporádicos suburbios de clases medias y altas. Por el otro lado la reforma de Vicente Fox a los organismos públicos de construcción de vivienda social, que los transformó en gestor hipotecario. Esto y los incentivos fiscales, sirvieron para atraer grandes adquisiciones de tierras por parte de constructoras e inmobiliarias, que veían condiciones propicias para la inversión (Olivera Martínez, 2015. pg 96; Valenzuela Aguilar, 2015. pg 23).

“el mercado inmobiliario de vivienda tuvo un auge espectacular entre 2000 y 2008, en parte debido al aumento en el número de créditos del INFONAVIT y en menor medida por parte de la banca privada y las SOFOLES, alcanzando los IFRHs los seis mil millones de dólares en 2006 y convirtiéndose en el mercado más grande de América Latina en su tipo. En este momento el sector de la construcción alcanzó 3% del PIB, haciéndolo el más redituable para 2005, y aun cuando este integraba a cerca de 2 mil 600 compañías constructoras operando en México, el sector estaba dominado por seis corporaciones: *GEO, HOMEX, URBI, ARA, SARE y Consorcio Hogar.*” (Valenzuela 2015: pg. 25-26.)

Dentro de la Ciudad de México, el gran cambio se da en el año 2000, con el decreto del Bando 2, una medida de organización urbana que se impone a todo el Distrito Federal a partir de entonces, y que organiza y propone una *densificación*, promoviendo un regreso a los centros y buscando evitar la expansión de la mancha urbana sobre sus márgenes. Si bien la medida era *necesaria* para detener el crecimiento de la mancha urbana, que presentaba un decrecimiento en los centros y daba señales de *deseconomías* por la aglomeración, la medida fue ampliamente criticada por los problemas que tuvo para poner en marcha mecanismos que evitaran la inflación y competencia por los terrenos centrales, lo que se vio reflejado en lo que Delgadillo (2015: pg. 122) llama *gentrificación exclusionaria*, al hacer inaccesible la vivienda a los grupos de más bajos ingresos. A esto se suma la excesiva concentración en la zona central, que dejó de lado múltiples proyectos de vivienda que sucedían en las Unidades de Ordenamiento 1 y 2, es decir en los anillos que envolvían la ciudad central, y donde se buscaba evitar el crecimiento urbano. Se ignoraron los planes previamente acordados, lo que llevo a múltiples problemas con grupos como el MUP que previamente habían pactado proyectos urbanos. Por otra parte, la ciudad había sobrepasado ya los límites administrativos del DF, por lo que la capacidad de regulación del BANDO 2 era limitada, y dentro de sus límites resultó poco efectiva para evitar la

segregación urbana y ofrecer opciones de vivienda social (Tamayo, 2007; Moreno, 2013: pgs. 344-345).

Además, vale la pena mencionar a la famosa norma 26, parte del entramado legislativo de la ciudad desde 2003, y pieza clave en la incorporación de la vivienda social al interior de la capital. Al dar un amplio margen de concesiones a la construcción dirigida específicamente a vivienda social. El programa sufrió todo tipo de abusos que permitieron a las inmobiliarias y desarrolladoras hacer grandes negocios, haciendo muy poco por mejorar la situación para la vivienda popular, actualmente se encuentra suspendida. (Olivera Martínez, 2013: pg.98)

Desde 2003, la delegación perdió la capacidad de extender permisos de construcción, centralizando esa función la SEDUVI, a nivel de todo el Distrito Federal. Como señala la funcionaria delegacional, pese a lo que cree la mayoría de la ciudadanía, son la SEDUVI, y en menor medida la Secretaría de Transporte, las encargadas de planificar el desarrollo urbano, la primera dispone de casi todos los instrumentos legales existentes, como los planes parciales, las áreas de actuación, etc. Y también mantienen las funciones de revisión del cumplimiento de normas. Mientras que la delegación se limita a intervenir ante quejas vecinales, por lo que el *desarrollo urbano* y su vigilancia quedan fuera de sus funciones (Funcionaria Delegación, 2016: 1). Sobre las medidas de mitigación que esta ha promovido, hablaremos más adelante.

Si bien desde hace más de tres décadas que las políticas públicas promocionan un programa de vivienda que ha beneficiado de manera sostenida al capital, fue hasta los sexenios panistas que este tipo de inversión se convirtió en un recurso atractivo para la inversión financiera (Valenzuela, 2015)

En 2012, con la entrada de Enrique Peña-Nieto, el gobierno federal ha privilegiado un nuevo modelo urbano, dando sus incentivos a la construcción de vivienda *verticalizada* y *ultra densificada*, sobre el “modelo habitacional corporativo” promovido en los sexenios panistas, y que privilegiaba la construcción de casas unifamiliares en grandes exenciones en las afueras, de manera claramente insostenible. Las principales representantes de este modelo, como GEO, URBI, HOMEX, protagonizaron una escandalosa salida de la bolsa en el año 2013, ante el claro declive que este modelo presentaba. Ese mismo año mostraban un rango de caída en sus ventas de entre 46% y 85%

(Valenzuela Aguilera, 2015: 23- 24). Esto significa un giro en el modelo urbano, readaptado por los mismos canales de inversión, es decir un cambio en la forma y de algunos *actores locales*. Pero el entramado básico de circulación de capital y su relación directa con los suelos urbanos se mantiene intacta.

En términos de la política de vivienda puede desarrollarse otro estudio completo para integrar los varios y complejos matices que se han dado desde los tres niveles de gobierno y sus interacciones. Pero esperamos mostrar con este recuento el entramado institucional que ha debido modificarse, y la forma que ha tomado el negocio inmobiliario en el siglo XXI.

### **El panorama ante el nuevo milenio, el reciclaje urbano y el naciente *Nuevo Polanco***

Volviendo a la recapitulación histórica, a inicios del siglo, se nos presentaba un entorno altamente heterogéneo, en el que encontramos en los 7.62 km<sup>2</sup> que mide nuestra área de estudio, un amplio abanico de ordenes urbanos, entramados como ya hemos descrito. Nuestra área de estudio ocupa básicamente una franja este-oeste, la cual cruza por completo la delegación Miguel Hidalgo. Esta franja fue a inicios del año 2000, un cinturón industrial en pleno declive, que conectaba el circuito interior, y más adentro la delegación Cuauhtémoc, con el área industrial de Naucalpan, y refinería, saliendo hacia el estado de México y Queretaro. Al norte de esta franja se extienden las colonias populares de las Penciles y Tacuba, mientras que al sur se encuentran Polanco y Las Lomas, que son barrios de alto lujo, colindantes con reforma y Chapultepec, etc. Agregamos una parte de las zonas del norte donde nos interesa ver las repercusiones, mientras que al sur se prestó poca atención, pues como explica la representante de la delegación durante la entrevista, el proceso actual es resultado de la competencia por estos suelos en Polanco, y la necesidad de aumentar estos y su cercanía ha permitido una *ampliación a partir del redesarrollo y reciclaje urbano*.

“Lo que detono esto de nuevo Polanco fue el agotamiento que tuvo hacia finales de de la década pasada la situación de Polanco. Polanco tiene una gran demanda pero es una colonia muy pequeña y los precios de la tierra se detonaron entre lo que es el año 2000 a 2010, y entonces había una presión muy grande por qué pudiera tener un escape una vía de escape [...] porque ya no tenía terreno [...] lo que fue empujar hacia la zona aledaña [al norte] que era precisamente la granada y ampliación granada, [...] En Polanco] se agotan los terrenos y se ponen muy caros en en Polanco y además las alturas en Polanco era tres niveles, entonces obviamente el inversionista siempre quiere la mejor opción para para tener mayores márgenes de ganancia evidentemente en Polanco ya se estaba haciendo incosteable por el precio que con solo tres niveles tu pudieras recuperar el inversión que estabas haciendo tanto por el terreno como por la construcción entonces eso hace que sé

que la autoridad aprecie o empiece a apreciar que junto hay terrenos muy grandes porque eran zonas industriales que podrían ser aprovechados para que se hicieran este polígonos de actuación que son instrumentos de desarrollo urbano para potenciar a mayor altura y de esa manera pues se hicieran atractivos a los intereses de los grandes inversionistas ” (2016: 1-2)

El límite de altura de Polanco es impuesto por la ZEDEC impulsada por los vecinos. Ante este panorama la decadente área industrial adyacente a Polanco, se convierte en una apetecible reserva territorial para los inversionistas, pues además presenta numerosas limitaciones menos, aunque mantiene cierta mala connotación y cercanía a las colonias populares al norte.

La hipótesis de las teorías de la gentrificación es que el redesarrollo de esta clase de espacios, sobre todo ante tales presiones económicas, lejos de aliviar esta situación, ha tendido a profundizar el antagonismo entre los órdenes urbanos de los nuevos y viejos habitantes, polarizando este enfrentamiento, al punto de llevar al desplazamiento a los habitantes.

El cambio en los *órdenes urbanos* se establece como norma, a medida que *la domesticación* espacial que ejercen los nuevos habitantes, tiene una mayor capacidad de repercusión, reescribiendo las dinámicas territoriales. El desplazamiento por lo tanto es producto de una descolocación de los viejos habitantes presionados por aumentos de precios y la instalación de *dispositivos de definición urbana*, que sirven como *estrategia para administrar el contacto entre los iguales y los diferentes*. (Smith, 1996; Duhau y Giglia, 2008: 32-36, 60-61; Duhau y Giglia, 2015: 28-30). Así como por la presión simbólica que estos mismos cambios ejercen sobre los habitantes, que comienzan a ver desplazado su modo de vida y obliga a la adaptación cada vez más complicada.

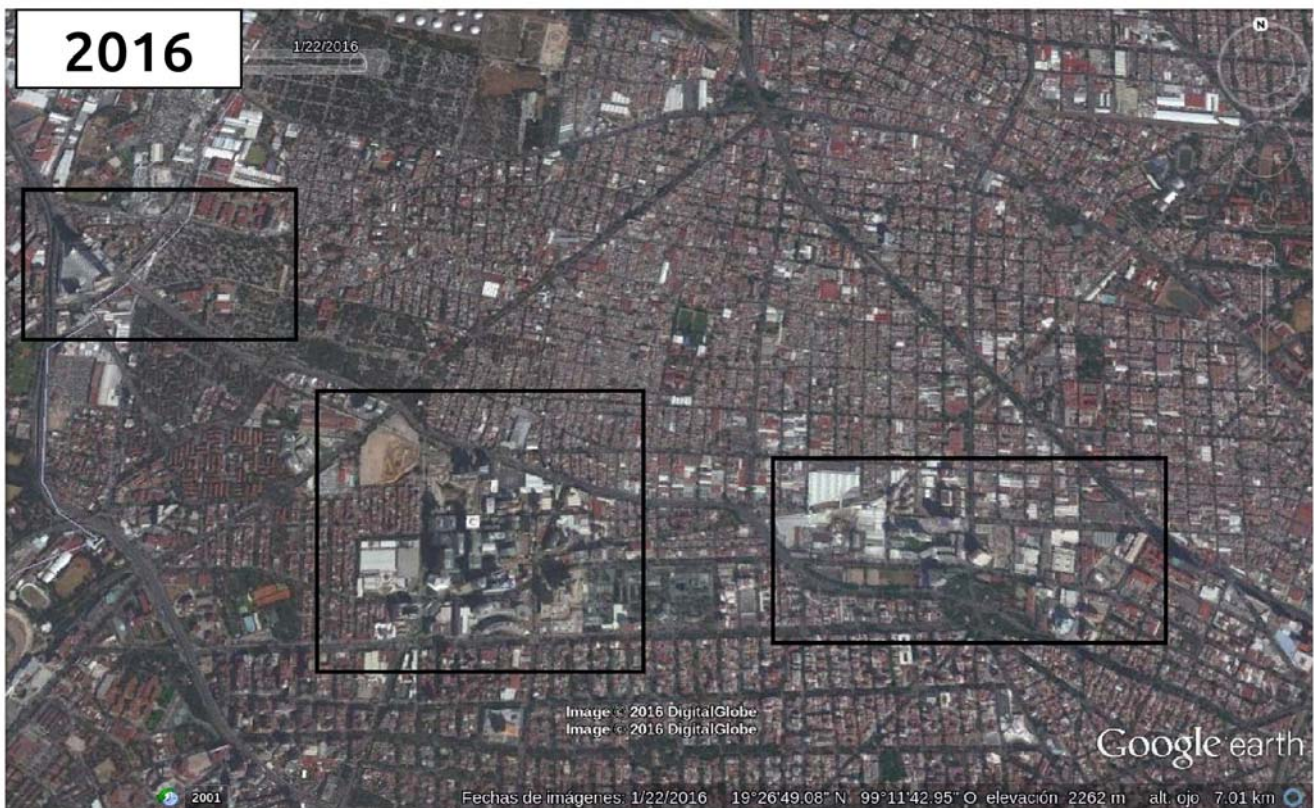
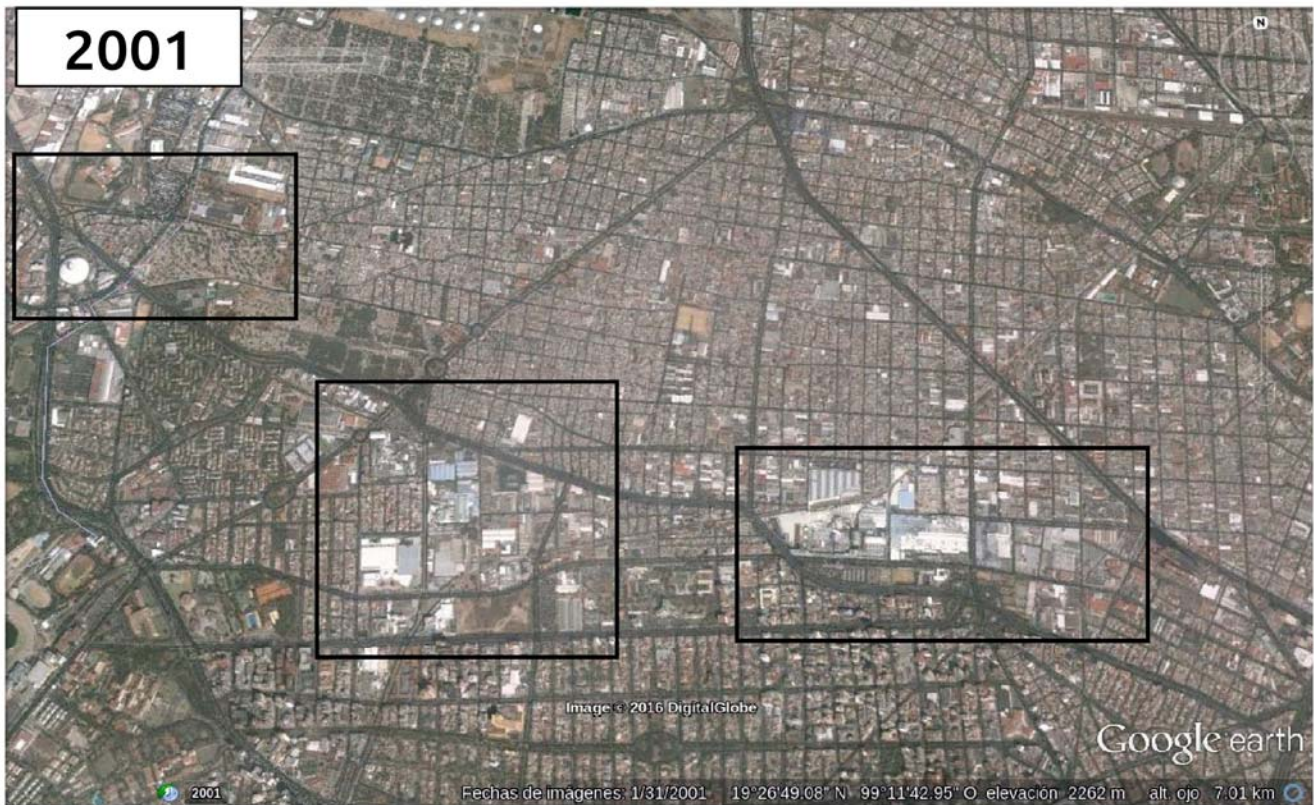
Para acercarnos a este cambio de órdenes urbanos comenzaremos por centrarnos en los cambios en la morfología, para apreciar la influencia material que es promovida como base del proceso por grandes *desarrolladores*.

A continuación, se presentan dos fotos panorámicas que permiten apreciar el cambio que se ha dado en el lapso de tiempo, como dejan ver la comparación de las fotos entre los años 2001 y 2016. Hay un gran cambio en la morfología urbana a nivel del parque habitacional y sobre la utilización predial, principalmente apreciable por una importante densificación en forma de verticalización, la aparición de grandes edificios a lo largo de toda nuestra área de estudio e incluso la excede.

Contrariamente la estructura vial se mantiene casi idéntica a pensar de la clara densificación predial promovida por la verticalización, de hecho, mantiene casi el mismo aspecto en las trazas que en 1950

(ver mapa 4.1).

Abajo en las fotos marcamos tres cuadros, en los que se aprecian la mayor cantidad de cambios, dos de ellos en nuestra área de estudio y el otro, el que se encuentra más al oeste, es colindante a nuestra área de estudio, y ya se encuentra dentro del municipio de Naucalpan, por lo que, como ya hemos explicado antes, no centraremos nuestra atención en esta última.



Mapa 4.2. Comparación Fotos Satelitales 2001-2016 de zona de estudio. Fuente Google Earth.



Aprovechando la plataforma interactiva de *Google Satélite*, que permite explorar en un ensamblado de las fotografías, fue posible construir una base de datos geoespaciales donde se conjuntan las construcciones nuevas y los redesarrollos, visibles desde las fotografías satelitales a partir del año 2001. En esta se marcan principalmente la aparición de plazas comerciales, grandes torres de edificios, etc. También se incluyen algunos equipamientos urbanos, públicos y privados que fueran construidos o remodelados en esta temporada.

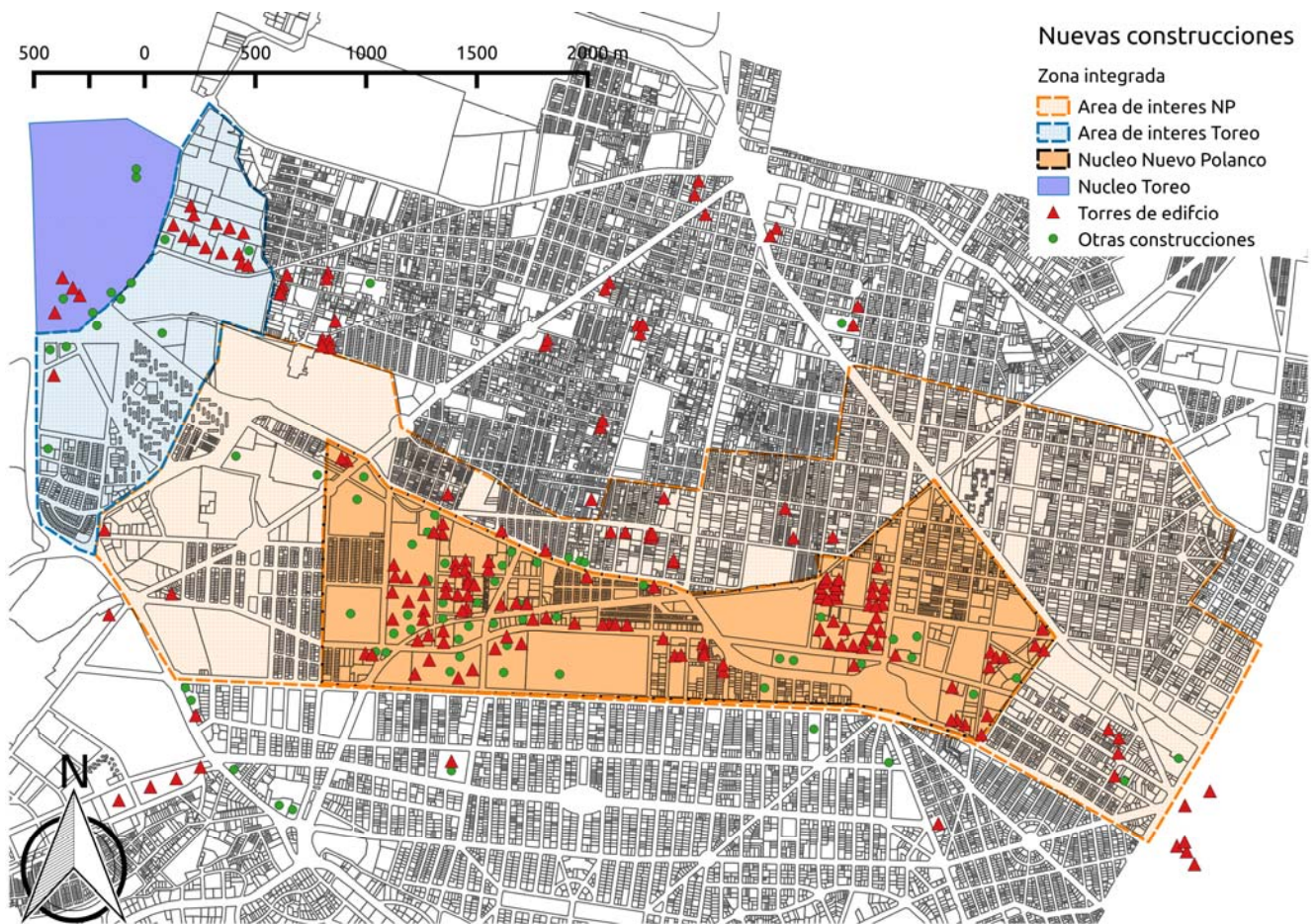
La base de datos que construimos consta de 271 puntos, que hemos agregado en el mapa 4.2, que representan alguna construcción o cambio en las mismas visible desde esta plataforma.

De estos puntos un 70.85% son torres de edificios que sobrepasan los seis pisos, y el 29.15% restante son construcciones de relativamente baja altura como plazas comerciales, tiendas, auditorios, que generalmente tiene un mayor ancho, o son baldíos o construcciones en proceso. Para el caso de grandes redesarrollos que cuentan con usos mixtos en espacios diferenciados, hemos marcado ambos espacios para denotar el contraste entre su espacio de acceso controlado, pero público, y los espacios francamente limitados a habitantes, socios, o trabajadores, etc.

	Área total	Zona de interés	Núcleo Nuevo Polanco
Edificios nuevos o redesarrollados	271	205	155
Torres de Edificios	192	146	111
Otras construcciones	79	59	44

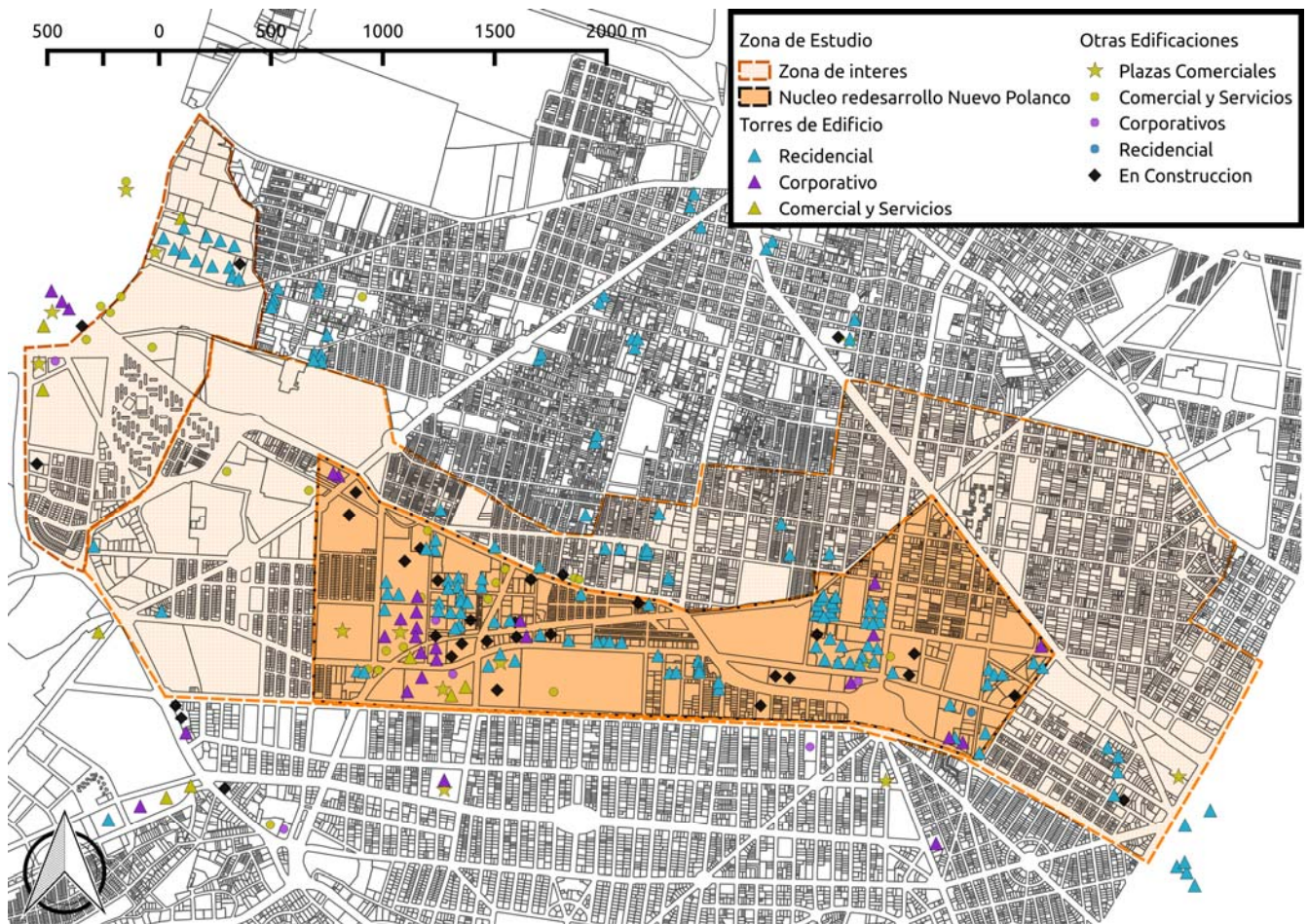
Cuadro 4.2. Desglose de ubicación y clasificación de los puntos en mapa 5. Elaboración propia.

Y ordenando los datos en el cuadro anterior vemos que, de las 271 nuevas construcciones, el 75.6 % de ellas se encuentran dentro de nuestra área de estudio, concentrándose el 57.2 % en el núcleo ya consolidado de Nuevo Polanco, que es apenas un área de 2.32 km<sup>2</sup>.



Mapa 4.3 Cambios en la morfología urbana del 2001 hasta la actualidad

Por otra parte, tanto en el balance general de los datos, como para las áreas de interés y el núcleo de *Nuevo Polanco* nos encontramos con que poco más de un 70% de los edificios son rascacielos altamente verticalizados, mientras que poco menos del 30% son otros edificios o se encuentran en construcción, acentuándose más la hiperverticalización dentro del núcleo consolidado de Nuevo Polanco (71.6% - 28.4%). Para adentrarnos en el significado de estos datos necesitamos matizar y profundizar entre las diferencias que estas construcciones presentan en su morfología y función, así como por su situación espacio-temporal en la construcción del proceso.



Mapa 4.4 Giros de las nuevas edificaciones de área de estudio y alrededores. Elaboración propia

El mapa 4.4 abre un nuevo panorama al incorporar los giros que se ha dado a las nuevas construcciones dentro del área de estudios y sus alrededores. En relación a la verticalización, deja ver un claro predominio de los usos habitacionales y corporativos en las grandes torres, mientras que el uso comercial y el equipamiento urbano mantiene modelos menos intensivos en su uso del espacio.

Sin embargo, también resalta que los usos comerciales están íntimamente ligados a la presencia de las otras dos categorías, desarrollando una relación casi simbiótica, que sería interesante explorar, en su articulación, Duhau y Giglia los señalan como espacios insulares, que poco a poco se han desarrollado en el interior de la ciudad central, y que han ido tendiendo puente cada vez más sólidos a medida que se complementan (Duhau & Giglia, 2015: 89, 109).

También el mapa permite observar una mayor dispersión de los proyectos de vivienda, que no necesariamente deben ceñirse a la máxima cercanía, o a la accesibilidad de las vías principales; así como

disponen de una mayor área y flexibilidad dentro de los usos de suelo. Y a medida que estos entornos tienden a cerrarse sobre si mismos, la accesibilidad se vuelve de mayor importancia, mientras que el entorno pierde peso (Duhau y Giglia, 2015, 144).

Al contrario, los espacios comerciales y corporativos se mantienen cercanos en busca de generar una sinergia y de aprovechar al máximo las posiciones estratégicas dentro de sus espacios con usos de suelo apropiados, y la incorporación de espacios habitacionales a su interior ha resultado en garantizar algún flujo, así como abrirse paso como un uso *mixto*, encontrando mayor flexibilidad que un uso puramente comercial.

En cuanto al incremento de la verticalización, reflejo directo de una nueva forma de apropiación del espacio, se busca maximizar el uso intensivo a partir de una alta inversión en construcción, que termina por desarrollar la estructura principalmente hacia lo alto, haciendo posible la máxima extensión y aprovechamiento del terreno, a costa también de una minimización de los espacios habitables en su interior, que se encuentran altamente compartimentados, y desvían muchas de las funciones a espacios comunes, pero con un ambiente altamente controlado, lo que de una mayor homogeneidad en la sociabilidad y sustituye muchos de los usos del espacio público, que pasa a ser cada vez más un espacio exclusivamente de tránsito. (Duhau y Giglia, 2008: 58, 61-62: Duhau y Giglia, 2015: 48,53 )

La verticalización y los mega desarrollos de *Nuevo Polanco*, son consecuencia de un cambio de uso del suelo y de un cambio en la forma de habitar y de producir el hábitat. Sólo desde el año 2010 al 2016 hubo un aumento de 79 mil 755 viviendas en departamentos en edificio, lo que representa un incremento del 20.71% con respecto a 2010 (PDDU, 2016: 31).

Esta nueva morfología del hábitat es parte de la creciente privatización del espacio y los servicios urbanos, lo que plantea una nueva relación espacial de la vida cotidiana en relación a lo público y lo privado. Esta construcción es producto de los intereses contrapuestos y ponderados entre los capitales, habitantes e instituciones. Es notable que tanto los primeros como los últimos tendrán una mayor influencia ante la construcción física, así como una prioridad para establecer la pauta dentro del nuevo *orden urbano*.

La privatización pasa tanto por el control de los beneficios, como por una creciente exclusión de las externalidades urbanas. Esta búsqueda se relaciona con la *renovación* a medida que relaciona estos problemas con la existencia de la degradación espacial, y un deseo de revitalizar este espacio, en este

caso por parte de las autoridades. Su anterior vocación fabril, condicionan la manera que este espacio puede reutilizarse, su demolición y redesarrollo desde cero, implica grandes operaciones, y por tanto enormes capitales en movimiento.

Por otra parte hay una confluencia de intereses entre las grandes promotoras privadas del proceso, y la administración, que promueven no sólo una mejora del perfil de habitantes, cara más evidente de un proceso de *gentrificación*, sino que velan por una forma de *ciudad neoliberal*, donde los servicios y equipamientos pasen a ser si no privados, por lo menos de acceso controlado, lo que apunta a un perfil de consumo y habitabilidad que termina por *ser más redituable*, al ofrecer alta calidad y lujo por un alto precio. Esta confluencia por otra parte puede ser tomada como algo positivo, sobre todo en relación a esta mejora del sistema de provisión de servicios y la densificación espacial que se contrapone a un crecimiento desmedido de la mancha urbana (Atkinson, 2002: 6, 15). Lo que permite abrir todo un debate sobre hasta qué grado el daño producido por estos procesos no es necesario, o al menos un *mal menor* (Slater, 2006). Si bien no cabe duda de que existe una dinámica *virtuosa*, donde la afluencia de familias adineradas es causa y consecuencia de la superación de la ciudad central tradicional, lo que construye y refuerza una nueva red de centralidades, a la vez extiende un *contagio* del proceso de revaloración, pero que necesariamente impactara sobre la composición demográfica (Duhau y Giglia, 2016: 92-93).

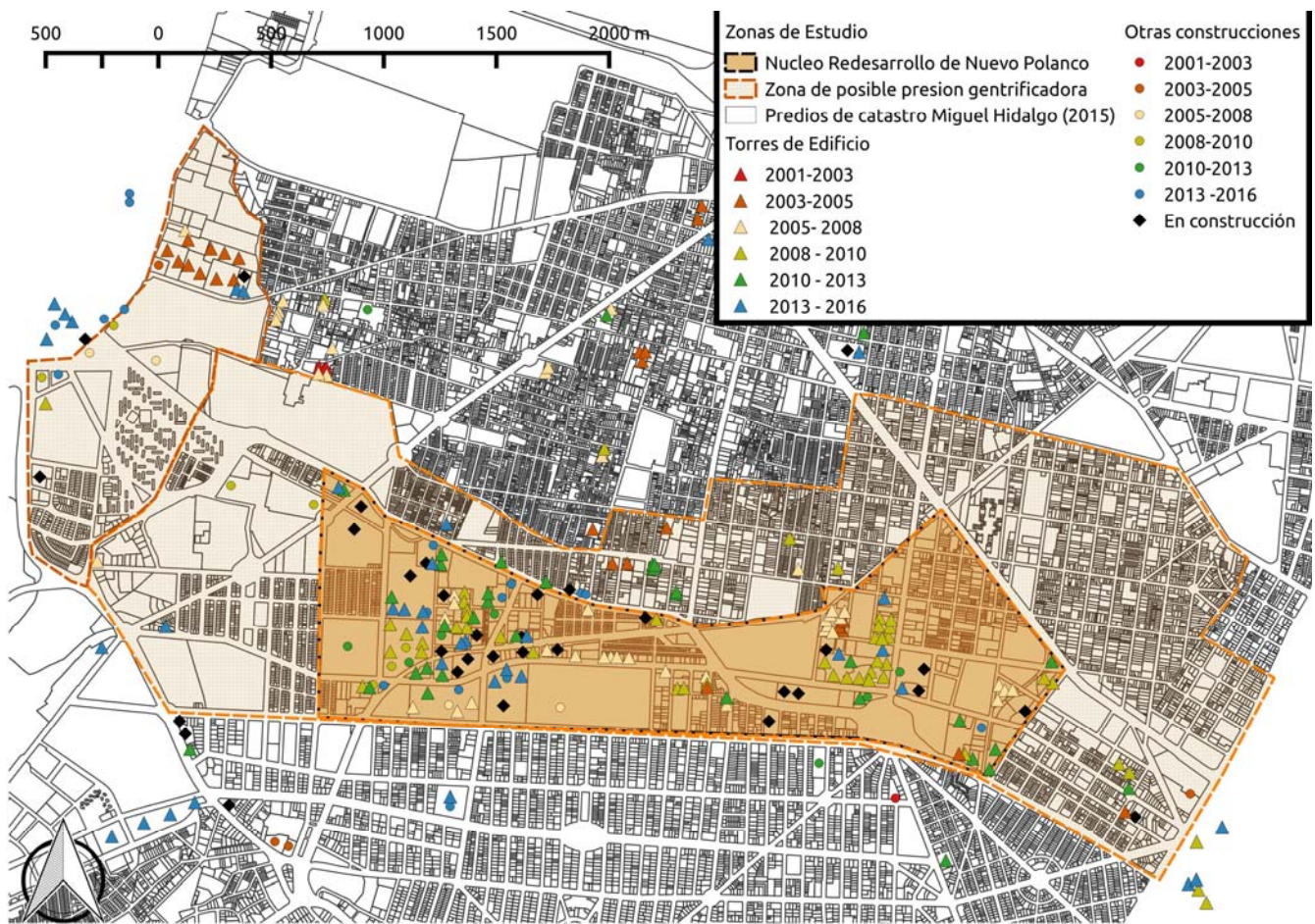
Sin embargo, quedándonos específicamente en el ámbito morfológico resalta claramente una relación entre los espacios comerciales y los grandes terrenos, lo que indica una necesidad de espacios con características específicas adecuadas para este giro, cabe preguntarse entonces por su papel articulador en la formación urbana, y sobre el grado de condicionamiento que tiene este suelo, tanto institucional, como funcionalmente. La diferencia que presenta el proceso que estudiamos sobre los espacios comerciales tradicionales es la articulación con otros usos de manera tan intensiva, haciéndolo un espacio mixto, a partir de una red de *espacios insulares*, altamente compartimentados, pero articulados de manera que se complementan en un mapa de *espacios-túneles*, que permiten desplazarse de una burbuja a otra cumpliendo las necesidades y deseos cotidianos (Duhau y Giglia, 2008: 87, 92-94). Esta composición no puede dejar de recordar muchos de las características que menciona Lindón (2006: 27-30) como parte de *la deconstrucción de la ciudad*, sin embargo podemos ver como se da en una evolución que permite una aparente mayor interacción al incorporar muchos de los usos del espacio público tradicional, a espacios *públicos* comerciales, que permiten un filtro de la población y con ello de las posibles interacciones.

Si bien parece que los grandes espacios comerciales fueran la fuerza articuladora, que da lógica al espacio, la fuerza que los aglomera parece no ser exclusivamente ésta. Cuando observamos la disposición temporal de los proyectos notamos una diferencia en los tiempos de construcción, que indican la existencia de ciertas garantías institucionales y promoción por parte de la administración, así vemos que algunos pequeños proyectos pudieron adelantarse, apostando a la articulación posterior por los grandes proyectos, mientras que otra buena parte esperó a la consolidación de algunos de estos para establecerse en sus alrededores.

Al ser un mapa de puntos nos permite apreciar la concentración de desarrollos, pero falla a mostrar su escala y la diferencia de tamaños, más allá de si son rascacielos, lo que solo habla del número de pisos, más no del espacio que ocupan. Este tema se detallará más adelante, pero basta mencionar que dentro de los proyectos inmobiliarios que vemos en el mapa, existen los mega-desarrollos, como Carso, Antara, Miyana, Parques Polanco principalmente, que incluyen usos mixtos en sus tres modalidades, por lo que cuentan con grandes rascacielos incorporados en su estructura, así como hipermercados o importantes *tiendas ancla*, y grandes espacios comunes, de consumo, recreación y esparcimiento.

Mientras que también vemos la proliferación de espacios corporativos, tanto de renta como filiales o sedes corporativas de distintas compañías, como Bayer, Wal-mart, Carso, etc. Estás son, al igual que los usos habitacionales, las principales usuarias de rascacielos, que permiten maximizar su uso del espacio. Si bien no son parte de los mega desarrollos se han articulado de cierta manera tanto funcional como simbólica, reestructurando los hábitos espaciales de sus habitantes.

El panorama cronológico de su aparición permite una visión más completa del desarrollo del proceso, al aportar una idea sobre su concentración y difusión espacial. A continuación, lo apreciamos en el mapa 4.5.



Mapa 4.5. Años de inauguración de nuevos edificios. Elaboración propia.

Vemos que de 2001 a 2005 hay pocos y dispersos puntos, principalmente en los márgenes de la delegación y cerca de importantes vías de comunicación. Podríamos interpretar que si bien se integran al proceso una vez que inicia, no parecen ser construcciones estructuradoras del proceso, aunque sin duda ya aprovechaban que la zona estaba catalogada desde el PDDU de 1997 como con *potencial de desarrollo*, y otro tanto como *de reciclaje*, estas primeras construcciones no cambian realmente el perfil de sus colonias, a pesar de su gran tamaño, e incluso sus equipamientos de uso colectivo, se centra específicamente en un uso habitacional tradicional, y no reinventan sus posibilidades de uso, aunque algunas ya son parte de una nueva forma de densificación espacial en pequeños edificios o vecindades. (Duhau y Giglia, 2015. 85)

Mientras el grupo 2005-2008 se presenta mucho más concentrado, y exceptuando algunas ocurrencias fuera del área de estudio, el grupo se concentra especialmente en el núcleo que hemos marcado como

corazón de *Nuevo Polanco*, así como en los de alrededores del Toreo, ya en el Estado de México. A pesar de su cercanía vemos que se dispersan entre varios predios, en su mayoría de tamaño pequeño. Estos edificios ya presentan un claro sesgo de lujo, varios incluyen ya alberca u otros servicios incorporados, más todavía la mayoría tienen un uso de suelo sencillo.

En el siguiente grupo de construcciones, terminadas entre 2008- 2010, casi todas se concentran en grandes terrenos en los que se desarrollan varios proyectos a la par, comienza a aparecer más formalmente los *usos mixtos del suelo*, como ya hemos señalado antes.

Valdría la pena mencionar que el primer mega-proyecto de la zona, que comenzó tanto a desarrollar usos mixtos, como a promocionar una marca territorial nueva que buscaba expandir Polanco más allá de su área tradicional, fue *Antara Hall Center*, inaugurado en el 2007 (Aguayo, 2016). Y es el siguiente grupo de construcciones, de 2008- 2010, en el que se concentran los mega proyectos que comparten un predio para distintos giros, que se integraran en un gran proyecto urbano nuevo, que han denominado *Nuevo Polanco*. Este grupo resalta por estar tan concentrados alrededor de 2 centros, al occidente el que rodea la Plaza Carso y abarca los terrenos industriales de la fábrica de vidrio *Vittromex*, y que resalta el perfil de comercio y consumo de lujo, mientras al oriente el que bordea la avenida Mariano Escobedo, desarrollado alrededor del proyecto de Ventana Polanco y Puntos Polanco que sirvieron de punta de lanza para un perfil más corporativo.

El grupo de 2010-2013 mantiene estos ejes de desarrollo que robustecen la concentración de cambios morfológicos en lo que hemos señalado como el *núcleo de Nuevo Polanco*, y que lo dispersan hacia sus márgenes, sin embargo, este grupo es bastante más reducido, lo que podría relacionarse con una primera saturación espacial, y a los problemas acarreados por la falta de planeación de este *desarrollo estratégico* más allá de cada proyecto inmobiliario. Para el año 2013, SEDUVI decreta una suspensión de permisos de construcción y se inician los estudios para plantear un *plan maestro* (Aguayo, 2016: 119). La suspensión de labores no fue total, pues había expedidos suficientes permisos para no detener totalmente las construcciones.

El último grupo de edificios terminados en el mapa, es el de 2013- 2016, que revela un nuevo crecimiento en la cantidad de proyectos, aunque nuevamente se centra en pequeños predios, que rodean los ejes de desarrollo ya señalados. También recuerda que es en el año 2015 que se publica el SAC-Granadas, como conclusión de los planes maestros planteados por las redesarrolladoras, y su discusión a con vecinos e instituciones pertinentes.

Por último, el mapa presenta un gran número de grandes terrenos marcados como baldíos, en proceso



de demolición o en pleno proceso de construcción, que marcan la continuación de los mega proyectos en la zona, y la existencia de una importante reserva territorial para la continuación de este.

En conjunto el mapa parece presentar distintas capas de consolidación del proceso, que nos permiten observar el desarrollo de dinámicas, y la expansión de las *nuevas formas de sociabilidad*, a medida que se normaliza y se amplía el ambiente y los recursos que ofrece este hábitat a sus *nuevos integrantes*. También parece sugerir que el proceso tendría todavía posibilidades continuar su crecimiento.

Al ver los tiempos y los giros que ha tomado este proceso necesariamente nos hace preguntarnos por la falta de inversión en la infraestructura, pues en realidad todas nuestras marcas se encuentran sobre predios privados, mientras cambios de infraestructura fueron invisibles desde un análisis de la fotografía aérea, revelando el bajo impacto que han tenido este tipo de transformaciones. Como dicen Duhau y Giglia, para aprehender los conflictos de un contexto urbano, es necesario conocer la modalidad específica de articulación que presentan sus espacios públicos y los privados (2016: 107).

	# de predios catastrales	Área de predios catastrales	Área fuera de predios catastrales (Espacio público)
Delegación Miguel Hidalgo	40,479 predios	3,546.01 ha	1,177.66 ha
<i>Zona de estudio</i>	7,582 predios	548.20 ha	264.52 ha
<i>Nuevo Polanco (núcleo)</i>	1,421 predios	172.71 ha	59.42 ha
Contorno de interés (área de presión)	6,161 predios	375.48 ha	205.10 ha

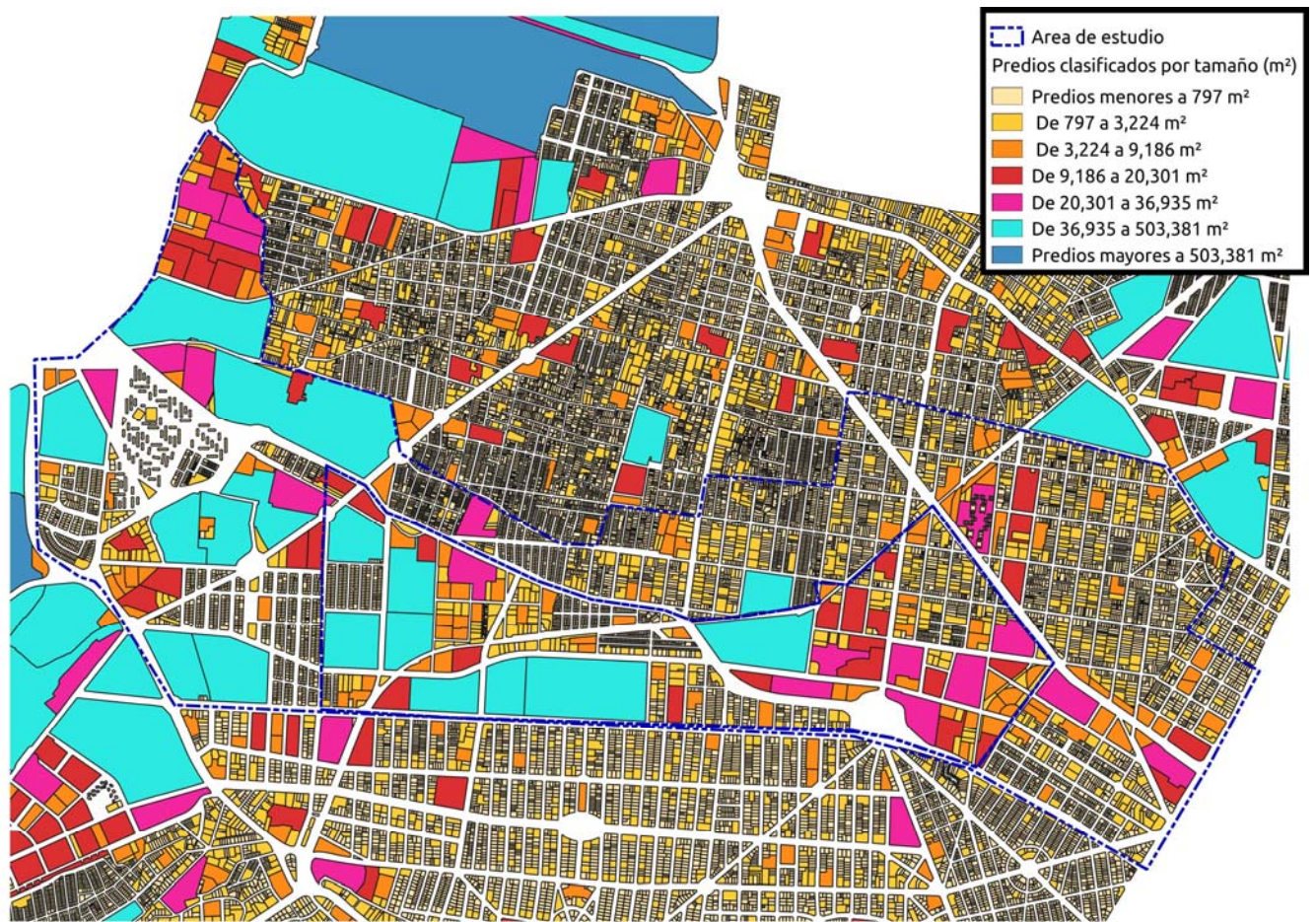
Cuadro 4.3. Muestra áreas, número de predios y la relación de espacios públicos, privados y sus intersecciones. Elaboración propia con datos de Catastro 2015, PDDU, 2016 y equipamientos de carta topográfica de INEGI (2011).

Básicamente el espacio fuera de los predios catastrales es el que corresponde a las calles, principal espacio público, mientras que parques y plazas públicas son casi inexistentes en nuestra área de estudio. Así el espacio público parece perder cada vez más su uso ante el desarrollo de nuevas dinámicas urbanas, que han relocalizado sus actividades hacia el interior de los espacios privados, o públicos de control privado, mientras que la calle y los pocos espacios públicos se segregan y

especializan al punto de volverse de usos muy específicos (Lindón, 2006). Para nuestro caso de estudio parece que el uso del espacio público se da casi exclusivamente a la circulación, mientras los espacios de socialización, consumo y recreación se constituyen en el interior de espacios *privatizados*. De esta manera se crea un espacio público *seguro*, donde la *socialización y el consumo*, están ampliamente relacionados, al servir el segundo como filtro para el primero. (Duhau y Giglia, 2015. 61)

Podríamos preguntarnos si este tema pone en evidencia la falta total de remodelaciones importantes a la infraestructura vial o de servicios, casi no vemos ampliación ni aparición de nuevas vías de circulación, ni de parques que no sea dentro de predios privados. Es por esto que la disponibilidad de terrenos es una de las claves para el desarrollo de *Nuevo Polanco*, al presentar ya un mínimo de espacio de circulación ya delimitado, y amplias facilidades para construir un ambiente altamente densificado entre enormes reservas territoriales.

La reserva territorial por su puesto no está difundida de manera homogénea dentro de la delegación, en su PPD (1997: 20) se hace una clasificación de las viviendas a partir del tamaño de sus lotes prediales, relacionando directamente con el tamaño de la vivienda con el nivel socioeconómico, si bien esta caracterización puede ser muy general, la diferenciación denota no sólo un patrón en el tamaño de los predios y altura de las casas (en grupos de menos de 200 metros <sup>2</sup> para las más pequeñas, de 200 a 300 para el nivel medio y lotes de 500 a 1000 metros <sup>2</sup> para las de mejor nivel), también son ligadas a formas de habitación (pasando de la vivienda unifamiliar, a espacios más populares donde la vecindad cobra mayor importancia, lo que a su vez se refleja en diferentes grados de densidad de población, que diferencian claramente una zona de la otra, claro que como parte de una generalización. Si bien no es perfecta esta repartición, apoya la idea de que conocer a grandes rasgos la forma del loteo catastral, nos va a aportar información valiosa sobre el posible desarrollo del proceso urbano. Por su puesto esto aborda solo los espacios habitacionales, pero falta incluir los que en principio llamaban más nuestra atención, los grandes terrenos industriales.



Mapa 4.6. Clasificación por tamaños de terrenos a través del método Jenks de rupturas naturales. Elaboración propia con datos de Catastro 2015.

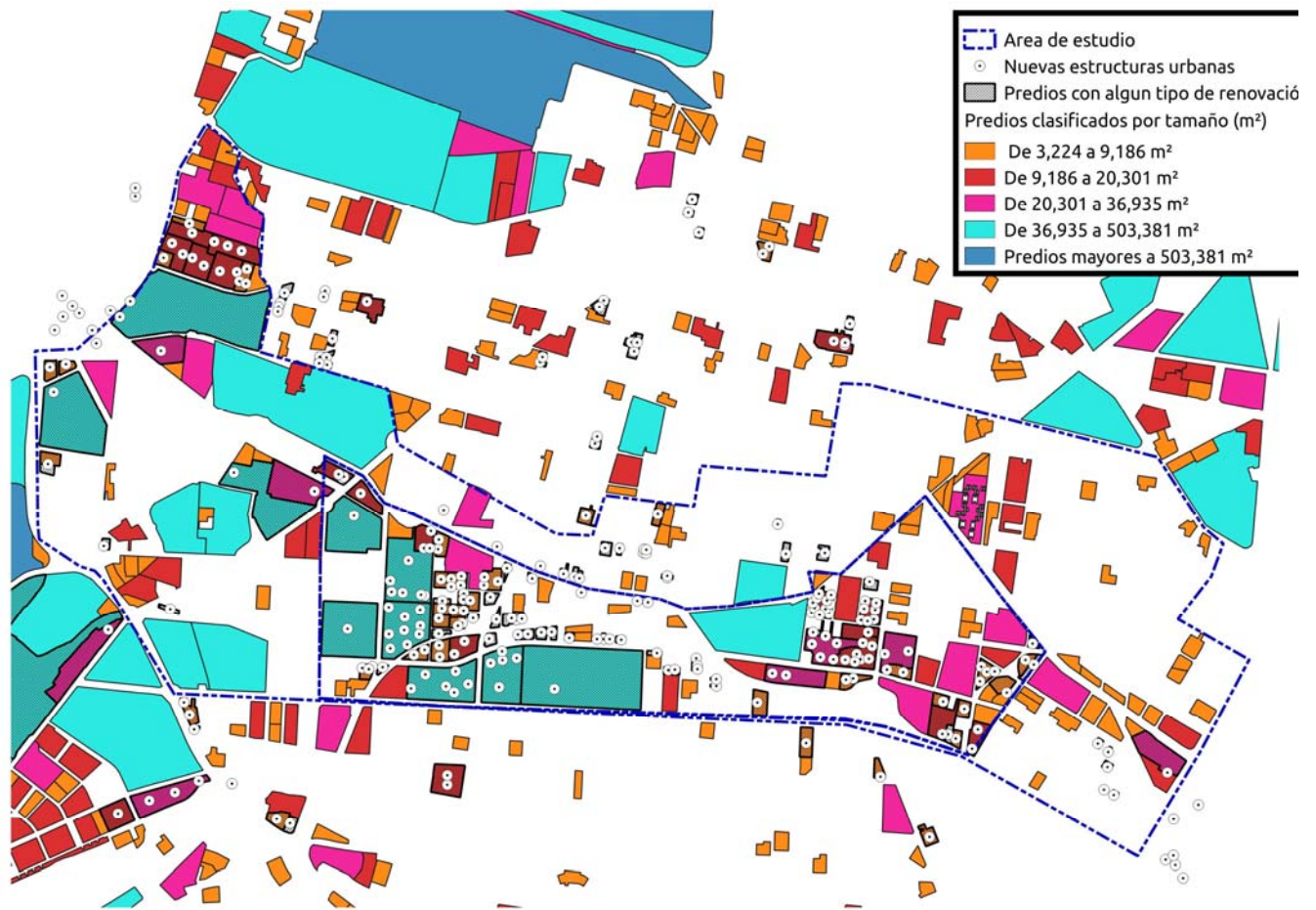
El mapa 4.6, nos presenta la clasificación de todos los lotes de la delegación en 7 grupos creados a través del método de rupturas naturales (Jenks). Este pareció el más conveniente al permitir formar grupos que resalten la existencia de tendencias internas dentro de los tamaños promedio de los predios. Este mapa nos deja ver por un lado una clara mayoría de los terrenos altamente pulverizados, como espacio habitacional, que mantienen tamaños menores a 800 m<sup>2</sup> para el grupo más pequeño, y entre esto y 3224m<sup>2</sup> para el segundo grupo. Estos dos grupos mantienen una distribución bastante parecida, que podríamos suponer es la de los espacios habitacionales tradicionales, formada por casas, vecindades y cada vez más edificios. Pero también vemos varios terrenos de tamaños mucho mayores, y que mantienen una importante cantidad del territorio aquí visible, principalmente en la franja industrial que señalábamos al principio del capítulo y en la que ubicamos el núcleo de *Nuevo Polanco*,

y de nuestra área de estudio, así como en los terrenos alrededor del politécnico al noreste, y en los terrenos que salen hacia Naucalpan y la zona militar al oeste del mapa.

Si en cambio dividimos en quintiles los 7,582 predios de nuestra área de estudio (con un área de 540.64 hectáreas), resultan 5 grupos de poco más de 1500 lotes. Aquí el grupo de predios de mayor área, suma un total de 414.65 hectáreas, que es 3.29 veces el área que ocupan los otros 4 quintiles, con apenas 125.98 hectáreas entre sus 6034 predios.

Lo que muestra que, si bien hay una clara predominancia de pequeños lotes, el peso territorial de los grandes terrenos permite la construcción de grandes cambios con relativa facilidad. Y la existencia de estas grandes reservas permite pensar que el proceso tiene espacio para continuar mientras continúe siendo redituable.

Esta reserva territorial se dimensiona mejor al verla en relación a los cambios que hemos marcado antes, como vemos en el mapa 4.6, donde vemos el área total de los predios en los que vimos importantes procesos de redesarrollo (detectados a través de la teledetección). En el mapa dejamos fuera las dos clasificaciones más pequeñas de predios privados, para mostrar tanto su importancia numérica, como la relatividad de peso territorial que tienen frente a los grandes terrenos, que estructuran el espacio junto con las vialidades, mientras que los espacios habitacionales presentan un entorno altamente pulverizado, donde su acción individual o familiar tiene poca trascendencia fuera de sus terrenos, si no existe una organización de más amplio alcance. Estas fuerzas *externas* a los habitantes, es sobre estas que los pequeños actores y comunidades pueden ejercer cierta capacidad de movilizar recursos para conformar los *órdenes urbanos, aunque ya hemos planteado la desventaja que presentan frente a los otros de mayor tamaño e influencia (Duhau y Giglia, 2015: 107).*



Mapa 4.7. Terrenos construidos a partir del año 2000 sobre predios mayores a 3,224 m<sup>2</sup>. Elaboración propia

El mapa contrapone los predios del catastro 2015, en negro marca en los que hubo ya procesos de reconstrucción en lo que va del siglo, el área de estos terrenos dentro del área de estudio es de 133.89 hectáreas, lo que representa un 17.54%, de las 762.93 ha. totales de nuestra área de estudio.

Esto significa que el área de los predios construidos de *Nuevo Polanco* y sus grandes proyectos inmobiliarios han usado apenas un pequeño porcentaje, menor a la quinta parte del parque de terrenos, centrándose principalmente en algunos terrenos grandes y estructurándose en los pequeños terrenos que lo rodean o conectan rápidamente con ellos, pero incluso dentro del corazón de *Nuevo Polanco*, los terrenos de mayor tamaño continúan siendo parte de grandes proyectos y equipamientos urbanos públicos, aunque algunos sean de consumo privado o acceso restringido, acorde con el nuevo perfil urbano que se *redesarrolla* en *Nuevo Polanco*.

En este punto parece que los terrenos de mayor tamaño tampoco son los más atractivos, ni numerosos, pues además su giro es muy difícil de cambiar, dentro de nuestra área de estudio sólo 12 terrenos sobrepasan los 10, 000 m<sup>2</sup>.

Esta vista de águila del proceso, nos permite apreciar que los cambios en los terrenos industriales, que resultan ser medianos en comparación a los grandes equipamientos de la delegación, como son Chapultepec o el parque refinería, igual parecen influir como agentes decisivos, que llegan incluso a afectar en el perfil y la percepción de los equipamientos, sobre todo a medida que quedan en manos privadas o rodeados por estos. Cuando Duhau y Giglia abordan la crisis de estos espacios, mencionan que no solo son afectados por cambios normativos y en las representaciones simbólicas, “cambios en el espacio público pueden ser leídos como resultado de los procesos que afectan al *orden* urbano[].Lo que ocurre en estos espacios jurídicamente públicos siempre ha dependido en gran medida de lo que ocurre con los locales y espacios privados que los circundan” (Duhau y Giglia, 2015: 53, 55).

De esta manera a pesar de ser públicos, muchos espacios han quedado bajo administración privada, o rodeados por ésta, pasan a cambiar el perfil de sus usuarios a pesar de seguir siendo iguales.

Pero el mayor cambio viene de que los usos que antes se daban al espacio público se han relocalizado en estos nuevos espacios privados o parcialmente privatizados, ante la transformación del ambiente urbano y su repercusión en la percepción de los habitantes sobre las prácticas adecuadas.

Un caso emblemático sería la plaza del mega-desarrollos Miyana, que siendo una de las primeras en declararse *pet-friendly* se dispone a atraer a consumidores con mascotas, re ubicando actividades que tradicionalmente pertenecían al espacio público. Proporcionando una versión *segura* y *cómoda* de la misma *experiencia*, la de pasear a un perro, articulando así el espacio de recreación y socialización con el alcance económico de los *paseantes-consumidores*.

Más allá de eso el mapa 4.6, sugiere que el proceso ha necesitado de relativamente poco espacio para producir un cambio que ha rearticulado sus relaciones intraurbanas tanto física, como simbólicamente. Es decir que el cambio en la *convención urbana*, más allá de una ocupación extensiva se ha valido de una concentración de las actividades y espacios comunes, lo que ha permitido una relativa consolidación de la vida *interna* en pocos años. Esto sumado a la creciente red de transportes *ecológicos* como los distintos sistemas privados y públicos de bicicletas, así como más ampliamente el segundo piso del periférico, han permitido establecer una red de los lugares centrales, y las centralidades metropolitanas, que poco a poco conectan estas *islas de exclusividad y lujo*.

No sólo la accesibilidad y tamaño del predio son factores determinantes, queda claro en el mapa la interdependencia de las formas de ocupación, también pareciera relacionarse con su capacidad de dar estatus y reconfigurar el espacio. Este entramado forma pequeñas islas que poco a poco parecen formar una red comunicada de nodos de centralidad de alto lujo.

Para las teorías de la gentrificación guiada por los productores (Smith, 1996: Smith y Hackword, 2001), las pequeñas inversiones solo se dan ante las garantías que puede tramitar y brindar los grandes agentes una vez puesto en marcha. Sabemos además que este proceso en específico, como parte del *redesarrollo* de espacios industriales, implica la necesidad de grandes obras y proyectos, que inyecten enormes sumas de capital, esta percepción es confirmada por la representante de la delegación al hablar del proceso, como ya vimos antes.

Sabiendo esto, y viendo los usos que se han dado a las nuevas construcciones, los años de inauguración y el terreno que ocupan las nuevas construcciones, queda claro que, si bien hay una interdependencia entre los *usos mixtos del espacio*, el uso comercial parece ser el que sirve como el principal estructurador, articulando su nuevo perfil con los espacios corporativos y habitacionales que re capitalizan este estatus y lo refuerzan, al servir como canalizadores de una *nueva forma de vida*. En este sentido difiere de otras formas de gentrificación como la de la colonia Roma, el centro histórico o sus colonias aledañas, donde acorde a una forma más tradicional de la gentrificación, el valor patrimonial y el del espacio público se valoran como parte de un paisaje tradicional, que pudiera necesitar de una revitalización o una *limpieza*, pero que mantienen su estatus a partir de una capitalización de los espacios públicos, que incorporan los nuevos habitantes a su consumo. En el caso de *Nuevo Polanco*, nos enfrentamos a una construcción contraria, donde se busca borrar la historia obrera e industrial de este espacio (Aguayo, 2016: 115), y donde parece que el acoplamiento entre los intereses de los nuevos habitantes y de la administración, se conjuntan en un urbanismo neoliberal, que privilegia el gasto en seguridad y servicios de alto rendimiento, cuando la empleada de la delegación nos habla de los problemas que ha traído la instalación de equipo en el subsuelo, para dar abasto en cuanto a gas, agua, cable telefónico y demás necesidades que permitan cumplir con las promesas *de estilo de vida* que han construido las inmobiliarias y sus edificios inteligentes, y que en muchos casos supera las posibilidades actuales (Anexo Delegación, 2016: 3). O las continuas demandas de los nuevos habitantes sobre la seguridad, este tema ha sido ampliamente discutido, pues el incremento de la

seguridad no es un hecho dado, y se ha visto efectos contrarios resultado de estos procesos. Al contrario, también se ha señalado este miedo al *otro*, como un factor que refuerza la segregación entre los espacios renovados, y los espacios tradicionales, y el prejuicio sobre los habitantes (Atkinson, 2002: 11).

La creciente preocupación de la administración por las condiciones de los nuevos habitantes, y su priorización, es un ejemplo de lo que sería la *gentrificación cultural* que asimila a la administración, consolidada por la presión del creciente peso político de estos nuevos vecinos y sus intereses. El urbanismo *neoliberal*, presente en *Nuevo Polanco*, es reflejo de un conjunto de actores cuyos intereses y disputas están mediadas por un nuevo marco económico y legal, con vistas en un creciente mercado global, y en su consolidación dentro de sus espacios, que permiten acceso a todas las necesidades en pocas cuadras, vinculado también a una fácil *accesibilidad* y la infraestructura de transportes, creando una red de pequeñas centralidades (Duhau y Giglia, 2016: 77). Parte de una visión administrativa empresarial que comparten tanto los inversionistas, como la administración que busca atraerlos a través de un estilo *gasto cero*, en donde se privilegia la inversión de los recursos en un *buen clima empresarial*, y dejan de lado los gastos sociales, que se ven como una carga impositiva, haciendo patente la separación entre el hábitat, y la gestión local y urbana, excepto por la provisión de infraestructura general (Duhau y Giglia, 2016: 144). Aunque muchas veces este escenario se ha construido por la sobre posición de pequeños proyectos, y no por un planteamiento unificado (Duhau y Giglia, 2016:110).

### **Uso de suelo y la actitud de la administración.**

Ya hemos mencionado que existe un claro perfil que evocan los proyectos de redesarrollo urbano de *Nuevo Polanco* como parte de su búsqueda de un nicho de mercado y su constitución en una marca territorial que permita extender la exclusividad y lujo de Polanco, algunas colonias más al norte como también aborda Aguayo(2016: 117). Pero falta adentrarnos en la pregunta de hasta qué grado la promoción del redesarrollo y la revitalización de un espacio en claro proceso de degradación, han sido llevados por parte de la administración, propiciando en algún grado un perfil específico de habitante, o una sustitución de la población tradicional, o si, por el contrario, se han establecido estrategias para mitigar estos efectos. Es decir, cómo es que los actores públicos han reaccionado ante el creciente interés de los mega proyectos privados, y las consiguientes presiones gentrificadoras sobre los otros habitantes.



**Cuadro 11. Distribución de los Usos del Suelo 1997-2007**

Usos del suelo	1997		2007	
	Superficie (ha)	%	Superficie (ha)	%
Habitacional	637.34	13.6	549.31	11.7
Habitacional con mezcla de comercio básico	96.85	2.1	106.80	2.3
Habitacional con mezcla de oficinas	4.22	0.1	16.12	0.3
Comercio	293.72	6.2	330.36	7.0
Equipamiento	359.05	7.6	469.11	10.0
Industria	79.42	1.7	104.86	2.2
Espacios Abiertos	3,229.04	68.7	167.90	3.6
PPDU			1582.65	33.7
Bosque de Chapultepec			686.01	14.6
Baldíos			14.38	0.3
Vialidad			672.14	14.3
<b>Superficie total</b>	<b>4,699.64</b>	<b>100.0</b>	<b>4699.64</b>	<b>100.0</b>

Cuadro 4.4. Distribución de usos de suelo. Extraído de PDD, 2009: 21;( ó PDD, 2016: 34).

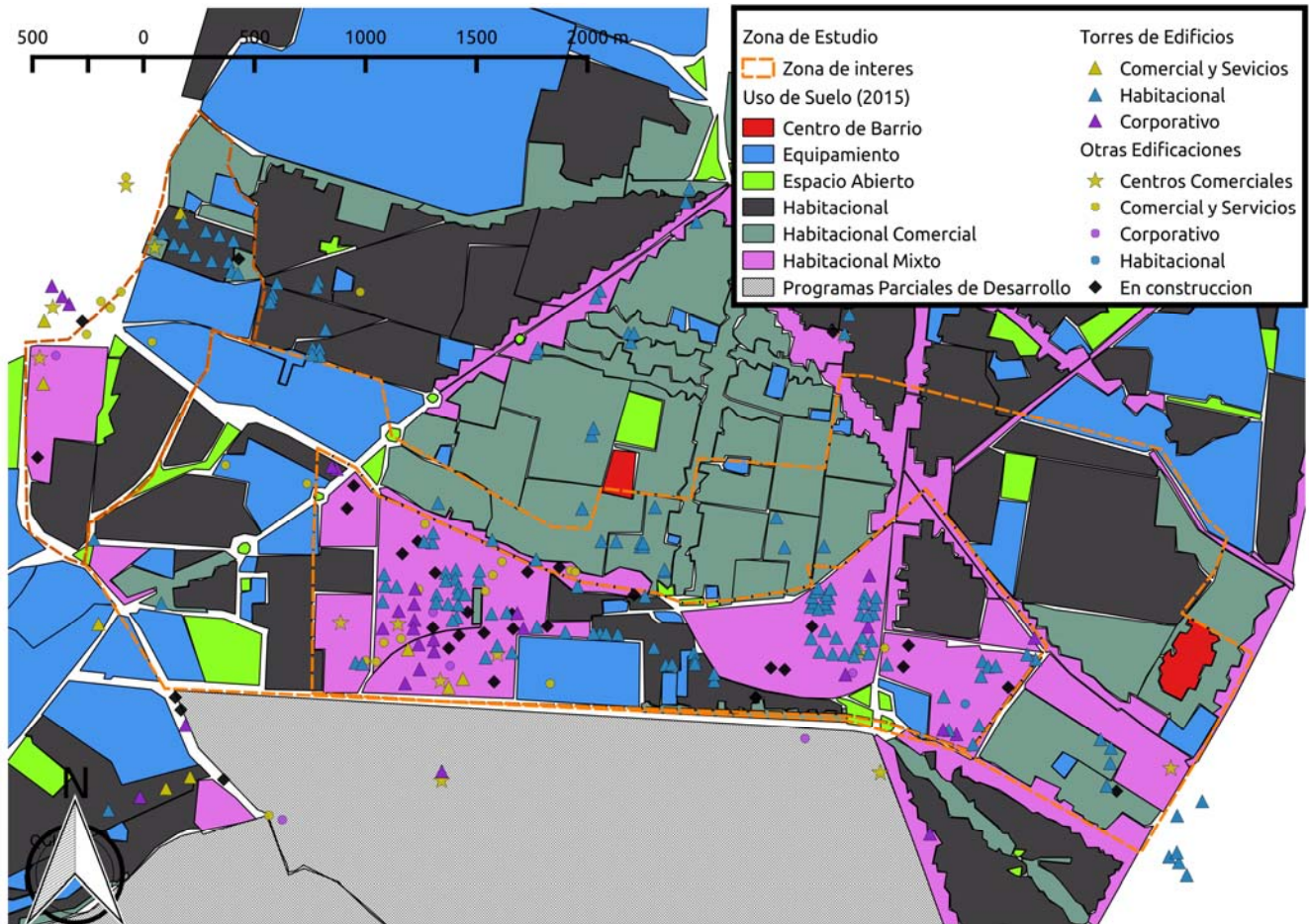
El cuadro 4.4, habla de usos de suelo de la delegación Miguel Hidalgo. Si bien no permite gran comparación de los rubros de espacios abiertos, baldíos, o vialidades, ya que para el año 97 las presenta todas como una sola categoría. A pesar de esto podemos ver una reducción leve del grupo que suma un área de 3,123.08 hectáreas, lo que representa una pequeña reducción de su peso territorial, pasando a ser 66.45% de la delegación. Este grupo presenta un gran peso territorial al incorporar tanto el bosque de Chapultepec, 14.6% del área delegacional en el año 2007, y los Planes Parciales de Desarrollo, como Polanco y Las Lomas, que representan el 33.7%. Mientras los terrenos baldíos se mantienen como el grupo más reducido junto con los espacios de uso habitacional y de oficinas de manera conjunta, que por cierto a pesar de su bajo peso territorial, se triplicaron en comparación a 10 años antes.

El uso habitacional exclusivo cae, mientras sus versiones mixtas crecen. Los grupos que más crecen son el equipamiento urbano, así como el comercio. Por ultimo llama la atención el crecimiento relativo del uso industrial.

Sin embargo, esta clasificación es diferente a la que presenta en su plano el mismo documento (PDD, 2009). En este brilla por su ausencia el suelo industrial, mientras que aparece el uso de suelo mixto que no se había manejado en estos términos. Aguayo menciona al respecto que bien desde 1997 ya contemplaba las colonias Granada y Extensión Granada, como con potencial de reciclamiento, *fue hasta* el año 2000 que se decreta el cambio del suelo industrial al de uso mixto, como ya se planteaba

desde el PDD de 1997 (Aguayo, 2016: 110). Sin embargo, llama la atención que se usen ambos a la par dentro de los Planes Delegacionales, tal vez pueda explicarse por la falta de datos actualizados sobre los recientes cambios.

A continuación, el mapa 4.8 reproduce los usos de suelo oficiales, publicados en los planos del PDDU (PDD, 2016: 34) y que dan un panorama aproximado sobre el orden propuesto por la administración para el aprovechamiento de este espacio.



Mapa 4.8. Usos de suelo delegación Miguel Hidalgo. Elaboración propia a partir de plano E3 (PDDU, 2009)

Este es el uso de suelo que primero llama nuestra atención en el mapa, pues casi todas las ocurrencias de nuevas construcciones, están en donde se asigna un uso de suelo mixto, reforzando las ideas que ya hemos observado por el análisis de estas mismas, y destacando la influencia de los factores institucionales en la forma del proceso. Sin embargo, la distribución de este uso de suelo nos podría

indicar un mayor desarrollo hacia el este, y sobre nuestra área de interés de este lado, mientras al oeste, este uso se limita casi exclusivamente a los terrenos adyacentes al periférico. Por otra parte resaltan las principales vías de comunicación hacia el centro de Tacuba, Legaria y Marina Nacional, que forman un triángulo de este centro urbano (Tacuba) al corazón de *Nuevo Polanco*, todo con uso de suelo mixto.

El mapa también deja ver claramente el Plan Parcial de Desarrollo de Polanco, que al igual que el de Las Lomas, sirven como control para la expansión y cambio acelerado del perfil urbano, y que, también mencionadas por la representante de la delegación, parecen ser parte de las herramientas normativas que desplazaron el crecimiento urbano hacia las colonias contiguas al norte (entrevista). Mientras que dentro de nuestra área de estudio se creó recientemente el Sistema de Actuación por Cooperación ,SAC-Granadas, que más adelante ilustramos en el mapa 4.9

Los instrumentos de regulación urbana son manejados por SEDUVI, que desde el 2003 cuando toma su papel como la única institución capaz de emitir permisos de construcción, lo que en teoría le permitiría tomar una visión más completa que la de las delegaciones, sin embargo, sus estrategias han tomado una dirección totalmente contraria a los planes maestros. Durante la entrevista sus funcionarios nos explican la gran dificultad que enfrentan aplicando la legislación o promoviendo proyectos de gran tamaño, lo que ha obligado a una selección *estratégica* de proyectos y espacios.

La legislación urbana, nos dicen, enfrenta dificultades enormes para mantenerse al día, para pasar las propuestas fuera del papel, e incluso por las mismas contradicciones que conviven en su interior, que obligan a los funcionarios a buscar salidas creativas. Un ejemplo que comentan los funcionarios de SEDUVI, para nuestro caso de estudio, es la prohibición de hoteles y acuarios, y más grave aún de parques, lo que se contradice directamente con los lineamientos que obligan a la Secretaría a promover espacios públicos inclusivos para la recreación y el esparcimiento (Anexo SEDUVI, 2016: 7).

Desde el año 2008 existe la posibilidad de hacer construcciones de hasta diez pisos en el suelo de uso mixto en la delegación Miguel Hidalgo, pero si esto no es suficiente, hay formas de aumentar esta altura o *extenderla* a otros terrenos, como los de integración metropolitana, aledaños al estado de México, o el sistema de transferencias que Aguayo describe:

“Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano contempladas en los artículos 50, 51, 52 y

53 de la ley de Desarrollos Urbanos del Distrito Federal. Mediante este sistema es posible transmitir los derechos excedentes o totales de intensidad en construcción permitida (no edificados) que le corresponden a un predio considerado en este caso el predio emisor (generalmente ubicado en zona patrimonial o con suelo de conservación), a favor de un predio receptor (generalmente ubicado en corredores o áreas con potencial de desarrollo o potencial de reciclamiento)” (Aguayo, 2016: pg. 110).

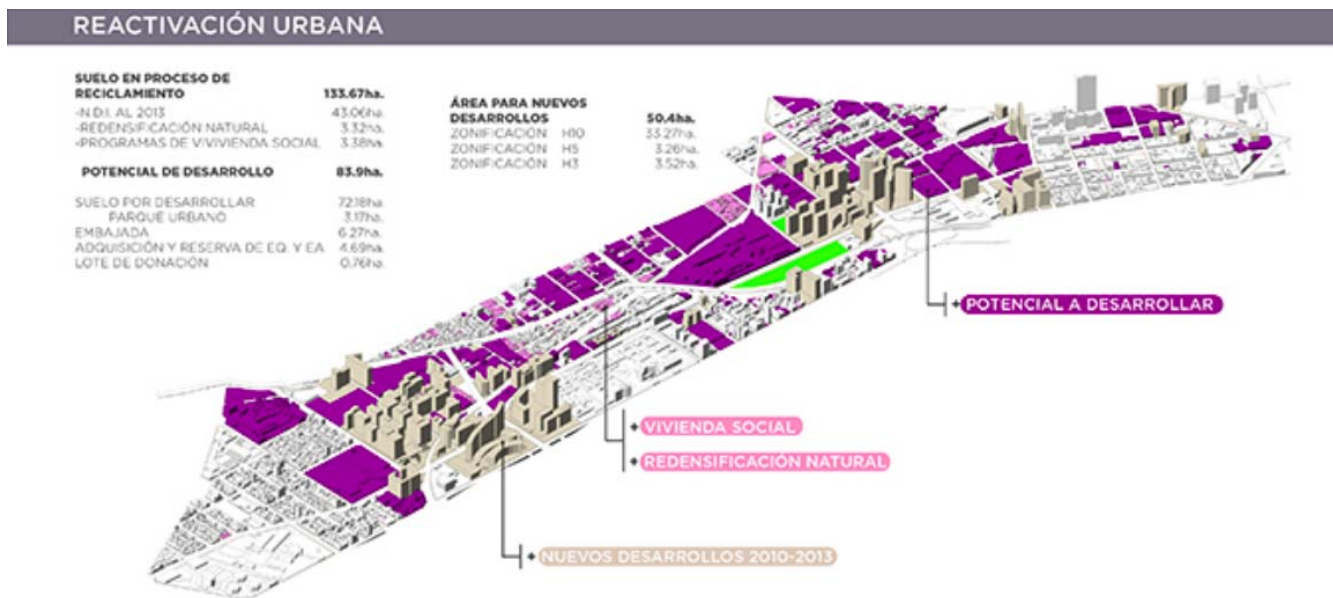
Como explican durante la entrevista, los funcionarios de SEDUVI se ha visto orillada a buscar opciones creativas, ante la lentitud y dificultad de lograr consensos dentro del ámbito legislativo, y por tanto para promover herramientas reguladoras de mayor alcance. Mientras que la presión de las inmobiliarias busca invertir de la manera más rápida y evitando estas trabas lo más posible. En este panorama es que nos explican la dificultad que se les presenta para imponer sus normas al creciente número de redesarrollos que ya están en vías de construcción (Anexo SEDUVI, 2016: 6-7).

Esta clase de instrumentos, como las Áreas de Actuación, que aparecen en el año 2003, con los que SEDUVI pretende concretar y administrar los cambios espaciales, sin hacer un cambio normativo. Proponiendo acciones específicas para los espacios, según sean *patrimoniales, de conservación, o con potencial de desarrollo* (Olivera Martínez, 2015: pg.103). Para casos como el que estudiamos, *con potencial de desarrollo*, y su función se basa especialmente en organizar la construcción de nueva infraestructura, adecuada a las nacientes necesidades, y a la nueva densidad poblacional que se prevé. El instrumento parte de una serie de lineamientos y acciones consensados, para la acción conjunta de actores institucionales, privados y públicos, imbricándose en el cumplimiento de medidas de mitigación, calculados por sistemas de tasación relacionado a los cambios provocados por cada proyecto, sin embargo, la participación dentro del programa es voluntaria. Este instrumento parte de que “no hay un cambio normativo, es con la norma actual, pero es un tema de administrar la norma” (Anexo SEDUVI, 2016: 5).

El redesarrollo de *Nuevo Polanco*, a pesar de comenzar poco antes, no tuvo este instrumento de manera inmediata, hasta que las para el 2013, SEDUVI tuvo que suspender la emisión de nuevos permisos de construcción. Sin embargo, las obras se retomaron poco después, y no fue hasta 2015 que se decretó como tal el Sistema de Actuación por Cooperación (SAC-Granadas). Este instrumento de ordenación urbana, supone una participación conjunta de iniciativa privada y pública en busca de mejorar el ámbito urbano en el que se aplica, a través de infraestructura y apoyo a actividades de mitigación a la afección a vecinos vulnerables.

Para el manejo de sus fondos el SAC-Granadas hace uso de un fideicomiso privado, por donde se canalizan las cooperaciones de cada proyecto hacia los programas ya estipulados, evitando así el paso por la tesorería pública, y dando una mayor discrecionalidad a su uso (Medina, 2018).

El SAC-Granadas cuenta entre sus logros en cuanto a espacio público la construcción de un parque lineal que se ha comenzado a lo largo del ferrocarril de Cuernavaca, así como un cruce vial y apoyo para la construcción de *centros de barrio*, y una costosa cancha deportiva, como parte de sus proyectos estratégicos. También cuenta con una *bolsa de vivienda*, que permite la transferencia de los excedentes de uso habitacional de unos terrenos a otros, permitiendo hacer una concentración de alta densidad que respeta los reglamentos generales de la zona, pero los relocaliza de acuerdo a las necesidades locales. En la bolsa se han aportado ya 7,386 viviendas y otras 813 que ya han sido entregadas, estas a cargo de 21 de los desarrollos adheridos al SAC. De estas viviendas el más grande aporte viene del mega-desarrollo Miyana, que aportará 6,705 de las viviendas (<https://www.saccdmx.com/>. [consultado: Enero,2018]).



Mapa 4.9. Planes *reactivación urbana* en el SAC-Granadas. Fuente Plan Maestro Granadas. Elaboración EURA S.C.

Como ya mencionamos este instrumento es de participación voluntaria, buscan encaminar los esfuerzos conjuntos hacia *el redesarrollo*, pero *mitigando* sus repercusiones. El SAC-Granadas cuenta, con 25 desarrollos que se adhieren al plan, que participan en distinto grado en los proyectos de

mitigación de afectaciones y otras intervenciones estratégicas.

El otro gran rubro que abordan tanto el plan maestro como la publicación del SAC, en la gaceta oficial (#80), es el de la *sustentabilidad*. La idea de los edificios inteligentes como una forma más eficiente de administrar el agua y energía, la reducción de la movilidad en coche, y la promoción de una vida más local son algunos de los discursos principales que se asocian a las nuevas ciudades inteligentes (Sznaider, 2013: 61), pero que a su vez deben hacerse convivir con la proyección de una gigantesca población flotante. Al recorrer este espacio queda claro que el uso del transporte público tiene un fuerte sesgo de clase, los trabajadores que caminan a lo largo del parque lineal y sobre el eco-corredor son claramente distinguibles de los paseantes que lo aprovechan para el recreo. Mientras los habitantes de las torres van caminando a las plazas cercanas, sobre todo los fines de semana, pareciera que la mayor parte de entradas y salidas que vemos se hacen en automóvil. Aun así, este tema debe explorarse a profundidad y nuestro acercamiento es meramente exploratorio.

Como nos dicen los funcionarios de SEDUVI, la clave del funcionamiento del Sistema de Actuación por Cooperación es que finalmente a quienes les conviene (y a a quienes apela) es a los mismos desarrolladores que ven en esta herramienta la posibilidad de dar una mejora a la infraestructura y en conjunto a los *órdenes urbanos* que componen y rodean a *Nuevo Polanco*. Por otra parte esto a significado que SEDUVI haya tenido que dedicar algunos esfuerzos hacia el convencimiento de estos participantes, y por lo mismo ha llevado a establecer objetivos compartidos y deseables para *todos*, mientras que la participación ciudadana a quedado como un *área de oportunidad poco trabajada* (*Anexo SEDUVI, 2016: 5*).

Por esto, así como el poco impacto que perciben los vecinos que demandan que apenas se ha liberado el plan maestro durante el 2018, y que ha sido pagado por empresas privadas.

Por lo que no sorprende ser que este instrumento aún mantiene un claro sesgo *emprendedor al propiciar el emprendedurismo, y medidas de mitigación centradas en el aspecto físico y exterior* de casas, que lejos de mitigar el cambio hacen de amortiguador perceptivo sobre las diferencias, y ayudan a *mantener* una imagen de integración, que no necesariamente refleja dinámicas reales.

Esta forma de concebir a los actores y de organizar su participación deja ver una actitud de parte de la administración, donde los grandes actores (detonadores) son atractivos, por lo que se busca establecer condiciones idóneas para ellos, dejados hacer a su gusto, mientras que los grupos de vecinos buscan ser

contenidos, es decir se mitiga la afección a estos, más no se pone en duda que la transformación sucederá. Este puede verse como un interesante cruce entre las formas políticas y culturales de gentrificación indirecta que ya hemos mencionado antes, así como nos recuerda ciertas técnicas de mitigación de otros casos de gentrificación como la creación de plazas comerciales que se ofrecieron a los comercios ambulantes en el *centro histórico* o en el mismo metro Toreo, en las afueras de nuestra zona de estudio., para evitar el conflicto directo (Hernández Cordero, 2015: 267). Esto refleja uno de los grandes problemas que tiene el SAC, que, al negociar individualmente con cada uno de sus problemas, reduce las posibilidades de una solución conjunta, un ejemplo podría ser el excesivamente local esfuerzo de mejorar la cerrada de Andromaco, casi el único ejemplo de trabajo con los grupos de vecinos, que terminó centrándose en la mejora de una sola calle. Así mismo el SAC ha planteado reuniones con jefes de vecinos y representantes (Consejo Consultivo), mientras evita la participación de organizaciones vecinales en las mismas. Esta forma de organización termina por privilegiar los deseos individuales o de grupos pequeños sobre los intereses más grandes y de más difícil articulación.

En el plan delegacional de 1997, se plantea hacer a futuro un plan parcial de desarrollo (PDD, 1997: 87) que abarque buena parte de las colonias, la respuesta de la delegación durante el 2016 parece la más pertinente, al explicar que no se aprobará, pues “esta clase de instrumentos sirven para limitar”, y queda claro que la administración mantiene una actitud completamente contraria, que solo busca administrar y regular, lo que los funcionarios de SEDUVI consideran el crecimiento *lógico* de la ciudad, y las repercusiones de este cambio (Anexo Delegación, 2016 ; Anexo SEDUVI, 2016: 3).

En cuanto a sus afectaciones, llama la atención que el SAC-Granadas, y sus medidas de *mitigación* se limitan a reducir la afección de los nuevos desarrollos a partir de la creación de condiciones favorables y atractivas para la *zona afectada*, es decir para su área de actuación.

En relación al problema de la vivienda, y la presión sobre este mercado, plantea una bolsa de vivienda, que tiene como objetivo alcanzar los niveles óptimos de espacio habitacional a través de la promoción y flexibilidad para los usos habitacionales (Anexo SEDUVI, 2016; [saccdmx.com/bolsadevivienda-granadas](http://saccdmx.com/bolsadevivienda-granadas) [consultado: 28 de Enero, 2018]). Esto parece una medida adecuada para contrarrestar la presión sobre el mercado de vivienda, sin embargo, esta bolsa representa apenas poco más de 7000 viviendas, en un área con un límite de 42,878 viviendas, según informa el SAC en su página de Internet. Sin embargo al ver de cerca sus objetivos vemos que se ha planteado más como una medida

reductora de los desplazamientos y de incorporación de la actual población flotante, más que un instrumento contra la inflación inmobiliaria.

Más cercana a este ámbito, se mantiene el proyecto de reconstrucción de vecindades del INVI, que “está construyendo muchísimo en la ciudad central” dice la funcionaria delegacional, sacándolo a colación como una buena forma de acceder a vivienda renovada en la zona para los vecinos tradicionales (Anexo Delegacion, 2016: 7).

Así vemos como la proliferación de los suelos mixtos ha sido una solución que se ha buscado contra la disputa por los suelos *centrales*, y principalmente por que los usos corporativos y comerciales estaban acaparando el uso, y amenazaban con seguir desplazando el uso residencial (Duahu y Giglia, 2016; SEDUVI, 2016: 5). Pero cabe preguntarse hasta qué grado esta estrategia permite integrar a los vecinos tradicionales, o si es solo con vistas en reducir el impacto de *la población flotante* a partir de absorberlos e integrarlos a este espacio.

La funcionaria de la delegación argumenta que “la mayoría de los habitantes son dueños, por lo que ellos tendrán la última palabra”... ó... “Una vivienda, en esos lugares privilegiados donde ahora hay de todo, a un costo mínimo [...] y eso es lo lógico, tener estos servicios, estas vías de comunicación, los trabajos, porque la tercerización ha llevado a una situación muy importante de trabajos que pueden obtener sin tener una especialización, ¿verdad? O sea a lo mejor un oficinista, una secretaria, gente que se dedica a las cuestiones de limpieza, de mantenimiento de los edificios, vaya, hay trabajo, están en un lugar céntrico, bien comunicado, pues entonces no se van a mover de ahí, y esa es mi apuesta” (Anexo delegacional, 2016: 6-7).

Analizando esta respuesta, por un lado, vemos que desplaza la responsabilidad, de quienes han producido y propiciado el redesarrollo, hacia cada familia, que tomará la decisión individualmente en vistas de su patrimonio, desestimando los efectos sociales de la subida de precios y la presión de esta en las familias más necesitadas. El hecho de que su principal limitante para la expansión sea la propiedad de la vivienda pone en duda el grado de efectividad que tenga la *bolsa de vivienda*, o al menos sobre a quien se dirige el proyecto.

Por ultimo resalta que en la enumeración de las ventajas que brinda el espacio central, el que explaya más es el acceso a trabajos para esta población, en trabajos que “*no necesitan especialización*”, un eufemismo para hablar de los trabajos de bajo rango, que son parte esencial del mantenimiento de la infraestructura global, (Anexo Delegacional, 2016: 7 ;Sassen, 2005). Esto abre todo un tema sobre los



programas de contratación, y sobre las empresas subcontratistas que controlan el acceso a estos trabajos, sin embargo, debido a la amplitud del tema no seguiremos desarrollándolo a lo largo de esta investigación.

Las afectaciones a los vecinos de las *zonas degradadas* se minimizan ante los ojos de la administración delegacional, en el caso del acceso a servicios como el agua, argumenta que es *un problema común de la zona*, desestimando la diferencia de acceso entre las bombas de los grandes edificios que deben subir el agua por varios pisos, por lo que están provistas de gran potencia y capacidad de succión, sobre la conexión de las vecindades y casas habitación.

La misma delegación habla de que estos problemas reciben una mayor atención y son percibidos por parte de los nuevos habitantes de *Nuevo Polanco*, quienes presentan una mayor capacidad de organización y de presión, por la capacidad de poner en movimientos sus *recursos y capitales* para, por ejemplo, dirigir una demanda a los redesarrolladores, y a la delegación por estos problemas (Anexo delegacional: 2016, 3-4).

Nuevamente esto nos permite abordar el tema de la *gentrificación política*, como una forma indirecta que propicia la *gentrificación*. La toma de la *escena política*, y sobre todo de los canales de consulta *vecinal* por parte de la *nueva población*, así como sus mayores recursos de presión, les permiten ser una de las prioridades de la administración. Por supuesto estos intereses como la instalación del cableado adecuado para los edificios inteligentes, o las demandas de seguridad, son reclamos cotidianos, pero cobran relevancia sobre todo al contraponer intereses o al promover un estilo de vida completamente diferente, lo que termina por excluir a la población que queda fuera de estas dinámicas. La influencia de las redesarrolladoras también es parte de esta presión sobre la representación política, al velar por los intereses de su producto y de sus consumidores dentro de un diseño urbano que trasciende los límites tradicionales, buscando consolidar la *centralidad* y la accesibilidad, características clave del nuevo modelo urbano y para la atracción de capitales.

Es decir, tanto la capacidad de presionar de los nuevos habitantes es mayor, como sus demandas están en mejor sintonía con la delegación, que desea satisfacerlas. Mientras que las demandas de los antiguos habitantes pueden parecer contraproducentes al cambio, y costosas, *para los pocos resultados* que daría a la delegación, según el enfoque de *urbanismo neoliberal*.

Esta interpretación toma las ideas de Twigge-Molecey (2014), que explicamos más ampliamente en el

capítulo siguiente, aquí nos centraremos en enumerar algunas situaciones espaciales y su posible reflejo teórico en el funcionamiento territorial.

Esta sintonía a su vez se ha reflejado y causado un aumento en la privatización de los espacios de socialización. No falta señalar que esta presión indirecta de *gentrificación política* a su vez esta entrelazada de manera compleja con una *gentrificación cultural*, el nuevo entorno naturaliza los espacios de convivencia y recreación en el ámbito privado, al encontrarlos más atractivos por seguridad, comodidad y el filtro social que permite. Mientras que por el contrario el espacio público apenas y se transita, o en dado caso se desplaza a espacios privados de acceso público, que son espacios de consumo principalmente.

Mientras que la *gentrificación cultural*, también podría ser la misma cultura que se ofrece como un bien de consumo. En este sentido resalta aún más que la concentración económica la concentración de locales y servicios culturales dentro de la ciudad central. Duhau y Giglia hablan de una salida de estos de sus centros tradicionales, como parte de una rearticulación de la centralidad a una escala metropolitana. A pesar de decir esto anotan que en el año 2006, estas mismas delegaciones concentraban el 40% de los multicinemas, el 57% de los Superama o Sumesa, el 36% de plazas comerciales, pero estas cifras aumentaban todavía más con vistas en el equipamiento cultural y su consumo. Concentraban 111 de los 150 teatros, y 3/4 partes de las librerías (Duhau y Giglia, 2016: 186).

Dentro del área de estudio este tema no se queda corto, como ya hemos dicho el lujo se ha vuelto uno de los emblemas de *Nuevo Polanco*. De las nuevas construcciones que detectamos en el mapa 4., solo 32 tienen un exclusivo uso comercial, o son parte de megadesarrollos mixtos, pero dentro de sus ámbitos públicos, mantienen un funcionamiento independiente de la vida interna, y sirviendo como atractores o *ancla* de la población flotante. De estos 31, 10 apuntan a un perfil de consumo de alto lujo, como parte de la marca que promocionan. Resaltan principalmente la construcción del *mercado-grumete* de Molier y la proliferación de los supermercados de lujo. Por otra parte la concentración de museos y teatros nuevos, sobre todo por el renombre de algunos de estos, y muchos también en el interior de los mega-desarrollos, el principal representante en Plaza Carso, donde está el museo Soumaya y el Teatro Telcel.

Aquí podríamos volver a hablar de la relocalización de usos, a medida que estas funciones son absorbidas al interior de los centros comerciales. En este mismo sentido resalta también la

incorporación del uso educativo, no solo con la proliferación de universidades (privadas) en el área, sino que, por la aparición de estas instituciones dentro de las plazas comerciales, como la guardería y kínder en Plaza Legaria-Polanco (IZABC), o el campus ejecutivo de la Universidad Latinoamericana (ULA) dentro de Plaza Carso, lo la proliferación de Universidades privadas en pequeños alrededores de la estación de metro Toreo, en el estado de México.

Este último punto intenta abordar la carga simbólica que si bien parte de los mismos cimientos, y estructura de los *redesarrollos*, es el acabad y el uso que se hace de ellos, lo que termina por consolidar los procesos de cambio urbano, y darles un perfil dentro de la ciudad.

### **Conclusiones del cambio morfológico**

Recapitulando un poco sobre los resultados que podemos observar, vemos que hay una alta concentración de cambios urbanos, los más visibles se concentran tanto en el *núcleo* de *Nuevo Polanco* que hemos marcado, como se mantiene sobre todo dentro de los predios privados, en los que los grandes *redesarrollos*, y los cambios en el giro han reestructurado la morfología, e incluso han incorporado *espacios públicos* que administran y del que se reservan el derecho de admisión. Así la aparición de espacios de circulación, áreas recreativas y otros usos, que tradicionalmente se desarrollaban en el espacio público, pasan por un proceso de *privatización* que ha reubicado las dinámicas espaciales y despoja a los espacios públicos de estos usos, o al menos los segrega al generar un entorno con un orden urbano que exacerba la nuevas y más rígidas normativas sobre los usos como el comercio informal u otros que se consideran *molestos* o *perjudiciales* a la imagen urbana o a la *seguridad* de sus habitantes. Este desplazamiento de los usos y servicios, puede dar pie a una segregación de los habitantes tradicionales, al crear un nuevo ambiente, mediado por el alto lujo y el consumo *suntuario* y restringir tanto sus dinámicas como su misma circulación sobre los espacios *redesarrollados*, donde los filtros y otros dispositivos de identificación y control proliferan.

Al ver su distribución temporal y los giros que ha tomado, este cambio espacial podemos apreciar un proceso más o menos acelerado de reconstrucción, donde la verticalización y la reducción del espacio promedio de vida pasa como parte de un cambio en el modelo urbano de la vivienda unifamiliar, o la vecindad, a los grandes edificios *inteligentes*, que desarrollan todo tipo de espacios comunes

*restringidos a sus miembros*. Numéricamente estos son los más importantes, lo que muestra la clara influencia delegacional en la promoción del espacio de viviendas a través de los usos mixtos. Lo que crea un espacio integrado de usos altamente interrelacionados, pero que a su vez sirve como herramienta para evitar la competencia de usos de suelo, en donde vemos que los usos comerciales y corporativos terminan por desplazar al uso habitacional al ser más redituables.

De esta manera si bien el uso mixto sirve como solución hacia la construcción de una ciudad central altamente encarecida y con una creciente suburbanización habitacional. Como solución se presenta bastante limitada pues depende de grandes inyecciones de capital, y de la integración de actores como inversionistas y comerciantes que hacen una selección estratégica de estos proyectos, manteniéndose en los más redituables y reforzando la segregación socioeconómica de esta nueva forma de hacer ciudad. En el fondo esta forma urbana representa los intereses de estos actores, y de sus consumidores, como veremos en el capítulo siguiente.

Por otra parte, el proceso se ha dado alrededor de los espacios industriales, que han servido como ejes articuladores por consolidar en su interior los más grandes *megaproyectos*, espacios mixtos de mayor importancia, conjuntando tanto grandes espacios habitacionales, corporativos y de servicios empresariales, y sobre todo los grandes espacios comerciales, que sirven como las anclas de la inversión. Sin embargo, vemos que los cambios trascienden el núcleo y comienzan a permear rápidamente los espacios adyacentes. Llama la atención que los cambios observables se concentran casi totalmente en predios privados, mientras que el redesarrollo de los espacios públicos queda por lo menos reducido casi al mínimo, sino es que brilla por su ausencia en la mayoría de los casos.

Los cambios de uso de suelo que nos muestran la articulación entre los espacios propicios para *redesarrollo* y las principales vías de comunicación, son parte de una estrategia institucional de la administración cuyas repercusiones sobre la población se revisa a profundidad en el siguiente capítulo, aquí solo agregamos que esta búsqueda de la densificación y de recuperar el espacio habitacional dentro de la delegación incitó a la creación de esta articulación con los espacios corporativos y comerciales que ya proliferaban en áreas contiguas, y que presionaban por extenderse.

La consolidación del SAC-granadas y el panorama de la reserva territorial restante, aún en el *núcleo de Nuevo Polanco*, da indicios de un proceso que continuará hacia el futuro y sobre el que nos falta determinar el grado de afección en la estructura demográfica local y delegacional. Así mismo vemos

cambios a mas gran escala, en otros partes de la ciudad que podrían equiparase a este, cada uno con sus características propias, quedando para otro momento un estudio de sus relaciones.

Por último, la construcción *simbólica* de este espacio como *extensión* de una de las principales zonas de lujo de la ciudad ha condicionado la forma de este *redesarrollo* haciendo del *lujo* y el *consumo* ejes rectores de la imagen cosmopolita y de un *estilo de vida* donde el discurso de sustentabilidad y la *creciente* población *globalizada* sirven como justificación de un cambio en las dinámicas territoriales, que puedan derivar hacia la segregación de la *población tradicional*. Mientras que permite su reubicación en el *mapa perceptivo* de los *lugares* dentro de la ciudad de México, donde su centralidad resalta a medida que se extienden redes como las *ecobicis*, *el segundo piso del periférico (de cuota)*, *etc.*, que la articulan como parte un archipiélago del lujo, que se extiende fragmentado dentro de la ciudad.

## Capítulo V.

### El cambio demográfico *en Nuevo Polanco*

El capítulo cuatro nos ha presentado un panorama de las principales transformaciones físicas del entramado urbano alrededor de *Nuevo Polanco*, permitiéndonos establecer algunos ejes para dilucidar si alguno de los enfoques de la *gentrificación* que hemos revisado puede aportar algo para interpretar el paisaje resultante. Hemos revisado la morfología de los lotes, abriendo la pregunta de si la densificación predial que claramente apreciamos, se verá reflejada en una verdadera densificación poblacional, y por supuesto, queremos saber qué clase de habitantes serán los que lleguen. En este capítulo desarrollaremos el impacto que esta transformación espacial ha tenido ya sobre la composición demográfica de las 32 AGEB,s que conforman nuestra zona de estudio.

Ya hemos discutido sobre la amplia gama de enfoques para abordar los procesos de *gentrificación*. Hemos repasado algunos de los principales puntos de discusión y acentos teóricos que se le han agregado, y sobre todo ya conocemos algunas de las condiciones del proceso, para poder elegir un acercamiento que realmente sirva de lente teórico, para entender las repercusiones de la transformación urbana, dentro del contexto específico donde se desarrolla. Si bien apenas comienza a gestarse a grandes rasgos una geografía *de la gentrificación* en los estudios especializados, todavía es difusa, por lo que tendremos que hacer una selección de las interpretaciones que nos permita establecer los mecanismos y consecuencias que los procesos de renovación podrían desatar en torno a nuestra área de estudio. El capítulo tres nos ha aportado ya algunas pistas sobre la morfología del *redesarrollo*, así como sobre la escala y algunas pistas, y preguntas, sobre las afectaciones que este ha tenido a su alrededor. Pero como sabemos el punto clave que diferencia el enfoque del *redesarrollo*, del enfoque de *la gentrificación*, es la afección a la población, tema que el primer enfoque deja de lado, o que aborda con indicadores sobre la *mejora de la calidad de vida*.

Primero hay que señalar que un proceso de renovación urbana que sustituye los suelos industriales subutilizados o en desuso, para autores como Levine (2004), Lees (2000), no podría considerarse como *gentrificación*, ya que para ellos no debe incluir los *redesarrollos* que cambian completamente las estructuras, haciendo sólo un reciclaje de los espacios, mientras otros autores como Redfern (1997) van incluso más lejos y se ciñen exclusivamente a conjuntos habitacionales que hayan pasado de manos de

clases bien acomodadas a las clases bajas en un lento proceso de desvalorización y degradación paulatinas, y que en un tercer momento fuera arrebatado nuevamente a estos habitantes por nuevas clases medias y altas que se encuentran en posición de aprovechar el lujo de comprar una casa en zonas interesantes o atractivas por distintos motivos.

Sin embargo, vemos una característica espacial innegable en esta área que es un punto muy importante al hablar de *gentrificación*, es la posición central dentro de la ciudad que estos espacios ocupan, aunque se ha comenzado a desarrollar múltiples propuestas para considerar su afección en los márgenes urbanos o los espacios rurales. Para nuestro caso de estudio parece ser que este, junto con su cercanía a otros puntos de *renombre*, son los principales atractivos sobre los que fueron construidos los otros. En nuestro sitio de interés, vemos que no hay apreciación alguna del pasado de este sitio, ni una intención de apropiarlo por un valor *intangible* o *inherente* que promueva la inversión de los nuevos habitantes. Básicamente su valor está dado por la centralidad de su ubicación y por las posibilidades de inversión y redesarrollo en conjunto para los principales detonadores del proyecto, las empresas inmobiliarias. Mientras como señala Aguayo, hay una intención de borrar la historia industrial de este sitio, pues se desestima su valor. Esto nos habla del enfoque cultural que este redesarrollo adopta, al tomar como banderas el lujo y la renovación en este caso, sobre otras formas de *gentrificación* más culturales como las señaladas por Ley o Redfern, en las que el valor arquitectónico e histórico de los conjuntos de casas atrae una inversión enfocada en la renovación de estas estructuras en busca de revalorizar estos factores (Ley, 1986, 2008; Redfern, 1997; Aguayo, 2016).

Aquí nos sumamos a las ideas de Quiroz y Cadena que dicen:

“Encontramos expresiones culturales específicas y dinámicas que se relacionan directamente con el proceso de *gentrificación*. Estos valores y estilos de vida se proyectan en el espacio e influyen en la dinámica... [...] Llegamos a la conclusión de que a pesar de que los elementos culturales son esenciales para este proceso, no son el motor mismo. Dicho papel lo desempeña un sistema complejo que involucra el diseño de políticas gubernamentales en su relación con el mercado inmobiliario” (Quiroz y Cadena, 2015: pg 89).

Sin embargo, eso no significa que la dimensión cultural que estos procesos deba dejarse de lado en estas investigaciones. Al contrario, la *imagen* que los procesos de redesarrollo construyen son una parte primordial, al construir una identidad definida del *perfil del habitante*, que se construye a la par del cambio físico del entorno urbano, y que sirve tanto como atractor de un segmento de la población compatible a este perfil, como servirá como *diferenciador* para *quienes no son bienvenidos*, a partir de

una serie de códigos que los excluyen a medida que se consolidan en la dinámica socio territorial (Duhau y Giglia, 2008: 49). Esta identidad se refuerza o transforma a través de la *gestión urbana* que hagan de ella los grupos residentes (Duhau y Giglia, 2015: 107). Incluso el “equipamiento globalizado al mismo tiempo que se difunde, adopta modalidades diferentes de acuerdo a una división social del espacio a la que se acoplan, pero de la que no son el motor” (Duhau y Giglia, 2015: 53).

“The cultural, if not the moral, justification of capitalism has become hedonism, the idea of pleasure as a way of life” (Bell 1976: 118-121: citado en Ley, 1980: 242).

En el caso de Nuevo Polanco, parece que al ser el lujo y el consumo su principal atractivo, así la *experiencia de vida*, se vuelve exclusiva, al volverse de *alta calidad*, y la segregación es realizada por el consumo mismo, lo que deja fuera a aquellos que no compartan el nivel de consumo. Mientras que se presenta como un espacio adecuado de socialización para sus *habitantes* que encuentran en este entorno un espacio *más amigable y sin confrontación* (Duhau y Giglia, 2008: 31). A diferencia de los casos donde el proceso se carga de alguna tendencia cultural artística, por ejemplo, donde el cambio y la continua aparición de museos, cafes-culturales, y galerías, como podría ser el caso de la colonia Roma o la Condesa, donde el valor arquitectónico y otros aspectos *culturales* se revalorizan asociados a un perfil de consumo.

A nivel demográfico el principal punto de atención de los enfoques de la *gentrificación* es la existencia de un desplazamiento de población en el área de estudio. En este capítulo nos acercaremos a este tema de manera tradicional, con un análisis indirecto a partir de los cambios demográficos que se dan con el proceso de transformación, medido por indicadores de los censos de población, centrándonos especialmente en cambios y *mejoras* dentro de los niveles de educación y empleo, así como aumento en los ingresos de los hogares. Se han asociado a este tipo de procesos, junto a la densificación, el rejuvenecimiento de la población y en general el aumento de población joven, pero ya en edad de trabajo, tendrían que hablarnos de un desplazamiento de la población que *influyó de manera negativa* sobre estos indicadores. Si bien en este caso ya conocemos que no ha habido un desplazamiento directo para iniciar el *redesarrollo*, también quedaría indagar en la repercusión de éste en estos ámbitos, para relacionarlo con las distintas presiones indirectas que hemos discutido ya en parte. Por esto mismo usaremos también aquí la división entre el *núcleo de Nuevo Polanco*, donde los proyectos más viejos ya llevan casi 10 años de su inauguración, y también el contorno que hemos marcado como área de presión, y sobre el que ya



hemos visto varios cambios físicos, sobre todo hacia los últimos años.

El primer tema es entonces aclarar que si bien buena parte de los redesarrollos, sobre todo los megaproyectos, se dieron en terrenos baldíos, en desuso o subutilizados por grandes empresas, lo que se supone debería *reducir al mínimo* los desplazamientos directos, por lo que parece garantizar la renovación del parque de viviendas sin mayor problema (Delgadillo, 2015: 117; Delgadillo, 2005:), también hemos visto cómo se ha desarrollado sobre pequeños terrenos, y su difusión sobre colonias populares, sobre todo sobre las calles de mejor accesibilidad al *núcleo*, y hacia otras *centralidades urbanas*.

Otro punto clave para discernir un *proceso de gentrificación*, y para precisar su papel en la *geografía de la gentrificación*, es conocer el papel de su administración (Smith & Hackword, 2001), ya hemos revisado en el capítulo anterior parte importante de las entrevistas con funcionarios y de los Planes de Desarrollo Delegacional. Resaltaremos aquí los ejes rectores para alcanzar la imagen objetivo del PDDMH que establece para el periodo 2016 -2018, donde la Inclusión Social, y la mejora de los Servicios Urbanos y la sustentabilidad, son los primeros ejes, junto a la gobernabilidad y confianza como tercero y la innovación administrativa como el último de estos. Los dos primeros abordan a grandes rasgos varias de las actitudes que hemos mencionado ya para la promoción del proceso de *redesarrollo*, principalmente por la acción en conjunto de las que buscan reducir la movilidad de la población flotante, que mantiene desplazamientos pendulares, en busca de hacer la vida más sustentable y el aumento de la calidad de vida, a pesar del alto nivel que ya tiene la delegación en conjunto. Al contrario, otras medidas como la integración de la población habitante al desarrollo económico y la integración de la misma al mercado de trabajo parecerían mitigar los efectos *gentrificadores*. Sin embargo, aún falta ver las repercusiones que tienen su operacionalización.

Queda claro por la estructuración de sus objetivos, que la delegación busca la mejora de los índices, que justifiquen una “*mejora de la calidad de vida*” a partir de cambios *positivos* en la estructura de trabajo, vivienda y movilidad dentro de la delegación (PDD, 2016:55-75). Está también el argumento sobre la sustentabilidad de estos desarrollos, asociados al uso inteligente de los recursos, y al modelo de vida *local* que promueven al concentrar en espacios mixtos los servicios y actividades, reduciendo la necesidad de salir de estos enclaves comerciales, a la vez que promueve una reducción de la población

flotante y los desplazamientos pendulares diarios, a partir de la promoción de empleo local, para los habitantes, y vivienda para los trabajadores actuales (PDD, 2016: 85-90).

Estos enfoques por parte de la administración han sido ampliamente cuestionados desde las teorías de la gentrificación. Si bien ha habido quien pueda abogar por estos discursos, es justamente esta defensa desde los estudios *científicos*, lo que denuncia Slater como *la expulsión de las perspectivas críticas en la investigación sobre gentrificación* (Slater, 2006). En este sentido es que Duhau y Giglia apuntan una diferencia clara entre la ciudad *equitativa*, y la ciudad dedicada al *disfrute* y la *experiencia*, que casi al contrario, hace una fragmentación socioespacial guiada por el mercado (Duhau y Giglia, 2008). Pareciera que es esta última gama de valores la que guía la consolidación de *Nuevo Polanco*, junto con las ideas de los *edificios inteligentes*, que suman al discurso las ideas de sustentabilidad y una nueva gama de tecnologías, aunque cabe preguntarse hasta qué grado puedan serlo realmente al necesitar estas enormes cantidades de capital y de requerimientos estructurales urbanos para ponerlas en marcha.

Esta morfología, y las condicionantes que han pesado sobre su *redesarrollo*, parecen adecuarse maravillosamente a la propuesta de *gentrificación indirecta* de Twigge-Molecey (2014) que ya hemos revisado en el capítulo 2, y que nos invita a discernir cuatro *ejes de presión*, (político, cultural, de mercado de vivienda y preceptivo). Estos ejes nos permiten identificar dentro de los cambios urbanos, formas de presión indirectas sobre los habitantes tradicionales, a partir de cambios paulatinos y la consolidación de nuevas dinámicas socio territoriales que lentamente ponen en disputa el *territorio*. La reconstrucción de éste, lo despoja de su valor para los antiguos habitantes a medida que lo reinventan y lo orilla a desplazarse, o permanecer completamente desconectado de su nuevo entorno.

Este enfoque denuncia formas de ocupación, y aparición de nuevos espacios, físicos y organizativos (culturales y administrativos), que produce un desplazamiento paulatino de los habitantes más antiguos, ante un entorno que se transforma y lo segrega al reconstruir sus lógicas espaciales ante una naciente *élite* económica que prioriza sus necesidades, deseos y un modelo de vida y consumo individual que se adapta de mejor manera al nuevo entorno, tanto espacial como institucional que se desarrolla, consolidándolo en un nuevo *orden urbano*. Este enfoque parece adecuado para acercarnos al redesarrollo de los espacios industriales en *Nuevo Polanco*, así como las *afectaciones que este genera a su alrededor*.

Como ya hemos dicho, el acercamiento a los datos demográficos ha sido un reto siempre para este tipo de estudios, que se han concentrado principalmente en mediciones indirectas del desplazamiento y sobre

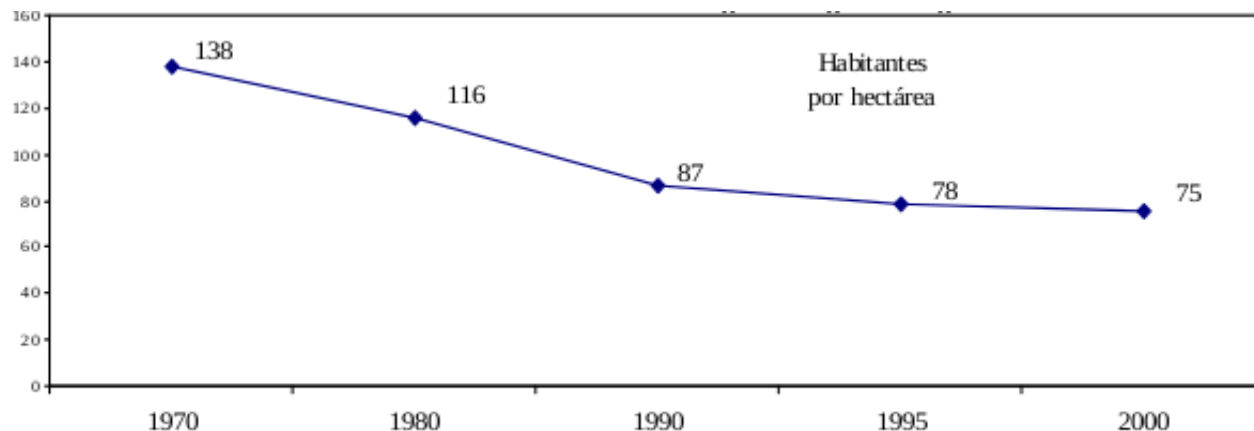
el significado de la *mejora estadística* de los indicadores de *calidad de vida*, que en muchos casos sirven de cobertura y justificación del proceso. En el caso de esta investigación también nos ceñiremos a una medición indirecta, concentrándonos específicamente sobre la población que ha habido a lo largo del proceso de cambio, y sobre una interpretación de estos datos ante el cambio morfológico que ya hemos presentado en el capítulo anterior.

Para este acercamiento combinaremos datos sobre la Delegación en conjunto que sirvan de referencia para una mejor interpretación de los datos por AGEB de nuestra área de estudio, y los promedios del conjunto de AGEBs del *núcleo de Nuevo Polanco*, y de la *zona de presión* que hemos delimitado. Esto se hace con la intención de contextualizar lo mejor posible los cambios, así como dar una explicación de conjunto, que finalmente se complementa con algunos de los datos del encuestado hecho en zonas de casas tradicionales aledañas a las grandes construcciones, para acercarnos a la percepción de los cambios y de la *presión* sobre los habitantes de zonas que hemos señalado como de posible expansión del proceso. En cuanto a el horizonte temporal de observación del estudio, nos limitaremos a una comparación de los datos del censo de población y vivienda de 2000 y 2010, al ser datos más fiables dejando de lado los conteos intercensales de población que usan un mayor grado de aproximación estadística, que puede resultar poco fiable a tan pequeña escala.

En este sentido lamentamos que los datos se ciñan apenas a una observación de un momento previo al proceso (año 2000) y un segundo un punto (año 2010) que vislumbra apenas los primeros años del mismo. Esto nos habla de una primera etapa de desarrollo demográfico, pero sería interesante continuar esta observación en un lapso temporal más amplio por lo que dejamos abierto este tema para hacer una observación más adelante cuando existan más datos.

### **Densidad predial, de viviendas y el cambio poblacional.**

A finales del siglo pasado, la Delegación Miguel Hidalgo seguía un proceso de decrecimiento poblacional que había comenzado desde los años 70, y que apenas en el último lustro de los noventa apenas comenzó a mitigarse, aunque todavía era considerada una *zona de expulsión de población*, dice el PDD (1997: 6). Su evolución histórica se aprecia en el cuadro siguiente:



Fuente: Elaboración con base en los datos censales obtenidos de INEGI. Distrito Federal, Resultados Definitivos; IX, X, XI y XII Censos de Población y Vivienda, 1970, 1980, 1990 y 2000. INEGI. Distrito Federal, Resultados Definitivos; Tabulados Básicos. Censo de Población y Vivienda, 1995.

Gráfica 5.1 Densidad Poblacional de la Delegación Miguel Hidalgo a través del tiempo. Tomado de PDD, 2009: 16

De esta manera el fenómeno de expulsión de población de la ciudad central afecto claramente a la delegación Miguel Hidalgo. La densidad de población dentro del Distrito Federal era de 131.5 hab./ha, en 1995, mientras que dentro de la delegación Miguel Hidalgo, en promedio era de 78.7 hab./ha. En su interior “El patrón de ocupación es muy contrastado, ya que casi la mitad del territorio habitado cuenta con densidades menores a 50 hab./ ha. y la otra parte cuenta con densidades mayores a 250 hab./ha., en la zona suroeste y, norte y sureste, respectivamente.” (PDD, 1997: 6)

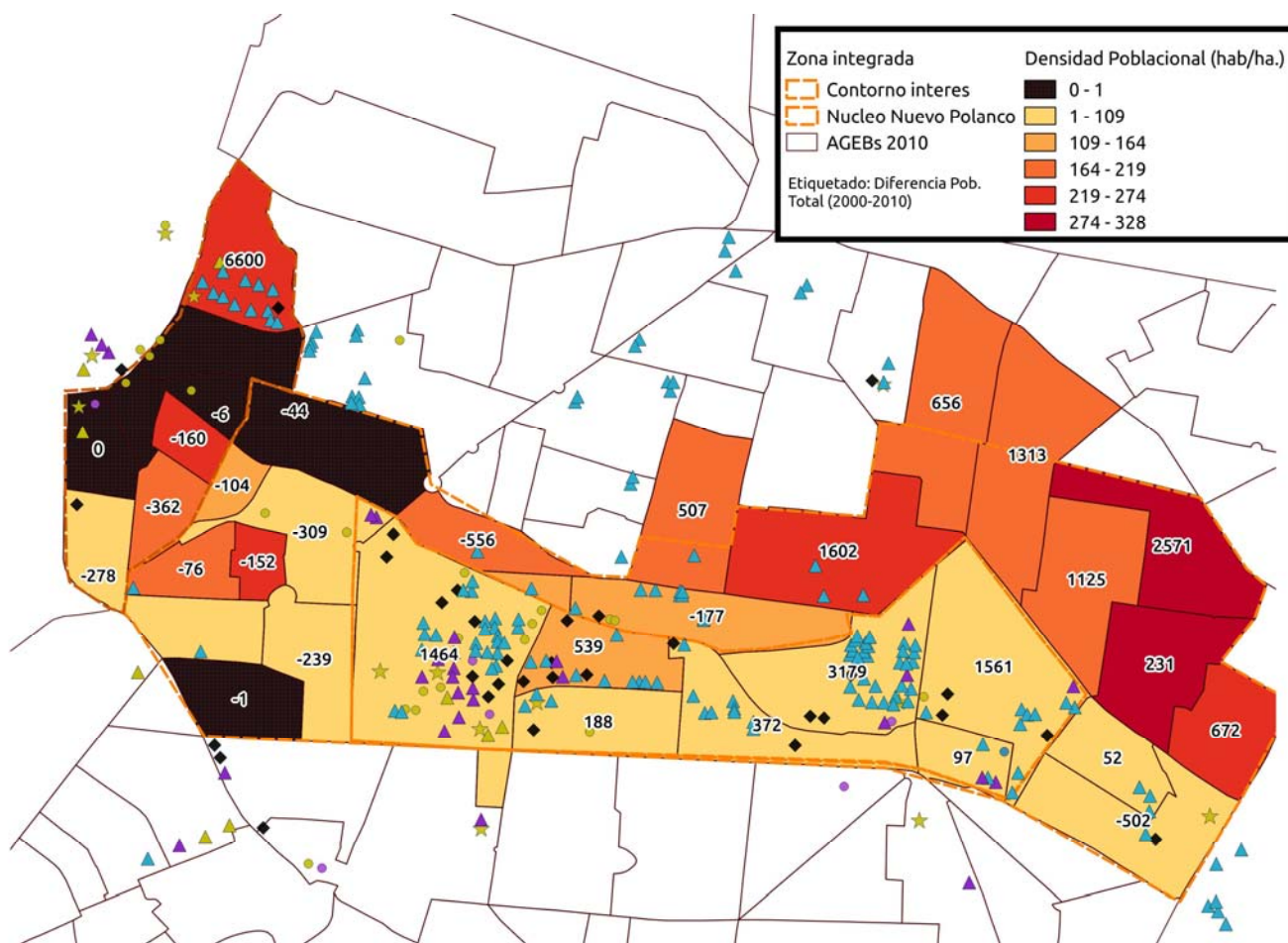
La Delegación en promedio ya tenía una relativa baja densidad en comparación con la ciudad, y dentro de ésta hay una distribución poco homogénea, que se verá reflejada sobre los espacios industriales y los grandes equipamientos que ocupan un importante porcentaje de la Delegación, el más importante el Bosque de Chapultepec. Sin embargo esta diferencia también se mantiene entre las distintos conjuntos habitacionales y colonias, que dan un perfil a los predios entre los distintos entornos socioeconómicos que consolidaron estos espacios habitacionales.

La degradación espacial que preocupa a la delegación se asocia a las *zonas de expulsión de población*, a través de la salida de población joven en busca de empleo y oportunidades de fundar su propia familia, lo que a su vez se refleja en el envejecimiento general de la población. Mientras que al proceso de redesarrollo se asocia la llegada de jóvenes con alto nivel de consumo, y familias pequeñas, por lo que

incluso se a asociado esta transformación urbana a la llegada de la *segunda transición demográfica* (Ley, 1986: 522). Por lo que el grupo que esperaríamos ver crecer deberían ser los trabajadores de edades medias, jóvenes, pero ya en puestos que reflejan una mayor escolaridad y dan un alcance económico suficiente para adaptarse al nuevo entorno. Aquí Ley se cuida de separar los procesos y señalar que no necesariamente estén relacionados, la inflación del mercado de casas, con el regreso demográfico a los centros y la reestructuración familiar, si bien el hecho de que sucedan dentro de un mismo marco temporal los lleva a complejas interacciones.

Lo primero que debemos conocer dentro de nuestra área de estudio, por lo tanto, debe ser el cambio en conjunto que presenta la estructura de la población. Esto nos permitirá apreciar el grado de consolidación del *nuevo* espacio habitacional, que se *imbrica* en el espacio corporativo y comercial que lo rodean. Conociendo la densificación de este espacio a mayor profundidad que en el capítulo anterior, donde ya conocimos una densificación predial que sucede por las construcciones, y sobre todo por una creciente verticalización y la reducción del espacio de vida, a una *densificación de la población*, que es a lo que se apunta desde las instituciones gubernamentales. Así como conocer la nueva relación de pesos poblacionales que las distintas AGEB que lo rodean dentro de la delegación.

Si la población total de la delegación presento un pequeño crecimiento absoluto de 352,640 habitantes a 372,889 hab. desde el año 2000 al 2010, mientras su densidad poblacional cambio de 75 hab/ha. al año 2000, a 79 hab/ha. en el año 2010. Dentro de este contexto, los megaproyectos de nuestra área de estudio comenzaron a consolidarse. De hecho la población de *Las Granadas*, que hemos manejado como el *núcleo de Nuevo Polanco*, creció de 9,229 habitantes a 16,629 hab. en este mismo lapso. Mientras que en el *contorno* que establecimos como *de posible presión* vemos un crecimiento de 80,250 habitantes a 92, 613 hab. Lo que significa una media de 65 hab/ha. en el 2010 para las AGEB del *nucleo de Nuevo Polanco*, y de 156 hab/ha. el mismo año para las del contorno.



Mapa 5.1 Densidad y crecimiento poblacional de Zona de Estudio (2000-2010). Elaboración propia a partir de censo de población y vivienda 2000 y 2010.

En conjunto el cambio de 2000 a 2010, deja ver lo mismo que sus promedios. Mientras que proporcionalmente el crecimiento del *núcleo* pueda ser muy grande, la densidad de habitantes es todavía muy baja. Mientras que el contorno presenta una densidad mucho mayor de habitantes, y mantiene en buena parte un decrecimiento o un crecimiento, proporcionalmente incipientes debido a su mayor peso poblacional. Si bien sabemos que son datos que refieren a los primeros momentos de consolidación de los grandes *megaproyectos* y el *redesarrollo urbano*, de primer momento parecería que la verticalización ha traído una densificación predial, más no ha logrado consolidar una densificación poblacional. Vale la pena mencionar que en 2015 la Delegación en conjunto vuelve a presentar una baja de población, (a 364,439 hab.), como menciona el PDD (2016: 13). Faltaría continuar esta observación a nivel AGEB en otra investigación futura.

Así que mientras el *núcleo* si presenta una desviación estándar relativamente baja, el contorno deja ver ambientes muy diferentes, en cuanto a su evolución poblacional, lo que nos podría dar pistas sobre el posible desarrollo del proceso hacia el futuro.

Los espacios que antes estaban total o casi totalmente vacíos, a pesar de crecer todos, no llegan a presentar densidades importantes, y su crecimiento podríamos relacionarlo con nuevos hogares que se instalan en la creciente oferta de vivienda, mientras que el aumento más paulatino, o decrecimiento, de las colonias populares parece relacionarse con el mantenimiento de las familias tradicionales y extendidas, que como muestran nuestra encuesta, el 61.5% comparten vivienda o predio con más de un hogar. Así como el 63.5% fue el porcentaje acumulado de los encuestados dijo vivir con familia en los demás hogares, de los cuales el 48% comparte el predio o vivienda sólo con familiares, mientras el otro 14.8% comparte entre familiares y otros. Esta tendencia que parece fortalecerse ante las alzas de precios de predial y de servicios, como una estrategia para mantener su localización central, lo que permite minimizar los gastos al compartirlos un mayor número de habitantes, que pueden aprovechar sus ventajas.

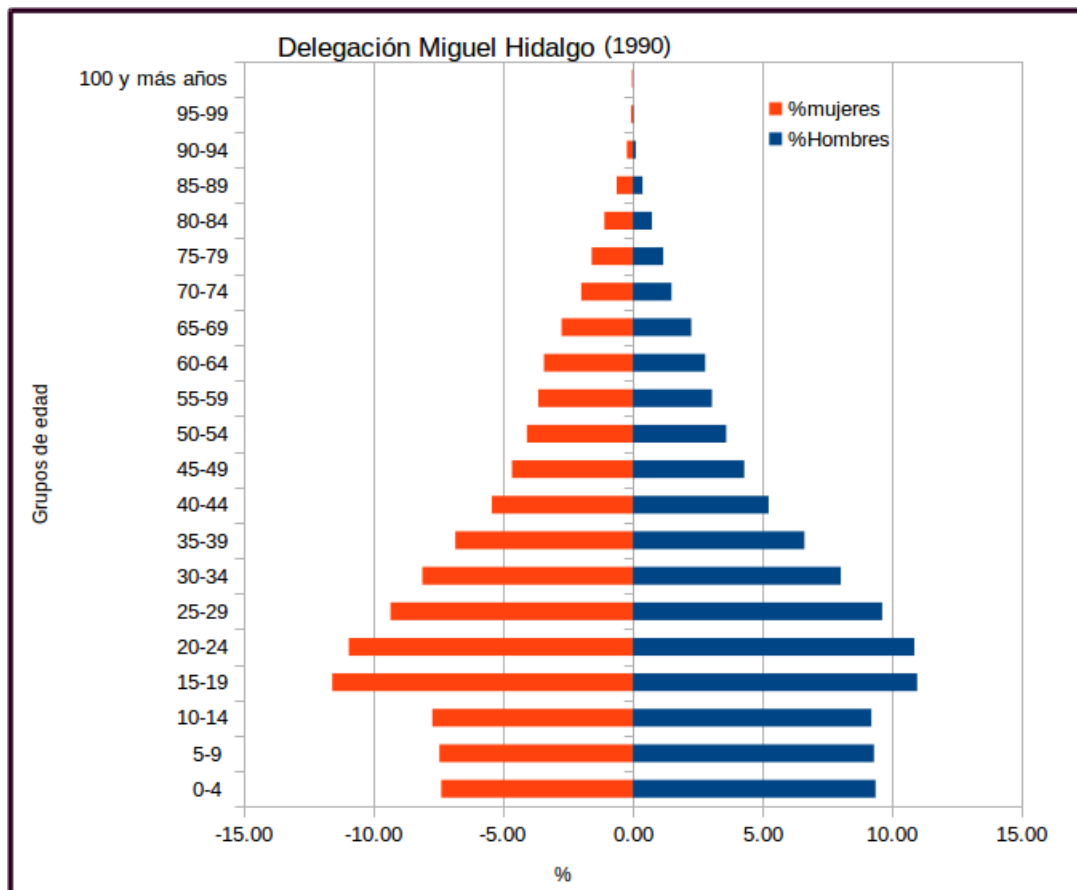
Sin embargo el aumento de la población en general no nos permite conocer el perfil de los nuevos habitantes. Primero debemos asomarnos a los cambios en la estructura poblacional.

A continuación presentamos tablas con los cambios delegacionales de los últimos casi 30 años, para conocer la dinámica general que ha tenido.

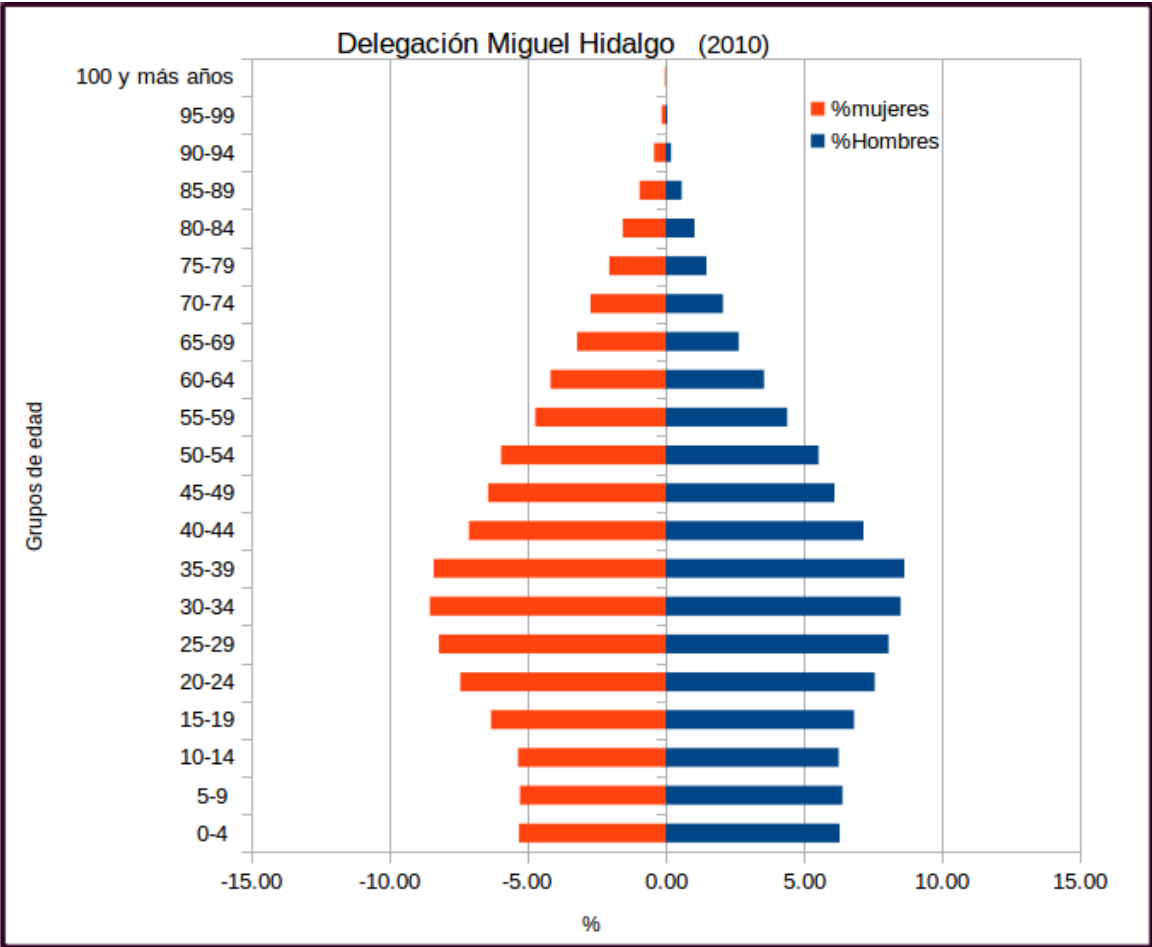
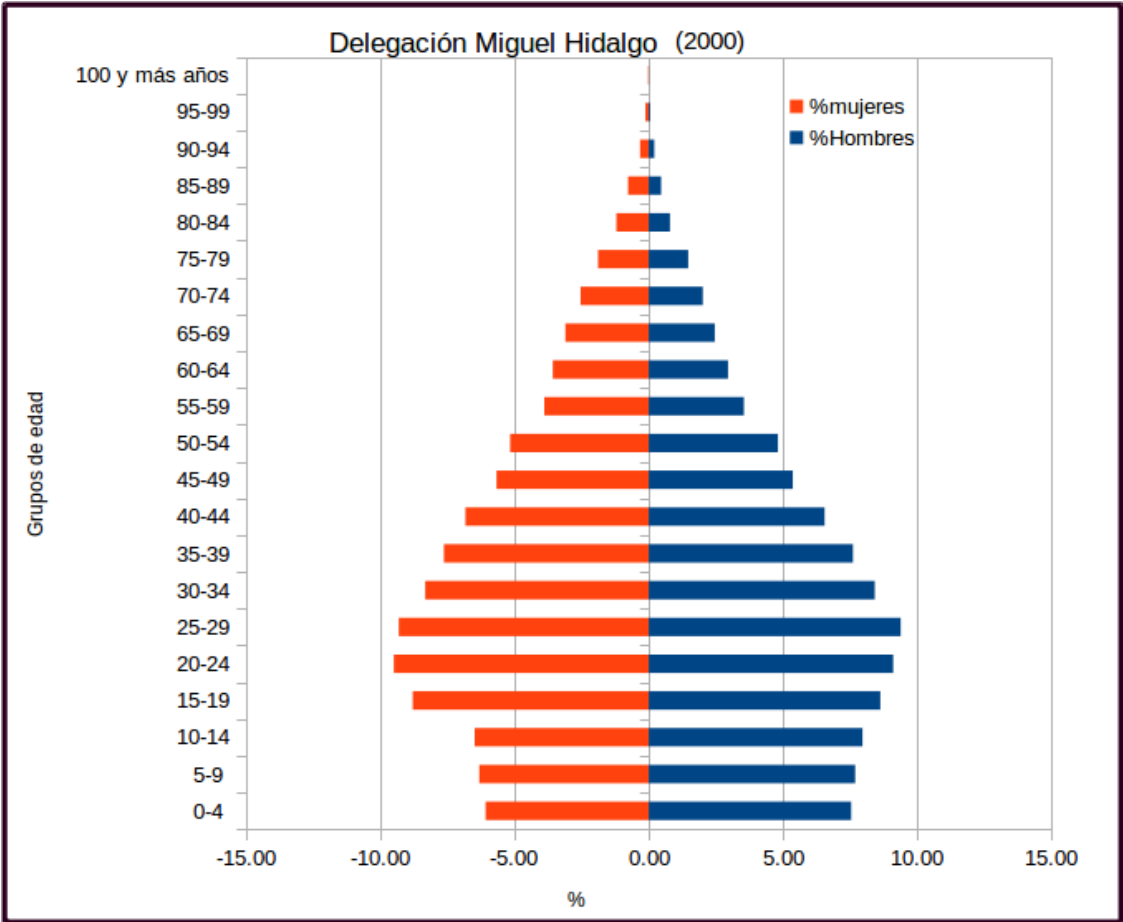
Edad desplegada (años)	Delegación Miguel Hidalgo, 1990			Delegación M.H., 2000			Delegación M.H., 2010		
	<b>Total</b>	Hombres	Mujeres	<b>Total</b>	H	M	<b>Total</b>	H	M
0-4	<b>33677</b>	17,294	16,383	<b>23752</b>	12,066	11,686	<b>21489</b>	10,863	10,626
5-9	<b>33722</b>	17,182	16,540	<b>24448</b>	12,304	12,144	<b>21594</b>	11,039	10,555
10-14	<b>34137</b>	16,994	17,143	<b>25212</b>	12,739	12,473	<b>21491</b>	10,800	10,691
15-19	<b>45965</b>	20,264	25,701	<b>30713</b>	13,804	16,909	<b>24404</b>	11,759	12,645
20-24	<b>44343</b>	20,058	24,285	<b>32829</b>	14,568	18,261	<b>27925</b>	13,046	14,879
25-29	<b>38486</b>	17,769	20,717	<b>32928</b>	15,015	17,913	<b>30332</b>	13,912	16,420
30-34	<b>32825</b>	14,825	18,000	<b>29494</b>	13,475	16,019	<b>31743</b>	14,666	17,077
35-39	<b>27405</b>	12,226	15,179	<b>26846</b>	12,172	14,674	<b>31691</b>	14,896	16,795
40-44	<b>21744</b>	9,681	12,063	<b>23612</b>	10,481	13,131	<b>26594</b>	12,349	14,245
45-49	<b>18277</b>	7,943	10,334	<b>19499</b>	8,588	10,911	<b>23398</b>	10,533	12,865

50-54	<b>15711</b>	6,653	9,058	<b>17637</b>	7,704	9,933	<b>21460</b>	9,541	11,919
55-59	<b>13732</b>	5,643	8,089	<b>13162</b>	5,677	7,485	<b>17027</b>	7,584	9,443
60-64	<b>12760</b>	5,157	7,603	<b>11604</b>	4,729	6,875	<b>14482</b>	6,142	8,340
65-69	<b>10249</b>	4,163	6,086	<b>9908</b>	3,939	5,969	<b>10968</b>	4,555	6,413
70-74	<b>7164</b>	2,756	4,408	<b>8098</b>	3,222	4,876	<b>9015</b>	3,575	5,440
75-79	<b>5684</b>	2,169	3,515	<b>5979</b>	2,351	3,628	<b>6635</b>	2,548	4,087
80-84	<b>3791</b>	1,364	2,427	<b>3583</b>	1,268	2,315	<b>4916</b>	1,805	3,111
85-89	<b>2064</b>	690	1,374	<b>2215</b>	736	1,479	<b>2897</b>	1,005	1,892
90-94	<b>723</b>	217	506	<b>948</b>	331	617	<b>1172</b>	338	834
95-99	<b>202</b>	48	154	<b>322</b>	87	235	<b>386</b>	99	287
100 y más años	<b>84</b>	15	69	<b>49</b>	12	37	<b>68</b>	19	49
No especificado	<b>4123</b>	1,838	2,285	<b>9748</b>	4,810	4,938	<b>1161202</b>	11,593	1149,609
<b>Pob. Total</b>	<b>406878</b>	<b>184,949</b>	<b>221,929</b>	<b>352640</b>	<b>160,132</b>	<b>192,508</b>	<b>372889</b>	<b>172,667</b>	<b>200,222</b>

Cuadro 5.1. Comparativo de pirámide de población de la Delegación Miguel Hidalgo. Elaboración propia apartir de tabulados censo de Población y Vivienda de años 1990, 2000 y 2010.







Gráficas 5.2, 5.3 y 5.4. Pirámides Poblacionales en la Delegación Miguel Hidalgo, 1990, 2000 y 2010 . Elaboración propia con tabulados del censo 1990, 2000 y 2010 respectivamente

Por lo tanto, la comparación de las gráficas 5.2, 5.3, 5.4 y el cuadro 5.1 presentan los mismos datos. El gráfico sin embargo nos permite un comparativo más visual de los cambios. Lo primero que llama la atención es el *adelgazamiento* de la base que presentaba en los años 90, y que hacia los años 2000 se reduce bruscamente. Por otra parte, el 2010 si logra el crecimiento de los grupos mayores a 30 años y menores de 60, lo que habla de un pequeño crecimiento concentrado en trabajadores de edad más o menos avanzada.

El panorama de los años 90, muestra una enorme cantidad de mujeres, que parece perder algo de peso a medida que se reduce la población en los años siguientes. De hecho, ningún grupo de edad vuelve a sobre pasar los 20,000 habitantes en los años 2000 y 2010.

Por último, hay una clara reducción de población en los grupos más jóvenes, tanto entre hombres como mujeres hay una reducción muy notable entre los menores de 14 años, y esta tendencia prevalece hasta 2010.

“Hay que señalar que Miguel Hidalgo es la demarcación con el mayor porcentaje de mujeres, con el 54.2% dentro de las 16 delegaciones que componen la Ciudad de México. Asimismo, la tasa global de fecundidad en Miguel Hidalgo es la segunda más baja en la Ciudad de México, con 1.2 hijos por cada mil mujeres.” (PDD, 2016: 14)

La Delegación llama la atención por su relación hombres-mujeres, habiendo apenas 86.24 hombres por cada 100 mujeres, en el año 2010, cuando el promedio del D.F correspondía a 91.69 hombres por cada 100 mujeres, aunque esta tendencia ya era evidente desde los años 90. Lo que no había sido tan evidente antes es el creciente número de hogares con jefatura femenina, que pasó de 30,211 hogares en el 2000 (31.3%), a 39,710 hogares en la delegación en el año 2010 ( 35.31% de los hogares totales). Sin embargo esta tendencia que se acentúa en el contorno de interés ( pasa del 31.14% los hogares al 37%), dentro de *Nuevo Polanco* pierde peso relativo (pasando de 21.87% a 28.72%).

Comparando este cambio poblacional con los cambios físicos que hemos visto en el capítulo anterior, lo primero que cabe preguntarse es cómo ha afectado a la formación de hogares y a los índices de

dependencia, ya que, si bien este cambio poblacional demuestra un envejecimiento paulatino, todavía mantiene características como para hablar de una élite económica que disputa el mercado de viviendas. Las características específicas del mercado de trabajos pueden todavía ser adversas a los adultos más jóvenes, que son tradicionalmente el perfil que ha encarnado *los gentrificadores*, a la par de la reestructuración del modelo familiar, adaptándose sus ventajas económicas, a las condicionantes del mercado de vivienda, así como influencias culturales y tecnológicas que permiten la *segunda transición demográfica* (Ley, 1980: 240-243).

Más allá de la aplicación rigurosa de estos últimos conceptos, sabemos que la delegación Miguel Hidalgo presento en conjunto del 2000 al 2010 un crecimiento bastante bajo de población, pero en el caso de los hogares, se dio un cambio de 96,496 hogares en 2000, a 112,450 hogares en el 2010 dentro de toda la delegación. Y dentro de nuestra área de estudio también se ve un crecimiento, el *núcleo* cambia de 2,602 a 6,017 hogares, y el contorno pasa de 22,827 a 29,746 hogares. Lo que significa un cambio de la AGEB promedio del *núcleo* de 371 hogares a casi 860, y para el contorno un cambio de 913 hogares a 1,189 hogares en promedio. Mientras el número de habitantes promedio se reduce a la par en ambos grupos, las AGEB del *núcleo* pasan de 3 habitantes promedio a 2.17, y el contorno de 3.44 a 2.71 habitantes promedio por hogar.

Estos datos hablan de un crecimiento de los hogares en ambos ámbitos, aunque la provisión de vivienda *renovada* se ha concentrado especialmente en uno de ellos. Así en el capítulo anterior hemos visto la densificación predial, producto de la verticalización y concentración de la vivienda, mientras que ahora vemos un cambio demográfico que se refleja en las relaciones espaciales y en la estructura familiar y su evolución. La proliferación de hogares de menor tamaño recuerda la sinopsis de Checa sobre algunos puntos clave de las transformaciones espaciales y en el núcleo familiar, que se han investigado desde los enfoques de la gentrificación (Checa, 2011: 5), principalmente a las ideas de la transición demográfica en los espacios gentrificados, como también mencionan indirectamente Duhau y Giglia (2015: 83.). Sin embargo, el amplio alcance de esta transición, más allá de los espacios severamente transformados en su morfología urbana, ponen en duda el grado de relación que tengan ambos procesos, si bien puede que se articulen entre ellos, debemos hacer un acercamiento más profundo para dilucidar un proceso de gentrificación.

Este cambio de las estructuras familiares también sucedió en Polanco, pero durante los años 90, donde

si bien la población se redujo casi 17%, las viviendas habitadas se redujeron apenas un 7% (2015, 164). Cabe preguntarnos por las diferencias que presenta esta tendencia que ya comienza a verse en *Nuevo Polanco*, pero que no parece afectar todavía a las colonias populares, donde la familia tradicional aporta una mayor capacidad de resistencia ante el alza de precios, como abordamos más adelante.

Esta estructura demográfica presenta de momento la ventaja de una clara reducción de los índices de dependencia, tanto infantiles como de adultos mayores. Lo que significa de momento una mayor disponibilidad del gasto por población en edad de trabajo. Esto junto a la reducción de las familias significa un mayor gasto hedonista al reducir los gastos fijos y aumentar el porcentaje disponible para comodidades. El Índice de Dependencia Infantil (IDI) dentro de la Delegación Miguel Hidalgo, es de 25.93 y de 14.48 para el Índice de Dependencia de Adultos Mayores en el año 2010. En este caso los índices están determinados por la población dentro de estos grupos, menores de 15 para el primero y mayores de 65 para el segundo, entre la población total en los grupos de edad intermedios (de 15 a 65 años). Mientras que en nuestra área de estudio evolucionaron como muestra el siguiente cuadro.

	Índice de Dependencia Infantil (IDI)			Índice de Dependencia de Adultos Mayores (IDEA)		
	1990	2000	2010	1990	2000	2010
<i>Núcleo de Nuevo Polanco</i>	28.42	22.48	17.98	8.67	9.39	663.87 7.85*
Contorno de interés	31.32	29.15	20.89	9.32	12.29	14.43

Cuadro 5.2 Índice de dependencia en la Zona de estudio. Elaboración propia a partir de resultados por AGEb de censo de Población y Vivienda, 1990, 2000, 2010.

Como se veía reflejado ya en las pirámides poblacionales, la pérdida de población de la base y punta de la pirámide ha reducido los índices de dependencia de la delegación. Esta tendencia está especialmente acentuada dentro del *Núcleo de Nuevo Polanco*, mientras que el envejecimiento parece mantenerse dentro del contorno de interés. Por otra parte, hay que mencionar que el índice final de IDEA del *núcleo* si corresponde a 663.87, por el elevado valor que tiene este índice dentro de la AGEb correspondiente al Hospital Español, donde habitan 188 personas, 184 de las cuales son mayores a 65 años. Si dejamos fuera este valor anómalo vemos el 7.85 que marcamos común asterisco debajo. Lo que significa una reducción del indicador excepto en el espacio del Hospital Español. Sobre este valor anómalo volveremos mas adelante, por el momento centraremos la reflexión de este cuadro en lo que parece ser un

rejuvenecimiento dentro de la zona más *redesarrolladas*, lo que sería un primer indicador de la consolidación de un proceso de *revitalización*, lo que abre la posibilidad a que se consoliden presiones gentrificadoras en su interior.

La expulsión de la población y el consecuente envejecimiento, es un fenómeno que se dio en toda la ciudad central, a la vez que el crecimiento desmedido e irregular de sus márgenes, lo que representaba un serio problema para el desarrollo y la revitalización de la ciudad central, que comenzó a presentar un importante decrecimiento. Ante esta situación se plantea el Bando 2, para el año 2000, que termina de sacar la industria de la ciudad, y sobretodo plantea una reorganización de los usos de suelo, apuntando a una *recuperación de los centros para la vivienda*, supuestamente con un enfoque social, a través de la densificación en las delegaciones centrales, y el control de la mancha urbana (Tamayo, 2007).

En el caso de la delegación Miguel Hidalgo, la salida de la industria ya había comenzado casi veinte años antes, y una creciente presión de los capitales y corporativos que buscan desplazarse hacia el sur y el oeste de sus espacios tradicionales, en el centro histórico y reforma, expulsados por la decadencia que repunto ante las afectaciones del terremoto de 1985. Esta presión por supuesto no apuntaba hacia los decadentes terrenos industriales, sino que a sitios de renombre como Polanco, Anzures y otras colonias con un adecuado *orden urbano*. Esto significó una mayor presión sobre espacios ya de por si disputados, mientras de manera latente crecía un interés por los grandes terrenos industriales y sus colonias obreras adyacentes, específicamente a nuestra este de estudio. Pero que no pudo ser aprovechado hasta que hubiese las condiciones para asegurar la inversión, y para dar un nuevo *rostro* a la zona lo que permitiría la entrada de clases pudientes, en un espacio tradicionalmente *popular* (Díaz Parra, 2015: 24)

La hiperconcentración de los espacios tercerizados, y su reflejo en la delegación Miguel Hidalgo ya fue mencionada en el capítulo anterior. En esta se concentran según el censo económico 2014, 5.7% de las unidades económicas establecidas en el Distrito Federal, así como:

“emplean el 15.43% del personal ocupado en la Ciudad de México y representa el 25.94% del valor total de las remuneraciones de la Ciudad. Asimismo, en la Demarcación se genera el 22.25% de la Producción Bruta Total de la Ciudad de México[...] La Delegación Miguel Hidalgo recibió 191 mil 691 personas más del total de su población en el 2015 (364 mil 439). De ellas, 124 mil 602 se trasladan del Estado de México (EDOMEX) a laborar a la Delegación, y es la segunda Demarcación que recibe más trabajadores de esa entidad.” (PDD, 2016: 18)

Esto significa una importante población flotante, y desde una interpretación de *las teorías de la gentrificación*, sería una importante amenaza si estos controlan los trabajos de mayor remuneración, pues serían candidatos ideales para ser los nuevos pobladores de los *redesarrollos* de la delegación. Cumpliendo, al menos en parte los 2 *objetivos del Plan delegacional* mencionados anteriormente, al crear un entorno local con altos índices de vida, redituables ingresos y adecuada captación fiscal.

Nuevamente es necesario conocer la composición de la nueva población, esta vez para apreciar el peso que nuestra área de estudios juega en la dinámica del naciente mercado de trabajo y su correspondiente reestructuración urbana es necesario revisar el siguiente cuadro. Este nos presenta que a nivel de la dinámica poblacional el cambio dado entre el año 2000 al 2010, si bien la delegación pierde algún peso demográfico entre la población mayor a 12 años, un aumento relativo tanto en la PEA, como en la que permanece ocupada, mientras que la población desocupada e inactiva, parecen reducirse al menos un poco proporcionalmente.

Año	Población de 12 años o más		Condición de actividad económica							
			Población Económicamente Activa						Población Inactiva	
			Total		Ocupada		Desocupada			
2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	
Ciudad de México (DF)	6,674,674	7,110,465	3,643,027	4,035,075	3,582,781	3,841,465	60,246	193,610	3,008,279	3,017,165
Miguel Hidalgo	284,506	297,842	160,675	182,105	158,522	175,245	2,153	6,860	122,740	114,398
CDMX vs MH	4.26%	4.19%	4.41%	4.51%	4.42%	4.56%	3.57%	3.54%	4.08%	3.79%
Zona de estudio	72,004	90,191	39,715	56,224	36,793	53,791	661	2,433	32,045	33,650
ZE vs MH	25.31%	30.28%	24.72%	30.87%	23.21%	30.69%	30.70%	35.47%	26.11%	29.41%
Núcleo de Nuevo Polanco (%ZE)	7,550 (10.48%)	13,810 (15.31%)	4,281 (10.77%)	9,547 (16.98%)	3,946 (10.72%)	9,297 (17.28%)	86 (13.01%)	250 (10.27%)	3,248 (10.13%)	4,204 (12.49%)
Contorno de interés	64,454	76,381	35,434	46,677	32,847	44,494	575	2,183	28,797	29,446

Cuadro 5.3. Población Económicamente Activa e Inactiva. Distribución a nivel estatal, delegacional y suma de AGEBS correspondientes a área de estudio. Elaboración propia a partir de censos de población y vivienda 2000 y 2010.

Pero adentrándonos aún más, el porcentaje que representa el núcleo de *Nuevo Polanco* en comparación

a toda la *Zona de Estudio*, nos indica una extrapolación de estos cambios. El porcentaje de población mayor a 12 años crece a una tasa mucho mayor, y esta diferencia se exalta aún más entre la PEA, y sobre todo en la población ocupada. Mientras tanto la población desocupada es el único indicador que reduce su peso relativo dentro de *Nuevo Polanco*. Todos estos indicadores se comportan adecuadamente con lo esperado por las teorías de la gentrificación. Por otra parte, hay un incremento a la par de la población inactiva económicamente, profundizaremos más adelante en este punto y sobre el perfil específico que estos habitantes tienen.

En cuanto a su distribución por sectores, no tenemos el detalle en los datos disponibles para poder trabajarlo a nivel AGEB. Sin embargo, a nivel delegacional podemos ver que un cambio paulatino del peso relativo de las actividades, donde las terciarias, formadas principalmente por servicios y comercio, continúan creciendo, mientras las secundarias pierden importancia. Concentrando en estos dos sectores la gran mayoría de la población ocupada.

	Población Ocupada	Primario		Secundario		Terciario		No especificado	
1990	159,633	306	0.19%	37,418	23.44%	113,602	71.16%	8,307	5.2%
2000	158,522	229	0.14%	26,580	16.77%	125,832	79.38%	5,881	3.71%
2010	175,245	473*	0.27%	23,816*	13.59%	147,661	84.26%	3,294*	1.88%

Cuadro 5.4. Población Ocupada por Sectores en la Delegación Miguel Hidalgo. Elaboración propia con datos de Censo de Población y Vivienda 1990, 2000 de tabulados básicos y 2010 de tabulado del cuestionario ampliado.

\*número calculado a partir del porcentaje proporcionado por el tabulado de cuestionario ampliado.

El cambio del peso de las actividades secundarias, lo relacionan Duhau y Giglia, con el cambio de modelo industrial, hacia el mercado de exportación, en vez del mercado interno. Lo que llevo a la difuminación de la red productiva, y a su desplazamiento hacia los puertos y fronteras (*Duhau y Giglia, 2008: 73*). A la par de este desplazamiento, hay un crecimiento y la hiperconcentración del sector servicios, sobre todo al productor, como ya hemos visto desde el capítulo anterior. Ante este cambio cabe preguntarse hasta qué grado este desplazamiento no se dio a la par que se conservaban el núcleo de los ingresos y el *centro* directivo de la red productiva.

El sector secundario permanece con cierto peso proporcional entre la población ocupada, ya que considera en su interior la construcción.

La caída del empleo industrial significó una caída en la ocupación de la población vecina. Lo que está directamente a esta degradación de las condiciones de vida en los años 80 y 90, solo entre 1980 y 1988 la ZMCM perdió 92 mil empleos en la industria manufacturera. Mientras que el comportamiento del capital cambio, pasando de la inversión sobre la industria, a primar en inversiones bursátiles a corto plazo, el crecimiento de las empresas multinacionales y el comercio transnacional, así como un claro incremento de los servicios al productor e inmobiliaria, único grupo de actividades de la ZMCM que aumentó su participación en el PIB nacional, aumentando 5 puntos porcentuales entre 1980 y 1998, mientras la industria perdió 4 puntos. (Duhau y Giglia, 2008: 102-103). La reestructuración del mercado de trabajo que estos cambios generan en la dinámica de la ciudad, rápidamente se ve reflejada en un cambio en la movilidad, y en una creciente presión sobre el mercado inmobiliario que abre nuevos nichos a la creciente población *trabajadora* dentro de la delegación. Que como hemos visto comienza a cambiar de perfil.

“La Delegación Miguel Hidalgo recibió 191 mil 691 personas más del total de su población en el 2015 (364 mil 439). De ellas, 124 mil 602 se trasladan del Estado de México (EDOMEX) a laborar a la Delegación, y es la segunda Demarcación que recibe más trabajadores de esa entidad.[...] Por otro lado, la Encuesta Intercensal 2015 señala que de los 316 mil 505 habitantes que pertenecen al rango de 12 años y más, 193 mil 221 eran PEA (Población Económicamente Activa) y de ellas, 187 mil 477 se encontraban ocupadas y 5 mil 744 se encontraban desocupadas. Sin embargo, estimaciones de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de México (SEDECO) señalaron que al tercer trimestre del 2015 se registró una tasa de desempleo del 8.6%, posicionando a la Demarcación en el primer lugar entre las 16 Delegaciones. Por género, las mujeres tienen el menor porcentaje de PEA con 51.54%, frente al 72.56% de los hombres. Sin embargo, es el género menos desocupado con 2.4% contra el 3.47% de los varones, quienes 3 mil 605 se encontraban sin empleo en el 2015.” (PDD, 2016: 18-19)

Este cambio en la estructura laboral, dado por el crecimiento del sector servicios, atrae una nueva población, con un perfil diferente, donde la escolaridad juega un papel preponderante, lo que ha hecho que exista una enorme población flotante que trabaja aquí, y que el desempleo continúe dentro de la delegación. Si bien los planes delegacionales plantean en diverso grado, programas para la incorporación de la población en el mercado de trabajo, esta población plantea un reto importante para la delegación, al presentar una marginación que ha persistido en su interior, y contra la que se desarrollan otra buena parte de los programas de *desarrollo*.



Para ver este cambio nos acercaremos a los datos delegacionales sobre ingresos, y la evolución que han presentado. El indicador que INEGI maneja es la agrupación por salarios mínimos al día que el trabajador recibe. Es necesario comentar aquí que, debido a los cambios en la agrupación de la información sobre el ingreso, fue necesario hacer dos cuadros. La dificultad de acceso a la información del año 2010, incluso a nivel delegación hace que los datos más recientes sean menos específicos. Así mismo solo fue posible llegar al detalle de AGEB para hacer un mapa para el año 2000, pero puede dar un buen ejemplo sobre el panorama en cuanto a ingresos antes de que el proceso de *redesarrollo* comenzara oficialmente.

Nivel de ingreso	1990				% con respecto al D.F.	2000				% con respecto al D.F.
	Miguel Hidalgo		Distrito Federal			Miguel Hidalgo		Distrito Federal		
	Población	%	Población	%		Población	%	Población	%	
No reciben ingresos	1,679	1.05	30,424	1.05	5.52%	3,115	1.97	77,419	2.16	4.02%
Menos de 1 SM	26,321	16.49	545,441	18.91	4.83%	8,985	5.67	301,675	8.42	2.98%
de 1 SM hasta 2	58,157	36.43	1,168,598	40.51	4.98%	43,052	27.16	1,141,054	31.85	3.77%
Más de 2 SM y menos de 3	22,757	14.26	443,807	15.38	5.13%	28,423	17.93	678,931	18.95	4.19%
De 3 SM hasta 5	18,762	11.75	316,737	10.98	5.92%	21,802	13.75	508,072	14.18	4.29%
Más de 5 SM hasta 10	14,109	8.84	191,714	6.65	7.36%	22,441	14.16	419,147	11.70	5.35%
Más de 10 SM	11,057	6.93	100,556	3.49	11.00%	18,662	11.77	230,171	6.42	8.11%
No especificado	6,791	4.25	87,530	3.03	7.76%	12,042	7.60	226,312	6.32	5.32%
Total Pob. Ocupada	159,633	100	2,884,807	100	5.53%	158,522	100	3,582,781	100	4.42%

Cuadro 5.5. Comparación de grupos de ingresos entre tabulados económicos 1990 y 2000 del Censo de Población y Vivienda.

Nivel de ingreso	1990		2000		2010	
	Miguel Hidalgo	Distrito Federal	Miguel Hidalgo	Distrito Federal	Miguel Hidalgo	Distrito Federal
No reciben ingresos						
Menos de 1 SM	17.54%	19.96%	7.63%	10.58%	6.20%	8.04%
de 1 SM hasta 2	36.43%	40.51%	27.16%	31.85%	14.43%	20.47%
Más de 2 SM y menos de 3						
De 3 SM hasta 5	41.77%	36.50%	57.61%	51.25%	70.99%	60.23%
Más de 5 SM hasta 10						
Más de 10 SM						
No especificado	4.25%	3.03%	7.60%	6.32%	8.37%	11.27%
Total Pob. Ocupada	159,633	2,884,807	158,522	3,582,781	175,245	3,841,465

Cuadro 5.6 Comparativa de ingresos 1990,2000 y 2010. Elaboración propia a partir de tabulados económicos básicos de

Viendo los cuadros 5.5 y 5.6, está claro una *mejora* en el perfil de ingresos, si bien es una tendencia que todo el Distrito Federal mantiene en su conjunto, en todo momento la delegación Miguel Hidalgo se mantiene con una mayor concentración de los grupos de mayor ingreso. Si bien el grupo que agrupa los ingresos entre 3 a 10 salarios mínimos aglomera la mayoría de la población ocupada por su amplio rango, en el D.F. en los años 90 no fue el mayor grupo, y dentro de la delegación Miguel Hidalgo ha pasado a representar por lo menos a la mitad de la población desde el año 2000, y para el 2010 ya casi representaba 3/4 partes. Esto sumado a los bajos datos de desocupación que vimos en el cuadro 5.4, parecen reflejar un aumento de la población *dinámica* y mejor ubicada en el mercado, lo que sería un indicador de una creciente población de altos ingresos, que sumado a la expansión urbana que hemos visto en el capítulo anterior podrían hablar de una creciente élite que se instala en su interior. Sin embargo, a falta de datos a más pequeña escala no podemos profundizar más en este terreno.

### **Educación y marginación ¿Se reduce la brecha?**

Viendo los datos anteriores ya podríamos poner en duda el grado en el que se ha dado una *integración* de la población local al mercado de trabajo interno, como tiene contemplado *promover* la delegación. Pues parece que el sector servicios y el crecimiento entorno corporativo requiere de una población especializada y con estudios adecuados. Para reforzar esta percepción veremos a continuación los cambios sobre los indicadores del nivel educativo, donde parece notable un aumento de la población con una importante escolaridad acumulada, cada vez más con estudios superiores. Mientras que otras poblaciones rezagadas parecen perder peso y desaparecer, especialmente el analfabetismo, altamente asociado a la vejez, y con importante carga hacia la población femenina, que parece desaparecer ya sea por la mortalidad, o expulsada por población *más competitiva*.

La delegación en su último PDD (2016), habla de una clara mejora en los niveles educativos, y en los índices de marginación, que hablan de una mejora en la calidad de vida, pero para las teorías de la gentrificación, esta mejora de indicadores puede estar señalando en realidad una sustitución de la población, que es aprovechada por la delegación para resaltar sus logros y mejorar su base impositiva.

Si bien la mejora educativa, como en los ingresos, se puede apreciar en todo el Distrito Federal en cierto grado, la delegación ha presentado un acelerado crecimiento en muy pocos años.

“El grado promedio de escolaridad presentó un incremento al pasar de 11.9 años en el año 2010 a 12.9 en el 2015, ubicando a la Demarcación en el segundo lugar de los 2 mil 445 municipios o delegaciones del país.” (PDD, 2016: 22)

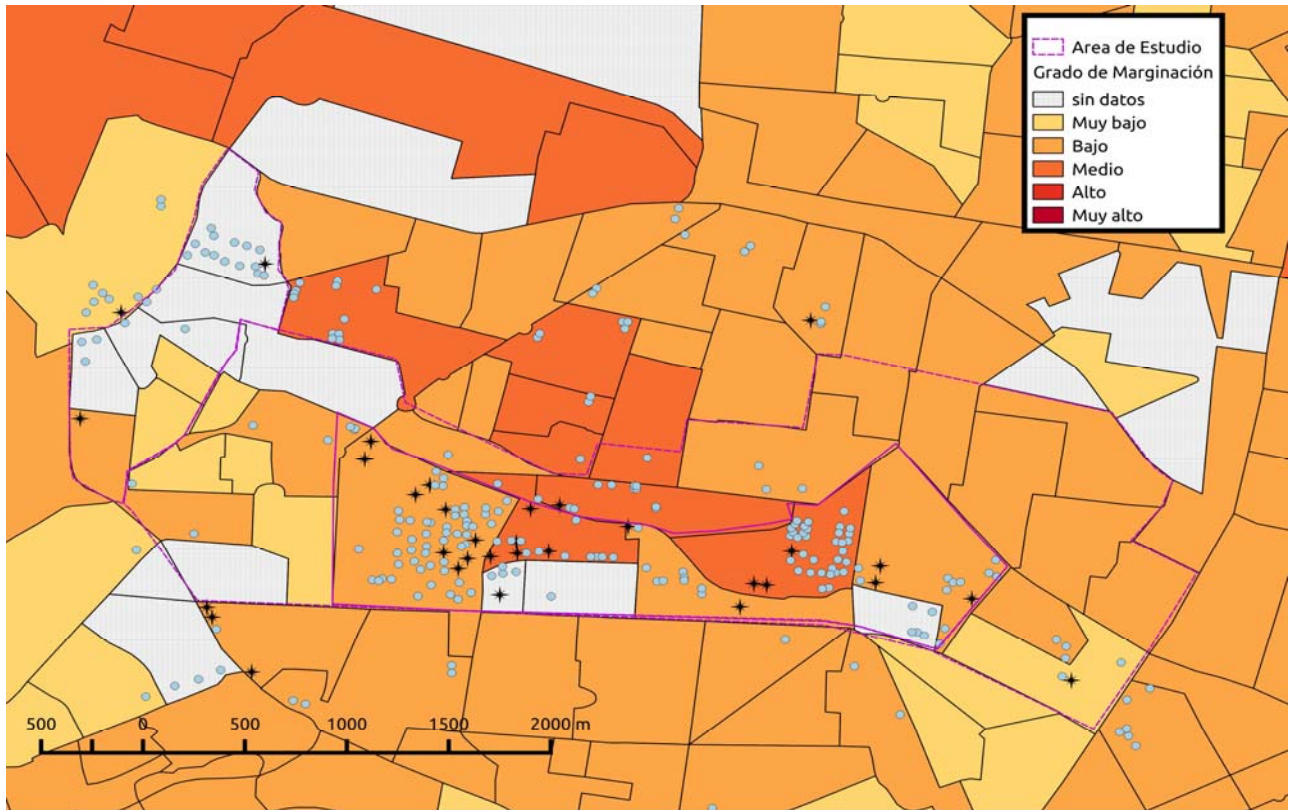
También en cuanto a nivel de analfabetismo la delegación está en el segundo nivel más bajo de la ciudad. Sin embargo, aún hay un alto número de mujeres analfabetas, sobre todo de los grupos de 65 años y más, y el de 55 a 64 son por mucho los más importantes con 1,289 mujeres el primero, y 233 en el segundo, seguidas por los hombres mayores de 65 analfabetas, que son apenas 108. Así la tendencia al analfabetismo es notablemente mayor entre las mujeres, que en su conjunto es más de cuatro veces mayor que el de los hombres en la misma situación (PDD, 2016:23). Este es un caso que ameritaría seguimiento más adelante, pues representa un claro grupo de alta vulnerabilidad ante este tipo de procesos.

En cuanto a la creciente población de perfil universitario, y las ofertas para alcanzarlo

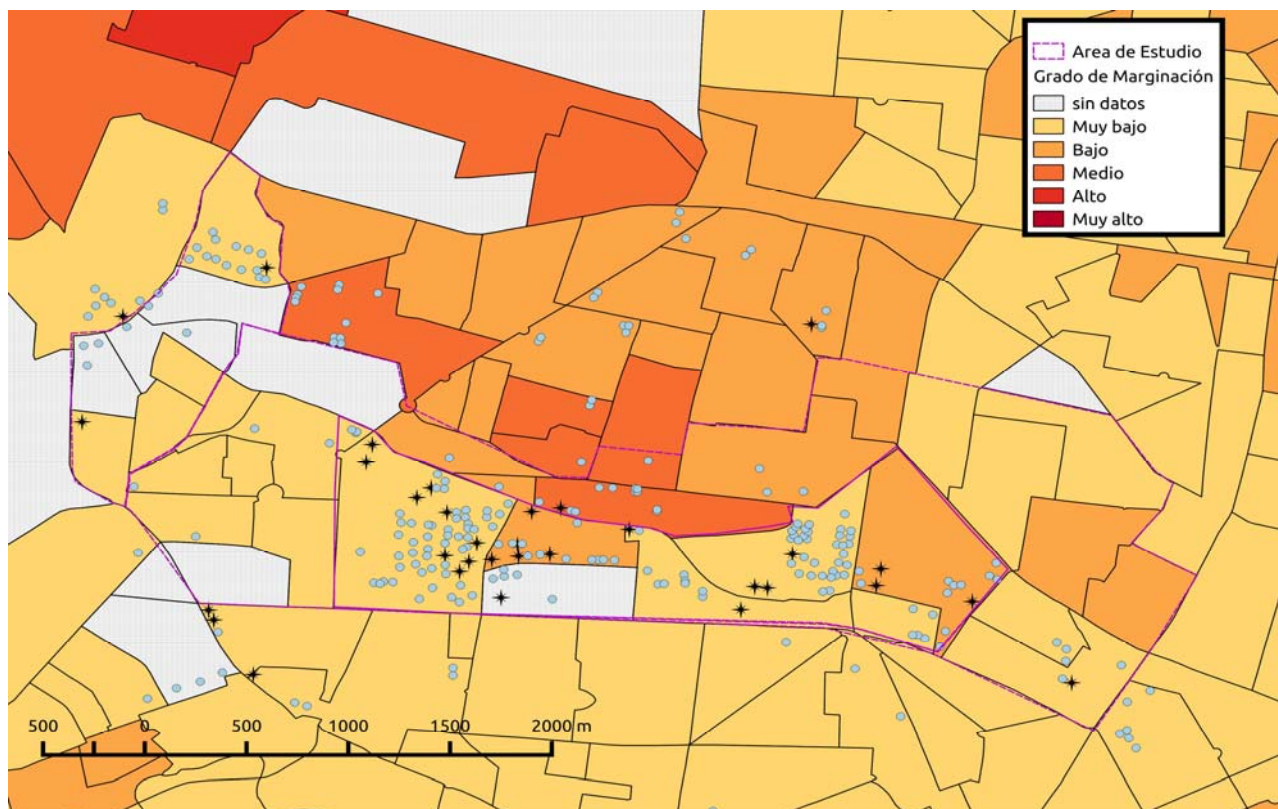
“En el tema de educación superior, destaca el incremento, al pasar de 119 mil 814 personas de 15 años y más con estudios universitarios en el año 2010, a 159 mil 354 mil en 2015, lo que representó un incremento del 33% en 5 años.” (PDD, 2016:23).

El incremento de esta oferta fue señalado ya en el capítulo anterior, al señalar la integración de los espacios culturales y educativos en los mega desarrollos y demás espacios de uso mixto, o en sus cercanías.

De esta manera vemos por lo menos una mejora parcial de buena parte de los indicadores que hemos revisado, aunque no ha sido claro que haya una tajante diferenciación para sus alrededores. A continuación, revisamos los datos de CONAPO sobre marginación, que resultan de un índice que integra indicadores de PEA, ocupación, educación, calidad de la vivienda, acceso a bienes, hacinamiento, etc.



Mapas 5.2 Grado de Marginación por AGEB para año 2000. Elaboración propia con datos de CONAPO, tomados de los Censo de Población y Vivienda 2000.



Mapas 5.3. Grado de Marginación por AGEB para año 2010 respectivamente. Elaboración propia con datos de CONAPO, tomados de los Censo de Población y Vivienda 2010.

Los mapas de marginación nos muestran en conjunto una mejora de las AGEBs dentro de nuestra área de estudio, así como las que se encuentran al sur y al noreste. Si bien en el año 2000 buena parte de la delegación ya se encontraba en un grado bajo de marginación, llama la atención que el espacio de Polanco y las Lomas, al sur de nuestra área de estudio, también compartiera esta clasificación, y que juntos pasaran a un grado *muy bajo* para el año 2010. Si bien una AGEB de nuestra área de estudio persiste en su grado de marginación, el mayor grupo de estas que mantiene grados más altos son los correspondientes al as colonias populares al norte de nuestra área de estudio, sobre todo en la Pencil, y en su conexión noroeste, hacia Naucalpan y el Estado de México.

Por otra parte, llama la atención la aparición de algunas nuevas AGEB, así como la pérdida de este estatuto para otros espacios dentro del mapa, o algunos que no los tienen en la base de datos de CONAPO, a pesar de existir en los datos del censo de INEGI. Por ejemplo, la falta de los datos de la AGEB correspondiente al hospital español (901600010552), que INEGI maneja con una población de 188

habitantes, de los cuales solo 4 son menores de 65 años. Lo que significa por ejemplo un índice de dependencia de adultos mayores de 4600.00. Si bien puede que se haya dejado de lado por ser un dato anómalo, es interesante que se dejen de lado este tipo de concentraciones que podrían *pesar* sobre el indicador. Ahora es importante señalar que, de vivir dentro de esta institución, no hablamos de adultos mayores de escasos recursos económicos. Y el mismo hospital parece ser un interesante atractivo, lo que podría hablarnos de una *particularidad* que podría tomar este proceso de renovación, que como hemos visto está marcado por el *envejecimiento*, tanto por su estructura demográfica, como por buena parte de los equipamientos urbanos que ofrece.

## **Conclusiones.**

Este capítulo se centró en el análisis estadístico de los datos del Censo de Población y Vivienda, a nivel delegacional y de AGEB, buscando ilustrar los cambios en la estructura poblacional producto de los *redesarrollos urbanos*.

En este espacio la densificación predial que crece rápidamente a la par de la verticalización, como ya vimos en el capítulo anterior, sin embargo, al parecer la densidad poblacional de este espacio es todavía muy baja, sobre todo para el creciente parque habitacional del que dispone, pues parte de ser un espacio completamente deshabitado, y cuyos altos precios mantienen su crecimiento a un ritmo relativamente bajo frente a un acelerado ritmo de construcción. De manera que si bien la transformación física permite ya una redensificación como se propone la delegación, el peso del factor económico y el nicho de mercado al que apuntan los dueños de los edificios, genera una segregación sobre la población que potencialmente podrá ocuparlo.

Por otra parte, la estructura poblacional se ha visto afectada fuertemente pues el envejecimiento y expulsión de población que la delegación presentaba desde la década de los 80, si bien en los últimos años comienza a reducirse esta tendencia, y se manifiesta un pequeño crecimiento de la población.

Pero este crecimiento tiene un perfil parece bastante sesgado, que se refleja en una crecimiento desigual y desproporcionado de la población, así vemos que este crecimiento poblacional se da principalmente entre los hombres, mientras que entre las mujeres se da en menor medida, y para ambos en un rango de edad donde ya se supone se encuentran en pleno desarrollo profesional.

Esto contrasta con una percepción más tradicional de estos procesos, donde se supondría que el cambio es guiado por la naciente élite de jóvenes trabajadores que apenas se integran a los mercados, aprovechando sus ventajas educativas. En este sentido sí vemos un crecimiento de los indicadores educativos *positivos*, pero podríamos pensar que la rigidez del mercado local sigue privilegiando la experiencia de adultos sobre la naciente juventud, así como los altos precios pueden ser un obstáculo para la compra o arrendamiento de sus viviendas.

Si bien desde antes de nuestro marco temporal de observación la delegación ya se encontraba en un alto nivel de *desarrollo*, hemos visto en este lapso, en general una caída de los indicadores *negativos*, lo que a su vez pareciera una reducción en la marginalidad. Pero como vemos al acercarnos a nivel local, un distanciamiento entre las AGEBs al norte de Río San Joaquín con las que se encuentran al sur. Estas últimas a su vez parecen cada vez más cercanas al perfil de los espacios que tradicionalmente corresponden a la población de altos ingresos.

Si bien faltan datos más detallados sobre la evolución del ingreso, que sean de fácil acceso, con el material disponible hemos presentado un cambio tanto en el perfil laboral, cambiando hacia el sector terciario, mientras un aumento en los ingresos, y la ventaja que este espacio presenta frente al promedio del Distrito Federal, nos parece hablar de un creciente distrito comercial y financiero en el que se concentran los nuevos centros corporativos.

Por lo tanto, si bien podemos hablar de una relativa consolidación del proceso de reconstrucción, el proceso gentrificador como tal todavía no ha desatado sus fuerzas sobre la población.

Parece que las repercusiones demográficas del proceso apenas comienzan a darse en el núcleo mismo del proceso, y por lo mismo la repercusión indirecta sobre los entornos apenas comienza a presionar a la población tradicional.

De manera que es posible poner en duda no solo el hecho mismo de la gentrificación sino el éxito mismo que tendrá el redesarrollo urbano en su integración a la vida de la ciudad, más allá del exitoso negocio que debe haber sido su construcción.

## Capítulo VI.

### Percepción del cambio. Ventajas y problemas de la adyacencia al desarrollo.

Vemos entre los cambios demográficos, una clara *mejora* de los indicadores alrededor de los megadesarrollos, lo que hace que el perfil de los habitantes se vuelva cada vez más homogénea para hacia el sur, mientras que queda más marcada la *frontera*, que diferencia el norte y el oeste, donde continúan los espacios populares tradicionales.

Si bien esto nos habla de una creciente presencia de esta nueva población, todavía con esto no podemos hablar claramente de la existencia de un proceso de desplazamiento activo, sin embargo, ya vemos una transformación en la delegación suficiente para suponer, y buscar a continuación, la existencia de presiones indirectas, y algunas más directas, sobre los pobladores antiguos, afectados por un cambio en las dinámicas socio territoriales.

Ya hemos revisado en el capítulo anterior la creciente presión inmobiliaria que podemos ver reflejada sobre las rentas y su integración a nuevos circuitos *globales*,

Este cambio poblacional puede (Gentrificación política y cultural)

Aquí es importante señalar una de las principales diferencias de la urbanización latinoamericana, con las anglosajonas, mientras que en estas últimas lo tradicional para las clases trabajadoras es una baja tenencia y un importante número de arrendadores. En el caso de la ciudad de México, se tiene una enorme mayoría de trabajadores con son propietarios de sus terrenos y viviendas, lo que permite reducir la capacidad de otros grupos de desplazarlos de sus espacios tradicionales.

La gentrificación toma un matiz muy diferente ante los distintos grados de tenencia/arrendamiento que haya en cada ciudad (Van Criekingen & Decroly, 2003). En el caso de la Ciudad de México, el alto grado de tenencia de las tierras es una ventaja para evitar los desplazamientos directos, aunque por el otro lado esta tenencia y la incapacidad de invertir en estos espacios han terminado por aumentar los problemas de degradación del parque habitacional, creando problemas de envejecimiento y hacinamiento de las



familias (Quiroz y Cadena, 2015: 76-77). En este panorama la delegación Miguel Hidalgo es la tercera demarcación del D.F. con mayor porcentaje de viviendas en renta, con un poco más del 38% .

	Viviendas particulares habitadas <sup>1</sup>	Tenencia				
		Propia	Alquilada	Prestada	Otra situación	No especificado
CDMX	2,599,081	1,356,270	633,435	504,162	84,122	21,092
Miguel Hidalgo	127,922	57,572	49,702	10,719	9,159	770

Cuadro 6.1. Tenencia de la tierra DF y Delegación Miguel Hidalgo. Fuente PDDU, 2016.

Esto significa que el 45% de las viviendas son propias, es decir habitadas por los dueños, mientras que 38.85% son rentadas, y el resto se encuentran en otra situación (prestada, intestada, etc.). Es interesante contraponer estos datos con los resultados de nuestro cuestionario, aplicada de manera focalizada sobre las colonias populares. No es sorpresa que un 81.53 % de los encuestados eran propietarios o vivían con este, mientras que los que rentan se encuentran apenas en un 18.46 %, que baja a 11.28% si solo contamos a los que tienen un contrato de arrendamiento. Cosa que es vista por la delegación como una ventaja para “evitar que se vayan”, pues bien sabe que los que vendan acabaran partiendo hacia la periferia, lo que a la larga resulta más caro en tiempo y dinero de transporte (Anexo Delegacional, 2016: 6). Habría que agregar que entre los arrendatarios el 61% cree que las rentas han subido aceleradamente.

Si bien el 35.9% de nuestros encuestados que trabaja lo hace fuera de la delegación, y un 40% de los estudiantes lo hace fuera de la demarcación. También un 30% de los encuestados gusta vivir en donde vive por su ubicación, como uno de los principales atractivos de su vivienda actual y 26% no se mudaría por esta misma razón, lo que la hace la segunda causa de resistencia, solo superada por el deseo de mantener el patrimonio familiar (39% de los encuestados). En este sentido resalta en las respuestas de ¿Porque no mudarse? O ¿qué le gusta de vivir aquí?, el gusto por vivir en familia y por mantener la colonia, como las principales representantes de la relación sentimental de los habitantes y su espacio, muy natural siendo que la mayoría de las familias que ahora viven en estas casas fueron colonas originales, parte de la primera generación que habitó la colonia. El 67.2% de los encuestados afirma haber vivido toda su vida en la misma casa, y otro 11.8% por más de 30 años. Mientras que solo un 15.4% ha vivido menos de 10 años en su vivienda actual.

La presión del mercado de vivienda se da por lo tanto por dos frentes, el encarecimiento de servicios y

predial, así como de las rentas y por otra parte la puja constante por adquirir los terrenos, de manera que el desplazamiento se vuelve voluntario. Para los vecinos esta presión ya se siente, en forma de interés de inmobiliarias e inversionistas, un 23.6 % de los entrevistados ha recibido ofertas directas d comprar su predio, si bien solo un 14.8% considera que esta dispuesto a considerar vender, en caso de *llegarles al precio*. Esta idea no parece muy adecuada para el negocio inmobiliario, pues son terrenos muy pequeños para negociar pagos individualmente y por el escaso rendimiento que pueden dar a estos terrenos, al menos para los grandes inversionistas, como dice el representante de CARSO en la entrevista, dejando ver la diferencia de dimensiones que manejan los mega desarrollos, y por lo que las *granadas* fueron un espacio ideal. (Anexo agente CARSO, 2016: 4-5)

La representante de la delegación nos habló de la dificultad de dar los servicios de alta calidad que las desarrolladoras prometieron a sus clientes, así como de los problemas que la instalación del cableado y tuberías especializados han causado en la zona, mismas que son elemento clave en la construcción de estas zona como parte del mundo de *los edificios inteligentes*, que buscan los nuevos habitantes, y que trascienden la capacidad de las inmobiliarias al ser un asunto de dotación de servicios a nivel local o intraurbano. A continuación, presentamos las principales afectaciones mencionadas por los vecinos participantes, así como los puntos que consideraban mejoras derivadas de este cambio. Como vemos el cuadro está encabezado por la afección en la dotación de agua, y en el creciente tráfico vehicular, y en general por las quejas.

	Mejoras			Afectaciones					
	Desarrollo Económico	Mejora de Imagen	Mejora en Seguridad	Aumento en Tráfico Vehicular	Problemas de Dotación de Agua	Espacios Saturados	Menos estacionamiento	Subida de precios de servicios	Subida de rentas
%	6.7%	10.3%	1.5%	40%	49.2%	28.7%	9.2%	22.6%	11.3%

Cuadro 6.2. Principales afectaciones percibidas por vecinos. Elaboración propia a partir de Base de Datos de Encuestas en colonias populares dentro de Área de Estudio.

A pesar de que este incremento en los problemas es derivado directo de los *redesarrollos*, a la vista de la delegación son problemas que afectan de manera *igual* a ambos entornos, como ya hemos hablado.

“los mismos compradores [nuevos habitantes] que adquieren esos departamentos se están dando cuenta que lo que les

prometieron, nunca se los van a poder cumplir. Les prometieron desarrollos mucho más modernos y eficientes, y no, por ejemplo, en materia de agua de luz no depende del que hace la construcción.

Entonces ellos mismos los mismos compradores ahora están organizándose en asociaciones civiles para poder exigirle al desarrollador lo que les vendió [...] “paradójicamente así es y allí hay una organización vecinal muy fuerte como es gente que tiene un buen nivel, están inclusive pagando millonarias sumas a abogados para enfrentarse a las a las constructoras a las inmobiliarias fenómeno que nadie observa.”(Anexo Delegacional, 2016: 3-4)

De esta manera queda clara la presencia de estas presiones, formas de gentrificación indirecta, que comienzan a consolidarse en sus formas: la política, la cultural y de mercado de vivienda. Faltando de abordar, aunque ya lo hemos rondado en parte, la percepción de los *afectados*. Principalmente para dilucidar la existencia de un proceso de segregación espacial, así como el grado de integración entre *las orillas de rio San Joaquín*, y la existencia de movimientos de resistencia u organización vecinal.

Ante la pregunta sobre ir a hacer algo a *Nuevo Polanco*, solo un 18% de la población respondió, de estos el 80% dijo no estar interesado, y un 88% que era demasiado caro, sin embargo otro 27% dijo hacer uso para recreación, y solo un 6% habla de ir a pagar servicios o hacer uso de estos. Sería interesante seguir más de cerca estos datos asociándolos a la edad de los encuestados. Por otra parte, llama la atención la falta de mención de esta zona como fuente de empleo para las casas vecinas.

De esta manera el 68.7% de los encuestados tiene una opinión *negativa* del proyecto de *revitalización*, mientras que otro 13.3% se declara indiferente, y solo un 17.9% lo considera algo *positivo*. Llama la atención la falta de grupos vecinales organizados, o del conocimiento de estos.

Ante la pregunta si forma parte de una asociación vecinal solo un 10.3 % de la muestra total de encuestados dijo formar parte, mientras otro 21% dijo que estaría interesado, aunque una buena parte de estos agregaba alguna excusa de porque no tenía tiempo, o la posibilidad de participar. Mientras que el 68.7% negaba categóricamente sus intenciones de participar en estas actividades.

Si bien vemos una repartición de los crecientes gastos en familias y hogares que comparten un mismo predio, la capacidad de reacción parece quedarse a nivel de la familia, y no pasar a nivel de organización vecinal. Si bien existen algunas pequeñas organizaciones vecinales, los vecinos entrevistados parecen no conocerlas, y desde SEDUVI, el trabajo *comunitario* que promovía el SAC-Granadas, se había reducido al trabajo con los vecinos de manera individualizada por cada hogar, como el caso de la cerrada *Andrómaco*, donde se realizaron talleres y proyectos de mejora de fachada y espacios públicos.

Estas respuestas llaman la atención pues denotan un proceso de resistencia que concentra sus estrategias a nivel familiar, y por predio, y deja de lado cualquier intento de trascender esta escala a pesar de la existencia de agrupaciones vecinales, que son casi desconocidos para los vecinos hasta ahora. Lo mismo sucede para las medidas de mitigación promovidas por la administración para el trabajo con los vecinos.

## **Conclusiones**

Este último capítulo aborda un poco sobre la percepción de los cambios por parte de los vecinos, un componente clave para abordar un proceso de gentrificación.

Como veíamos en el apartado final, en conjunto la población encuestada presenta una opinión negativa del proyecto de *redesarrollo*, en general por las afectaciones que este provocó a los vecinos tanto por las construcciones, como por la creciente población flotante.

De esta manera el envejecimiento que veíamos reflejado en el capítulo anterior se refleja en estos espacios, donde una parte importante de la población son las familias que consolidaron estas colonias, así como la alta densidad poblacional, se ve en estos espacios por la ampliación de las casas que permite la cohabitación de varios núcleos familiares en una vivienda, la familia ampliada tradicional. La dinámica espacial de estas relaciones familiares permite amortiguar un poco la creciente presión inmobiliaria, al permitir compartir gastos de servicios y predial, y mantener a cambio una posición central, que permite gran economía en gasto de transporte, y sobre todo en tiempo.

Por lo tanto, vemos que si bien es todavía poca la población que comienza a desplazarse, la percepción del cambio y de la afección que tendrá sobre las colonias al norte y oeste de Río San Joaquín parece innegable, podemos ver un inicial despliegue de las presiones indirectas, que podemos suponer tenderá a expandirse espacialmente, así como aumentar su efectividad a medida que se despliegue, y que comiencen a inter-relacionarse (*presiones políticas, culturales y económicas*).

Sin embargo, lo que resulta más interesante es que pese a la reticencia de los habitantes a abandonar su barrio, brilla por su ausencia la resistencia local, que se esperaría en un proceso tradicional de *gentrificación*. Si bien existen algunas organizaciones de vecinos, en realidad el desconocimiento de sus causas y actividades, así como el desinterés mayoritario de los vecinos encuestados por emprender un proyecto de este tipo, refleja una desarticulación de los intereses de barrio, en la que los vecinos

desestiman la capacidad de este tipo de acciones, pues las consideran lentas, ineficientes y corruptas.

### **Conclusiones Finales**

El presente estudio pretendía principalmente usar el enfoque de la gentrificación para conocer los

cambios morfológicos y socioeconómicos en torno a los procesos de revitalización y densificación de los espacios, ya señalados, de la delegación Miguel Hidalgo.

A través de este enfoque determinamos distintos parámetros de medición, a la vez que el conocimiento del caso de estudio nos acercó hacia formas de interpretación conceptuales que permitieran un mejor acercamiento a la situación, lo que finalmente se refleja en un modelo interpretativo que sirve de marco para guiar este estudio exploratorio.

En un primer momento, ya presentadas las intenciones de la investigación, partimos de una revisión histórica de la formación y consolidación urbana en nuestra zona de estudio, primero como colonias marginales y su integración a las grandes vías intraurbanas que formaron la ciudad industrial, y más tarde el desarrollo, cúspide y decadencia de sus espacios fabriles al interior. La decadencia urbana que desató el desempleo resultante, y otros problemas asociados al desuso fueron detectados como parte de las condiciones que permitieron pensar que este enfoque serviría como modelo de interpretación. Sin embargo, también presentaba ya un perfil particular sobre la forma de las afectaciones que ya podíamos esperar, y también sobre las formas que pudiera tomar el proceso en el futuro.

Por esto mismo el segundo capítulo se dedica a una revisión de varias acepciones que ha tenido el trabajo teórico de *la gentrificación*, buscando discernir entre este amplio abanico los modelos de mayor utilidad tanto por sus premisas teóricas, como por su acercamiento a cambios morfológicos y sociales, así como por el uso de los datos, etc.

Se hace visible la validez y las dificultades de crear conceptos globales, y resaltar la importancia de crear una mira amplia, abierta a buscar las particularidades y los puntos en común, más que en descalificar o buscar calcar las interpretaciones de fenómenos tan distantes y diversos.

Finalmente, el modelo de una gentrificación indirecta que avanza desde los espacios industriales y los proyectos de redensificación, permite establecer algunos parámetros a medir en busca de discernir las afecciones de un proceso urbano de gran envergadura que apenas comienza a consolidarse.

En cuanto a los cambios morfológicos podemos observar un cambio repentino y una gran inyección de capitales, que toman los terrenos fabriles, para el desarrollo de grandes proyectos mixtos, que sirven de ancla a un desarrollo inmobiliario y corporativo de alto lujo. Dentro de este panorama se reutiliza un espacio en desuso y se hace un gran avance para revitalizar la urbe sin afectar directamente a algún

habitante. Sin embargo, hemos de ubicar que este espacio es la frontera para uno de los espacios más exclusivos de la ciudad, al sur, mientras que al norte colinda con lo que tradicionalmente fueron colonias obreras. De manera que un espacio degradado, y casi vacío ha servido de amortiguador entre la población empobrecida del norte y una crecientemente exclusiva área de la ciudad, todo esto posicionado en un punto central de la metrópolis.

En cuanto a la proliferación de edificios, parece que vemos a la par de la verticalización una reducción de los espacios de vida de los habitantes, que dislocan sus actividades entre una nueva relación entre espacios totalmente privados muy reducidos (departamentos), casi exclusivamente como *la máquina de vivir*, que se dedica exclusivamente a las actividades de reproducción de la vida cotidiana, mientras las actividades de recreación y socialización pasan al espacio *público* de acceso controlado, y un espacio público *tradicional* que sirve primordialmente para el desplazamiento entre estas islas de alto lujo.

Por el lado de la administración local, delegacional y del Distrito Federal, se muestra un gran interés que buscaba atraer las inversiones y revertir el proceso de expulsión de la población. Como hemos visto esto implicaba un complejo trabajo pues la mayor presión sobre los terrenos proviene de los usos corporativos, comerciales y de servicios. Por esta situación es que la promoción de los usos mixtos fue un papel clave junto a la creación de inversiones mixtas, público-privadas, que permitieron hacer una planeación estratégica de la mano de los grandes inversionistas.

El desarrollo espacial de los nuevos proyectos, se dio a la par de una competencia espacial por los usos de suelo, donde vemos claramente una articulación desde los usos comerciales y corporativos que parecen tener una mayor influencia o atractivo para los inversionistas, y una creciente presión desde las instituciones gubernamentales para desarrollar espacios habitacionales y detener el despoblamiento de la ciudad central.

Las dificultades administrativas para gestionar cambios de perfil y mejoras urbanas dentro de la planeación estratégica han hecho que el espacio público se descuide en casi todos sus ámbitos, excepto en cuanto a la circulación, uso que se ha privilegiado especialmente para los automovilistas. Mientras que los parques, usos recreativos y de esparcimiento, así como los espacios de socialización brillan por su ausencia en este ámbito. Estos usos por su parte se han desplazado al ámbito privado, aunque sea en

espacios *comunes*, pero dentro de los filtros que la administración privada del espacio impone en su búsqueda de *seguridad y orden*.

A nivel cultural o simbólico esta privatización se da a la par de una reconstrucción del perfil del habitante, que ha buscado borrar la historia industrial de este espacio, sobreponiendo una narrativa de *extensión* del perfil de *Polanco*, constituyéndose como un polo *joven* y en *crecimiento*, pero que mantiene sus características de *alto lujo, exclusividad, consumo* y *cosmopolitismo*, como imagen de un *estilo de vida* local y sustentable, pero con todas las expectativas de vida y consumo *adecuadas* al nuevo perfil de habitante. Si bien en un primer momento presenta un importante disloque de su papel tradicional, acercándose más a su área limítrofe al sur, mientras creaba la idea de una frontera en Río San Joaquín, el avance del proceso pone esta vía cada vez más al centro, como un eje articulador, al igual que Legaria, Marina Nacional y Periférico, que es donde podemos ver las primeras *derramas* fuera del primer *núcleo de Nuevo Polanco*.

El cambio poblacional ligado a este cambio morfológico como hemos visto parece que apenas comienza a concretarse. Si bien ya es apreciable un crecimiento poblacional en el núcleo de Nuevo Polanco, todavía vemos una mucha mayor densificación predial que poblacional, mientras que, si bien las afectaciones sobre el contorno ya son percibidas por los habitantes tradicionales, los cambios en cuanto a su estructura poblacional y laboral apenas comienzan a darse incipientemente.

Sobre este punto parece ser que como bien señalaba el representante de CARSO, la expansión más allá de la avenida Río San Joaquín de este proceso es todavía poco atractiva, por lo que la afección directa es improbable en los próximos años. Sin embargo, es claro que aún quedan amplios espacios para su crecimiento dentro del *núcleo de Nuevo Polanco*, así como en las colonias aledañas al este y oeste del mismo.

En cuanto a la reestructuración poblacional, si bien la atracción de nueva población permite hablar de un rejuvenecimiento paulatino, hemos visto que las características específicas de esta nueva población no coinciden plenamente con lo esperado desde la teoría, pues más que adultos jóvenes recién ingresados al mercado de trabajo, el grueso de la población se ha vuelto los adultos con una trayectoria más desarrollada, lo que si bien de momento ha implicado una reducción de los índices de dependencia, y con ello un mayor gasto en ocio y esparcimiento. Esta situación amenaza con regresar los problemas de



envejecimiento rápidamente, pues la reducción de la población infantil y juvenil no se detiene más que parcialmente. Aquí es necesario mencionar que la mayoría de estos todavía se concentran en los espacios de habitación popular tradicional, por lo que es importante para la delegación promover una política de integración laboral, que, si bien está planteada en varios de sus PDD, todavía parece dudoso el alcance que tienen, y la capacidad que tuviera de dar empleo de calidad.

La delegación en conjunto presenta una mejora en cuanto a sus niveles de marginación, consideramos que las afectaciones directas del proceso de *redesarrollo* son todavía menores.

A pesar de esto no dejamos de notar la existencia de presiones indirectas que afectan a las zonas adyacentes.

En primer lugar, ya hemos señalado que a la par de la construcción de grandes proyectos, se ha dado una presión inmobiliaria sobre las viviendas cercanas, principalmente sobre las que tienen una mejor accesibilidad. En este sentido es que recordamos que ya un 23% de los encuestados ha recibido una oferta de adquirir sus viviendas.

En cuanto a las presiones culturales, hemos visto que los pobladores que no viven en los nuevos edificios consideran en su gran mayoría el *redesarrollo* como algo negativo, que a traído problemas y donde no se sienten invitados a estar. Es decir, donde la segregación socio- económica ha dejado cada vez más claro el papel de frontera que la av. Río San Joaquín juega, a la par de una incipiente expansión de proyectos de menor nivel sobre las principales vías sobre los que la conectividad permite un acceso rápido como Legaria, Toreo, etc.

De este modo la presión existe por un lado al crear un perfil de habitantes nuevo, que atrae a un segmento de la población con suficientes capitales a su disposición, mientras sirve como barrera de auto segregación para los vecinos que no alcanzan este nivel.

Sin embargo, el ámbito donde creemos que se ha dado una mayor concreción de las presiones indirectas es sobre el control de la administración, la *gentrificación política*, que implica tanto una creciente afinidad en cuanto a los intereses de los nuevos habitantes y la administración, en cuanto a servicios, y necesidades. Esta situación se da por el lado de la administración por la búsqueda de aumentar su base impositiva, así como por los *buenos resultados* que esta población arroja en sus estadísticas. Y porque sus exigencias si bien son costosas se adecuan mejor a los intereses de la delegación en cuanto a

*desarrollo.*

Mientras por el lado de esta nueva población la exigencia de mejoras de servicios e infraestructura se da desde un marco ideológico donde se prefiere un servicio privado de alta calidad, sobre los servicios gratuitos de *baja calidad*. Este encuentro de intereses permite a la delegación centrarse en la atracción de capitales e inversiones *competitivas*, mientras que el *gasto social* y otras formas de inversión *poco remunerativas* pueden irse dejando de lado.

Si bien en esta investigación queda pendiente conocer la situación de las grandes inmobiliarias y sus inversionistas a profundidad, nos parece adecuado decir que ha sido un proceso guiado por los grandes actores institucionales, tanto privados como públicos. Que han construido los grandes cambios físicos y han permitido la construcción de espacios mixtos para los usos habitacionales, corporativos y comerciales que se han compenetrado en un entorno de alta concentración espacial y de capitales.

## **Bibliografía**

- Abramo, (2012) “La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas” *EURE*. Vol 38 (114). pgs. 35 69.

- Aguayo, Adriana (2016) “Nuevo Polanco: renovación urbana, segregación y gentrificación” Iztapalapa Revista de Ciencias Sociales y Humanidades. N° 80, año 37. pgs 101-123.
- Aguilar, Adrián Guillermo (2002) “Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Ampliando el concepto en Ciudad de México”. *Eure* Vol. 28 N° 85, pp. 121-149, Santiago de Chile.
- Atkinson, Rowland (2003) “Domestication by cappuccino or a Revange on Urban Space? Control and Empowerment in the Management of Public Spaces”. *Urban Studies*. Vol. 40, n° 9, pp. 1829-1843.
- Atkinson, Rowland (2002) “Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhood? An Assessment pf the Evidence-Base in the Context of the New Urban Agenda”. (CNR paper 5). *Urban Studies*.
- Bernal Tavares, Luis (1994) **Vicente Lombardo Toledano y Miguel Alemán: una bifurcación en la revolución mexicana**, UNAM, México DF.
- Blalock, Hubert M. (1986) **Estadística Social**. Fondo de Cultura Económica. México
- Bourdieu, Pierre (1999) “Comprender” En **La miseria del mundo**. FCE, Buenos Aires, Argentina. Pgs 527-543.
- Brueckner, Jan (2014) “Gentrifiacion” en *Encyclopedia of Migration*. Springer Science+Business Media Dordrecht. Ed. Department of History, Tufts University. Medford, USA
- Butler, Tim (2007) “Re-urbanizing London Docklands: Gentrification, Suburbanization or New Urbanism?” *Internacional Journal of Urban and Regional Research* Vol. 31. N°4. Pp 759-781
- Cabrales Barajas, Luis Felipe (2006). “Tendencias recientes de las urbanizaciones cerradas y polarización residencial en Guadalajara”, Segregación y mercados de suelo. Patrones emergentes de segregación: Los casos de México y Chile, Coordinación de Humanidades, PUEC, UNAM.
- Cameron, S. & Coaffe, J. (2005). “Art, Gentrification and regeneration. From artist as pioneer to public arts”. *European Journal of Housing Studies*, No. 5, p. 39-58.
- Cantor,Guillermo (2002). “La Triangulación Metodológica en Ciencias Sociales”. Cinta de Moebio. N°13. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Chile.
- Carreras, Carles (2010). “La centrificación, una propuesta de clarificación conceptual” En Martínez, Sergi [ed] (2010). **La cuestión del centro, el centro de la cuestión**. Milenio, Lleida.
- Castells, Manuel (1986). **La ciudad y las masas. Sociología de los movimientos sociales**

**urbanos.** Madrid: Alianza.

- Caulfield, J. (1989). "Gentrification and desire". *Canadian Review of Sociology and Anthropology*, No. 26, p. 617-632.
- Checa-Artasu, Martín Manuel (2011). "Gentrificación y Cultura: Algunas Reflexiones", *Biblio 3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales (Serie documental de Geo Crítica) [en línea]* Vol. XVI, n°914. Universidad de Barcelona. Pgs. 742-798. <<http://www.ub.es/geocrit/b3w-914.htm>>
- Delgadillo, Víctor (2005), **Centros históricos de América Latina, riqueza patrimonial y pobreza social: La rehabilitación de vivienda en Buenos Aires, Ciudad de México y Quito. 1990-2003**, tesis doctoral, México
- Delgadillo, Víctor (2015) "Patrimonio urbano, turismo y gentrificación". En Delgadillo, Víctor y Díaz, Ibán, et al. **Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina (2015)**. Instituto de Geografía, UNAM. Pgs. 113-132
- Delgado Mahecha, O. (2003) **Debates sobre el espacio en la geografía contemporánea**. Bogotá, Universidad Nacional de Colombia. pp.33-101.
- Díaz Parra, Ibán (2015) "Introducción. Perspectivas del estudio de la gentrificación en América Latina". En Delgadillo, Víctor y Díaz, Ibán, et al. **Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina (2015)**. Instituto de Geografía, UNAM. Pgs. 11-30.
- Díaz Rodríguez, María del Carmen (2007) "La iniciativa urbana: competitividad urbana versus necesidades sociales". *XX Congreso de la Asociación de Geógrafos Españoles, Sevilla*.
- Duhau, Emilio y Giglia, Ángela (2008) **Las reglas del desorden: Habitar la metrópoli: la ciudad de México a principios del siglo XXI**. Siglo XXI editores, México.
- Duhau, Emilio y Giglia, Ángela (2016) **Metrópolis, espacio público y consumo**. FCE, México.
- Geertz, Clifford (1996) "El pensar en cuanto acto moral", en: **Los usos de la diversidad**, Paidós, Barcelona. Pgs. 37-63.
- Guber, Rossana (2004) "A modo de ejercitación" en **El salvaje metropolitano**, Paidós, Buenos Aires. Pgs. 275-301.
- Hamnett, Chris (1991) "The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification" *Transactions of the Institute of British Geographers*, Vol. 16, N°2. pp. 173-189.
- Hackworth, Jason y Smith, Neil (2001) "The changing state of gentrification" *Tijdschrift voor*

*Economische en Sociale Geografie*. Vol 92, N° 4. Royal Dutch Geographical Society KNAG. pp. 464-477

- Harvey, David (1989) “From managerialism to Entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism” En *Geografiska Annaler* (1989). Series B, Human Geography, Vol. 71, No.1, The Roots of Geographical Change: 1973 to the Present. pp. 3-17.
- Hernandez Cordero, Adrián (2015) “Gentrificación y desplazamiento: la zona de La Alameda, Ciudad de México”. En Delgadillo, Victor y Díaz, Ibán, et al. (2015) **Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina**. Instituto de Geografía, UNAM. Pgs. 255-274
- Hernández Cordero, Adrián (2015) **En transformación... Gentrificación en el Casc Antic de Barcelona**. Tesis Doctoral en la Universidad Autónoma de Barcelona.
- Lees, Loretta. (2000) 'A reappraisal of gentrification: Towards a “geographie of gentrification”, *Progress in Human Geography*, 24 (3), pp. 389-408.
- Levine, M. A. (2004) “Government policy, the local state of gentrification: The case of Prenzlauer Berg (Berlin), Germany”, *Journal of Urban Affairs*, 26 (1), pp. 89-108.
- Ley, David (1980) “Liberal ideology and post-industrial city” *Annals of the Association of American Geographers*. Vol 77 N°2: pp. 438- 458
- Ley, David (1986) “Alternative Explanations for Inner-City Gentrificación: A Canadian Assessment” *Annals of the Association of American Geographers*. Vol. 76 N°4. pp. 521-535.
- Ley, David (1987) “Reply: The Rent Gap Revisited” *Annals of the Association of American Geographers*, Vol. 77, N° 3. pp. 465-468.
- Ley, David (2004) “Transnational Spaces and Everyday Lives” *Transactions of the Institute of British Geographers*. New Series, Vol. 29 N°2. pp. 151-164.
- Lindón, Alicia (2006) “La casa búnker y la deconstrucción de la ciudad” *LiminaR Estudios Sociales y Humanísticos*, vol. IV, núm. 2. pp. 18-35  
Centro de Estudios Superiores de México y Centro América. San Cristóbal de las Casas, México
- Lindón, Alicia y Mendoza, Cristóbal (2015) “Miradas alephianas de la periferia metropolitana” en Lindón, Alicia y Mendoza, Cristóbal (coord.) (2015) **La periferia metropolitana: entre la tierra prometida y un lugar para vivir**. Universidad Autónoma Metropolitana. México D.F. pp. 29-56.
- Marquez Lopez, Lisett & Pradilla Cobos, Emilio (2008) “Desindustrialización, terciarización y

estructura metropolitana: un debate conceptual necesario” *Cuadernos del CENDES*, Vol. 25 (69). pp. 21-45.

- Mathema, Silvia (2013) “Gentrification: An updated Literature Review”. *Poverty & Race Research Action Council*. Suite 200.
- Medina, Salvador (2018) “Discutir los problemas de los Sistemas de Actuación por Cooperación de la Ciudad de México”. *Nexos*. 31 de julio. [Consultado en: <https://labrujula.nexos.com.mx/?p=1993>, Noviembre, 2018]
- Moreno Carranco, María (2009), “Cultura global a la venta: vivienda, imágenes sociales y marketing en Santa Fe, Ciudad de México”, en Miguel Ángel Aguilar, Eduardo Nivón, María Ana Portal y Rosalía Winocur (coords.), *Pensar lo contemporáneo: de la cultura aituada a la convergencia tecnológica*, México/ Barcelona, Antropos-UAM-I, pgs 205-220.
- Moreno Galván, Felipe de Jesus (2013) “Relaciones entre la reestructuración terciaria de la Ciudad de México y los movimientos sociales urbanos 1980-2010” En Pradilla Cobos, Emilio & Ramírez Velázquez, Blanca (2013). **Teorías Políticas y territoriales**. pgs 334-353.
- Molina, Palestina Oscar (coord.)(2012). **Breve Historia y Relación del Patrimonio Tangible de la Delegación Miguel Hidalgo**. Delegación Miguel Hidalgo, México, DF.
- PDD (1997) **Plan de Desarrollo Delegacional**.
- PDD (2009) **Plan de Desarrollo Delegacional**.
- PDD (2016) **Plan de Desarrollo Delegacional**.
- Olivera Martínez, Patricia (2015) “Gentrificación en la Ciudad de México, entre políticas públicas y agentes privados” En Delgadillo, Victor y Díaz, Ibán, et al. **Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina (2015)**. Instituto de Geografía, UNAM. Pgs. 91-110
- Parternier, Christof (2011) “Formación de la ciudad global, economía inmobiliaria y transnacionalización de espacios urbanos. El caso de Ciudad de México” *EURE*, vol 37 n° 111. . pgs 5-24
- Pradilla Cobos, Emilio (2008) “¿Existen *ciudades globales* en América Latina?” *Ciudades* Vol. 77, enero-marzo. RINU, Puebla, México. pp. 2-8.
- Pradilla Cobos, Emilio (2009) “La mundialización, la *globalización* imperialista y las ciudades latinoamericanas” *Bitacora Urbano Territorial* Vol. 2, N°15. Universidad Nacional de Colombia. pp. 13-36.

- Pradilla Cobos, Emilio (2015) “De la ciudad compacta a la periferia dispersa”. *Ciudades* Vol. 106, abril-junio. RINU, Puebla, México. pp. 2-9.
- Quiroz Rothe, Héctor, y Cadena Hernández, Arturo (2015) “Una reflexión sobre las formas de transformación de la ciudad a partir de la experiencia del Taller Internacional sobre gentrificación en México y Alemania” En Delgadillo, Víctor y Díaz, Ibán, et al. (2015) **Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina**. Instituto de Geografía, UNAM. Pgs. 73-90.
- Redfern, P. A. (1997) “A new look at gentrification 1: Gentrification and domestic technologies” *Environment and Planning A*, 29, pgs. 1275-1296.
- Rose, Damaris (1984) “Rethinking gentrification: beyond the uneven development of marxist urban theory” *Society and Space*. 2. pp 47-74.
- Rose, Damaris (1989) “A feminist perspective of employment restructuring and gentrification: the case of Montreal”. En. J Wolch & M. Dears (1989) **the power of geography: How territory shapes social life**.
- Sassen, Saskia (2005) “The global city: introducing a concept” *The brown journal of World Affairs*. Vol. XI (2). pp. 27-43.
- Socoloff, Ivana (2015) “Capital inmobiliario-financiero y articulaciones público-privadas”. *Ciudades* Vol. 106, abril-junio. RINU, Puebla, México. pp. 10-19.
- Slater, Tom (2006) “The eviction of critical perspectives from gentrification research” *Internacional Journal of Urban and Regional Research* Vol. 30, N°4. pp. 737-757
- Slater, Tom (2011) “Gentrification of the city”. En Bridge, Gary y Watson, Sophie (Eds.) *The new Blackwell Companion to the city*. Blackwell Publishing Ltd. West Sussex. pp. 571- 585
- Shoshan, Nitzan (2015) “Las temporalidades de la crisis en Santa Fe, Distrito Federal”. *Sociológica*. año 30, número 84, pp. 9-38. UAM. México D.F.
- Smith, Neil (1979) “Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People” *Journal of the American Planning Association* 45.4. pp 538-548.
- Smith, Neil (1996). **The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city**. Routledge. New York, USA.
- Smith, Neil (2005). “El redimensionamiento de las ciudades: la globalización y el urbanismo neoliberal”, en Harvey, David Neil Smith, **Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura**, Barcelona, Universidad Autónoma de Barcelona, pp. 59–78.

- Smith, Neil (2009), “Ciudades después del neoliberalismo”, en Smith, Neil et al., Después del neoliberalismo: ciudades y caos sistémico, Barcelona, UAB -Museo de Arte Contemporáneo de Barcelona, pp. 9 –30.
- Sznaider, Beatriz (2013) “Relaciones entre marketing territorial y marca~ciudad”, *Ciudad mediatizada*. Año IV, # 10, Segundo semestre 2013. Buenos Aires, Argentina. pp. 55- 67.
- Tamayo, Sergio [coord.](2007) *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidisciplinar de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006*. UACM. Ciudad de México, México.
- Taylor, Peter J. (1977) “El Debate Cuantitativo en la Geografía Británica”, *Geocrítica: Cuadernos Críticos de Geografía Humana*. I, N°10
- Twigge-Molecey, Amy (2014) “Exploring Resident Experiences of Indirect Displacement in a Neighbourhood Undergoing Gentrification: The Case of Saint-Henri in Montréal” *Canadian Journal of Urban Research*. Vol. 23 (1), pp. 1-22.
- Valenzuela Aguilera, Alfonso (2015) “Mercados Fallidos” *Ciudades 106*, RNIU Puebla. Pp 20-29
- Van Criekingen, Mathieu & Decroly, Jean-Michel (2003) “Revisiting the Diversity of Gentrification: Neighbourhood Renewal Processes in Brussels and Montreal” *Urban Studies*. 40 (12) pp. 2451-2468.
- Zukin, Sharon (1987) “Gentification: culture and capital in the urban core”, *Am Rev. Sociology* 13: pp. 129-147
- Laboratorio de la ciudad de México. *Shapes Catastrales de Miguel Hidalgo* [en línea] Licencia Odbl. [fecha de consulta: 12 de julio 2016]. Disponible en <<http://datos.labcd.mx/dataset/miguel-hidalgo>>

### Índice de cuadros, gráficas y mapas.

<b>Capítulo I. Introducción.....</b>	<b>5</b>
Cuadro 1.1...Conceptos guía, dimensiones analíticas y sus indicadores.....	11
<b>Capítulo II. Gentrificación.....</b>	<b>12</b>
<b>Capítulo III. Metodología y origen de datos.....</b>	<b>39</b>
Mapa 3. 1....Área de estudio y principales zonas de transformación.....	40
Cuadro 3.1...Fechas de fotografías Satelitales.....	43



Mapa 3.2...Mapa de fotos satelitales.....	43
Cuadro 3.2...Indicadores, origen y uso.....	46
Mapa 3.3...Mapa de zonas de aplicación de cuestionarios.....	47
Cuadro 3.3...Entrevistados: instituciones y puestos.....	50

#### **Capitulo IV. Cambios en el territorio. La morfología de Nuevo Polanco.....51**

Mapa 4.1....Área de estudio en 1956: caminos y carreteras.....	54
Cuadro 4.1.....Servicios al productor por delegación, 2003.....	56
Mapa 4.2...Comparativa Fotografías Satelitales 2001-2016.....	63
Cuadro 4.2.Clasificación y ubicación de cambios morfológicos urbanos.....	64
Mapa 4.3..... de ocurrencias de cambios morfológicos urbanos.....	65
Mapa 4.4..... de usos (giro) de las edificaciones.....	66
Mapa 4.5..... cortes temporales de aparición de edificaciones.....	70
Cuadro 4.3.....Predios en construcción: áreas y numero por zona.....	72
Mapa 4.6.....Clasificación de predios por tamaño.....	74
Mapa 4.7...Sobre posición predios grandes y construidos desde el año 2000.....	76
Cuadro 4.4.....Distribución usos de suelo en la Delegación.....	80
Mapa 4.8.....de usos de suelo según PPD.....	81
Mapa 4.9.....Potencialidades del SAC-Granadas.....	84

#### **Capitulo V. El cambio demográfico en Nuevo Polanco.....93**

Gráfica 5.1....Densidad Poblacional de la Delegación M.H. a través del tiempo.....	99
Mapa 5.1.....Densidad y crecimiento poblacional de Z. E.(2000-2010) .....	101
Cuadro 5.1....Comparación de datos de pirámide poblacional D. M.H (1990-2010)....	102
Gráfica 5.2....Pirámides Poblacionales en la Delegación Miguel Hidalgo, 1990.....	103
Gráfica 5.3....Pirámides Poblacionales en la Delegación Miguel Hidalgo, 2000.....	103
Gráfica 5.4....Pirámides Poblacionales en la Delegación Miguel Hidalgo, 2010.....	104
Cuadro 5.2.....Índice de dependencia en la Zona de estudio.....	107
Cuadro 5.3... Población Económicamente Activa e Inactiva.....	109
Cuadro 5.4. Población Ocupada por Sectores Económicos en D.M.H.....	110
Cuadro 5.5. Comparación ingresos por tabulados 1990 y 200 D.M.H y D.F.....	112
Cuadro 5.6 Comparativa de ingresos 1990,2000 y 2010 en D.M.H.....	113
Mapas 5.2.... Grado de Marginación por AGEB para año 2000.....	115

Mapas 5.3.... Grado de Marginación por AGEB para año 2010.....	116
<b>Capítulo VI. Percepción del cambio.....</b>	<b>119</b>
Cuadro 6.1. Tenencia de la tierra DF y Delegación Miguel Hidalgo.....	120
Cuadro 6.2. Principales afectaciones percibidas por vecinos.....	121
<b>Conclusiones Finales.....</b>	<b>125</b>
<b>Bibliografía.....</b>	<b>130</b>
<b>Índice de mapas, cuadros y gráficas.....</b>	<b>136</b>
<b>Anexo I Cuestionario.....</b>	<b>138</b>
<b>Anexo II Transcripción de entrevistas.....</b>	<b>141</b>

**Anexo-**

Guion del Cuestionario 1 de Encuestado

1-¿Que opina de Plaza Carso y, en general, del desarrollo de Nuevo Polanco?

2-¿Cuántas familias (número de hogares) habitan en esta vivienda?

*En caso de que habiten dos o más hogares en la vivienda (sino pasar a la pregunta 5)*

3-¿Hay alguna relación de parentesco entre los hogares?, es decir ¿son familiares?

Si\_\_      No\_\_      la mayoría\_\_\_\_\_      solo algunos \_\_\_\_\_

4- ¿En alguno de los hogares habita el dueño de la vivienda? Si\_\_ No\_\_

Todos son dueños\_\_ Hay un solo dueño\_\_ Todas las casas son rentadas\_\_  
La mayoría son rentadas\_\_ Algunas se rentan\_\_

Para cada hogar

5- ¿Algún miembro de su familia pertenece a alguna asociación de vecinos/ organización civil, que proteja sus derechos como habitante de la zona?  
Por ejemplo: Asamblea de Barrios.

Si\_\_ ¿Cuál?\_\_\_\_ No\_\_

6- *En caso de que la respuesta anterior sea negativa.* ¿Le gustaría pertenecer a alguna Organización de este tipo?

Si\_\_ No\_\_

7-¿Ustedes son dueños de la casa? Dueños\_\_ Arrendatarios\_\_

8-*Si la casa es rentada* ¿Tiene contrato de arrendamiento? Si\_\_ No\_\_

9-¿Le han subido drásticamente la renta en los últimos años? Si\_\_ ¿En qué año?\_\_\_\_ No\_\_

10-¿Desde hace cuánto han habitado (usted o su familia) en esta vivienda?\_\_\_\_\_

11-¿En dónde vivía anteriormente? Colonia\_\_\_\_\_ Municipio/ Delegación\_\_\_\_\_

12-¿Cuántas personas habitan este hogar? \_\_\_\_\_

13-¿En los últimos diez años ha aumentado el número de integrantes de su familia?

Si\_\_ ¿Cuántos?\_\_\_\_ No\_\_

14- De ser afirmativa la respuesta anterior, el aumento se debe a:

a) Aumento natural de la familia: nacimiento de hijos \_\_\_\_

b) Hijos que viven con sus cónyuges en la misma vivienda que sus padres\_\_\_\_

c) Por la llegada de inquilinos a dormitorios o cuartos *extra* \_\_\_\_\_

d) Otro ¿Cuál?\_\_\_\_\_

15, 16 y 17 aplicarla solo a arrendatarios

15- ¿Cuántas personas aportan algún ingreso económico en este hogar? \_\_\_\_\_

16- ¿Cuántas personas comparten el mismo ingreso en este hogar? \_\_\_\_\_

17- ¿Qué tanto del ingreso familiar se destina a pagar la renta? \_\_\_\_\_

18- ¿Cuántos cuartos tiene su vivienda? \_\_\_\_\_

19- ¿Cuántos de ellos son dormitorio? \_\_\_\_\_

20- ¿Algún habitante de este hogar cuenta con una vivienda de interés social, por ejemplo del tipo de Casas *GEO* o Casas *ARA*?

Si \_\_\_ ¿Dónde? \_\_\_\_\_ No \_\_\_

21- Su lugar de trabajo se ubica en:

a) En la delegación Miguel Hidalgo \_\_\_\_\_

b) En otra delegación \_\_\_\_\_ ¿Cuál? \_\_\_\_\_

22- *En caso de haber estudiantes*, su lugar de estudio se ubica en:

a) En la delegación Miguel Hidalgo \_\_\_\_\_

b) En otra delegación \_\_\_\_\_ ¿Cuál? \_\_\_\_\_

c) guardería \_\_\_ primaria \_\_\_ secundaria \_\_\_ preparatoria \_\_\_ universidad \_\_\_

23- Que medio de transporte utiliza con mayor frecuencia

Microbús \_\_\_ Camión \_\_\_ Metro \_\_\_ Auto particular \_\_\_ Taxi \_\_\_ Bicicleta \_\_\_ Peatón \_\_\_

24- ¿Han pensado en cambiar de lugar de residencia? Si \_\_\_ No \_\_\_

25- ¿Por qué?

Para el dueño (en caso de no ser especificar la relación)

26- ¿Le han solicitado vender por parte de empresas inmobiliarias? Si \_\_\_ No \_\_\_

27- ¿Estaría dispuesto a hacerlo? Si \_\_\_ No \_\_\_

28- ¿Por qué?

## **Anexo II** entrevistas

## Transcripción de

### Transcripción Delegación Miguel hidalgo

1:Entrevistador

2: Maestra Marta, Subdirectora de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo

1: Entonces la primer pregunta es, este, usted como funcionaria que es lo que opina sobre este tipo de desarrollo urbano en esta zona que antes era industrial y ahora es todo lo que hay.

2: Bueno es una muestra de la, de conversión de la ciudad, ósea una ciudad que exactamente en esa zona poniente tenia especialmente toda esta situación industrial que venía este venia ligada a otra delegación

que es anexa con nosotros que es azcapotzalco y que venía Azcapotzalco colindando con Tlalnepantla y en donde no se si ustedes sepan que en Tlalnepantla esta el Pantaco en donde están todas las estaciones de todo lo que llegaba en de materias primas y a través de las redes de ferrocarril y todo eso se distribuía esta zona aaa eee al poniente de la ciudad bueno que es el poniente de la ciudad pero pues eee lo que detono esto de nuevo Polanco fue el agotamiento que tuvo eee hacia finales de de la década pasada este eee la situación de Polanco, Polanco tiene una gran demanda pero Polanco es una colonia muy pequeña y los precios este de la tierra en Polanco se detonaron entre lo que es el año 2000 a 2010 más o menos y entonces eee había una presión muy grande por por que por qué ese detonante pudiera tener un escape una vía de escape y ese detonante hizo que precisamente se planeara eee que el escape a toda la demanda que ya Polanco no podía no podía soportar porque ya no tenía terreno ya estaban agotados entonces eso detono precisamente lo que fue este empujar hacia la zona mas aledaña que tenían que era precisamente la granada y ampliación granada, entonces fue una situación que se provoco precisamente al momento de que se agota esta situación de de demanda no se puede no se puede atender la demanda y se agotan los terrenos y se ponen muy caros en en Polanco y además las alturas en Polanco están muy muy este las alturas de los edificios ahorita ya son cuatro niveles pero en aquel entonces cuando se detono lo de las granadas era tres niveles entonces obviamente el inversionista siempre quiere la mejor op la mejor opción para para tener mayores márgenes de ganancia evidentemente en Polanco ya se estaba haciendo incosteable por el precio que con solo tres niveles tu pudieras recuperar el inversión que estabas haciendo tanto por el terreno como por la construcción entonces eso hace que se que la autoridad aprecie o empiece a apreciar que junto hay terrenos muy grandes porque eran zonas industriales en donde eee estaban asentadas grandes fabricas y que tenían ese ese esa situación de de magnitud y entonces por eso se finca en en esa reconversión estos terrenos de características d e gran tamaño por ser industriales que podrían ser aprovechados para que se hicieran este polígonos de actuación que son instrumentos instrumentos de desarrollo urbano para potenciar a mayor altura y de esa manera pues eee se hicieran atractivos a los a los intereses de de los grandes inversionistas si, eso es la razón de lo que paso. Ahora como funcionaria publica desde el puesto que yo estoy y creo que es a ojo, vista de todos hay un problema muy grave porque los diseño de las calles, de las avenidas, de la infraestructura que estaba que estaba planteada para esas estos predios tomas de agua este drenajes y todo pues estaban planeadas para una situación que no era la que ahorita el uso que ahorita se le está dando entonces se está colapsando esa parte porque monta se monta en la misma infraestructura un una potencialidad mucho mayor de de construcción y entonces ahora tenemos unos problemas muy graves precisamente de movilidad dotación de agua dotación de drenaje se tiene que estar casi casi, casi casi este como se llama eee con las misma estructuras [pausa externo] entonces pues ese es ese es básicamente el tema que afecta todos los al entorno se crea este este se empuja el desarrollo de Polanco hacia ese lugar pero la infraestructura no se no se nota la infraestructura entonces ese si es un enorme problema.

1: y hay al algún posible plan o política pública para poder enfrentar los problemas derivados de este desarrollo urbano.

2: mira en cada uno de los , de cuando estás en en polígonos de actuación o estás en ese tipo de instrumentos quedan amarrados o condicionados a cumplimientos de de medidas de mitigación, mmm, todas las medidas de mitigación generalmente van por cuenta de los constructores y este y algunas otras que ya son de gran calado pues van van este conjuntamente con las autoridades sin embargo eee las medidas de mitigación eee creo que no son suficientes porque además una vez que esta hay hay muchos elementos que en papel, en el papel pues tu puedes estar presentando tus medidas de mitigación pero después es muy difícil eee verificar que en la realidad esas medidas de mitigación si están siendo aplicadas correctamente entonces ese es un gran problema al que nosotros nos enfrentamos de poder este calcular verificar establecer con toda certeza si las de las medidas de mitigación se dan primero porque no están en nuestra área las medidas de mitigación son exigidas por la secretaría de desarrollo urbano y

la secretaria de movilidad y ellos son los que los liberan de esas medidas de mitigación ósea nosotros no intervenimos las medidas de mitigación las emiten ellos y ellos son los que liberan esas medidas de de mitigación nosotros siempre nada mas vemos en papel tanto como se otorgan como el cómo se liberan a nosotros nos tocaría entrar en una revisión digamos solo cuando hay un problema o cuando se detona una queja vecinal etcétera pero en realidad no están en nuestra cancha la cancha de la delegación es en materia de construcción mas no así en materia de desarrollo urbano y eso es una cosa que si debe de quedar clara porque aparentemente toda la ciudadanía cree que nosotros somos los responsables del desarrollo urbano, no, el desarrollo urbano nosotros ni lo no lo construimos ósea no no no damos los instrumentos con el que se va construyendo el desarrollo urbano los planes parciales o los planes delegacionales, los polígonos todas esos todos esos instrumentos no están en nuestra cancha nos toca ver que esos instrumentos se materialicen en la construcción a nosotros nada más nos toca esa parte, la construcción, entonces eso es muy difícil porque la gente cree que nosotros somos los responsables del desarrollo urbano y eso no es cierto.

1: Y ha habido algún movimiento de los vecinos que hayan este percibido las afectaciones y reclamen aquí

2: uff, muchísimo, ósea muchísimo no nos damos abasto no nos damos abato porque los entornos de eee a las colonias aledañas les está afectando muchísimo este tipo de problemas básicamente por la situación de la movilidad el encarecimiento de de la de la tierra también empieza a afectarles a ellos y entonces muchos que son los propietarios de los terrenos pues ellos no no no no dicen nada pero la gente que esta rentado la gente que quiere o que ha visto crecer su barrio o su entorno y que ve como se transforma y se les escapa de las manos porque esos entorno solo están en en manos de de grandes consorcios inmobiliarios aja que son los que mandan rompen calles meten las medidas de mitigación ahorita hay problemas muy graves por ejemplo de utilización del subsuelo que es algo que nadie ve y que a nosotros nos toca mucho ver porque porque se están metiendo grandes cantidades de cable para teléfono para gas para luz para cuestiones este hidráulicas todo eso y entonces toda la gente ve que todas las calles se rompen y ahorita tienen una línea y dentro de dos meses vuelven a romper para otra entonces porque pues porque esa zona no estaba preparada para para lo que se vino no, entonces toda la gente que está en ese entorno inclusive una cosa muy significativa los mismo compradores las mismas gentes que adquieren esos este esos departamentos dentro de de esos consorcios de esas torres resulta que se están dando cuenta que lo que les prometieron nunca se los van a poder cumplir les prometieron desarrollos muchos más modernos mucho más eficientes y resulta que al final no les cumple porque la eficiencia no, por ejemplo en materia de agua de luz no depende del que hace la construcción, entonces ellos mismos los mismos compradores ahora están organizándose en asociaciones civiles y todo esto para poder exigirle al desarrollador lo que les vendió y que no tiene que ver nada con lo que verdaderamente este están viviendo.

1: ósea ellos mismo los los nuevos residentes se se quejan de donde han llegado a vivir

2: es correcto paradójicamente pero así es y allí está el el hay una organización vecinal muy fuerte como es gente que tiene un buen nivel están inclusive pagando millonarias sumas a abogados para enfrentarse a las a las constructoras a las inmobiliarias fenómeno que nadie observa

1: ellos mismos tiene problemas de agua también por ejemplo

2: de agua de por ejemplo en uno de los eee mas importantes este polígonos de actuación este uno de los eee elevadores se se se derrumbo no lo han arreglado eee tuvieron problemas precisamente por la seguridad están demandando la presencia de la autoridad en muchas en muchas por parte de nosotros en muchas acciones de verificación para checar que deberás las los edificios cumplan con los con los

programas que se reflejaron a través de la construcción entonces están pidiendo queremos ver los planos queremos ver si las escaleras los servicios están verdaderamente este autorizados o manifestados por que ahora no se no se dan autorizaciones de construcción solo ellos manifiestan sus construcciones entonces eso y eso a mí me me dice mucho de esta fantasía que al final no se materializa como está planteado en el papel en el en la cuestión de del entorno, el entorno es el que se está viendo afectado y toda la gente protestando hasta ellos mismo paradójicamente eso eso te lo puedo asegurar que eso no lo sabias

1: no eso no lo tenía en mente, que los mismos nuevos residentes llegan y se quejan ósea porque no les cumplen las expectativas

2: porque el entorno no es como lo habían pensado en la maqueta verdad al final no es así

1: y disculpe y ahora el nuevo desarrollo de de Polanco que está llegando eee a estar en en extrema colindancia con las colonias populares que están al norte de la de la delegación digamos que tenían como limite san Joaquín

2: exactamente

1: este usted cree que se verán quitadas la población que viven en las colonias populares digamos habrá un proceso de gentrificación y se van a tener que ir progresivamente desplazando hacia otros lugares

[Pausa]

1: cree que las colonias populares que están que ya quedaron en extrema colindancia con los edificios nuevos de nuevo Polanco cree que por las presiones de la alza del valor del precio del valor del del eee del aumento del precio del suelo y el aumento en los servicios cree que se van a ver obligados a desplazarse en algún momento

2: mira pues

1: y que se cumpla este concepto de gentrificación

2: pues mira te quiero decir algo yo creo que yo creo que se va a detener este fenómeno de expansión este...

(Audio incomprensible min. 8 a 14:30.)

1: nada mas para profundizar un poco más sobre la norma 26 y el... porque nosotros en la investigación de campo que estamos haciendo, en la encuesta que hicimos en las colonias populares, y como usted me preguntaba la otra vez, que cual era una de mis hipótesis para el trabajo, igual yo, yo planteo que si bien no hay un desplazamiento de la población de ingresos más bajos que la que esta llegando, no hay desplazamiento pero eso no quiere decir que no haya una afectación, sino que en las colonias populares lo que se da es que se están aumentando el número de habitantes por vivienda. Yo pensaba que subarrendaban, construían un cuarto más y lo subarrendaban, o se casaban los hijos y vivían ahí mismo con los papás. Y en la investigación de campo que hicimos justo nos dio que, que encontramos creo que dos que subarrendan, de sesenta, en una zona, no? de sesenta encuestas que hicimos (asiente)

1: En los últimos diez años si ha crecido la, el número de hogares, pero es porque los hijos se casan y siguen ahí viviendo, tons hay como un patrón muy demográfico, de estructura familiar, que amplía los hogares, sin que se amplié la vivienda, entonces, en parte que hay una... Y como no se cuantos cuartos dormitorio hay, y con como, como, este.. están constituidos los dormitorios y las personas, no, no puedo hablar de que haya un asinamiento en las colonias populares pero si hay una reducción del espacio habitable jeje, producido por la presión de la departamentos de suelo, no?

2: (intenta interrumpir en la última frase) ¿Y por lo que?

1: Y para eso, para tener más hogares, más personas ...este



2: Que estén aportando...

1: (repitiendo) aportando...

2: Si porque, por, por, por eso te decía que yo era que era, es difícil que vendan, yo siento que es difícil que vendan, porque, porque encontrar, (toma aire) una vivienda, en esos lugares privilegiados donde ahora hay de todo, a un costo mínimo, bueno porque lo que hacen es finalmente, no se, pongo una pared y... ay, ahora que esta es mi recamara de dos ahora es de cuatro. Supongo, no se....

Osea pero, pero, estoy segura, y eso es, es lo lógico, que es tan importante eee, tener estos, servicios, estas vías de comunicación, este eee, los trabajos, porque la tercerización ha llevado a una situación muy importante de, ciertos trabajos que, que sin, sin tener una especialización te proporcionan, ¿verdad? O sea a lo mejor un oficinista común y corriente, una secretaria común y corriente, una gente que ahora se dedica a las cuestiones de limpieza, de mantenimiento de los edificios, vaya, hay trabajo, hay trabajo, están en un lugar céntrico, bien comunicado eee, pues entonces no se van a mover de ahí, y esa es mi apuesta. A que esta, esta, esta situación no va aaa permitirles a los grandes empresarios a hacerse de esos terrenos, esa es mi apuesta. Pero si tienes razón en ese sentido, de que el asinamiento si se, si creo que si se este dendo, dando en, porque pues, esos mismos hijos que se casan no se quieren trasladar a un lugar en donde van a hacer dos horas y media o tres, para llegar a donde estaban, a donde trabajan. Pues es obvio que no quieren, tonces, aquí lo de la norma 26, era una buena solución, y es una buena solución, ahora, también acuérdate que también hay una solución que si esta siendo viable nada más que también esta siendo captada por, o cooptada más bien que captada, cooptada, por los lideres este, por los lideres como asamblea de barrios y todos estos movimientos sociales, en donde, pueden organizar a las familias que están viviendo dentro de un predio, para que, obtengan un, un crédito (uy) de, de vivienda, y ellos aportan una parte de, de dese, del costo de la vivienda a través del terreno, y además ya ves que hacen como ahorros, y entonces ya que tienen el proyecto y se los autorizan, acuérdate que la secretaria de desarrollo se llama “Secretaria de Desarrollo y **Vivienda**” porque el INVI pertenece a ella. Entonces ese instrumento del INVI, es un instrumento muy importante para solucionar un poco eeee la presión que existe de que hacer vivienda en donde si podemos hacer un mayor número de viviendas en el mismo predio, a través de este instrumento, y si esta funcionando. Nada más que si esta cooptado, en el aspecto de compra de votos y voluntades políticas, pero no por eso.... Eso es porque somos perversos los humanos, pero el, el, el instrumento es bueno, el fin es bueno, nada más que nosotros como.... los hombres somos así ...

1: (sí, sí)

2: (continua)... pervertidos, esta pervertida la manera como accedes a eso, a ese beneficio, pero si, ahí, te da muy buenas soluciones....(pausa) Y ve, tu checa, eeee, ahí en la pagina de internet del INVI, checate los datos de donde esta construyendo el INVI y exactamente esta construyendo muchísimo en la zona central, ¿Por qué? Pues porque en este recurso encuentran la solución, porque si se organiza una vecindad, si se organiza un grupo de familias que viven en un predio, o algo, si pueden llegar a solucionar de manera efectiva su, su construcción que se les construya un edificio, departamentos de, pues de una situación bastante buena

(A su asistente) Si ya voy

**Asistente:** ... la están buscando

2: okei

### Entrevista SEDUVI

1: José Luis, Director de Proyectos SEDUVI

2: Angélica, Integrante Proyecto de Áreas de Actuación

3: Eduardo Entrevistador

4.: Emiliano Entrevistador

1: ...a lo mejor, sería bueno conocer el resultado, por a lo mejor o itzel que si, a lo, a lo largo del tiempo nos hemos dado cuenta que si sucede, pero hay que ver en que medida, o efectivamente no, es algo que...

3: si yo parto del supuesto de ,de una investigación hecha por el profesor Rene Columb, de....(asiente) sociología urbana de la UAM Azcapotzalco, y otro investigador que se llama Enrique Pérez Campuzano de geografía de la UNAM y ellos dicen que no hay desplazamiento no, bueno por lo menos

Rene Columb en el centro histórico, cuando se renovó no hubo desplazamiento, y Enrique Pérez Campuzano hace un análisis estadístico, un poco de periferia-centro, y concluye que no hay desplazamiento tampoco, entonces yo parto de ahí, diciendo que lo que pasa en Nuevo Polanco, y las colonias al norte...

2: (asintiendo) las penciles...

3: ....si las penciles, en argentina todo eso, no hay desplazamiento pero eso tampoco implica que hay una, una este... condición de equilibrio, entre gente de ingresos bajos y pobres, sino yo parto (asiente multiples veces) diciendo como bueno, mi hipótesis era que habría una suerte de asinamiento, y que laaas personas, en las familias en los ingresos bajos, en las colonias populares, tienen se ven forzadas, bueno no son forzadas, sino como para contrarrestar los efectos de la alza de precios y de predial, o sub arriendan un cuarto (asiente), o la misma familia crece y sigue viviendo en la misma vivienda y se amplían los hogares dentro de una vivienda, entonces no hay desplazamiento, pero hay este más número de integrantes por hogar o por más hogares por vivienda, entonces eso lo planteaba como hipótesis desde el primer año ¿no? Y ahora ese, hicimos un ejercicio de encuestas en todo febrero, que íbamos casa por casa en este, en los, en donde están las vías del ferrocarril, en donde pasan sobre Plaza Carso (asiente) entonces despues de molier empieza la zona de colonias populares, entonces todo eso digamos en Sanborns Legaria...

2: ¿censaron una que esta justo antes de cruzar molier, la cerrada de Andromaco?

3: No, esa no

2: okei, porque esa hay, nosotros heemos realizado trabajos con esos, con ese grupo de vecinos, y te podemos platicar un poquito..

3: que es justo atrás pegado a los departamentos (asiente) de lujo ¿no? Si, si vi esos le llaman las fabelas, bueno hay...

2: Tiene muchos nombres coloquiales, peero, ee la secretaría si teniamos una fuerte preocupación por evitar estos segregamientos socio territoriales ¿no? Y .. la ventaja ,de alguna manera para prevenir estos procesos de gentrificación que tienen muchas de estas colonias, es que son... no todos pero algunos son propietarios, y al tener asegurada la tenencia de la tierra, y estar regularizados, pues eso previene a que sean más fácil mente expulsados a que si rentaran, muchos pues están ahí o están intestados, o el tema legal esta ahí, medio complicado y enredado, pero nosotros hemos trabajado con esos vecinos muy de la mano y el tema administrativo nos ha ganado más el tiempo, pero con ellos se trabajo talleres todos los sábados durante casi seis meses, para que ellos decidieran como quieren su espacio publico, y es una de las primeras acciones que se van a hacer en el territorio, ya a por, osea lideradas por la secretaría.

3:¿Por espacio publico te refieres a la cancha de fútbol, que esta ahí?.. osea

2:Si , toda la cerv, toda la cerrada, es un tema también de infraestructura, renovación de infraestructura hidráulica y eléctrica, se les va a pintar las fachadas y.. todo el espacio publico, y además este proyecto es, es muy interesante porque quien estaaa de alguna manera, esta obligado a hacer esto, vía unas medidas de mitigación, que están en la ley de desarrollo urbano, es el complejo que esta a un lado, yy

se trabajo de la mano con esos desarrolladores inmobiliarios, hasta se hizo en una navidad una comida con todos los vecinos de la cerrada, los desarrolladores inmobiliarios, la secretaría, trabajadores sociales, los arquitectos yy hay un gesto muy interesante, yo, osea yo de base soy arquitecta y ya luego estudié diseño de ciudad, y para mi un gesto muy importante, es que el mismo material que va a usar en planta baja el edificio, va a estar a un lado y va a ser el mismo de la plaza y de, que después entra a toda la cerrada, como un gesto de abrazar al vecino. Y estos desarrolladores yaa se van a encargar de la man... de la gestión, del mantenimiento y demás, del espacio publico que ahí se genere, que se hizo a través de talleres participativos, los mismos vecinos decidieron que, que querían, como lo querían y se hicieron talleres de generación de capacidades, entonces veían temas desde huertos urbanos, hicieron huertos con ellos, hasta el tipo de flores ornamentales que ellos eligen, que quieren enfrente de sus casas, como las tienen que cuidar, dependiendo de donde esta la cerrada y la incidencia solar, y la temperatura y tal, se les dio una lista de cuales eran las mejores, una paleta de color, pues ellos escogieron que color quieren para su fachada y demás. Esto es un proceso que ha tenido mucho tiempo y no se ha implementado, y pues hasta que se implemente ya veremos los resultados. Pero, osea si hay una preocupación ,por la secretaría, de evitar esta segregación socio territorial, que es evidente en, en un espacio como las granadas, que en realidad, nosotros no le decimos *Nuevo Polanco*, es granadas

3: si así es, y el mecanismo de financiamiento de este programa o...

2: es a través de medidas de mitigación, o medidas de integración urbana...

1: ..Es que valdría la pena quee, les hablaras sobre el sistema de actuación por cooperación...

3: Si justo, ahí va mi pregunta, pero les quería platicar hasta donde vamos en la investigación, hicimos el, digamos censamos cuatro áreas, que consideramos que estaban bajo presión, la primera es esa de después de molier, sobre las vías, (2 asiente) y este la otra es ,donde va a estar la nueva embajada de los Estados Unidos, enfrente hay un par de edificios y atrás hay una pequeña colonia [2: en Legaría no?] aja, se llama creo que 3 de abril la colonia, son como que serán como 3, 4 cuadras de casas, algunas son vecindades y también fuimos ahí a encuestar y dos sobre Legaria y este justo después de San Joaquin, entonces les hicimos 28 preguntas, y justo todas eran para corroborar mi hipótesis ¿no? De que no había desplazamientos, de que subarrendaban, para tener más ingresos o que las mismas familias habían crecido y el hijo se caso y vivía ya ahora ahí, como un segundo hogar, y si eran dueños o no, y si rentaban. Entonces hicimos casi doscientas encuestas, y solo diez, diez o sea menos del cinco por ciento rentan, casi todos son propietarios, pero de los propietarios más o menos la mitad, están en, intestados y la mitad si tienen un titulo de propiedad, entonces ese tipo de cosas son muy importantes por justo, son los mecanismos de defensa contra procesos de expulsión ¿no? Nadie puede expulsarlos, porque ellos son los propietarios

2: a menos que decidan vender, y entonces ya...

3: entonces nuestra ultima pregunta era esa ¿no? Osea si desearían vender o no en algún momento, o bueno primero si las inmobiliarias ya habían ido a buscarlos

2: y si ¿no?

3: Si si si han ido, en una proporción, no muy alta, casi de cuarenta por ciento, pero después en la pregunta de si estarían dispuestos a vender, decían que no ¿no?, que era un patrimonio familiar, desde

su bisabuelo y cosas así. Y ese, entonces en la encuesta vimos que, que había un arraigo al lugar y sobre todo mecanismos jurídicos que hacían defensa ¿no? O sea nadie los obliga a vender ¿no? Y este si, el dato que no corroboré fue, y yo pensaba que iba a tener una proporción significativa, era que sub arrendaban ¿no? Digamos a, osea construían un cuarto, o un cuarto lo acondicionaban, digamos para las nuevas personas que llegaban a trabajar en en los corporativos ¿no? Digamos como los yuppies cuando llegaron a Nueva York en los ochentas, así ¿no? Llegar nuevos ejecutivos jóvenes y subarrendar alguna vivienda barata en estas colonias, pero no solamente de las doscientas, solo dos, dos viviendas encontramos que subarrendaban, todos es una cuestión demográfica que crece la familia y ahí mismo, eso ya lleva a otros problemas, como la escases de vivienda de interés social, las periferias que están muy alejadas de los centros de empleo, entonces lo más cómodo, y aparte por ser una colonia, si son populares, pero están muy bien ubicadas, con servicios, pus prefieren reducir su espacio, pero vivir ahí ¿no? (asiente) entonces ya con eso, ya pude corroborar, sobre todo porque en el colmex me decían que no ¿no? Y tenían un poco, el director de tesis la visión de que se iban a explusar a esa población, si tiene esa visión más mecánica, tonces ya ahora, fue todo el mes de febrero, íbamos íbamos cuatro así, la chica, nosotros tres y en parejas tocábamos, casa por casa, todo el sábado y el domingo, si fue pesado pero fue, fue padre ¿verdad? Porque vimos que que la población, si si toma como un problema el hecho de que estén construyendo tan intensamente a un lado de ellos ¿no? Entonces salíamos y decíamos somos estudiantes, con nuestro gafete, este y es por Nuevo Polanco, ¿hay alguna afectación? Tonces luego luego, sentíamos un desahogo de la gente ¿no? Si, si claro que si y tenemos este problema, el trafico, nos están tapando el sol, y cosas así. Y veíamos que para ellos es un problema y había una disposición fuerte por participar, tonces la tasa de no respuesta fue muy baja y y sobre todo corroboramos la la, que sucede ahí. (asiente) La casa de mi mamá esta ahí en las Pensiles, tonces un poco, todos mis hipótesis, mis supuestos eran porque, yo toda mi vida he vivido ahí ¿no? Y ahora vivo en el ajusco, por estar cerca del colmex

1: ...del Colmex, es un alquiler subarrendado (ríe)

3: (Ríe poco) con dos amigos, rentamos un departamento,(asiente) pero casi todos subarriendan, un cuarto....

1: esque es un efecto lógico de cualquier ciudad, sobre todo e, cuando estas frente a un, como que tienes que irte a estudiar ¿no? Sucede con el tec, y con el colmex, con los que prestan servicios de posgrado

3: Si igual en la UAM, en las unidades...(asiente)

1: ...hasta cierto punto...

2: ¿tu vives en iztapalapa?

4: No, (No) yo también vivo por ahí, en Lomas de Sotelo, por eso más bien los dos elegimos el tema

2: ¿y que te vas en metro?

4: Si el metro queda todo bien

2: que río San Joaquín, metro..

4: No, más bien cuatro caminos, bellas artes y bellas artes...

2: A si, en la línea ocho y te bajas en la uam

3: Si entonces, digamos, vamos hasta aquí, ya corroboramos esa hipótesis de, como están afectando las colonias populares (asiente), y ahora estamos entrevistando el papel de los funcionarios, del digamos del gobierno local, este (asiente) a ver cuales son las acciones que hay al respecto, digamos en la investigación vimos que en el plan de desarrollo urbano vigente, y en el plan delegacional de desarrollo urbano, no estaban previsto pues este tipo de desarrollo ¿no? (no, si esta previsto... bueno) Y bueno en la entrevista que tuvimos con algunos funcionarios de la delegación Miguel Hidalgo, pues tuvimos este instrumento que se llama Sistema de Actuación por Cooperación Granadas, que es lo que a a (cubierto) ha cubierto digamos la norma, o que intenta ,normar (mantener) y digamos eso no lo sabíamos ¿no? Lo descubrimos en la delegación, y por eso llegamos acá ahora, entonces aquí vamos, la primera pregunta sería ¿Que es el sistema de actuación por cooperación Granadas?

1: Angélica, bueno ¿ya te conocen ellos?

2: Pues mas o menos, me presente el día que fueron pero

1: Bueno como ya dijo es de formación arquitecta, y de formación (urbanista) urbanista digamos, por la materia que ustedes ya conocen bastante bien, pero se encarga, ha liderado los sistemas de actuación especialmente Granadas (granadas) que es el nombre correcto, y como está publicado de acuerdo, y le da vida a este sistema de actuación, que es un instrumento para el desarrollo urbano, yo soy director de instrumentos para el desarrollo urbano, y somos el área administrativa, encargada de ejecutar ese proyecto, peero ellos, Angélica, junto con otro equipo, son los encargados de administrar los sistemas de actuación por cooperación, en este caso Granadas, Angélica es la cabeza de ese proyecto, lo tomó ya iniciado ¿cierto?

2: si, bue ya se habían echo varios estudios, aja

1: cierto, hasta cierto análisis, hasta cierto estudio, pero yaaa este se trabajó en conjunto para poder echarlo andar porque es una, un instrumento que había estado dormido en la ley de desarrollo urbano, que se echo a andar, ya ahorita, hacemos el paréntesis porque recurrimos a él o igual Angélica lo explica pero ella es quien lo ha administrado y ha interactuado con, las colonias populares, como lo llaman, con los desarrolladores, o sea ha estado en ese punto de equilibrio, ese punto de equilibrio entre ambos personajes ¿no?

2: gracias José Luis, pss si mira loos sistemas de actuación como lo menciona José Luis, son un instrumento que esta en la ley de desarrollo urbano, y lo que buscan es concertar acciones entre los sectores publico, social y privado, entonces e no es exactamente igual, porque no, no implementan un cambio normativo, si ustedes este, recuerdan, todos los procesos delegacionales pasan por un proceso en el que al final es el poder legislativo el que los aprueba o no, y e, esto de alguna manera hace que parte del proceso deje de ser técnico y de vuelva mucho más político ¿no? Que los programas delegacionales pasan por la asamblea legislativa y entonces eso de, y al final hay una consulta publica y se modifican en la asamblea y se publican. Em, esto pues, de alguna manera ya el quehacer técnico pues ya hace que se publican los programas delegacionales, ya tienen tiempo, cierto rezago, y ya para que se vuelvan como aa, osea para que se vuelva a echar a andar la maquinaria es un tema como más

político, se tiene que concertar otras fuerzas. Entonces en la secretaria vimos el, todo el fenómeno que se estaba generando, el programa delegacional vigente, el programa delegacional que en algún momento de aprobó por la asamblea legislativa, en algún momento salió a consulta pública y que tenía la intención de renovar y de reciclar este suelo urbano, muy bien localizado, en donde debido a la tercerización de la economía, pues o sea las armadoras y demás estaban dejando de cumplir sus funciones en ese territorio, lo que sucede en algunos de estos programas delegacionales es pues, que tienen una cartera, algunos proyectos, pero en lo que se enfocan más es en el cambio normativo, en las granadas, en ampliación granada es una zona, se define que se tiene que, impulsar el reciclamiento del suelo urbano, reciclamiento del suelo post industrial y se le da una normatividad muy buena, esto ya había sucedido desde el programa delegacional en el noventa y siete, pero del noventa y siete al dos mil ocho de alguna manera el proceso no fue como muy rápido, los primeros mega proyectos, como les dices tu, o desarrollos, fue Antara ¿no? Y de alguna manera entre noventa y siete hasta dos mil ocho fue paulatino, a partir del dos mil ocho se refrenda el programa delegacional, con una nueva normativa y se permiten diez niveles, hay un HM diez treinta en la mayoría, con algunos norma particular que dependiendo del tamaño del lote, permitía una mayor altura. Em, ya había una preocupación muy fuerte por parte de los propietarios, del tema de movilidad, se acercan a la secretaría, se empiezan a desarrollar muchos estudios, e y en esta administración, la labor es ¿cómo traducir esos estudios en un instrumento que sea mucho más eficaz, y que se pueda implementar rápidamente en el territorio con lo que ya existe? Y uno de los instrumentos más fuertes de recaudación de los sistemas de actuación también son las medidas de mitigación urbana que están en la ley. Tonces de genera un modelo, un sistema de tasación, que de hecho lo hace la UAM Xochimilco y uno de Iso investigadores de la UAM Xochimilco en conjunto con estudios que se realizan en el CIDE, de precios hedónicos y demás, yy se genera un modelo de tasación que representa el pago sustitutivo de las medidas de integración urbana, entonces en este sistema de actuación por cooperación hay ciertas reglas del juego, no hay un cambio normativo, es con la norma actual, pero es un tema de administrar la norma que ya está aprobada y que es la vigente. Y de como podemos implementar y como podemos viabilizar la ejecución estos proyectos que tienen que ver con renovación de redes hidráulicas, proyectos de movilidad, equipamientos, espacios públicos, que fueron el resultado de todos estos estudios ¿no? O sea obviamente uno de los, ps una de las cosas que salen en los estudios es que muchos de estos proyectos, a... al ser de alguna manera más atractivo, en el tema de la inversión, hacer oficinas. Pues han optado por hacer todo lo que su uso de suelo les permite, que es HM, habitacional mixto, hacerlo en oficinas y comercio, entonces no hubo como a la par un desarrollo de vivienda, y de vivienda de distintos estratos, que permitiese a la población de alguna manera generar un impacto menor al que generarían en una oficina, o a la población vivir cerca de donde trabaja, a la nueva población, que obviamente la gente que ya vivía en las colonias que ya, que sus habitantes muchos trabajan cerca de ahí ¿no? O muchos se van caminando o usan el transporte público y demás, pero el tema era como, como a todos estos nuevos habitantes, que en su gran mayoría, además usaban automóvil particular, sea como hacer que, y de todas estas nuevas oficinas, deja tu los habitantes, todas las nuevas oficinas que atraen muchísimos viajes, muchísimos más viajes que lo haría un edificio habitacional. Este, osea como poder compensar o controlar eso, y los resultados decían que había que incrementar usos habitacionales y de alguna manera evitar o moderar los usos mixtos, y además los usos habitacionales tenían que promover, generar vivienda para diferentes estratos, y el arraigo, y además evitar el, proceso de segregación socio territorial. Tonces una de las herramientas más importantes del sistema por actuación por cooperación, además que hay lineamientos, que establecen el tema de como se deben, arquitectonicamente, integrar los edificios en el espacio público, como debe ser el tratamiento con el espacio público, que todos estos edificios tienen que tener energías, este, uso de energías alternativas o sustentables, e infraestructuras verdes ¿Cómo se financia todo esto? Y una de esas es la tasación, de las medidas de mitigación o de

integración urbana que ya están en la ley, y que ya los desarrolladores, los inversionistas, propietarios, que van a hacer inmuebles de más de cinco mil, diez mil metros cuadrados, dependiendo del uso, por ley están obligados a ser. Y entonces, este es un instrumento en el que creemos, creemos que es como novedoso, hubo, ps una serie de estudios que se hicieron durante dos mil trece, dos mil catorce, que sustentan una cantidad de proyectos que tenemos hoy, que hemos revisado de la mano con la delegación, que e estamos abriendo un espacio de dialogo con la comunidad. Uno de los primeros proyectos, que te digo que ya esta el proyecto pero que todavía no es ha completado la obra, es en la cerrada de Andromaco. Es en donde los desarrolladores inmobiliarios que son vecinos colindantes, han trabajado con la comunidad, de ahí para poder, pues hacer mejoras para la infraestructura o para el espacio publico y demás, y pues algo importante de esto es que además es voluntario, los desarrolladores inmobiliarios deciden si sumarse o no a la operación, lo cual ha hecho que el trabajo de la secretaría sea también una labor de convencimiento, en el caso de esta zona de la ciudad, dado el crecimiento tan rápido, pues hemos tenido una respuesta, pues positiva, por parte de la ciudadanía menos, y creo que ese es un tema de comunicación, que en general, como gobierno de la ciudad, es un área de oportunidad, es un área que debemos mejorar, o sea como le comunicas a la sociedad esto, a la comunidad, a los vecinos, estee que si el desarrollo inmobiliario, de alguna manera se va a dar, se va a dar porque sigue como dices tu procesos, proceso globales, este, procesos en donde el capital encuentra a través del sector inmobiliario, pues una, una viabilización o una salida, pero que además el desarrollo inmobiliario te puede desarrollar el parque de enfrente de tu casa ¿no? Que te puede cambiar las infraestructuras hidráulicas que ya eran pues bastante antiguas ¿no? Y que respondían a usos industriales y que en muchos casos están hasta dañadas por los químicos que pasaban por la zona, entonces creo que eso es algo en los que tenemos que mejorar, y lo estamos haciendo pues de, de alguna manera, de la mano de la delegación, de la mano de algunos vecinos que, con los que si nos hemos podido, podido platicar. Y como todo, siempre habrá gente que lo ve muy bien, gente que lo ve muy mal. Los, paradójicamente, los grupos de vecinos que no están tan atraídos por este sistema de actuación por cooperación, son los nuevos vecinos ¿no? Son los vecinos de estas mega torres, que de alguna manera, pues llegaron después, o sea llegaron gracias al desarrollo inmobiliario, que si no hubiera habido desarrollo inmobiliario, no tendrían su departamento lujosísimo ahí en, en esa zona. Pero pues es un reto entonces pues ahorita, lo que plantea parte de este instrumento, es pues desarrollar todas las viviendas que por el programa delegacional están permitidas, en dentro de ese polígono y de alguna manera los desarrollos que no van a utilizar las viviendas y que van a ser solo usos, este comerciales y de oficinas, puedan ceder esas unidades de vivienda, sin metros cuadrados, osea no hay ninguna modificación a los usos de suelo, eso es lo que tiene el programa delegacional y se pueden relocalizar, dentro de la misma zona esto pues ayuda a incrementar los usos habitacionales, si analizan la normatividad pues hay una densidad en casi todo en M o B, que significa que se puede edificar una vivienda cada cincuenta metros cuadrados del terreno o una cada cien metros, entonces eso pus, en un edificio deee ¿Que te permite la norma? Hasta diez niveles ¿no? Si haces las cuentas pues harías departamentos de 300 metros cuadrados, que o sea es incostiable ¿no? O sea no no no, nadie los podría ni pagar, ni los desarrolladores los podrian vender, entonces ¿cómo hacemos que con la norma que hoy hay? Qué es lo vigente, qué esta aprobado, qué es lo que salió a consulta pública y demás, pues generar estos, pues este equilibrio en el territorio que buscamos...(asiente)

3: Si, ¿A la norma te refieres al programa delegacional del dos mil nueve?

2: dos mil ocho



3: a dos mil ocho

1: A ver, no si, ya Angélica prácticamente contestó todas las preguntas, es lo que estoy viendo, de alguna manera. Por ejemplo, esta claro que no es Nuevo Polanco ¿no? O sea Nuevo Polanco es la marca comercial (... si es el nombre, nombre comercial...) de marketing, de algún desarrollador, y otro lo ha copiado y entonces así es que ha buscado atraer más ventas ¿no? Vender más. Ee, lo que dice Angélica dentro de todo esto, algo que es preciso acotar, y que justifica, ee el sistema de actuación por este momento, es que el programa delegacional de desarrollo urbano, ee, el que esta vigente es el de dos mil ocho, y el anterior es dos mil... (noventa y siete) noventa y siete, osea la brecha entre uno y otro es bastante grande, la ley de desarrollo urbano te dice, que minim, que cada 3 años, deberás de revisarlo, de actualizarlo, o podrás hacerlo, mínimo tendrá que haber ese lapso. La brecha entre uno y otro es grandisima, Cuajimalpa tiene todavía el programa parcial, un programa delegacional muy deficiente, o sea es una necesidad de actualizar los programas ¿Porqué? Por que las ciudades van cambiando, van moviendo, hay inversión, tiene que haber procesos que tienen que ser atendidos. Y lo que dice Angélica con este tema del sistema de actuación, del, bueno entonces tenemos el sistema de actuación que es el único recurso, sin necesidad de actualizarse el programa delegacional tenemos

Funcionario 1 ( el): Una de las bondades o beneficios del sistema de actuación es que esas medidas de integración y mitigación que tú tienes obligación de cubrir serán sumadas y puestas en una cartera de proyectos previamente determinadas en materia de movilidad –espacio público e Infraestructura, entonces tus medidas o aportación a la que tienes obligación a hacer junto a las de tu vecino, también desarrollador que amerita en este impacto urbano se irán sumando y entonces se hace una sinergia entre todas las medidas para beneficio directo.

La diferencia con lo que sucede en el resto de las zonas que no están a través del sistema de actuación es que todas esas medidas de integración de dan de manera aislada y el pago de los derechos por la constitución que son los \$300 esos se van a finanzas que se convierten después en presupuesto y se ve pulverizado todo ese recurso, acá lo que queremos hacer es que de manera efectiva casi casi el desarrollador... cáele con medidas de integración-mitigación de ese proyecto dentro de líneas generales de intervención en la zona, esa es una de las bondades que se tiene con el sistema de actuación a diferencia y lo único que estamos haciendo es aplicar ese recurso y aplicara la normatividad que te permite el programa ya mencionado; ¡ No se está cambiando el uso de suelo, no se están dando más metros cuadrados de construcción! , únicamente lo que tenemos en la mesa de manera desordenada es relocalizar, organizar y aportar..., es inducir ese desarrollo, ordenamiento territorial ¿no? Eso es bajo estudios previos.

Entonces ya no hay estudios de impactos urbanos por separado si no hay...eee... ¿cómo les llaman?, ¿cómo cómo les pusimos? Que son, el estudio ya estaba dado, ya está estudiado que se va a hacer porque ya está predeterminado el impacto urbano lo que se hace nada más es aportarle con tus medidas de integración con estas acciones en esta zona y tú de este lado, ¿no? Cosas que tendrías que hacer por default y si lo quieres hacer y si no no pasa nada tampoco, la administración pública no está obligando a nadie sino que son los desarrolladores que vienen y dicen: sabes que yo me adhiero al sistema de actuación, porque me conviene, porque creen en el proyecto, porque se les ha presentado se ha trabajado con ello también y entonces dicen, ¡pues si nos sumamos! Por qué lo queremos es ya, pensemos que el sistema lo que es las granadas estuvo cerrado mucho tiempo, entonces empezó a generar una burbuja especulativa del suelo, entonces ya era importante actuar sobre ello, pero no se atrevían, no se atrevía la administración pública en abrir esa gran presión sobre la tierra, sobre el suelo. Entonces se abre y empieza a haber...

Entonces se empieza a abrir la puerta al antro, pero entonces vamos a empezar a organizarnos, tu pa allá, yo pa' acá y eso te toca a ti ¿no? , ahora una limitante y algo absurdo del programa delegacional esto por ejemplo tiene uso de suelo como parque, hoteles prohibidos ¿no? Es increíble que tengas esos usos de suelo prohibidos, como es posible porque , por que el proceso de actualización del programa del programa delegacional lo inicia en esta situación la secretaria a petición de la propia secretaria o de los vecinos y... cuando contrato un consultor ese consultor lo elabora la secretaria lo trabaja directamente con la delegación, la delegación aporta ideas de todo tipo , lo revisa la secretaria y después lo lleva a la asamblea para su publicación, en la asamblea la comisión de desarrollo urbano también aporta ideas buenas o malas las que tú quieras, y entonces lo manda a consejería para su publicación.... Lo que se hizo originalmente ya lleva un proceso en donde ya varios actores ya metieron mano, entonces ese proyecto original pudo haber cambiado y así sucede, entonces allí ya ahí hay recovecos o incongruencias de la planeación de lo que se tiene proyectado en ese programa. Con el sistema de actuación lo que hacemos es alienar, enderezar un poquito esas cosas inconsistentes o incongruentes.

*3- Entonces ¿bajo la normatividad vigente es inconcebible un parque?*

1-SI

3- *O sea es ilegal, ¡je!*

1: No están regulados, es un apartado particular (risas)

3: *Muy bien el... hace quince días hicimos...* (Es interrumpido por F1)

1: Perdón son jardines botánicos, zoológicos, acuarios y planetarios, son casos específicos y el hotel, ah y bares también están prohibidos.

3: *Si porque hicimos una encuesta rápida un día a las personas de ingresos altos que han llegado aaa...*

2: (interrumpiendo) ...Lo que es parque Polanco ¿no?

3: *Ajam, y no no es parques Polanco, justo al lado de molliere, a lado de la (asiente) Justo en donde tú dice, en los nuevos edificios que hay, estuvimos entrevistando ahí a las personas de ingresos altos que han llegado allí, y este, primero si nos impactó, je! , pensaría uno que eran de lujo, pero no de tanto lijo, no pensé que tuvieran un lobby tan grande y valet parking y todo eso, Bryan pensaba que era un hotel, aquí no son departamentos es un hotel dijo el, tiene un lobby grandísimo, ah , y este , entonces ellos nos decía que el problema que ven , es que no hay parques ¿no?, o sea como llegan a vivir ahí, tienen plazas y todos los servicios, pero no tienen un parque al cual salir pasear a su perro*

1: Lo sé, si exacto es absurdo, eee , pero tú tienes que actuar conforme a lo que dice el programa, el programa te inhibe por un lado te dice que tienes que fomentar espacios públicos para la cohesión social y por otro lado la tabla te prohíbe con letras chiquitas ; ciertos usos están prohibidos! O sea ahí tiene la contradicción, otra limitante es la densidad, tu sabes que la zonificación , los planos delegacionales esta determinado el uso de suelo por zonificaciones , que te da el uso de suelo, intensidad de la construcción y la densidad de habitantes, determinada por el número de viviendas, que puedes hacer en cada lote, esas están determinadas así , en los nuevos programas de nueva versión están determinados por zonificación, limitando la densidad , es decir tu puedes tener un terreno enorme , cinco niveles y te permite hacer tres viviendas, o sea es un absurdo estás de acuerdo , o sea dices porque, está adaptada a las condiciones del terreno, puedes construir una vivienda cada 50 metros, cada 100 , cada 150, o sea como a mí de que me sirve hacer cinco niveles, entonces la transformación social se da , las familias ya no son del mismo número de personas que antes, ahora una familia es una , es dos, tres ya es mucho, cuatro y medio con el perro, o sea entonces va cambiando, por eso el prototipo de vivienda tiene que cambiar, se tiene que adaptar , estamos hablando de que el suelo es un recurso escaso, costoso, tienes que buscar la manera de ganar , al final de cuentas el desarrollador va a hacer negocio, tiene que invertir , tienen que proveer vivienda, la norma 26 que por aquí la vi, está en proceso ahorita de actualización o de erogación o de una nueva norma en la asamblea, ahí una iniciativa por parte de la secretaria en la asamblea, la asamblea la tiene a discusión, entonces que tenemos , un tema de cohesión , con ciertas limitantes.

No estamos dando más viviendas son las mismas, son los mismos usos, solo estamos re localizando

3: *Por ejemplo la construcción que está en , en molliere donde antes era gigante y después soriana este... digamos lo que haciendo ellos que son tres , cuatro torres inmensas que se llevan mucha densidad están amparados bajo la...*

2:El programa delegacional vigente

3: *De hecho todo lo que están haciendo está permitido*

2:Si porque ese terreno, si tu revisas el programa delegacional tiene en las normas de ordenación particulares, hay un programa de ordenación particular para ese predio en donde les permite edificar hasta 22 niveles en ese predio y densidad z que es conforme al proyecto arquitectónico

1:Las que te quepan, las viviendas que te quepan

3-*Y tipo esos predios con características especiales o eso...*

2.Según recuerdo en el polígono de granadas esta ese, entre ejército nacional y molliere

1:Ahora también eee... y no nada más en las granadas seguramente en la ciudad estarás viendo edificios arriba de 5 niveles , 7 niveles , o sea no es que estén violentando , no todos estén violentando la normatividad porque tu podrías ver la normatividad a lo mejor aquí se permiten 5 niveles, este desarrollo está llevándose en 12 niveles, ocho o entre más, esto se regulariza a través de los polígonos de actuación que la ley te lo permite , es otro instrumento que te permite relocalizar ciertos recursos en lugar de hacerlo así lo haces así, y eso por otro lado, este ... ayuda porque le dé más aire a los desarrollos entre uno y otro desarrollo es lo mismo es hacer varios así (acostados) , que así (parados) , el espacio entre uno y otro es bastante , dejas más área libre a cambio de menor área de desplante, entonces es una combinación , es una combinación de instrumentos que se apegan al sistema de actuación , pueees la administración pública los adopta y va de acuerdo con ellos, no es que puedan hacer lo que quieran , hay lineamientos que deben de seguir

2: Si en el caso de las, por ejemplo en el caso del sistema de actuación de granadas, no sé si han leído la publicación en gaceta, mejor échense un clavado a leerlo, hay dos publicaciones, una que es la que hace el jefe de gobierno que es aviso por el cual se emiten los lineamientos esa si no mal recuerdo el del 17 de abril del 2015 y la otra es del 29 de abril del 2015, ahí vienen lineamientos , ahí vienen desglosados de manera más general, pero lo que se busca es que todos los desarrollos en planta baja tengas plantas bajas altas e impermeables con lo cual se evita que parezcan lobbies de hotel y tenga un motor lobby y que todas las plantas bajas tengan usos este como comerciales , barriales de actividad pública que generen vida pública, que tengan acceso cada determinados metros y que no se conviertan en estas grandes bardas, así como muros o murallas que , que no fomentan la vida pública , en donde el espacio libre que por ley tienen que dejar, lo dejan dentro de una reja o una barda que nunca se integra al espacio público , entonces con el sistema de actuación se busca optimizar todo que esta como disponible y las plantas bajas si es un tema para nosotros muy importante al igual que la infraestructura no motorizada , ciclista y peatón y también el tema de los cajones de estacionamiento o sea reducir el número cajones de estacionamiento en la zona, porque si todo el mundo en la zona le vende un departamento con dos cajones de estacionamiento, pues lo mas cómodo aunque estés atorado en el trafico 20 horas, pues a lo mejor si tu toda tu vida has usado coche lo más natural es que te muevas en tu auto particular y no optes por otros, entonces allí hay como lineamientos importantes que ósea vale la pena que cuando los revisen los vean, porque si con este sistema se buscó innovar dentro del marco normativo vigente que de alguna manera pues eso te da parámetros y directrices se buscó innovar en varios temas.

3:*El sistema de actuación por cooperación se, se digamos se volvió a retomar en 2015*

2: Más bien se crea en el 2015 no es que se retome

1: No se crea en el 2015

2: El de las granadas se creó en el 2015

1 y 2 (al unisono): El de granadas se crea en el 2015

3: *Oh el de granadas se crea en el 2015*

2: En la ley está escrita desde 1996

3: Y enfocado a granadas??

1: El enfocado a granadas es el más grande, porque había otro el de arena México fue un primer intento, el puente de los poetas también fue un sistema de actuación a cambio, pero con algunas aclaraciones muy especificadas con acciones muy precisas y es más grandes la poligonal, intervienen más sectores y es un reto al final ya que no hay como un libro de receta, no es un plan de vuelo, es algo que con lo que lo que tenemos que actuar, porque no podríamos seguir cerrando a esa gran burbuja especulativa, tendría que abrirse y el único recurso que se tenía disponible, sin llegar a la asamblea, porque en la asamblea, es difícil, son legisladores que apenas acaban de ingresar que todavía no acaban de ponerse de acuerdo en las comisiones, están discutiendo cosas que realmente no consideramos que sean trascendentes o de profundidad para el desarrollo urbano, entonces recurrimos a el sistema de actuación, porque es lo que tenemos en lugar de pedir una actualización al programa delegacional

2: Si aquí vale la pena, no sé si ustedes saben que se suspendieron emmm... todo el ingreso a nuevas licencias, permisos y demás en la zona de granadas, eso fue en 2013, 2014 es de lo que...

1: A eso me refiero con que estuvo cerrado la poligonal

3: *Si, si de acuerdo, pararon las obras no?*

1: Pararon todo

2: Sí, pero pues las que ya tenían licencias no había ningún sustento jurídico como para pararlas, pero no se dio inicio a ninguna otra nueva

3: *Y por ejemplo digamos el ... el... esta parte especulativa que genera, este ... el estar construyendo en .. En en ampliación las granadas, que aparte viene del valor simbólico de llamarle nuevo Polanco no, Polanco no..o digamos la elitización se va ampliando no, por eso sobre legaría, por la especulación las fabricas medianas y pequeñas que había igual ya se están transformando y algunas vecindades, y este... pero ahí ya no podría aplicarse el sistema de actuación por cooperación de granadas, si están*

1: Si están dentro de la poligonal si claro, todos tienen la oportunidad de adherirse

2: Si esta al norte de legaría no , porque el borde es legaría o sea este...

3: *Serían las colonias penciles y argentina, ya sobre legaría hacia Tacuba*

2: Mmmmm

3: *Ahí sobre todo hay viviendas o sea predios que eran fábricas medianas y bodegas ahora son torres departamentales este.. grandes no, no de sobrado lujo como el lobby en granada  
Se interceptan las voces*

2: *Pero de alguna manera*

3: *Pero no son de interés social*

2: O sea este proceso de alguna manera puede generar polémica y puede haber gente que este en pro de la expansión de la ciudad y gente que esté en contra de la densificación, pero como bien decía José Luis el suelo es un bien escaso , que no queremos generar más presión hacia la periferia hay más necesidad de construir vivienda , el caso de la granada como tu decías es punto y aparte o sea si es necesario ofertar más viviendas en la zona central de la ciudad y que estén bien dotadas de transporte porque al final eso también implica ... una afectación en tu calidad de vida para bien o para mal si te tienes que desplazar tres horas no es lo mismo que te tengas que desplazar media hora o que puedas usar otros medios , entonces usos de suelo que de alguna manera como bodegas o industria ligera que podría tener hasta una mejor logística si está ubicada en otra zonas de la ciudad, es un uso de suelo mucho más eficiente y racional , por ejemplo si se hace de manera adecuada obviamente y con un balance adecuado para usos habitacionales, o sea ahí si yo tendría que decir que de alguna manera hay que entender q esta postura sé que al vecino en general el tema de la densificación lo asusta un montón porque cree que se le van a saturar más sus vialidades, pero en realidad se saturan más sus vialidades de la gente que viene de otros municipios de la zona metropolitana del valle de México a trabajar a la ciudad central no?, mientras no cambiemos patrones de desplazamiento no importa cómo , como se mmm la demanda de los viajes, que tanto se busque satisfacer con transporte público con otras medidas si en realidad no se incide en el origen- destino de los viajes no por ejemplo , o el tema de la infraestructura hidráulica como dicen no pos es que no voy a tener agua, pues es que al final los mantos acuíferos son uno y las fuentes de abastecimiento son las mismas , o sea al final compartimos o sea mmm ya si te vas en la parte geológica pues hay pozos y esta el Lerma Cutzamala y al final las fuentes de abastecimiento son las mismas, no importa que vivas en una delegación periférica a que vivas en una zona central también este tema se trabaja de la mano con dependencias como el sistema de agua de la ciudad de México para que si hay una mayor densificación en algunas zonas de la ciudad esto no provoque una escases de agua y demás no

3: *Si, decía un poco lo de legaría veíamos esta demanda por un recurso escaso que el suelo y yo igual en este trabajo de campo encontré este .. este ... algo particular sobre todo en esta zona que esta por ... después de cinemex legaría esta una pequeña plaza con un cine , que también allí era una pequeña fábrica eso fue igual por el 97 y noo... fue como en el 2000 o 2001 pero después a una cuadra después había una fábrica que hicieron tres torres de departamentos de más de veinte pisos y este .. y a espalda de este de esos edificios hay una serie de viviendas se llama carrillo puerto y la callecita se llama maclta, entonces sobre esas eran un montón de vecindades y una de la esquina ,*

*tengo una foto del 2013 donde era vecindad, era una vecindad muy deteriorada con lamina y las paredes de piedra bueno la misma barda de piedra era la misma barda del vecino de allí y ahora ya este un pequeño departamentos de cuatro niveles , son departamentos pero justo en la en la otra esquina donde inicia esa calle hay otra vecindad donde vive un amigo y el me contaba que el dueño les dijo que iba a vender que le habían ofrecido una inmobiliaria buenos recursos y que iba a vender entonces ellos , son cerca de diez familias como toda la vida han vivido allí desde su abuelo y así fueron con el invi y les dijo que tenían derechos de adquirirlos y que el dueño no podía vender si no les vendía a ellos o le vendía a el invi, entonces el dueño como es en parte familiar de todos ellos no quiso meterse en un litigio y le va a vender al invi y en una vecindad este enfrente, esa si era vecindad, esa si era como peligrosa, se sabía de qué no te metas ahí puede pasarte algo ejem, era famosa y fue la primera, el invi quito la vecindad e igual hizo departamentos, mi pregunta va un poco referida a que hay una especie de lucha por el suelo pero el punto es que como ya está fuera de granadas y fuera de la zona industrial, si no en una zona popular con arraigo al lugar y todo esto como que hay una pelea entre el mercado y las personas yy a mi mi mi comité de tesis me dijo obvio van a ganar el mercado, que las leyes del mercado eran así y así y que el gobierno actuaba discrecionalmente a favor de los empresarios, entonces en la investigación de campo yo veo que no que por ejemplo el invi si trata de evitar eso, que por ejemplo decir que si tiene derechos adquiridos si el dueño quiere vender , solo puede vender al invi, pero entonces no se ustedes que como secretaria de desarrollo urbano que , que consideraciones acerca de , por ejemplo donde no hay un zac o donde está esta especulación que opinión pueden tener de esto, digamos que hay un poco de los hallazgos que hemos encontrado este semestre*

**I:** Pues mira la especulación siempre va a ver por todo como un efecto normal de capitalismo, del mercado , he si todo mundo quiere una chela y si tú tienes el ultimo cartón , pues tienes la oportunidad de venderlos más caro estas especulando, es un efecto normal , en el suelo se da desde los primeros asentamientos urbanos desde la localización, sucede también que la ley también te protege, al inquilino protege , y en particular está obligado si va a vender una propiedad , si yo soy propietario de un inmueble que tu estas ocupando bajo un contrato de arrendamiento , yo tengo la obligación de ofrecerte primero a ti y después se ofrece al mercado , entonces la ley te protege ahí , protege al inquilino, sucedió lo mismo seguro allí, el invi es el instituto de vivienda que tiene el gobierno del df y pues si lo que busca es desarrollar viviendas, cumplir con esa demanda de viviendas social y popular en donde haya espacio no , además pensemos que también los programas delegacionales independientemente del zac tienen normas adicionales o zonificaciones adicionales por estar enfrente de una calle, por estar en una colonia eso es hacer política pública, política de uso de suelo, que se quiere hacer , hasta donde se quiere ir, que se quiere hacer con un sector porque reconoce los procesos de , digamos de transformación de la zona, de expulsión de la industria , aja ¿? Y luego que hacemos, que hacemos con todo ese suelo baldío, bueno pues démosle oportunidad a los nuevos desarrollos, que poco sucede , en miguel hidalgo ha sucedido, en Azcapotzalco y en Gustavo A. Madero entonces tienes esa ventaja de tener predios o zonas que además de tener digamos uso industrial, tienes la opción de hacer algo más, entonces puede ser que haya sucedido de esa manera, afortunadamente y ahí compruebas tú lo has dicho que el imvi se apodero de dicho proyecto y cubrió cierta demanda, de cierto grupo social u organización o sea la norma 26 era su intención también, pero esa era abierta a todo el desarrollador , sin embargo cayó en un exceso a partir del bando dos que se ocupa de la ciudad central y eso ha ocasionado que se haya dado la especulación y empezó a haber desarrollos en los mecanismos de control eran laxos, empezó a desbordarse a transformarse, todo menos en vivienda de interés social, el invi al final de cuentas no puede pasar cierto porcentaje porque los materiales ahí no lo amerita, entonces ya tiene una cartera grandísima de solicitantes de vivienda, los va acomodando de acuerdo al

proyecto , de acuerdo a las organizaciones , de acuerdo a la aportación, entre todos compran el terreno y posteriormente van desarrollando, tienen ellos un programa de directores responsables de obras, que son los encargados de desarrollar o sea o sea de realizar esa conversión algo así como una especie como de tanda en donde aportan todos y pueden ir creciendo allí en esa vivienda, entonces cuando hablar de vivienda de interés social popular te exentan de ciertos pagos , de ciertas obligaciones como el tener estacionamiento.



## Transcripción de entrevista agente inmobiliario

### **1: Sr Alberto, Dirección de operaciones inmobiliarias CARSO**

### **2. Entrevistador**

### **3. Entrevistador**

**1:** sí, mi área es este, mas de operaciones no tanto de negocio, no. Si ósea, ehhh lo que es este renta, comercialización de inmuebles, sí, pero en si lo que es la forma del negocio pues no, no este, ósea llegamos aquí y pues ya estaba todo el terreno aquí. Y pues aquí se hizo el análisis y se vio el uso de suelo múltiple y se empezó a desarrollar que es la zona, no.

**2:** yo alguna vez leí que este que grupo Carso había comprado el terreno donde estaba la vidriera de antara en el año 2000 y empezó a construir en por ahí del 2008 ya cuando se modificó el programa parcial de desarrollo urbano de la delegación y permitieron los cambios de uso de suelo, pero entonces que llego cuando ya estaba...

**1:** en 2011, si, ya estaba todo en desarrollo

**2:** y este y entonces pero las funciones de usted es este como inmuebles Carso, digamos...

**1:** inmobiliaria, el negocio inmobiliario, lo que es renta y, y este promoción de inmuebles del grupo

**2:** y... digamos ehhh, la pregunta que aquí le haría sería, si, si, el inventario de la venta de inmuebles fue algo rápido o tardo, digamos, esto fue en el 2011

**1:** no, ósea, son inmuebles de este de mil novecientos....que será, 1998, 96 ósea la casa de bolsa Inbursa, todo eso, ya tenían este, propiedades.

**2:** digamos las compañías que rentan aquí en la plaza

**1:** ehhh pues se consiguen comercialmente, ósea, el desarrollo en centros comerciales u/o oficinas ehhh se ponen, se promueven como cualquier inmobiliaria en el periodo o se buscan clientes en cartera de clientes y se van este rentando, rentan para construir o ya con la construcción rentamos oficinas, la plazas pues las hacen aquí una constructora y se van se promocionan se anclan con una tienda de autoservicio, Sears, Liverpool o el palacio dependiendo la zona y luego se ofrece a las marcas entonces ellos pues se interesan en, si estas en Sears, Liverpool o palacio o en la tres ellos saben que va a ver afluencia y pues entran se, se esté se comprometen a un contrato y ponen su negocio, sí.

**2:** le preguntaba porque en su proyectó tenemos una hipótesis, que un poco le comentaba la vez pasada que, que aquí en la zona que toma el nombre de nuevo Polanco se está formando como un distrito financiero y de negocios. Y entonces alguno de los puntos que que tomo es que nuevo Polanco le está quitando marcas y corporativos a santa fe, por los accesos por los servicios por las vialidades, bueno el metro simplemente que aquí halla metro cerca

**1:** No, en realidad de santa fe no haya está el cinepolis hay muchas marcas, corporativos grandes ellos ya con todo lo que invirtieron ni se mueven, lo que si es que han bajado sus precios de renta en oficinas haya respecto a este no, si aquí valen 35 dólares el metro haya a la mejor en 28 o 26 y muchos se quedan no, aquí son como, hay muchas empresas que han venido, no se han cerrado pero han venido con la cuestión petrolera y la unificación, apertura y la reforma, han venido y están en pláticas, no. Pero son nuevas Houston otros lados y están en negociación o muchos quieren haya y aquí ponen otra. Si no es tanto que...

**2:** que vaya perdiendo el valor, no

**1:** haya tienen sus centros comerciales, aquí es otro distrito financiero y lo que más veo es la vivienda que está creciendo enorme, la vivienda no tanto oficinas allá en la esquina hay otros desarrollos de 3 de 20 pisos y son casas de este lado de lago Zúrich, también. Esta colonia aquí se quedó en medio la irrigación, los precios han subido, no, o sea como que se sacaron la lotería, no, se les vino aquí a poner todo el desarrollo, y allí están ellos rentan empleados no se han subido mucho

**2:** USTED CONSIDERARIA QUE ESTE DESARROLLO URBANO ESTE, EN ESPECIAL CON ESTA AREA DE NUEVO POLANCO HA LLEGADO A UN LIMITE O SE SEGUIRA EXPANDIENDO, YO LA UBICO EEE DE PARUQUES POLANCO Y PUNTO POLANCO, HASTA EL TORERO, TODO ESO...

**1:** Todo sigue si, mientras halla terrenos todo va a seguir, aquí la colonia que eran unos campos de futbol ya está desparramada no sé qué vayan hacer allí, aquí la plusvalía es grande y la gente en lugar de vivir en el sur o en el valle pues muchos se están viniendo, no. Porque? Porque aquí van a trabajar donde está en centro, sí. Bueno y por todos lados hay construcciones hasta que diga el departamento del DF o de la ciudad de México, mientras sigan dando licencias, no sé hasta cuando se detengan.

**2:** y ustedes como inmuebles Carso tienen proyectos de inversión en esta zona de nuevo Polanco

**1:** no, ahorita el terreno este faltan dos torres de aquel lado que van hacer parece que va a ser un hospital y más vivienda

**2:** Y en la ciudad en general

**1:** Y en la ciudad pues se sigue por todos lados se está construyendo mientras haya licencias y agua

**2:** PERO USTEDES COMO GRUPO CARSO

**1:** A no, aquí en la ciudad no, eh en provincia tal vez hay proyectos eh

**2:** Me decía que...

**1:** En el toreó se está terminando esta obra oficinas y vivienda en la, central del rosario la estamos haciendo es la terminal del metro, con una estación de camiones abajo y arriba un centro comercial y la gente si sale del metro sube y pasa por los locales y baja al camión entonces los ambulantes, va haber una reestructura como en ciudad azteca, en el rosario, como en el toreó.

**3:** en toreó también están haciendo, no?

**1:** ya está en el rosario, aquí de ciudad azteca y esta del toreó está en construcción

**2:** Esa no sabía que...

**1:** La zona también la estamos haciendo, es lo que tenemos ahorita en proceso

**2:** Me comentaba la vez pasada que vine así rápido que usted ya vino ya estaba todo peo el esquema de financiamiento es través de la cotización en bolsa o algo así, no

**1:** El financiamiento pues es este hay preventa, no. Entonces con eso se empiezan a financiar sale a preventa una meses antes...

**2:** Liquidez

**1:** Exacto, y en 12 o 15 meses y se vacía en la venta, empieza con un precio y termina como en otros lados al terminar el precio ya es el 30% más en venta

**2:** Este, considera que esta zona o digamos el valor de los inmuebles que ya estaba tan cercano a colonias populares haya una afectación en el precio

**1:** No, no, porque hay fronteras, por ejemplo rio san Joaquín es una frontera o la otra avenida de aquí como se llama legaria y son colonias media alta media baja, no, lo que pasaría que seria, este la gente ve fuentes de trabajo entonces como que empieza a mejorar la zona indirectamente por ejemplo en un terreno de acá junto se va a construir la embajada americana lo que era la Colgate entonces todo esto va haber más seguridad este mas desarrollo más que la gente vea este cuestiones para trabajo va a mejorar la sociedad yo creo que...

**2:** Soy proyectos de valor

**1:** Exacto y la gente empieza a ver la mejoría y ellos también, sí. Se unen es lo que debe ser, estudian o no se...

**3:** y el cuidar estas cosas como la seguridad por ejemplo ustedes tienen alguna medida alguna o algo...

**1:** El beneficio está en sus controles hay monitoreo hay PBI's afuera algo así, y este todo sigue allí las patrullas de vez en cuando pasan

**3:** pero más bien s la delegación la que se encarga de eso ustedes no

**1:** Si, si ven toda la zona

**2:** Usted tiene conocimiento de un instrumento que utiliza la secretaria del desarrollo urbano del DF bueno de la ciudad de México que se llama sistemas de atención por cooperación

**1:** No, no sé, si sea que...

**2:** no dijeron que ellos para tratar de regular un poco la congestión vial los problemas de poco agua

**1:** Bueno si el transporte aquí hay autobuses para empleados que van cada 15 minutos y vienen al metro de aquí de legaria creo que se llama, no, entonces eh van y vienen a partir de las 7:30 de la mañana están trayendo y regresan entonces ya no es tanto las peseros antes venían de allí del metro y se formaban 3 y en doble fila y había un caos vial, ahorita se han controlado y ha funcionado este eh pues cooperación, que otro tipo de cooperación bueno invertimos en el predio de ejército nacional y esta conexión de ferrocarril, las dos de ferrocarril y hay una que hay que dar como media vuelta se van a unir por una salida directa al uso de cualquiera, ahí está el proyecto entonces ....

**2:** entonces financiarían con lo deprimido

**1:** si estamos con la manera de eso, no sé cómo exactamente pero su va a buscar la forma, ya que esta vía no funciona, se están buscando permisos y tratando de hacerlo todo con la delegación no....

**2:** oiga estas son como iniciativas de ustedes para aliviar todos estos problemas urbanos

**1:** si, ya hay reuniones con los de la delegada de ahora y la anterior y se ve la solución a que no haya caos vial, ahí para que se alivie un poco más...

**2:** este, así se llama el instrumento que utiliza la secretaria de desarrollo urbano, se llama sac, sistema de actuación por cooperación donde ellos piden que las empresas que invierten aquí voluntariamente hagan acciones de litigación que es lo que usted....

**1:** yo creo que sí, así fue, yo en ese tema casi no me meto pero, están los abogados y gentes de gestoría y los miembros y los directores, entonces digo también si uno construye todo esto y hay caos, tiene que haber una solución que es lo que ha sido la empresa que siempre esta con la mejor disponibilidad de para hacer soluciones y que esto funcione no....

**2:** si también este....

**1:** un carril de bicicletas que se une a l peri también, está mejor con árboles y lleva parque lineal no y es la vía de terracería que muchos usaran para correr o pasear ahí con sus carriolas que se pegue a la entrada de los museos y todo eso y ya se va viendo mejor presencia y mejor imagen....

**2:c**

**1:** hídole no sé porque yo me imagino que el plan regulador no se decide en los cambios de uso del suelo, tienen que ver la densidad poblacional, aquí en estos terrenos no había nada entonces pues se debió haber respetado esto, esa densidad, sin embargo ahí si ya existe una gran densidad poblacional o con las casitas o con lo que hay, no se podría, sería muy caro, es la propiedad de muchas familias, imagínese, centenares, aquí porque eran naves, estaba el área libre .....

**2:** nuestra hipótesis es esa, en su investigación es justo esa que estas estos habitantes, tipo de colonias son dueños y pues en primera no quieren vender, les han ido a ofrecer incluso del lado de Moliere han ido inmobiliarias a ofrecer por sus predios pero ellos no están dispuestos....

**1:** no yo creo que aquí, creo que es muy difícil porque para juntar 4 casitas y hacer un edificio de 5 pisos y la calle es de un sentido, entonces el reglamento te dice que la altura del edificio va en proporción al ancho de la calle, no, tendría que ser mucho más predios en una esquina y yo ya lo veo muy difícil, porque una familia va a decir porque, o una viejita o un entestado, entonces ya si te queda un hueco ahí pues entonces ya no se puede, bueno yo lo veo muy difícil, también en la colonia, estos están ahí como en un oasis no ¿? Salen y van al cine, atraviesan y van a Polanco, ahí está Chedraui está el club ahí, hay un club ahí bonito, este... yo lo veo ahí muy difícil porque permite el gobierno, porque el uso del suelo tiene una nomenclatura de vivienda de familia entonces para que lo permita.... Ya es muy difícil....

**2:** para usted cual sería la misión de estos proyectos que son proyectos de uso de suelo mixto tomando en cuenta de que plaza Carso es el proyecto de uso de suelo mixto más grande de América Latina

**1:** aquí el uso de suelo se dio por la densidad, no había densidad, estaban vacías todas las fábricas, se salían a provincia, esta era de llantas o de que era de Euskadi creo y lo que es este se fueron a San Luis Potosí por ejemplo entonces ahí quedo libre, entonces la densidad, ya venias de los dos lados y en la do sur se formó un carril que quedo del doble de ancho, entonces los edificios se remitieron es lo que les digo de las alturas viene en proporción a los anchos de las calles entonces se cumplió con el reglamento, que eso es muy difícil que se cumpla, 20 casas y 8 las dejes en la calle, entonces ya sería muy caro por vivienda no .....

[.... Suenan el teléfono del señor.....]

**2:** le preguntaba esto porque este nosotros enmarcamos los proyectos de uso mixto como este que es el más grande de Latinoamérica bajo el discurso de la sustentabilidad que todo debe de estar este junto, primero densidad y que todo debe estar en convivencia, lo recreativo, lo cultural, el predio y lo comercial a diferencia de Santa Fe de cuando se proyectó Santa Fe ya ve que su sustentabilidad no estaba tan fuerte, tan arraigada y no este y no estaba en ese proyecto de uso de suelos mixtos tan presentes como ahora entonces este .....

**1:** si, fue, o sea los predios los tenían desde 2000 o 1998 todo se hizo el análisis de las licencias con este o los reglamentos... todo para cumplir no que funcionara los servicios y ehhh lo atractivo aquí también es que ya están estos servicios no las amenidades... el un edificio de oficinas ya entro la ULA hay carreras ahí licenciaturas y estas las fundaciones, el grupo que beca gente y que prepara personas también tiene más de dos minutos, entonces se trata de cubrir todo no de alto costo o sea son becas, son becarios que hacen las fundaciones que ayudan mucho a la gente, a la cultura es una gran preocupación, que la gente se cultive, que lea y también hay una oficina del Instituto Carlos Slim de la educación, de la cultura y de la educación, ya va a haber uno de la cultura, cultura general que cualquiera diga oye pues Amsterdam no, el Cairo esto, que la gente empieza a leer, todo esto es la inquietud, si, lo apoyan mucho y los becarios mas no, los fortalece más, este lo promueve mucho ....

**2:** si, el becario, si ehhh una de las empresas que ha crecido mucho y que tiene presencia acá en Nuevo Polanco, es la empresa de servicios Isa Business Center que rentan aquí dos pisos y todo ....

**1:** un piso, si ahí rentan oficinas de una por ejemplo una sala de juntas 8 días porque vienen empresas de todos lados de provincia o una oficina de 20 m<sup>2</sup> con tres escritorios y ellos proporcionan la secretaria y todo el servicio no y ahí va

**2:** ese modo de negocio es muy....

**1:** hay un edificio ahí junto a este río San Joaquín ahí por donde esta la casa de moneda, son dos edificios nuevos de otro grupo y también rentan ellos ahí.

**2:** ahhh si este ahí está frente a la embajada

**1:** si también ahí hay

**3:** sí que hasta kínder tienen ahí adentro

**1:** si, si hay una señora madre soltera y donde deja al niño no, ahí andan batallando, entonces, entonces que este ahí no.

**2:** muy bien, por ultimo usted consideraría que este tipo de proyectos y su éxito este comercial inmobiliario puede llegar a rebasar la, a los servicios urbanos en proporción a la ciudad, el gobierno de la ciudad porque por ejemplo cuando hicimos una encuesta en lugares donde ya han estado aquí un tiempo, lo vimos, sobre todo el agua, dicen que, que la presión en el agua si es fuerte no, y sobre todo que hay algunos días que deja de caer, bueno no, en algunos días por la noche ya no cae o así y se tienen que esperar horas, esto si genera una afectación

**1:** no, aquí en estos terrenos había pozos con agua y esta todo los asientos se, el agua se toma del pozo, hay cisterna y bomba tal vez para tanta altura, pues con una toma de la calle no o que llenes una

cisterna no, no te da, entonces con el pozo se cubre no lo que es aquí serian tomas d la calle, toda esa agua, como son edificios inteligentes estos de Telcel y los de allá, el de Carso es el nuevo, este se recicla el agua para regar, para riego, para pisos, para baños no entonces no hay y ya hay plantas de tratamiento para soltar todo a la calle o los residuos para que todo se recicle todo , entonces son categorías lift horn que es una que desde los materiales que se utilizaron este son controlados no son por ejemplo con la iluminación son leds ahorro de energía y los sensores , el aire acondicionado, el agua helada es la que recicla la suben y la rotan para entrar agua helada y retorno, florures y la mandes aquí al shiddler en esta azotea y ese shiddler le suministra a los otros edificios entonces todo está muy controlado, claro es más caro construir eso pero ha funcionado y la gente que viene a rentar lo paga , pues dice ahhh mira hay leds y un árbol ...

**3:** y eso es lo que busca la gente

**1:** si, la gente ya no es de oficinas, las empresas americanas o incluso de aquí, Dupont o que ya están aquí, ellos luego luego pagan

**2:** bien, tu querías hacer una pregunta, o querías decir una cosa importante

**3:** Mmmmm no

**2:** quería preguntar una cosa importante eh, ya se me olvido

**1:** entonces no saquen nada ahí publicado eh

**3:** No eh no para nada

**1:** mi hija ahora está estudiando un doctorado, tiene una maestría, es veterinaria, entonces yo me animo y digo voy a platicar con los jóvenes no

**3:** Si no es nada nada

**1:** nada más díganme dónde y ni los pelan imagínense y te lo dicen, muchos no piensan así, entonces yo aquí con ustedes se los va a llevar la delegada rápido

**2:** no pues ya sería todo, ya tenemos la visión del futuro inmobiliario

**1:** yo soy ingeniero civil, estudie en el 72, no estudie maestría porque me case luego luego y tuve que trabajar, pero me han tocado muchas etapas de ahí de construcción y de me toco mover focal, esto fue durante la revolución,

**3:** cambio mucho la forma en que se....

**1:** en construcción y en ideas de cómo hacerlo y la visión comercial que eso en la escuela nunca te lo dicen, tu vienes y dices es una nave ahí pero después ya empezó a entrar la ecología, planeación y la ingeniería del tránsito, entonces este ha ido absorbiendo como va habiendo cambios, ustedes son privilegiados que ya lo tienen y están viendo visualizar más a futuro, que es como en la contaminación es una locura.

**3:** y por ejemplo de las empresas que rentan aquí, hay muchas que renten y se vayan, bueno que vengan transitoriamente un mes o algo así

**1:** no, transitorias son las que rentan en isa pero ellos tienen oficinas grandes, corporativos en saltillo y no sé dónde, vienen y hacen un contrato de 6 meses y se van. Las que vienen a quedarse si son 5, rentamos 3, no rentamos 5, 7 y 10 años con renovaciones iguales a más 3, más 5 u otros 10 y ya ahí esta uno recibe su renta, entonces se le compra, ellos nos rentaron por 10 años

**2:** entonces...

**1:** la ULA que es la universidad latina entro por 5 años ya nos está pidiendo 1000 mts. Más porque está funcionando, entonces de ir aquí a la del valle a estudiar y regresar o mandar a tu hijo, muchos viven aquí a menos de 2 cuadras entonces ya que como que la gente está viendo el beneficio de tener todo cerca no,

**2:** claro

**1:** ya no era lo que eran antes las colonias ibas a una colonia, había un mercadito y la iglesia, unos 3 changarritos, su estanquillo no, su tortillería y una escuela, pero todo eso se rebaso mira esta colonia

ahí se ve la iglesia, por ahí hay una escuela, bueno ya hay 3 edificios y el supermercado que ahí era la general motors no, pero la idea de inicial que hizo hurton en el 50 era esa no, lo que los funcionarios eran ya no

**3:** se olvidaron del plan

**1:** del plan o sea llegas a tu colonia y les das empleo a los de tu colonia, que es la economía lo que podría funcionar, ahorita ya es todo global, esos quieren un refresco van al Chedraui, bueno, pero esa era la idea, se perdió, rebaso la gente

**2:** Pero esos proyectos atraen más a las formas de vida de barrio, de manera corporativa

**1:** si, no debería de haberse perdido y la policía que saludaba a las familias, antes veías una patrulla ahora donde la ves o ahí te construyeron 5 edificios de 500 gentes no van a ir al changarrito, o sea, fue progreso, bueno

**2: bueno muchas gracias.**