

**TRANSFORMACIONES URBANAS EN EL  
CONTEXTO NEOLIBERAL**

**La Colonia Condesa en Ciudad de México: hacia  
un proceso de gentrificación**

**LUIS ALBERTO SALINAS ARREORTÚA**

Doctor en Geografía

*Este documento es un resumen de la tesis doctoral "Transformaciones urbanas en el contexto neoliberal. La Colonia Condesa en Ciudad de México: hacia un proceso de gentrificación", dirigida por el profesor Adrián Guillermo Aguilar Martínez y leída por su autor el día 20 de mayo de 2013, en la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad Nacional Autónoma de México.*

Marzo / Abril 2014

<b>Director:</b>	José Fariña Tojo
<b>Consejo de Redacción:</b>	
<i>Director</i>	Ester Higuera García
<i>Jefe de redacción</i>	María Emilia Román López
<i>Vocales</i>	Julio Alguacil Gómez (Univ. Carlos III de Madrid), Pilar Chías Navarro (Univ. Alcalá de Henares, Madrid), José Antonio Corraliza Rodríguez (Univ. Autónoma de Madrid), Alberto Cuchí Burgos (Univ. Politécnica de Cataluña), José Fariña Tojo (Univ. Politécnica de Madrid), Agustín Hernández Aja (Univ. Politécnica de Madrid), Mariam Leboreiro Amaro (Univ. Politécnica de Madrid), Rafael Mata Olmo (Univ. Autónoma de Madrid), Fernando Roch Peña (Univ. Politécnica de Madrid), Carlos Manuel Valdés (Univ. Carlos III de Madrid)
<b>Consejo Asesor:</b>	M <sup>a</sup> Teresa Arredondo (Directora de Relaciones con Latinoamérica, Univ. Politécnica de Madrid), Luis Maldonado (Director de la Escuela Superior de Arquitectura, Univ. Politécnica de Madrid), Antonio Elizalde, Julio García Lanza, Josefina Gómez de Mendoza, José Manuel Naredo, Julián Salas, Fernando de Terán
<b>Comité Científico:</b>	Antonio Acierno (Univ. Federico II di Napoli, Nápoles, ITALIA), Miguel Ángel Barreto (Univ. N <sup>al</sup> . del Nordeste, Resistencia, ARGENTINA), Luz Alicia Cárdenas Jirón (Univ. de Chile, Santiago de Chile, CHILE), José Luis Carrillo (Univ. Veracruzana, Xalapa, MÉXICO), Marta Casares (Univ. N <sup>al</sup> . de Tucumán, ARGENTINA), María Castrillo (Univ. de Valladolid, ESPAÑA), Mercedes Ferrer (Univ. del Zulia, Maracaibo, VENEZUELA), Fernando Gaja (Univ. Politécnica de Valencia, ESPAÑA), Alberto Gurovich (Univ. de Chile, Santiago de Chile, CHILE), Josué Llanque (Univ. N <sup>al</sup> . S. Agustín Arequipa, PERÚ), Angelo Mazza (Univ. Federico II di Napoli, Nápoles, ITALIA), Luis Moya (Univ. Politécnica de Madrid, ESPAÑA), Joan Olmos (U. Politécnica de Valencia, ESPAÑA), Ignazia Pinzello (Univ. degli Studi di Palermo, Palermo, ITALIA), Julio Pozueta (Univ. Politécnica de Madrid, ESPAÑA), Alfonso Rivas (UAM Azcapotzalco, Ciudad de México, MÉXICO), Silvia Rossi (Univ. N <sup>al</sup> . de Tucumán, ARGENTINA), Adalberto da Silva (Univ. Estadual Paulista, Sao Paulo, BRASIL), Carlos Soberanis (Univ. Francisco Marroquín, Guatemala, GUATEMALA), Carlos A. Torres (Univ. N <sup>al</sup> . de Colombia, Bogotá, COLOMBIA), Graziella Trovato (Univ. Politécnica de Madrid, ESPAÑA), Carlos F. Valverde (Univ. Iberoamericana de Puebla, MÉXICO), Paz Walker (Univ. de la Serena, Santiago de Chile, CHILE), Fernando N. Winfield (Univ. Veracruzana, Xalapa, MÉXICO)

Maquetación: Antonio Jesús Antequera Delgado: ciur.urbanismo.arquitectura@upm.es

Distribución: Maireia Libros: distribucion@maireia-libros.com

© COPYRIGHT 2014

LUIS ALBERTO SALINAS ARREORTÚA

I.S.S.N. (edición impresa): 1886-6654

I.S.S.N. (edición digital): 2174-5099

Año VII, Núm. 93, marzo-abril 2014, 74 págs.

Edita: Instituto Juan de Herrera

Imprime: FASTER, San Francisco de Sales 1, Madrid

## **DESCRIPTORES:**

Gentrificación / ciudad neoliberal / Ciudad de México / Colonia Condesa

## **KEY WORDS:**

Gentrification / neoliberal city / Mexico City / Colonia Condesa.

## **RESUMEN:**

Uno de los procesos de transformación urbana que se han observado en el contexto de la ciudad neoliberal es el retorno de población y del capital a los centros de las grandes ciudades, proceso al que suele ser nombrado como gentrificación principalmente en los casos de estudio de ciudades norteamericanas y de Europa occidental. Uno de los objetivos de este trabajo es aportar elementos que permitan caracterizar un proceso de gentrificación en un contexto latinoamericano, diferenciándolo de las características del discurso dominante en casos de estudio de ciudades norteamericanas y de Europa occidental. Esto mediante un diálogo, por un lado, entre el estado del arte de la gentrificación, y por otro lado, mediante un análisis de las transformaciones que caracterizan a la colonia Condesa en la Ciudad de México. La información del caso de estudio se obtuvo de diversas instituciones públicas, por medio de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, levantamiento de uso de suelo y entrevistas semiestructuradas a actores clave. Esto permitió caracterizar un proceso de gentrificación en una ciudad latinoamericana y analizar sus consecuencias económicas y sociales.

## **ABSTRACT:**

One of the urban transformation processes that have been observed in the context of the neoliberal city is the return of population and capital to the centers of large cities, a process which is usually named as gentrification primarily on case studies of cities U.S. and Western Europe. One objective of this work is to provide elements to characterize a process of gentrification in a Latin American context, differentiating features of the dominant discourse on case studies of American and Western European cities. This through a dialogue, on the one hand, between the state of the art of gentrification, and secondly, through an analysis of the transformations that characterize the Condesa neighborhood in Mexico City. The case study information was obtained from various public institutions, through the Law of Transparency and Access to Public Information of the Federal District, land use survey and semi-structured interviews with key actors. This allowed us to characterize a process of gentrification in a Latin American city and analyze its economic and social consequences.

### **CONSULTA DE NÚMEROS ANTERIORES/ACCESS TO PREVIOUS WORKS:**

La presente publicación se puede consultar en color en formato pdf en la dirección:

*This document is available in pdf format and full colour in the following web page:*

<http://www.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo/publicaciones/ciurnumeros.html>

## ÍNDICE

Introducción.....	05
1 Reestructuración económica neoliberal.....	11
1.1 Reestructuración económica y territorial.....	11
1.2 Metrópolis desarrollista.....	11
1.3 Metrópolis neoliberal.....	14
1.4 Neoliberalismo realmente existente en el espacio urbano.....	17
1.5 Empresarialismo urbano.....	19
2 Procesos urbanos en áreas centrales.....	22
2.1 Proyectos urbanos en la metrópolis neoliberal.....	22
2.2 Proceso de gentrificación.....	22
2.3 Concepto de gentrificación.....	23
2.4 Discusión sobre el proceso de gentrificación.....	24
2.5 Ausencia de perspectiva crítica sobre el uso del concepto de gentrificación.....	28
2.6 Discusiones recientes de la gentrificación.....	30
2.7 Tendencias y discusión en América Latina.....	31
3 La Colonia Condesa.....	33
3.1 Antecedentes y características principales.....	33
3.2 Cambios sociodemográficos.....	35
3.3 Características de la composición sociodemográfica.....	35
4 Transformaciones recientes de la Colonia Condesa.....	38
4.1 Actividad económica.....	38
4.2 Crecimiento de establecimientos comerciales y oficinas.....	38
4.3 Transformación del uso de suelo y giro mercantil.....	43
4.4 Dinámica actual del sector inmobiliario.....	47
4.5 ¿Gentrificación en la Colonia Condesa?.....	52
4.6 Transformación sociodemográfica.....	52
4.7 Inversión y transformación de la colonia.....	53
5 Reflexiones finales.....	57
6 Bibliografía.....	61



## INTRODUCCIÓN

Los cambios del proceso de acumulación del capital que se han producido desde los años setenta del siglo XX han repercutido de manera evidente en la construcción del espacio urbano. Algunos de los elementos que se agudizaron y que caracterizan las actuales transformaciones urbanas son: crecimiento y expansión de grandes ciudades, conformación de ciudades – región, segregación social y residencial, construcción de barrios cerrados, conformación de nuevas centralidades y diversos proyectos de intervención en los centros históricos y áreas centrales. Este trabajo se centra en el creciente interés respecto a las áreas centrales<sup>1</sup> de las grandes ciudades, el cual comienza a surgir a partir del argumento del deterioro urbano. No obstante, el deterioro urbano, no es una condición determinante para que se produzcan distintas intervenciones, sino que de manera mayoritaria, son los intereses económicos los que van imponiendo las transformaciones urbanas en el periodo neoliberal.

Son diversas las estrategias y objetivos que se desarrollan para intervenir en los centros históricos y en las áreas centrales, desde el ámbito de la administración pública, el capital privado y diversos sectores de la sociedad, desde objetivos para conservar el patrimonio, mejoramiento de viviendas, infraestructura y espacios públicos hasta proyectos cuyos objetivos se basan en la dinámica económica: oferta de vivienda, oferta de espacios de consumo tanto comercial como cultural, estimular el turismo y conformar espacios atractivos para la inversión de capital privado. Sin embargo, las diversas estrategias suelen ser denominadas de distintas maneras: renovación urbana, restauración, rehabilitación, revitalización, regeneración, redesarrollo, recuperación, entre otros, los cuales, a pesar de que hacen referencia a distintos procesos urbanos, en muchos casos suele ser indistinta su utilización.

Si bien es cierto, cada concepto tiene su propia definición de los procesos de intervención, en algunos casos, la utilización de determinados conceptos en los discursos oficiales –programas de desarrollo urbano, normas, leyes, etcétera– suelen ser en sustitución por otros, ocultando las verdaderas intenciones, tal como ocurre con el concepto de gentrificación.

Dicho concepto hace referencia a procesos de transformación urbana cuyas consecuencias económicas y sociales como, desplazamiento de población, reinversión económica, cambios en la imagen urbana, entre otros, convierte que este concepto sea considerado, para el discurso oficial como una “mala palabra” (Smith, 1996:225), pues es un concepto que desde su origen hace referencia a un “problema social” (Slater, 2006:752) por un sector de la población de ingresos medios y altos, que al amparo de los distintos niveles de gobierno, construye espacios para la reproducción del capital, despojando para ello a sectores con menores ingresos económicos. Debido al argumento anterior, es una razón por la cual no suele ser muy común utilizar el concepto de gentrificación para explicar los procesos de transformación de las áreas centrales.

---

<sup>1</sup> En esta investigación se utiliza el término de áreas centrales para referirnos las áreas cercanas al centro histórico que presentan una concentración y diversidad de actividades relacionadas al comercio y al sector servicios.

No obstante, el concepto de gentrificación ha sido muy útil para definir diversos procesos que se han desarrollado en América del Norte y Europa occidental, mientras que ha sido muy poca su aplicación para casos de estudio de ciudades latinoamericanas. Aunque si bien es cierto, recientemente se muestra un creciente interés al respecto principalmente desde la última década, a partir del cual ya son notorios los diversos trabajos empíricos que se han realizado.

El presente trabajo busca comprender los elementos que caracterizan procesos de transformación urbana en la metrópolis neoliberal, principalmente los que tienen que ver con las áreas centrales de las grandes ciudades. Bajo este contexto, se analiza las transformaciones económicas y sociales en un barrio céntrico de la Ciudad de México, la Colonia Condesa y discutir las bajo el concepto de gentrificación. Esto se busca a partir de la pregunta de investigación: ¿Cuáles son las principales transformaciones económicas y sociales que se han producido en la Colonia Condesa en el contexto de metrópolis neoliberal?

Se maneja la hipótesis de que las principales transformaciones en la colonia Condesa a partir de los años noventa del siglo XX tienen que ver con el crecimiento de la actividad comercial y oficinas además de desarrollos habitacionales en altura, incentivado por ser una colonia céntrica de la ciudad, con diversos atributos urbanos y una apreciada localización, lo que ha generado aumento en los precios de los servicios públicos, aumento de los precios de venta y renta de inmuebles destinados a uso habitacional, comercial y oficinas y movimientos de emigración e inmigración de población, lo que ha cambiado las características sociodemográficas de la Colonia, convirtiendo a la colonia en un espacio selectivo destinado para un sector de población de ingresos altos. Siendo estos los principales rasgos que se pueden caracterizar como un proceso de gentrificación.

El trabajo está estructurado en cuatro secciones los cuales se ha hecho un resumen de la tesis original para esta publicación. En la primera sección se retoman las transformaciones urbanas que implican la reestructuración urbana neoliberal, es decir, el paso de una metrópolis desarrollista a una metrópolis neoliberal en el cual se destacan las principales tendencias de transformación así como sus consecuencias económicas y territoriales que caracterizaron, de manera general, a las grandes ciudades de América Latina. Aunado a lo anterior se centra nuestra atención en la metrópolis neoliberal a partir del cual se realiza un análisis de tendencias similares en procesos urbanos que atraviesan las ciudades latinoamericanas, apoyados con las nociones conceptuales de "neoliberalismo realmente existente" y "empresarialismo urbano", las cuales nos permiten comprender procesos de transformación urbana y diferenciar las consecuencias económicas, sociales y territoriales entre diferentes ciudades como dentro de las mismas ciudades.

Dicho análisis nos permite entender procesos en común en las ciudades latinoamericanas en el contexto neoliberal y diferenciar consecuencias. A partir del cual podremos establecer el marco teórico mediante el cual se analiza las transformaciones del caso de estudio. Un concepto utilizado frecuentemente en países de habla inglesa y de creciente utilización en diversas partes del mundo para

explicar las transformaciones económicas y sociales acontecidas en las áreas centrales de la metrópolis neoliberal es el concepto de gentrificación, razón por la cual, en la segunda sección se analiza la evolución conceptual de este proceso, sus orígenes y elementos que caracterizan los diversos casos de estudio. Además, se discute algunas posibles causas de la escasez de utilización del concepto en casos de ciudades de América Latina.

En la tercera sección se revisan los antecedentes históricos de la colonia Condesa, sus características principales para poder apreciar cuáles han sido las transformaciones recientes. Así también, se realiza un análisis de las transformaciones sociodemográficas a partir de datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática a partir del censo de 1990 hasta el último realizado en 2010, lo que nos permitirá interpretar las razones por las cuales se producen dichas transformaciones sociodemográficas.

Y en la cuarta sección se analizan las características que definen la transformación e incremento de la actividad comercial, distinguiéndose en particular los cambios de uso de suelo, de habitacional a comercial y oficinas, y cambio de giro mercantil que son aquellos establecimientos que de ser giros de bajo impacto (tienda de abarrotes, tortillería, reparación de calzado, etcétera) se convierten a giros de alto impacto (establecimientos mercantiles con venta de bebidas alcohólicas como restaurantes, bares y centros nocturnos), además del desarrollo de edificios destinados a uso de suelo habitacional en antiguas casas, modificando la imagen urbana de la colonia Condesa.

De esta manera se muestra el crecimiento de la actividad comercial y la oferta de vivienda destinada para un sector de la población de ingresos medios y altos y, en este proceso, la participación del sector público y privado. Para concluir con las principales consecuencias económicas, sociales y territoriales generadas en la Condesa, y caracterizar los rasgos que definen el proceso de gentrificación por el cual está pasando dicha colonia.

En las conclusiones se establece las características que definen las transformaciones económicas y sociales que se han producido en los últimos años y la pertinencia y aportación en la utilización del concepto de gentrificación. Todo ello apoyados en la noción conceptual de empresarialismo urbano, cuya categoría de análisis nos permiten comprender cómo se lleva a cabo dichas transformaciones urbanas en el contexto de la metrópolis neoliberal.

### **Consideraciones metodológicas**

La metodología utilizada para la elaboración del presente trabajo se organizó de la siguiente manera: a partir de una revisión bibliográfica se realizó un análisis de los argumentos teóricos acerca del desarrollo de la metrópolis desarrollista y la metrópolis neoliberal, basado en autores latinoamericanos principalmente, mientras que para el análisis de la metrópolis neoliberal se incorporaron las contribuciones teórico-conceptuales de reconocidos autores norteamericanos e ingleses. Con dicho

análisis se conformó las aportaciones de la primera y segunda sección de la presente investigación.

Para conocer las características actuales de la composición sociodemográfica de la población que reside en la colonia Condesa, tratada en la sección cuarta, se utilizaron los censos y conteos de población que realiza el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) de los años 1990, 1995, 2000, 2005 y 2010, cuyos datos los proporciona a partir de una división territorial mediante Áreas Geostadística Básica (Ageb).

Aunado a lo anterior, se recurrió a solicitar información con base en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal en distintas dependencias del gobierno local, tales como: Delegación Cuauhtémoc, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Contraloría General del Distrito Federal, Instituto de Verificación del Distrito Federal y Secretaría de Finanzas. Además se realizó un levantamiento de uso de suelo, durante el primer semestre del 2011, de cada uno de los 1342 predios localizados en la colonia Condesa.

Respecto a la información de la dinámica del sector inmobiliario, se obtuvo a partir de información del sitio electrónico especializado: *metroscubicos*, siendo un referente para conocer la oferta de vivienda actual, así también se consultaron diversos estudios realizados en este sitio sobre el comportamiento inmobiliario.

Tanto el levantamiento de uso de suelo como la información del sector inmobiliario se complementó con entrevistas semiestructuradas, ya que estas permiten que la información no se disperse y, al mismo tiempo, se puede incorporar información nueva. Las entrevistas fueron individuales y contemplaron a autoridades locales, dueños y encargados de establecimientos mercantiles y representantes del sector inmobiliario y vecinos de la colonia.

Según Hernández, Fernández y Baptista (2006) por lo general son tres los factores que intervienen para determinar el tamaño de la muestra: 1) capacidad operativa de recolección y análisis (número de casos que podemos manejar de acuerdo a los recursos que disponemos); 2) entendimiento del fenómeno (número de casos que nos permiten responder a las preguntas de investigación) y 3) naturaleza del fenómeno bajo análisis (si los casos son frecuentes y accesibles o no, si el recolectar información sobre éstos lleva relativamente poco o mucho tiempo) (Hernández, Fernández y Baptista, 2006:562). En la presente investigación, el tamaño de la muestra fue determinado por el entendimiento del fenómeno, lo cual quiere decir que se hizo de acuerdo al número de casos que nos permitieron responder a las preguntas de investigación y que resultaban repetitivas en distintos temas.

En agosto y septiembre de 2011 se realizó un primer acercamiento con personajes que podrían ser parte de los informantes clave, para conocer si la guía de la entrevista semiestructurada era adecuada para recopilar información que cumplieran con los objetivos de la investigación. Conforme se fueron realizando, transcribiendo y analizando las entrevistas, se fue configurando una diversidad de experiencias que mostraban diversas similitudes, es decir, argumentos repetitivos,

lo que aunado a los tiempos programados para la realización del presente estudio, detener la obtención de información. Se realizaron un total de 38 entrevistas individuales. Para las cuales se utilizaron 4 formatos de entrevista dirigidas a: residentes antiguos (con más de 20 años viviendo en la colonia); residentes recientes (con menos de 7 años viviendo en la colonia); propietarios o encargados de establecimientos mercantiles y; autoridades locales. La selección de informantes se realizó de la siguiente manera:

- **Administración pública:** se seleccionó a personas que incidieran directamente en la colonia o que conocieran de cerca los problemas de la zona como ex-Jefes Delegacionales, Directores de la Territorial Roma-Condessa, Jefe de la Unidad Departamental de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, Jefe de Ventanilla Única de la Delegación Cuauhtémoc y Subdirector del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), realizándose un total de 8 entrevistas. A los 8 entrevistados se les da un pseudónimo, el cual hace referencia únicamente a la dependencia autoridad de la cual dependen, ya sea de la Delegación Cuauhtémoc o de la Secretaría de Desarrollo Urbano (SEDUVI) (Figura 1). Cabe mencionar que se solicitaron entrevistas mediante oficios que acreditaban que la información formaba parte de una investigación para el programa de posgrado de la Universidad Nacional Autónoma de México, sin acceder a la petición realizada por no tener disposición de tiempo. Dichas solicitudes se dirigieron a: Jefe de la Delegación Cuauhtémoc (2009-2012) Agustín Torres Pérez. Director de Jurídico y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, Arturo Pradel García responsable de otorgar los cambios de giro mercantil y licencias de apertura de negocios. Director General de Desarrollo Urbano de SEDUVI. Y Directora de Instrumentos para el Desarrollo Urbano de SEDUVI encargada de emitir los certificados de uso de suelo.
- **Sector privado:** se recurrió a dueños y encargados de establecimientos comerciales y desarrolladores y comercializadoras del sector inmobiliario a partir del método "bola de nieve", entrevistando a 9 personas.
- **Sector social:** se entrevistó a vecinos, presidentes e integrantes de asociaciones vecinales y del comité ciudadano de la colonia Condessa quienes han seguido de cerca las transformaciones recientes, entrevistando a un total de 21 vecinos (Ver Figura 1).

Las entrevistas al sector público se realizaron en sus oficinas correspondientes, cuya duración no sobrepasaron los 30 minutos salvo contadas excepciones. También las entrevistas realizadas al sector privado se realizaron tanto en los establecimientos comerciales como en las oficinas de los desarrolladores y comercializadoras inmobiliarias, las cuales tuvieron una duración entre 30 y 50 minutos. Mientras que las entrevistas al sector social se realizaban tanto en sus domicilios como en espacios públicos, en particular en el parque España y parque México, las cuales duraron entre 50 minutos hasta 1 hora 40 minutos. El análisis de la información se realizó a partir de la transcripción textual de las entrevistas para poder realizar un análisis detallado de cada argumento expuesto por los entrevistados.

<b>Sector público</b>			
<b>Núm.</b>	<b>Fecha</b>	<b>Entrevista</b>	<b>Dependencia</b>
1	Octubre de 2011	Fernando	Delegación Cuauhtémoc
2	Octubre de 2011	Fabio	SEDUVI
3	Octubre de 2011	Olivia	Delegación Cuauhtémoc
4	Octubre de 2011	Jaime	Delegación Cuauhtémoc
5	Octubre de 2011	Victoria	Delegación Cuauhtémoc
6	Noviembre de 2011	Manuel	Secretaría de Seguridad Pública del D.F.
7	Enero de 2012	Mario	Delegación Cuauhtémoc
8	Enero de 2012	Andrés	SEDUVI
<b>Sector privado</b>			
<b>Núm.</b>	<b>Fecha</b>	<b>Entrevista</b>	<b>Actividad</b>
9	Septiembre de 2011	Moisés	Comercio
10	Octubre de 2011	Miguel	Comercio
11	Octubre de 2011	Dante	Comercio
12	Octubre de 2011	Pablo	Comercio
13	Febrero de 2012	César	Comercio
14	Febrero de 2012	Oscar	Inmobiliario
15	Febrero de 2012	Juan	Inmobiliario
16	Febrero de 2012	Enrique	Inmobiliario
17	Marzo de 2012	Daniel	Inmobiliario
<b>Sector Social</b>			
<b>Núm.</b>	<b>Fecha</b>	<b>Entrevista</b>	<b>Tiempo de residencia</b>
18	Septiembre de 2011	Martín	21 años
19	Septiembre de 2011	Aarón	27 años
20	Septiembre de 2011	Oscar	21 años
21	Octubre de 2011	Sara	20 años
22	Octubre de 2011	Jennifer	29 años
23	Octubre de 2011	Jovani	35 años
24	Octubre de 2011	Miriam	55 años
25	Octubre de 2011	Malú	30 años
26	Octubre de 2011	Mirna	72 años
27	Octubre de 2011	Mireya	20 años
28	Octubre de 2011	Alonso	26 años
29	Enero de 2012	Julio	50 años
30	Septiembre de 2011	Miguel	4 años
31	Septiembre de 2011	Jorge	2 años
32	Noviembre de 2011	Santiago	1 año
33	Noviembre de 2011	Juna	3 años
34	Enero de 2012	Osmar	3 años
35	Enero de 2012	Luisa	4 años
36	Febrero de 2012	Ignacio	3 años
37	Febrero de 2012	Maricela	4 años
38	Febrero de 2012	Javier	4 años

\*Nota: todos los nombres de las personas entrevistadas son pseudónimos

Figura 1. Entrevistas realizadas al sector público, sector privado y sector social

Fuente: Elaboración propia a partir del trabajo de campo realizado de agosto de 2011 a marzo de 2012

## **1 REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA NEOLIBERAL**

### **1.1 Reestructuración económica y territorial**

Diversos autores han discutido los cambios ocurridos en el proceso productivo de acumulación global del capital y sus distintas repercusiones territoriales que se produjeron en diversas partes del mundo (Harvey, 1990; Amin y Robins, 1992; Boyer, 1992; Ramírez y Hauser, 1996; Méndez, 1997; De Mattos, 2002; Mertins, 2005; Duhau y Giglia, 2008; Portes y Roberts, 2008; Ciccolella y Mignaqui, 2009; Pradilla, 2009; entre otros). Nos referimos a los cambios en el régimen de acumulación del capital, al pasar de una intervención estatal y un proceso productivo fordista a una acumulación basada en una economía de “libre mercado” apoyados en la aplicación de cambios tecnológicos conformando los sistemas flexibles de producción.

Estas transformaciones en el régimen de acumulación del capital, en términos generales, corresponde al modelo que fue adoptado e impulsado por los gobiernos de Thatcher y de Reagan en Gran Bretaña y Estados Unidos respectivamente, modelo que ha marcado la evolución de la economía mundial desde la década de los ochenta del siglo XX. (De Mattos, 2002:1; Peck y Tickell, 2002:380).

Los cambios en América Latina a partir de este modelo, en términos del desarrollo urbano, se pueden caracterizar de la siguiente manera: como la formación de una *metrópolis desarrollista*; inmersa, de manera general, en un proceso de concentración económica y poblacional en pocas ciudades, aunado a un proceso de expansión urbana caracterizado por un crecimiento continuo de población de bajos ingresos en la periferia de las grandes ciudades; y por otro lado, el desarrollo de una *metrópolis neoliberal*; la cual se destaca por presentar una tendencia hacia una nueva concentración o recentralización económica, básicamente de servicios al productor (financieros, legales, publicitarios, entre otros) y al consumidor, y una expansión urbana fragmentada (Janoschka, 2002; Borsdorf, 2003a; Olivera, 2007), donde la periferia urbana, además de caracterizarse por población de sectores de bajos ingresos, se estimula el asentamiento de sectores de población de ingresos medios y altos mediante el desarrollo de infraestructura y de equipamiento urbano, dando como resultado la proliferación de barrios cerrados, grandes centros comerciales, universidades privadas, centros de entretenimiento, entre otros, proceso que ha generado que se le denomine a las grandes ciudades latinoamericanas como: *ciudad insular* (ver Tella, 2005b:42; Duhau y Giglia, 2008:94).

### **1.2 Metrópolis desarrollista**

A inicios del siglo XX, las ciudades latinoamericanas tenían un escaso desarrollo industrial, debido a que las economías de la región dependían en buena medida de la exportación de productos de la actividad primaria y minera principalmente, sin embargo, aunado a la incipiente actividad industrial, en la búsqueda del desarrollo económico se propició una fuerte tendencia hacia la concentración económica en una ciudad principal.



En México, la Ciudad de México se muestra como la ciudad principal debido a la actividad económica generada y a la dinámica poblacional mostrada, convirtiéndose en el centro principal de destino para los movimientos migratorios rural - urbano, así también, se presenta un importante crecimiento de ciudades como Guadalajara y Monterrey; en Argentina, la ciudad principal que se consolidó fue Buenos Aires, mientras que Córdoba y Rosario presentaron un desarrollo ligeramente inferior; mientras que en Brasil, se produjo una excepción, con un movimiento *bicéfalo* (Valladares, *et al.*, 2008:155) en el cual se desarrollaron dos ciudades importantes, Sao Paulo y Río de Janeiro.

Este fenómeno de las ciudades macrocefálicas (Santos, 1987:106) va a caracterizar el crecimiento económico de las naciones latinoamericanas concentrado en una ciudad, lo que propició un rápido crecimiento poblacional.

A pesar de una incipiente industrialización, hacia la primera década del siglo XX, el crecimiento centrado en una ciudad en el contexto latinoamericano, produjo una creciente expansión territorial en las principales ciudades, caracterizado por el establecimiento de zonas industriales cercanas a los principales accesos, caminos, carreteras y vías férreas que conectaban a las ciudades con diversas zonas de vinculación económica.

Respecto a la población, junto a las zonas de incipiente industrialización, residía un sector de población de bajos ingresos que buscaban asentarse cerca de su lugar de trabajo, mientras que la población que no encontraban cabida en estas zonas, se estableció en lo que en ese entonces era la periferia urbana. Aunado a ello, importantes sectores de población, predominantemente de clase media y alta, se establecían hacia el *boulevard* principal (Borsdorf, 2003b:6), población proveniente primordialmente del centro histórico, abandonando viviendas que fueron ocupadas posteriormente por población de escasos recursos, situación que produce cambios en el valor real de las viviendas, en la medida en que pase a manos de nuevos ocupantes al ser abandonada por los anteriores, proceso conocido como *filtrado* (Goodall, 1977:290) o *sucesión* (Kunz y Coulomb, 2006:32)<sup>2</sup>.

Posteriormente, a finales de la década de los cuarenta, se apuesta por el crecimiento económico a partir del desarrollo industrial, es decir, se cambió el modelo agroexportador y se adoptó el régimen de acumulación *cuasi fordista*<sup>3</sup>, conformado por un modelo de desarrollo de Industrialización por Sustitución de Importaciones (ISI), generado a partir de la década de los cuarenta hasta los setenta (Hiernaux, 1998; De Mattos, 1999; González, 2002; Aguilar, 2003; Brenner, 2003; Escamilla, 2003; Duhau y Giglia, 2008; entre otros), dirigido hacia

---

<sup>2</sup> Para estos autores, la "sucesión" además de referirse a la sustitución de los residentes originales por unos nuevos residentes de menor estatus socioeconómico, también se puede aplicar a las actividades comerciales y de servicios, cuando las actividades existentes son reemplazadas por otras dirigidas a servir grupos de menor estatus socioeconómico (Kunz y Coulomb, 2006:32). Razón por la cual, en adelante se utilizará el concepto de "filtrado" para hacer referencia únicamente a la sustitución de residentes y "sucesión" para hablar de sustitución tanto de residentes como de actividades económicas.

<sup>3</sup> Retomo el término *cuasi fordista*, en relación a una incipiente industrialización de las ciudades de los países subdesarrollados respecto a la industrialización de los países desarrollados, (Ciccolella, 1999:6).



el mercado interno, mayoritariamente hacia la esfera de mercado de altos ingresos o suntuario de la burguesía (Pradilla, 2009:46). Dicho modelo, consistía en términos generales en:

- Creación de condiciones generales de la producción, la circulación y el cambio; construcción de ferrocarriles e infraestructura portuarias y vialidad carretera e instalaciones aeroportuarias posteriormente; generación de electricidad, conducción y potabilización de agua, y obras de desecación, drenaje y riego; la creación de sistema de comunicaciones telegráficas, telefónicas e inalámbricas, etcétera.
- Formación de un importante sector capitalista de Estado en la explotación y transformación de materias primas básicas para la exportación, como insumos industriales y energéticos (carbón, petróleo, gas industrial, por ejemplo).
- Mantenimiento de la condiciones concretas de explotación de la fuerza de trabajo, mediante una legislación laboral restrictiva, represión, control a través del sindicalismo oficial.
- Proteccionismo arancelario y aduanal de la industria y el comercio local.
- Estímulos, apoyos crediticios preferenciales, exenciones fiscales, y los donativos a la inversión industrial, comercial o turística en general, y apoyo a las exportaciones.
- Apoyos a la expansión industrial en ciertos puntos particulares del sistema urbano.
- Mantenimiento de la dominación política e ideológica de la burguesía local e imperialista sobre el conjunto de la sociedad (Pradilla, 2009:49-51).

Esta situación generó un crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) en la región con cifras promedio en la década de los cincuenta de 5.1 por ciento, en los sesenta de 5.7 por ciento y de 1970 a 1974 con un record histórico de 7.5 por ciento anual (Pradilla, 2009:45).

Este crecimiento se aprecia en algunas ramas del sector industrial, en particular, bienes de consumo inmediato, bienes de capital primario e intermedios (partes y piezas) de consumo semidurable (electrodomésticos, automóviles, equipos de oficina), y en los setenta, hacia la expansión del ensamblaje o maquila para exportación (Pradilla, 2009:55). Esta dinámica económica genera buena parte del empleo formal, propiciando un aumento de la clase media de la población, importante para la lógica de consumo del modelo fordista de acumulación<sup>4</sup>. Aunado a ello, el Estado muestra un fortalecimiento en la participación de la actividad económica, controlando el creciente sector industrial, además del crecimiento de diversos servicios públicos, mejorando las condiciones de vida para un sector significativo de la población con empleo formal, lo que se conocería posteriormente

---

<sup>4</sup> Las modificaciones no se dirigían únicamente a la producción en serie, sino a la organización misma del trabajo, a las jornadas, a los salarios, para poder “uniformar” los productos y el consumo, además de que aseguraría un mercado de consumo y un poder adquisitivo (Harvey, 1990:147).

como *Estado benefactor*. Este periodo de crecimiento económico concentrado, convierte a las grandes ciudades de la región en espacios atractivos para un sector de la población que buscaba mejorar sus condiciones de vida, motivando importantes movimientos migratorios, principalmente campo-ciudad, conformando este elemento como un factor detonante del explosivo crecimiento de las principales ciudades.

Estos movimientos de población, que se producen en el espacio urbano, muestran, en términos generales, dos principales tendencias: por un lado, un proceso de filtrado en las áreas centrales, es decir, el establecimiento de un sector de población de bajos ingresos en áreas que han presentado cierto deterioro por el abandono de residentes, agudizando la *marginalidad espacial del centro urbano* reproduciendo los *cortiços* (en Brasil), los conventillos (en Argentina y Bolivia), y las vecindades (en México). Por otro lado, en la periferia urbana, una de las alternativas de un buen número de personas de bajos recursos, fue la ocupación de terrenos de forma irregular, caracterizando este espacio por viviendas en su mayoría de autoconstrucción, representando un 60% de las viviendas construidas en la Ciudad de México (Duhau, 1991:141 y Ward, 2004:133), y entre un 40% y 50% en ciudades como Río de Janeiro, Buenos Aires y Santiago de Chile (Katzman, *et al.*, 2008:486), conformando una *marginalidad espacial suburbana* como las favelas (en Brasil), los barrios de ranchos (en Venezuela), las villas miserias (en Argentina), y las colonias populares (en México).

Si bien es cierto este periodo se caracterizó por presentar las cifras de crecimiento económico sostenido más importantes de la región, lo que contribuyó al mejoramiento de la calidad de vida de un sector de la población con empleo formal, además de que se promovió una importante inversión pública en la infraestructura y equipamiento urbano. Sin embargo, el Estado, en la búsqueda de un desarrollo económico nacional sustentado en el modelo ISI, no pudo satisfacer a cabalidad las demandas sociales de un creciente sector de población que se concentraba en las grandes ciudades, expresado entre otros factores, por el creciente empleo informal<sup>5</sup>, y por la marginalidad urbana, tanto de las áreas centrales como en las suburbanas, situación que conforma una ciudad latinoamericana polarizada (Borsdorf, 2003b:6).

### 1.3 Metrópolis neoliberal

Hacia finales de los años setenta del siglo XX, en el contexto internacional se producen cambios en el modelo de acumulación de capital, al pasar de un modelo de producción fordista predominante, a coexistir con el modelo de acumulación flexible regulado a partir de las políticas neoliberales. Esta situación, en los países latinoamericanos, se traduce en la concepción de la adopción de un modelo de crecimiento económico hacia "afuera" (Borsdorf, 2003b:6; CEPAL, 2005:39; Pradilla, 2009:115), es decir, un modelo de Industrialización Orientado a las

---

<sup>5</sup> "La definición tradicional se basa en la definición de la Organización Internacional del Trabajo, la cual califica de informales a todos los trabajadores familiares no remunerados, trabajadores domésticos, trabajadores independientes no profesionales y empleadores y/o empleados de empresas menores a 10 trabajadores", mientras que "La definición legalista califica de trabajador informal a todo aquel que no cuenta con seguridad social." (Joseph, *et al.*, 2008:381).

Exportaciones (González, 2002), a partir de la implementación de políticas neoliberales, introducido en la región a partir de regímenes dictatoriales en Chile (1973), Uruguay (1973) y Argentina (1976) inicialmente.

Algunas de las políticas que caracterizan al periodo neoliberal son: la privatización de empresas públicas, permitir la inversión privada en las actividades económicas que anteriormente realizaba el Estado e incluso en los sectores estratégicos, eliminación gradual de los aranceles a la importación, firma de diversos tratados comerciales, reducción de la inversión pública además de implementar diversos incentivos fiscales para la atracción de capital privado, privatización de servicios, descentralización de la administración pública brindando mayor autonomía a los gobiernos locales, entre otras.

La implementación de políticas neoliberales, aunado a un desarrollo tecnológico basado en las tecnologías de la información y comunicaciones, modificó tanto la forma de producción como la organización de las empresas, impactando de manera significativa en las grandes ciudades. Esta reestructuración económica en la metrópolis neoliberal, se caracteriza por acelerar un proceso de desconcentración industrial y poblacional<sup>6</sup> hacia la periferia metropolitana, continuando con un proceso de expansión urbana metropolitana y regional. Aunado a esta doble desconcentración, se produce una nueva concentración o recentralización de nuevas y diversas actividades que han crecido en los últimos años, en particular de servicios al productor<sup>7</sup> (servicios financieros y de seguros, inmobiliarios, profesionales legales y de contabilidad, científicos y técnicos, principalmente) en las principales ciudades, es decir, una *recentralización con desconcentración* (Hiernaux, 1998:113)<sup>8</sup>. Mientras que en el interior de las grandes ciudades, se genera una dispersión de estas actividades económicas, transformando la estructura intraurbana, al pasar de una funcionalidad monocéntrica a una policéntrica (Aguilar, 2002:7, Goulart, 2005:1), situación que caracteriza a las grandes metrópolis latinoamericanas.

Es importante mencionar que la concentración y crecimiento de las actividades ligadas a los servicios al productor en las ciudades latinoamericanas ha contribuido a incrementar las desigualdades en los ingresos, pues la generación de empleo, relativamente pocos, a partir de estas actividades requieren de personal altamente cualificado cuyos altos ingresos distan mucho del ingreso promedio. De esta manera, la situación de la población económicamente activa en América Latina ha

---

<sup>6</sup> A pesar de la implementación de distintas políticas en diversos países por revertir este proceso y generar una desconcentración industrial y poblacional, continua esta tendencia concentradora, así por ejemplo, en un trabajo publicado en 2005 se establece que la Ciudad de México concentra el 14% de la población y genera el 34% del PIB, Sao Paulo presenta 10% de concentración poblacional y un 40% del PIB de Brasil (Gaspar, 2005:32), mientras que Buenos Aires hacia 1999 posee un mayor peso que las ciudades anteriores concentrando cerca de un 35% de la población y generando un 53% del PIB (Ciccolella, 1999:27).

<sup>7</sup> Las ciudades latinoamericanas registran un crecimiento del empleo en los servicios al productor del año 1990 al 2000 de la siguiente manera; Buenos Aires de 7.8% a 11.3%, Ciudad de México de 6.6% a 8.3%, Santiago de 5.3% a 9.1% y Sao Paulo de 10.2% a 11.1% (Roberts, 2005:113).

<sup>8</sup> Para el caso de la Ciudad de México, esta concentración representa el 76% del valor agregado nacional, y más aún, el 55% de todo el valor agregado nacional se concentra en sólo tres delegaciones; Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez (Parnreiter, 2011:7 - 8).

empeorado en la metrópolis neoliberal. Algunos datos al respecto muestran que en Buenos Aires, el incremento del desempleo de 1990 a 2000 fue del 6% al 14.7%, y de la población económicamente activa sin cobertura de seguridad social pasó de 25.3% al 35.2%. En la Ciudad de México la población económicamente activa sin cobertura de seguridad social se incrementó de 22.9% a 34.2%. Y en Santiago de Chile el desempleo se incrementó de 7.9% a 9.7%, mientras que la proporción de la población económicamente activa sin cobertura de seguridad social paso de 4.2% a 7.9% (Roberts, 2005:116).

Aunado a lo anterior, derivado de diversas consecuencias agudizadas por la implementación de las políticas neoliberales, como el creciente empleo informal, desempleo, población sin cobertura de seguridad social, dificultad para acceder a la adquisición de vivienda, los bajos salarios, entre otros, se revierten las tendencias de la concentración poblacional. Las grandes ciudades que se caracterizaron por ser los polos de atracción, actualmente muestran tendencias contrarias, hay una reducción de la tasa de crecimiento de la población así como un mayor ritmo de crecimiento en ciudades medias, además de flujos migratorios desde las grandes ciudades hacia la periferia metropolitana y ciudades medias, proceso conocido como *polarización regresiva* (Sobrino, 2003:157), situación que incide de manera particular en las áreas centrales de las grandes ciudades latinoamericanas. "Esto significa que en la región se cerró el ciclo de la migración del campo a la ciudad y del crecimiento vertiginoso de las urbes..." (Carrión, 2004:36-37). Lo que representa que las áreas centrales sean espacios de creciente interés para diversas intervenciones.

De esta manera, por un lado, en el contexto nacional se produce un crecimiento de ciudades medias y, por otro lado, hacia el interior de las grandes ciudades continua el crecimiento de la periferia urbana, no sólo del sector de la población de escasos recursos sino también de sectores de clases media y alta, resultando atractiva la periferia urbana a partir de la construcción de nuevas autopistas intraurbanas modernizadas y ampliadas con capital privado (Borsdorf, 2003b:8), además del desarrollo de diversos espacios de interacción pública pero de uso privado, como centros comerciales, escuelas y universidades privadas, centros de negocio y de recreación y fraccionamientos cerrados, que como rasgo particular se van a caracterizar por un aislamiento que se puede manifestar de forma tangible a través de bardas, rejas, cadenas, plumas, casetas, dispositivos de vigilancia, etcétera, y de manera intangible, manifestados por medio del lenguaje, las costumbres, el aspecto físico o la ropa (Rodríguez, 2005:131).

La reestructuración económica ha implicado diversas transformaciones en el patrón de urbanización, es decir, si en el periodo de ISI se caracterizó por una marcada expansión periférica, en la actualidad, además de las diversas construcciones en la periferia, existe una fuerte tendencia hacia la ciudad existente (Carrión, 2004:35). En otras palabras, el modelo ISI, implementa sistemas tecnológicos y de organización que responden a una lógica de espacios específicos, un modelo distinto, presentaría una lógica distinta<sup>9</sup>, por lo que se requiere de

---

<sup>9</sup> "Una de las características de la nueva economía asociada con las nuevas tecnologías es hacer compatible la dispersión productiva al máximo con una concentración en espacios reducidos de las

espacios distintos, de esta manera "...sobre el espacio heredado se intenta eliminar, modificar, alterar o crear un nuevo espacio acorde con la lógica de la nueva organización social y de las exigencias del nuevo sistema tecnológico." (Estebanez, 1995:293).

Bajo este escenario, las áreas centrales de las grandes ciudades, se conforman como un *espacio en disputa*, es decir, espacios con "...diversos grupos de interés divergentes: casas comerciales tradicionales, inversionistas, residentes, dueños y corredores de bienes raíces, comerciantes ambulantes, políticos, planificadores, etcétera." (Herzog, 2004:268), pero destacando, de manera particular, el interés por parte del capital de volver a las áreas centrales de las grandes ciudades (Smith, 1996). Este interés por volver al centro, ha propiciado que el capital financiero y en general el sector servicios, este desplazando la actividad industrial de las áreas centrales, convirtiéndose además, el capital inmobiliario (por supuesto ligado al de la construcción), en uno de los principales responsables en la transformación del territorio en las últimas décadas (Monroy y Martínez, 2008:2), proceso que se presenta en las grandes ciudades de los países latinoamericanos.<sup>10</sup>

#### **1.4 Neoliberalismo realmente existente en el espacio urbano**

Las características de la metrópolis desarrollista y de la metrópolis neoliberal mencionadas anteriormente exhiben algunos procesos urbanos en común, y también tendencias en cuanto a sus consecuencias por las que han pasado las principales ciudades latinoamericanas.

Sin embargo, los elementos que definen cada proceso así como sus consecuencias estarán determinados por el desarrollo histórico de cada ciudad. Razón por la cual, lo que se quiere rescatar son elementos en común en cuanto a procesos y en cuanto a las tendencias sobre las consecuencias que se han presentado en la metrópolis neoliberal latinoamericana. Elementos en común en cuanto a procesos de implementación de las políticas neoliberales ya mencionadas. Y en cuanto a las consecuencias económicas y sociales que han venido sufriendo las grandes ciudades latinoamericanas (incremento de la tasa desempleo, población económicamente activa sin cobertura de seguridad social, creciente empleo informal, dificultad para acceder a la adquisición de vivienda, bajos salarios). El discurso de la aplicación de las políticas neoliberales se basa en la creencia de que los mercados abiertos, competitivos y no regulados, que no se encuentren sometidos a formas de intervención del Estado representan el mecanismo óptimo

---

actividades de coordinación, acceso a los capitales y a la investigación aplicada. Este fenómeno hace que algunas ciudades han sabido atraer estas actividades, clave del desarrollo económico y como respuesta han generado un espacio *ad hoc*. Ello se manifiesta en la construcción de millones de metros cuadrados para oficinas que albergan al terciario superior y a las actividades complementarias, con una tendencia clara a la privatización de los espacios de ocio. Ello produce una fuerte terciarización de la ciudad central, a través de la renovación urbana, con el consiguiente desplazamiento de sus ocupantes y la revalorización de espacios, a veces muy degradados, a través del proceso de *gentrification*, presente en todas las ciudades dinámicas." (Estebanez, 1995:300).

<sup>10</sup> Para el caso de la Ciudad de México (Vite, 2006a, Streule, 2008), para Sao Paulo y Río de Janeiro (Rietti, et. al., 2003 y Goulart, 2005, respectivamente), para Buenos Aires, Quito y Santiago de Chile (Rojas, 2004), y para un análisis en general de varias ciudades de Latinoamérica (García, 2007).

para el desarrollo económico (Brenner y Theodore, 2002:2; Theodore, Peck, y Brenner, 2009:2). Este discurso preparó el terreno para justificar, entre otros aspectos, la desregulación del control estatal de las principales industrias, desmantelamiento a organizaciones de trabajadores en particular a los sindicatos, la reducción de impuestos a las grandes y medianas empresas, la privatización de servicios públicos, el desmantelamiento de los programas de bienestar, la ampliación de la movilidad internacional del capital, la intensificación de la competencia entre localidades y la criminalización de la pobreza urbana.

La generación de este discurso, y lo que realmente se buscaba con la conformación de la metrópolis neoliberal, se fue implementando en América Latina en contextos y momentos diferentes, lo que ha generado una situación muy desigual tanto social como geográficamente (Brenner y Theodore, 2002:2).

En Chile, por ejemplo, el discurso que justificaba la implementación de las políticas neoliberales se basaba en que dichas políticas serían un "antídoto", prescrito por la Escuela de Chicago, a la estatización de la economía por el gobierno de Salvador Allende. En Bolivia, fue tratado como un "remedio" para la hiperinflación (Sader, 2009:171). Y en México, se establece como una "vía" para el desarrollo (Cordera y Tello, 1981:11). Es decir, es parte del discurso que se utilizó para implementar el modelo neoliberal en contra de la estatización que prevalecía.

Más allá de la manera en que se instauró en los distintos contextos nacionales, el neoliberalismo es, siguiendo a Theodore, Peck, y Brenner (2009) un fenómeno *multiescalar*, y ello al menos en dos sentidos: uno, reconstituye relaciones a distintas escalas —regionales, nacionales, internacionales— entre actores institucionales y económicos, como los Estados locales y el capital financiero; y dos, sustituye las lógicas regulatorias *redistributivas* por lógicas *competitivas* -predominantes en el ejercicio de la lógica de la regulación, no homogénea en su aplicación y resultados-, al mismo tiempo que transfiere los riesgos y responsabilidades a las agencias, actores y jurisdicciones locales (Theodore, Peck, y Brenner, 2009:2).

Si uno de los supuestos de la ideología neoliberal es que las fuerzas del mercado operan de acuerdo con leyes inmutables, independientemente del lugar donde se opere, el concepto que retomamos de "neoliberalismo realmente existente" busca destacar la *inserción contextual* de los proyectos de reestructuración neoliberal, y su *dependencia de la trayectoria* (Brenner and Theodore, 2002:3; Theodore, Peck, y Brenner, 2009:2). Esto es,

*"... los programas neoliberales de reestructuración capitalista raramente, si es que ello llega a ocurrir, son impuestos en una forma pura, porque siempre están introducidos en contextos político-institucionales que han sido moldeados significativamente por regulaciones, prácticas institucionalizadas y acuerdos políticos establecidos con anterioridad. En este sentido, la evolución de toda configuración político-institucional producto de la imposición de reformas basadas en políticas neoliberales posiblemente tenga fuertes rasgos de dependencia de la trayectoria, en la cual los acuerdos institucionales existentes limiten de manera*



*importante el alcance y trayectoria de la reforma (p. 361). (N. de t.).* " (Theodore, Peck, y Brenner, 2009:2).

Dado el razonamiento anterior, se puede cuestionar la pertinencia de hablar del "modelo" de ciudad latinoamericana, así como los procesos que en cada ciudad y en cada espacio urbano (en una misma ciudad) se desarrollan. En otras palabras, si hablamos de un proceso de transformación urbana, habrá elementos que lo caracterizan como proceso, pero dependerá del contexto -por ello la importancia de retomar la noción de neoliberalismo realmente existente- los rasgos y consecuencias generadas, razón por la cual, no podemos esperar los mismos resultados de un proceso de transformación entre las ciudades latinoamericanas ni dentro de las mismas.

Cabe mencionar que las ciudades se han transformado en lugares estratégicos para el avance irregular de los proyectos reestructuradores neoliberales. "Las ciudades definen algunos de los espacios en que echa raíces el neoliberalismo." (Theodore, Peck, y Brenner, 2009:3). Y los programas de reestructuración neoliberal, según estos autores, tienden a combinar dos tendencias: el *desmantelamiento* de formas institucionales que les son 'ajenas', a través de la destrucción de sistemas colectivistas y progresivamente retribucionistas y de la desregulación contradictoria de las economías y; el *lanzamiento* de nuevas modalidades de regulación institucional y nuevas formas de gestión estatal (Peck y Tickell 2002).

A partir de las nuevas formas de gestión estatal, apoyados en la noción de empresarismo urbano (Harvey, 1989 y 2001), en el contexto del "neoliberalismo realmente existente" se discutirán las transformaciones urbanas en nuestro caso de estudio.

## **1.5 Empresarismo urbano**

Una de las tendencias que se han incrementado a partir de la instauración del régimen neoliberal en las ciudades de América Latina, se relaciona a la forma de regulación política y social que impera en los procesos de reestructuración urbana.

Una noción conceptual que aborda los cambios en la forma de regulación de los gobiernos locales es el conocido como "empresarismo urbano" (Harvey, 1989, 2001; De Mattos, 2009; Cuenya y Corral, 2011), el cual promueve la ampliación del rol de los gobiernos locales, junto con una redefinición en las prioridades de las políticas urbanas en reasignar un rol protagónico al capital privado en el desarrollo urbano. Así, la atracción de inversiones privadas se convirtió en un objetivo clave en la reestructuración urbana (Cuenya y Corral, 2011:26). El empresarismo urbano expresa una nueva modalidad de gobernanza<sup>11</sup>, cuyas características principales se componen por tres tendencias básicas que son: 1) Alianzas entre el sector público y

---

<sup>11</sup> "La gobernanza hace alusión al hecho de que el poder para gobernar la ciudad excede al gobierno urbano; incluye una coalición amplia de fuerzas movilizadas por diversos actores sociales (empresas industriales, comercios, promotores inmobiliarios, instituciones educativas y religiosas, sindicatos, partidos políticos, organizaciones sociales, aparatos estatales)." (Cuenya y Corral, 2011:27).

privado; 2) La ejecución y diseño de proyectos especulativos; y 3) Importancia en la economía política del lugar y no del territorio (Harvey, 2001:373-374).

### **Alianzas entre el sector público y privado**

A partir de alianzas entre el sector público y el sector privado, los diversos sectores gubernamentales intentan atraer fuentes de financiamiento externa y nuevas inversiones directas. Esto, a partir de dos principales mecanismos: el primero, a partir de la inversión directa del gobierno y el segundo, lo conforman los incentivos financieros y fiscales además de la regulación y gestión que aplican los distintos niveles de gobierno.

- **Inversión pública:** es la participación directa del gobierno local y federal, a partir del mantenimiento del espacio público y de distintos inmuebles con valor patrimonial, así como en el mejoramiento y construcción de infraestructura.
- **Incentivos financieros y fiscales:** se implementan para la inversión privada en proyectos urbanos, como sucede en Buenos Aires donde "Se destacan la reducción de pagos de avisos y permisos de obra (extensión de derechos de construcción); la desgravación impositiva de edificios protegidos; la oferta de un asesoramiento gratuito para vecinos que desean rehabilitar las fachadas de su vivienda o inmueble y el marco de acuerdo con una Escuela Taller organizada en este contexto" (Rodríguez, *et al.*, 2008:82).
- **Políticas de regulación y gestión:** son políticas encaminadas hacia el uso del suelo, régimen de propiedad, entre otros, que también sirven para estimular la inversión, ejemplo de ello son los programas de subsidio para estimular la oferta y la demanda, los permisos de construcción de inmuebles de mayores alturas para aprovechar al máximo el uso de suelo, como sucede en el caso de la renovación urbana en el poniente de Santiago de Chile, donde se construyen edificios de hasta veinte pisos que ofrecen vivienda subsidiada (Ducci, 2004:139). Esta alianza entre el sector público y privado, con diversas características se observaron en el caso de la colonia Condesa.

### **Ejecución y diseño especulativo de proyectos**

La ejecución y el diseño de proyectos urbanos suelen ser especulativos, en contraste con el desarrollo racionalmente planeado y coordinado por las autoridades locales. Así, según De Mattos (2009) se impuso la transición desde una gestión de tipo gerencial (la planificación) hacia otra de corte empresarialista (la gobernanza). En otras palabras, pasar del gerencialismo, que busca ante todo proveer con eficacia a todos los ciudadanos de los servicios de utilidad colectiva, al empresarialismo, que se caracteriza netamente por una aproximación estratégica que busca el crecimiento económico, favorable a la toma de riesgo, a la innovación y propenso a orientarse hacia el sector privado, donde la competitividad pasa a ser el componente central de las estrategias respectivas.

Los proyectos urbanos suelen ser especulativos de dos maneras: a partir de la "especulación pasiva", también llamada "especulación del suelo", y la "especulación inductiva" o "especulación inmobiliaria" (Jaramillo, 2003:57-59). La primera es



ejercida por los propietarios del suelo, que disponen o compran terrenos antes de que se generen los aumentos de precios y, sin realizar ninguna acción productiva, lo venden luego, apropiándose de las plusvalías. En los grandes proyectos el primer rol corresponde típicamente al Estado nacional en tanto propietario mayoritario de grandes extensiones de tierras que quedaron desafectadas de sus usos previos (ferrocarriles y puertos) y que se ponen a la venta para usos jerárquicos (Cuenya y Corral, 2011:29). La otra modalidad de especulación es ejercida por dos tipos de agentes: i) los promotores/desarrolladores que compran el suelo a precios de un uso que arroja rentas moderadas y luego de su acción transformadora venden el espacio construido con los precios que corresponden a ese nuevo uso jerarquizado, es decir, con rentas superiores (Jaramillo, 2003:59); ii) el gobierno local, que invierte en obras de infraestructura para acondicionar el suelo y aprueba normativas asignando nuevos usos y coeficientes constructivos (Cuenya y Corral, 2011:30). De esta manera, los distintos agentes van conformando proyectos de intervención urbana cuya forma de operar responde a procesos de especulación, permitidas por las autoridades locales.

### **Economía política del lugar y no del territorio**

Este empresarialismo se centra más de cerca en la economía política del lugar y no del territorio (Harvey, 1989 y 2001), es decir, la mejora en las condiciones dentro de un lugar, como la imagen de la ciudad, por medio de la construcción de centros culturales, comerciales, de ocio o de oficinas, entre otros proyectos, dejando de lado la economía política del territorio, en el cual se contemplaba los tipos de proyectos diseñados para mejorar las condiciones de vida y de trabajo dentro de una jurisdicción determinada (como vivienda y salud, por ejemplo). En este sentido, los proyectos de intervención tienen que ver con la mejora de un lugar, sin la menor preocupación por mejorar las condiciones de vida de la población del lugar, pudiendo traer como una de sus principales consecuencias, los desplazamientos de población.

Estas tendencias que definen el empresarialismo urbano caracterizan muchas de las intervenciones urbanas que se han implementado en las últimas décadas, y que en el discurso oficial reciben diversos nombres tales como "recuperación urbana", "revitalización", "regeneración", "renovación", entre otros. Mientras que el principio básico a partir del cual se busca crear una imagen urbana propicia para atraer inversión privada (definido en las tres tendencias que argumenta Harvey), se concretan con los diversos proyectos urbanos cuyo objetivo es la reproducción del capital.

## **2 PROCESOS URBANOS EN ÁREAS CENTRALES**

### **2.1 Proyectos urbanos en la metrópolis neoliberal**

Las intervenciones urbanas, como la elaboración de proyectos habitacionales, apertura de negocios y oficinas, mantenimiento de espacios públicos, entre otras, han sido realizados en distintos periodos históricos. No obstante, lo que ha variado son las características que definen y hacen posible la implementación de las intervenciones urbanas en la metrópolis neoliberal. Tales características, siguiendo el concepto de empresarialismo urbano trabajado por Harvey (1989 y 2001) son: la participación del sector público - privado, los proyectos especulativos y el marcado interés de los proyectos enfocados en la economía política del lugar.

Esta gestión empresarialista ha contribuido a la transformación del espacio urbano de manera selectiva, según distintos atributos como localización, accesibilidad, concentración de servicios al productor y al consumidor, cercanía a centros comerciales, oficinas, entre otros, implementando diversos proyectos urbanos, los cuales benefician a un sector de la población de ingresos medios y altos, tal como se verá para el caso de la Colonia Condesa. Diversas transformaciones urbanas realizadas en centros históricos y áreas centrales de las grandes ciudades, suelen ser definidas con el concepto de gentrificación, en ciudades norteamericanas y de Europa occidental principalmente. Mientras que este concepto no es muy utilizado para describir procesos de transformación urbana en ciudades latinoamericanas, cuyas razones se discutirán a continuación.

### **2.2 Proceso de gentrificación**

El proceso de gentrificación, hace referencia al desplazamiento de población por un sector de mayores ingresos. Dicha situación se ha presentado de diversas maneras durante el desarrollo histórico de las ciudades. En el siglo XIX Engels ya hacía alusión a las transformaciones de las áreas centrales:

*“La extensión de las grandes ciudades modernas da a los terrenos, sobre todo en los barrios del centro, un valor artificial, a veces demesuradamente elevado; los edificios ya construidos sobre estos terrenos, lejos de aumentar su valor, por el contrario lo disminuyen porque ya no corresponden a las nuevas condiciones, y son derribados para reemplazarlos por nuevos edificios. Y esto ocurre, en primer término con las viviendas obreras situadas en el centro de la ciudad, cuyos alquileres, incluso en las casas más superpobladas, nunca pueden pasar de cierto máximo, o en todo caso de una manera en extremo lenta. Por eso son derribadas, para construir en su lugar, tiendas, almacenes o edificios públicos. (...) El resultado es que los obreros van siendo desplazados del centro a la periferia; que las viviendas obreras y, en general las viviendas pequeñas son cada vez más escasas y más caras, llegado en muchos a ser posible hallar una casa de ese tipo, pues, en tales condiciones, la industria de la construcción encuentra en la edificación de casas de alquiler elevado un campo de especulación infinitamente más favorable, y solamente por excepción construye casa para obreros.” (Engels, 1887:326).*

Si bien es cierto, el desplazamiento de población como un proceso urbano asociado a la gentrificación se ha presentado en diversos periodos, en la metrópolis neoliberal se relaciona con procesos de reorganización económica mundial de acumulación del capital. De manera que los desplazamientos de población suelen estar acompañados de: inversión económica tanto para uso residencial como para cambios de uso de suelo de mayor rentabilidad -comercial y oficinas principalmente-; modificación de la participación del sector público (tanto de forma directa como de forma indirecta); así como cambios en los patrones de consumo que van a caracterizar a los residentes que han llegado a la zona gentrificada.

Las características que definen el proceso de gentrificación se presentan en ciudades de América del Norte y de Europa Occidental desde la segunda mitad del siglo XX (Less, Slater y Wyly, 2008:5), sin embargo, es hasta el último cuarto del mismo siglo cuando se produce su propagación tanto del fenómeno en sí, como de los estudios al respecto, acorde a la implementación del modelo neoliberal, y como tal, se desarrolla en distintas ciudades a partir de esta reestructuración económica mundial<sup>12</sup>, (Smith, 2008a:198). En la metrópolis neoliberal se han establecido las condiciones idóneas para que se desarrollen estrategias de participación público – privada que intervengan en diversas áreas de las ciudades, lo que puede repercutir en cambios sociodemográficos y desplazamientos de población. Es decir, algunas de las características que diferencian el proceso de gentrificación en la metrópolis neoliberal con transformaciones desarrollados en otros momentos, se pueden relacionar a la gestión empresarialista.

### 2.3 Concepto de gentrificación

Mucho se ha escrito acerca del concepto de gentrificación, el cual tiene ya más de cuarenta años que fue empleado para describir un proceso de cambio social presentado en un barrio de la ciudad de Londres. Existe unanimidad, en que fue la socióloga británica Ruth Glass, quien en 1964 utilizó por primera vez este término (ver Zukin, 1987; Smith, 1996; Van Weesep, 1994; García, 2001; Slater, 2006; Less, Slater y Wyly, 2008; Herzer, 2008; Rérat, Söderström y Pigué, 2010). Ella explicó dicho proceso de la siguiente forma:

*"Uno a uno, muchos de los barrios obreros de Londres han sido invadidos por las clases medias. Miseros, modestos pasajes y cottages –dos habitaciones en la planta alta y dos en la baja- han sido adquiridos, una vez que sus contratos de arrendamiento han expirado, y se han convertido en residencias elegantes y caras. Las casas victorianas más amplias, degradadas en un período anterior o reciente – que fueron usadas como casas de huéspedes o bien en régimen de ocupación múltiple- han sido mejoradas de nuevo. Una vez que este proceso de "gentrification" comienza en un distrito continúa rápidamente hasta que todos o la*

---

<sup>12</sup> Streule (2008:36) al hablar de gentrificación menciona que "Se define como proceso en el marco de la política neoliberal de transición y reestructuración de colonias centrales de ciudades grandes y globalizadas. (...) y tiene como objetivo la reestructuración económica del espacio urbano y una recuperación de vivienda, al mismo tiempo que está provocando un cambio social y cultural significativo en dicha zona".

*mayoría de los originales inquilinos obreros son desalojados y el carácter social del distrito se transforma totalmente.*" (citado en Lees, et al., 2008:4; Smith, 1996:33).

Derivado de esta definición proporcionada por Ruth Glass, actualmente se entiende como gentrificación *clásica* (Less, Slater y Wyly, 2008:10) al proceso a través del cual un barrio habitado por población de bajos ingresos es modificado y ocupado por población de clase media y alta, quienes a su vez –ya sea por cuenta propia o por inversión privada (agentes inmobiliarios)– renuevan las viviendas. De esta manera, son dos condiciones para hablar de un proceso de gentrificación clásica: desplazamiento de población y reinversión económica en las viviendas del barrio.

Más allá de estas dos condiciones, el elemento clave del concepto es que hace referencia a un problema social y/o de clase (Slater, 2006:752; 2008:216; Smith, 2008b:33). Este elemento esencial nos permitirá establecer delimitaciones conceptuales para los debates actuales acerca de las mutaciones del proceso. Antes de adentrarnos en las transformaciones recientes del proceso de gentrificación, nos detendremos brevemente en la discusión principal que aborda las causas explicativas del proceso.

## **2.4 Discusión sobre el proceso de gentrificación**

Se han desarrollado dos principales corrientes teóricas que intentan explicar las causas del proceso, a partir del análisis de la oferta y de la demanda. Dichas posturas teóricas han generado una fuerte discusión en el ámbito académico. A pesar de ser teóricamente superadas en la actualidad, se retoman debido a la importancia que tuvo desde sus orígenes, hasta considerarse como la discusión teórica más importante en geografía urbana y en geografía humana en general (Hamnett, 1991:174).

A partir del artículo de David Ley presentado en la conferencia anual de la asociación de geógrafos americanos de Nueva Orleans en 1978 llamado: "*Inner city resurgence units societal context*", en el cual argumenta que la gentrificación deriva de procesos recíprocos de reestructuración económica, sociocultural y demográfica, para cuyos casos de estudio abordó ciudades canadienses.

Uno de sus principales argumentos que establece tiene que ver con los cambios socioculturales, argumentos que mantiene en sus estudios posteriores (ver Ley, 1994 y 2003). Dichos cambios socioculturales, están estrechamente vinculados a la reestructuración del empleo, al incrementar el porcentaje del empleo calificado, mermando los puestos de trabajo de empleados no cualificados (obreros), lo que se presenta como una tendencia en los centros urbanos de las grandes ciudades (Ley, 1994:55).

Esta situación, hace que un sector de la población con puestos de trabajo de alto rango: gestión, administración, profesionales y de campos técnicos, el denominado sector cuaternario, constituyen la "nueva clase media" (Ley, 1994:57), quienes tienen los ingresos económicos suficientes para residir en áreas urbanas

exclusivas porque ofrecen diversas características: espacios públicos, inmuebles con valor arquitectónico e histórico, barrios céntricos con museos, universidades, y sitios que ofrecen diversos servicios. Estos espacios de la ciudad van adquiriendo interés, no sólo por el hecho de encontrarse cerca de sus lugares de trabajo, sino porque *“vivir en el centro de la ciudad es constitutiva de un estilo de vida urbano.”* (Ley, 1994:69).

Esta nueva clase media va emprendiendo el proceso de gentrificación en el centro de las ciudades, en la medida en que se instalan en barrios gentrificables – con las características antes señaladas– y posteriormente se extiende a una creciente dinámica económica, ya sea por parte de inversión pública (en la mejora en espacios públicos, alumbrado y seguridad pública, desalojo del comercio ambulante y gente que vive en la calle) y/o privada (inversión inmobiliaria y creciente actividad comercial).

De esta manera, se produce un proceso en el cual cambia la estructura social, económica y cultural de barrios en los centros urbanos, desplazando a población de bajos ingresos y comercios familiares. Esta posición teórica, explica el origen del proceso de gentrificación a partir de la *demanda*, en la medida en que la nueva clase media, es quien encabeza el proceso de transformación en los centros de las ciudades.

Por otra parte, Neil Smith publica en 1979 *“Toward a theory of gentrification; a back to the city movement by capital not people”*, considerada como una contestación al argumento teórico publicado un año antes por Ley, establece que el creciente interés que existe por las áreas centrales de las ciudades, está dirigido por factores económicos –cuyo análisis lo realiza principalmente en Nueva York–. Dicho argumento lo desarrolla en su propuesta de *rent-gap* que la trabaja como una hipótesis para la explicación de la gentrificación. *“La rent-gap es la disparidad entre el nivel de la renta del suelo potencial y la actual renta del suelo capitalizada bajo el presente uso de suelo”* (Smith, 1996:67). Así mismo, continúa:

*“La gentrificación ocurre cuando la diferencia es suficientemente alta y los desarrolladores pueden adquirir estructuras baratas, pueden pagar los costos de la construcción y las ganancias de la rehabilitación, pueden pagar intereses de hipotecas y préstamos de construcción, y pueden vender el producto terminado a un precio satisfactorio para el desarrollador.”* (Smith, 1996:68).

En otras palabras, la intervención es propicia, *“...cuando el ingreso futuro previsto sea mayor que la suma de los costos de sustitución y el importe de la pérdida de inversión original.”*, tal como lo había explicado Goodall (1977:353). Esto aumenta el valor del suelo, costo de los servicios, de las rentas, imposibilitando a un sector de la población de bajos ingresos a continuar viviendo en dicho inmueble. Lo que nos muestra la Figura 2 es que hay un momento en el que la renta obtenida es mayor al actual valor de la propiedad, mientras que con el paso de los años, la renta potencial del suelo pudiera ser mayor que la capitalizada en la actualidad, por lo que es pertinente, para el propietario, intervenir en el inmueble para darle un uso distinto y obtener una mayor renta.

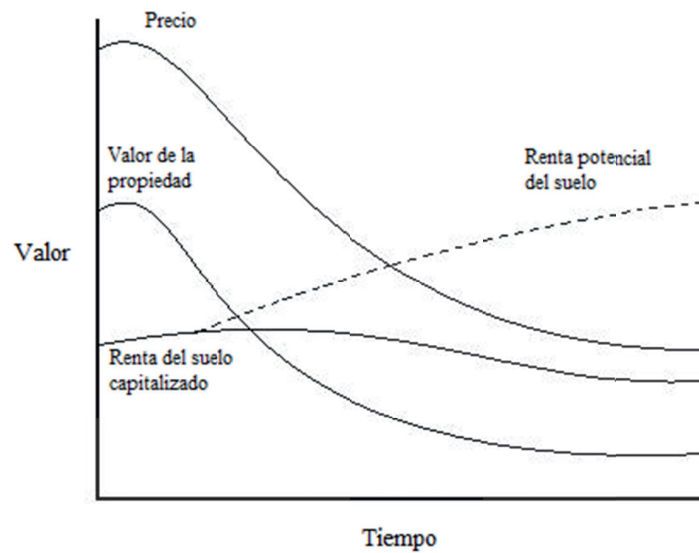


Figura 2. El ciclo de la devalorización y la evolución de la rent-gap

Fuente: Smith, 1996:65

En esta circunstancia, se habla de la importancia económica de un inmueble, razón por la cual, se afirma, puede existir gentrificación en zonas que no presenten deterioro urbano, es decir, obsolescencia física o funcional, sino que se busquen mayores beneficios económicos a partir de identificar la obsolescencia económica, momento propicio para la intervención. Goodall lo explica de la siguiente manera:

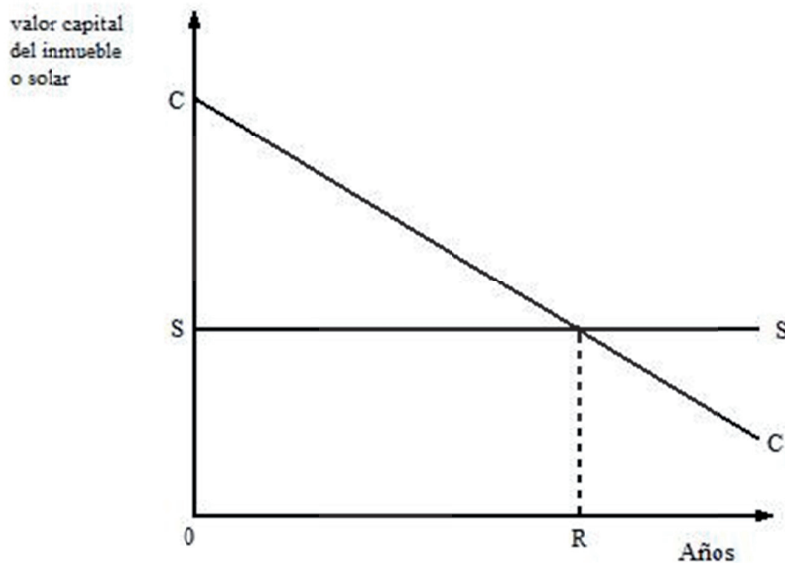


Figura 3. Vida económica de un inmueble

Fuente: Goodall, 1977:350

En la figura 3, la línea *CC* indicará el valor del inmueble que decrece con el transcurso del tiempo. *SS* representa el valor del suelo exento de edificación a lo largo del tiempo, y suponiendo que no se den modificaciones en las condiciones determinantes de la demanda y la oferta, manteniendo el aprovechamiento más ventajoso, no variará sensiblemente a lo largo del tiempo. Mientras la línea *CC* se prolongue por encima de *SS*, no resultará rentable ni conveniente intervenir en el inmueble existente, pero en el caso que se indica en la gráfica, es conveniente la intervención a partir de *R* años, porque desde ese momento, el valor capital del suelo sin edificación supera ya al del inmueble existente (Goodall, 1977:350 – 351). Lo que sería para Smith, la renta potencial del suelo, es decir, la *rent-gap*.

Aceptando que el precio de mercado de la edificación existente puede dividirse en dos partidas: el valor del suelo y un valor real de la edificación. Si el valor residual fuera negativo, tendría lugar la intervención, para obtener una mayor renta. Así, podemos hablar de la obsolescencia económica de un edificio, cuando el valor actual del inmueble sea menor al valor del suelo con un nuevo uso.

De lo expuesto anteriormente, el elemento central que explica el proceso de gentrificación para Smith, es la *oferta*, de modo que el factor económico es preponderante sobre los factores culturales (Smith, 2009:3).

Slater considera que muchos trabajos se centraron en la discusión de estas corrientes teóricas, al grado de que esto constituyó uno de los factores por los cuales se produjo la ausencia de la perspectiva crítica en los análisis sobre el proceso de gentrificación, pues gran parte de la producción académica se centró en alimentar dicha discusión (Slater, 2006:746-747).

Si bien es cierto, existe una carga hacia lo cultural, por parte de Ley, y hacia lo económico, por parte de Smith, sus argumentos no son contradictorios, es decir, *“si consideramos que David Ley ignora las transformaciones económicas de las ciudades canadienses en sus trabajos, es poco menos que ridículo, y lo mismo puede decirse de cualquier escrito que de la impresión que Neil Smith ignore los aspectos culturales de la gentrificación en el Lower East Side durante su investigación en los años 1980.”* (Slater, 2006:746). Reconociendo que las posturas teóricas no son excluyentes, Hamnett argumenta que:

*“...las dos perspectivas teóricas principales sobre la gentrificación, son abstracciones parciales de la totalidad del fenómeno, y se han centrado en diferentes aspectos en detrimento de otros elementos, igualmente cruciales.” -Y continua- “Las dos perspectivas teóricas son complementarias y no contrarias. Esto ha sido apreciado posteriormente poco a poco, y las tendencias de exclusión inicial se han diluido en cierta medida. La emergencia gradual de una teoría integrada de gentrificación (Hamnett, 1984; Beauregard, 1986) surge de la constatación de que la producción y el consumo son cruciales para una explicación completa.”* (Hamnett, 1991:175).

Razón por lo cual, Hamnett define la gentrificación, como un fenómeno simultáneamente físico, económico, social y cultural (1991:175). Pues dependerá de



la combinación de factores para que se produzca un proceso de gentrificación y no solamente de un factor, sea el cultural o el económico.

*"...la existencia de una rent-gap no conduce necesariamente a la gentrificación. Sin la existencia de un grupo potencial de gentrificadores y de financiamiento hipotecario disponible, la gentrificación no se producirá por muy grande que la rent-gap y por grande que sea el deseo de los desarrolladores para que esto ocurra." Y por otro lado "Sin una demanda efectiva (de grupos de la nueva clase media) basada en gran parte en una orientación positiva hacia la vida en la ciudad central, la gentrificación es poco probable que ocurra por muy grande que sea el ejército de gentrificadores potenciales y muy grande que sea la rent-gap." (Hamnett, 1991:186 - 187).*

De esta manera, si bien es cierto son dos posturas claramente diferenciadas, ninguna de ellas son excluyentes, pero cada una por su parte son insuficientes para explicar el proceso de gentrificación.

## **2.5 Ausencia de perspectiva crítica sobre el uso del concepto de gentrificación**

Un sugerente artículo de Slater (2008) sobre la necesidad de reemplazar el uso que se hace del concepto literalmente como lo asumió Ruth Glass, menciona que esto ha provocado la ausencia de una perspectiva crítica<sup>13</sup> de la investigación de la gentrificación (Slater, 2008:212) en el sentido que los investigadores requieren de diversos factores para criticar un proceso de gentrificación.

Slater cita un número especial de *Environment and Planning* (2007, vol. 39, issue 1) el cual considera como una especie de triunfo para el movimiento pro-gentrification. En esa publicación conformada por 11 artículos, sólo hay uno que critica el proceso. Y menciona que: "Por ejemplo, en un estudio de los cambios demográficos en Bolonia (Buzar *et al.*, 2007) muestra las tendencias de los jóvenes profesionales en la migración de los centros de las ciudades, pero argumenta que estas tendencias no se puede asumir bajo el concepto de gentrificación, ya que no implica fuerte renovación de las viviendas" (Ibíd.: 64)." (Slater, 2008:214).

Esta crítica de Slater es muy importante puesto que da un argumento del por qué suele evitarse el uso del concepto de gentrificación. Pues argumenta que cuando se intenta definir un proceso como gentrificación tal y como se asumió hace más de cuarenta años, es decir, que se cumplan ciertas condiciones para definirlo como tal, se cae en una postura acrítica en el sentido de que no se utiliza el concepto y por lo tanto se habla de un proceso distinto. "Los autores prefieren otra palabra, "reurbanización", despojando al proceso que se describe su carácter de clase social, su significado e implicaciones." (ibid).

---

<sup>13</sup> Retomo el título de un artículo elaborado por Slater (2006) titulado: "The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research", el cual manejo como "ausencia de la perspectiva crítica en los estudios sobre gentrificación".



Razón por la cual, es muy común hoy en día, ver una gran cantidad de trabajos empíricos sobre transformaciones urbanas en centros históricos y áreas centrales en los cuales se utilizan conceptos como “revitalización”, “recuperación”, “regeneración”, “rehabilitación”, “renovación”, en muchos de los cuales se hace referencia a problemas sociales o de clase social que bien pueden definirse como gentrificación, pero como continúa siendo una “mala palabra” (Smith, 1996:225) para el discurso oficial en el contexto neoliberal, se suele evadir su utilización.

Así también, se ha intentado demostrar un proceso de gentrificación basado en datos cuantitativos, rechazando la evidencia cualitativa de los efectos generados por la gentrificación. Hasta el punto de considerar el proceso de gentrificación en algunos contextos nacionales como un resultado positivo, evidenciando un momento saludable del mercado, y el mercado es siempre entendido como la solución, no un problema (Less, Slater y Wyly, 2008:165). De esta manera, por supuesto, la gentrificación puede ser positiva para los gentrificadores, los administradores de la ciudad y particularmente los dueños del capital. Sin tomar en cuenta que la gentrificación “fue diseñado para capturar el desafío de la expresión de la desigualdad de clase en los barrios” (Slater, 2008:216).

Además de considerar los datos cualitativos y de no retomar de manera literal el concepto como se asumió en sus orígenes, podríamos manejar las siguientes características que definen dicho proceso como son:

- Movimientos de población, pudiendo presentarse desplazamiento directo o indirecto. El desplazamiento directo consiste en que la gente es forzada a dejar sus viviendas mediante acciones violentas, es decir, desalojos compulsivos. El desplazamiento indirecto sería a partir de razones socioeconómicas, los viejos residentes son obligados a dejar sus viviendas porque aumentan los alquileres o porque aumentaron los impuestos inmobiliarios cuando el valor de mercado de la propiedad aumente. O bien porque los viejos residentes ya no sienten estar en su barrio. El tipo de negocios ha cambiado, los amigos y familia han partido y la gente se va para evitar estar socialmente aislada (Atkinso, 1998, 2000 y 2002 citado en: Herzer, 2008:27–28).
- Cambios o mayor presencia de un sector de la población con mayores recursos económicos, con estudios profesionales, artistas, intelectuales e incluso de colectivos con rasgos en común –estudiantes, turistas, gays–.
- Las residencias degradadas o no degradadas suelen ser rehabilitadas, renovadas o cambian su uso de suelo.
- Negocios comerciales como restaurantes, estéticas, galería de arte y bares se establecen en espacios antes ocupados por un comercio tradicional y/o familiar.
- El espacio público es renovado y protegido de actividades “indeseables” – comercio informal, prostitución, personas de la calle.
- Antiguos almacenes, puertos, inmuebles en general son reconvertidos en instalaciones de diverso uso de suelo (comercial, habitacional, oficinas) destinadas a un sector de población de clase media y alta.

Estos rasgos pueden presentarse todos o parte de ellos en distintos grados. Sin embargo, como ya se mencionó, además de considerar la esencia del concepto como un problema social, estaríamos de acuerdo con Lees *et al.* (2008:158), para quien sugiere pensar la gentrificación a partir de: (I) reinversión de capital, (II) mejoramiento de las condiciones sociales, por grupos de mayores ingresos<sup>14</sup>, (III) cambios en el paisaje urbano y (IV) desplazamiento directo o indirecto de grupos de ingresos menores.

## 2.6 Discusiones recientes de la gentrificación

La evolución conceptual del proceso de gentrificación, implica además de las diversas características antes señaladas, cambios en la localización del proceso. La gentrificación se ha relacionado con transformaciones en barrios localizados en áreas centrales, no obstante, diversos estudios han propuesto una línea de investigación que involucra este proceso tanto en zonas fuera de los centros urbanos como en áreas no urbanas.

La gentrificación se puede presentar en espacios en desuso como: antiguos almacenes, puertos industriales, estaciones ferroviarias o lotes baldíos, en cuyos espacios, a partir de nuevas construcciones transforman el paisaje urbano, y por lo general, suelen incurrir en desplazamientos indirectos de población. A dicho proceso se le conoce como *new-buil gentrification* (Boddy, 2007; Davidson y Lees, 2005 y 2010; He, 2010; Visser y Kotze, 2008; Rérat, Söderström y Piguet, 2010), en el que, según Rérat, Söderström y Piguet (2010:340) "...se puede interpretar como gentrificación por el capital, porque el tamaño de las operaciones por lo general requiere de grandes desarrolladores."

La gentrificación no sólo se produce en áreas urbanas, sino también se puede producir en zonas rurales. La *rural gentrification* ha sido un tema muy trabajado en los últimos años, no sólo en el mundo anglosajón (Phillips, 2004 y 2010; Solana, 2010; Rérat, Söderström y Piguet, 2010), sino además, ya se empiezan a producir trabajos sobre regiones como Cataluña, España (Cánoves y Blanco, 2006), Estado de México (Hoyos y Sánchez, 2007) y Manizales, Colombia (Nates, 2008).

Otra rasgo que se ha desarrollado del proceso de gentrificación es el conocido como *super-gentrification*, el cual consiste en el aumento de las condiciones económicas de los barrios de clase media, es decir "involucra una fuerte inversión financiera y económica en los barrios previamente gentrificados" (Lees, *et al.*, 2008:149). Este proceso se vincula exclusivamente a pocas ciudades de países desarrollados, a las llamadas ciudades globales (Butler y Lees, 2006; Lees, *et al.*, 2008; Janoschka, Sequera y Salinas, 2013).

Siendo estos rasgos, los más discutidos de las transformaciones del proceso de gentrificación (Less, Slater y Wyly, 2008; Rérat, Söderström y Piguet, 2010),

---

<sup>14</sup> El desplazamiento por un sector de la población de mayores ingresos no implica necesariamente sólo a sectores de clase alta, como se caracterizó el proceso en sus orígenes, puesto que "dejó de constituir un asunto exclusivo de las clases altas (...), y se convirtió en una seria opción residencial también para lo más granado de la clase media." (Smith, 2001:19).

resulta interesante que existan solo tres estudios fuera de las ciudades de países anglosajones y sólo dos en América Latina. Razón por la cual, es necesario mencionar las diferencias y similitudes del concepto en los debates en América Latina.

## **2.7 Tendencias y discusión en América Latina**

Mientras que en las ciudades de Norte América y Europa Occidental este término puede hacer referencia particularmente a una transformación en diversos espacios por actividades relacionadas a servicios especializados de la economía global y a uso habitacional dominado por la llamada "nueva clase media" (Ley, 1994) o "clase creativa" (Florida, 2010), en ciudades de los países Latinoamericanos, su transformación se relaciona principalmente a un cambio en el uso funcional de los edificios, en particular de uso habitacional a uso comercial o de otro tipo (Jones y Varley, 1994 y 1999, Steel y Klaufus, 2010), destacando usos destinados a hoteles, restaurantes, bares, discotecas, agencias de viajes, boutiques y centros de llamadas e Internet (Steel y Klaufus, 2010:5), aunado a una revalorización del patrimonio histórico.

La mayoría de los trabajos empíricos, tratan en particular el manejo del patrimonio histórico como catalizador del proceso de gentrificación, a partir del cual, se destaca el papel del Estado, en la gestión urbana "empresarialista", en el que las distintas formas de participación pública establecen las condiciones necesarias para la atracción de capital privado (Janoschka, Sequera y Salinas, 2013). De esta manera se destacan tres tendencias principales.

### **Transformaciones sociales en la imagen urbana**

Las áreas centrales de las ciudades de América Latina se han caracterizado por una fuerte ocupación del espacio público por parte de población de escasos recursos económicos, situación que las autoridades locales consideran como el foco central de los problemas de la imagen urbana.

Por lo anterior, se han desarrollado distintas políticas públicas plasmadas en planes de "recuperación urbana", lo que conlleva, como principales objetivos: reforzar la seguridad pública, mejorar el alumbrado público, mantenimiento de los espacios públicos como parques y plazas y desplazar a población dedicada al comercio informal (vendedores ambulantes) y en algunos casos, no sólo a vendedores ambulantes sino además a indigentes y niños de la calle en cuya gran proporción están conformados por población indígena, tal como se demuestra en los casos de Quito y Guayaquil, Ecuador (Swanson, 2007) y en la Ciudad de México (Crossa, 2009).

Con el fin de reactivar a la ciudad económicamente y atraer capital global, los gobiernos latinoamericanos invierten grandes sumas de dinero en la expulsión de distintos sectores de población de escasos ingresos con el objetivo de "embellecer" la imagen del centro de la ciudad (Steel y Klaufus, 2010).

## **Intervenciones en el patrimonio histórico**

En muchas de las ciudades latinoamericanas, cuyos monumentos y sitios de riqueza cultural ha hecho que algunos centros históricos estén inscritos en la lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO, lo que ha promovido su mantenimiento por parte de los gobiernos nacionales. Dicha situación, a partir de diversos proyectos de "recuperación" o "rescate" del patrimonio histórico se han manejado como un producto de "marketing urbano" en el cual se busca generar espacios atractivos para el turismo y la inversión extranjera, tal como se argumenta para los casos de Cuenca, Ecuador y Cusco, Perú (Steel y Klaufus, 2010), Buenos Aires, Argentina (Gómez y Zunino, 2008), Santamarta, Colombia (Ospina, 2009), Porto Alegre y Salvador, Brasil (Sanfelici, 2007; Nobre, 2003, respectivamente). De esta manera, mencionan Bromley y Mackie, el centro de una ciudad, cuyo valor histórico patrimonial se destina al turismo, puede ser más propensos a experimentar gentrificación (Bromley y Mackie, 2009:4).

## **Inversión privada en los centros históricos**

La preocupación por los distintos niveles de gobierno por mantener un control social (comercio informal, seguridad y diversas intervenciones en espacios públicos) en los centros históricos y zonas aledañas y "recuperar" o "rescatar" el patrimonio histórico, junto a intervenciones directas del gobierno, estimulan la inversión privada en las áreas centrales de las ciudades Latinoamericanas.

Algunas de las intervenciones directas se concretan en quedar exento en el pago de impuestos, tales como derechos de construcción, reducción de pagos de avisos y permisos de obra (para el caso de Buenos Aires, ver Rodríguez, Bañuelos y Mera, 2008:82), estímulos a la oferta y demanda, (como sucede con el Programa de Repoblamiento Habitacional en Santiago de Chile), cambios de uso de suelo, hasta nuevas modalidades de ocupación del suelo, como acontece con el "Proyecto Puerto Maravilla" en Río de Janeiro (Pires y Lima, 2010) o con las obras de la ribera, realizadas en el sur de la ciudad de Buenos Aires (Lanzetta y Martín, 2001; Rodríguez, Bañuelos y Mera, 2008).

Ante este escenario de gestión urbana, una creciente inversión privada se hace notar en establecimientos comerciales, hoteles, museos, tiendas de ropa, conformando lo que para Bromley y Mackie (2009) es una elitización del espacio público así como de la actividad comercial, dos dimensiones del proceso de gentrificación que caracterizan a diversas ciudades Latinoamericanas. Como se analizan para los casos de Cusco, Perú (Bromley y Mackie, 2009 y Steel y Klaufus, 2010), Cuenca, Ecuador (Steel y Klaufus, 2010) y Recife y Salvador, Brasil (Proença, 2010).

Las preocupaciones de la imagen del centro histórico que incluye los considerados problemas sociales así como las diversas iniciativas sobre el patrimonio histórico además de los distintos estímulos a la inversión privada, constituyen los principales temas de interés que se producen en estudios de caso en las ciudades Latinoamericanas, conformando las características principales sobre el proceso de gentrificación en estas latitudes.

### 3 LA COLONIA CONDESA

#### 3.1 Antecedentes y características principales

La colonia Condesa (Figura 4), estuvo habitada por una fuerte presencia de migrantes extranjeros, en particular de judíos<sup>15</sup>, quienes además de sus espacios en los cuales reproducían sus costumbres como son: escuelas y sinagogas, constituyeron una gran variedad de establecimientos comerciales, creando tiendas de ropa, pieles finas, talleres, farmacias, papelería, tienda de abarrotes, carnicerías, panadería, cafeterías y restaurantes (Tavares, 1999:60-61). Así, la convivencia diaria en áreas verdes, escuelas, sinagogas y en los establecimientos comerciales reprodujeron un sentido de barrio que caracterizaría a la Condesa hasta los años ochenta del siglo XX.

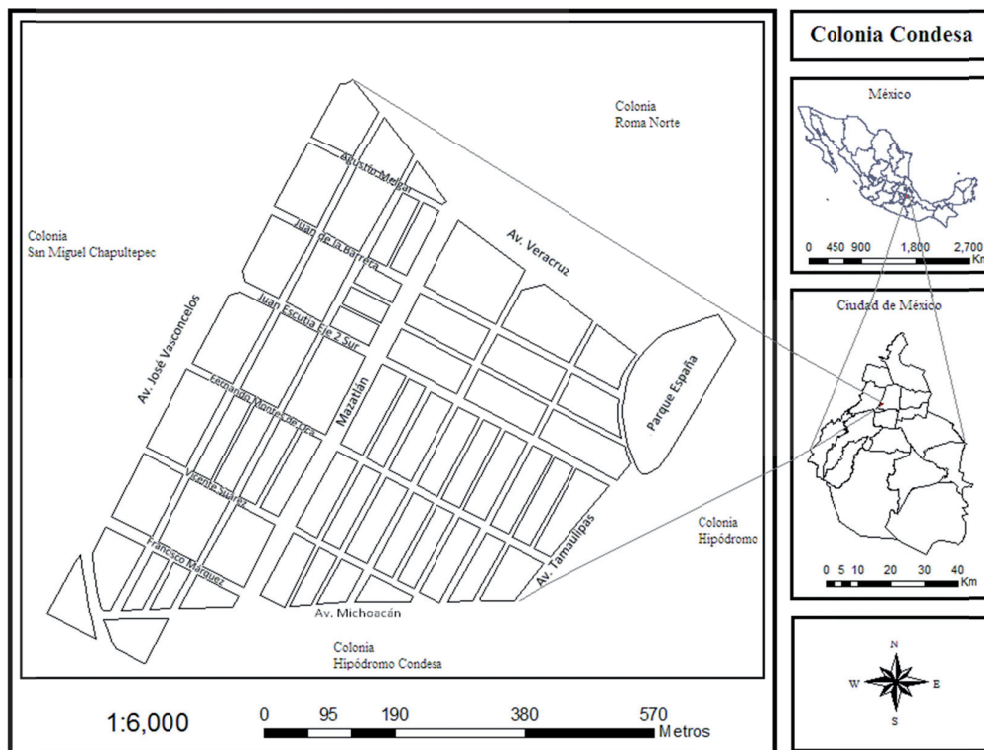


Figura 4. Colonia Condesa, Ciudad de México

Fuente: Elaboración propia

<sup>15</sup> A principios del siglo XX la mayor parte de los inmigrantes judíos que llegaron a la Ciudad de México se establecieron principalmente en el Centro Histórico, en calles como Correo Mayor, Jesús María, Justo Sierra, Apartado, Academia, Callejón de la Soledad, El Carmen, República de Colombia, Argentina y Honduras, originándose el primer barrio judío. Paulatinamente, al mejorar su situación económica, buscaron otras zonas de la ciudad que les proporcionaran mayores comodidades que sus antiguas vecindades, encontrándolas en las modernas zonas habitacionales de entonces: Condesa e Hipódromo (Tavares, 1999:55-56).

Al mejorar su condición económica hacia los años setenta y ochenta, y derivado del sismo de 1985 que afectó zonas aledañas a la colonia Condesa como la colonia Roma e Hipódromo principalmente, muchas familias de la comunidad judía se mudaron a colonias como Polanco, Tecamachalco, Interlomas y Bosques de las Lomas, dejando sus propiedades en renta. Muchos de los negocios de tipo familiar fueron traspasados. Y hoy en día se han perdido, transformándose en los nuevos establecimientos comerciales, restaurantes y bares que caracterizan a la colonia. De igual manera, los sucesivos movimientos de población han contribuido a perder el sentido de barrio que caracterizó esta zona. Por otra parte, un elemento importante a destacar de esta colonia es la diversidad de estilos arquitectónicos con los que cuenta. Como una colonia cuyos orígenes notariales datan de los primeros años del siglo XX, es hasta finales de la segunda década y en los años treinta cuando empieza formalmente su desarrollo. Dicho crecimiento se vio influido por el estilo arquitectónico *art déco* y *californiano*. Hoy en día, es la zona de la ciudad con más inmuebles de estilo arquitectónico *art déco*. Razón por la cual, se le considera como "Zona de Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico", según la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal (2000). Y el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) tiene catalogados 216 inmuebles como patrimonio artístico (Figura 5). Por ello, hay quien considera que la "arquitectura es una de las razones para vivir o visitar la colonia Condesa" (González, 2008:196).



Figura 4. Inmuebles catalogados por el INBA, 2011

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos por medio de Oficina de Información Pública de SEDUVI.



Así también, es importante destacar su ubicación, ya que se localiza al poniente del centro histórico, cerca de donde parte el eje vial más importante respecto a la concentración y diversificación de actividades financieras: Paseo de la Reforma. Aunado a lo anterior, exhibe cierta cercanía con diversos espacios representativos de la Ciudad de México como son: el bosque de Chapultepec, la Alameda Central y el Centro Histórico. El acceso hacia esta colonia resulta muy asequible, pues la limita una importante vía como lo es Circuito Interior José Vasconcelos, además de estar muy cerca de avenidas como Chapultepec, Insurgente Sur y Patriotismo. Cabe mencionar que el trazado de sus calles, al no tener un trazado ortogonal, propicia que no sea una zona de fuerte tránsito vehicular para acceder a otros sitios, con excepción del Eje 2 Sur Juan Escutia que cruza de poniente a oriente la colonia, las demás calles son en su gran mayoría de tránsito local.

Las características antes mencionadas del desarrollo de la colonia Condesa son elementos que nos permiten conocer parte de su atractivo para diferentes sectores de la sociedad. En particular, entender por qué se considera una zona “privilegiada” para las intervenciones urbanas, en la medida en que sus cualidades urbanas conforman un potencial para obtener beneficios económicos por parte de inversionistas privados, que mediante distintas acciones –inversión en negocios comerciales, inversiones inmobiliarias para uso habitacional– repercute en las condiciones de vida de los residentes de la colonia.

### **3.2 Cambios sociodemográficos**

La colonia Condesa no escapa de la tendencia del proceso de pérdida de población que ha venido sufriendo la ciudad central a lo largo de los últimos 40 años. Además, se localiza en la delegación Cuauhtémoc, que es el territorio de la ciudad central que más ha sufrido este proceso al pasar de 814,983 a 531,831 habitantes en el periodo de 1980 al 2010, lo que representa el 34.74% de pérdida de población de toda la delegación. Sin embargo, a diferencia de diversas zonas de la delegación, la pérdida de población en la Colonia Condesa, como se verá, responde a cambios en la conformación del número de integrantes por vivienda y a movimientos de población relacionados a las transformaciones recientes.

### **3.3 Características de la composición sociodemográfica**

Según los Censos de Población y Vivienda de 1990 y 2010 del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), la colonia Condesa paso de una población de 15,916 a 11,797, es decir, una pérdida del 25.88% en dicho periodo. Una pérdida muy sensible si la comparamos con colonias de la misma delegación como San Rafael y Juárez con pérdida de 5.47% y 8.15% respectivamente, mientras la pérdida de población de toda la delegación Cuauhtémoc fue de 10.76%.

Siendo una colonia con los atributos urbanos antes mencionados (localización, accesibilidad, patrimonio artístico y espacios públicos), lo que la convierten en una zona atractiva, habría que preguntarnos ¿para qué sectores de la población en particular resulta atractiva?, puesto que si todavía presenta una pérdida de población, ¿cuáles son las características sociodemográficas de la población

emigrante y porqué emigran? y si del año 1990 al 2010 continua la pérdida de población o ha disminuido, ¿a qué factores obedece?. Para contestar parte de estas interrogantes, empezamos por interpretar los datos que presenta el INEGI en diversos años.

Si observamos la pérdida de población por rangos de edades encontramos que: en el año 2000 la población de 0 a 14 años de edad era del 15.24% respecto al total del área de estudio, y se redujo a 10.21% para el año 2010, situación similar se observa con los rangos de 15 a 24 años, este grupo pasó del 14.64% al 10.31%, en el mismo periodo, razón por la cual, la reducción de la población de los 0 a los 24 años fue del 38.44% en este periodo. De igual manera, otro rango de edad en el cual se ha visto una disminución de la población es de 60 años y más en un 3.27%.

Por otro lado, el rango de edad en el que se muestra una tendencia contraria a la pérdida de población es de 25 a 59 años de edad, la cual pasó de un porcentaje 54.29% a un 62.39%, en términos absolutos pasó de 7144 a 7360 habitantes, lo que representa un incremento del 3.02%. Razón por la cual se vislumbra que la mayor cantidad de población que emigra de esta colonia se encuentra en el rango de edad de los 0 a los 24 años, mientras que la población que permanece e incluso la población que inmigra a la colonia se encuentra en el rango de 25 a 59 años (Figura 5), la cual ha incrementado diversos índices socioeconómicos como alfabetización, instrucción superior y mayores ingresos. Es decir, características de un sector de la población que está ocupado la colonia Condesa.

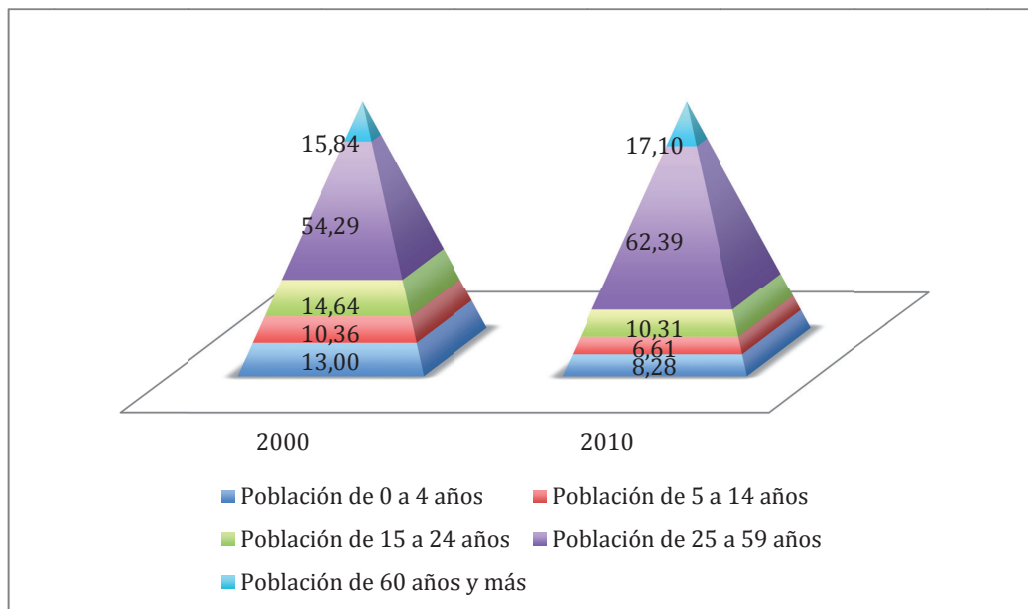


Figura 5. Variación de porcentajes de población respecto al total según rango de edades 2000 – 2010.

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, Censo General del Población y Vivienda 2000 y 2010.



En lo que respecta al régimen de propiedad, según los censos de población de 1990 y 2000 muestran un incremento en las viviendas particulares propias al pasar de 2.292 a 2.399 en dicho periodo, mientras que las viviendas particulares rentadas pasaron de 1.952 a 1.785, lo que sugiere una tendencia a la reducción del régimen de vivienda en renta a la adquisición de vivienda, situación propiciada probablemente, por los nuevos residentes. Y para el año 2010, de un total de 5.350 viviendas particulares tan sólo 4.508 viviendas están habitadas, es decir, un 15.74% de vivienda están deshabitadas o lo que es más seguro, presentan un uso de suelo para oficinas, siendo este un elemento que caracteriza el irregular uso de suelo que se han propiciado en la colonia Condesa en los últimos años.

Además de haber disminuido el uso de suelo habitacional por el uso de suelo de oficina, también ha disminuido el número de integrantes por vivienda: el promedio de ocupantes por vivienda habitada según los censos de 1990, 2000 y 2010 ha disminuido de 3.2, 2.8 hasta 2.4 respectivamente. Por arriba del promedio delegacional, el cual pasó de 3.6, 3.3 hasta 2.9, debido a que en otras colonias de la delegación, la reducción no ha sido muy destacada, tal es el caso de la colonia Tabacalera, la cual, para 1990 tenía un promedio de ocupantes de 3.0 manteniéndose en 2000, y para el 2010 se redujo sólo a 2.7.

Los cambios en la población que reside en la colonia, además de que ha disminuido la población de los rangos de edad de 0 a 14, de 15 a 24 y de 60 años y más, y de haber aumentado la población de entre los 25 a 59 años, se observan cambios en diversas características como alfabetización e instrucción superior. Condiciones que distinguen a un sector de la población de clase media, por arriba de las que existían hasta los años ochenta.

Actualmente la Condesa es una de las colonias con los menores porcentajes de analfabetismo de la población de 15 años y más en la delegación Cuauhtémoc con un 0.53% según el censo del 2010, muy por arriba del promedio delegacional que fue de 2.83%. Así también, otro dato al respecto es el incremento suscitado en la población de 18 años y más con educación superior al pasar de 37.71% a 47.70% del periodo de 1990 a 2000, únicamente por debajo de la colonia Cuauhtémoc, quien muestra los mayores porcentajes de población con educación superior en la delegación Cuauhtémoc, con 48.59%. Mientras que el grado promedio de escolaridad ascendió de 12.20 a 14.06 del año 2000 al 2010, también por arriba de indicadores de diversas colonias y del promedio delegacional que fue de 12.47.

Respecto a las características de la población económicamente activa (PEA) hay también un incremento al pasar de 44.16% al 56.38% de la población de la colonia de 1990 al año 2010. Tanto el incremento de la PEA como el mejoramiento del índice de educación son condiciones que caracterizarán a la población de 25 a 59 años que se ha incrementado en los últimos 10 años.

De esta manera, podemos apreciar a partir de diversos indicadores socioeconómicos, los cambios que caracterizan a la población de la colonia, es decir, se está produciendo cambios en la composición sociodemográfica de la colonia, derivados de la llegada de nuevos residentes.

## **4 TRANSFORMACIONES RECIENTES DE LA COLONIA CONDESA**

### **4.1 Actividad económica**

Por actividad económica nos referimos a establecimientos comerciales, que define la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal como establecimientos mercantiles de bajo impacto y de alto impacto. Por establecimientos de "bajo impacto" se hace referencia a aquellos establecimientos mercantiles comúnmente conocidos como comercio tradicional, el cual incluye tiendas de abarrotes, reparación de calzado, tintorería, lavandería, nevería y papelería, panadería, tortillería, consultorios médicos, escuela de educación básica, entre otros. Y establecimientos mercantiles de "alto impacto", los cuales se dividen en: impacto vecinal e impacto zonal. Los primeros, son las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad: I. Salones de Fiestas; II. Restaurantes; III. Establecimientos de Hospedaje; IV. Clubes Privados; y V. Salas de cine con o sin venta de bebidas alcohólicas, teatros y auditorios. Mientras que los giros de impacto zonal son aquellos cuyo giro principal sea la venta y/o distribución de bebidas alcohólicas en envase abierto y/o al copeo, para su consumo en el interior, es decir establecimientos cuyas actividades desarrolladas inciden en las condiciones viales, y por los niveles de ruido en la tranquilidad de las áreas cercanas. (Artículo 26 y 27 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, 2011:2, 14 y 17-18). Además de establecimientos mercantiles de bajo impacto y alto impacto, se consideran todas aquellas oficinas que se encuentran en funcionamiento en la colonia Condesa. Con base a las actividades anteriores, se analiza el crecimiento y las consecuencias económicas y sociales que han generado.

### **4.2 Crecimiento de establecimientos comerciales y oficinas**

Siendo la Condesa una colonia habitacional, no careció de todos aquellos establecimientos comerciales de bajo impacto y servicios que satisfacían las necesidades inmediatas de los residentes. En estos establecimientos se mantenía una constante comunicación entre los vecinos, lo cual, aunado a la convivencia diaria en los espacios públicos como el Parque México y en los distintos camellones, generaban en esta colonia un sentido de barrio. Cabe mencionar que varios de estos establecimientos eran propiedad de residentes judíos.

Esta situación se mantuvo, a pesar de que en la década de los sesenta y setenta comienza a emigrar principalmente población judía, que al mejorar su condición económica se asientan en colonias como Polanco, Lomas de Chapultepec y Huixquilucan, dejando sus negocios en renta o traspasándolos. Sin embargo, en la década de los ochenta, en particular debido al sismo de 1985, emigran residentes, cerrando algunos negocios e incluso abandonando viviendas tal como nos comenta un vecino de la colonia:

*"En el 1985, cuando el terremoto, si es verdad que abandonan la colonia mucha gente, aparte de que ya habían emigrado los judíos. (...) Yo me fui, deje mi casa abandonada y me fui a vivir a Guanajuato. (...) Ese asunto hace que mucha gente*

*que tenían aquí como su lugar seguro, que tenían dinero, emigraran y dejaron muchos departamentos, casas. El caso de esta casa, la abandonaron.”* (Jovani, residente desde hace 35 años. Integrante de la asociación “Yo amo a la Condesa”).

La pérdida de población y el cierre de negocios contribuyó a que bajaran los precios de compra y renta de las propiedades. A finales de los ochenta y principios de los noventa se empieza a observar la llegada de algunos negocios y oficinas que se localizaban cerca de la Condesa, colonia muy apreciada por su buena accesibilidad, cercanía al centro histórico, con espacios públicos e inmuebles con valor patrimonial. Al respecto el ex-director de la Territorial Roma-Condesa menciona:

*“...el temblor del 1985, cuando la Roma es seriamente golpeada y hay mucha emigración de vecinos y empresas. En las “condesas”, que no fueron dañadas como la Roma, muchas empresas y vecinos migraron no por los mismos motivos de la Roma, que fueron daños de edificios, etc., sino porque se generó un pánico, y en tanto se recuperaba la zona, migraron hacia otros lugares. Algunas empresas o negocios de la Roma cuando ven cómo había quedado de mal la Roma, pues lo primero que hacen es buscar lugares lo más cercano posible y se dan cuenta de que la Condesa y la Hipódromo hay una oferta de lugares que quedaron vacíos y empezaron a asentarse aquí, o sea hubo un cambio de uso de suelo por un hecho natural, que dada la situación caótica no había posibilidad de que la ley pudiera cumplirse con cabalidad.”* (Fernando, empleado en la Delegación Cuauhtémoc).

Este primer momento de atracción por parte de negocios y oficinas cercanas a la colonia, aunado a las cualidades urbanas destacadas, generan un nuevo interés por la colonia, y es a finales de la década de los noventa, cuando se consolida el interés por instaurar negocios, como cafeterías y restaurantes -sin venta de bebidas alcohólicas-, los también conocidos como giros blancos en la Condesa.

Este interés se pudo apreciar por los vecinos de la colonia, pues al mantener todavía su sentido de barrio en la Condesa, conocían los establecimientos de bajo impacto, a sus dueños, e incluso a vecinos cercanos a sus viviendas. Esta situación hizo posible que la instalación de nuevos comercios, los cambios de giro mercantil e incluso la salida de población y llegada de nuevos residentes era percibido por los vecinos. Al respecto una vecina de la colonia nos menciona el creciente interés por la instalación de nuevos establecimientos comerciales en la Condesa:

*“...como todos se conocían, me encontré a un señor (El Jarocho) y le pregunté, ¿oiga señor y ud. que está haciendo aquí?, dice; a mí me trajeron los señores que viven enfrente porque ellos, yendo a Veracruz en un paseo, me dijeron váyase a México, nosotros le vamos a dar nuestra dirección porque antes de que llegue más gente, ud. ahí puede cuidar un espacio, porque se están abriendo negocios nuevos (en 1996). Ellos veían ya, que había que apoderarse del espacio.”* (Malú, residente desde hace 30 años. Integrante de la asociación “Yo amo a la Condesa”).

Como se puede apreciar, hacia la década de los noventa existe interés por la apertura de establecimientos comerciales. No obstante, a principios de los noventa, la colonia todavía mantenía un predominio de uso habitacional, pues la llegada de

oficinas en inmuebles de uso habitacional era todavía muy limitada, y los negocios que reabrieron, lo hicieron en aquellos sitios en los cuáles existía previamente actividad comercial, lo que cambió fue, en algunos casos, el giro mercantil. Así, sólo existían aquellos negocios que atendían las demandas básicas de la colonia y muy pocos restaurantes y cafeterías que se instauraban en antiguos negocios (Plano 3). En esto coinciden diversos vecinos:

*“Lo que había nada más en ese lugar, en esa zona había el mercado, el restaurante Xel-Ha, y el Sep´s que está en la esquina de Michoacán y Tamaulipas; La Garufa, que era un localito chiquitito, el éxito está en la calle, la cantina el Centenario, estaban haciendo La Gloria, el café restaurante que está exactamente en la esquina de Vicente Suárez y Amatlán y enfrente lo que es el Mama Rosas, eso en 94, 95 y 96. Son los únicos que habían en ese tiempo. (...) Todo lo demás eran las clásicas tiendas, tlapalerías, zapaterías, no había nada más. Cuando ellos estaban haciendo por allá [Av. Michoacán], yo fundé el café hace 17 años.”* (Moisés, inversionista en el sector comercio).

*“A principios de los noventas estas eran unas calles tranquilas y aburridas y solitarias, pero de repente algunos argentinos se colaron en la Condesa, junto al mercadito, en Michoacán y Atlixco. Aquí se introduce un concepto juvenil, de bares, restaurantes con toldos, terrazas aproximadamente a principios de los noventas. Ya en 1995 aparece este fenómeno y se acelera desde entonces para acá.”* (Martín, residente desde hace 21 años)

Desde los años noventa, el crecimiento de los establecimientos comerciales se aprecia mediante dos formas: la primera tiene que ver con el cambio de giro mercantil, el cual implica que aquellos establecimientos de bajo impacto cambien su giro mercantil a comercio al por menor y servicios de alojamiento temporal y preparación de alimentos (restaurantes con venta de bebidas alcohólicas en particular); y la otra forma es mediante el cambio de uso de suelo, apreciado en casas cuyo uso habitacional fue cambiado por establecimientos diversos. Tanto los cambios de giro mercantil como los cambios de uso de suelo han generado la presencia de 1009 establecimientos mercantiles con giro de oficinas y/o empresas registradas en el Padrón de Establecimientos Mercantiles, de las cuales 122 corresponden a giros de alto impacto<sup>16</sup>, es decir, un 12.09% de los establecimientos mercantiles que hay en la Condesa son de alto impacto. Además, es importante mencionar que éste tipo de establecimientos surgen entre los años del 2000 a 2012 y se concentran en la Av. Michoacán y en la Av. Tamaulipas (Figura 6), según datos obtenidos por medio de Oficina de Información Pública de la Delegación Cuauhtémoc.

---

<sup>16</sup> Información solicitada por el autor y recibida el 22 de junio de 2011 por el Jefe de Unidad de Departamento de Giros Mercantiles de la Delegación Cuauhtémoc, Lic. Luis Mauricio López Ruíz.



Figura 6. Crecimiento de establecimientos mercantiles 1990 – 2012

Fuente: Elaboración propia (\*Nota: Datos obtenidos por medio de Oficina de Información Pública de Delegación Cuauhtémoc)

La apertura de los distintos establecimientos comerciales en los años noventa, contribuye a generar un nuevo interés por vivir en la Condesa. Así, familias que vivían antes del sismo de 1985 regresan nuevamente a sus viviendas que habían dejado abandonadas o rentadas, así también, en algunos casos únicamente son los hijos quienes regresan a la colonia. No obstante este crecimiento en la colonia, tenía un ambiente muy apreciado tanto para los visitantes como para los residentes. Era todavía una colonia con condiciones adecuadas para los vecinos:

*“... me gustaba muchísimo como era el barrio. Era para mí la única parte de la ciudad que tenía ese sabor de barrio con muchos espacios caminables, muy bonitos, era limpia, había mucho comercio mixto, de lo que uno ubica como tlapalerías, tintorerías, tienditas, fondas, era ese perfil. Para vivir era ideal, te desplazabas para todos lados caminando.”* (Sara, residente desde hace 20 años).

*“Dura muchos años siendo muy divertida la colonia Condesa porque había un equilibrio entre la población flotante y la población de aquí de la Condesa y vivíamos muy bien, divertidísimo. Había muchísimo equilibrio.”* (Jovani, residente desde hace 35 años. Integrante de la asociación “Yo amo a la Condesa”).



E incluso, algunos vecinos estaban a favor de que abrieran estos establecimientos mercantiles, porque, mencionaban, además de que generaban empleos para jóvenes de la colonia, mejoraban diversos aspectos de la colonia como el alumbrado público y se generaba un ambiente de mejoramiento de la seguridad pública. Al respecto, la actual directora de la Territorial Roma-Condessa, al argumentar sobre los intentos por controlar el crecimiento de los establecimientos comerciales por parte de las autoridades locales menciona:

*"... en su momento se intentó regularizar, se hizo una asociación, incluso hubo un consejero ciudadano que dijo; si no ponemos límites, esto al rato ya no se va a poder vivir. Y sin embargo, la gente creyó que lo único que se quería era simple y sencillamente limitar por el placer de limitar y se movieron a los medios de comunicación, dijeron que era muy bonito los enseres, los restaurantes que tienen enseres en la calle –las terrazas–, dijeron que es bien bonito comer en la calle, y de repente la gente dice; no puedo caminar, no puedo pasar, ya no hay espacio. Se intentó controlar, y algunos vecinos dijeron que esto se está viendo muy bonito, como si fuera Miami, no sé que, retrógradas, y siguieron cambiando los usos de suelo." (Olivia, empleada de la Delegación Cuauhtémoc).*

*"...si, esta transformación que empieza en los 90's, cuando se quiso delimitar, salían las mamás y decían; que mis hijos, desde que ya hay estos lugarcitos hay más luz, hay seguridad, entonces yo ya no tengo problema que mis hijos lleguen de noche porque hay gente en la calle, ya no son calles solas, entonces que bueno que se están abriendo estos giros. O decían; mis hijos ya están trabajando aquí de hostes o meseros y con eso se están apoyando con sus estudios." (Olivia, empleada de la Delegación Cuauhtémoc).*

De esta manera podemos apreciar el discurso por parte de las autoridades locales para legitimar la marcha de las transformaciones de cambio de uso de suelo y de crecimiento de las actividades económicas en la Condessa. Los fuertes cambios, que no pasan únicamente por cambios de uso de suelo sino también por cambios de giro mercantil y crecimiento de desarrollos habitacionales, van a generar diversas consecuencias económicas y sociales, es decir, la gestión empresarialista está afectando al lugar, sin mayor preocupación por las consecuencias territoriales y sociodemográficas, entre ellas se produce un cambio en la composición de los residentes de la colonia, tanto por la emigración como por la inmigración de "nuevos" residentes. Esto se presenta en la segunda mitad de la década del 2000 cuando comienzan a surgir los establecimientos de impacto vecinal y establecimientos de impacto zonal localizados principalmente en la Av. Michoacán y en la Av. Tamaulipas. Además de diversos proyectos inmobiliarios de altos niveles de construcción destinados para uso habitacional, dirigidos a población de clase media – alta, algunos de los cuales hay actualmente en construcción. Al respecto, los vecinos coinciden en que la apertura de establecimientos de impacto vecinal e impacto zonal empiezan a aparecer a mediados de la década de 2000 (Plano 3), los cuales generarán diversas consecuencias económicas y sociales:

*"Y en los últimos 5 años es cuando surgen los giros negros o de alto impacto junto con giros blancos también. En su mayoría hay más giros blancos incluidos*



*bares, que giros negros. Por giros negros entendemos sitios con una alta probabilidad de venta de alcohol adulterado, prostitución simulada, venta de droga. Son los menos y los que se han instaurado en los últimos 5 años".* (Fernando empleado de la Delegación Cuauhtémoc).

*"El bum este, este caos que estamos viendo ahorita, tiene aproximadamente unos 5 años".* (Sara, residente desde hace 20 años)

*"La jodides de la Condesa es con Ayala [ex-director territorial], hace 7 años, del 2004 para acá."* (Jovani, residente desde hace 35 años. Integrante de la asociación "Yo amo a la Condesa").

Es así como podemos mencionar que hay dos momentos importantes del crecimiento de establecimientos comerciales en la Condesa, los cuales son:

- a) En los primeros años de la década de los noventa, después de un proceso de pérdida de población y cierre de establecimientos de bajo impacto, comienzan a instaurarse oficinas y establecimientos de bajo impacto que atraen nuevamente a un sector de la población vinculada a la colonia, es decir, regreso de familias y/o hijos de familias que retornan a la Condesa, según información obtenida por los informantes clave.
- b) Las condiciones de la colonia en los años 1990. (Apertura de establecimientos mercantiles, retorno de un sector de la población y mejoramiento de algunos aspectos como alumbrado y seguridad) hizo propicio, junto a las cualidades urbanas de la Condesa, que esta colonia fuera un espacio idóneo para la llegada de establecimientos comerciales, en particular de alto impacto, así como de inversión de inmobiliarias para desarrollar altos edificios para uso habitacional destinados para un sector de población de ingresos medios y altos, lo que repercute en movimientos migratorios de población, con la llegada de población de altos ingresos, conformando hogares poco numerosos y salida de población que han visto transformado su colonia.

Transformaciones que dan elementos para discutir las bajo el concepto de gentrificación.

### **4.3 Transformación del uso de suelo y giro mercantil**

El crecimiento de establecimientos comerciales y oficinas han impactado de diversas maneras la colonia Condesa. El crecimiento de estos negocios está relacionado a dos principales transformaciones. Uno tiene que ver con cambios de uso de suelo, al pasar de habitacional a comercial y oficinas. Y el otro tiene que ver con los cambios de giro mercantil. Estas transformaciones también se dan dentro del margen de la ley y fuera de la ley. Las transformaciones dentro del marco legal, respecto a los cambios de uso de suelo, desde la década de los noventa son relativamente pocos: de un total de 800 cambios de uso de suelo que se proporcionaron en el Distrito Federal de 1998 al 2012, 63 corresponden a la Delegación Cuauhtémoc, y de estos, 11 corresponden a predios localizados en la Condesa, es decir, sólo 17.46% de los cambios de uso de suelo en la colonia Condesa respecto a los cambios de uso de

suelo de la Delegación Cuauhtémoc, han sido otorgados por la SEDUVI. No obstante, muchos de los cambios de uso de suelo que se aprecian en la colonia están operando con sus respectivas declaraciones de apertura –para establecimientos de bajo impacto– o licencias de funcionamiento –para establecimientos de impacto vecinal o impacto zonal– mediante la figura de *derechos adquiridos* los cuales son documentos que demuestran que su establecimiento mercantil (comercio u oficina) ha funcionado desde antes de la zonificación del plan parcial de desarrollo urbano de 1982 o de las modificaciones contempladas en los programas de desarrollo delegacional vigente. Es decir, aunque no esté reconocido el cambio de uso de suelo por la SEDUVI, en la práctica se han realizado y cuentan con todos aquellos documentos que acreditan su legal funcionamiento. Mientras que los cambios de giro mercantil, responden a la mayor cantidad de transformaciones de la actividad comercial que han impactado en las condiciones económicas y sociales de los residentes de la Condesa, en particular la apertura de negocios de impacto vecinal e impacto zonal que se han producido en los últimos 7 u 8 años. Al respecto un inversionista en la colonia nos explica qué había antes de que instaurara sus negocios comerciales:

*“Tengo estas oficinas [en una casa] en donde hago proyectos arquitectónicos..., y tenemos [negocios familiares] 5 restaurantes, todos en la Condesa y otros fuera de la Condesa, que es el 75% del total de los restaurantes de esta familia. Los más importantes están en esta zona. Uno esta donde era una tintorería hace 20 años, otro era una tiendita como miscelánea, otro en una mercería, otro era habitacional y luego fue una pizzería, y otro era una tienda de ropa.”* (Dante, inversionista en el sector comercio).

*“...el problema es que los restaurantes y los bares se empezaron a volver giros de alto impacto.”* (Olivia, empleada de la Delegación Cuauhtémoc).

En este contexto, destacamos dos argumentos. El primero es que muchos de los cambios de uso de suelo y giro mercantil autorizados por las autoridades correspondientes han sido posibles gracias al contexto empresarialista cuya prioridad es la economía del lugar y no del territorio, invirtiendo en lugares (restaurantes, bares, desarrollos residenciales) para hacer de esta colonia más competitiva en la búsqueda de inversión privada. Mientras que el otro argumento se encuentra en el discurso de las autoridades quienes evaden sus responsabilidades argumentando que la normatividad así lo permite, por lo que si es necesario hacer cambios, habría que empezar con cambiar las leyes actuales. Tal como lo menciona la ex-jefa delegacional:

*“Lo que es una realidad es que es un fenómeno que ya se dio [habla del crecimiento de establecimiento comerciales], o sea la autoridad como autoridad es muy difícil que ahorita, a estas alturas lo pare o lo hubiera parado antes, porque son inversiones privadas y las leyes tienen márgenes y las autoridades tienen márgenes. O sea, tú no puedes decirle a un particular, que está cumpliendo con la ley, decirle; yo no quiero, y no lo haces, pues no, estas violentando sus derechos. (...) Tú no puedes violentarle a un particular y decirle; tú no lo haces, por qué, porque no quiero, pues no, eso no funciona, a veces los vecinos quisieran ver eso,*

pero no lo puedes hacer como autoridad, eso es demagogia, eso es aplauso fácil y decir no habrá ni uno más, pues de ti no depende, depende de las leyes.” (Victoria, empleada de la Delegación Cuauhtémoc).



Figura 7. Uso de suelo SEDUVI, 2011

Fuente: Elaboración propia con base en el Sistema de Información Geográfico de la SEDUVI.

Por estas razones, la zonificación actual de uso de suelo realizado por las autoridades encargadas al respecto (Figura7), dista mucho del uso de suelo actual (Figura 8). No obstante, también funcionan aquellos establecimientos comerciales y oficinas que han cambiado su antiguo uso habitacional y de giro mercantil, al margen de la ley. Y su funcionamiento es posible gracias a diversos mecanismos, a partir de prácticas de corrupción, tal es el caso de la conformación de un expediente apócrifo de “derechos adquiridos”, o por el recurso de “amparo” que es un recurso emitido ante un ministerio público para continuar su funcionamiento<sup>17</sup>. Esta situación nos la explica un ex funcionario de la delegación:

*“Fabricación de un expediente para la corrupción; hay que acudir a la SEDUVI, quien es la encargada de establecer los requisitos para un cambio de uso de suelo,*

<sup>17</sup> Si una persona quiere demostrar su uso comercial y en realidad es habitacional, no va a ese ámbito de la ley, va a un amparo, el amparo te permite funcionar y hay amparos que funcionan así 20 años. (Jorge, Jefe Delegacional 1997-2000).

quien a su vez solicita un expediente del predio a la Delegación. Mediante la corrupción, la delegación puede crear un expediente falso sobre los antecedentes diciendo que el inmueble había un restaurante en 1970, cosa que es falso, y así SEDUVI da la autorización. Muchos lugares se abrieron a partir de este esquema de los derechos adquiridos que es totalmente fraudulento. El fenómeno de los derechos adquiridos surge después del sismo del 85 porque muchos expedientes se pierden. Y esto sirve de corrupción para otorgar permisos.” (Fernando, empleado de la Delegación Cuauhtémoc).

“Sin embargo, tu levantas un censo vas a descubrir que el 70% de las casas están habitadas por oficinas. Una cosa es lo que te dice el uso de suelo oficial y otra cosa es el real. Y lo chistoso es que este real, por una cuestión de la ley de derechos adquiridos, poco a poco los comercios y las oficinas están adquiriendo estos derechos y se están legalizando, aunque el papel dice aquí sólo debe de haber habitacional.” (Fabio, empleado de la SEDUVI).

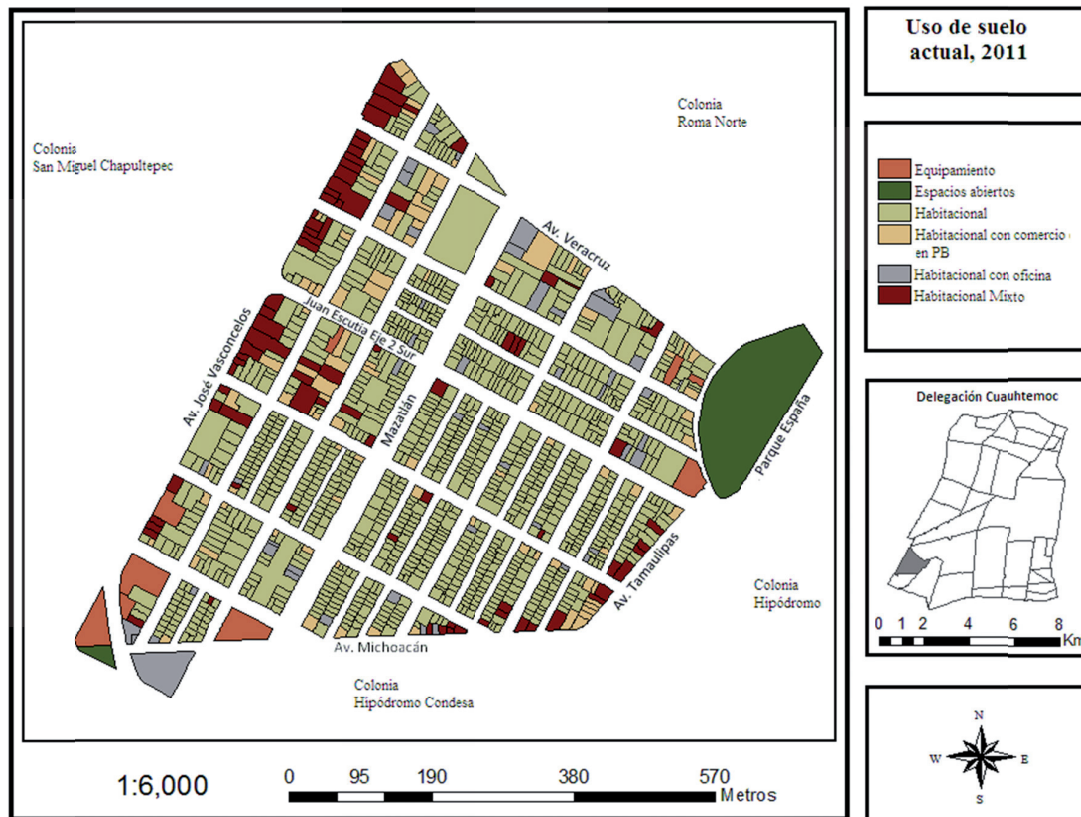


Figura 8. Uso de suelo "actual", 2011

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida a partir de trabajo de campo.

Estos cambios de uso de suelo y de giro mercantil, dentro y fuera de la ley que se están realizando en la colonia, forman parte de una visión por parte de las autoridades locales de hacer de la Condesa un atractivo turístico, explotando sus

cualidades urbanas para incentivar una creciente actividad comercial y cultural para ello. Un integrante de la Sociedad de Arquitectos y Paisajistas de México, la cual, entre otros proyectos, ha sido la encargada de desarrollar el “Proyecto Michoacán” encomendado por la SEDUVI, lo deja en claro:

*“Descubrimos un corredor comercial y cultural muy interesante que viene desde Polanco y llega hasta el Centro, pasa por la Condesa y la Roma, paralelo a Reforma y Av. Chapultepec. Tiene mucho que ver con las inversiones que se están haciendo en el centro. Se está produciendo un proceso inverso, a cuando la gente se iba del centro hacia el poniente ahora va de regreso. El mismo camino de conquista hacia el poniente es el camino de reconquista hacia el centro.”* (Fabio, integrante de la Sociedad de Arquitectos y Paisajistas de México).

Tanto las autoridades locales como los inversionistas privados consideran a la colonia Condesa una zona propicia para invertir, para que crezca las actividades económicas al amparo de las autoridades. Una vez más, la gestión empresarialista que predomina en la ciudad neoliberal.

#### **4.4 Dinámica actual del sector inmobiliario**

Además de las transformaciones de uso de suelo y de los cambios de giro mercantil otro sector de gran dinámica en la colonia ha sido el sector inmobiliario, en particular aquella que tiene que ver con el uso de suelo habitacional. Como se había mencionado, la Condesa se conformó como una colonia habitacional, una de cuyas características era el predominio de viviendas unifamiliares para un sector de la población de ingresos medios y altos. Razón por la cual, habían casas de uno y hasta dos niveles, existiendo muy pocos edificios habitacionales, siendo una excepción importante el condominio Condesa.

Esta situación comienza a cambiar a finales de los años 1990 y en particular a principios de la década del 2000 momento en el cual se aprecian viviendas multifamiliares en nuevos desarrollos habitacionales. Esta oferta de vivienda, se produce en parte por la valorización de la zona con el crecimiento de la actividad comercial, tal como lo menciona un directivo de una inmobiliaria que ha invertido en la colonia: “Fuimos el primer despacho que empezó a voltear a la Condesa. La Condesa se empezó a desarrollar a principios de los noventa principalmente por un corredor gastronómico, sobre la calle de Michoacán.” (Juan, inversionista en el sector inmobiliario).

Si bien es cierto, el sector inmobiliario ha sido muy dinámico en los últimos años, en general en toda la Ciudad de México (30% del mercado nacional total de vivienda nueva terminada), la colonia Condesa ocupa un lugar destacado en la delegación Cuauhtémoc. Siendo la delegación Miguel Hidalgo la demarcación con mayor oferta en departamentos a nivel delegación, seguido por las delegaciones Cuajimalpa, Benito Juárez y Cuauhtémoc, que juntas representan el 67.2% de oferta de vivienda nueva para el Distrito Federal (Paredes, 2011). Mientras que por colonia, Condesa es la colonia de mayor oferta de la delegación Cuauhtémoc con un 3.5%, (Figura 9).



Delegación	%	Colonia	(Delegación)	%
Miguel Hidalgo	24.3	Bosques de las Lomas	(Miguel Hidalgo)	13.2
Cuajimalpa	16.7	Santa Fe	(Álvaro Obregón)	8.6
Benito Juárez	15.3	Polanco Chapultepec	(Miguel Hidalgo)	8.2
Cauhtémoc	10.9	Del Valle	(Benito Juárez)	7.9
Álvaro Obregón	5.0	Lomas de Chapultepec	(Miguel Hidalgo)	7.3
Tlalpan	3.8	Bosques de las Lomas	(Cuajimalpa)	6.5
Coyoacán	1.1	Jesús del Monte	(Cuajimalpa)	5.1
Magdalena Contreras	0.6	Condesa	(Cauhtémoc)	3.5
Otros	22.2	Cuajimalpa	(Cuajimalpa)	3.0
<b>% del Distrito Federal</b>	<b>100</b>	<b>% por cada delegación</b>		<b>100</b>

Figura 9. Delegaciones y colonias con la mayor oferta de vivienda, 2011

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Paredes, 2011

El lugar destacado que ocupa la colonia Condesa en cuanto a oferta de vivienda nueva y usada no se refiere a la cantidad de oferta, pues no es comparable con los grandes desarrollos habitacionales que se realizan en la periferia de la Ciudad de México. Su importancia radica en que conforma una oferta selectiva, destinada para un sector de la población de ingresos medios y altos.

Si bien es cierto, la delegación con mayor oferta de vivienda nueva es Miguel Hidalgo, en lo que respecta al precio promedio por metro cuadrado, la delegación Cauhtémoc ocupa el tercer lugar de las delegaciones cuyos precios promedio están por arriba del precio promedio del Distrito Federal (Figura 10).

	Muestra (Unidad)	Tamaño promedio	Promedio por m <sup>2</sup> (pesos)		
			Promedio	Máximo	Mínimo
<b>Magdalena Contreras</b>					
Segundo Uso	5	208	\$33,589	\$37,879	\$29,300
Nuevo	12	133	\$34,574	\$36,029	\$33,120
<b>Miguel Hidalgo</b>					
Segundo Uso	146	280	\$26,826	\$37,176	\$16,476
Nuevo	38	261	\$32,231	\$42,501	\$21,960
<b>Cauhtémoc</b>					
Segundo Uso	42	139	\$24,579	\$29,914	\$19,244
Nuevo	28	106	\$29,100	\$36,946	\$21,255
<b>Álvaro Obregón</b>					
Segundo Uso	55	218	\$23,531	\$30,941	\$16,121
Nuevo	21	203	\$26,037	\$31,709	\$20,365
<b>Benito Juárez</b>					
Segundo Uso	51	156	\$19,917	\$23,541	\$16,293
Nuevo	16	114	\$21,821	\$24,666	\$18,976
<b>Distrito Federal</b>					
Segundo Uso	<b>364</b>	<b>125</b>	<b>\$17,414</b>	<b>\$20,866</b>	<b>\$13,962</b>
Nuevo	<b>136</b>	<b>150</b>	<b>\$24,672</b>	<b>\$29,209</b>	<b>\$20,135</b>

Figura 10. Delegaciones con los precios comercial promedio más altos del Distrito Federal, 2012

Fuente: Elaboración propia a partir de información de metrosclubicos.com, enero de 2012



Estos precios promedios por delegación están relacionados al aumento de plusvalía registrado por colonia. En lo que se refiere a la Delegación Cuauhtémoc destacan 4 colonias con mayor aumento del precio de las viviendas, las cuales son: Cuauhtémoc, Hipódromo Condesa, Condesa y Juárez, lo que convierte a la delegación Cuauhtémoc en la delegación con el mayor aumento de plusvalía con un 13,5% (Figura 11).

Comparando la colonia Condesa con la colonia Polanco, quienes comparten características en común, encontramos que: la gran mayoría de los nuevos proyectos son construcciones verticales que tienen la premisa de aprovechar hasta el último metro cuadrado disponible, a partir de que los desarrolladores tienen en la mira los grandes espacios que ocupan las casas de uno y dos niveles propiedad de personas mayores que están emigrando a espacios más pequeños y/o zonas más tranquilas.

En la colonia Condesa, hay por ejemplo construcciones en marcha que sobrepasan los límites de altura permitidos e incluso que se realizan sobre predios catalogados por el INBA. Otra similitud es que en ambas colonias convergen proyectos de usos mixtos donde hay vivienda, comercio y oficinas (Valdés, 2012).

Delegación	Plusvalía	Colonia	(Delegación)	Plusvalía
Cuauhtémoc	13.5%	Cuauhtémoc	(Cuauhtémoc)	24.3%
Coyoacán	13.2%	Hipódromo Condesa	(Cuauhtémoc)	22.3%
Magdalena Contreras	7.9%	Lindavista	(Gustavo A. Madero)	16.9%
Miguel Hidalgo	7.2%	Condesa	(Cuauhtémoc)	14.2%
Benito Juárez	5.3%	Campestre Churubusco	(Coyoacán)	13.7%
Cuajimalpa	4.5%	Vista Hermosa	(Cuajimalpa)	13.5%
Álvaro Obregón	4.3%	Paseos de taxqueña	(Coyoacán)	12.8%
Tlalpan	1.9%	Juárez	(Cuauhtémoc)	11.0%
DF	6.3%	San Jerónimo Lídice	(Magdalena Contreras)	10.0%

Figura 11. Delegaciones y colonias con mayor porcentaje de incremento de plusvalía, 2010

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Paredes, 2011

Durante el año 2010 y 2011 habían 21 proyectos que comercializaban departamentos; 8 en la Condesa y 13 en Polanco, de los cuales la mayor oferta y compra se presentó en la colonia Condesa. En la figura 12 podemos apreciar que los precios de vivienda en Polanco se dispararon mucho entre el tercer trimestre de 2010 y el segundo de 2011, debido a que en este periodo se comercializaban proyectos de más de \$10 millones de pesos que elevó mucho los promedios.

Mientras que en la colonia Condesa tiene proyectos entre \$2.2 y \$8 millones de pesos, lo que se presenta como un "triunfo por parte de los inversionistas inmobiliarios, por que han *"...logrado mantener precios estables, como una tendencia que siguen los desarrolladores de hacer la zona deseable, pero al mismo tiempo accesible para nuevos nichos de mercado."*, según declaraciones de Baloy Tiburcio, Gerente de Consultoría de TINSA (Valdés, 2012).

Periodo	Stock de unidades	Ventas	Precios
Colonia Condesa			
1 Trimestre 2010	111	32	\$2,932,540
2 Trimestre 2010	90	50	\$3,039,015
3 Trimestre 2010	72	18	\$2,900,363
4 Trimestre 2010	168	34	\$2,916,284
1 Trimestre 2011	125	43	\$2,991,048
2 Trimestre 2011	100	25	\$3,044,337
3 Trimestre 2011	40	60	\$3,080,770
4 Trimestre 2011	65	46	\$3,161,991
Colonia Polanco			
1 Trimestre 2010	60	36	\$3,544,500
2 Trimestre 2010	39	34	\$3,474,500
3 Trimestre 2010	78	31	\$7,774,925
4 Trimestre 2010	53	38	\$7,758,675
1 Trimestre 2011	28	28	\$7,702,500
2 Trimestre 2011	63	36	\$7,333,967
3 Trimestre 2011	67	42	\$6,864,811
4 Trimestre 2011	168	37	\$6,951,995

Figura 12. Oferta de vivienda y transacciones realizadas en la colonia Condesa y Polanco, 2010 y 2011

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Valdés, 2012

La oferta de departamentos en la colonia Condesa hasta el mes de junio de 2012 era de 524 departamentos, de los cuales 224 estaban en construcción (pero ya están en preventa, lo cual no significa que sean los únicos proyectos en construcción actualmente). Estos se encuentran en tres de los principales proyectos de departamentos a concluir a finales del 2012. Dichos proyectos están a cargo de la inmobiliaria "Baita Promoción S.A." de C.V, la inmobiliaria "Casa Carreto Bienes Raíces" y la inmobiliaria "JSa Diseño Desarrollo."

En el primer proyecto se comercializan departamentos nuevos desde 45.3 m<sup>2</sup> (según el PDDU\_Cuahtémoc la vivienda mínima en esta zona habitacional es de 90m<sup>2</sup>) hasta 172 m<sup>2</sup> cuyo valor son de 1,600,000 y de 6,886,000 respectivamente, ofreciendo un total de 180 departamentos, localizados en la avenida de José Vasconcelos núm. 92.

En el segundo proyecto, localizado en la calle de Fernando Montes de Oca 133, ofrece un proyecto a concluir en diciembre de 2012, 34 departamentos de 84 m<sup>2</sup> cuyo precio son de 2,850,000 pesos. Y en la calle Juan de la Barrera núm. 32 se ofrecen 10 departamentos cuyo valor van de 6,100,000 pesos de 133 m<sup>2</sup> hasta 7,900,000 pesos de 174 m<sup>2</sup> (Figura 13). Cabe mencionar que hacia el primer semestre del 2012, estos tres proyectos presentan demandas ante la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial (folios: 2011/786/SOT391, 2011/2103/SOT968 y 2011/786/SOT391 respectivamente) por rebasar los niveles de altura permitidos según la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Precio (Pesos)	M <sup>2</sup>	Valor m <sup>2</sup> (Pesos)	Años	Deptos	Inmobiliarias (incluyen desarrolladores y comercializadores)
5,530,000	241	22,946	45	10	Mingo Bienes Raíces
2,900,000	105	27,619	4	11	Haz inmobiliaria
4,190,000	140	29,929	4	11	Claudia Zorrilla bienes raíces
2,150,000	100	21,500	38	1	NEXT HOME
4,300,000	151	28,477	30	8	Espacios Urbanos
3,800,001	150	25,333	10	20	B.R.
1,655,000	45.3	36,534	Preventa	180	Baita
6,886,000	172	40,035			
1,250,000	60	20,833	50	22	Nora Nacht
4,600,000	240	19,167	40	20	InmoDeh
6,100,000	133	45,865	Preventa	10	JSa diseñodesarrollo
7,900,000	174	45,402			
4,500,000	200	22,500	40	14	Nora Nacht
2,850,000	84	33,929	Preventa	34	Casa Carreto Bienes Raíces
4,000,000	150	26,667	80	10	HABITERRA Grupo Inmobiliario
3,052,400	89	34,297	3	87	Rojkind Impulsora Inmobiliaria
1,990,000	143	13,916	30	14	Fego Bienes Raíces
310,000 dl.	149.25	28,663	-	8	Libra Bienes Raíces
400,000 dl.	227	24,317	8	4	Century 21 Cedros
3,200,000	97	32,990	5	10	Rojkind Impulsora Inmobiliaria
2,000,000	105	19,048	30	4	Gabriela Navarrete
3,450,000	150	23,000	35	1	Olivia de Cima
3,500,000	170	20,588	7	26	B.R.
5,150,000	162	31,790	1	12	M&M Consultores Inmobiliarios
1,220,000 dl.	300	55,200	4	7	Grupo BMB
<b>Promedio</b>		<b>29,222</b>		<b>524</b>	

Figura 13. Oferta de vivienda en la colonia Condesa al segundo trimestre de 2012

Fuente: Elaboración propia basado a partir de datos disponibles del primer semestre de 2012 en: <http://www.metroscubicos.com/>.

Analizando la dinámica inmobiliaria de la colonia Condesa encontramos que hay una oferta de vivienda que representa el 3.5% del total de la oferta de la delegación Cuauhtémoc, además presenta un aumento de plusvalía de 14.2% y comparada con la colonia Polanco, que guarda cierta similitud, muestra una mayor dinámica de compra-venta de vivienda, cuyo precio promedio por metro cuadrado es de 29,222 pesos, pero si analizamos los datos del precio por metro cuadrado de las viviendas usadas ofertadas tienen un precio promedio de 26,439 pesos, mientras que para las viviendas nuevas se maneja un precio promedio de 40,353 pesos. Aunado a lo anterior, las características de la dinámica inmobiliaria son, construcciones verticales que sobrepasan los 3 niveles permitidos por las autoridades locales, ofrecen viviendas por debajo del límite de 90m<sup>2</sup> de construcción, algunos de estos desarrollos se han realizado en inmuebles catalogados por el INBA por su valor artístico y son departamentos dirigidos para un sector de la población de ingresos medios y altos. No obstante, las autoridades locales, tanto la Delegación Cuauhtémoc como la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal han contribuido a que dichas transformaciones se puedan concretar. El incremento de la plusvalía y el aumento del precio promedio por metro cuadrado de vivienda nueva hace suponer que las desarrolladoras inmobiliarias de vivienda aprecian estos

años como el momento adecuado para adquirir un predio con una vivienda unifamiliar, demolerla y construir un edificio para vivienda multifamiliar, a sabiendas que tendrán una mayor renta potencial del suelo que la actual renta capitalizada del suelo.

#### **4.5 ¿Gentrificación en la Colonia Condesa?**

Los argumentos desarrollados en la segunda sección establecen que los procesos de gentrificación tendrán características particulares en cada caso, dependiendo su contexto y sus propios antecedentes, razón por la cual, son procesos que no obedecen a “modelos” de desarrollo urbano o de transformación. Sin embargo, para no denominar indistintamente las transformaciones urbanas como gentrificación es necesario apreciar que el proceso de gentrificación, para la presente investigación comprende: cambios en la composición sociodemográfica llegando población de mayores ingresos, inversión de capital (privado o público) en diversos sectores de la economía –comercio, cultura, inmobiliario, entre otros– y cambios en la imagen urbana. Estos elementos son los que se destacan a continuación.

#### **4.6 Transformación sociodemográfica**

Los principales movimiento de emigración e inmigración que han transformado las características sociodemográficas de la Condesa los podemos agrupar, de manera general, en tres momentos importantes:

- 1) Hacia finales de los ochenta, en particular derivado del sismo de 1985 se aprecia una salida de población que dejó sus viviendas y negocios en renta y en algunos casos abandonados, llegando un reducido sector de población cuyos ingresos le permitía vivir en una colonia con rentas muy accesibles.
- 2) En los primeros años de la década de los noventa, al comenzar a crecer los establecimientos comerciales y oficinas, se aprecia un retorno de familias o hijos de familias que vivían en la Condesa hasta antes del sismo de 1985, según pudimos conocer con base en las entrevistas realizadas, situación que no altera sensiblemente la condición sociodemográfica.
- 3) Los primeros cambios sociodemográficos, relacionados con las transformaciones recientes, se empiezan a percibir a partir de mediados de la década del 2000, por dos razones básicamente: por un lado un sector de la población que rentaba, al revalorizarse la colonia e incrementar las rentas, tanto de vivienda como para establecimientos, se vieron en la necesidad de irse a otros sitios de la ciudad, principalmente un sector de la población que había llegado a finales de la década de los ochenta. Por otro lado, las problemáticas generadas por el crecimiento de establecimientos comerciales y oficinas hizo que un sector de la población, dueños de vivienda, vendieran o rentaran y se fueron a vivir a otras zonas de la ciudad, en sitios cercanos que no tuvieran este explosivo crecimiento comercial. Tendencia, que según entrevistas realizadas a vecinos de la Condesa, pudiera continuar, *“Estoy en eso todavía [en emigrar], yo creo que si lo voy a hacer, porque [donde vivo] se convierte en un hotel, entonces la autoridad, hay un vacío*

*de autoridad, no un vacío, hay una corrupción tremenda, primero por los cambios de uso de suelo, entonces no respetan un plan delegacional.”* (Alonso, residente desde hace 26 años).

Este caso en particular es el de un inmueble, localizado en la calle de Mazatlán, el cual ha sido transformado paulatinamente, de ser originalmente de uso habitacional, hoy en día más del 50% está destinado a servicio de hospedaje – Hostal– destinado a jóvenes viajeros. A pesar que se han presentado diversas denuncias ante las autoridades correspondientes, no hay una garantía que se cumpla lo establecido por las normas correspondientes.

*“Tu empieza a ver y hay ventas, ventas, ventas, o rentas ya la gente se empieza a ir, porque ya no era la colonia que se tenía de alguna manera.(...) Yo me voy porque ya realmente no veo una..., a futuro lo veo complicado la colonia, esta parte nos salvamos porque no había tanto restaurante pero ya llegaron y hay cafés por todos lados y por otro lado la ley de condóminos no se aplica al 100%, la autoridad no cumple con esto, entonces ya no vivo con tranquilidad.”* (Alonso, residente desde hace 26 años).

*“Si, si ha habido migración. Primero porque no pueden mantener su lugar y segundo porque es invivible de algún modo el ámbito del ruido y todos esos problemas que hemos platicado.”* (Jovani, residente desde hace 35 años. Integrante de la asociación Yo amo a la Condesa).

Respecto a la población que llega a la Condesa, se caracteriza por ser gente con ingresos elevados, jóvenes profesionistas de más de 30 años y extranjeros quienes aprecian en la colonia una oportunidad de inversión así como por trabajo en oficinas en la colonia o cercanas y que gustan del ambiente actual.

Esto ha generado un cambio en la composición sociodemográfica de la colonia, si bien es cierto la colonia Condesa surge como una colonia de clase media y alta, las características sociodemográficas de la colonia han incrementado en diversos rubros, tales como PEA y educación, y al mismo tiempo al ser población de más de 30 años, sin hijos, conforman hogares pequeños, lo que contribuye a una aparente pérdida de población.

#### **4.7 Inversión y transformación de la colonia**

Además de los cambios sociodemográficos, la Condesa ha sufrido transformaciones en el uso de suelo, incrementando el uso para oficinas y comercio, han cambiado los giros de los negocios al pasar de bajo impacto a negocios de impacto vecinal y zonal y hay una creciente oferta de vivienda en condominios verticales, transformando radicalmente una colonia cuyo predominio, hasta finales de los ochenta era habitacional unifamiliar (Ver Figura 14).

<b>Actividades por predio según la clasificación del SCIAN*</b>	<b>Predios</b>
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	9
Asociaciones y organizaciones	2
Comercio al por menor	61
Información en medios masivos	2
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	50
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	74
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	7
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	3
Servicios de salud y de asistencia social	19
Servicios educativos	9
Servicios financieros y de seguros	1
Servicios profesionales, científicos y técnicos	33
<b>Predios con uso de suelo distinto a habitacional</b>	<b>270</b>
Habitacional	1072
<b>Total de predios en la Condesa</b>	<b>1342</b>

Figura 14. Uso de suelo por predio en la colonia Condesa, 2011

\* Sistema de Clasificación de América del Norte (SCIAN)

Nota: Cabe mencionar que en diversos predios se podían encontrar una mezcla de actividades, por ejemplo, uso de suelo mixto, el cual contempla uso habitacional con comercio en P.B., así también, existían casos en que por predio se encontraban entre 3 y 4 establecimientos comerciales, razón por la cual, hay registrados un total de 1.009 establecimientos comerciales en la colonia Condesa.

Fuente: Elaboración propia a partir de trabajo de campo realizado en el primer semestre de 2011

Como se puede apreciar en la figura 15, ha sido sensible el incremento de oficinas, comercio de diverso tipo, y en particular de restaurantes –tanto de impacto vecinal como zonal– en Av. Tamaulipas y Av. Michoacán que es la zona en la cual se han apreciado la mayor cantidad de problemas sociales.

Estas transformaciones, han cambiado en mucho el sentido de “barrio” que rescataban los vecinos de la Condesa, además porque las motivaciones de los nuevos residentes radica en invertir, trabajar y disfrutar del ambiente generado, un sector de la población que pueda estar por una breve temporada de tiempo, sin importar si la colonia pueda sufrir deterioro en áreas verdes, vía pública e inmuebles con valor patrimonial.



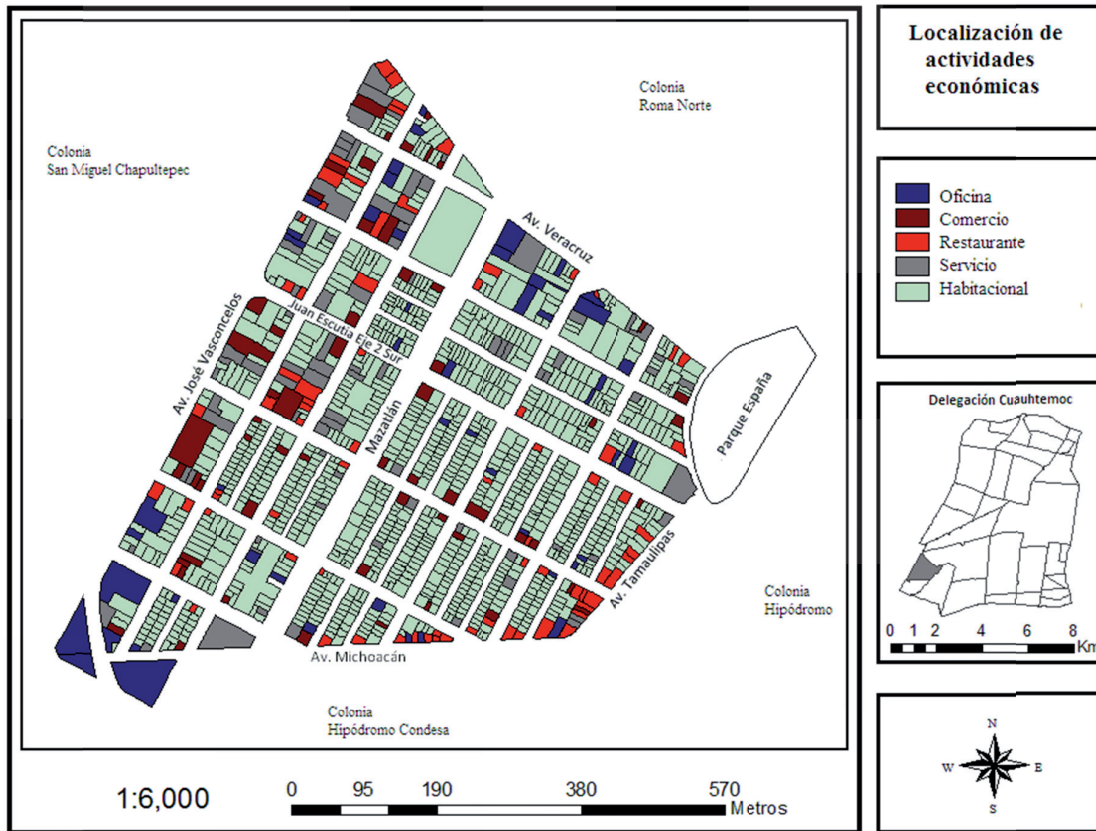


Figura 15. Localización de actividades económicas, 2011

Fuente: Elaboración propia con base en información obtenida a partir de trabajo de campo

La gran oposición y lucha vecinal se da en aquellos vecinos que han visto transformado su barrio, quienes han trabajado para mejorar los espacios públicos, y todos aquellos problemas que se han derivado en los últimos años. Esto ha propiciado que se detengan, entre otras acciones: instalación de parquímetros, desarrollo de estacionamientos subterráneos, el proyecto en la Av. Michoacán, regulación de franeleros por parte de la Secretaría de Trabajo del DF, sin embargo, su oposición y su lucha en contra del desarrollo de proyectos inmobiliarios, como edificios con elevados niveles de construcción para vivienda y la apertura de establecimientos comerciales, principalmente de impacto vecinal y zonal ha sido infructuosa. Al respecto, una integrante de la "Asociación Amigos de los Parques México y España" al preguntarle sobre la incidencia de los vecinos y de las asociaciones vecinales nos menciona que es: "Nula, en ese rubro, nula, es ahí donde está la lana, hemos sido avasallados por los intereses, pues claro, ellos tienen dinero, nosotros no tenemos dinero para hacer fotostáticas, tenemos que sacar de nuestro bolsillo, entonces ellos son los del dinero que son los que dan a la corrupción y ahí tienes la situación." (Mireya, residente desde hace 20 años. Integrante de la "Asociación Amigos de los Parques México y España").

Esto hace suponer que las asociaciones vecinales y los comités ciudadanos organizados en la Condesa son escuchados por las autoridades locales hasta un cierto ámbito, pero al chocar con fuertes intereses económicos, no son tomados en cuenta. Por esto, se argumenta que los intereses económicos son quienes van dirigiendo las transformaciones en la colonia Condesa.

Dada esta situación, hay mucho temor por parte de los vecinos en pensar que si no hay un adecuado control y regulación al respecto, la Condesa se transformará como ocurrió en la Zona Rosa, una zona con un fuerte deterioro urbano: "Tengo mucho miedo de que se convierta en una Zona Rosa, no estoy diciendo nada nuevo, es un rumor a gritos. La delegación no nos hace caso, los vecinos somos los toleraditos y los que les ponen la alfombra roja son a los intereses, a la lana que les deja a ellos. Todo un círculo vicioso." (Mireya, residente desde hace 20 años. Integrante de la "Asociación de Amigos de los Parques México y España").

La administración pública hace viable la visión que el sector privado tiene del territorio de la Condesa, tal como lo narra personal del sector inmobiliario al preguntarle el potencial de la colonia para intervenir en diversos predios: "muchos otros eran predios como subutilizados, o sea con una súper esquina que tenían una tlapalería, un comercio de un solo nivel sin ningún interés." (Juan, inversionista en el sector inmobiliario), para este sector, inmuebles en la Condesa con comercio de bajo impacto llega a conformar sitios idóneos para invertir y esperar mayores beneficios económicos.

Así también, lo que esperan en esta colonia es que las autoridades locales liberen los predios para construir edificios de mayor altura, mientras que inversionistas del sector comercial esperan también cambios para continuar sus inversiones:

*"Yo creo que la Condesa tiende a que se va a tener que liberalizar los uso de suelo... Lo que la gente pugna, por lo que la Condesa ya es, te causa muchos problemas para que se siga desarrollando. Yo creo que en los próximos años esto se va a detonar como un polo de desarrollo muy importante. Hay que pensar en encerrar calles y hacerlas totalmente peatonales, que la gente pueda caminar y venir y que sean más seguras, camellones y que haya galerías de arte y que donde era una residencia y el día de hoy no te dejan abrir nada se pueda liberalizar y que la gente que quiera invertir, genere empleos y genere un polo de desarrollo turístico importante, eso se va a tener que negociar con las autoridades, porque yo creo que el desarrollo no lo puedes parar."* (Dante, inversionista en el sector comercio).

Esta visión del sector privado y la vinculación que ha tenido con las autoridades locales muestra una marcada tendencia de gestión empresarialista, construyendo escenarios propicios para la reproducción del capital, en lugares selectivos de la colonia Condesa.

## **5 REFLEXIONES FINALES**

La metrópolis neoliberal es el contexto en el cual se va imponiendo las lógicas de la reproducción del capital. Escenario en donde imperan las transformaciones económicas, sociales y culturales que favorecen a un reducido sector de la población. Desde la imposición de las políticas neoliberales en los países latinoamericanos, hay una marcada tendencia en agravar las condiciones de vida para la mayor parte de la población, reflejado por ejemplo en: creciente desempleo y crecimiento de comercio informal, población sin cobertura de seguridad social, bajos ingresos, entre otros indicadores que se han visto mermados y que conforman algunas consecuencias que se pueden observar en la metrópolis neoliberal. Los rasgos que definen dichas consecuencias dependerán en parte de la trayectoria y desarrollo de las mismas ciudades, contextos político-institucionales diferentes, prácticas y acuerdos políticos tanto nacionales como internacionales, es decir del "neoliberalismo realmente existente" (Theodore, Peck, y Brenner, 2009:2), que se configura en la producción del espacio urbano.

Si bien es cierto las consecuencias generadas en la metrópolis neoliberal distan en cada territorio, se pueden apreciar similitudes en cuanto a la conformación de los procesos urbanos. Uno de ellos es la manera en la cual se estructuran distintas acciones que transforman las condiciones económicas, sociales y territoriales. En este caso, nos referimos al rol que asume la participación de los distintos niveles de gobierno. Actualmente hay un estrecho vínculo entre el sector público y el sector privado, para la implementación de distintos proyectos, invirtiendo en lugares selectivos, favoreciendo a un sector de la población de elevados ingresos. Esta es una tendencia de gestión empresarialista que se puede notar en una gran cantidad de las intervenciones urbanas en las grandes metrópolis neoliberales de América Latina. Otra tendencia que caracteriza la gestión empresarialista es que los proyectos urbanos suelen verse inmiscuidos en especulación del suelo, una vez que los propietarios (gobierno local, particulares, promotores inmobiliarios) de terrenos y bienes aprovechan acciones que revalorizan sus propiedades, tales como obras de infraestructura urbana, normativas autorizando cambios de uso de suelo que favorecen actividades más rentables, construcción de centros comerciales, entre otras. También, suele ser común que los proyectos implementados intervienen en el lugar, es decir en predios en particular de una determinada zona, como la remodelación de un predio con valor patrimonial, construcción de un centro cultural, comercial, recreativo o de ocio, sin que se haya establecido en un plan de desarrollo territorial en el cual se establezca que las diversas intervenciones contribuirán a mejorar las condiciones económicas y sociales de los residentes.

Bajo este escenario de diferenciar consecuencias y establecer similitudes en los procesos urbanos, se retoma un proceso de transformación urbana discutido ampliamente en el mundo de habla inglesa, tal como sucede con el concepto de gentrificación, el cual resulta importante utilizarlo debido a la connotación política e ideológica que representa. Este concepto ha tenido una amplia discusión teórica y empírica, la cual se ha desarrollado en diversas partes del mundo, incluido en América Latina. Si bien es cierto es en los últimos años que se producen investigaciones de diversos casos de estudio, es importante considerar que en esta

región la discusión se diferencia del discurso dominante anglosajón (Janoschka, Sequera y Salinas, 2013), y se propone una discusión con características propias desde la perspectiva latinoamericana, siendo algunas características de este proceso en casos de estudio en esta región: cambio de uso de suelo al pasar de uso habitacional a uso comercial y servicios tales como restaurantes, bares, boutiques, hoteles, agencias de viajes y oficinas de diversos tipos; implementación de proyectos a partir de la importancia del patrimonio de los centros históricos destinados al turismo tanto nacional como internacional; manejo y mantenimiento de la imagen urbana de los centros históricos y áreas centrales, propiciando desalojo de indigentes en espacios públicos, desplazamiento de vendedores ambulantes y obras de mantenimiento del espacio público en zonas selectivas cuyo objetivo es atraer inversión privada. Estas características se han concretado a partir de la gestión empresarialista por parte de los gobiernos locales que establecen condiciones idóneas para la participación privada, siendo algunos ejemplos: establecer exención de impuestos (Proyecto Alameda), distintos incentivos para la construcción de vivienda (Norma 21), así como la asignación de nuevos usos de suelo en zona habitacional (tal como sucedió en la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, la cual autorizó la construcción de un edificio de 9 niveles para el funcionamiento de un centro comercial en la colonia Condesa, en una zona habitacional cuyo Plan Delegacional vigente establece que el límite de altura de los edificios es de 3 niveles). Aunado a lo anterior, existen prácticas que rondan entre lo legal e ilegal, potenciando el crecimiento de la actividad comercial, siendo algunos ejemplos: compromiso por parte del gobierno del Distrito Federal de comprar el 40% de los edificios generados en el Proyecto Alameda, mientras que en la colonia Condesa: otorgamiento de certificados de uso de suelo comercial mediante la conformación de expedientes apócrifos de "derechos adquiridos", otorgamiento de licencias de funcionamiento a establecimientos de alto impacto en zona habitacional, otorgamiento de licencia de construcción en predios catalogados por el INBA, falta de regulación tanto de la actividad comercial como inmobiliaria.

Esta situación muestra un estrecho vínculo del sector público y el sector privado, afectando únicamente el lugar de intervención, ya sea cambiando el uso de un predio o construyendo un edificio, transformando paulatinamente la imagen urbana. Estas son algunas tendencias que caracterizan las intervenciones urbanas bajo el modelo neoliberal. Esta tendencia de gestión empresarialista es el contexto de regulación política y social en el cual se están produciendo las transformaciones urbanas. Para el caso de la colonia Condesa, las transformaciones que ha sufrido las últimas dos décadas se puede explicar bajo el concepto de gentrificación, en la medida en que se aprecia un problema social y/o de clase (Slater, 2006:752 y 2008:216; Smith, 2008b:33), entre residentes, quienes pueden manifestar sus inconformidades a partir de la conformación de distintas organizaciones (Yo amo a la Condesa, Amigos de los parques México y España, Comité vecinal de la colonia Condesa) y un sector de la población que involucra a inversionistas privados, principalmente empresarios del ramo de servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas así como del sector inmobiliario. Las características que definen el proceso de gentrificación en la colonia Condesa las podemos agrupar en 4 características:

- 1) Inversión de capital dirigida en particular al cambio en el uso funcional de los edificios, al pasar de uso habitacional a uso comercial y de oficinas. Esta situación se aprecia en una colonia que se conformó como un zona de uso de suelo habitacional, y hoy en día según información oficial existen 1009 establecimientos mercantiles (comercio y oficinas) registradas en el Padrón de Establecimientos Mercantiles de la Delegación Cuauhtémoc. 20.11% de 1342 de los predios presentan un uso de suelo distinto al habitacional, según el trabajo de campo realizado en el primer semestre de 2011.
- 2) Desarrollos verticales para uso de suelo habitacional. Con el amparo del gobierno local, se ha permitido la construcción de edificios en predios anteriormente unifamiliares e incluso catalogados como valor patrimonial, lo que ha implicado que la colonia Condesa figure como la colonia con mayor oferta de vivienda de la Delegación Cuauhtémoc con 3.5% del total, oferta destinada para un sector de la población con ingresos medios y altos según los siguientes datos. En un estudio (Paredes, 2011) se puede apreciar que para el año 2010 habían 441 viviendas disponibles para su venta, de las cuales se vendieron 134 en un promedio de 2,947.050 pesos. Para el año 2011 habían disponibles 330 viviendas de las cuales se vendieron 174 en un precio promedio 3,069.536. Y para el primer semestre de 2012, habían en oferta 524 viviendas. En sólo tres proyectos inmobiliarios se ofrecían 134 viviendas nuevas cuyo precio promedio oscilaba en 5,078.200 pesos, es decir, aproximadamente de 40.353 pesos por metro cuadrado. Los cambios en el uso de suelo y las construcciones de viviendas multifamiliares en las antiguas viviendas unifamiliares ha demostrado que la diferencia potencial de la renta del suelo era suficientemente alta para que se transformara en otros usos de suelo y se construyeran viviendas en altos edificios, a la renta capitalizada, es decir, a la vivienda unifamiliar, razón por la cual, el cambio de uso de suelo y los desarrollos verticales muestra la tendencia de rent-gap (diferencia potencial de renta) que explica Smith (1996).
- 3) Desplazamiento de población. Según información del INEGI en diversos años, algunos índices sociodemográficos de la colonia Condesa han aumentado significativamente por arriba del promedio delegacional, tales como: el analfabetismo de la población de 15 años y más se redujo hasta llegar a 0.53% de la población de la colonia, la población de 18 años y más con educación superior a aumentado a 47.70%, el grado promedio de escolaridad es de 14.06 años y la población económicamente activa se incrementó al pasar de 44.16% a 56.38% de 1990 al año 2010. Todos estos indicadores, si bien es cierto pueden hacer referencia al mejoramiento de las condiciones económicas y sociales de los residentes, a partir de información complementaria generada mediante las entrevistas semiestructuradas muestran que un sector de la población inmigrante se caracteriza, en particular, por ser adultos con altos ingresos, elevado nivel de estudios, quienes han contribuido a aumentar los indicadores socioeconómicos mencionados. También la población inmigrante se caracteriza por ser solteros o jóvenes parejas sin hijos y que gusta por asistir a la gama de oferta de establecimientos mercantiles que existen en la colonia. También, la información obtenida de trabajo de campo muestra dos principales razones por las cuales hay un sector de la población que ha emigrado y que tiende a emigrar: a) por no tener los ingresos suficientes ante el incremento de precios de renta y servicios



públicos (luz y agua principalmente) y, b) por resentir los cambios producidos en la colonia y buscar alternativas de vivienda en zonas que no presenten las características de una zona comercial (ruido a altas horas de la noche, falta de estacionamiento, congestión vial, conflictos con personal de valet parking y basura en la calle).

- 4) Cambio en la imagen de la colonia. Siendo una colonia habitacional destinada para población de clase media y alta era muy notorio el predominio de vivienda unifamiliar y pocos edificios multifamiliares, situación que está cambiando actualmente. Los distintos proyectos inmobiliarios están reproduciendo grandes desarrollos destinados a uso de suelo habitacional. Las casas antiguas dan paso a los altos edificios así como a una refuncionalización de los mismos, de ser uso habitacional se han convertido en restaurantes, boutiques y tiendas de reconocidas marcas.

Estas características que definen el proceso de gentrificación por el cual está pasando la colonia Condesa desde las últimas dos décadas dista mucho de los ejemplos clásicos de gentrificación muy estudiados en ciudades anglosajonas. Razón por la cual, la explicación de un proceso de gentrificación no se puede medir, sus características y su desarrollo en relación a los modelos paradigmáticos conocidos: *"...sería un error considerar el modelo de Nueva York como un paradigma y medir el progreso de la gentrificación en otras ciudades de acuerdo con las etapas que hemos identificado."* (Smith, 2008b:40). Así, la gentrificación en Latinoamérica no se expresa como las experiencias en Norteamérica y Europa, por lo que es un error intentar demostrar un proceso de gentrificación en ciudades latinoamericanas a partir de "modelos" o del discurso dominante sobre la gentrificación. Pero también es muy discutible pensar en un "modelo de gentrificación latinoamericana", puesto que las características que definen dicho proceso serán diferentes entre las ciudades y en las mismas ciudades. Estas transformaciones económicas y sociales que se han producido en las últimas dos décadas en la colonia Condesa expresan un proceso de gentrificación que está muy latente en las transformaciones del espacio urbano en el contexto neoliberal. Para el caso de la Ciudad de México se ha analizado la conformación de dicho proceso en lugares como Coyoacán, San Ángel, Tlalpan, Colonia Roma y Colonia Condesa (Hiernaux, 2006, González, 2008), a partir de los cuales se puede enriquecer la discusión sobre el proceso de gentrificación y las tendencias en las transformaciones de las áreas centrales en nuestras latitudes. En la Ciudad de México diversos espacios de la ciudad están pasando por procesos de transformación urbana cuyas tendencias son similares (autoridades locales estableciendo condiciones idóneas para la inversión del capital, beneficiando a un sector de la población de ingresos medios y altos), pero las consecuencias distan entre cada caso. Así se presentan transformaciones en determinadas calles del Centro Histórico, en Colonias del área central como la colonia Roma, Polanco, Cuauhtémoc, en barrios históricos como San Ángel, Coyoacán, Tlalpan, y en las nuevas centralidades como en Santa Fe. En la metrópolis neoliberal se puede apreciar la embestida del capital privado y su articulación con los gobiernos locales, sin embargo, también podemos destacar la resistencia social a tales transformaciones, resistencia social que conforma un elemento importante del análisis de la transformación del espacio urbano.



## 6 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGUILAR, Adrián (2002). "Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Ampliando el concepto de Ciudad de México", *Eure*, v. 28, n.85, Santiago de Chile.

AGUILAR, Adrián (2003). "La megaurbanización en la región centro de México. Hacia un modelo de configuración territorial" en Aguilar, Adrián (coord.) *Urbanización, cambio tecnológico y costo social. El caso de la región centro de México*. México D.F.: Instituto de Geografía UNAM, Conacyt y Porrúa.

AMIN, Ash y ROBINS, Kevin (1992). "El retorno de las economías regionales. Geografía mítica de la acumulación flexible" en: BENKO, George y LIPIETZ, Alain (1994) *Las regiones que ganan. Distritos y redes. Los nuevos paradigmas de la geografía económica*. Valencia (España): Ediciones Alfons El Magnánim.

BODDY, Martin (2007). "Designer neighbourhoods: new-build residential development in nonmetropolitan UK cities – the case of Bristol", *Environment and Planning*. vol. 39(1), pp. 86-105.

BORSODORF, Axel (2003a). "Hacia la ciudad fragmentada. Tempranas estructuras segregadas en la ciudad latinoamericana" *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(122). [recurso on line] [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(122\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(122).htm), [consultado el 15 de junio de 2008].

BORSODORF, Axel (2003b). "Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana". *EURE*, Santiago de Chile, mayo, vol.29, no.86, p.37-49.

BOYER, Robert (1992). "Las alternativas al fordismo de los años 80 al siglo XXI" en: BENKO, George y LIPIETZ Alain (1994). *Las regiones que ganan: Distritos y redes. Los nuevos paradigmas de la geografía económica*. Valencia (España): Ed. Alfons el Magnánim.

BRENNER, Ludger (2003). "Globalización y empleo en México: el caso de la región centro" en AGUILAR, Adrián (coord.) *Urbanización, cambio tecnológico y costo social. El caso de la región centro de México*. México D.F.: Instituto de Geografía UNAM, Conacyt y Porrúa.

BRENNER, Neil y THEODORE, Nik (2002). "Cities and the geographies of 'actually existing neoliberalism', *Antipode*, vol. 34, julio, pp. 349 - 379.

BROMLEY, Rosemary y MACKIE, Peter (2009). "Displacement and the New Spaces for Informal Trade in the Latin American City Centre", en *Urban Studies*, vol. 46(7), pp. 1485-1506.

BUTLER, Tim y LEES, Loretta (2006). "Super-gentrification in Barnsbury, London: globalization and gentrifying global elites at the neighbourhood level", en *Transactions of the Institute of British Geographers*, vol. 31(4), London: Royal Geographical Society. pp. 467-487.

CÁNOVES, Gemma y BLANCO, Asunción (2006). "Teletrabajo, género y gentrificación o elitización en los espacios rurales: nuevos usos y nuevos protagonistas. Los casos de Cataluña y Ardèche (Francia)", en *Geographica*, vol. 50(1), pp. 27-44.

CARRIÓN, Fernando (2004). "Los centros históricos en la era digital", *Icono. Revista de Ciencias Sociales*, septiembre, núm. 020, FLACSO, Ecuador. Pp. 35 – 44.

CEPAL (2005). "Aglomeraciones en torno a los recursos naturales en América Latina y el Caribe: Políticas de articulación y articulación de políticas", *Libros de la CEPAL*, N° 88, Noviembre 2005, 259pp.

CICCOLELLA, Pablo (1999). "Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires: Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa". *EURE* (Santiago de Chile), dic., vol.25, no.76, p.5-27.

CICCOLELLA, Pablo y MIGNAQUI, Iliana (2009). "Capitalismo global y transformaciones metropolitanas: enfoques e instrumentos para repensar el desarrollo urbano", en: POGGIESE, Héctor y COHEN, Tamara (comp.) *Otro desarrollo urbano: ciudad incluyente, justicia social y gestión democrática*, 1a ed. Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales – Buenos Aires: CLACSO. [recurso disponible on line] <http://www.clacso.org.ar/clacso/areas-de-trabajo/area-de-comunicacion-y-relaciones-institucionales/campus-virtual/publicaciones/otro-desarrollo-urbano.-ciudad-incluyente-justicia-social-y-gestion-democratica/?searchterm=None>, [consultado el 15 de agosto de 2010].

CORDERA, Rolando y TELLO, Carlos (1981). "México la disputa por la nación. Perspectivas y opciones del desarrollo". México: Ed. Siglo XXI.

CROSSA, Verónica (2009). "Resisting the Entrepreneurial City: Street Vendors' Struggle in Mexico City's Historic Center", en *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 33.1, marzo, Oxford (Reino Unido): Blackwell Publishing. pp.43-63.

CUENYA, Beatriz y CORRAL, Manuela (2011). "Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires". *EURE*, vol. 37, no. 111, <http://www.eure.cl/numero/empresarialismo-economia-del-suelo-y-grandes-proyectos-urbanos-el-modelo-de-puerto-madero-en-buenos-aires/>, [consultado el 15 de febrero de 2012].

DAVIDSON, Mark y LEES, Loretta (2005). "New-build, gentrification and London's riverside renaissance", en *Environment and Planning A*, vol. 37, London: Department of Geography, King's College London, Strand, pp. 1165-1190.

DAVIDSON, Mark y LEES, Loretta (2010). "New-build gentrification: its histories, trajectories, and critical geographies", en *Population, Space and Place*, vol. 16.5, september/October. pp. 395-411.

DE MATTOS, Carlos (1999). "Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo". *EURE* (Santiago de Chile), 1999, vol. 25, no. 76 , pp. 29-56.

DE MATTOS, Carlos (2002). *Redes, nodos y ciudades: Transformación de la metrópoli latinoamericana*. Santiago de Chile: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile.

DE MATTOS, Carlos (2009). *Modernización capitalista, Metamorfosis Urbana y Competitividad en América Latina*. Ponencia presentada en Seminario Internacional La Investigación Urbana: Perspectivas y Desafíos, Lima, Perú. [recurso disponible on line] [http://www.uarm.edu.pe/Docs/investigacion/doc/competitividad\\_mattos.pdf](http://www.uarm.edu.pe/Docs/investigacion/doc/competitividad_mattos.pdf), [consultado el 12 de agosto de 2012].

DUCCI, María (2004). "Las batallas urbanas de principios del tercer milenio", en: DE MATTOS, C. et. al. *Santiago en la globalización: ¿Una nueva ciudad?*. Santiago de Chile: Ediciones SUR y EURE Libros.

DUHAU, Emilio (1991). "Urbanización popular y políticas de suelo en la Ciudad de México", en: SCHTEINGART, Martha (coord) *Espacio y vivienda en la Ciudad de México*. México: El Colegio de México.

DUHAU, Emilio y GIGLIA, Angela (2008). *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*. México: UAM – A y Siglo XXI.

ENGELS, Friedrich (1887). "Contribución al problema de la vivienda", en: MARX, K., y ENGELS, F., *Obras escogidas* (en tres tomos), Tomo 3, págs. 314-396. [on line] <http://bivir.uacj.mx/libroselectronicoslibres/Autores/FedericoEngels/Contribución%20al%20problema%20de%20la%20vivienda.pdf>. [consultado el 8 de mayo de 2011].

ESCAMILLA, Irma (2003). "Reestructuración económica y mercado laboral urbano en la región centro" en AGUILAR, Adrián (coord.) *Urbanización, cambio tecnológico y costo social. El caso de la región centro de México*. México: Instituto de Geografía UNAM, Conacyt y Porrúa.

ESTEBANEZ, José (1995). "Transformaciones recientes y repercusiones en los espacios metropolitanos", *Anales de Geografía de la Universidad Complutense de Madrid*, Núm. 15, pp. 289 – 304, España.

FLORIDA, Richard (2010). *La clase creativa. La transformación de la cultura del trabajo y el ocio en el siglo XXI*. Madrid: Paidós.

Gaceta Oficial del Distrito Federal (20 de enero de 2011). "Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal", [recurso disponible on line] <http://www.consejeria.df.gob.mx/uploads/gacetitas/4d37b8727aa90.pdf>, [consultado el 25 de julio de 2011].

GARCÍA Rojas y Asociados, (comp.) (2007). "Análisis sobre regeneración y redensificación de centros urbanos. Expansión urbana y la ciudad central." Guadalajara (México).

GARCÍA, Luz M. (2001). "Elitización: propuesta en español para el término *gentrificación*", *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad Barcelona, 5 de diciembre de 2001, vol. VI, núm 332, [recurso disponible on line] <http://www.ub.es/geocrit/b3w-332.htm>, [consultado el 11 de abril de 2009].

GASPAR, Ricardo (2005). "Espaço metropolitano, política e economia global", *cuadernos metrópole*, núm 14, pp. 31–49, 2do semestre, 2005.

GOODALL, Brian (1977). *La economía de las zonas urbanas*. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local.

GÓMEZ, Mariana y ZUNINO, Dhan (2008). "La (re)valorización de la zona sur y su patrimonio histórico – cultural como recurso turístico", en HERZER, Hilda (Org.), *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: ed. Espacio.

GONZÁLEZ, Luis (2008). "La construcción de lo *cool* en lo urbano. El caso de las Condesas de la Ciudad de México.", en: Álvarez, Alfonso y Valverde, Francisco (coord.) *Ciudad, territorio y patrimonio: materiales de investigación III*. México: Universidad Iberoamericana Puebla, Universidad de Valladolid, Universidad Autónoma de Aguascalientes y Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.

GONZÁLEZ, María (2002). *La industrialización en México*. México: IIE – UNAM y Porrúa.

GOULART, Ronaldo (2005). "O processo de reabilitação e renovação urbana na cidade do Rio de Janeiro e suas perspectivas". *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (44). [recurso disponible on line] <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-44.htm>, [consultado el 20 de marzo de 2009].

HAMNETT, Chris (1991). "The blind men and the elephant: the explanation of gentrification", en *Transactions of the Institute of British Geographers, New Series*. vol. 16, núm. 2, London: Royal Geographical Society. pp. 173-189.

HARVEY, David (1989). "From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism". *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography* Vol. 71, No. 1, pp. 3-17.

HARVEY, David (1990). *La condición de la posmodernidad*. Buenos Aires: Amorrortu.

HARVEY, David (2001). *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid: Akal.

HERNÁNDEZ, Roberto; FERNÁNDEZ, Carlos y BAPTISTA, Pilar (2006). *Metodología de la investigación*, 4ta edición. México: Ed. McGraw-Hill, México.

HERZER, Hilda (2008). *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: ed. Espacio.

HERZOG, Lawrence (2004). "Globalización, política y revitalización del centro histórico de la ciudad de México", en RODRÍGUEZ, Ariel y TAMAYO, Sergio (coord) *Los últimos cien años, los próximos cien...*, Cultura Universitaria, Serie ensayo, Núm. 73, UAM, México.

HIERNAUX, Daniel (1998). "Reestructuración económica y cambios territoriales en México. Un balance 1982-1995", en DE MATTOS, et. al. (comp) *Globalización y territorio impactos y perspectivas*. Santiago de Chile: Universidad Católica de Chile y Fondo de Cultura Económica.

HIERNAUX, Daniel (2006). "A reapropriação de bairros da Cidade do México pelas classes médias: em direção a uma gentrificação? ", en: BIDOU-ZACHARIANSEN, C.; HIERNAUX-NICOLAS, D.; RIVIÈRE D'ARC, H. (orgs.) *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume.

HOYOS, Guadalupe y SÁNCHEZ, Salvador (2007). "Suburbanización y gentrificación rural en Malinalco, Estado de México. Ocupación de pueblos y localidades rústicas", en BUSTAMANTE, Carlos (Coord.), *Reconstruir el desarrollo regional de México ante la recomposición del mundo*. Tlaxcala (México): AMECIDER.

Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática, *Conteo de población y vivienda, 1995 y 2005*. [on line] <http://www.inegi.org.mx>, [consultado el 10 de noviembre de 2010].

Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática, *Censos de población y vivienda*, 1990, 2000 y 2010. [recurso disponible on line] <http://www.inegi.org.mx>, [consultado el 21 de noviembre de 2010].

JANOSCHKA, Michael (2002). "El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización". *EURE* (Santiago de Chile), dic., vol.28, no.85, p.11-20.

JANOSCHKA, Michael; SEQUERA, Jorge y SALINAS, Luis (2013). "Gentrification in Spain and Latin America - a critical dialogue". en *International Journal of Urban and Regional Research*. Oxford: Blackwell Publishing.

JARAMILLO, Samuel (2003). *Los fundamentos económicos de la Participación en Plusvalías*. Bogotá y Cambridge: Ed. Universidad de los Andes y Lincoln Institute of Land Policy.

JONES, Gareth y VARLEY, Ann (1994). "The contest for the city centre: street traders versus buildings", en *Bulletin of Latin American Research*. vol. 13(1), pp. 27-44.

JONES, Gareth y VARLEY, Ann (1999). "The reconquest of the historic centre: urban conservation and gentrification in Puebla, Mexico", en *Environment and Planning A*. vol. 31(9), pp. 1547-1566.

JOSEPH, Jaime, et. al., (2008). "Lima, 'Jardín de los senderos que se bifurcan': segregación e integración", en: Portes, Alejandro, et. al, (edit.) *Ciudades Latinoamericanas. Un análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo*. Buenos Aires: Prometeo Libros.

KAZTMAN, Ruben, et. al., (2008). "La ciudad fragmentada. Respuesta de los sectores populares urbanos a las transformaciones del mercado y del territorio en Montevideo", en: Portes, Alejandro, et. al, (edit.) *Ciudades Latinoamericanas. Un análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo*. Buenos Aires: Prometeo Libros.

KUNZ, Ignacio y COULOMB, René (2006). "Los centros de ciudad: problemas y oportunidades", en: COULOMB, René (coord.) *Proyectos estratégicos para las áreas centrales de las ciudades mexicanas. Guía metodológica*. México: SEDESOL, UAM-A.

LANZETTA, Máximo y MARTÍN, Lucas (2001). "El proceso de renovación urbana en el barrio de La Boca (Buenos Aires). Vulnerabilidad y organización social", en *Latin American Studies Association Meeting*, Washington DC, September 6-8.

LEES, Loretta; SLATER, Tom y WYLY, Elvin (2008). *Gentrification*. New York: Routledge.

LEY, David (1994). "Gentrification and the politics of the new middle class", en *Environment and Planning D: Society and Space*, vol. 12, pp. 53-74.

LEY, David (2003). "Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification", en *Urban Studies*, vol. 40, núm. 12, november, pp. 2527-2544.

MÉNDEZ, Ricardo (1997). *Geografía económica: la lógica del capitalismo global*. Barcelona: Editorial Ariel.

MERTINS, Günter (2005). "Transformaciones recientes en las metrópolis latinoamericanas y repercusiones espaciales", en: WELCH Max (edit) *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes*. Buenos Aires: Editorial Biblos.

MONROY, Rafael y MARTÍNEZ, Sergio (2008). "Capital inmobiliario y transformación del territorio" *Ciudades, Análisis de la coyuntura, teoría e historia urbana* núm. 79, julio – septiembre, Puebla, México.

NATES, Beatriz (2008). "Procesos de gentrificación en lugares rururbanos: presupuestos conceptuales para su estudio en Colombia", en *Antropol.Sociol.* no. 10, enero – diciembre. pp. 253 – 269.

NOBRE, Eduardo (2003). "Intervenções urbanas em Salvador: turismo e gentrificação no processo de renovação urbana do Pelourinho", [recurso disponible on line] [http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/e\\_nobre/intervencoes\\_urbanas\\_Salvador.pdf](http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/e_nobre/intervencoes_urbanas_Salvador.pdf) [consultado el 11 de octubre de 2010].

OLIVERA, Patricia (2007). "Nuevas centralidades urbanas en la ciudad de México", en: GARCÍA, Amalia y GARCÍA, María Luisa, *Procesos de urbanización en México en tiempos de la globalización*. Barcelona: Geoforum.

OSPINA, Natalia (2009). "Análisis sobre la Recuperación del Centro Histórico de Santa Marta, Colombia: Entre el discurso turístico y las problemáticas sociales", [recurso disponible on line] <http://www.ram2009.unsam.edu.ar/GT/GT%2050%20-%20Ciudad,%20Cultura%20y%20Procesos%20de%20Segregación%20Urbana/GT50%20-%20Ponencia%20> [Ospina].pdf, [consultado el 15 de octubre de 2010].

PARNREITER, Christof (2011). "Formación de la ciudad global, economía inmobiliaria y transnacionalización de espacios urbanos: el caso de Ciudad de México", *EURE: revista latinoamericana de estudios urbano regionales*, Nº. 111, pp. 5-24.

PAREDES, Manuel (2011). "Guía de precios DF 2011", *Metroscubicos*, 06 de Abril de 2011, [recurso on line] [http://www.metroscubicos.com/precios.m3/colima/guia\\_de\\_precios\\_df\\_2011/pagina1](http://www.metroscubicos.com/precios.m3/colima/guia_de_precios_df_2011/pagina1). [consultado el 17 de junio de 2012].

PECK, Jamie y TICKELL, Adam (2002). "Neoliberalizing space", en *Antipode*, Vol. 34, pp. 380 – 404.

PHILLIPS, Martin (2004). "Other geographies of gentrification", en *Progress in Human Geography*. vol. 28(1), pp. 5-30.

PHILLIPS, Martin (2010). "Counterurbanisation and rural gentrification: an exploration of the terms", en *Population, Space and Place*. vol. 16(6), pp. 539-558.

PIRES, María y LIMA, Gabriel (2010). "O espaço fora do lugar: uma análise do processo de gentrificação do bairro dom bosco e seus impactos para a comunidade local", *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto, vol. XIV, núm. 331 (97).

PORTES, Alejandro y ROBERTS, Bryan (2008). "Introducción. La ciudad bajo el libre mercado. La urbanización en América Latina durante los años del experimento neoliberal", en: PORTES, Alejandro, et. al, (edit.) *Ciudades Latinoamericanas. Un análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo*. Buenos Aires: Prometeo Libros.

PRADILLA, Emilio (2009). *Los territorios del neoliberalismo en América Latina*. México: UAM y Miguel Ángel Porrúa.



PROENÇA, Rogerio (2010). "A exaustão das cidades: antienobrecimento e intervenções urbanas em cidades brasileiras e portuguesas", en *Revista Brasileira de Ciências Sociais*, vol. 25, núm. 72, febrero. Brasil: Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Ciências Sociais. pp. 73-88.

RÁMIREZ, José y HAUSER, Ali (1996). "El concepto de localización en los sistemas rígidos y flexibles de producción" CIDE, Núm. 55, México, D.F.

RÉRAT, Patrick; SÖDERSTRÖM, Ola y PIGUET, Etienne (2010). "New Forms of Gentrification: Issues and Debates", en *Population, Space Place*. vol. 16, pp. 335-343.

RIETTI, Ricardo. et. al. (2003). "Programa de rehabilitación del área central del municipio de Sao Paulo – Procentro", Documento del Banco Interamericano de Desarrollo.

ROBERTS, Bryan (2005). "Globalization and latin american cities", *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 29.1, marzo, pp. 110-123.

RODRÍGUEZ, Carla; BAÑUELOS, Carla y MERA, Gabriela (2008). "Intervención-no intervención: ciudad y políticas públicas en el proceso de renovación del Área Sur de la Ciudad de Buenos Aires", en Herzer, Hilda (org.), *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Espacio Editorial.

RODRÍGUEZ, Isabel (2005). "¿'Privatopía' versus ciudad pública?. La materialización del miedo en el espacio urbano", en: Gutiérrez, Abdúlia (coord.), *La ciudad y el miedo. VII Coloquio de Geografía Urbana*. Girona (España): Universitat de Girona.

ROJAS, Eduardo (2004). *Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales*. Washington, D. C.: Banco Interamericano de Desarrollo,

SADER, Emir (2009). "Postneoliberalism in Latin America", en: *development dialogue*, No. 51, enero 2009, [recurso on line] [http://www.dhf.uu.se/pdfiler/DD2009\\_51\\_postneoliberalism/Development\\_Dialogue\\_51-art14.pdf](http://www.dhf.uu.se/pdfiler/DD2009_51_postneoliberalism/Development_Dialogue_51-art14.pdf), [consultado el 8 de julio de 2012].

SANFELICI, Daniel (2007). "Urbanismo neoliberal e gentrificação: as políticas de revitalização do centro de Porto Alegre/RS", *Ciênc. let.*, Porto Alegre, n.41, p.188-203, jan./jun.

SANTOS, Milton (1987). "América Latina: nueva urbanización, nueva planeación", *Vivienda*, Num. 12, Enero – Junio, pp. 104 – 115, México.

SLATER, Tom (2006). "The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research", en *International Journal of Urban and Regional Research*. vol. 30.4, december, Oxford: Blackwell Publishing. pp. 737-757.

SLATER, Tom (2008). "'A Literal Necessity to be Re-Placed': A Rejoinder to the Gentrification Debate.", en *International Journal of Urban and Regional Research* vol. 32.1, march, Oxford: Blackwell Publishing. pp. 212-223.

SMITH, Neil (1996). *The New Urban Frontier. Gentrification and the revanchist city*. Londres: Routledge.

SMITH, Neil (2001). "Nuevo globalismo, nuevo urbanismo", *Documents d'Análisi Geogràfica*, núm. 38, p. 15-32, Barcelona.

SMITH, Neil (2008a). "On 'the eviction of critical perspectives'", en: *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 32, Nº 1, 2008, Wiley-Blackwell.

SMITH, Neil (2008b). "Gentrificación generalizada: de la anomalía local a la «regeneración urbana» como estrategia global urbana". En *Diputació de Barcelona, Ciudades en (re)construcción: necesidades sociales, transformación y mejora de barrios*. Barcelona: Diputació de Barcelona. Àrea de Presidència. Observatori Territorial. pp. 31 – 48.

SMITH, Neil (2009). "La gentrificación y la ciudad revanchista", Entrevistado por Andrej Holm, 6 de mayo, [recurso disponible on line] <http://www.ladinamo.org/ldnm/articulo.php?numero=29&id=737>, [consultado el 24 de noviembre de 2009].

SOBRINO, Jaime (2003). *Competitividad de las ciudades en México*. México: COLMEX. p. 39-58.

SOLANA, Miguel (2010). "Rural gentrification in Catalonia, Spain: A case study of migration, social change and conflicts in the Empordanet area", en *Geoforum*, vol. 41, mayo, pp. 508-517.

STEEL, Griet y KLAUFUS, Christien (2010). "Displacement by/for development in two Andean cities". [recurso disponible on line] <http://lasa.international.pitt.edu/members/congress-papers/lasa2010/files/1998.pdf>, 15 de junio de 2010.

STREULE, Monika (2008). "La festivalización de los centros históricos" *Ciudades, Análisis de la coyuntura, teoría e historia urbana* núm. 79, julio – septiembre, Puebla, México.

SWANSON, Kate (2007). "Revanchist Urbanism Heads South: The Regulation of Indigenous Beggars and Street Vendors in Ecuador", en *Antipode*, vol. 39(4), pp. 708-728.

TAVARES, Edgar (1999). *Colonia Hipódromo*. México: Gobierno de la Ciudad de México.

TELLA, Guillermo (2005b). "Rupturas y continuidades en el sistema de centralidades de Buenos Aires", en: WELCH, Max (edit) *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes*. Buenos Aires: Editorial Biblos.

THEODORE, Nik; PECK, Jamie y BRENNER, Neil (2009). "Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados", *Temas Sociales*, SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación, Núm. 66, Marzo, pp 1 - 12, Santiago de Chile.

VALDÉS, Ana L. (2012). "Polanco vs. Condesa, quién es quién en la oferta inmobiliaria", *Metroscubicos*, 15 de Mayo de 2012, [recurso disponible on line] [http://www.metroscubicos.com/precios.m3/distrito\\_federal/polanco\\_vs.\\_condesa,\\_quien\\_es\\_quien\\_en\\_la\\_oferta\\_inmobiliaria/pagina\\_1](http://www.metroscubicos.com/precios.m3/distrito_federal/polanco_vs._condesa,_quien_es_quien_en_la_oferta_inmobiliaria/pagina_1). [consultado el 17 de junio de 2012].

VALLADARES, Licia, et. al. (2008). "Río de Janeiro en el viraje hacia el nuevo siglo. Mercado de trabajo, violencia y formas de movilización y acción colectivas", en: PORTES, Alejandro, et. al, (edit.) *Ciudades Latinoamericanas. Un análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo*. Buenos Aires: Prometeo Libros.

VAN WEESEP (1994). "Gentrification as a research frontier", *Progress in Human Geography*, vol. 18. núm. 1, pp. 74 – 83.

VISSER, Gustav y KOTZE, Nico (2008). "The State and New-build Gentrification in Central Cape Town, South Africa", en *Urban Studies*, vol. 45(12), november, pp. 2565-2593.

VITE, Miguel (2006a). "El centro histórico de la ciudad de México en una economía globalizada" *RIPS, Revista de Investigaciones Políticas y Sociológicas*, año/vol. 5, núm 001, Universidad de Santiago de Compostela, España.

WARD, Peter (2004). *México megaciudad: desarrollo y política, 1970 – 2002*. México: El Colegio Mexiquense.

ZUKIN, Sharon (1987). "Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core", en *Annual Review of Sociology*, Vol. 13, pp. 129-147.

**LOS CUADERNOS DE INVESTIGACIÓN URBANÍSTICA** publicados por el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio desde el año 1993, difunden bimensualmente aquellos trabajos de investigación realizados en el área del Urbanismo, la Ordenación Territorial, el Medio Ambiente, la Planificación Sostenible y el Paisaje, que por sus características, muchas veces de investigación básica, tienen difícil salida en las revistas profesionales. Su objetivo es la difusión de estos trabajos, en el convencimiento de que es necesario potenciar el uso de este idioma entre el mundo científico para conseguir alcanzar ámbitos de difusión a los que, de otra forma, no se podría acceder.

Su formato no es el convencional de una revista de este tipo, con artículos de diferentes autores que, en realidad, abordan aspectos parciales de cada trabajo, muy adecuados para la difusión y el conocimiento rápido de los mismos, pero que no pueden profundizar demasiado debido a su limitada extensión, sino que se trata de amplios informes de la investigación realizada que ocupan la totalidad de cada número. Esto permite, sobre todo a aquellos investigadores que se inician, el tener accesibles los aspectos más relevantes del trabajo y conocer con bastante precisión el proceso de elaboración de los mismos.

La realización material de los Cuadernos de Investigación Urbanística está a cargo del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, garantizándose el respeto de la propiedad intelectual, pues el registro es siempre en su totalidad propiedad del autor. Está permitida su reproducción parcial en las condiciones establecidas por la legislación sobre propiedad intelectual citando autor, previa petición de permiso al mismo.

#### **NORMAS DE PUBLICACIÓN**

Las condiciones para el envío de originales se pueden consultar en la página web:  
<http://www.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo/publicaciones/ciurpublicar.html>

#### **FORMATO DE LAS REFERENCIAS**

Monografías: APELLIDOS (S), Nombre (Año de edición). Título del libro (Nº de edición). Ciudad de edición: Editorial [Traducción castellano, (Año de edición), Título de la traducción, Nº de la edición. Ciudad de edición: editorial].

Partes de monografías: APELLIDOS (S), Nombre (Año de edición). "Título de capítulo". En: Responsabilidad de la obra completa, Título de la obra (Nº de edición). Ciudad de edición: Editorial.

Artículos de publicaciones en serie: APELLIDOS (S), Nombre (Año de publicación). "Título del artículo", Título de la publicación, Localización en el documento fuente: volumen, número, páginas.

Asimismo, se recuerda que el autor tendrá derecho a tres ejemplares gratuitos.

#### **CONSULTA DE NÚMEROS ANTERIORES/ACCESS TO PREVIOUS WORKS**

La colección completa se puede consultar en color y en formato pdf en siguiente página web:  
*The entire publication is available in pdf format and full colour in the following web page:*

<http://www.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo/publicaciones/ciurnumeros.html>

#### **ÚLTIMOS NÚMEROS PUBLICADOS:**

- 92 Pedro Fidalgo:** "Aportaciones para la definición de elementos visuales determinantes del paisaje", 92 páginas, Enero 2014.
- 91 Nersa Gómez de Perozo:** "Evaluación del microespacio urbano en clima cálido-húmedo", 74 páginas, Noviembre 2013.
- 90 Natalia Czyjtalo:** "Espacio, género y pobreza: discursos, prácticas y subjetividades", 92 páginas, Septiembre 2013.
- 89 Giuseppe Parità:** "Áreas de margen: de-lirios urbanos de la ciudad contemporánea", 80 páginas, Julio 2013.
- 88 Francesca Lotta:** "Redes verdes y planeamiento urbanístico", 70 páginas, Mayo 2013.



PROGRAMA OFICIAL DE POSGRADO EN ARQUITECTURA

## MASTER PLANEAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL

Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid (UPM)

PREINSCRIPCIÓN DEL 15 DE MARZO AL 27 DE JUNIO

**DIRECTOR DEL MÁSTER:** Ester Higuera García  
**PERIODO DE DOCENCIA:** Septiembre 2014 -Junio 2015  
**MODALIDAD:** Presencial y tiempo completo  
**NUMERO DE PLAZAS:** 40 plazas  
**CREDITOS:** 60 ECTS

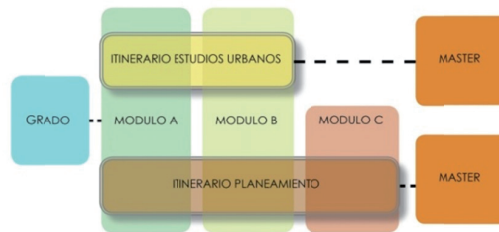
El Máster se centra en la comprensión, análisis, diagnóstico y solución de los problemas y la identificación de las dinámicas urbanas y territoriales en curso, atendiendo a las dos dimensiones fundamentales del fenómeno urbano actual: por un lado, el proceso de globalización y, por otro lado, las exigencias que impone la sostenibilidad territorial, económica y social. Estos objetivos obligan a insistir en aspectos relacionados con las nuevas actividades económicas, el medio físico y natural, el compromiso con la producción de un espacio social caracterizado por la vida cívica y la relación entre ecología y ciudad, sin olvidar los problemas recurrentes del suelo, la vivienda, el transporte y la calidad de vida. Estos fines se resumen en la construcción de un espacio social y económico eficiente, equilibrado y sostenible. En ese sentido la viabilidad económica de los grandes despliegues urbanos y su metabolismo se confrontan con modelos más maduros, de forma que al estudio de las técnicas habituales de planificación y gestión se añaden otras nuevas orientaciones que tratan de responder a las demandas de complejidad y sostenibilidad en el ámbito urbano.

El programa propuesto consta de un Máster con dos especialidades:

- Especialidad de Planeamiento Urbanístico (Profesional)
- Especialidad de Estudios Urbanos (Investigación Académica)

Se trata de 31 asignaturas agrupadas en tres módulos:

- MÓDULO A. Formación en Urbanismo.
- MÓDULO B. Formación en Estudios Urbanos e Investigación.
- MÓDULO C. Formación en Planeamiento.



Beatriz Fernández Águeda  
 Francisco Pol  
 José Fariña Tojo  
 José Miguel Fernández Güell  
 Isabel González García  
 Agustín Hernández Aja

### PROFESORADO:

Ester Higuera García  
 Francisco José Lamiquíz  
 Julio Pozueta  
 Fernando Roch Peña  
 Felipe Colavidas  
 Luis Moya  
 José María Ezquilaga

Llanos Masía  
 Javier Ruiz Sánchez  
 Carlos Verdaguer  
 Enrique Villa Polo  
 Carmen Andrés Mateo  
 Álvaro Sevilla

### ENTIDADES COLABORADORAS:



CUADERNOS DE INVESTIGACIÓN URBANÍSTICA



Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España



Ayuntamiento Real Sitio San Fernando de Henares

**CONTACTO:** [masterplaneamiento.arquitectura@upm.es](mailto:masterplaneamiento.arquitectura@upm.es)  
[www.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo/masters/index.html](http://www.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo/masters/index.html)

Otros medios divulgativos del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio:

# urban

REVISTA del DEPARTAMENTO de URBANÍSTICA y ORDENACIÓN del TERRITORIO  
ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA

## PRESENTACIÓN SEGUNDA ÉPOCA

**DESDE** el año 1997, **URBAN** ha sido vehículo de expresión de la reflexión urbanística más innovadora en España y lugar de encuentro entre profesionales y académicos de todo el mundo. Durante su primera época la revista ha combinado el interés por los resultados de la investigación con la atención a la práctica profesional, especialmente en el ámbito español y la región madrileña. Sin abandonar dicha vocación de saber aplicado y localizado, la segunda época se centra en el progreso de las políticas urbanas y territoriales y la investigación científica a nivel internacional. Ayer y hoy, nuestro objetivo es contribuir al desarrollo de las técnicas y modelos de ciudad y territorio, desde una perspectiva crítica y conjugando las ventajas de nuestra posición en la encrucijada entre el Norte y el Sur globales, entre Europa, el Mediterráneo y Latinoamérica.

Apoyándose en cuatro vectores de interés –carácter generalista y transversal, espíritu crítico, visión regional de los procesos globales y recuperación de la memoria de la disciplina– la nueva **URBAN** se propone servir de espacio para un debate en el que la planificación se juegue sus condiciones de posibilidad. Frente a la deriva disciplinar de las últimas décadas, frente al desplazamiento paulatino del lugar social de la planificación urbana y territorial en los modos de gobierno, nos parece urgente replantear el papel que ésta merece en las economías políticas de la producción de espacio.

## CONVOCATORIA PARA LA RECEPCIÓN DE ARTÍCULOS: nº6- Teoría urbana. Estados del arte

Sin una teoría urbana consistente nunca habrá buen urbanismo. Este problemático aforismo podría servir para abrir el debate que la revista Urban se propone albergar en un próximo número especial. La teoría urbana (teoría de la ciudad, teoría del proceso urbanizador) ha presentado una relación histórica compleja con la práctica de la planificación y las políticas de la ciudad y el territorio: anticipación de mundos más o menos felices, re-conocimiento pericial de fenómenos urbanos ya materializados, interpretación crítica que re-imagina el pasado y el presente de la ciudad y el territorio, abriéndolos a un nuevo horizonte... El trabajo teórico es, qué duda cabe, un indicador efectivo de la salud y orientación de la disciplina urbanística pero ¿es también un arma cargada de futuro? ¿Cabe aún idear teorías capaces de cambiar los hechos de un mundo urbano que se presenta cada vez más complejo, abigarrado y ajeno a cualquier indicio de racionalidad? ¿Debe la teoría conformarse, por el contrario, con adoptar una actitud de ‘testigo modesto’, buscar producciones de sentido en los intersticios de los discursos urbanos dominantes? ¿Qué perspectivas teóricas debemos perseguir, con qué herramientas conceptuales y en qué marcos intelectuales? ¿Cómo debe la teoría pensar su articulación con la práctica? ¿Qué tipo de teoría demanda nuestro mundo urbano en un contexto de crisis global? ¿En qué medida los ensayos por comprender la crisis pueden contribuir a ensanchar el campo teórico del fenómeno urbano?

Este número especial de la revista Urban pretende albergar aportaciones internacionales que exploren sistemática y críticamente los estados del arte en los distintos campos de la teoría urbana y los conecten a las tendencias más amplias de la teoría social contemporánea – de la planificación a la geografía, de la sociología a la historia y más allá, en el horizonte general del conocimiento técnico, las ciencias sociales y las humanidades. Serán especialmente bienvenidas las contribuciones que analicen corrientes actuales de reflexión sobre las intersecciones de ciudad, economía, sociedad, política, cultura, tecnología, naturaleza, medio ambiente, diseño, instituciones... Asimismo se espera que los autores consideren y problematicen la articulación entre teoría y práctica urbanística, recordando que ‘la experiencia sin teoría es ciega, pero también que la teoría sin experiencia es un mero juego intelectual’. En definitiva ¿cómo puede contribuir la teoría urbana a cambiar no sólo el conocimiento y discurso sobre la ciudad, sino también los propios procesos que



la sostienen y transforman? ¿Enfrenta el urbanismo un horizonte de ‘miseria de la teoría’ o, por el contrario, cabe imaginar un futuro floreciente y un lugar propio para la teoría urbana en el campo más amplio de la teoría social?

**Urban** mantiene abierta una convocatoria permanente para la remisión de artículos de temática relacionada con los objetivos de la revista. Para más información:

<http://www2.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo/institucional/publicaciones/urban/ns/instrucciones-para-autores/>

Por último, se recuerda que, aunque La revista **URBAN** organiza sus números de manera monográfica mediante convocatorias temáticas, simultáneamente, mantiene siempre abierta de forma continua una convocatoria para artículos de temática libre.

### DATOS DE CONTACTO

Envío de manuscritos y originales a la atención de Álvaro Sevilla Buitrago: [urban.arquitectura@upm.es](mailto:urban.arquitectura@upm.es)

Página web: <http://www.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo/public/urban/info.html>



Consulta y pedido de ejemplares: [ciur.urbanismo.arquitectura@upm.es](mailto:ciur.urbanismo.arquitectura@upm.es)

Web del Departamento de Urbanística y ordenación del Territorio:

<http://www.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo>

Donde figuran todas las actividades docentes, divulgativas y de investigación que se realizan en el Departamento con una actualización permanente de sus contenidos.

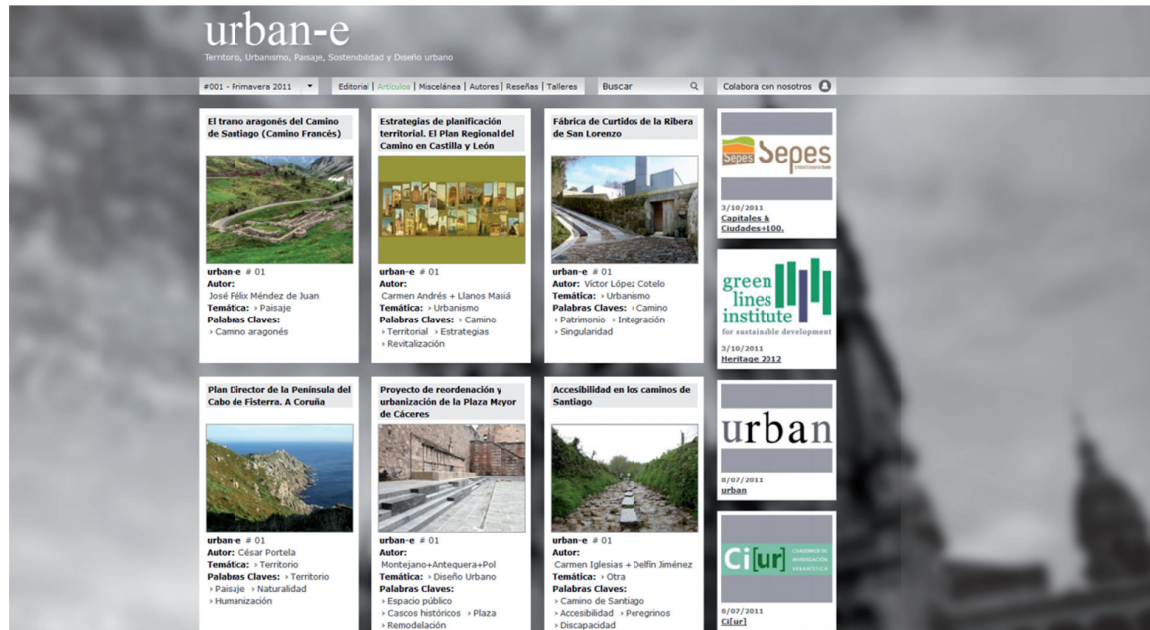
# urban-e

Nace urban-e como hija de la revista académica urban y como colaboradora en la tarea de difundir el debate urbanístico con un enfoque que trata de establecer puentes entre el ámbito teórico y la intervención en la realidad, mediante el análisis de actuaciones ya realizadas o planes y proyectos.

La revista se centra en el territorio, el urbanismo, la sostenibilidad, el paisaje y el diseño urbano como campos de trabajo, abordando las distintas escalas en la construcción, la conservación o la puesta en valor de un medio siempre cambiante en el que el hombre debe vivir de la mejor manera posible, como ya decía Aristóteles. La revista apuesta por las nuevas tecnologías ya que su difusión será exclusivamente digital, y recogerá buenas prácticas en estas materias, abriendo un campo necesario a los profesionales del urbanismo para la difusión de sus trabajos, como contraposición a los de arquitectura, ésta convertida en estrella mediática tiene mayor eco en los medios y llega a la sociedad de manera cotidiana, ignorando el hecho de que la arquitectura precisa valorar el soporte e integrarse en el paisaje natural o urbano para expresarse correctamente.

Se pretende que sea una revista abierta en la que tengan cabida todo tipo de propuestas desde todas las disciplinas que intervienen en la construcción del territorio y de la ciudad. Se publicarán dos números monográficos al año, complementados con una sección de miscelánea, en la que tendrán cabida aquellos artículos que sobre cualquier tema lleguen a la redacción y sean seleccionados, así como trabajos de alumnos, tanto como reconocimiento a su esfuerzo como para propiciar su análisis y comparación para comprobar, desde experiencias de enseñanza distintas la bondad de los resultados.

NÚMERO EN CURSO: nº2 – Nuevas extensiones urbanas: el Ecobarrio como modelo (Otoño 2011)



The screenshot shows the website interface for 'urban-e'. At the top, the title 'urban-e' is displayed with the subtitle 'Territorio, Urbanismo, Paisaje, Sostenibilidad y Diseño urbano'. Below this is a navigation bar with a dropdown menu for '#001 - Invierno 2011', a search bar, and a 'Colabora con nosotros' button. The main content area is a grid of article thumbnails, each with a title, a small image, and a list of keywords. The sidebar on the right contains logos for 'Sepes', 'green lines institute', 'urban', and 'Ci[ur]'.

Article Title	Author	Keywords
El tramo aragonés del Camino de Santiago (Camino Francés)	José Félix Méndez de Juan	Paisaje, Palabras Claves: Camino aragonés
Estrategias de planificación territorial. El Plan Regional del Camino en Castilla y León	Carmen Andrés + Llanos Masía	Urbanismo, Palabras Claves: Camino, Territorial, Estrategias, Revitalización
Fábrica de Curtidos de la Ribera de San Lorenzo	Victor López Cotelo	Urbanismo, Palabras Claves: Camino, Patrimonio, Integración, Singularidad
Plan Director de la Península del Cabo de Fisterra. A Coruña	César Portela	Territorio, Palabras Claves: Territorio, Paisaje, Naturalidad, Humanización
Proyecto de reordenación y urbanización de la Plaza Mayor de Cáceres	Montejano+Antequera+Pol	Diseño Urbano, Palabras Claves: Espacio público, Cascos históricos, Plaza, Remodelación
Accesibilidad en los caminos de Santiago	Carmen Iglesias + Dellín Jiménez	Otra, Palabras Claves: Camino de Santiago, Accesibilidad, Peregrinos, Discapacidad