
El impacto del sector inmobiliario

en los procesos de gentrificación en
la colonia Juárez, Ciudad de México

The impact of the real estate sector
on gentrification processes
in the Juarez neighborhood, Mexico City

Luis Alberto Salinas Arreortua

Emilio Romero Sabre

Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Geografía.
Ciudad de México, México
lsalinas@igg.unam.mx; ersabre1793@gmail.com

Resumen

Las transformaciones urbanas relacionadas a procesos de gentrificación en ciudades latinoamericanas han sido abordadas desde distintas perspectivas teóricas para intentar explicar las causas del origen de dicho proceso. Una de esas perspectivas es la brecha de renta que persiguen los agentes inmobiliarios, quienes buscan obtener mayor renta potencial del suelo generando desplazamiento de población. A partir de información sobre proyectos inmobiliarios y mediante la aplicación de entrevistas semiestructuradas a población afectada por esta dinámica, se analizaron las consecuencias generadas en una colonia central en la Ciudad de México.

PALABRAS CLAVE: dinámica inmobiliaria; gentrificación; desplazamiento; brecha de renta.

Abstract

Urban transformations related to gentrification processes in Latin American cities have been approached from different theoretical perspectives to try to explain the causes of the origin of this process. One of these perspectives is the rent gap pursued by real estate agents, who seek to obtain greater potential income from the land, generating population displacement. Based on information on real estate projects and through the application of semi-structured interviews to the population affected by this dynamic, the consequences generated in a central neighborhood in Mexico City are analyzed.

KEY WORDS: real estate dynamics; gentrification; displacement; rent gap.

1. Introducción

Las zonas centrales de la ciudad contemporánea han sufrido cambios radicales en los últimos años del siglo XX y principios del XXI. Se ha detonado un interés por llevar a cabo nuevos desarrollos inmobiliarios en zonas céntricas y en zonas selectivas de la ciudad, muchos de los cuales se realizan en espacios que previamente habían sufrido deterioro o sencillamente porque son lugares revalorizados por capital público y/o capital privado. Los desarrollos inmobiliarios suelen estar favorecidos por normativas implementadas por los gobiernos locales, los cuales se encuentran inmersos en una lógica de reproducción de capital de la ciudad neoliberal, entendida como aquella que implementa políticas, planes de desarrollo, gestión y procesos urbanos en que predomina una lógica de libre mercado y subsidiaridad estatal.

La gestión urbana neoliberal, para el caso de la Ciudad de México, surge desde el momento mismo de constituirse como entidad federativa con plena autonomía. Pasó del antiguo Departamento del Distrito Federal, al Gobierno de la Ciudad de México en 1997. Sin embargo, es muy evidente que, desde mediados de la primera década del presente siglo, se implementan diversos mecanismos y normativas para favorecer la inversión inmobiliaria y con ello se producen fuertes transformaciones urbanas.

La dinámica del mercado inmobiliario ha generado consecuencias para los residentes de esta ciudad; uno de los procesos que se identifican es la gentrificación, el cual se caracteriza por la transformación del espacio urbano por inversión de capital, el cual favorece a sectores de mayores ingresos y desplaza a población de escasos recursos. Sencillamente es transformar espacios selectos de la ciudad para destinarlos a sectores de población de mayores ingresos, que reproducen la lógica de acumulación de capital.

Distintas son las perspectivas que explican las causas de los procesos de gentrificación, así

como los principales actores en dicho proceso. Muy conocidos son las referencias sobre la teoría del consumo propuesta por David Ley (1980; 1994; 2003) así como la teoría de la oferta de Neil Smith (1979; 2012). Retomando la perspectiva desarrollada por Smith, uno de los actores de los procesos de gentrificación es el capital inmobiliario, el cual, como se hizo mención, se ha favorecido por diversas modificaciones de la política de vivienda y por normativas del suelo urbano, las cuales han generado las condiciones adecuadas para la inversión de capital. En México, uno de los objetivos que buscaba la política de vivienda, hacia la década de los setenta, fue facilitar el acceso a una vivienda a población de bajos ingresos mediante la creación de Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS), constituidos como fondos de vivienda dirigidos para los trabajadores asalariados. Sin embargo, en la década de los noventa se implementan diversas reformas políticas dirigidas al libre mercado, de manera que se reduce la intervención de la promoción pública de vivienda y es la privada la que se encargará de este sector. En este contexto, es el capital inmobiliario el que toma gran relevancia en la producción del espacio habitable, para lo cual busca espacios adecuados para la reproducción de capital, dirigiéndose a sectores de ingresos medio y medio-alto en diversos lugares del espacio urbano, con el objetivo de capturar la mayor renta del suelo.

Una de las tendencias en la producción de vivienda por parte del capital inmobiliario es aquella que se realiza sobre zonas revalorizadas de las ciudades, esto es, en áreas centrales y espacios selectos, con características adecuadas en infraestructura, equipamiento, vialidades y servicios públicos. Sin embargo, las inversiones inmobiliarias, materializadas en proyectos de departamentos en edificios o grandes fraccionamientos cerrados, se realizan sobre espacios habitados, generando desplazamiento de población de menores ingresos. En la Ciudad de México, diversos proyectos inmo-

biliarios suelen ser favorecidos por normativas de suelo urbano, tales como las Normas en Áreas de Actuación¹, Normas Generales de Ordenación² u otras. A pesar de ser una dinámica recurrente, son escasas las investigaciones que relacionen la dinámica inmobiliaria con procesos de gentrificación para el caso de esta ciudad y, además, que analicen las consecuencias sobre los residentes.

Por lo anterior, el presente artículo tuvo como objetivo analizar cómo la inversión en nuevos desarrollos inmobiliarios en zonas centrales en la Ciudad de México es parte clave en el proceso de gentrificación y de desplazamiento de población. Esta situación se presenta en diversas zonas de la ciudad, como parte de los procesos de transformación urbana que buscan la reproducción del capital. El presente análisis se centró en algunas zonas de la colonia Juárez, a partir de caracterizar las inversiones inmobiliarias y, de manera particular, conocer las consecuencias generadas para los residentes, quienes están siendo presionados por las inmobiliarias para ser desplazados de sus viviendas. Uno de los principales problemas sobre los estudios de caso de gentrificación es el análisis sobre el desplazamiento. Este artículo presenta entrevistas que revelan la forma en la que intervienen las inmobiliarias para desplazar a los residentes.

Para realizar el análisis de los actores inmobiliarios que están presentes en la dinámica de transformación de la colonia Juárez se recurrió a trabajo de campo, realizado durante el segundo semestre del 2016 y el primer semestre del 2017, el cual consistió en identificar las empresas inmobiliarias que han intervenido en la colonia durante los últimos años. También, el trabajo de campo incluyó la realización de 28 entrevistas semiestructuradas a residentes que se encuentran inmersos en problemáticas de desplazamiento de población.

Además de la introducción, el presente artículo contiene cuatro apartados y las conclusiones. En

la primera parte se discuten las características de la gentrificación a partir de la *rent gap* o brecha de renta, teoría propuesta por Smith (2012), como uno de los factores por los cuales el capital inmobiliario interviene en el espacio urbano con el objetivo de obtener mayor renta del suelo. El segundo apartado menciona los antecedentes para el caso de la Ciudad de México. Mientras que en la tercera parte se analizan las transformaciones urbanas y las intervenciones de la dinámica inmobiliaria en la colonia Juárez. Por último, se destaca el desplazamiento como una de las principales consecuencias generadas por procesos de gentrificación.

2. Gentrificación y brecha de renta

El origen del concepto de gentrificación tiene un significado político y de clase, ya que implica un conflicto entre dos clases sociales por el espacio y por apropiarse de ciertos lugares de la ciudad. Entendido como una reestructuración de clase y de relaciones sociales en el espacio (Smith, 2012; Salinas, 2015; 2016), se caracteriza por cambios en el paisaje urbano, inversión de capital inmobiliario, llegada de población de mayores ingresos y desplazamiento de población (Lees *et al.*, 2008).

Algunos autores consideran que la gentrificación es un proceso mucho más amplio, y que la definición clásica limita nuestra comprensión del proceso. Slater (2011) argumenta que la gentrificación es una reestructuración generalizada de ciertas zonas de la ciudad, abarcando las diversas maneras en que se transforman barrios de clases bajas a barrios para el desenvolvimiento de las clases medias-altas. Las residencias que ocupan los nuevos habitantes en las zonas gentrificadas ya no son solamente viviendas renovadas, como observaba Glass en la década de los sesenta, sino viviendas completamente nuevas. La rehabilitación residencial es sólo una faceta de una reestructura-

ción económica, social y espacial más profunda, que implica diversos procesos, como el declive de áreas centrales industriales, el incremento en complejos hoteleros o de oficinas y la aparición de distritos comerciales y de restaurantes. *“Ya no se puede concebir a la gentrificación como una rareza limitada y quijotesca del mercado de la vivienda, ésta se ha transformado en el extremo residencial dominante de un proyecto mucho más grande: la reconstrucción de clase del paisaje de los centros urbanos.”* (Smith, 2012: 87).

Como argumentan Slater (2011) y Smith (2012), la gentrificación no es sólo la renovación de vivienda, sino que es parte de una estrategia para recuperar las áreas centrales de la ciudad y espacios selectivos, que significan accesibilidad a infraestructura, bienes y servicios variados, por parte de las clases medias-altas. De igual manera, el proceso de gentrificación implica ciertos cambios en el espacio construido y comportamientos de la renta del suelo que hay que analizar. Smith (2012) detalla que la movilidad del capital hacia adentro y hacia fuera del entorno construido está en el centro del proceso de gentrificación. El capital va a fluir hacia donde las ganancias sean mayores, lo que implica que se dirigirá hacia áreas desvalorizadas, que puedan ser regeneradas a bajo costo. Aquí, el concepto de desarrollo desigual es muy importante. *“La lógica del desarrollo desigual consiste en que el desarrollo de una zona crea barreras para un desarrollo aún mayor, lo que conduce, de este modo, a un subdesarrollo que, llegado el momento, genera oportunidades para una nueva etapa de desarrollo. En términos geográficos, esto conlleva (...) al sucesivo desarrollo, subdesarrollo y nuevo desarrollo de determinadas zonas a medida que el capital salta de un lugar a otro, y luego regresa al primer lugar, creando y destruyendo sus propias posibilidades de desarrollo”* (Smith, 2012: 155).

En la escala urbana significa que el desarrollo de una zona en particular conlleva al subdesarrollo y la desvalorización de otras. Durante el siglo XX,

las zonas de las ciudades que fueron desvalorizadas, en lo general, fueron las áreas centrales, mientras que se llevaba a cabo un proceso de suburbanización. Ha habido un patrón histórico de inversión y desinversión que significa que el capital se enfocó hasta hace poco en invertir y desarrollar las zonas pericentrales de las ciudades; lo cual también significa que la ciudad central se desvalorizó y actualmente es una zona atractiva para inversiones de capital en desarrollos inmobiliarios. El desarrollo desigual a escala urbana está muy ligado con las variaciones en la renta del suelo. *“A escala urbana, el principal patrón de desarrollo desigual se encuentra en la relación entre los suburbios y las zonas urbanas deprimidas. La fuerza económica crucial que media esta relación a escala urbana son las rentas del suelo. Es la igualación y la diferenciación de los niveles de las rentas del suelo entre los diferentes lugares de la región metropolitana lo que determina en mayor medida la desigualdad de desarrollo.”* (Smith, 2012: 145).

El desarrollo desigual en la ciudad se puede expresar mediante la relación entre las áreas centrales y las áreas periféricas. Los patrones de inversión-desinversión están mediados por las rentas del suelo; las inversiones de capital en el entorno construido están determinadas, en parte, por la renta del suelo. Por lo tanto, las diferencias en la renta del suelo tienen un papel clave en el proceso de gentrificación.

Smith (2012) propone el concepto de brecha de renta para explicar cómo la renta del suelo capitalizada y potencial, inciden en el proceso de gentrificación. La brecha de renta es la diferencia que existe entre la renta potencial del suelo (cantidad que puede ser capitalizada bajo el mejor y más alto uso del suelo) y la renta capitalizada actual (cantidad de renta apropiada por un propietario bajo el actual uso del suelo). Representa la ganancia potencial que puede capturarse en una zona de la ciudad si se decide invertir en ella.

La brecha se genera a través de dos procesos. El primero se presenta con la desvalorización del entorno construido de la ciudad, en donde hay una renta capitalizada actual baja y una renta potencial elevada. El segundo proceso es mediante el incremento de la renta potencial a través de la creación de infraestructura, equipamiento o mejoras en los servicios públicos en una determinada zona. Por esta razón, se argumenta que los procesos de gentrificación no solamente actúan sobre espacios deteriorados. Cuando se produce la brecha de renta, sea por deterioro o por inversión, se atraen flujos de capital y se genera reinversión (Smith, 2012). Se puede decir que el desarrollo desigual de la ciudad propicia la desinversión en las áreas centrales y abre una brecha de renta, creando condiciones en las cuales es posible la reinversión. Los flujos de capital se redirigen a estas zonas, y se desencadena el proceso de gentrificación. *“La gentrificación es un producto estructural de los mercados de suelo y vivienda. El capital fluye allí donde la tasa de retorno es mayor; el movimiento de capital hacia los suburbios, junto con la continua desvalorización del capital de las zonas urbanas deprimidas, produce eventualmente una diferencia potencial de renta. Cuando esta diferencia es lo suficientemente amplia, (...) el nuevo desarrollo puede comenzar a desafiar las tasas de retorno disponibles en otros lugares, y el capital vuelve.”* (Smith, 2012: 129).

La gentrificación es entonces una reestructuración económica y social –reestructuración de relaciones sociales en el espacio–, que implica la transformación de espacios antes ocupados por sectores de población de limitados ingresos a favor del desenvolvimiento de población con mayores ingresos. Se destruyen o modifican comunidades y barrios con el fin de refuncionalizar el espacio construido y hacerlo un sitio más eficiente para la reproducción de capital.

Actualmente, la existencia de la brecha de renta genera mayor interés por construir pro-

yectos inmobiliarios de distintos tipos en áreas centrales de la ciudad. No obstante, como ya se hizo mención, no es una condición que los procesos de gentrificación ocurran sobre espacios previamente deteriorados, puesto que, en diversas zonas, espacios selectos cuentan con diversas cualidades urbanas como localización, accesibilidad, equipamiento, infraestructura, espacios públicos, áreas verdes, centros culturales, entre otros que lo convierten en espacios atractivos por su valor ‘simbólico’. Esto podría entenderse como renta de monopolio (Harvey, 2013).

Esta dinámica se presenta muchas veces sobre espacios habitados, por tanto, se producen desplazamientos de población. Smith (2012) argumentó que esto forma parte de la ‘ciudad revanchista’ en el entendido de pensar el ‘regreso’ del capital y de sectores de población de altos ingresos, que originalmente ocuparon las áreas centrales, generando una consecuencia totalmente intencionada, como lo es el desplazamiento de población y, por tanto, no es una consecuencia ‘evitable’ como suelen argumentar algunas perspectivas de análisis.

3. Gentrificación en la ciudad de México

Diversos análisis sobre gentrificación se han realizado para el caso de la Ciudad de México. Algunos de ellos giran en torno a las políticas urbanas neoliberales, entendiendo el papel del gobierno local como una gestión empresarial, a partir del cual, el sector inmobiliario transforma el espacio urbano (Olivera y Delgadillo, 2014; Olivera, 2015). Otros trabajos (Salinas, 2013; 2014) analizan las transformaciones de uso de suelo y la llegada de población de mayores ingresos en algunas zonas de la ciudad. Por su parte, Bournazou (2016) centra la atención en los residentes como el principal agente de la gentrificación, y mediante datos censales, desarrolla un índice de gentrificación.

Delgadillo (2016), realiza un análisis a partir de la percepción de la población residente en colonias centrales, que han sido objeto de distintos tipos de presiones inmobiliarias y de construcciones de vivienda para población de ingresos medios. En este sentido, Díaz (2016) adelanta un análisis del discurso sobre la rehabilitación y repoblamiento en el centro de la ciudad, destacando procesos de gentrificación a partir de datos sobre los cambios sociodemográficos. En otros trabajos, se estudia la gentrificación a partir de la producción de los consumidores, en el cual se construyen argumentos ideológicos que puede ser desarrollados por diversos agentes y que conduce a la creación de un *rent-gap* simbólico (Díaz y Salinas, 2016).

No obstante, son pocos los trabajos que relacionan la dinámica del capital inmobiliario con procesos de gentrificación, y menos aún, que permitan evidenciar alguna de las consecuencias sociales, tales como el desplazamiento de población. Uno de los problemas al respecto es la dificultad metodológica para ello. Retomando a Marcuse (1985), propone cuatro dimensiones sobre el desplazamiento a saber: desplazamiento directo del último residente, desplazamiento en cadena, desplazamiento excluyente y presión de desplazamiento. Para esta investigación se consideró únicamente la primera dimensión, la cual se puede entender que ocurre cuando los propietarios fuerzan a los ocupantes a desalojar su vivienda. La expulsión puede ser física (desalojo directo) o económica (por aumentos en la renta o aumentos en impuestos insostenibles para los habitantes). Quizá esta dimensión sea la más impactante, pero también, poco documentada.

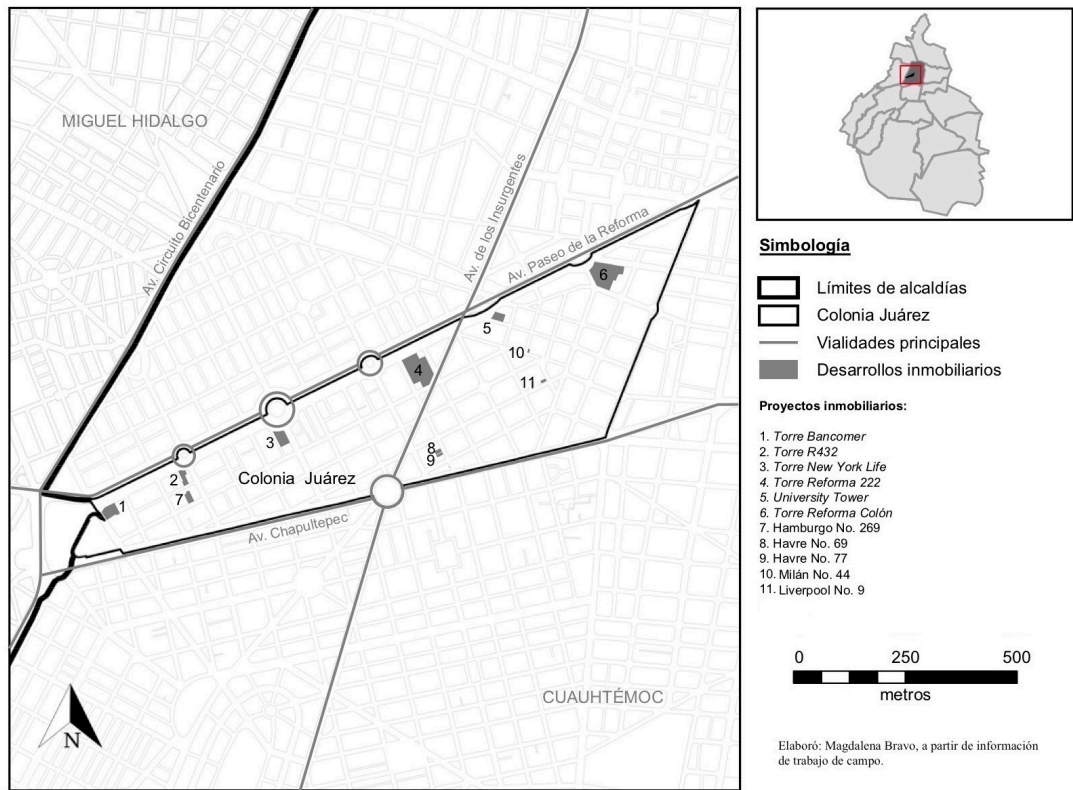
4. Transformaciones e intervenciones inmobiliarias en la colonia Juárez

La colonia Juárez, un área de más de 160 hectáreas ubicada en la Alcaldía Cuauhtémoc, tiene su origen a fines del siglo XIX y la primera década del siglo XX. Fue parte del primer ensanche hacia el poniente de la Ciudad de México y estuvo destinado a sectores de población de altos ingresos. A partir de 1920, muchas casas fueron abandonadas y la población se fue a residir a nuevas colonias residenciales hacia lo que entonces era la periferia, como Polanco y Lomas de Chapultepec. Hacia los años 80 se acelera un proceso de deterioro y estancamiento a partir del terremoto de 1985³. En este contexto, muchos edificios fueron ocupados de manera irregular, lo cual incentivó la ocupación por parte de población de bajos ingresos, pero también permitió la llegada de población de clase media (artistas e intelectuales atraídos por sus cualidades urbano-arquitectónicas y su localización), lo que dinamizó la apertura de establecimientos comerciales.

Esta colonia se localiza en una zona de la ciudad con grandes atractivos culturales, centros de entretenimiento, ocio, espacios públicos, oficinas y fuentes de empleo. Al oriente, colinda con el centro histórico, al norte con Paseo de la Reforma y al poniente con el bosque de Chapultepec (FIGURA 1). Al sur se localizan las colonias Roma y Condesa, que concentran una amplia oferta de restaurantes, galerías y sitios de esparcimiento nocturno, las cuales han sufrido procesos de gentrificación (Salinas, 2013).

Las intervenciones públicas en los últimos años por parte del gobierno local se han caracterizado por una gestión pro-empresarial (López-Morales *et al.*, 2012), con fuerte participación del sector privado, de manera particular, en aspectos sobre movilidad, seguridad e inversión económica. Esta gestión público-privada se puede observar en el

FIGURA 1. Proyectos inmobiliarios recientes en la colonia Juárez



desarrollo de infraestructura para la movilidad: en la ampliación del sistema de transporte colectivo, de manera particular con el denominado ‘Corredores de Transporte Público de Pasajeros’, inaugurado en 2005. Otra medida, fue la designación de calles como espacios funcionales para infraestructura ciclista⁴. Mientras que en 2009 se inauguró el ‘Corredor Cero Emisiones’, un autobús para transporte público que no emite contaminantes, sobre el Paseo de la Reforma, y actualmente se desarrolla el Centro de Transferencia Modal-Chapultepec.

Si bien es cierto, la movilidad es un elemento central sobre las intervenciones urbanas, se ha visto favorecida con otros mecanismos de securitización de la ciudad, con la intención de convertir a esta

ciudad en un espacio atractivo y seguro para la inversión de capital. En este sentido, mediante el Centro de Comando, Control, Cómputo, Comunicaciones y Contacto Ciudadano de la Ciudad de México, el gobierno local implementó el proyecto ‘Ciudad segura’, a partir del cual se han instalado más de 15.000 cámaras de video vigilancia en las 16 alcaldías de la ciudad.

Por otra parte, respecto a inversión económica, el gobierno de la ciudad ha implementado mecanismos que han incidido en la ampliación de la brecha de renta, de manera particular se puede identificar, la política de redensificación de las áreas centrales de la ciudad. Si bien es cierto, a partir de la década de los setenta, y de manera

particular, con el sismo de 1985, se aprecia una pérdida de población de la ciudad central. Para el año 2000, se implementó el Bando Informativo #2 con la intención de repoblar y densificar zonas centrales, restringiendo la construcción en 9 de las 16 alcaldías de la ciudad, con lo cual aumentaron los precios de las viviendas en las áreas centrales. Otra normativa de suelo urbano que estimula la construcción de vivienda es la clasificación de Área con Potencial de Reciclamiento del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (PDDU-Cuauhtémoc), lo que significa que en esas zonas podrán ser aplicados distintas normas de ordenación, como la Norma 26, que impulsa la construcción de viviendas económicas y populares en suelo urbano. Sin embargo, la colonia Juárez quedó excluida de esta clasificación, de manera que las inversiones del sector inmobiliario habitacional se dirigen a población de ingresos medio y medio alto.

A partir de trabajo de campo, se identificaron varios desarrolladores inmobiliarios que tienen fuerte presencia sobre este corredor. A continuación se detallan algunos de estos actores para dar una idea de qué tipo de capital se está invirtiendo en esta zona. 'BBVA Bancomer', banco español que construyó la 'Torre Bancomer' para uso de oficinas, sobre Paseo de la Reforma #510. 'Grupo Dahnos', una desarrolladora mexicana que se forma en 1976 y que se especializa en usos mixtos, desarrolló la torre 'Reforma 222', localizada en el número 222. 'Abilia', una desarrolladora inmobiliaria mexicana formada en 1991, subsidiaria de 'Tresalia Capital', está construyendo la torre 'R432', localizada en el número 432, que no ha sido completada, y que va a ser de usos mixtos, incluyendo una oferta de vivienda dirigida a sectores de ingresos altos. 'Desarrolladora del Parque', desarrolladora inmobiliaria mexicana formada hace 15 años, está llevando a cabo el proyecto 'University Tower', localizado en #150. Este proyecto es exclusivamente

residencial, de más de 50 niveles de altura. 'New York Life' empresa de capital estadounidense, en 2012 construyó la 'Torre New York Life' en Reforma #342. Esta es una torre de oficinas junto con uso comercial, donde opera esta aseguradora. 'Grupo Sordo Madaleno', llevará a cabo el proyecto 'Torre Reforma Colón'. Este es un proyecto que incluye 5 torres, localizado en el cruce de Morelos con Paseo de la Reforma, en donde el uso de la torre principal será mixto, con vivienda, hotel, oficinas y zona comercial. La construcción de este proyecto iniciará en el año 2017 y significará una inversión de 2 mil millones de dólares (Páramo, 2016), cuya área de construcción será de 783.250 m² y la primera etapa estará en el año 2021⁵.

Estas inversiones, cuyos proyectos se localizan sobre Paseo de la Reforma (FIGURA 1), también conocido como corredor terciario⁶, son de desarrolladoras de capital nacional e internacional, con una fuerte capacidad de inversión. Según Contreiras (2013), las inversiones inmobiliarias recientes sobre este corredor han sido de 1.800 millones de dólares, inversiones que han sido clave en el proceso de gentrificación que está ocurriendo en la colonia. Cabe mencionar que las transformaciones urbanas relacionadas a procesos de gentrificación ocurren en espacios selectivos de la ciudad; es decir, para este caso en particular las inversiones inmobiliarias que están generando desplazamiento de población ocurren en determinados polígonos y calles de la colonia, y no es un proceso a gran escala. De manera particular, resalta lo sucedido en Paseo de la Reforma. Para Márquez (2016), la concentración de capital financiero-inmobiliario, así como empresas transnacionales del sector bancario, financieros, hoteleros, de servicios, "dan al Paseo de la Reforma, en lo que se refiere al uso privado de los inmuebles, un carácter de corredor transnacional, cosmopolita, dirigido a los sectores de altos ingresos y excluyente de otros sectores sociales que actúan en él como trabajadores asalariados, usuarios ocasiona-

les o simples transeúntes.” (Márquez, 2016: 93). Por ello, serán diferentes las inversiones inmobiliarias realizadas en este corredor que al interior de la colonia Juárez.

Al interior de la colonia operan empresas inmobiliarias con menor capacidad de inversión. Una de ellas es 'ReUrbano', la cual es una desarrolladora mexicana dedicada a remodelar edificios antiguos. En su página de internet se menciona que: “*ReUrbano surge de la necesidad de reciclar e intervenir espacios de valor Patrimonial Arquitectónico en la zona centro de la Ciudad de México con el objetivo de convertirlos en espacios activos e innovadores*”. Esta empresa invierte en inmuebles deteriorados con un alto valor arquitectónico, para remodelarlos y venderlos a precios más elevados. Es un claro ejemplo de una empresa inmobiliaria que aprovecha la brecha de renta en la zona centro de la ciudad para invertir en la remodelación y obtener ganancias elevadas. Por ejemplo, en el edificio localizado en Havre #69, en un espacio que contenía 4 departamentos, modificaron los espacios internos dando como resultado 14 departamentos, intensificando el uso del predio y obteniendo mayores rentas⁷. Esta es una manera de aumentar la ganancia obtenida a partir de la renta en un edificio, sin tener que construir en altura. Esta empresa es dueña de diversos edificios (Havre 69, Havre 77 y Milán 44) en la colonia Juárez, además de tener otras propiedades en diferentes colonias en áreas centrales de la ciudad, tales como Condesa, Roma y Polanco.

Como ya se hizo mención, las inversiones inmobiliarias son diferentes en cuanto a la magnitud de los montos en que se invierte, ya sea en las grandes inversiones sobre Paseo de la Reforma o en las inversiones menores al interior de la colonia Juárez. Sin embargo, los mecanismos de obtención de financiamiento no suelen ser muy diferentes. Algunos, principalmente las grandes inversiones de proyectos inmobiliarios de usos mixto, operan

mediante los Fideicomisos de Inversión y Bienes Raíces (Fibras), tal es el caso de 'Grupo Dhanos', mientras que otros se forman a partir de socios inversionistas conocidos como 'Lista Cero' o '*Friends and family*'. Esta forma de financiamiento consiste en la venta anticipada de departamentos a personas cercanas (amigos o familiares, o sencillamente personas con recursos financieros) al desarrollador inmobiliario. Esto permite obtener recursos en las etapas cruciales de la construcción de su proyecto, método que ha adoptado desarrolladoras como 'Abilia' (Otálora, 2018).

Independientemente del tipo de financiamiento o de la magnitud de la inversión, en el que se aprecia cierta diferencia entre las que se desarrollan sobre Paseo de la Reforma o al interior de la colonia Juárez, lo que interesa destacar como parte de las consecuencias generadas es el desplazamiento de población, tal como se verá en el siguiente apartado.

5. Desplazamiento de población

La actividad inmobiliaria en la colonia aumentó el precio del metro cuadrado del espacio construido. Esto hace difícil para las familias de menores recursos económicos habitar en esa zona de la ciudad. Pero más importante aún es la forma en la que se inserta el capital inmobiliario sobre el espacio habitado, pues se generan procesos de desplazamiento de población de menores ingresos, por lo regular residentes que alquilan vivienda y que le son cancelados sus contratos de arrendamiento.

En sólo 11 edificios de departamentos se identificó 60 hogares que han sufrido desplazamiento directo o son víctimas de presión a desplazamiento según las entrevistas realizadas con vecinos. La presión al desplazamiento ocurre debido a que la renta potencial del suelo puede ser mayor a la renta actual. Los precios de alquiler de un departamento

de 60m² ronda los 8 mil pesos (420 dólares⁸); sin embargo, con alguna remodelación se pueden alquilar en 16.000 (840 dólares) o hasta 20.000 pesos (1.048 dólares). Bajo estas condiciones, se aprecia la llegada de nuevos residentes jóvenes, por lo regular sin hijos y con mayor capital económico, lo cual le permite pagar mayores costos de alquiler que los residentes originarios.

En la calle de Hamburgo #269 se produce esta situación. El grupo inmobiliario 'Abilia' está desarrollando el proyecto 'Reforma 432', una torre de usos mixtos sobre Paseo de la Reforma. Sin embargo, fue necesario generar lugares de estacionamiento cercanos; por ello, 'Abilia' adquirió el predio localizado sobre Hamburgo #269, el cual contiene un edificio con 14 departamentos en alquiler, provocando el desplazamiento de la gente que vivía ahí, al cancelarles sus contratos de alquiler, para modificar el uso del suelo del edificio: de habitacional será acondicionado para ofrecer lugares de estacionamiento. "Y nada más, el día 5 de julio, 5 o 7 de julio, vino uno de los licenciados del dueño de este edificio - 'este, mire yo soy vocero, yo soy ejecutivo de entregar esta notificación. Se termina el contrato de arrendamiento.' - ¿Por qué? - 'Porque se va a vender el edificio a terceros.' - Y entonces ¿ahora qué? - 'Mes y medio para que ustedes desocupen-'". (Residente desde hace 26 años).

Este es un claro ejemplo de desplazamiento directo, ya que el propietario del edificio está forzando a los inquilinos a desalojar para vender el edificio. La causa de este desplazamiento se debe a la construcción del estacionamiento que servirá a una torre de usos mixtos actualmente en construcción sobre Paseo de la Reforma.

Otro caso parecido al anterior se produce en la calle Liverpool #9, en donde la inmobiliaria 'ReUrbano' pretende comprar el edificio y remodelarlo, lo cual implica forzar el desalojo de los inquilinos. Con la remodelación, 'ReUrbano' pretende dividir los 6 departamentos del edificio, cada uno tiene

120 m² de construcción y hacer 12 departamentos de 60 m². "Si, cuando él se presentó [se refiere al representante de ReUrbano], cuando se presentó en octubre con el dueño, bueno nos enunció que él ya había comprado el edificio, que era el nuevo propietario y que si, teníamos que salir, salir del edificio, y nos hacía, pues ahí a cada quien le hacía una propuesta diversa, nos ofrecía una ridícula cantidad de dinero, pagarnos la mudanza, nos ofrecía mudarnos a otros edificios que él tiene aquí mismo en el barrio o en la Roma [colonia cercana]. Pero la oferta que él nos hacía era, múdate a un lugar 3 veces menor que el que tienes, pagando una renta 3 veces más de la que estas pagando." (Residente desde hace 10 años).

Este tipo particular de inversión pretende remodelar edificios viejos y subdividir los departamentos ya existentes, con la finalidad de obtener una cantidad de renta más elevada. Esta es una estrategia de la empresa 'ReUrbano', la cual tiene una fuerte presencia en la colonia, pero también en otras colonias aledañas, lo cual sugiere que este tipo de desplazamiento no se limita a una zona determinada de la ciudad.

Además de la forma abrupta de terminar con los contratos de arrendamiento, se pueden presentar aumentos graduales al precio de alquiler. En el edificio localizado en la calle de Lisboa #60 está sucediendo un desplazamiento directo de tipo económico. "Justo hace cosa de 3 meses me mandaron una notificación, diciéndome que solicitaban la desocupación inminente del inmueble porque habían hecho un estudio y, la misma gente de la inmobiliaria, habían hecho un estudio y que el metro cuadrado estaba mucho más caro. Entonces qué, pues muchísimas gracias y que necesitaban el departamento. (...), me llegó la notificación, pero no solo me llegó la notificación a mí, si no pegaron circulares con la notificación en el edificio." (Residente desde hace 5 años).

La revalorización de la colonia Juárez está llevando a una especulación con los precios del suelo y de la vivienda por parte de distintos propietarios

de inmuebles. En este caso, los propietarios aprovechan el hecho de que el valor del metro cuadrado del suelo es más caro, para terminar sus actuales contratos de arrendamiento y comenzar con otros en los que puedan cobrar precios más elevados. Según el entrevistado, a partir de esta notificación por parte de los propietarios, 3 familias de los 12 departamentos decidieron salir del edificio.

Los nuevos desarrollos sobre Paseo de la Reforma y al interior de la colonia están provocando el desplazamiento de los antiguos habitantes. Algunos desarrollos inmobiliarios desplazan directamente a los habitantes de un predio donde se van a llevar a cabo, como en el caso de Hamburgo #269 y Liverpool #9. Sin embargo, hay casos en que, gracias a la gran cantidad de desarrollos en la zona, viejos edificios se revalorizan, y los dueños de estos edificios deciden remodelar o empezar a cobrar más a sus inquilinos, lo que lleva a un desplazamiento igualmente.

Los actores que causan el desplazamiento son grandes y medianas desarrolladoras inmobiliarias, las cuales compran a los propietarios de vivienda para intensificar el uso de suelo (crear 12 departamentos en edificios que eran de 6 departamentos como en Liverpool #9) o se hacen de predios para edificar grandes proyectos de uso mixto, como los desarrollos en Paseo de la Reforma.

El desarrollo inmobiliario en la colonia Juárez ha facilitado la especulación de la vivienda y ha llevado a un desplazamiento directo de población que habitaba en la colonia. Mientras tanto, el papel de las autoridades locales se ha desentendido de la situación, en la medida que no ha aplicado normativas que pudieran incidir en estimular la construcción de vivienda social, por el contrario, han dejado el camino libre para que las inmobiliarias inviertan en vivienda dirigida para población de ingresos medios y altos.

6. Reflexiones

La creciente actividad inmobiliaria en la colonia Juárez se da de diferentes maneras, y está teniendo como consecuencia la revalorización del suelo y el desplazamiento de la población de menores ingresos que allí habitaban. Este fenómeno es parte de un proceso de gentrificación que está sucediendo en la zona central y en espacios selectivos de la Ciudad de México, tales como la colonia Roma, Condesa, Polanco, entre otras (Aguayo, 2016; Delgadillo y Olivera, 2014; Oropeza *et al.*, 2018; Salinas, 2013).

No obstante, en la colonia Juárez se pueden diferenciar dos tipos de intervenciones inmobiliarias: a) Desarrollos inmobiliarios de gran magnitud llevados a cabo sobre Paseo de la Reforma. Aquí se han realizado inversiones de capital nacional e internacional en distintas modalidades en los últimos años, ya sea a través de las FIBRAS o mediante la agrupación de inversionistas. Se ha construido una fuerte oferta de oficinas, usos comerciales y usos mixtos, los cuales incluyen vivienda dirigida a población de ingresos altos. Es un tipo de actividad inmobiliaria a gran escala que está teniendo serias consecuencias en dicha colonia. b) Desarrollos inmobiliarios al interior de la colonia. Estos son desarrollos de vivienda de menor escala que los realizados sobre Paseo de la Reforma. Se están generando edificios de vivienda completamente nuevos, y también se están remodelando y redensificando edificios antiguos de valor patrimonial, intensificando el uso de suelo habitacional.

La oferta de vivienda reciente, sobre Paseo de la Reforma y al interior de la colonia, se dirige a población de ingresos medios y altos. Predomina la oferta de vivienda de tipo 'residencial', con nula oferta de vivienda económica. A partir de la revalorización del suelo y de la actividad inmobiliaria se produce desplazamiento de población de menores ingresos. De octubre de 2013 a octubre de 2017, según el trabajo de campo realizado, por lo menos 60 hogares han sufrido desplazamiento directo.

La dinámica actual del mercado inmobiliario está marcando las pautas de transformación de diversos espacios urbanos, siendo el principal objetivo la captura de mayor renta de suelo, trayendo como una de las consecuencias, el desplazamiento de población. Estos procesos de gentrificación se insertan dentro de la lógica del gobierno empresarialista, que más allá de intervenir mediante normativas que estimulen la vivienda social, mantiene condiciones que facilitan la inversión de capital inmobiliario. De esta manera, la colonia Juárez es en la actualidad un referente de la Ciudad de México en cuanto a su dinámica inmobiliaria. Pero también, por ser una colonia que ha presentado diversos casos de desplazamiento de población, lo que ha derivado en la organización vecinal, de manera que se ha convertido en un espacio de resistencia a la gentrificación.

7. Aclaratoria

Este trabajo presenta resultados del proyecto de investigación titulado “Política de vivienda de interés social y mercado formal de suelo urbano en la Zona Metropolitana del Valle de México”, CONACyT - 247398; y del proyecto: “Política de vivienda y gestión urbana. El capital inmobiliario en los procesos de gentrificación en la ciudad de México”, PAPIIT - IA300318, los cuales se desarrollan en el Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México.

8. Notas

- 1 Las Normas en Áreas de Actuación definen la orientación prioritaria para diversas zonas del suelo urbano y suelo de conservación. Para las primeras incluyen: con potencial de desarrollo, con potencial de mejoramiento, con potencial de reciclamiento, de conservación patrimonial y de integración metropolitana.
- 2 Las Normas Generales de Ordenación regulan la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano, así como las características de las edificaciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano.
- 3 Según entrevistas realizadas a residentes que vivieron en la colonia, durante el sismo de magnitud 8.1° en la escala de Richter, mencionan que hubo cerca de ochenta edificios que se cayeron.
- 4 Gaceta oficial del Distrito Federal, 15 de octubre de 2014.
- 5 Según información de la página del proyecto: <http://www.sordomadaleno.com/sma/es/projects-sm/reforma-colon>
- 6 El Paseo de la Reforma es considerado un corredor terciario por la concentración de oficinas centrales de grandes empresas y vivienda para población de altos ingresos. Para un análisis detallado ver Márquez, 2016.
- 7 Información obtenida del sitio web arch daily. <http://www.archdaily.mx/mx/758030/havre-69-at103-plus-reurbano>. [Consulta: agosto, 2017].
- 8 Las conversiones están realizadas a febrero de 2019, cuya cotización es 1 dólar corresponde a 19.07 pesos mexicanos.

9. Referencias citadas

- AGUAYO, A. 2016. "Nuevo Polanco: renovación urbana, segregación y gentrificación en la Ciudad de México". *Iztapalapa. Revista de ciencias sociales y humanidades*, 37(80), 101-123.
- BOURNAZOU, E. 2016. "Cambios socioterritoriales e indicios de gentrificación. Un método para su medición". *Academia XXII*, 6(12): 47-59.
- CONTRERAS, L. 2013. *Los nuevos gigantes del Paseo de la Reforma*. Disponible: <http://www.forbes.com.mx/los-nuevos-integrantes-del-paseo-de-la-reforma/#gs.X8TryM>. [Consulta: julio, 2017].
- DELGADILLO, V. 2016. "Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida". *Revista INVI*, 31(88): 101-129.
- DELGADILLO, V. y P. OLIVERA. 2014. "Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México". *Revista de Geografía Norte Grande*, 58: 111-133.
- DÍAZ, I. 2016. "Política urbana y cambios sociodemográficos en el centro urbano de Ciudad de México ¿gentrificación o repoblación? *Territorios*, 35: 127-148.
- DÍAZ, I. y L. SALINAS. 2016. "La producción del consumidor. Valorización simbólica y gentrificación en el centro de la Ciudad de México". *Andamios*, 13(32): 107-130.
- GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL. 15 de octubre de 2014. Disponible en: http://cgservicios.df.gob.mx/sicdf/formatos/Gaceta_1965Bis_15_10_2014.pdf. [Consulta: agosto, 2017].
- HARVEY, D. 2013. *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Editorial AKAL. Madrid, España.
- LEES, L.; TOM, S. & W. ELVIN. 2008. *Gentrification*. Routledge. London, UK.
- LEY, D. 1980. "Liberal ideology and the post-industrial city". *Annals of the Association of American Geographers*, 70(2): 238-258.
- LEY, D. 1994. "Gentrification and the politics of the new middle class". *Environment and Planning D: Society and Space*, 12: 53-74.
- LEY, D. 2003. "Artists, aestheticisation and the field of gentrification". *Urban Studies*, 40(12): 2.527-2.544.
- LÓPEZ-MORALES, E.; GASIC, I. y D. MEZA. 2012. "Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el peri-centro del Gran Santiago". *Revista INVI*, 27(76): 75-114.
- MARCUSE, P. 1985. "Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City". *New York City Urban Law Annual. Journal of Urban and Contemporary Law*. 28: 195-240.
- MÁRQUEZ, L. 2016 "Acumulación del capital inmobiliario y apropiación social del espacio público en el Paseo de la Reforma, Ciudad de México". *Economía, Sociedad y Territorio*, XVI(50): 71-101.
- OLIVERA, P. y V. DELGADILLO. 2014. "Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México". *Revista de Geografía Norte Grande*, (58): 111-133.
- OLIVERA, P. 2015. "Gentrificación en la Ciudad de México, entre políticas públicas y agentes privados". En: I. DÍAZ; V. DELGADILLO y L. SALINAS (coord.). *Perspectivas del estudio de gentrificación en México y América Latina*. pp. 91-110. Instituto de Geografía - UNAM, Posgrado en Urbanismo - UNAM y Constested Cities. México.

- OROPEZA, O.; DELGADO, E. y A. MORALES. 2018. "Gentrificación y desastre en la zona de La Condesa". *Bitácora*, 28(2): 35-43.
- OTÁLORA, J. 2018 "La lista cero: cuando parientes y amigos financian tu desarrollo". *Obras*. Disponible en: <https://obrasweb.mx/inmobiliario/2018/07/26/la-lista-cero-cuando-parientes-y-amigos-financian-tu-desarrollo>. [Consulta: febrero, 2019].
- PÁRAMO, A. 2016. *El rascacielos más alto en AL, el proyecto Reforma Colón*. Disponible: <http://www.excelsior.com.mx/comunidad/2016/04/23/1088352>. [Consulta: octubre, 2017].
- SALINAS, L. 2013. *Transformaciones urbanas en el contexto neoliberal. La colonia Condesa en la Ciudad de México: Hacia un proceso de gentrificación*. Universidad Nacional Autónoma de México. México D.F.
- SALINAS, L. 2014. "Gentrificación en el área central de la Ciudad de México: El caso de la colonia Condesa". En: M. JANOSCHKA y R. HIDALGO (edit.). *Ciudad neoliberal: crisis, resistencias y escenarios de futuro*. pp. 179-198. Serie GEOLibros. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago de Chile.
- SALINAS, L. 2015. "Transformación de mercados municipales de Madrid. De espacio de consumo a espacio de esparcimiento". *Revista INVI*, 31(85): 179-201.
- SALINAS, L. 2016. "Política de vivienda en la Zona Metropolitana del Valle de México: entre la gentrificación y la segregación". *Estudios Geográficos*, 77(280): 357-365.
- SLATER, T. 2011. "Gentrification of the city" en: G. BRIDGE & S. WATSON (ed.) *The new blackwell companion to the city*. pp. 571-585. Wiley Blackwell. Oxford.
- SMITH, N. 1979. "Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not by people". *Journal of the American Planning Association*, 45: 38-548.
- SMITH, N. 2012. *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Traficantes de sueños. Madrid, España.