



IV Seminario internacional permanente  
**CIUDAD**  
MERCADO INMOBILIARIO  
Y ESTRUCTURA URBANA

27 al 29 de octubre de 2021  
Modalidad virtual

Universidad Iberoamericana Puebla  
Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad  
Organizador invitado: Posgrado en Urbanismo  
Universidad Nacional Autónoma de México

**IBERO**  
PUEBLA®

Departamento  
de Arte, Diseño y  
Arquitectura /



**ANIVERSARIO**  
MAESTRÍA EN HÁBITAT Y  
EQUIDAD SOCIOTERRITORIAL



**PUEC**  
UNAM

**UNAM**  
POSGRADO  
Urbanismo

## Resúmenes de ponencias

### Panel 1. Financiarización del desarrollo urbano..... 2

- 1.1. Financiarización de las viviendas para los trabajadores en México .....3

*Felipe de Jesús Hernández Trejo*

- 1.2. La construcción del despilfarro urbano: financiarización del desarrollo urbano en la Ciudad de México .....5

*Víctor Delgadillo*

### Panel 2. Sector inmobiliario, procesos de urbanización y crecimiento urbano..... 7

- 2.1. Periurbanización segmentada de la Zona Metropolitana de Cuernavaca: Efectos secundarios de una financiarización relativa de la Vivienda de Interés Social.....8

*Guillermo Olivera Lozano*

- 2.2. Morfología urbana y demanda de suelo urbanizable en el Área Metropolitana de Heredia, Costa Rica..... 10

*Ilíana Araya Ramírez y Marvin Alfaro Sánchez*

- 2.3. Desarrollos habitacionales. La nueva periferia de la ciudad (Morelia, Michoacán)..... 12

*Salvador García Espinosa y Mónica Sánchez Gil*

- 2.4. Conformación del uso de suelo en Naucalpan de Juárez, Estado de México, 1950-2018 ..... 14

*Carolina Guadalupe Victoria*

### Panel 3. Políticas de suelo, planeación y desarrollo urbano..... 15

- 3.1. Una aproximación a la explicación de las determinantes de los valores inmobiliarios en la ciudad. Consideraciones para una Política de suelo y vivienda ..... 16

*Jesús Manuel Fitch Osuna*

- 3.2. Incentivos a la vivienda para la competencia y orden de suelo. El caso del Programa de Desarrollo Urbano de San Luis Potosí ..... 18

*Benjamín Alva Fuentes, Luisa Aldrete Flores Darán y Giselle Zavala Ojeda*

- 3.3. Desarrollo urbano (in)sostenible en Puerto Vallarta, México. Acercamiento a instituciones e instrumentos en un destino turístico de litoral.20

*José Alfonso Baños Francia, María de los Ángeles Huízar Sánchez y Jorge Luis López Ramos*

- 3.4. Regularización de asentamientos informales en el cantón Riobamba, Ecuador: instrumento desvinculado del ordenamiento territorial ..... 22

*Sofía Vásconez-Tapia*

### Panel 4. Mercados inmobiliarios, áreas centrales y corredores urbanos..... 24

- 4.1. La relación de Airbnb con la oferta de actividades de ocio y cultura: hacia una nueva mercantilización urbana ..... 25

*Yesua Martínez Torres*

- 4.2. El regreso a la ciudad central en las primeras décadas del siglo XXI: la vivienda como una aproximación a la disputa por el espacio pericentral en Bogotá..... 26

*Camilo Alejandro Moreno Iregui*

- 4.3. La dinámica del mercado inmobiliario en San Miguel de Allende en la pandemia COVID-1928

*Jocelyn Elizabeth Lievanos Diaz*

- 4.4. Mercantilización del desarrollo urbano y gentrificación: El caso de los barrios de La Cruz y San Francisquito de Santiago de Querétaro .. 29

*María Gabriela López Torres*

- 4.5. Producción inmobiliaria comercial y diferenciación socio espacial en el espacio periurbano sur del Área Metropolitana de Guadalajara..... 31

*Tulia Leal Arriaga, Jesús Rodríguez Rodríguez y Antonio Vieyra Medrano*

### Panel 5. Contradicciones socioespaciales y alternativas en los mercados de suelo ..... 33

- 5.1. Vivienda social en Lomas de Angelópolis, Puebla ¿es posible? ..... 34

*Assenet Lavalle Arenas*

- 5.2. Impacto de los conflictos comunitarios en el mercado inmobiliario. .... 36

*Carlos Omar Sosa del Angel, Nora Hilda González Duran y Juan Carlos Guzmán García*

- 5.3. Recursos políticos y capacidad municipal: Percepciones de los gobiernos locales sobre la Ley de Aportes del Espacio Público en Chile. 38

*Nicolás Del Canto Godoy*

- 5.4. La colonia Independencia en Monterrey, Nuevo León como espacio en disputa..... 40

*Elided Hernández Acosta*

- 5.5. Mercado inmobiliario y arrendamientos: Lo que hace falta regular para reducir (un poco) la desigualdad en la Ciudad de México..... 42

*José Humberto Santamaría*

# **Panel 1. Financiarización del desarrollo urbano**

**Miércoles 27 de octubre de 2021, 11:40 horas**

## 1.1. Financiarización de las viviendas para los trabajadores en México

*Felipe de Jesús Hernández Trejo<sup>1</sup>*

### Objetivo de investigación

Esta investigación tiene por objetivo analizar la transformación de las instituciones del sector financiero hipotecario en México vinculadas a la bursatilización de hipotecas de viviendas para los trabajadores.

### Antecedentes teóricos

Las viviendas resultan atractivas para la financiarización debido a que actúan como una forma de garantía (activo de respaldo) muy valiosa ya que se considera tienen un valor fijo seguro o estable. Incluso, se ha señalado que las viviendas no son simplemente uno de los muchos objetos susceptibles de financiarización, sino que son el objeto clave de este proceso (Aalbers, 20117).

En un contexto de retirada de provisiones de servicios públicos -vivienda, pensiones, educación, sanidad, etcétera- el consumo de los trabajadores ha pasado cada vez más al control del sistema financiero. Los trabajadores se han involucrado con el sistema financiero en la medida en que han tenido que recurrir al endeudamiento (por ejemplo, la adquisición de un crédito para adquirir una vivienda) o a través de la posesión de activos (por ejemplo, fondos de pensiones o seguros). Los bancos y otras instituciones han facilitado el consumo de los trabajadores con el objetivo de canalizar sus ahorros hacia el mercado financiero y de esta manera llevar a cabo un proceso que Lavavitsas (2016) designa como expropiación financiera. Este tipo de expropiación puede definirse como una fuente adicional de beneficios provenientes de la movilización de flujos ya existentes de dinero y valor.

En contraste, para Ben Fine (2013) la financiarización no se limita a la presencia o expansión de las finanzas como tales, sino a la incorporación

de las finanzas en otras operaciones que constituyan una ampliación intensiva y expansiva de capital que devenga interés. El préstamo hipotecario en sí mismo representa una relación crediticia simple (entre prestatario y prestamista); no obstante, esta relación puede complejizarse e implicar una expansión de capital que devenga interés cuando dicha hipoteca se agrupa con otras en un portafolio o pool y se vende como un activo financiero (Villavicencio, 2020).

En el mercado inmobiliario este capital es indispensable ya que se utiliza para completar el proceso de producción y realización del valor de las mercancías-vivienda. Esto se debe a que el tiempo de producción y realización mercantil del producto inmobiliario es muy extenso en comparación con el del resto de las mercancías. A su vez, el largo plazo del crédito que adquiere el comprador tiende a extender el retorno del dinero invertido (Pradilla, 2018). Para incrementar la fluidez de capital en el mercado inmobiliario, los bancos y las instituciones financieras han desarrollado nuevos instrumentos financieros. Uno de ellos es la bursatilización; también conocida como titulización o securitización, este proceso se refiere a la creación de títulos respaldados por hipotecas residenciales. La bursatilización del mercado hipotecario demuestra el impulso del capital por aumentar la liquidez de activos que en esencia no son líquidos (Gotham, 2009). Las mercancías-vivienda tienen características desiguales, de manera que resulta difícil para los compradores y vendedores de títulos conocer el valor y las propiedades de lo que intercambian. En contraste, los activos líquidos suelen tener características homogéneas, predecibles y estandarizadas que permiten a las instituciones financieras convertirlos en efectivo más fácilmente. La bursatilización ha fomentado radicalmente la financiarización del sector inmobiliario al conferir movilidad a activos casi por defi-

<sup>1</sup> Maestro en Diseño y Estudios Urbanos (UAM-Azcapotzalco). Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco; [fjht@azc.uam.mx](mailto:fjht@azc.uam.mx).

nición inmóviles (Daher, 2013). Más que una innovación de ingeniería financiera, este instrumento representa una revolución inmobiliaria al ampliar casi ilimitadamente las transacciones de hipotecas.

### Metodología

Con base en datos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) y datos de instituciones bancarias (IXE Financiera y Banorte) se realiza un estudio sobre los montos de inversión y circulación de créditos hipotecarios y Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHs).

### Principales hallazgos

A partir de la crisis financiera del 2008 se amplió en México el uso de instrumentos sofisticados por parte de instituciones públicas de financiamiento de vivienda con el objetivo de aumentar la deuda hipotecaria. Esta ampliación consiste en un incremento vertiginoso de participación del INFONAVIT dentro del mercado de Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHs) y el ingreso del FOVISSSTE al mismo mercado. Sin embargo, la infraestructura financiera necesaria para la ampliación del mercado secundario de hipotecas ya existía: fue creada para atraer la inversión extranjera en el mercado accionario y como un requerimiento para la entrada en vigor del Tratado de Libre Comercio con América del Norte.

A su vez, esta ampliación del mercado bursátil conlleva una sustitución de los actores implicados en el mismo. Las instituciones públicas (FOVISSSTE e INFONAVIT) sustituyeron a las privadas (Sofoles y Bancos), no sólo debido a que a partir de la crisis del 2008 cobra mayor importancia la información relacionada con los riesgos colaterales y la transparencia en la admi-

nistración de los fideicomisos emisores de BORHs (las emisiones de bonos por parte de instituciones públicas implican un bajo riesgo de morosidad ya que el pago de los créditos de vivienda de los trabajadores se hace vía nómina y en caso de incumplimiento de pago se pueden retener partidas federales de la entidad para el pago del bono), sino también debido a la tendencia a que las instituciones públicas sean dirigidas y evaluadas como empresas privadas; además de depender cada vez más del mercado financiero.

El proceso de financiarización del mercado inmobiliario habitacional en México se debe no sólo al incremento en el otorgamiento de créditos hipotecarios a través de intermediarios financieros, lo que representa un mayor involucramiento de los trabajadores con el sistema financiero a través del endeudamiento, sino al incremento vertiginoso de la bursatilización de hipotecas para vender en el mercado de valores, lo cual conlleva una expansión del capital que devenga interés.

### Discusión de resultados

Si bien creció el mercado hipotecario a través de su bursatilización, esta ampliación ha conllevado una contradicción: la gran cantidad de viviendas deshabitadas en México se debe principalmente a la sobreproducción de viviendas.

La sobreproducción y la especulación con la continuidad de esta forma de operación por parte de los principales desarrolladores de vivienda llevaron a su crisis en 2013. El resultado de la financiarización del mercado hipotecario en México es un entorno construido secuencialmente en largas extensiones de tierra que soportan una gran cantidad de viviendas deshabitadas.

## 1.2. La construcción del despilfarro urbano: financiarización del desarrollo urbano en la Ciudad de México

*Víctor Delgadillo<sup>1</sup>*

### Preguntas y objetivo de investigación

¿Por qué en la Ciudad de México se continúan construyendo torres de viviendas de lujo que no se utilizan y permanecen vacías durante años? ¿Por qué en una ciudad con tantas oficinas no utilizadas y en un momento en que la pandemia obligó al trabajo en casa se siguen construyendo torres de oficinas? ¿Cuál es la lógica de esas nuevas construcciones? ¿Por qué el gobierno de la Ciudad de México, que dice ser de izquierda, ha autorizado la construcción de más megaproyectos para “de la crisis” coproducida por la pandemia COVID 19, cuando esas construcciones son inaccesibles para la mayoría de residentes de la capital y encarecen las rentas urbanas de las áreas centrales?

Esta investigación se propone analizar cómo ocurre la financiarización del desarrollo urbano en la Ciudad de México, qué actores son los principales y cuál ha sido el papel de los gobiernos de izquierda en los últimos años.

Contexto: En los últimos años asistimos a un boom inmobiliario en escala colosal en muchas ciudades del mundo, que es impulsado por crecientes flujos de capitales financieros internacionales que han encontrado innovadoras y lucrativas formas de reproducción de ganancias en las ciudades a través del mercado inmobiliario en prácticamente todos sus segmentos y tipos de mercado: vivienda, oficinas, comercios, hoteles, infraestructuras; planeación, construcción, venta, alquiler, créditos hipotecarios, etcétera.

En algunas ciudades y países, como México, ya hubo una primera ola de financiarización de la vivienda “social” con sus respectivos créditos hipotecarios, que produjo una urbanización expansiva en periferias urbanas distantes. Se trató de una forma de deportación de los trabajadores, quienes “deben” vivir donde pueden pagar por adquirir una vivienda propia. Este modelo fue impulsado desde el Estado a través de subsidios directos y de la entrega de la de-

manda cautiva de derechohabientes del INFO-NAVIT y FOVISSSTE a las grandes constructoras, que a la par que construían millones de viviendas de dimensiones y calidad miserables, cotizaban acciones en la Bolsa de Valores.

Sin embargo, ahora asistimos a una fase de financiarización de un desarrollo urbano intenso y verticalizado. Nuevos megadesarrollos inmobiliarios se construyen en una dimensión sin precedentes en selectas áreas urbanas centrales, con diversas escalas, distintos usos del suelo y para consumidores de clases medias y altas.

Además, muchas de esas nuevas edificaciones permanecen deshabitadas y subutilizadas durante largos períodos de tiempo, porque su edificación no responde a necesidades locales, sino a la lógica de reproducción de capitales foráneos, pues tales espacios se construyeron como activos financieros bursátiles.

### Antecedentes teóricos

Esta investigación y ponencia se inspiran y anclan en las aportaciones pioneras de destacados autores latinoamericanos, que han dado cuenta de los procesos de financiarización de la reproducción del espacio urbano y de la vivienda en América Latina, como Carlos de Mattos (2016) y Raquel Rolnik (2016), así como de otros colegas que desde la década de 1990 ya daban cuenta de la fusión de intereses entre el capital financiero y el capital inmobiliario (Pradilla, 2005; Duhau, 2008; Ortiz, 2007). Asimismo, esta investigación se basa en autores que han contribuido a esclarecer estos procesos en otras geografías y cuencas geográficas como Costas Lapavitsas (2016). Manuel Aalbers (2016), Ricardo Méndez (2019) y José Manuel Naredo (2016). Uno de los ricos debates latinoamericanos, que esta ponencia aborda es el tema de la llamada “financiarización subordinada”, concepto que no comparto, pero que varios colegas europeos y latinoamericanos han acuñado y/o adoptado: Aalbers (2016) y Lapavitsas (2016) son los más visibles en Europa;

<sup>1</sup> Doctor en Urbanismo (UNAM). Universidad Autónoma de la Ciudad de México; [Victor\\_Delgadillo@hotmail.com](mailto:Victor_Delgadillo@hotmail.com).

mientras que en América Latina destacan la CEPAL (Abeles, Pérez y Valdecantos, 2018), Lucía Shimbo y Beatriz Rufino (2019), César De Queiroz et al (2020) e Ivana Socoloff (2015).

### Metodología

Esta investigación se apoya en métodos cualitativos y cuantitativos. Por un lado, se estudió cómo y cuándo surgieron los instrumentos financieros y el marco regulatorio que permitió la creación de instrumentos que permiten la captura de capitales globales y locales para el desarrollo urbano: Certificados de Capital de Desarrollo, Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces y Certificados de Proyectos de Inversión.

Por otro lado, construí una base de datos de 307 grandes desarrollos inmobiliarios, promovidos, adquiridos y realizados entre 2010 y 2020, con sistemas de financiamiento articulados a inversiones internacionales, a través de acciones y títulos colocados en la Bolsa Mexicana de Valores, con información proveniente de dos revistas mexicanas especializadas en Real Estate o bienes raíces, desde el año 2010. Sin embargo, ambas revistas presentan información sesgada y parcial, pues de algunas inmobiliarias sólo se presentan (como parte de los textos o en los anuncios) algunos proyectos; en cambio hay otras inmobiliarias de las que no se presenta absolutamente nada (tal vez por ser competidoras de los espónsos de esas revistas). Por ello, completé mi base de datos a través de recorridos de campo con visitas a show romms, pero desde que la pandemia COVID 19 estalló esta parte fue cancelada. La información se complementó con consultas a los sitios de internet de las inmobiliarias, aunque algunas de ellas no tienen página web, o las que tienen páginas de internet no transparentan todas sus actividades. También he realizado un seguimiento periódico de los grandes proyectos urbanos que complementan el trabajo de campo.

### Principales hallazgos

Los nuevos megaproyectos urbanos financiados se ubican en selectos territorios urbanos, profundizan la histórica segregación socioespacial de la ciudad, encarecen las rentas urbanas y

contribuyen al desplazamiento directo e indirecto de la población residente.

### Discusión de resultados y conclusiones

Los gobiernos de “izquierda” de la Ciudad de México han facilitado de muy diversas formas la realización de los desarrollos inmobiliarios: a través de la flexibilización de la normatividad urbana que libera el suelo para la captura de enormes rentas urbanas; el otorgamiento de exenciones fiscales y facilidades administrativas; no sancionan las violaciones a la normatividad urbana. Además, el gobierno ha construido obras viales que facilitan la accesibilidad de esas construcciones y parques públicos al lado de estos megaproyectos (El Parque Lineal en Nuevo Polanco y el Parque La Mexicana en Santa Fe son elocuentes ejemplos).

Las viviendas y los espacios producidos por este desarrollo urbano financiarizado están fuera del alcance de la mayoría de la población local por sus altos precios; producen el incremento de los precios del suelo y de la vivienda en las áreas adyacentes, lo que a su vez, fomenta los desalojos forzosos y los desplazamientos indirectos de los residentes. Además, estos artefactos a menudo no se ocupan o están parcialmente habitados, porque fundamentalmente son “activos” de inversiones transnacionales. En contraste, hay déficit de espacios que requiere la población para vivir y hay espacios urbanos habitados que se han encarecido y amenazan con ser conquistados por las inversiones inmobiliarias. Lo lamentable es que no sólo no existen políticas para usar los espacios construidos deshabitados, sino que se continúan construyendo espacios urbanos que no serán habitados.

Así, la política que favorece este tipo de desarrollo urbano está construyendo un urbanismo fantasma, porque sigue vaciando las selectas áreas centrales de su población, servicios y comercios; y crea artefactos que no tienen uso, aunque hacen ver a la ciudad y a su gobierno como “competitivos” y modernos. Es decir, la política pública y la inversión inmobiliario financiera local y global están construyendo un enorme despilfarro urbano.

**Panel 2. Sector inmobiliario, procesos de  
urbanización y crecimiento urbano**

**Jueves 28 de octubre de 2021, 9:00 horas**



## 2.1. Periurbanización segmentada de la Zona Metropolitana de Cuernavaca: Efectos secundarios de una financiarización relativa de la Vivienda de Interés Social

*Guillermo Olivera Lozano<sup>1</sup>*

¿La periferia urbana de las ciudades medias se equiparan a las de las grandes ciudades en términos de la transición experimentada por estas últimas, de ciudades solo segregadas (tipo centro - periferia) a periferias segmentadas? ¿Cuánto de esto es atribuible a la política nacional de vivienda durante los años 2001-2012, y cómo esto se relaciona con el avance de la financiarización hacia el sur?

El trabajo tiene dos objetivos. El primero es mostrar, a partir de la revisión de literatura sobre el "avance de la financiarización hacia el sur" y mediante el análisis del tipo de "soluciones habitacionales" de los organismos nacionales de vivienda y su comportamiento, algunas características atribuibles a un proceso de financiarización de la vivienda en México. El segundo objetivo busca resaltar la contribución de los conjuntos urbanos de interés social en la transición del modelo clásico de ciudad continua y de segregación centro periferia, previamente dominante en América Latina y México, hacia otro de tipo extensivo, insular y fragmentado. Este fenómeno ha sido ampliamente estudiado en Sudamérica y se ha manifestado en las grandes metrópolis mexicanas de las que hay un número reducido de estudios, pero todavía no ha merecido atención suficiente en las ciudades medias del país. En esta oportunidad se realiza un análisis de la transición mencionada en la ciudad de Cuernavaca, nodo poblacional altamente vinculado a las necesidades de determinados sectores demográficos de la Ciudad de México en el rubro de vivienda y actividades recreativas.

La tesis de la que se parte es que, a diferencia de la segunda mitad del Siglo XX, en el actual siglo la periferia de las ciudades mexicanas evolucionó a partir ya no sólo del surgimiento espontáneo de colonias populares, sino también

de conjuntos urbanos formales 'planificados', lo que, en el caso de la Zona Metropolitana de Cuernavaca (ZMC) al igual que en todo el país, derivó en la conformación de un 'archipiélago urbano rural que rompe con el modelo de ciudad dominante hasta los años 1980. Este tipo de desarrollos habitacionales no son los únicos elementos que dan lugar al desarrollo tipo 'archipiélago', pero sí son uno de los más importantes por su relación con la irrupción del capital financiero inmobiliario y la retracción de las instituciones del Estado en la planificación urbana.

Adicionalmente, y en correspondencia con reportes de lo ocurrido en otras ciudades latinoamericanas, se considera que los diferentes estratos económicos a quienes están dirigidos estos conjuntos urbanos están han implicado una segmentación residencial que, si bien contribuye a la reducción de la segregación centro-periferia -como ya se dijo-, son parte también de una segregación de cercanía o vecindad en los espacios intraurbanos. Es decir, que en los últimos dos decenios diferentes grupos socio-económicos coinciden en las áreas periféricas de más reciente desarrollo, con lo cual la segregación socioeconómica residencial se reduce a escala de ciudad, pero a una escala micro local se mantiene y se fortalece. (como han identificado Sabatini, Cáceres y Cerda (2009) en el caso de Chile, por ejemplo.

Se elabora una síntesis del proceso financiarización de los bienes raíces en general y de la vivienda en particular, a escala internacional, a partir de una revisión bibliográfica. Se revisa también la literatura sobre segregación (centro-periferia, inicialmente) y su transformación en una segmentación socioresidencial de las periferias urbanas a raíz, en gran medida, de la

<sup>1</sup> Maestro en Geografía-Planeación (UNAM). Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias, UNAM; [gol@unam.mx](mailto:gol@unam.mx).

implantación de grandes conjuntos urbanos de vivienda de interés social principalmente, pero también de otros segmentos.

En el primer apartado se exponen los rasgos generales de la financiarización de la vivienda y se hace una revisión analítica de los planteamientos teóricos y hallazgos empíricos sobre la evolución del modelo de ciudad latinoamericana y su manifestación en México. Se continúa con la descripción de la dinámica metropolitana reciente de la ZMC, con el fin de representar su evolución hacia un crecimiento de tipo insular, con la consideración de los principales elementos físicos intervinientes, y se complementa con el análisis de la diferenciación socioeconómica de la población de la ciudad para destacar precisamente la alteración del habitual patrón centro-periferia. En tercer lugar, se explican las causas de la expansión urbana extensiva, de baja densidad y segmentada de la ZMC, a partir de la privatización del ejido, de una política de vivienda sin desarrollo urbano, de la irrupción del capital financiero inmobiliario y del colaboracionismo del orden de gobierno municipal con este importante agente. Por último, se resaltan las características demográficas y socioeconómicas de la población de 7 conjuntos urbanos seleccionados en la periferia de la ciudad, y se les contrasta con las de la población de un grupo de asentamientos irregulares (17 colonias), con la finalidad de establecer la particular integración de cada tipo de asentamiento y su población a la metrópoli; se destaca el efecto de los primeros, sumado a la presencia de otros conjuntos urbanos para sectores de población con mayores ingresos, en la reducción de la segregación socioresidencial a escala de ciudad, pero también, se resalta la segmentación social a escala de barrio a que dan lugar. Se termina con las conclusiones.

La metodología contempla la representación cartográfica y medición del crecimiento urbano de la ZMC entre 1990 y 2010, periodo en el que se duplicó la superficie urbanizada y se constituyó el tipo de expansión urbana tipo insular. Otro ejercicio, en este caso estadístico,

consistió en medir y representar la segregación (¿diferenciación?) socioespacial de la población en toda la ZMC con base en el análisis de 33 variables socioeconómicas y de características de la vivienda a nivel de manzana con los microdatos del Censo de Población y Vivienda de ese año. Se realizó un análisis por conglomerados en seis grupos mediante el algoritmo Clustering Large Applications. Por último, se analizan los resultados de un cuestionario aplicado a 7 conjuntos urbanos cerrados y a 17 colonias irregulares de la ZMC, con el fin, por una parte, de destacar la coincidencia territorial de dos tipos de desarrollos habitacionales en la periferia de la ciudad y cuya presencia contribuye a una reducción de la segregación socioespacial a escala de ciudad, y por otra parte para enfatizar que a pesar de ello se mantiene una segmentación social a escala micro local, con base en características sociodemográficas de los habitantes.

Como hallazgos principales se confirma que la ZMC como ciudad media ha tenido una expansión de su periferia urbana con características parecidas a las de las grandes ciudades, y en donde la política de vivienda de los años 2000-2012, de impulso a grandes desarrollos habitacionales, ha sido una de las principales causas. Al arreglo territorial tradicional de una ciudad segregada por la convivencia de una periferia irregular desordenada y un área central ordenada, se superpone una segmentación residencial en esta última dada la vecindad territorial entre vivienda informal y formal de diversas categorías.

Asimismo, se distinguen rasgos de financiarización de la vivienda en la financiación de parte de ella mediante la titulización de préstamos hipotecarios, y la adquisición de vivienda como un activo financiero por cierto sector de la población. La periferia de una ciudad media como Cuernavaca, en síntesis, adquirió características parecidas a las de las grandes ciudades, al estar sometidas a los mismos procesos de expansión del capital inmobiliario.

## 2.2. Morfología urbana y demanda de suelo urbanizable en el Área Metropolitana de Heredia, Costa Rica

*Iliana Araya Ramírez<sup>1</sup> y Marvin Alfaro Sánchez<sup>2</sup>*

Los cambios en la morfología de las ciudades corresponden a patrones espaciales de reconfiguración urbana contextualizada en la lógica de la globalización neoliberal, así el modelo de ciudad latinoamericana segrega los espacios urbanos en la lógica de la financiarización. La demanda futura del suelo urbanizable expresa las desigualdades espaciales, amplía la periurbanización y distribuye las nuevas residencias de acuerdo con la clase social y los ingresos. Desde mediados de la década de los ochenta Costa Rica comenzó a implementar un conjunto de políticas neoliberales que reconfiguraron y fragmentaron la Gran Área Metropolitana (GAM); la repercusión de tales políticas produce la ruptura de un estilo de crecimiento basado en la agricultura e inicia la apertura económica para atraer Inversión Extranjera Directa (IED) y orientar la economía hacia el sector terciario. El Área Metropolitana de Heredia (AMH) forma parte de la GAM, abarca una extensión de 18,63 Km<sup>2</sup> y una población estimada de 229,957 para el 2020, la densidad corresponde a 12,340 hab./ Km<sup>2</sup>. Esta área experimenta un patrón acelerado de urbanización donde el crecimiento poblacional entre 1984 y 2011 se ha duplicado. El objetivo de esta ponencia consiste en explicar los cambios en la morfología urbana que inciden en la demanda futura del suelo urbanizable en el Área Metropolitana de Heredia (AMH), Costa Rica, 1985-2020.

La metodología para proyectar las tendencias futuras de demanda del suelo urbanizable está sustentada en un análisis retrospectivo y prospectivo las variables de los cambios en el uso del suelo, crecimiento poblacional, cantidad de personas por vivienda, tamaño de la vivienda (m<sup>2</sup>) y área no disponible para urbanizar. El análisis retrospectivo combina datos cartográficos, catastrales y censales que permite

estimar los cambios en el uso del suelo a partir de imágenes satelitales de los años 1973, 1982, 1985, 1989, 2005 2015 y cuantificar el incremento en el área construida y la pérdida de zonas cafetaleras. Por su parte el análisis prospectivo en la demanda futura del suelo urbanizable se proyectó para los años 2020, 2030, 2040 y 2050, para cada año se estimó la demanda de metros cuadrados dedicados a las áreas construidas de tipo residencial. Esto se realizó a partir de la relación entre la cantidad de personas por vivienda y el tamaño promedio por distrito de las viviendas. El escenario para cada año se construyó a partir del patrón urbanístico actual de construcción horizontal manteniendo la misma densidad. También se cuantificaron las áreas no urbanizables de espacios públicos y áreas privadas que seguirán con su uso actual distinto al residencial.

Los resultados preliminares muestran un patrón de crecimiento urbano continuo y, con él, el de su mancha urbana, donde predomina la sustitución de suelos dedicados al cultivo de café suelos dedicados a residencia con una velocidad muy alta, en dirección Este -Oeste. La morfología urbana expresa las desigualdades, en las áreas con mayor poder adquisitivo la población se ha triplicado entre 1984 y 2011, mientras que entre 2011 y 2050 la proyección indica que la población se duplicará, lo cual implica que la proyección de crecimiento en la demanda futura del suelo urbanizable (metros cuadrados) para el 2050 aumentará en un 40%, esto aunado a las áreas no urbanizables compromete el espacio dedicado a las zonas verdes del AMH y su sostenibilidad.

Las conclusiones preliminares señalan que los cambios en la morfología de la AMH responde varios aspectos: a) La libertad y la falta de regulación de los mercados tanto del cafetalero

<sup>1</sup> Doctora en Ciencias Sociales. Universidad Nacional de Costa Rica; [iliana.araya.ramirez@una.ac.cr](mailto:iliana.araya.ramirez@una.ac.cr).

<sup>2</sup> Máster. Universidad Nacional de Costa Rica; [marvin.alfaro.sanchez@una.cr](mailto:marvin.alfaro.sanchez@una.cr).

como del inmobiliario, la rentabilidad decreciente del cultivo del café y la excelente ubicación geográfica de los terrenos en el AMH induce a una especulación del suelo para incrementar el valor y cambiar el uso del suelo agrícola a residencial; por su parte la liberalización del mercado inmobiliario aunado a la carencia de una política de ordenamiento territorial favorece la expansión de barrios cerrados y condominios en manos del sector inmobiliario privado. *b)* La demanda futura del suelo urbanizable sigue patrones de fragmentación y desigualdad histórica. De un lado, los grupos de mayor ingreso se localizan en los distritos de San Francisco, San Pablo, Ulloa y Mercedes donde las áreas cafetaleras fueron transformadas en barrios cerrados, posteriormente se dotaron de servicios, centros comerciales y centros educativos; lo cual ha sido un imán para aglomerar los grupos de

mayores ingresos. De otro lado, se presentan áreas de ocupación ilegal, con difíciles condiciones de acceso, condiciones topográficas irregulares y deficientes servicios públicos en las que se establecen los grupos de menores ingresos, localizados en Santiago (Jardines Universitarios), San Francisco (Guararí), San Pablo (Las Pastoras), Mercedes (La Managuita). *c)* La morfología urbana está expresada en la materialidad de la estructura espacial y la diferenciación de actividades de acuerdo con la localización y las funciones, la actividad comercial y los servicios que evidencian los cambios en la funcionalidad del AMH. *d)* Las políticas públicas de ordenamiento territorial y Carbono Neutralidad 2040 deben orientar el crecimiento urbano hacia una ciudad compacta que vaya progresivamente reemplazando el crecimiento horizontal por el vertical.

### 2.3. Desarrollos habitacionales. La nueva periferia de la ciudad (Morelia, Michoacán)

*Salvador García Espinosa<sup>1</sup> y Mónica Sánchez Gil<sup>2</sup>*

A partir de 1980, las ciudades en México han presentado un crecimiento en su mancha urbana del orden del 5.4%, mientras que la población solo lo ha hecho a poco más del 2%, situación que plantea de inicio, un escenario de dispersión urbana sin precedentes. Varios factores se identifican como claves en el proceso de expansión de las ciudades, desde las reformas constitucionales para la incorporación del suelo ejidal al mercado inmobiliario que se concretó en 1992, la falta de normatividad urbana, los elevados precios del suelo, entre otros más. La ponencia tiene como objetivo principal evidenciar que un factor determinante que propició la expansión de las ciudades fueron los cambios en la política habitacional llevados a cabo en la década de 1990, en donde como característica principal el gobierno cede a la iniciativa privada la tarea de edificar viviendas y reduce su participación principal al otorgamiento de créditos, pero lo radicalmente distinto fue la consolidación del papel de la vivienda como mercancía, pues se deja su regulación al mercado inmobiliario. Además de que el gobierno prioriza el uso de la política habitacional como una estrategia más de índole económico que social.

La vivienda ha sido pieza clave de la política social en México, el antecedente más remoto data de 1865, cuando el emperador Maximiliano decreta que "...en todas las fincas se dará a los trabajadores agua y habitación.." dicho principio evolucionaría hasta quedar plasmado en el México Independiente, en la Constitución Política en 1917, donde se establece la obligatoriedad de los patrones para proporcionar vivienda a sus trabajadores. Sin embargo, ante la evasiva permanente de los patrones, el gobierno asumió la responsabilidad de hacerlos pagar un impuesto, en tanto existieran las condiciones de proporcionarles vivienda. Esto dio origen a la creación de fondos para administrar dichos

recursos, que después se transformaron en dependencias y organismos enfocados a la edificación de la vivienda como derecho social y obligación del Estado.

La instrumentación de un modelo neoliberal en México, puede ubicarse desde la perspectiva de la vivienda, como un parteaguas en materia urbana, pues se otorgó a la iniciativa privada no sólo la posibilidad de edificar vivienda, sino que dicha posibilidad implicó la decisión de su ubicación, misma que se vio supeditada a dos principios fundamentales: la presencia de derechohabientes con posibilidades de ejercer su crédito para vivienda y la disponibilidad de suelo barato. Ambos factores se materializaron en la dispersión urbana.

Para dimensionar el fenómeno de estudio, es preciso señalar que el principal organismo de vivienda en México, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) desde su creación 1972 y hasta el año 2000, otorgó poco más de 2 millones de créditos para vivienda, mientras que entre los años de 2001 y 2006, se concedió 1 millón 884, 510 créditos y entre los años 2007 y 2012, las viviendas construidas superaron los 6 millones. La evidencia más clara del enfoque mercantil sobre la vivienda, y no el social, es la existencia de poco más de 5 millones de vivienda deshabitadas para finales del año 2019; en contraposición al déficit de vivienda en los sectores poblacionales de menores ingresos.

La investigación realizada, centra su atención en el caso de la ciudad de Morelia en Michoacán, que además de ser un ejemplo de ciudades medias en México, la dispersión urbana aceleró su proceso de metropolización con otros dos municipios. Principalmente a partir de que éstos últimos albergaron numerosos desarrollos habitacionales de los llamados de interés social.

<sup>1</sup> Doctor en Geografía (UNAM). Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo; [salgaes1@gmail.com](mailto:salgaes1@gmail.com).

<sup>2</sup> Doctora en Geografía (UNAM). Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo; [monicasgil@gmail.com](mailto:monicasgil@gmail.com).

Situación que acentuó la dependencia hacia los equipamientos básicos de salud, educación y recreación existentes en Morelia, así como los patrones de movilidad urbana de la zona centro de Morelia a las zonas periféricas en los municipios colindantes.

En contraste con el aparente éxito que tuvo en materia económica la política de vivienda, en gran medida gracias a los estímulos proporcionados a empresas inmobiliarias y la desregularización normativa que volvió más accesibles los créditos para los derechohabientes; la ponencia pone énfasis en los problemas que hoy enfrentan las ciudades, en materia urbana, dentro de los cuales es posible identificar tres principales:

El incremento en la demanda de servicios básicos, para satisfacer el incremento en el número de viviendas ubicadas en su periferia e incluso a kilómetros de la mancha urbana.

Aunque la bibliografía señala el éxito económico de las empresas inmobiliarias dada la cantidad de viviendas edificadas, hoy es posible identificar que la mayor ganancia la obtuvieron al incorporar grandes predios, hoy vacíos, a la mancha urbana, muchos de los cuales cuentan con servicios básicos y son motivo de la especulación del suelo.

Al tener los municipios como ingreso principal el impuesto predial, se observa una disminución de la capacidad financiera de los gobiernos locales,

provocada por la ineficiencia y encarecimiento de los servicios municipales ante modelos de dispersión urbana, pues es evidente la incapacidad de proveer con calidad los servicios básicos necesarios a toda la mancha urbana.

Uno de los efectos más notorios de la dispersión urbana, es sin duda la modificación de los patrones de movilidad para los habitantes de estos fraccionamientos periféricos, las distancias necesarias a recorrer de forma cotidiana generan impactos en materia económica, por los recursos destinados a las tarifas del transporte, sociales, pues el tiempo invertido en la movilidad es un tiempo que restan a su descanso y convivencia familiar, además del inherente a la inseguridad. Para la ciudad el principal impacto es ambiental ocasionados por el incremento de vehículos y tiempos de recorrido.

Finalmente, la ponencia aborda la visión de la estructura urbana, al indicar que el principal cambio de la ciudad se presenta en lo que tradicionalmente se consideraba como periferia de las ciudades mexicanas, que conformada por asentamiento irregulares promovidos por el mercado de suelo y vivienda informal y que, hoy en día, ésta periferia esta constituida por desarrollos formales y autorizados, situación que sin lugar a dudas plantea retos interesantes respecto de modificaciones a la estructura urbana, lo que hace suponer de primera instancia un impulso a la policentralidad de la ciudad.

## 2.4. Conformación del uso de suelo en Naucalpan de Juárez, Estado de México, 1950-2018

*Carolina Guadalupe Victoria Martínez<sup>1</sup>*

La pregunta de investigación es la siguiente: ¿Cómo ha sido el proceso de urbanización en el municipio de Naucalpan durante el periodo de 1950 a 2018 que permiten conocer las tipologías de las mezclas de suelo industrial, comercial, servicios y habitacional que predominan actualmente?, cuyo objetivo es analizar el contexto histórico del proceso de urbanización en Naucalpan durante el periodo de 1950 a 2018 para conocer las tipologías de las mezclas de suelo industrial, comercial, servicios y habitacional que predominan actualmente.

En los antecedentes teóricos se utilizó el concepto de economías de aglomeración debido a que estas hacen referencia los factores que se entrelazan dentro de las dinámicas económicas que favorecen la localización de la producción en un lugar determinado, y con ello, la posibilidad de desarrollo (Krugman, 1993:10). A su vez, se requirió de la percepción de la gestión de suelo urbano porque es el grupo de instrumentos, herramientas, iniciativas y estrategias para regular y utilizar el recurso; y el municipio tiende a ser el promotor (Duarte y Baer, 2014:35). Sus objetivos son dar forma al desarrollo urbano, aumentar la productividad urbana y económica, mejorar las condiciones de vivienda, reducir la congestión del tráfico, incrementar los ingresos, entre otros objetivos urbanos entrelazados (Ingram, 2014:5).

La metodología utilizada se basa en dos fases. La primera fase consistió en buscar información histórica relacionada con el proceso de urbanización del municipio de Naucalpan. La segunda fase consistió en cinco pasos: 1) se utilizó el Marco Geoestadístico Básico que proporciona el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) utilizando el Área Geoestadística Básica (AGEB) urbana para visualizar en esta unidad espacial el tipo de suelo, siendo 204 AGEB en el municipio, 2) para clasificar los suelos de industria, comercio y servicio se utilizó el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del 2018 del INEGI para definir las

unidades económicas en cada AGEB, 3) en la clasificación del suelo habitacional se eligió la variable Total de Hogares Censales (TOHOG), 4) siguiendo la misma lógica que se pretendía realizar si se hubiera tenido el plano catastral, ahora se realizó con la cartografía proporcionada en el Marco Geoestadístico a nivel AGEB. Es decir, realizar el recorrido por AGEB en toda el área urbana del municipio y determinar la predominancia de suelo de acuerdo con la actividad económica y/o habitacional, pero considerando la dimensión superficial que ocupan. Es decir, que, si en una AGEB se encuentran 3 industrias y 2 comercios, categorizar a esa AGEB como el uso de suelo que predomine en mayor medida por superficie (mayor superficie ocupada por cada actividad económica y no por el número de unidades económicas de cada tipo).

Entre los hallazgos, resultados y discusiones se deduce lo siguiente: existen 11 tipologías de uso de suelo actual. Entre los factores de esta configuración es el proceso histórico como un factor central y visto desde con el proceso de urbanización, así como en la consolidación de la industrialización y un fenómeno de terciarización económica; el factor poblacional por demandar suelo para habitar y poder laborar en estos sectores económicos; el factor económico, es una causa de dicha configuración, en donde el cambio de sector preponderante como lo fue el de la industria repercute tanto a escala nacional, metropolitana y por supuesto a nivel municipal. Cabe señalar que la falta de leyes en el tema del desarrollo urbano fue otro factor relevante en dicha configuración actual, pues a partir de 1980 que fue el primer plan de desarrollo urbano, éste ya estaba rezagado para resolver los problemas urbanos que ya existían desde 1950. Existe una construcción en áreas no planificadas, falta de rigurosidad en una ley de desarrollo urbano para respetar la organización de los suelos son causas de la heterogeneidad o de usos mixtos.

<sup>1</sup> Maestra en Economía y Gestión Municipal (IPN). El Colegio de México; [cvictoria@colmex.mx](mailto:cvictoria@colmex.mx)

**Panel 3. Políticas de suelo,  
planeación y desarrollo urbano**

**Jueves 28 de octubre de 2021, 11:40 horas**



### 3.1. Una aproximación a la explicación de las determinantes de los valores inmobiliarios en la ciudad. Consideraciones para una Política de suelo y vivienda

*Jesús Manuel Fitch Osuna<sup>1</sup>*

Palabras claves: *valor inmobiliario, política de suelo, estructura urbana*

El valor de suelo en el Área Metropolitana de Monterrey (AMMty) presenta características muy particulares debido a la situación inmobiliaria durante las últimas décadas. Efectos, que principalmente han devenido por la competitividad y política de suelo ligado hacia crecimientos y ordenamiento urbano centro vs periferia. Donde el Centro Metropolitano de Monterrey (CMMty) y su entorno, se ha caracterizado por ser un área que sustituye paulatinamente su tejido industrial por nuevos usos de suelos. La existencia de grandes polígonos industriales limitan la estructura interna de la metrópoli y por ende el aprovechamiento del espacio urbano. El mercado inmobiliario tiende a buscar los ajustes, combatiendo el abandono de fábricas, la precariedad de las viviendas, la criminalidad o la exclusión social. La falta de una política adecuada ha propiciado una deficiente permeabilidad urbana, ocasionando grandes problemas de movilidad, costos sociales y ambientales. Los proyectos públicos no son evaluados económicamente, con lo cual se desconocen sus efectos y posibles beneficios sociales. Mediante lo cual es necesario tener objetividad ante la toma de decisiones a través de una visión integral y transdisciplinaria basado en un modelo de política de suelo asentada en el conocimiento sobre la formación de los valores inmobiliarios.

El trabajo hace una aproximación teórica y empírica de la explicación del fenómeno sobre la formación, estructura y organización del valor inmobiliario en el Municipio de San Nicolás de los Garza. A partir de la siguiente cuestión: ¿Cómo

incide la política de suelo en la construcción del valor inmobiliario?

El corpus teórico que explica la formación espacial del valor inmobiliario en la ciudad obedece a factores ligados con la accesibilidad, la jerarquización social y la calidad ambiental.

Sobre la base de los planteamientos teóricos y empíricos, el estudio tiene el objetivo general de mensurar la incidencia de la política de suelo en la formación espacial del valor inmobiliario.

La formación de los valores inmobiliarios permite conocer la elección y consumo de las localizaciones en la ciudad, siendo conceptos basados en elementos cuantitativos y cualitativos, individuales y colectivos, objetivos y subjetivos, lo que conlleva a procesos metodológicos multi-variantes dado su nivel de complejidad. Por tanto, su estudio puede acentuar un eclecticismo metodológico bajo una coherencia teórica con tal de aumentar el nivel explicativo del fenómeno. Fernández Pirla ha expresado su concepción: "el valor es, y probablemente lo será siempre, un concepto mental cuya expresión, es el precio".

Las determinaciones de rentas urbanas en el contexto espacial configuran la ciudad y el territorio a escala económica, social, medio-ambiental y urbana; las cuales son decisivas en la organización de los valores inmobiliarios y configuración de la estructura urbana. El análisis económico puede ser una fuente de conocimiento que pone de relieve aspectos sobre los que no se revelan de otra forma pero que sintetizan la apreciación social de un ámbito urbano. Así la ubicación en el espacio de los inmuebles es una de sus características relevantes, los factores relacionados con su localización

<sup>1</sup> Doctor en Gestión y Valoración Urbana (ETSAB). Facultad de Arquitectura, Universidad Autónoma de Nuevo León; [jesusfitch@hotmail.com](mailto:jesusfitch@hotmail.com).

están implícitos en los valores de mercado detectados en los distintos ámbitos urbanos.

La hipótesis es planteada en que la formación de valores inmobiliarios en San Nicolás de los Garza es determinada por las estrategias del mercado inmobiliario ajustado a las reglas de la política de suelo. Por tanto, al conocer las determinantes de la formación de los valores inmobiliarios se puede orientar hacia una política de suelo que permita capturar las plusvalías de una manera más eficiente, y con ello tener un mejor aprovechamiento.

La formación espacial de valores urbanos, forma parte de la teoría económica espacial, donde cabe destacar diferentes aportaciones en torno a la teoría de la localización, como apoyo a las decisiones de ubicación de asentamientos productivos y residenciales en el marco de una economía de ámbito regional. Estas aportaciones se vinculan originariamente con el análisis y planificación territorial, pero también han sido decisivas en el estudio de los factores determinantes de las decisiones de localización en la ciudad, así como de su implicación en la formación de la renta del suelo.

El método empleado es análisis cuantitativo y cualitativo geográfico. En donde se analizaron las características del medio físico, medio urbano y socioeconómico. Se establecieron indicadores urbanos e inmobiliarios contruidos a partir del levantamiento de información del sitio, así como los obtenidos en fuentes secundarias. Esto permitió construir un Sistema de Información Geográfico (SIG). A través de un análisis geoestadístico se obtuvieron hallazgos sobre la correlación de factores locativos. También, se realizaron mapas temáticos, visualizando correspondencias con otras variables ambientales y urbanas relevantes en la organización y estructura urbana.

Finalmente se pueden derivar conclusiones sobre los resultados, dada su situación urbana en el contexto metropolitano, el municipio de San Nicolás de los Garza presenta la accesibilidad del centro hacia la periferia como el factor determinante de la jerarquía de los valores. Sin embargo, las características de la zona (imagen urbana, un buen nivel de equipamientos, calidad ambiental) y los factores socio económicos (indicadores de renta e impuestos, características de la población); son los que complementan y definen la distinción entre las diversas zonas. El conjunto de factores define sectores y ejes diferenciadores de las cualidades urbanísticas que repercuten en los valores de suelo. Esto se vincula con los criterios determinados por la teoría y el análisis en la planificación territorial. Es por ello que los principios de la política urbana implementada han materializado un patrón de los valores inmobiliarios en la ciudad.

### 3.2. Incentivos a la vivienda para la competencia y orden de suelo. El caso del Programa de Desarrollo Urbano de San Luis Potosí.

*Benjamin Alva Fuentes<sup>1</sup>, Luisa Aldrete Flores Darán<sup>2</sup> y Giselle Zavala Ojeda<sup>3</sup>*

El crecimiento expansivo de las ciudades ha llevado a la generación de un sin número de propuestas de políticas urbanas, en medio de un debate sobre el modelo de crecimiento ideal para las ciudades mexicanas. Ciertamente existen varios modelos que destacan, por ejemplo, que las ciudades pueden aumentar su densidad, ampliar sus límites de crecimiento, generar nuevas centralidades o bien combinar los enfoques (ONU-Habitat, 2014). Ante las innumerables combinaciones resultado de los modelos y las políticas urbanas surge la pregunta ¿cuál debe ser el mejor modelo de crecimiento urbano en una ciudad?

Las ciudades se caracterizan por tener problemas específicos que, si bien permiten tomar criterios de modelos generales, siempre exigen particularidades para la atención de problemas concretos. Dentro de las generalidades se establece disminuir la dispersión, fragmentación, segregación y el crecimiento acelerado de la superficie urbana; en materia de vivienda destaca generar políticas que permitan disminuir su precio y hacerla asequible, sobre todo orientado a las personas de escasos recursos; y, por el lado del gobierno, aprovechar las economías de aglomeración que permitan proveer servicios empleando la infraestructura existente, así como disminuir el costo marginal que implica la construcción de nueva infraestructura en la periferia. Las particularidades son resultado de la combinación de problemas determinantes; es decir, de la influencia que tiene algún elemento sobre otros, a lo largo de la historia, y de cómo se ha construido la ciudad.

En el caso de la ciudad de San Luis Potosí, ubicada en la zona centro norte de México, el

crecimiento urbano ha tenido dos etapas de aceleramiento, primero, a consecuencia del modelo de sustituciones de importaciones y el impulso a la industrialización, durante la década de los setenta y ochenta; el segundo, entre 2005 y 2015, como resultado del impulso industrial, concretamente del sector automotriz y derivado de la instalación de dos ensambladoras de carácter global. Al final de la segunda década del presente siglo, el ritmo de crecimiento de la población era de 1.7%, tres veces menos que el ritmo de crecimiento de la superficie urbana (4.6%); lo anterior de acuerdo con los parámetros del BID lo calificaba como una ciudad no sostenible. A pesar de esta dinámica, el sector local de la construcción acusaba un déficit de vivienda y en consecuencia su encarecimiento.

A partir de lo anterior, el propósito de la investigación fue definir el modelo de crecimiento urbano para la ciudad de San Luis Potosí con énfasis en la vivienda. Esta investigación es parte de un proyecto que ha profundizado en el análisis crítico de la planeación urbana en San Luis Potosí, así como en su dinámica de crecimiento de la superficie urbana.

La planeación en la ciudad de San Luis Potosí se ha caracterizado por una falta de continuidad, con esquemas tradicionales basados en una planeación situacional impulsada desde los años setenta carente de un modelo de monitoreo y de evaluación. En 1993 se publicó el primer programa urbano para la conurbación San Luis-Soledad, en 2003 se actualizó y hasta el año 2021 se publicó un tercer programa.

Esta investigación presenta el análisis, metodología y el modelo de crecimiento para la ciudad

<sup>1</sup> Maestro en Estudios Urbanos (COLMEX). Universidad Autónoma de San Luis Potosí; [benjamin.alva@uaslp.mx](mailto:benjamin.alva@uaslp.mx).

<sup>2</sup> Universidad de Nottingham.

<sup>3</sup> Instituto Municipal de Planeación San Luis Potosí.

de San Luis Potosí, basado en las estrategias que promueven la inclusión, accesibilidad sustentabilidad y sanidad de la vivienda; en otras palabras, un modelo orientado a consolidar la ciudad central a través del crecimiento vertical.

La estrategia es resultado de un conjunto de talleres de planeación estratégica, grupos de enfoque, análisis de costos promedio de vivienda y de suelo, así como de parámetros de densidad en la ciudad y en ciudades vecinas. Durante esta investigación se fijaron parámetros de aplicación estandarizada que, mediante formulas, adicionan proporciones de densidad en función a la superficie de suelo y las características de la vivienda. Asimismo, se definió un nuevo parámetro basado en geometría que permite limitar la altura de las edificaciones con respecto a la infraestructura de movilidad de la zona.

Los parámetros de densidad y su cálculo tienen como objetivo impulsar la compactación de la ciudad y proporcionar posibilidades de urbanización para los siguientes 30 años; estas condiciones buscan impactar en la disminución del precio del suelo y con ello bajar el costo de la vivienda. Bajo esta lógica, la estrategia de densificación se orienta a hacer competir con la disponibilidad de suelo en la periferia.

Esta investigación abona en el entendimiento de una variable básica que, pareciendo es resultado de un cociente, encierra una alta complejidad en su implementación, la densidad es una estrategia no sólo de compactación de la ciudad, sino de mercado de vivienda.

### 3.3. Desarrollo urbano (in)sostenible en Puerto Vallarta, México. Acercamiento a instituciones e instrumentos en un destino turístico de litoral.

*José Alfonso Baños Francia<sup>1</sup>, María de los Ángeles Huízar Sánchez<sup>2</sup> y Jorge Luis López Ramos<sup>3</sup>*

Puerto Vallarta es una ciudad cuya actividad principal es la provisión de servicios turísticos; en 2018 recibió más de cuatro millones de visitantes (SETURJAL, 2019). Integra el segundo asentamiento con mayor población en el estado de Jalisco detrás del Área Metropolitana de Guadalajara (AMG).

Desde la década de 1970, se formularon instrumentos de planeación urbana que han ido evolucionando para absorber el crecimiento, sin embargo, han surgido externalidades manifestadas en una ampliación de la desigualdad en la provisión de servicios de infraestructura, segregación residencial, gentrificación, entre otros. En la participación nos preguntamos ¿Por qué la planeación urbana no ha facilitado la implementación de un desarrollo urbano sostenible? ¿Cómo es el entramado institucional de la planeación urbana en Puerto Vallarta? ¿los instrumentos de planeación urbana han sido debidamente diseñados, implementados y evaluados? ¿Es posible establecer mecanismos de prosperidad urbana en la localidad?

Para intentar responder estas interrogantes, nos referimos a tres elementos teóricos: *i*) instituciones; *ii*) instrumentos; *iii*) prosperidad urbana. El primer apartado tiene como referentes a Acemoglu y Robinson (2012) quienes exploran el concepto de instituciones "inclusivas" y "extractivas" así como Holmes (2019) y García Canclini (2016); adicionalmente, se considera el marco legal en México, con el trabajo de Rébora (2017) y Azuela (2016). Para el análisis de instrumentos, hay una revisión de las teorías de planeación urbana tomando en cuenta las aportaciones de Reyes (2020), Kunz (2017), Peña (2016), García (2016), Verduzco (2016), Baños (2015), Fernández (2014) y Valenzuela (2014).

Finalmente, para la prosperidad urbana se recurre a ONU Hábitat (2016), Speakman (2018) y Lara (2019).

Con ello, el objetivo del trabajo es estudiar el entramado institucional y los instrumentos de planeación urbana en Puerto Vallarta (México) para proponer caminos alternativos que faciliten la prosperidad comunitaria en un entorno de fuerte competencia por capturar el valor excedente creados por la urbanización.

Da la impresión que los esfuerzos institucionales para implementar con cierto nivel de eficacia los instrumentos de planeación urbana han topado con una suma de intereses inmobiliarios avalados por funcionarios municipales de las administraciones en turno. Así, es constante la modificación discrecional de los instrumentos urbanísticos para favorecer la captura de plusvalía por entes privados, muchos de ellos de origen extranjero, transfiriendo las utilidades fuera de la frontera nacional. Estas dinámicas de expoliación, han impedido incorporar mecanismos compensatorios para favorecer una distribución equitativa del incremento de valor generado por los procesos de urbanización dejando pasar la oportunidad para ser compartidos para el goce y disfrute de los residentes.

Las estrategias analíticas consideran elementos descriptivos y analíticos, mediante tres actividades: 1) acercamiento documental en los tres conceptos principales (instituciones, instrumentos y prosperidad urbana); 2) observación participante a través de experiencias en la formulación y aprobación de planes de desarrollo urbano locales; 3) revisión del comportamiento en 2 colonias muestra como casos de estudio (Marina Vallarta y la Zona Romántica).

<sup>1</sup> Doctor en Ciudad, territorio y sustentabilidad (UDG). Universidad de Guadalajara; [jose.banos@academicos.udg.mx](mailto:jose.banos@academicos.udg.mx).

<sup>2</sup> Doctora en Ciudad, territorio y sustentabilidad (Universidad de Guadalajara).

<sup>3</sup> Doctor en Ciencias para el desarrollo sustentable (Universidad de Guadalajara).

Los hallazgos muestran que un dispositivo muy utilizado para asegurar la rentabilidad del sector inmobiliario local es la modificación intencionada y discrecional de los instrumentos de planeación urbana, que son formulados para promover el ordenamiento territorial y el crecimiento “ordenado”.

Para la ejecución de esta maquinaria bien aceptada, se combinan piezas de diferentes tamaños y funciones: profesionistas, funcionarios públicos, gestores de permisos, vendedores de bienes raíces, publicistas, desarrolladores, contadores, financieros, banqueros, entre otros. En ocasiones, algunas de estas piezas son reemplazadas por su caducidad o porque dejaron de ser eficaces para los intereses del mercado, siendo sustituida por otra rápidamente y sin poner en riesgo a los participantes.

También aparecen agentes dinamizadores, la mayoría localizado en los circuitos globales del poder. Hasta antes de la pandemia del Covid-19, el auge en la construcción de viviendas turísticas se debía a la puesta en operación de plataformas de hospedaje digital (como *AirBnB*, *Booking* o *Surf Coaching*) donde el costo de compra era compartido por la renta del mismo bien, o al menos un porcentaje. Los principios de la economía colaborativa, donde compartir parecía ser una buena práctica, terminaron siendo secuestradas por la avaricia de jugadores con capacidad y poder a toda prueba, alterando una alternativa disruptiva que pudo haber incidido positivamente en la economía planetaria y local.

En destinos receptores de turismo a gran escala, aparecieron prácticas neo-colonialistas donde capitales y operarios extranjeros aprovecharon la debilidad institucional y corrupción endémica de los operarios internos para hacer lo que en sus países de origen tienen vedado: modificar a conveniencia las normas, en una suerte de

“urbanismo a la carta”. Las utilidades obtenidas por estas operaciones terminaron fuera de las fronteras nacionales, con poca incidencia para la prosperidad comunitaria.

Un recurso utilizado por los operarios del poder para justificar ideológicamente el auge inmobiliario sin control ni contrapesos, fue apelar al modelo de “ciudad compacta” (mediterránea) promovido por instituciones globales como la ONU, que han romantizado con la estrategia de incrementar la intensidad y densidad construida buscando reducir que la mancha urbana se desparrame ilimitadamente. Esta “salida fácil” no vino acompañada de una gestión integral del suelo que propusieran llenar los huecos urbanos, que en el caso de Puerto Vallarta equivalen a un 30% del total de la mancha edificada, por ejemplo. Es decir, se optó por saturar lo ya ocupado antes de llenar los sitios vacantes.

Tampoco se aprovechó el incremento de valor producido por la urbanización para detonar procesos de regeneración barrial, dotación de espacio público o nuevos esquemas de transporte no motorizado. Las tensiones a las redes de infraestructura (agua, alcantarillado, luz, movilidad) generadas por el incremento de la oferta habitacional en barrios con alta demanda turística e inmobiliaria resultó financiada/pagada con recursos públicos, en una suerte de privatización de las utilidades y socialización de los impactos.

La realidad, sabia y paciente, termina por imponerse dado que es muy difícil (o casi imposible) sostener un modelo que basa su éxito en la extracción continuada de los recursos comunitarios. Ya sea porque la naturaleza es la encargada de recordárnoslo (pandemia, cambio climático), o debido a las resistencias del tejido social.

### 3.4. Regularización de asentamientos informales en el cantón Riobamba, Ecuador: instrumento desvinculado del ordenamiento territorial

*Sofía Vásconez-Tapia<sup>1</sup>*

La presente investigación corresponde al desarrollo de mi trabajo de titulación de la Maestría en Ordenación del Territorio, cuyo objetivo central es analizar el deber ser vs la realidad del territorio desde una mirada crítica, en el marco de visibilizar a los asentamientos informales y su dinámica en la ordenación del territorio. Se analizan tres asentamientos informales del cantón Riobamba ubicados en suelo rural: La Lolita, La Libertad y El Batán; el análisis pretende destacar los problemas que enfrentan en razón de la ilegalidad de la tenencia del suelo, así como también las potencialidades que podrían existir. El objetivo es poner en evidencia el tratamiento que se les ha dado desde el Ordenamiento Territorial tradicional, frente al tratamiento que sería deseable si hubiera interés por rescatar la vocación rural del territorio.

#### **Antecedentes teóricos**

Se ha recurrido a los textos de Henri Lefevre, Saskia Sassen, David Harvey; también se han utilizado las leyes vigentes en la República del Ecuador en materia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y la Constitución y artículos científicos.

#### *El Ordenamiento Territorial en Ecuador*

En Ecuador, el Ordenamiento Territorial (OT) es un proceso/instrumento de planificación y también una política pública que ha sido elevada a norma constitucional, sobre la base de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial (González y Chuquiguanga, 2018). Como tal, se espera que el OT permita orientar y articular la política pública sectorial y territorial, para lograr cohesión social.

En este sentido, la elaboración y aprobación de los instrumentos de OT son una obligación constitucional de cada nivel de Gobierno Autónomo Descentralizado; y al nivel cantonal al cual le corresponde también, por Ley, la competencia exclusiva de regular el uso y ocupación del suelo.

Tal nivel de regulación ha derivado en que, para el caso del Ecuador, la tarea planificadora del Ordenamiento Territorial se haya convertido en un instrumento eminentemente tecnocrático que ha terminado por crear procesos de tensión socioterritorial y brechas legales, tal como lo mencionan Benabent y Vivanco-Cruz: [...] la legislación resulta confusa, debido a la poca funcionalidad del instrumento conformado y lo inadecuado de unir en el mismo la planificación del desarrollo, siempre a corto plazo, con la planificación de largo plazo que implica el ordenamiento territorial (Benabent y Vivanco-Cruz, 2021:167).

Además de diversos sesgos de análisis, el OT ha olvidado el uso de la empatía para crear un cambio social. De hecho, la Guía Metodológica para la Formulación / Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (en lo sucesivo PDOT) Cantonal en el Ecuador menciona: [...] como parte de este análisis, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal y metropolitano debe identificar los asentamientos humanos de hecho o irregulares, que si bien no pueden ser considerados como parte del sistema cantonal de asentamientos humanos, su gestión demanda acciones concretas desde el GAD (Secretaría Técnica Planifica Ecuador, 2019:36).

Una mirada crítica desde el territorio permite identificar la relación entre asentamientos informales y sus concomitantes procesos de legalización pues, de facto, la propia legislación reconoce la existencia de asentamientos "no legales", que deben ser "regularizados" dada su existencia "de hecho" (LOOTUGS, 2016).

Los territorios están habitados por ciudadanos con necesidades más o menos cubiertas pero, generalmente, gobernados por grupos de poder con intereses políticos y económicos específicos que, o ignoran las necesidades esenciales de la población, o las aprovechan con fines clientelares.

<sup>1</sup> Arquitecta (Universidad Nacional de Chimborazo). Universidad de Cuenca, Ecuador; [erika.vasconezt@ucuenca.edu.ec](mailto:erika.vasconezt@ucuenca.edu.ec).

Las posibilidades de “vivir la ciudad”, son menores para algunos conglomerados sociales como los asentamientos informales. Es en la consideración de estos factores, en el ignorar o reconocer las diferencias es donde el discurso se olvida o se convierte en realidad.

### Metodología

La investigación se encuentra en fase de desarrollo y para este análisis se aplica la metodología cualitativa mediante el uso de herramientas digitales de la web semántica que recurren al uso de Linked Open Data que facilita establecer resultados que garantizan el desarrollo integral, sistémico y coherente de los asentamientos informales en suelo rural.

La recopilación bibliográfica la he realizado mediante el uso de herramientas digitales como Connected Papers, y Semantic Scholar. La recopilación de información secundaria (shapes, informes, ordenanzas, etcétera) han sido mediante correos electrónicos a las diferentes instituciones competentes y visitas a las web del Sistema Nacional de Información (SNI). Las entrevistas a funcionarios municipales (mediante zoom). Para recoger las impresiones de los moradores de los asentamientos informales he recurrido a la participación ciudadana mediante socializaciones y actividades afines que permiten evidenciar las aspiraciones de la población. El análisis de datos de las entrevistas las realizaré con la herramienta Voyant Tools (aplicación de código abierto basada en la web para realizar análisis de texto). Finalmente la evaluación y presentación de resultados.

### Principales hallazgos

- Identificación de una aplicación poco efectiva de instrumentos de planificación territorial. El PDOT debe regular integralmente el territorio, los planes parciales deben anclarse a las determinaciones generales.
- Parcelas subdivididas arbitrariamente, desplazando la vocación rural del territorio, por uso de suelo para vivienda. El suelo como recurso limitado y el territorio como ente vivo cambiante demanda de instrumentos de planificación y ordenación del territorio que satisfagan sus necesidades más básicas hasta que propongan soluciones al crecimiento desordenado de las poblaciones.

- Negocio especulativo de tráfico de tierra, como manera de obtener patrimonio a suerte de minifundios ilegales. La asistencia técnica no solo tiene que ser en instrumentos sino también capacitar a la población a empoderarse del territorio (asistencia masiva) priorizando recursos y aprovechando las herramientas SIG para explorar y ponderar las acciones gubernamentales.

- Invisibilidad de la existencia de los asentamientos informales. Los desafíos en la legislación, son mejorar los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial para fortalecer las políticas sociales sin dejar a nadie atrás.

### Resultados y conclusiones

Los asentamientos informales forman parte de la realidad socioterritorial latinoamericana excluida marcada por la pobreza del hábitat, donde la falta de respuesta de los instrumentos de planificación y ordenación del territorio perpetúa la desigualdad a largo plazo.

La expansión de la dinámica urbana en suelo rural se presenta, generalmente, de manera irregular; no porque dicho fenómeno no sea previsible, sino porque es “no deseable” o “no recomendable” según lo establecido en los planes de OT, ya sea por los riesgos ambientales que implica, por las distorsiones que genera en los mercados inmobiliarios o por la incapacidad de provisión de servicios por parte del Estado.

Cada minuto que los entes de control o responsables de la planificación territorial se demoran en dar soluciones efectivas, afuera las personas autoproducen sus espacios y sus medios para sobrevivir.

Sería deseable que la planificación fuese entendida como una herramienta de libertad, de poder apropiarse por un instante del futuro y no solamente desde la visión de lo que está formalmente constituido, sino dejar que esas personas que habitan los asentamientos informales –que también son parte del territorio– no sean sólo receptores pasivos y dejen a la suerte y a la deriva sus aspiraciones de un mejor porvenir de ser parte de la justicia social, de la equidad, del equilibrio territorial, estar cohesionados y materializar los derechos universales en sus vidas.



**Panel 4. Mercados inmobiliarios, áreas  
centrales y corredores urbanos**

**Viernes 29 de octubre de 2021, 9:00 horas**

#### 4.1. La relación de Airbnb con la oferta de actividades de ocio y cultura: hacia una nueva mercantilización urbana

*Yesua Martínez Torres<sup>1</sup>*

El surgimiento y auge de las empresas de plataforma representan la nueva cara de la mercantilización de la ciudad, ya que cuentan con la suficiente capacidad para transformar y modelar el entorno urbano. Prueba de ello es la plataforma digital de Airbnb, que a través de la vivienda en renta posibilita la mercantilización de la ciudad a grandes empresas, inversionistas y propietarios privados. En este panorama, la empresa de alojamiento Airbnb detrás de su modelo de alquileres por estancias cortas, afecta a la ciudad en dos cuestiones; la primera, en el incremento en los precios de vivienda; y la segunda, en el desplazamiento de residentes de bajos ingresos en barrios que promueven este tipo de alquiler. Ello, por la utilidad que genera para los propietarios y administrativos rentar casas, departamentos y habitaciones por periodos de tiempo corto, que rentar los espacios por mayor temporalidad.

De esta manera, la investigación se enfoca en dos elementos, el principal, en explorar la relación entre la oferta de actividades de ocio y cultura respecto a los alojamientos de Airbnb en alcaldías de la Ciudad de México; y el segundo, en identificar las características sociodemográficas de los espacios donde se concentran los alojamientos de Airbnb. Lo anterior, para atender a las preguntas: ¿existe una relación entre la localización de actividades de ocio y cultura, y los alojamientos de Airbnb?, y ¿Cuáles son las características sociodemográficas en dónde se concentran los alojamientos?

El marco teórico que propone el estudio se enfoca en las discusiones alrededor de la gentrificación. Inicialmente este concepto se acuña para explicar el proceso de desplazamiento de clases socioeconómicas bajas, por estratos medios y altos que se produjo en los barrios obreros de Londres. No obstante, el concepto se ha diversificado para explicar y abarcar aquellos factores vinculados al desplazamiento de población. En este sentido, se considera adecuado

recurrir a la vertiente del consumo en la gentrificación, porque el mismo interés en la oferta cultural y paisaje urbano que llevó a los profesionistas a residir en los centros urbanos; mismo escenario que atrae a los turistas para buscar un hospedaje en la vida urbana de la ciudad, y a las empresas de alojamiento en ofertar espacios en las áreas con mayor oferta de ocio y cultura.

La estrategia metodológica consta de dos secciones, la primera se enfoca al análisis exploratorio de datos espaciales por medio de los Indicadores Locales de Asociación Espacial (LISA), con el fin de identificar la relación y vínculo espacial que se presenta entre las variables. La segunda sección se encamina a la caracterización de las concentraciones formadas por los alquileres Airbnb, a partir de la desviación entre los valores relativos de los grupos y los valores globales. Por lo anterior, se recurre a la información que proporciona el proyecto Inside Airbnb desarrollado por Murray Cox; a la par se complementa con las fuentes del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), y el Censo de Población y Vivienda del INEGI.

Dentro de los principales resultados se muestra que existe una relación positiva ( $R=0.36$ ) y estadísticamente significativa, entre el número de alquileres de Airbnb respecto al número de establecimientos de ocio y cultura. Asimismo, existe una oferta promedio de 16 Airbnb por cada 1,000 habitantes, teniendo la mayor concentración en las colonias Centro, Polanco, Condesa, Roma.

Los resultados posibilitan corroborar algunos planteamientos iniciales. El principal, que los espacios donde se localiza la mayor oferta de actividades culturales son más susceptibles a presentar una mayor oferta de alojamientos Airbnb. El segundo que la localización de alojamientos también depende de un determinado perfil social, caracterizado por una población de 60 años y más, femenino, migrante, y con una densidad de 101 habitantes por hectárea.

<sup>1</sup> Maestro en Desarrollo Regional (COLEF). El Colegio de México; [ymartinez@colme.mx](mailto:ymartinez@colme.mx).

## 4.2. El regreso a la ciudad central en las primeras décadas del siglo XXI: la vivienda como una aproximación a la disputa por el espacio pericentral en Bogotá

*Camilo Alejandro Moreno Iregui<sup>1</sup>*

El regreso a la ciudad central ha sido impulsado por los actores públicos, quienes, a través de intervenciones en el espacio público, buscaban la reactivación de ciertos ejes turísticos o espacios simbólicos de la ciudad. Sin embargo, a la par que se dan estos procesos de recuperación del centro, iniciaron una liberalización del mercado de suelo a través de la flexibilización de las normativas de edificabilidad de las áreas pericentrales, específicamente en aquellos corredores que conectaban al centro con otras zonas financieras o de alta renta de la ciudad (Pradilla, 2014).

Estas actuaciones son posibles desde la misma concepción de los lineamientos que plantea la UNESCO para la protección del patrimonio urbano, donde se recomienda que cada centro histórico delimite sus zonas de amortiguamiento, que fungirán como área de transición entre el desarrollo de la ciudad y sus áreas de conservación (Werneck Lima y Mesentier, 2017). En esa medida, mientras que el polígono A -zonas de Protección-, o el Centro Histórico, se "congela" y se le entrega principalmente a las actividades turísticas, comerciales e institucionales, los polígonos B -zonas de amortiguamiento- van a recibir los proyectos de redensificación poblacional, así como otros usos de soporte de las actividades del centro como: estaciones de gasolina, hospitales, colegios. Parte del por qué se da esta distribución, no solo depende de la flexibilidad normativa que permite construir edificios de mayor altura en los polígonos B, sino porque se tienen costos más bajos del suelo en comparación al centro histórico, lo que permite elaborar proyectos que económicamente no son tan rentables o no tienen la misma capacidad de pago que el turismo o los espacios comerciales (Inzulza y Galleguillos, 2014; Sepúlveda, 2017).

Los "nuevos" procesos migratorios de regreso a la ciudad central, enfrentan a las teorías de la década de 1990 en la cual se decía que únicamente: "... los pobres están dispuestos a pagar alquileres exagerados por un cuarto en ubicaciones centrales, sacrificando espacio y calidad de servicios sanitarios a favor de una mejor accesibilidad a mayor oportunidades de ingreso ..." (Hardoy y Guttman, 1992, p. 217). Y es que dentro de estas últimas décadas, lo que se puede identificar es que gran parte de la población que ha regresado al centro, no son únicamente "gentris" o habitantes "precarios" (Contreras, 2017, p. 127), sino que existe una extensa población de habitantes de clases medias y profesionales, que están dispuestos a vivir en apartamentos de 15 a 30 m<sup>2</sup>, o compartir con 2 o 3 personas, para poder estar más cerca a sus trabajos o a la vida cultural que ofrece el centro (Inzulza y Galleguillos, 2014)

El espacio pericentral por ende, no solo es el lugar donde se hacen evidentes las contradicciones de las políticas públicas de (re)desarrollo y conservación del patrimonio urbano, sino que es en principio, el lugar donde se están manifestando las grandes disputas económicas y sociales de la ciudad central, que se manifiestan en el concepto de "ciclos inmobiliarios localizados" propuesto por Francisco Sabatini (2015), donde se exalta que los límites de la disputa por la ciudad central por más que se contraigan y expandan a lo largo del tiempo, siempre están buscando la forma de expoliar las potencialidades de la centralidad.

En esta ponencia se exploran las implicaciones que ha tenido este regreso al centro desde un aspecto principal como es la mercantilización de los nuevos proyectos de vivienda, a partir de dos exploraciones principales como son el análisis de los precios del suelo, y el tipo de oferta que se ha

<sup>1</sup> Maestro en Arquitectura (UNAM). Universidad Nacional Autónoma de México; [camilomoreno120@gmail.com](mailto:camilomoreno120@gmail.com).

empezado a ofrecer en las dos últimas décadas. Como fuente de información principal se tienen la base de datos de las Revistas Metro Cuadrado y Finca Raíz, sin embargo, reconociendo los cambios en las estrategias de marketing de la vivienda, también se revisaron las redes sociales de las principales constructoras que han intervenido en el desarrollo de la ciudad central.

Cuatro ideas principales se quieren abstraer de la discusión que se planteó en este texto:

- El (re)desarrollo de la ciudad central sigue perpetuando las asimetrías socioeconómicas que existen a lo largo de su territorio, donde los nuevos proyectos, lejos de plantear nuevos paradigmas de ciudad, siguen afianzando las desigualdades ya existentes. En estas políticas de flexibilización de las normativas de edificabilidad, el mercado a la vez que aprovecha cada centímetro libre, espera el próximo acto de levantamiento de declaratorias para seguir explotando este tejido histórico.

- La conservación del patrimonio en medio de la vorágine inmobiliaria que se describe anteriormente, evidencia algunas de los desafíos "contradictorios" que implica el regreso a la ciudad central. Los discursos del deterioro del centro en la década de 1980, señalaban la falta de recursos como uno de los principales motivos por los cuales se perdía el patrimonio, no obstante, la llegada del nuevo ciclo inmobiliario, específicamente en las áreas pericentrales, aceleraron el proceso de destrucción de unas zonas en las que sus normativas de conservación son relativamente débiles, lo cual ha dejado al patrimonio como una escenografía para las estrategias de mercadeo de los desarrolladores inmobiliarios.

Así mismo, es importante insistir, en que no son únicamente los desarrolladores quienes

destruyen la ciudad central, sino que las instituciones de gobierno no solo facilitan esta destrucción a partir de sus marcos normativos dúctiles, sino que ellas mismas terminan legitimando gran parte de la destrucción del centro, con la construcción de sus propios inmuebles o la promoción de proyectos de renovación urbana del área central.

- Desde los aspectos económicos, se logró justificar que la ciudad central cada vez se encarece más, principalmente resultado de unas políticas públicas que inclinan la balanza a los intereses de los desarrolladores inmobiliarios, a quienes no solo les permite especular con el valor del suelo dentro de la economía de libre mercado, sino que se les ha permitido cooptar las formas de producción de vivienda social, respaldados por los gobiernos locales quienes presentan en sus informes las cifras de nuevas VIS, pero no hacen ningún proceso de interventoría de quiénes son los reales beneficiarios de dichos proyectos.

- Los aspectos de la oferta inmobiliaria para cierto perfil sociodemográfico que se lograron señalar desde este capítulo permiten reconocer cómo, desde la producción de los diferentes proyectos de vivienda, se ha buscado homogenizar los perfiles objetivo de población que se quiere para el centro, lo que se traduce en una constante expulsión de los habitantes que no pueden pagar estos proyectos. La consecuencia que ha traído este (re)desarrollo del pericentro empieza a mover las "fronteras" de la distribución histórica de la población, donde, por ejemplo, en el costado sur, más que un ascenso social de la población, el mercado "conquista" más espacios centrales que anteriormente eran los pocos lugares bien ubicados a los que podían acceder las personas con menos recursos.

### 4.3. La dinámica del mercado inmobiliario en San Miguel de Allende en la pandemia COVID-19

*Jocelyn Elizabeth Lievanos Diaz<sup>1</sup>*

El objetivo de la presente investigación es analizar la dinámica del mercado inmobiliario e identificar el costo de las propiedades en la ciudad patrimonial de San Miguel de Allende (SMA), en los años 2019 y 2021.

Las preguntas que se desprenden del trabajo son ¿Cómo es la dinámica del mercado inmobiliario en la ciudad patrimonial de SMA? y ¿Cuál es la diferencia en el costo y valor de las propiedades en la ciudad patrimonial de SMA, antes y después de la pandemia COVID-19 (en los años 2019 y 2021)?

Los antecedentes teóricos, parten de plantear qué es la gentrificación, así como la evolución y transformación del fenómeno, tipos de gentrificación en la tercera ola, y momento en el que surge el proceso de gentrificación turística. El proceso de gentrificación tiende a estar asociado al alza del valor de las propiedades y a la especulación inmobiliaria, esta dinámica genera un desplazamiento de la población local. Este apartado cuenta con referentes clave como Ruth Glass, Neil Smith, Loreta Less, Tom Slater, Jaramillo, entre otros; en cuanto a la gentrificación turística y sus particularidades se consideró a Kevin Fox Gotham, Agustín Cocola-Gant, Iban Diaz Parra, etc.

La metodología de investigación parte de conocer el valor de las propiedades de una ciudad patrimonial, por lo que se realizó un estudio de la oferta de inmuebles en SMA (en el año 2019), con la consulta de páginas de

inmobiliarias, medios impresos y trabajo de campo, en el cual se detectaron 60 predios a la venta. Ubicados en el centro y cercanías, se consideró el costo y ubicación de las propiedades en venta, el costo por metro cuadrado, y el valor catastral de las propiedades. Dos años después en 2021, se analizó el valor de las propiedades en la misma zona, por medio de páginas de agencias inmobiliarias y de venta de propiedades, además de la información de la Dirección de Catastro y Predial, y de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios de SMA.

Alguno de los principales hallazgos del estudio es conocer la dinámica de oferta del sector inmobiliario en SMA, qué propiedades están a la venta, identificar si el número de propiedades a la venta aumentó o no, si el costo de los inmuebles se mantuvo estable o no, desde la pandemia COVID-19, la cual se ha caracterizado por crear incertidumbre económica y social.

Como conclusión, SMA presenta un proceso latente de gentrificación acompañado de especulación inmobiliaria, estos fenómenos forman parte de la ciudad encareciendo el costo de las propiedades, factor que repercute en el alza del costo de las viviendas, este hecho genera que adquirir una vivienda se vuelve inaccesible para su población local y oriunda. Además de conocer el proceso de gentrificación que es tan complejo, se estudió el costo y oferta de las propiedades en dos periodos comparativos, antes y después de la pandemia COVID-19.

<sup>1</sup> Doctora en Diseño (UAEMEX). Universidad Autónoma del Estado de México; [jocelidi25@gmail.com](mailto:jocelidi25@gmail.com).

#### 4.4. Mercantilización del desarrollo urbano y gentrificación: El caso de los barrios de La Cruz y San Francisquito de Santiago de Querétaro

María Gabriela López Torres<sup>1</sup>

##### Introducción

En las últimas décadas, la adopción de mecanismos neoliberales en la política urbana ha incidido de manera directa en los procesos de reestructuración de las ciudades latinoamericanas, como es el caso de las acciones realizadas en áreas centrales y que incluyen su regeneración, redensificación, renovación o revitalización. Dichas intervenciones son promovidas por la acción pública diferenciada y la participación privada, incentivando la revalorización del suelo en áreas potenciales para la inversión, desencadenando procesos de gentrificación con implicaciones sociales, espaciales y económicas.

En el caso de la ciudad de Santiago de Querétaro, tal articulación se expresa a través de las políticas de revalorización de suelo de la zona de monumentos históricos y barrios tradicionales, ejecutadas con la activa participación de agentes inmobiliarios, cuyas acciones pretenden generar la "promoción de habitabilidad residencial en la zona de monumentos históricos para vivienda tipo residencial medio y alto" (Instituto Municipal de Planeación, 2008, pág. 2349) con la finalidad de preservar el patrimonio edificado, así como revitalizarla poblacionalmente y contrarrestar los efectos de la terciarización y el deterioro inmobiliario. Si bien tal política pretende la sustentabilidad y reutilización de la infraestructura del área central, en la práctica se convierte en nuevos esquemas de negocio, donde la gentrificación representa la estrategia elemental en la planeación urbana, en este sentido ¿Cuáles son las implicaciones espaciales emanadas a partir de los procesos de gentrificación promovidos por las políticas de revalorización de suelo?

La presente ponencia tiene como objetivo estudiar los efectos socioespaciales derivados del encarecimiento del suelo urbano generadas por las políticas de redensificación poblacional

promovidas por el Estado y la inversión inmobiliaria en los barrios de La Cruz y San Francisquito de Santiago de Querétaro.

##### Antecedentes teóricos

El proceso urbano ha desempeñado un papel central bajo el capitalismo, cuyos elementos estructurantes son la distribución de los gastos sociales para la reproducción de la fuerza de trabajo y los movimientos de capital hacia el entorno construido (Harvey, 1978), este último funciona como "un sistema de recursos (mediante los valores de uso) para la producción de valor y la generación de plusvalía" (Harvey, 1978, pág.112), conformando una relación de complementariedad, la cual se basa en mecanismos que el propio sistema crea para la urbanización, para su adecuado funcionamiento.

De lo anterior, las inversiones en el entorno construido y la urbanización son parte integral para la absorción del excedente que tales modos de producción generan ya que, mediante la construcción de viviendas, el desarrollo de infraestructura y equipamiento, se dinamiza dicha sobreacumulación, a fin de seguir generando beneficios económicos. No obstante, bajo esta lógica se ostenta una contradicción en sí misma, ya que el entorno construido al ser capital fijo no se transforma al mismo ritmo de las fases capitalistas (Soja, 2008). Por ello, tanto su uso e inversión, serán improductivas en determinado momento, devaluando su valor de cambio debido a las transformaciones de "los ciclos económicos y las necesidades del capital global" (López, 2008, pág. 5). Esta contradicción tiende a revertirse si se configuran y establecen nuevas bases de acumulación.

Al respecto, en el régimen neoliberal la planeación urbana incentiva el desarrollo del mercado inmobiliario para conformar nuevos mecanismos de sobreacumulación, cuyos procesos de gentrificación se emplean para movilizar el capital

<sup>1</sup> Socióloga (UAQ). Universidad Autónoma del Estado de Morelos; [glopezt89@gmail.com](mailto:glopezt89@gmail.com).

productivo, convirtiendo a las ciudades en lugares potenciales para la inversión (Smith, 2001), es así que la gentrificación se adopta por los gobiernos, bajo la discursiva de la sustentabilidad territorial, el equilibrio social, la regeneración espacial y por los supuestos beneficios sociales.

### Metodología

La presente investigación se sustenta en la teoría de la Brecha de renta, para ello, se examinaron las principales tendencias en la oferta inmobiliaria de los casos de estudio, en el barrio de La Cruz se identificó que la oferta para alquiler residencial y turístico eran las predominantes. Por su parte, el barrio de San Francisquito se observó una activa oferta inmobiliaria de vivienda usada y renovada exclusivamente para uso residencial.

Para la operacionalización de los variables de renta potencial y renta actual, se calculó para el barrio de La Cruz la capitalización de la renta potencial considerando a los alquileres de tipo turístico (RCS-1) y como renta actual a los alquileres de tipo residencial (RCS-2), en el caso del barrio de San Francisquito se determinó como renta potencial los alquileres de vivienda renovada (ya que no existe oferta de alquiler turístico) y como renta actual los alquileres de viviendas usadas, calculando la brecha de renta con la fórmula:  $BR = (RCS-1 - RCS-2)$ .

Para la capitalización de las rentas de suelo, se dividió el ingreso neto entre el valor de cada inmueble, para ello se tomaron en cuenta las estimaciones emitidas por Madiva Soluciones, S.L, de BBVA, portal que define el valor promedio de los inmuebles acorde al precio por metro cuadrado establecido por el mercado inmobiliario. Para calcular el ingreso neto, se conjuntó el ingreso anual acorde al alquiler mensual ofertado, restando el impuesto predial de cada inmueble de acuerdo con el precio por metro cuadrado establecido por el municipio de Querétaro para el año 2020. Cabe mencionar que los precios los alquileres se ajustaron a la tasa de inflación, determinado por el índice nacional de precios al consumidor del INEGI.

Por último, para realizar el comparativo anual y las variaciones de la brecha de renta se utilizó el método de extrapolación lineal a manera de complementar la información sistematizada.

### Principales hallazgos

Con el incentivo por la inversión inmobiliaria para la redensificación de la ciudad central, se presentó en el barrio de La Cruz un incremento en el uso de suelo residencial, esto se debe a que los inmuebles ofertados a la venta y al alquiler se reacondicionaron para ofrecer alquiler turístico (Airbnb) debido a la alta capitalización obtenida de dicha actividad, lo que se traduce en el encarecimiento en los precios de venta y alquiler residencial, así como la disminución de oferta de vivienda a estratos bajos y en la agudización de los procesos de despoblamiento y expulsión de los grupos más vulnerables.

Por su parte, el barrio de San Francisquito se observa una depreciación inducida por las intervenciones urbanas efectuadas en las inmediaciones al barrio, devaluando el espacio construido existente, con la finalidad de incentivar ciclos de inversión y reinversión de capital, en ese sentido, la política de redensificación urbana funge como estrategia para expulsar a las clases bajas para dotar de habitabilidad a los estratos medios altos y altos, a fin de potencializar la rentabilidad del suelo, ya que bajo la lógica neoliberal el desarrollo urbano está supeditado a incentivar o producir nuevos mecanismos de acumulación.

### Conclusiones

De los resultados obtenidos, se sustenta que la política urbana en la ciudad central de Santiago de Querétaro y, de manera particular en los barrios de La Cruz y San Francisquito, ha generado significativas configuraciones el proceso urbano tales como: la desregulación en los usos de suelo circunscrito al capital inmobiliario, la intervención e implementación selectiva de programas y proyectos urbanos, y por último el desarrollo de una dinámica poblacional tendiente a la segregación, lo que se traduce en nuevas pautas de desigualdad social y territorial.

#### 4.5. Producción inmobiliaria comercial y diferenciación socio espacial en el espacio periurbano sur del Área Metropolitana de Guadalajara.

*Tulia Leal Arriaga<sup>1</sup>, Jesús Rodríguez Rodríguez<sup>2</sup> y Antonio Vieyra Medrano<sup>3</sup>*

Los actuales productos inmobiliarios comerciales y residenciales desatan un impacto relevante en la reestructuración de la ciudad. Debido a esta alta producción inmobiliaria, la cual reproduce crecimiento económico, provoca que éstos proyectos se concentren en áreas habitadas de menores recursos, periferias o territorios que contribuyen a la sobre especulación del suelo y la desigualdad. Latinoamérica ha sido un destino atractivo por los bajos costos de suelo y facilidades de inversión y gestión, dadas estas circunstancias, lo ha llevado a la inserción de grandes proyectos urbanos (De Mattos, 2007). En la geografía terciaria, las funciones comerciales se dispersan a largo de corredores urbanos, denominados así por ser desarrollos lineales de actividades mixtas, sobre ejes de movilidad que señalan la tendencia del desarrollo de la ciudad.

Los espacios residenciales cerrados aparecen como un claro producto inmobiliario de la periurbanización y presentan una lógica de localización dentro de las áreas metropolitanas, los fraccionamientos cerrados y la vivienda social son los usos predominantes en la oferta inmobiliaria con nuevos espacios residenciales (Pereira y Hidalgo, 2008). La tendencia de aislamiento de desarrollos habitacionales privados y sociales sigue en una continua producción, en todos los niveles económicos. La invasión de la clase media y media alta en zonas populares del periurbano intensifican las desigualdades sociales, pero además esta fragmentación determina la dispersión de infraestructura y de funciones urbanas, como la tendencia de centros comerciales -shopping malls- de localizarse en zonas económicas de menores ingresos. Por otra parte, el mercado inmobiliario impone la localización de la vivienda a las clases de menores ingresos, lo

cual limita la elección del habitar (Janoschka, 2002, 2016).

El propósito de la investigación es discutir los efectos de diferenciación socio espacial a causa de la incorporación de grandes proyectos inmobiliarios de tipo comercial. Esto a través del análisis documental y espacial que permita, a su vez, caracterizar la vivienda y la lógica en que se desarrolla el tejido urbano. El objeto de estudio se centra sobre el corredor terciario López Mateos Sur en el Área Metropolitana de Guadalajara, eje vial que contiene una carga significativa de uso comercial y de servicios. En estas franjas también se insertan núcleos residenciales. Ambos usos, comerciales y residenciales, son resultado de la gestión del espacio urbano por parte del mercado inmobiliario.

La conformación de la periferia en México es un resultado de transformaciones inducidas por distintos factores. La oferta de suelo, poca regulación y exigencia de los municipios han sido atractivos para la estructura industrial manufacturera. Al mismo tiempo, las principales vías de comunicación, que conectan la ciudad con el periurbano, juegan un papel muy importante en los corredores manufactureros. Dichos corredores presentan cada vez más características difusas en su estructura espacial y límites cada vez menos precisos (Vieyra y Escamilla, 2004), en los que se desarrollan en exceso los centros comerciales y las vías rápidas. Grandes proyectos como centros comerciales, torres residenciales, hospitales, urbanizaciones en la periferia, constituyen lo que Janoschka nombra "islas de modernidad" (Aguilar et al., 2015).

<sup>1</sup> Maestra en Planeamiento Urbano Regional (Universidad de Guanajuato/Universidad de Nueva Orleans). Universidad de Guadalajara / Universidad Nacional Autónoma de México; [tulia.leal@alumnos.udg.mx](mailto:tulia.leal@alumnos.udg.mx).

<sup>2</sup> Doctor en Gestión y Valoración Urbana (Universidad Politécnica de Cataluña). Universidad de Guadalajara.

<sup>3</sup> Doctor en Geografía Humana (Universidad Complutense de Madrid). Director CIGA-UNAM.



En el periurbano, las centralidades urbanas no son un conjunto de centros comerciales, pues no satisfacen las demandas de todos los que habitan. Generan patrones de consumo, inciden en los modos de vida.

Los resultados del presente trabajo utilizan una metodología de análisis documental y espacial que permite la identificación del desarrollo morfológico urbano, funcional y estructural del área periurbana en el periodo 2014-2020. En este proceso, se identifica la franja periurbana a través del reconocimiento actual de los principales centros comerciales del corredor terciario, los cuales se representan en la cartografía. Se realiza el análisis del uso de suelo, estructura vial, funcionalidad y morfología urbana, a través de la revisión de los instrumentos de planeación urbana y el estado actual del caso particular.

Se propone una metodología que permite realizar la caracterización de la vivienda a través de la morfología urbana mediante la observación en campo y utilización de la cartografía. Esto para explicar algunos de los efectos de diferenciación socio espacial propiciado principalmente por el mercado inmobiliario terciario y de la gestión territorial sobre el corredor terciario.

Desde la apertura en 1979 del centro comercial Plaza del Sol, el eje vial López Mateos se ha transformado en un corredor terciario. A la llegada en el 2005 de las Plazas Outlet, se desencadena un proceso de especulación inmobiliaria en el territorio periurbano, en el otro extremo del corredor. Asimismo, a la par del desarrollo de fraccionamientos habitacionales de tipo medio y alto se destinaron en las franjas paralelas al eje vial, usos de suelo comercial y de servicios, mismos que detonaron la especulación inmo-

liaria. Se observa que los principales centros comerciales están localizados en sectores en donde la marginación es muy baja. Aspecto que mantiene una estrecha coherencia con uno de los indicadores más relevantes en el comportamiento de la segregación espacial, como lo es el ingreso económico.

Además, se distingue por enclaves socioespaciales, los de tipo cerrados: centros comerciales, condominios cerrados de mediano a alto poder adquisitivo y los abiertos: agrupamientos habitacionales simbólicamente aislados.

Los núcleos habitacionales de distintos tipos podrán estar espacialmente próximos, sin embargo, la frontera urbana es notable. Además, se localizan más centros comerciales con servicios recreativos, los habitantes de los fraccionamientos cerrados de clase media y alta pueden desplazarse sin complicaciones porque cuentan con medios de transporte privado. Mientras que, los habitantes de las colonias de tipo abierto se aíslan de una forma simbólica y los espacios abiertos son escasos.

El contraste social que existe entre los habitantes tradicionales con los nuevos habitantes en el territorio genera exacerbaciones sociales que se conceptualizan en distintas aristas. Los procesos socioespaciales divergen a partir la división social del espacio como eje articulador. Los resultados presentados evidencian procesos de gentrificación en los territorios periurbanos. De esta manera, se reconoce la intensidad del proceso de gentrificación mismo que se concatena con el de segregación residencial y, por tanto, socio-económica, en nuevos sectores espaciales como lo es el periurbano. Lo anterior, detona una creciente especulación inmobiliaria.

**Panel 5. Contradicciones socioespaciales  
Y alternativas en los mercados de suelo**

**Viernes 29 de octubre de 2021, 11:40 horas**

## 5.1. Vivienda social en Lomas de Angelópolis, Puebla ¿es posible?

*Assenet Lavalle Arenas<sup>1</sup>*

Como parte de un ejercicio academizado y a la vez práctico dentro del campo de la planeación territorial desde la perspectiva de la administración pública, se presenta un trabajo de breve análisis de los efectos de los mercados del suelo en la informalidad urbana y las alternativas de producción de vivienda social -VIS- (esto último a manera de un hipotético trabajo de consultoría hacia las autoridades que deciden sobre el territorio en Puebla) respecto de uno de los desarrollos más emblemáticos de la desigualdad en la zona metropolitana de Puebla, Lomas de Angelópolis (LA).

La pregunta que guía el trabajo ¿cuáles instrumentos son suficientes para implementar, a fin de atender la VIS en las tres etapas a desarrollar en Lomas de Angelópolis en Ocoyucan que, a diferencia de lo sucedido con el proyecto en San Andrés Cholula, permitan cubrir la demanda de vivienda social y resolver la problemática urbana de una parte importante de la región?

El objetivo es plantear alternativas que permitan disminuir las desigualdades sociales en el uso del territorio en LA mediante el desarrollo de VIS. Como antecedentes tenemos que Lomas se empezó a desarrollar a inicios de la década 2000 por parte de la empresa Grupo Proyecta en el municipio de San Andrés Cholula, en la zona metropolitana de Puebla-Tlaxcala, la cuarta más importante de México. De acuerdo a su mercadotecnia, se trata de un "proyecto urbanístico diseñado y planificado de forma integral para una comunidad controlada y segura", de macrolotes cerrados (o clusters) en los que se construye vivienda residencial y de lujo unifamiliar o edificios de departamentos en grandes alturas, con espacios deportivos y recreativos de acceso restringido, con zonas comerciales de alta gama y universidades privadas.

Su construcción resultó de enorme éxito en su primera etapa, derivando rápidamente en la segunda y la tercera etapas, alcanzando así cerca de los 15 mil pobladores. El desarrollo atrajo a antiguos habitantes del centro histórico de Puebla y de las colonias con alto poder adquisitivo, pero igualmente a personas de otras ciudades y estados del país, así como a extranjeros (especialmente de Alemania, relacionados con la creciente industria automotriz de la región y norteamericanos, atraídos por las universidades públicas de prestigio internacional pero más económicas que las de su país).

Ante el gran éxito comercial, Grupo Proyecta trabaja en las nuevas 3 etapas: Cascatta I, Cascatta II y Cascatta II-B, ahora en el vecino municipio de Ocoyucan, cuya expectativa futura es atraer igual número de pobladores al actual, doblando así la población.

Desde los comienzos de LA, los suelos ocupados eran de cultivo en colindancia al río Atoyac, en la capital del estado. Justamente en la porción adyacente de la ciudad de Puebla se ubican diversos asentamientos informales. Es importante mencionar que muchos pobladores de esta zona trabajan en LA como jardineros, personal de limpieza, niñeras, albañiles, guardias de seguridad y demás oficios. Todos ellos, actualmente, no tienen una alternativa para habitar el territorio de LA, tienen que trasladarse de diversas zonas del área metropolitana, especialmente de los asentamientos informales adjuntos a Lomas de Angelópolis. Es así que se evidencia la desigualdad en el uso del territorio.

La metodología para abordar el tema es cualitativa y a manera de "el análisis del objeto" como abordaje de los problemas desde la perspectiva de la administración pública como disciplina científica, como lo define Guerrero (2011).

<sup>1</sup> Maestra en Administración Pública (COLEF). Consultoría ambiental y urbana; [assenet\\_lavalle@hotmail.com](mailto:assenet_lavalle@hotmail.com).

En cuanto a la problemática, se reconoce que la producción de VIS está estrechamente relacionada con una planeación territorial efectiva y con rumbo a la vivienda social.

En este sentido, desde 2015, Ocoyucan cuenta con un programa municipal de desarrollo urbano, que en realidad se financió y formuló por la empresa Grupo Proyecta en medio de un conflicto político local complejo, que mermó las de por sí escasas capacidades administrativas municipales (el presidente fue desalojado de la sede del gobierno desde el primer año de gobierno). Siendo un municipio de cerca de 28 mil pobladores, mayoritariamente dedicados a la agricultura de autoconsumo, de un alto grado de marginación, sus núcleos urbanos son más bien tradicionales de autoconstrucción. No se tienen registros de las últimas tres décadas de desarrollos habitacionales formales erigidos para ninguna tipología de vivienda. El programa mencionado no incluye en ningún sentido la VIS. De esta forma, resulta una oportunidad el replanteo de este programa para incidir en la producción de vivienda dentro del propio proyecto de Lomas de Angelópolis en Ocoyucan.

Como lo afirman Calavita y Mallach (2009) el cambio a hacer de este programa respondería a la fuerte demanda del suelo que tiene Grupo Proyecta para alargar LA y Ocoyucan potencializaría su acción pública en el sentido de integrar al proyecto la VIS, al tiempo que capturaría valores hasta ahora desperdiciados

por la ciudad como la plusvalía generada por los edificios de grandes alturas, estableciendo una edificabilidad máxima y cobrando por las sobre edificabilidades), por la redensificación de los clústers y los usos comerciales de alta gama en mayor escala, por la actualización de los valores catastrales con tasas cercanas a la realidad con proyecto y aprovechando esta oportunidad para fortalecer los poderes públicos regulatorios y enfocados hacia la población de menor renta.

Por otro lado, el municipio de Ocoyucan tiene muy escasa capacidad para producir servicios públicos. Ante ello, el proyecto de LA representa la oportunidad para que Ocoyucan cuente con redes de agua potable y alcantarillado, electricidad, vialidades y otros servicios urbanos (servicio de recolecta de residuos sólidos, seguridad pública y otros). Pero Grupo Proyecta no dotará de estos a la ciudad sin la intervención pública. Es necesario que existan las condiciones básicas para autorizar las diferentes etapas del proyecto previos acuerdos institucionales formales para ampliar la dotación de los servicios a una zona más allá de los límites de Lomas, es decir, que la ciudad cuente con los servicios a costas del privado; esto significa que es indispensable proporcionar los elementos desde la administración pública enfocados a la planeación del territorio con miras a una mejor distribución de su aprovechamiento, a fin de fortalecer al propio gobierno municipal con los instrumentos innovadores y posibles.

## 5.2. Impacto de los conflictos comunitarios en el mercado inmobiliario.

*Carlos Omar Sosa del Angel<sup>1</sup>, Nora Hilda González Duran<sup>2</sup> y Juan Carlos Guzmán García<sup>3</sup>*

### Pregunta de investigación

¿Afecta la incidencia de conflictos comunitarios al sector inmobiliario?

### Objetivo

La presente investigación tiene como objetivo el reconocer la importancia del estudio de los registros de las sanciones por infracciones de los reglamentos gubernativos y de policía relacionadas con conflictos comunitarios entre la población, propiciando la implementación de medidas para mejorar la convivencia cotidiana y mecanismos para prevenir conductas antisociales que puedan escalar a delitos, así como de la difusión de los hallazgos e identificando las colonias con mayor incidencia y como esta afecta el mercado inmobiliario.

### Antecedentes teóricos

De acuerdo con los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 implementado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, de 1,336,491 de viviendas censadas en el Estado de Tamaulipas, 211,127 se encuentran deshabitadas, lo que representa un 16% del total censado. Al respecto de los datos, el municipio que concentra el mayor número de viviendas abandonadas es Reynosa con 48,964, seguido de Matamoros con 29,007 y Altamira con 23,913, colocando al municipio de Tampico en el sexto lugar de Tampico con 12,517 viviendas deshabitadas.

Esta información nos permite establecer la identificación de las zonas para su análisis, desde el concepto de habitabilidad, que básicamente es el reconocimiento de la sinergia de la forma urbana, la violencia y los delitos y las condiciones sociales (Mihinjac 2019). Que se contrastará con el conflicto comunitario, que son problemas que pueden suscitarse por la convivencia ordinaria en la comunidad, independientemente de los per-

files socioeconómicos y demográficos de los intervinientes y de las zonas donde ocurren.

Las determinantes de localización residencial deben adaptarse y crecer, esto a pesar de diversos factores que van deteriorando el tejido social, como por ejemplo la pobreza, el desempleo, el estancamiento de la economía, la violencia, los conflictos comunitarios y la inseguridad.

Para poder identificar las sanciones por infracciones de los reglamentos gubernativos y de policía, se tiene el instrumento denominado Bando de Policía y Buen Gobierno para el Municipio de Tampico, Tamaulipas (2017) definiendo la infracción como el acto u omisión que altera el orden o afecta la seguridad, tranquilidad, moralidad o salubridad, cuando se manifiestan en lugares públicos o privados, estas se clasifican en infracciones: contra el orden y a la seguridad social, contra la pacífica convivencia, contra la propiedad, contra la salud pública y el medio ambiente y contra la seguridad y tranquilidad de las personas y sus bienes. Cuya aplicación genera control social en los territorios.

Por otro lado, aunado a los conflictos comunitarios que se revisarán para determinar las colonias mas afectadas, la literatura nos señala que la desocupación de viviendas, pueden generar actitudes antisociales adicionales, así como desorden físico y social que podrían conducir a altos niveles de criminalidad. Este tipo de desorden desincentiva la participación comunitaria y provee un espacio público y privado desregulado, en el que pueden florecer actividades delictivas (Arnio 2012). Por consiguiente, son necesarios estudios que relacionen estas afectaciones con el sector inmobiliario, para el desarrollo de política pública que atienda esta problemática.

<sup>1</sup> Máster (UAT). Facultad de Ingeniería Universidad Autónoma de Tamaulipas; [csosa@uat.edu.mx](mailto:csosa@uat.edu.mx).

<sup>2</sup> Doctora en Administración. Universidad Autónoma de Tamaulipas.

<sup>3</sup> Doctor en Administración. Universidad Autónoma de Tamaulipas.

## Metodología

Se realizó un análisis cuantitativo de 11,704 sanciones por las infracciones de los reglamentos gubernativos y de policía en el periodo 2016-2020 en el Municipio de Tampico con la colaboración de la Jefatura de Departamento de Planeación, Identificación y Estadística del Municipio, identificando la distribución espacial y temporal de las sanciones; identificando con ello las colonias con mayor índice; información que fue contrastada con la prevalencia de conflictos y conductas antisociales detectadas en la Encuesta Nacional de Seguridad Pública Urbana ENSU (2020), siendo esta una percepción cualitativa.

## Principales hallazgos

De las 11,704 sanciones por las infracciones al Bando de Policía y Buen Gobierno del Municipio de Tampico analizadas, se identificó que el 50% del total de los registros, concentran dos conductas sancionadas, relacionadas con conflictos sociales que son: molestar a ciudadanos - 2,933- y alterar el orden público -2,908-.

Además, que el 53% de las conductas sancionables se comenten en 7 de las 188 colonias pertenecientes al Municipio de Tampico que son Zona Centro con 3,874, Solidaridad Voluntad y Trabajo con 530, Morelos con 504, Tamaulipas con 484, Cascajal con 315, del Pueblo con 235 y Enrique Cárdenas González con 219.

Derivado de lo anterior, se identifican siete colonias de mayor índice de infracciones, de las cuales la Zona Centro presenta el mayor número de viviendas deshabitadas en el Municipio de Tampico; información que se correlaciona con la incidencia de conflictos comunitarios registrados en las sanciones por las infracciones al Bando de Policía y Buen Gobierno, identificando los actos de molestia y alterar el orden público como la principal afectación, que se pueden contrastar con los datos cualitativos de la Encuesta Nacional de Seguridad Pública Urbana ENSU (2020) que establece que el 86.1% de la población de 18 años y más experimentó situaciones conflictivas en el primer mes del último trimestre del 2020.

## Discusión de resultados y conclusiones

El estudio nos permite identificar que las zonas de mayor concentración de viviendas deshabitadas pueden generar conductas antisociales que escalan a delitos, pues una comunidad es vulnerable cuando existe un alto riesgo de que sus circunstancias y logros se vean deteriorados en el futuro. Si bien en la actualidad podemos encontrar estudios que se basan tradicionalmente en el análisis de los delitos y no les interesa las sanciones y los conflictos comunitarios, que también son importantes, pues se encuentran relacionados con estas tensiones crónicas, y la falta de oportunidades sociales que atentan contra la dignidad humana y la calidad de vida de los ciudadanos, que inciden en la decisión de la compra de vivienda en lugares que propicien contextos de seguridad para el bienestar social.

Por lo que es necesario iniciar con estos estudios, para incentivar el mercado inmobiliario de las viviendas deshabitadas mediante la creación de estrategias de prevención a través del diseño ambiental, retomando el concepto de habitabilidad y territorios resilientes que han sido afectados por diversas circunstancias. Construyendo con ello políticas públicas que permitan el cumplimiento del Artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo", bajo principios de integralidad, intersectorialidad, transversalidad, trabajo comunitario, continuidad, interdisciplinaridad, diversidad y proximidad con el apoyo de la iniciativa privada enmarcada en los mercados inmobiliarios.

Estaremos profundizando estudios a través del grupo académico en consolidación de competitividad y negocios, que permitan identificar elementos que fortalezcan el presente trabajo de divulgación.

### 5.3. Recursos políticos y capacidad municipal: Percepciones de los gobiernos locales sobre la Ley de Aportes del Espacio Público en Chile

*Nicolás Del Canto Godoy<sup>1</sup>*

Los países en desarrollo, como Chile, tienen una importante necesidad de financiar varios aspectos que mejoren la calidad de vida de sus ciudadanos. Las fuentes reales de financiamiento no son suficientes para abordar completamente este problema, y los impactos de la pandemia de COVID-19 han aumentado las restricciones económicas para encontrar nuevas fuentes de ingresos (Allain-Dupré, Chatry, Michalun y Moisis, 2020). Desde el espacio público, estos desafíos solo pueden ser abordados por estructuras y políticas de gobernanza que generen profundas transformaciones en las acciones de los gobiernos locales (GL). Esta propuesta aborda el proceso de implementación de la Ley de Contribuciones del Espacio Público (LCEP) publicada en 2016, el primer intento de un instrumento de captura de valor de la tierra (CVT) en Chile, que permite a todos los GL desarrollar infraestructura de movilidad y espacio público. La ley estableció la obligación a cada GL de crear un Plan Comunitario de Inversiones en Movilidad y Espacio Público (PCIMEP), que debe desarrollar un portafolio priorizado de proyectos relacionados con la movilidad o infraestructura del espacio público. A partir de noviembre de 2020, la aprobación del permiso de construcción también contiene la cantidad exacta de dinero (o metros cuadrados de la propiedad) que el propietario debe entregar al municipio. Los recursos que se reúnan en un año se utilizarán para el desarrollo de los proyectos contenidos en el Plan. El diseño de la ley ha sido poco claro, y muchos actores involucrados han advertido sobre los problemas que aparecerán en el futuro (Vicuña, Pumarino, Urbina, 2020), generando un ambiente de preocupación, previo a la plena implementación de la ley, en las organizaciones técnicas y políticas. Estos resquicios en la implementación dejan un campo interesante para las evaluaciones de los responsables de la formulación de políticas.

El PCIMEP exigirá a los GL mayores habilidades gerenciales, especialmente durante el proceso de implementación. Kettl (2016) advierte que los procesos de implementación de políticas pueden reflejar problemas previos de gobernanza de los GL, especialmente cuando los responsables de la formulación de políticas no están de acuerdo con el resultado de una determinada política. Además, la literatura también ha destacado la importancia del desarrollo de la infraestructura local en el contexto de las políticas de desarrollo y la redistribución. Choi (2021) describe las políticas redistributivas como aquellas que apuntan a abordar la reasignación de recursos sociales, y las políticas de desarrollo como la infraestructura física y social necesaria para fomentar el crecimiento económico. Además, considerando el diseño de la ley, una contradicción crítica del PCIMEP es que solo los GL con un fuerte interés inmobiliario recibirán ingresos considerables (Vicuña, Pumarino, Urbina, 2020). Así, la LCEP puede generar aún más desigualdades sociales en el espacio público chileno, creando una "cultura de planificación" negativa (Dunning et al, 2019) hacia la ley y nuevos instrumentos similares, entre los funcionarios de GL.

Por lo general, a la luz de la experiencia en la implementación de instrumentos de CVT, el enfoque de investigación de este tipo de instrumentos analiza los resultados de los ingresos recaudados. Diferentes autores, instituciones y legisladores han estudiado y adaptado las experiencias de las ciudades y las han aplicado en diferentes contextos, creando o adaptando nuevos instrumentos. Dado este marco, podemos identificar una brecha en la literatura relacionada con el proceso de implementación de los instrumentos de CVT. ¿Cómo perciben estos instrumentos los gobiernos locales y, en particular, los equipos técnicos que deben aplicarlos? ¿La etapa de diseño y su comprensión

<sup>1</sup> Maestro en Desarrollo Urbano (Pontificia Universidad Católica de Chile). Erasmus University Rotterdam; [nicodelcanto@gmail.com](mailto:nicodelcanto@gmail.com).

juegan un papel significativo en la percepción de los gobiernos locales?

Además, el objetivo principal de esta investigación es desagregar, analizar y explicar la *percepción* de los GL (variable dependiente) sobre su *nivel de recursos de políticas* (variable independiente) y *capacidad municipal* (variable independiente) en el proceso de implementación de la LCEP, con el fin de recomendar criterios para mejorar nuevos instrumentos. Por lo tanto, esta investigación podrá identificar criterios clave para el proceso de implementación de un instrumento de CVT.

Los dos métodos principales de recolección de datos fueron un cuestionario que fue respondido por el 51% de los GL de Chile y 7 entrevistas semiestructuradas a expertos. Dados los requisitos de la investigación, fue necesario utilizar el método de muestreo intencional, porque solo los funcionarios de GL específicos fueron adecuados para responder el cuestionario. Para la entrevista de los 7 expertos, se utilizaron 4 categorías: funcionarios de gobiernos locales, funcionarios del gobierno central, representantes de desarrolladores inmobiliarios y consultores urbanos / académicos.

En términos generales, entre otras conclusiones, el análisis de datos revela una percepción débil del proceso de implementación de la LCEP entre los funcionarios de GL. Esta conclusión se refiere a cómo se puede interpretar esta percepción y por qué es importante para los asuntos de políticas públicas. La palabra percepción significa "una creencia u opinión, a menudo sostenida por muchas personas y basada en cómo parecen las cosas". En el caso de esta investigación, quienes sostienen la "creencia u opinión" son funcionarios de GL encargados de implementar un nuevo instrumento de CVT en las ciudades chilenas. En otras palabras, muestra datos de una creencia, o "cómo parecen las cosas" con respecto a una política de espacio público relevante, que es el principal objetivo de esta investigación. En segundo lugar, identifica variables que explican esta percepción a través de los niveles de preparación, comprensión y valoración del proceso de implementación de la LCEP, midiendo cómo las variaciones en las variables afectan estos tres

indicadores mencionados. En tercer lugar, destaca los factores clave para mejorar la implementación de la LCEP reconocidos por los ejecutores de políticas públicas, debido a la información brindada por las entrevistas de los expertos. Además, los conocimientos sobre cuáles son los factores clave para la implementación de un instrumento de CVT no solo son fundamentales para el desarrollo de la LCEP en sí, sino también para los nuevos instrumentos que los responsables de la formulación de políticas pueden desarrollar en un contexto de restricciones financieras.

Los resultados de los modelos de regresión confirman la fuerte correlación de la variable de recursos de política (independiente) y la variable de percepción (dependiente) de los GL de la LCEP. Así, la respuesta a la pregunta principal de la investigación puede responderse a partir del análisis estadístico afirmando que los recursos de políticas que los GL usan son críticos, y cuantos más recursos usan, la percepción general de la LCEP es mayor. Los modelos sugieren que para que los GL mejoren su percepción del proceso de implementación de la LCEP, también es importante desarrollar capacitación para los funcionarios involucrados en este proceso. Ambas conclusiones se relacionan en términos de que, al agregar más recursos para la ejecución de una política pública, es necesario mejorar la calidad del equipo involucrado en su desarrollo mediante actividades de capacitación y, teniendo en cuenta que, un equipo más grande tiene una mejor capacidad para expandir la percepción del proceso de implementación de la LCEP. Como mostró el proceso de análisis de datos, el tamaño del equipo involucrado en el proceso de implementación de la PCIMEP y las actividades de capacitación fueron aún más críticos que los presupuestos de GL y otras variables de capacidad municipal, como el nivel de integración con otros planes o instrumentos de desarrollo territorial (IDTs), o la etapa del PCIMEP específica en la que se encuentran los GL. De esta forma, el análisis de regresión permite identificar cuáles de las variables independientes influyen más en las percepciones de los GL sobre la preparación, comprensión y valoración de la LCEP.



#### 5.4. La colonia Independencia en Monterrey, Nuevo León como espacio en disputa

*Elided Hernández Acosta<sup>1</sup>*

La Colonia Independencia se localiza en Monterrey, Nuevo León. Desde su origen, sus límites quedaron definidos por el río Santa Catarina y el cerro de la Loma Larga, en ella se asentó mucha de la población obrera que llegaba a laborar a la ciudad y actualmente se ha convertido en un foco clave para la intervención a partir de proyectos urbanos por parte del gobierno e iniciativa privada, que buscan cambiar la imagen de deterioro e inseguridad que se ha creado con el tiempo sobre esta colonia.

El objetivo de la investigación se centra en el análisis de los aspectos de segregación socioespacial y fragmentación urbana y su relación con otros procesos como la estigmatización y las intervenciones de renovación urbana que convierten a la colonia Independencia en un espacio en disputa. Además de hacer un cuestionamiento a las lógicas del sistema económico y político neoliberal que han intensificado las desigualdades sociales y que tiene su expresión en el espacio urbano.

El estudio parte de las siguientes preguntas ¿cuáles han sido las transformaciones políticas, económicas y urbanas que han dado paso a la actual distribución del espacio urbano en el Área Metropolitana de Monterrey?, ¿qué aspectos de la segregación socioespacial y la fragmentación urbana pueden percibirse en la Colonia Independencia? y ¿qué factores convierten a la Colonia Independencia en un espacio en disputa?.

Los tres conceptos clave que guían esta investigación son la segregación socioespacial, entendida como una relación de poder ligada con las oportunidades de acceso al suelo que da paso a una distribución desigual de los grupos sociales (Saraví, 2008, Rodríguez, 2014), esto muchas veces determinado por el mercado inmobiliario. Por otro lado, la fragmentación urbana como las partes separan la ciudad a partir

de intervenciones o dispositivos espaciales, sociales o políticos que marcan una diferencia o imponen barreras, lo que Jirón y Masilla (2014) llaman urbanismo fragmentador como resultado de la expansión inmobiliaria, las mega infraestructuras urbanas, la priorización del automóvil, la mala calidad de las intervenciones, influyendo en cómo las personas se relacionan con el espacio urbano. Por último, el espacio urbano, elemento clave para la producción y reproducción del capital y como un recurso importante para la implementación de políticas neoliberales mediante planes de desarrollo urbano, estrategias de control social, vigilancia y acciones policiales (Brenner, Peck y Theodore, 2015) dando como resultado lo que David Harvey (2012) llama destrucción creativa del territorio, convirtiéndolo en un espacio en disputa entre fuerzas sociales, políticas y económicas.

Así es como se hacen evidentes los mecanismos políticos y económicos que se usan para promover proyectos de urbanismo neoliberal en las ciudades, a través de mecanismos de despojo, exclusión, control y estigmatización, un ejemplo de esto es la destrucción de barrios tradicionales para dar paso a procesos especulativos, proponiendo megaproyectos para atraer inversión con la creación de espacios de ocio y de consumo.

La metodología se basó en un enfoque mixto, utilizando técnicas cuantitativas y cualitativas; las primeras se apoyan con información estadística de la población, sus características sociodemográficas y las actividades económicas, así como en indicadores para analizar la segregación; para las segundas se recurre al método etnográfico con apoyo de herramientas como las entrevistas, historias de vida, observación y archivo fotográfico. Se propone un análisis a partir de 4 categorías que permitieron abordar el caso de estudio desde sus problemáticas actuales. Los datos fueron obtenidos de fuentes oficiales como

<sup>1</sup> Maestra en Arquitectura (UNAM). Universidad Nacional Autónoma de México; [helided@gmail.com](mailto:helided@gmail.com).

el INEGI, CONAPO, DENUE y noticieros locales que se pudieron representar por medio de sistemas de información geográfica. Las 4 categorías se dividen en *segregación socio-espacial*, analizada a través de 4 indicadores del Censo de Población y Vivienda 2010, que hablan sobre características educativas, económicas, servicios de salud y hacinamiento en las viviendas; *espacio en disputa*, donde se muestra información acerca de los dos proyectos urbanos que se buscan implementar en la colonia (La Interconexión Vial y el Memorial de la Misericordia), aunado a los procesos de estigmatización; la *percepción de seguridad*, analizada a partir de la incidencia delictiva reportada por noticieros locales y los *mecanismos de protección* como respuesta por parte de la población a estos episodios de violencia a través de altares religiosos; *bordes y fronteras*, identificando las barreras naturales, físicas y simbólicas que se perciben en la colonia Independencia y que marcan una diferencia tanto interna como externa.

Los resultados muestran que en la Colonia Independencia existe un gran número de habitantes que presentan dificultades económicas, educativas, de salud y vivienda, observándose una gran diferencia entre la población que habita al norte y sur de la colonia, aunado a las problemáticas de violencia y estigmatización, así como en su relación con colonias aledañas de más altos ingresos. Estas características convier-

ten a la Colonia Independencia en un foco clave para justificar la intervención del gobierno y de actores privados que permiten y respaldan proyectos de renovación urbana que buscan cambiar la imagen de deterioro e inseguridad que se tiene de la colonia, siendo resultado de los procesos de segregación socioespacial y dando paso a la privatización y mercantilización del espacio urbano y a la expulsión de sus habitantes.

La planificación urbana se convierte en un instrumento importante dirigido hacia el beneficio económico y político de ciertos actores. Proyectos como la Interconexión Vial y el Memorial de la Misericordia que actualmente se buscan implementar en la colonia, se presentan como una excusa para acabar con la presencia de esos "otros" que generan los males sociales. Por otra parte, se puede entender cómo opera el Estado y la iniciativa privada a través de los discursos, que juegan un papel importante en las ciudades, ya que construyen los imaginarios sociales, asociando espacios y personas con problemas como la delincuencia, narcotráfico, viviendas precarias, pobreza, permitiendo justificar estas intervenciones y asumiendo que los lugares donde se concentra población de estrato social bajo son sinónimo de peligro. Estas violencias tienen su expresión en el desarrollo urbano desigual, donde la segregación se convierte en la cara visible de estos procesos de desigualdad y diferenciación social inscritos en el espacio.

## 5.5. Mercado inmobiliario y arrendamientos: Lo que hace falta regular para reducir (un poco) la desigualdad en la Ciudad de México.

*José Humberto Santamaría Sánchez<sup>1</sup>*

**Pregunta:** ¿De qué forma se puede regular el mercado inmobiliario y de arrendamientos en la Ciudad de México para evitar desalojos violentos y desplazamientos forzados?

**Objetivo:** Ofrecer soluciones de regulación al mercado inmobiliario y arrendatario en la CDMX para evitar dejar en situación de vulnerabilidad a la población.

### Antecedentes teóricos

El mercado inmobiliario, para poder regularlo, se le debe entender para conocer cuál es la dinámica de su funcionamiento. Para esto, la presente ponencia se hará valer de tres principales conceptos: centro – periferia (sistema – mundo); acumulación por desposesión y; gentrificación.

La gentrificación, o el proceso de gentrificación, se debe analizar desde el punto de vista de la desigualdad y la desposesión. “La gentrificación es un proceso de desplazamiento de los colonos originales y llegada de nuevos pobladores de diferente nivel socioeconómico” (Pacione, 2001: 196). La definición de Pacione nos ayuda a comprender porque la gentrificación se debe ver desde la perspectiva de la desigualdad y la desposesión, ya que quienes tienen un mejor poder adquisitivo y una estabilidad financiera llegan a ciertas zonas de la ciudad, con una potencial proyección ascendente de la plusvalía, para imponer una nueva dinámica social y terminan por expulsar a quienes originalmente vivían ahí, lo cual provoca marginación y una desposesión.

Por otro lado, tenemos el concepto de “centro – periferia” que, originalmente, viene de una idea planteada desde la CEPAL y que, en 1989, el autor Edgardo Floto desarrollaría más a fondo en una publicación de la revista de la misma organi-

zación. Lo anterior sirvió como base teórica de lo que más tarde Immanuel Wallerstein desarrollaría como “sistemas-mundo”. Wallerstein comenta: “El punto de partida era muy sencillo. Sostenían que el comercio internacional no consistía en un intercambio entre pares. Algunos países eran económicamente más poderosos que otros (los de centro), y por ende podían negociar en términos que favorecían el desvío de la plusvalía de los países débiles (la periferia), al centro. Alguien lo llamaría luego “intercambio desigual” (Wallerstein, 2005: 10). Se acude a estas explicaciones (CEPAL, Floto y Wallerstein), porque es una evolución conceptual que ayuda a comprender mejor esta dinámica de la desposesión.

Para concluir este apartado de antecedentes teóricos, se procede a definir la “acumulación por desposesión” que desarrolló David Harvey. David Harvey comenta: “La teoría general de la acumulación de capital de Marx se basa en ciertos supuestos iniciales cruciales que, en términos generales, coinciden con los de la economía política clásica y que excluyen los procesos de acumulación originaria. Estos supuestos son: mercados competitivos que funcionan libremente con acuerdos institucionales que garantizan la propiedad privada, el individualismo jurídico, la libertad de contratar, y estructuras legales y gubernamentales apropiadas garantizadas por un estado “facilitador”, el cual también asegura la integridad del dinero como reserva de valor y como medio de circulación.” (Harvey, 2005: 112).

Lo que desarrolla David Harvey nos da motivos para pensar que si no se ha legislado en materia de arrendamientos y que si no se ha creado un marco regulatorio que ponga freno al mercado inmobiliario, es precisamente porque se sigue

<sup>1</sup> Licenciado en Ciencias Políticas y Administración Pública (FES Acatlán UNAM). Facultad de Estudios Superiores Acatlán – Universidad Nacional Autónoma de México; [humbertosantamaria2019@gmail.com](mailto:humbertosantamaria2019@gmail.com).

legislando bajo los principios del individualismo y no de la colectividad, lo cual genera desplazamientos forzados de grandes comunidades de vecinos y vecinas originarias para complacer a individuos o individuos que tienen una mayor estabilidad socioeconómica y que imponen su visión de mundo y dinámica urbana.

### **Metodología**

El enfoque a implementar es uno de tipo cualitativo, ya que se utilizará un marco teórico-conceptual para analizar y reflexionar sobre una problemática social como lo es la crisis arrendataria e inmobiliaria.

Posee un diseño de investigación-acción porque se busca aportar ideas o reflexiones que generen soluciones a estos problemas de la desposesión, la gentrificación y la acumulación de riqueza.

Se usará el método de la netnografía y la bibliografía para enriquecer esta ponencia e investigación con tal de buscar y generar opciones en materia jurídico-legal y política para dar solución a esta problemática que tiene origen en la crisis arrendataria e inmobiliaria.

### **Principales hallazgos**

La Ciudad de México es una de las ciudades más habitadas del país y una de las más habitadas a nivel mundial. La capital cuenta con 9,209,944 millones de habitantes (INEGI, 2001) con una extensión territorial de aproximadamente 1,494.3 kilómetros cuadrados (INEGI, 2021), lo cual genera una densidad poblacional de aproximadamente 6,163.38 habitantes por kilómetro cuadrado, una densidad poblacional elevada.

Esto representa un problema de tipo social y urbano. Es un problema de tipo urbano porque cada vez resulta más difícil un ordenamiento territorial por la cantidad de habitantes que residen en la Ciudad de México. También es un problema de tipo social porque los bienes-inmuebles de tipo casa-habitación son reducidos en espacio y los servicios básicos, como luz y agua potable comienzan a escasear o ser de menor calidad conforme se alejan del centro de la Ciudad.

Un ejemplo de esta problemática, es que el 29 de noviembre de 2020 tres familias, que habitaban unos departamentos en la colonia Roma Norte, fueron desalojadas de forma forzada ante la ejecución de una orden judicial (Pie de Página, 2021), porque el arrendador procedió penalmente contra el adeudo en el pago de la renta de estas tres familias. El desalojo fue forzado y con mucha violencia. Este desalojo se dio en un momento en el que el Covid19 en la Ciudad de México presentaba un repunte, lo cual terminó con algunos de los familiares contagiados con el virus e incluso una persona murió a causa de esto.

El problema principal a atender en esta ponencia es la ausencia de un marco normativo regulatorio en materia arrendataria e inmobiliaria para evitar dejar en situación de vulnerabilidad a la ciudadanía, más allá del contexto pandémico que se vive actualmente.

### **Discusión de resultados y conclusiones**

Hace falta declaración de moratoria y legislar en materia de arrendaciones para regular desalojos forzados, reducir la marginación, evitar las casas vacías y facilitar el derecho al acceso a una vivienda digna, ya que al no existir mecanismos institucionales y de política pública que faciliten la adquisición de una casa-habitación, debe haber herramientas que eviten poner en situación de vulnerabilidad a la población que reside en la Ciudad de México.

