

LAS CIENCIAS SOCIALES EN LA POS-PANDEMIA

Jorge Cadena-Roa
Armando Sánchez Vargas
Coordinadores generales

XVI

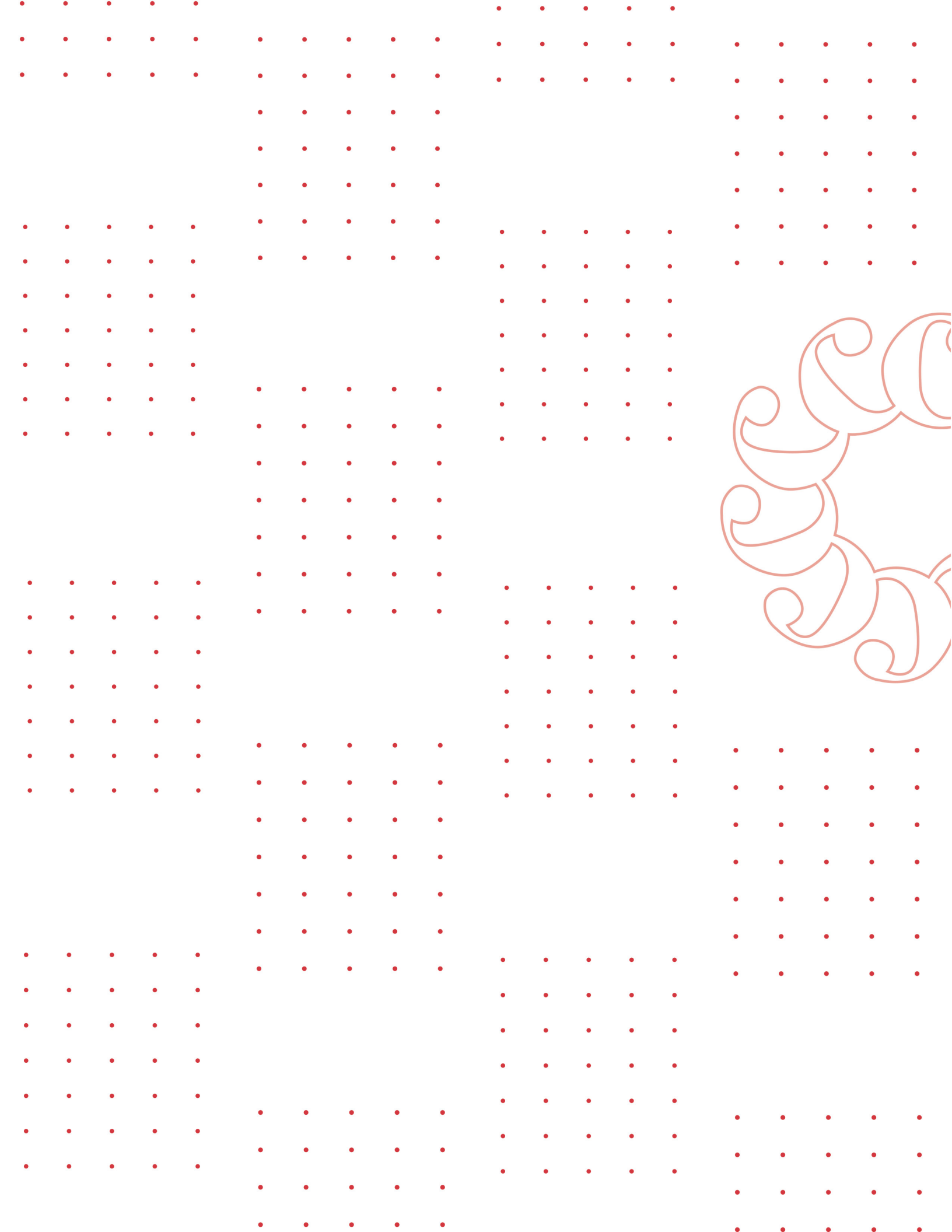
La ciudad contemporánea desde miradas
contrapuestas: sostenibilidad, innovación,
urbanismo neoliberal, mercado inmobiliario
y gentrificación

Javier Delgado Campos
José Gasca Zamora
Coordinadores



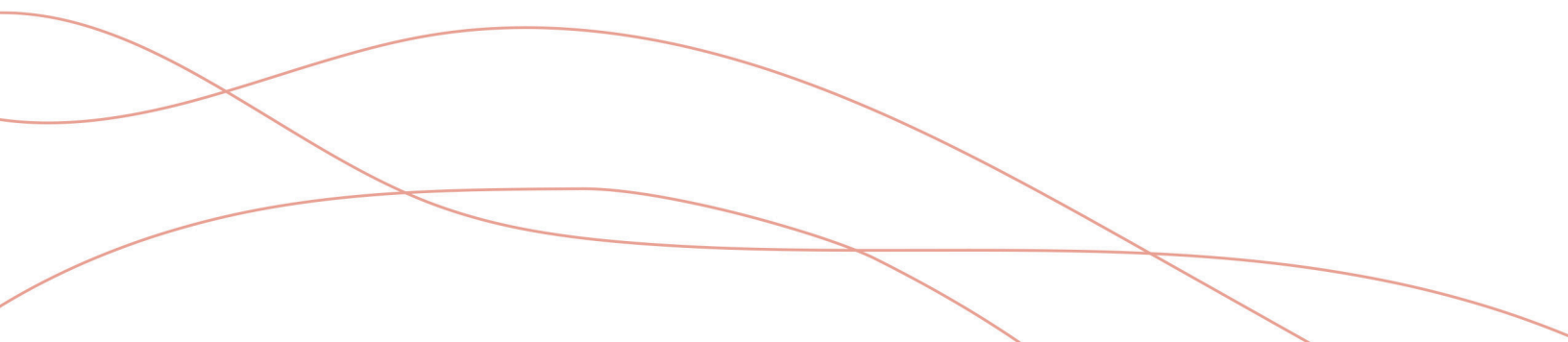
COMECOSO





LAS CIENCIAS SOCIALES EN LA POS-PANDEMIA

Jorge Cadena-Roa
Armando Sánchez Vargas
Coordinadores generales



LAS CIENCIAS SOCIALES EN LA POS-PANDEMIA

XVI

La ciudad contemporánea desde miradas contrapuestas: sostenibilidad, innovación, urbanismo neoliberal, mercado inmobiliario y gentrificación

Javier Delgado Campos
José Gasca Zamora
Coordinadores



COORDINACIÓN GENERAL

Jorge Cadena-Roa (COMECESO)
Armando Sánchez Vargas (UNAM)

COMITÉ CIENTÍFICO

Jorge Cadena-Roa (COMECESO)
Rosalba Casas Guerrero (UNAM)
Oscar F. Contreras Montellano (COLEF)
Carola García Calderón (UNAM)
Mónica González Contró (UNAM)
Miguel Armando López Leyva (UNAM)
María Luisa Martínez Sánchez (UANL)
Cristina Puga Espinosa (UNAM)
Mauricio Sánchez Menchero (UNAM)
Armando Sánchez Vargas (UNAM)
Héctor Raúl Solís Gadea (UdG)
Esperanza Tuñón Pablos (ECOSUR)
Guadalupe Valencia García (UNAM)
Eduardo Vega López (UNAM)

COMITÉ ORGANIZADOR

Jorge Cadena-Roa (COMECESO)
Armando Sánchez Vargas (UNAM)
Oscar F. Contreras Montellano (COLEF)
Cristina Puga Espinosa (UNAM)
Sandibel Martínez Hernández (COMECESO)
Débora Martínez Ventura (UNAM)

COORDINACIÓN TÉCNICA

Sandibel Martínez Hernández (COMECESO)
Débora Martínez Ventura (UNAM)

COORDINACIÓN DE TALLERES

Laura Gutiérrez Hernández (COMECESO)
Roberto Holguín Carrillo (COMECESO)
Sandibel Martínez Hernández (COMECESO)

SISTEMAS Y ASISTENCIA TÉCNICA

Roberto Holguín Carrillo (COMECESO)
Edgar Martínez Otamendi (COMECESO)

DISEÑO GRÁFICO

Black Kraken Design Studio
Laura Gutiérrez Hernández (COMECESO)

COORDINACIÓN IIEc-UNAM

Armando Sánchez Vargas (UNAM)
Débora Martínez Ventura (UNAM)
Lester Erick Arancibia Balderrama (UNAM)
José Carrera Díaz (UNAM)
Gonzalo Curiel Vázquez (UNAM)
Andrés Filiberto Flores Cruz (UNAM)
María Victoria Jiménez Sánchez (UNAM)
Patricia Llanas Olivia (UNAM)
José Luis López Castillo (UNAM)
José Manuel Márquez Estrada (UNAM)
José Carlos Mendoza Rodríguez (UNAM)
Citlali Morales Martínez (UNAM)
Víctor Manuel Peña Flores (UNAM)
Jesús Rodrigo Ramírez Negrete (UNAM)
Andrés Romo Martínez (UNAM)
Dana Damaris Roy Lamadrid (UNAM)
Evelyn Jazmín Sánchez Fregoso (UNAM)
Héctor Soria Arellano (UNAM)
Casandra Torres Carrasco (UNAM)
Martín Torres Sosa (UNAM)
Amelia Valencia Maqueda (UNAM)
Katherine Villamil Ortega (UNAM)

PRESENTACIONES DE LIBRO

Débora Martínez Ventura (UNAM)

DIFUSIÓN

Laura Gutiérrez Hernández (COMECESO)
María Victoria Jiménez Sánchez (UNAM)
Anabel Meave Gallegos (COMECESO)

FORMACIÓN Y DISEÑO EDITORIAL

Roberto Holguín Carrillo (COMECESO)
Sandibel Martínez Hernández (COMECESO)

FORMACIÓN DE TEXTOS

Uriel Carrillo Altamirano (COMECESO)
Sofía Zirió Martínez (COMECESO)
Brandon Y. Cibrián Rivas (COMECESO)

DISEÑO DE PORTADA E INTERIORES

María Victoria Jiménez Sánchez (UNAM)

COORDINADORES DE EJES

Ciencia, tecnología, innovación y sociedad Marcela Amaro Rosales (IIS-UNAM) Gabriela Dutrénit Bielous (UAM-X) Lorenzo Alejandro Méndez Rodríguez (IIEc-UNAM)	Mercados de trabajo, derechos laborales y crecimiento económico Eufemia Basilio Morales (IIEc-UNAM) Alfredo Hualde Alfaro (COLEF) Sara Ochoa León (FE-UNAM)
Ciencias de las organizaciones Clotilde Hernández Garnica (FCA - UNAM)	México en el contexto internacional: complejidad y desafíos Juan Carlos Barrón Pastor (CISAN-UNAM) Moritz Alberto Cruz Blanco (IIEc-UNAM) Juan Cruz Olmeda (COLMEX)
Ciencias jurídicas y problemas nacionales Mónica González Contró (IIJ-UNAM) Francisco Javier Fonseca Corona (IIEc-UNAM)	Migraciones y movilidades Uberto Salgado Nieto (IIEc-UNAM) Óscar Sánchez Carrillo (CIMSUR-UNAM) Martha Judith Sánchez Gómez (IIS-UNAM)
Cultura, religiones y representaciones colectivas Hilda Caballero Aguilar (IIEc-UNAM) Andrea Meza Torres (UAM-I) Mariana Molina Fuentes (CEBJ-UNAM)	Opinión Pública, comunicación y encuestas Julio Juárez Gámiz (CEIICH-UNAM) Juan Pablo Gutiérrez (CIPPS-UNAM) Grisel Salazar Rebolledo (CIDE)
La democracia ante nuevos desafíos: polarización, declive y resiliencia Karolina Monika Gilas (FCPyS-UNAM) Alejandro Monsiváis Carrillo (COLEF) Esperanza Palma Cabrera (UAM-A)	Población y desarrollo Ana Escoto Castillo (FCPyS-UNAM) Isalia Nava Bolaños (IIEc-UNAM)
Crisis económica en el 2020 y políticas anti-cíclicas: evaluación y perspectivas Nancy Ivonne Muller Durán (FE-UNAM) César Armando Salazar López (IIEc-UNAM)	Políticas públicas y problemas nacionales María Isabel Osorio Caballero (FE-UNAM) Berenice Ramírez López (IIEc-UNAM)
Desigualdades, vulnerabilidades e interseccionalidad Alí Ruiz Coronel (IIS-UNAM) Verónica Ofelia Villarespe Reyes (IIEc-UNAM)	La ciudad contemporánea desde miradas contrapuestas: sostenibilidad, innovación, urbanismo neoliberal, mercado inmobiliario y gentrificación Javier Delgado Campos (PUEC-UNAM) José Gasca Zamora (IIEc-UNAM)
Educación y tecnologías del aprendizaje y el conocimiento Alejandro Canales Sánchez (IISUE-UNAM) Gustavo Carreón Vázquez (IIEc-UNAM) Alma Maldonado Maldonado (CINVESTAV)	Acción colectiva, movimientos sociales y protestas Marco Aranda Andrade (UANL) Gustavo Urbina Cortés (COLMEX)
Estado de derecho, corrupción e impunidad Marcela Astudillo Moya (IIEc-UNAM)	Retos y perspectivas de las ciencias sociales: la generación y movilización de conocimientos Ernesto Bravo Benítez (IIEc-UNAM) Rosalba Casas Guerrero (IIS-UNAM) Oscar Contreras Montellano (COLEF)
Feminismos, género y mujeres. Alcances y perspectivas en la coyuntura actual Alicia Girón González (IIEc-UNAM) María Luisa Martínez Sánchez (IINSO-UANL) Esperanza Tuñón Pablos (ECOSUR)	

Salud y sociedad: rezagos estructurales y pandemia Miguel Ángel González Block (UNIVERSIDAD ANÁHUAC) Yedith Betzabé Guillén Fernández (IIEc-UNAM)	Teorías y metodologías de las ciencias sociales. Innovaciones teórico-metodológicas durante y después de la pandemia José Manuel Márquez Estrada (IIEc-UNAM) Laura Beatriz Montes de Oca Barrera (IIS-UNAM)
Sociedad civil Cristina Puga Espinosa (FCPyS-UNAM) Ligia Tavera Fenollosa (FLACSO)	Violencias, ilegalidades, crimen y seguridad Nelson Arteaga Botello (UA de Coahuila) Silvia Inclán Oseguera (IIS-UNAM) Daniel Inclán Solís (IIEc-UNAM)
Sustentabilidad: recursos naturales y energías limpias Véronique Sophie Ávila Foucat (IIEc-UNAM) Ana de Luca (Centro de Estudios Críticos Ambientales) Raúl Pacheco Vega (FLACSO)	Vulnerabilidades, riesgos y desastres Raymundo Padilla Lozoya (UCOL) Juan Manuel Rodríguez Estévez (COLEF)
Tecnologías de la información y la comunicación, redes digitales y sociedad Eric Hernández Ramírez (IIEc-UNAM) Rodrigo Perera Ramos (FCPyS-UNAM)	Problemas y nuevas tendencias de los sistemas agroalimentarios locales sostenibles y sus perspectivas de consumo Jessica Mariela Tolentino Martínez (IIEc-UNAM) Gerardo Torres Salcido (CIALC-UNAM)

AGRADECEMOS a quienes contribuyeron a que el VIII CNCS, *Las ciencias sociales en la pos-pandemia*, fuera un éxito:

Dr. Armando Sánchez Vargas, director del Instituto de Investigaciones Económicas, y a su equipo de trabajo por haber proporcionado la sede del Congreso y facilitado su desarrollo;

Dra. Guadalupe Valencia, Coordinadora de Humanidades;

Dr. Miguel Armando López Leyva, director del Instituto de Investigaciones Sociales;

Dra. Carola García Calderón, directora de la Facultad de Ciencias Políticas y Sociales;

Dra. Mónica González Contró, directora del Instituto de Investigaciones Jurídicas;

Dr. David García Pérez, director del Instituto de Investigaciones Filológicas;

Mtro. Eduardo Vega López, director de la Facultad de Economía;

Dr. Melchor Sánchez Mendiola, Coordinador de la Universidad Abierta, Innovación Educativa y Educación a Distancia (CUAIEED);

Mtro. Ricardo Arroyo Mendoza, Director de Tecnologías de la Información, CUAIEED.

Nuestro reconocimiento a los 57 alumnos de licenciatura y posgrado que participaron en actividades de apoyo durante el Congreso.



Los trabajos incluidos en *Las ciencias sociales en la pos-pandemia*, coordinado por Jorge Cadena-Roa y Armando Sánchez Vargas, caen bajo la licencia de Creative Commons Atribución-Sin Derivar 4.0 Internacional (CC BY-ND 4.0). El contenido de dichos trabajos puede ser copiado y redistribuido en cualquier medio o formato, siempre y cuando se den los créditos correspondientes y no tenga fines comerciales.

El contenido, textos, cuadros e imágenes, de los trabajos publicados aquí es responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan las opiniones de los coordinadores ni de las instituciones académicas a las que se encuentran adscritos.

Obra en www.comecso.com

Cómo citar:

Delgado Campos, Javier y José Gasca Zamora, coords. 2023. *La ciudad contemporánea desde miradas contrapuestas: sostenibilidad, innovación, urbanismo neoliberal, mercado inmobiliario y gentrificación*. Vol. XVI de *Las ciencias sociales en la pos-pandemia*. Cadena-Roa, Jorge y Armando Sánchez Vargas, coords. México: COMECOSO.

Las ciencias sociales en la pos-pandemia

COORDINADORES GENERALES

Jorge Cadena-Roa
Armando Sánchez Vargas

VOLUMEN XVI

La ciudad contemporánea desde miradas contrapuestas: sostenibilidad, innovación, urbanismo neoliberal, mercado inmobiliario y gentrificación

COORDINADORES

Javier Delgado Campos
José Gasca Zamora

ISBN Colección: 978-607-8664-30-6

ISBN Volumen XVI: 978-607-8664-46-7

Consejo Mexicano de Ciencias Sociales, AC.
www.comecso.com

Instituto de Investigaciones Económicas
www.iiiec.unam.mx

Ciudad de México, 2023

Las ciencias sociales en la pos-pandemia consta de veintitrés volúmenes, correspondientes a los ejes temáticos desarrollados en el VIII Congreso Nacional de Ciencias Sociales, que se ponen a disposición del público en formato de documento portátil (.pdf). Dado que esta edición del Congreso fue híbrido, los eventos especiales del congreso (tales como las Conferencias Magistrales, Mesas Magistrales y Presentaciones de libro) fueron grabados y también se encuentran disponibles en formato digital. Junto con los volúmenes, pueden encontrarse en la siguiente dirección: <https://www.comecso.com/congreso-viii/volumenes>.

Índice

Presentación	11
<i>Jorge Cadena-Roa</i>	

Mensaje de bienvenida	19
<i>Armando Sánchez Vargas</i>	

Introducción	21
<i>Javier Delgado Campos y José Gasca Zamora</i>	

Espacio público, vivienda y prácticas locales

Lo social, lo económico y lo político en la construcción del comercio ambulante en la Ciudad de Oaxaca	27
<i>Laura Irene Gaytán Bohórquez, Verónica González García y Isabel González García</i>	

La vivienda en renta en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México	47
<i>Julio César Soto Viloria</i>	

La cerrocultura: el uso de los cerros de la ciudad de Hermosillo	69
<i>José Enrique McGrew Zazueta</i>	

Megaproyectos y gobernanza ambiental

Viabilidad financiera de un proyecto inmobiliario de vivienda social en el marco del programa PREVIT/Norma 26 de la CDMX	89
<i>Angel Uriel Flores Ruiz y Arturo Morales Castro</i>	

Coaliciones promotoras de grandes proyectos urbanos en la Ciudad de México. El caso de Mitikah Ciudad Viva.....	119
<i>Marian Ramírez Chávez</i>	

Perspectiva de la Gobernanza Ambiental en México.....	147
<i>Francisco José Gómez Guerrero</i>	

Conflictos y reconfiguraciones urbanas

Actores sociales y prácticas territorializadas: la urbanización irregular de la zona lacustre de Tláhuac 1990-2020.....	167
---	-----

Ana Laura Ruiz Páez

Apropiaciones juveniles del espacio público187

Elsa de Jesús Hernández Fuentes, Woodley Augustin y Nayeli Martínez Domínguez

Movilidad cotidiana y desalojos estructurales de los espacios urbanos a través del desarrollo económico en la zona oriente de Tultitlán, Estado de México.....203

Jaqueline Flores Hervert

Presentación

Jorge Cadena-Roa

Secretario Ejecutivo
COMECOSO

Las ciencias sociales en la pospandemia comprende 23 volúmenes que reúnen los trabajos seleccionados por los coordinadores de eje para ser presentadas en el VIII Congreso Nacional de Ciencias Sociales (VIII CNCS) celebrado del 7 al 11 de noviembre de 2022 en las espléndidas instalaciones del Instituto de Investigaciones Económicas de la UNAM, gracias a la generosa hospitalidad de su director, su equipo de trabajo, su comunidad académica y la de varias entidades de la UNAM que alojaron algunas actividades del Congreso.

El Congreso llevó por título *Las ciencias sociales en la pospandemia* porque la comunidad académica y el país en su conjunto estamos preocupados por el futuro inmediato: el país y el mundo comenzaban a salir de la pandemia de la COVID-19 y a entrar a una nueva etapa histórica, que a falta de mejor nombre le hemos llamado *pospandemia*.

Como es sabido, las medidas de confinamiento adoptadas para contener los contagios se tradujeron en un freno abrupto de las actividades económicas, educativas, sociales, artísticas, turísticas, de todas las actividades excepto las indispensables, por cerca de dos años. Perdimos seres queridos, muchas empresas quebraron, se perdió capital, empleos, ahorros, planes, certidumbre. Hay quienes piensan que volveremos a la “normalidad” anterior, pero no, tenemos que sacar las lecciones de esta dura experiencia y aprender a vivir y a organizarnos de otra manera. La distribución y aplicación de las vacunas producidas en tiempo récord en varios laboratorios del mundo permitió salir del confinamiento y que paulatinamente se reanudaran las actividades presenciales. Estamos saliendo de un periodo inesperadamente largo durante el que muchas cosas cambiaron, algunas de manera pasajera, otras de manera permanente.

La COVID-19 fue un flagelo que cobró la vida de millones de personas en el mundo y de cientos de miles en México. Para tener una idea de la dimensión de la tragedia humana por la que hemos pasado, se puede comparar con anteriores, por ejemplo, el número de personas que fallecieron en nuestro país por motivos relacionados con la COVID-19 es menor al que se estima

perdió la vida durante los años de la Revolución mexicana, un millón de personas entre 1910 y 1917, pero aproximadamente 40 veces más que el número de los que fallecieron a causa del peor desastre vivido por mi generación: los sismos del 19 de septiembre de 1985.

Nos queda por delante la recuperación del desastre, de las vidas humanas que se perdieron, con todo lo que implica para sus familias, sus seres queridos, sus comunidades, para el país, desastre que corrió paralelo al mayor desajuste económico mundial en cien años. A lo anterior se suma el creciente deterioro de la seguridad pública, retrocesos respecto a los logros alcanzados durante décadas de construcción de la democracia en México, violaciones a los derechos humanos derivados de la creciente presencia del ejército en asuntos de seguridad pública y una crisis del Estado constitucional de derecho, la cual está “caracterizada por un déficit en el apego a las normas que integran nuestro marco jurídico,” como ha señalado del directora del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM (*Gaceta UNAM*, 8 de septiembre del 2022).

La lista de amenazas y retrocesos podría alargarse, pero solo agrego que, ahora que más se necesita del conocimiento científico, el presupuesto destinado a la ciencia, la tecnología y la innovación ha disminuido y que el diseño de políticas públicas basadas en evidencias ha sido desplazado por decisiones unilaterales, cuando no unipersonales. Este breve e incompleto balance de la situación es suficiente para darnos cuenta de que el país enfrenta enormes desafíos en el futuro inmediato. Así estamos, no sirve de nada ocultarlo, minimizarlo, hacer como si no pasara nada o como si la orientación de lo que pasa no fuera tan negativa.

Cuando se declaró la pandemia en México, en marzo del 2020, nuestra primera reacción fue que se trataba un problema cuya atención correspondía a médicas y enfermeros, personal de salud y servicios de emergencia. Al cabo de un par de semanas nos dimos cuenta de que estábamos ante un desastre de trascendencia histórica y que *las Ciencias Sociales eran absolutamente indispensables* no solo para entender su dimensión y alcances, sino para proponer formas de intervención frente a los problemas sociales, económicos, políticos y de salud mental que se veían venir inevitablemente

Este primer congreso de Ciencias Sociales de la pospandemia —el anterior se realizó en línea durante la pandemia en noviembre del 2020—, ha sido el más incluyente de cuantos COMECOSO ha organizado hasta la fecha. Eso se corresponde con que actualmente se encuentran

afiliadas al Consejo 97 entidades académicas de las Ciencias Sociales de todo el país.

Fuimos muy afortunados de contar con la participación de diez destacados conferencistas magistrales que trataron importantes temas. Alba Carosio, *El cuidado como bien público: rutas y posibilidades de transformación social feminista*; Gabriela Dutrénit Bielous, *Repensando los vínculos entre política de ciencia, tecnología e innovación, crecimiento e inclusión social*; Gerardo Esquivel Hernández, *La economía mexicana frente a la reglobalización*; Mario Luis Fuentes Alcalá, *Neoliberalismo, hábitus y cuestión social*; Juan Manuel Rodríguez Esteves, *Los desastres en México desde las ciencias sociales*; Carolina Santillán Torres Torija, *Salud mental en estudiantes, los efectos de la pandemia en una muestra de escolares*; Sidney Tarrow, *Movements and Parties in the US: Lessons from (and for) Latin America*; Guillermo Trejo, *Ecosistemas de violencia local y gobernanza criminal en México*; Eduardo Vega, Marisa Mazari Hiriart, Paola Massyel García Meneses y Luis Miguel Galindo Paliza, *Cambio climático, agua y desarrollo: desafíos de la pospandemia*; Julián Ventura *México en el mundo: rutas de navegación en el contexto geopolítico global*.

En congresos anteriores no habíamos llegado a 20 Ejes temáticos. El VIII CNCS convocó a la participación de los interesados en torno a 27 ejes temáticos de manera que todos los que practican o estudian ciencias sociales se sintieran convocados a presentar trabajos, que sintieran que éste era su Congreso. En respuesta a la convocatoria recibimos 949 ponencias y los 64 coordinadores de eje aceptaron 827 que fueron presentadas en 155 mesas de trabajo. Se programaron 42 mesas magistrales, más que en cualquier otro congreso anterior, con la participación de 147 especialistas. Se realizó una feria del libro de las ciencias sociales en la que participaron 23 casas editoriales y se presentaron 41 libros. Como en congresos anteriores, se impartieron talleres sobre temas como sociología visual, aplicaciones etnográficas en ciencias sociales (Taller ApEtno), contención emocional en la investigación cualitativa, análisis de redes sociales para la investigación usando SENTIK, gestores de referencias bibliográficas para la investigación social, las escalas demográficas y geográficas de las encuestas del INEGI, y manejo de ATLAS.ti para el análisis de datos cualitativos.

Las conferencias, mesas magistrales y presentaciones de libros fueron transmitidas en vivo y esas, junto con los videos de otras actividades organizadas por el COMECOSO se pueden consultar

en nuestro canal de YouTube (<https://www.youtube.com/comecso>) que suma ya más de 1,850 suscriptores y que contiene 168 videos.

Teníamos la intención de ampliar la cobertura temática de los congresos nacionales de ciencias sociales, reforzar la vocación interdisciplinaria del Consejo, multiplicar las oportunidades de contacto entre practicantes de diversas disciplinas, atraer la atención sobre algunos de los problemas más apremiantes que enfrentamos e incentivar la formulación de propuestas de intervención de los sectores social, gubernamental, legislativo, privado y académico para atenderlos.

Por ello, en el VIICNCS se incluyeron nuevos ejes temáticos como los siguientes: *ciencias de las organizaciones públicas, privadas y de la sociedad civil* porque es evidente que las organizaciones son la vía más efectiva para canalizar esfuerzos colectivos orientados a solucionar problemas o producir efectos deseables. Tenemos que impulsar el estudio de las organizaciones a fin de potenciar la eficacia, eficiencia, relevancia y legitimidad de la acción colectiva; las *ciencias jurídicas* porque las leyes son la forma de regular las relaciones sociales en condiciones democráticas y de economía de mercado, de acotar las decisiones discrecionales y arbitrarias de diferentes actores, de procurar que las relaciones entre las partes se mantengan dentro de marcos conocidos y regulados; *la democracia ante nuevos desafíos: polarización, declive y resiliencia* porque en diferentes partes del mundo, aun en países con democracias consolidadas, los sistemas democráticos han sufrido deterioros y regresiones que es necesario entender, contener y revertir, de manera que la democracia se conserve, se amplíe, se profundice y prevalezca por encima de las amenazas populistas; *opinión, pública, comunicación y encuestas* para entender la dialéctica de los discursos polarizantes, sus intenciones, la necesidad de distinguir entre información verdadera y falsa, que nos permita comprender cómo se moldea el sentido común y se producen el consenso y el disenso, para discernir la importancia de la deliberación en la toma de decisiones públicas y de la rendición de cuentas como responsabilidad democrática; *sustentabilidad, recursos naturales y energías limpias* porque sabemos de las amenazas que enfrenta la humanidad por el deterioro ambiental, el calentamiento global, la creciente escasez de agua potable, la zoonosis y otras amenazas que deben atenderse de inmediato; *tecnologías de la información y la comunicación, redes digitales y sociedad* porque la pandemia aceleró el uso de diferentes tecnologías en el hogar,

en la escuela, en el trabajo y está por conocerse su impacto en la sociedad, particularmente por el uso de inteligencia artificial en diferentes actividades; *vulnerabilidades, riesgos y desastres* porque la pandemia debe ser analizada como un desastre mayúsculo y porque resulta evidente que hay un margen muy considerable para mejorar lo que hemos hecho en materia de prevención, atención y recuperación. Debemos asumir que los desastres no son productos de la naturaleza, que debemos estar preparados para enfrentarlos y sacar las lecciones de los anteriores; *Sistemas agroalimentarios* porque el tema de la producción, distribución y consumo de alimentos para una población creciente es de importancia vital, lo mismo que la atención a los problemas de salud asociados con el consumo de algunos alimentos y bebidas, como la obesidad, la diabetes y la hipertensión, enfermedades crónico-degenerativas que en México han alcanzado niveles alarmantes.

Otros ejes temáticos del Congreso estuvieron dedicados a temas que habitualmente se tratan en los congresos del COMECOSO y generan importantes intercambios de ideas y propuestas, como ciencia, tecnología e innovación, cultura, religiones y representaciones colectivas, problemas económicos y de política pública, desigualdades, vulnerabilidades e interseccionalidad, población y desarrollo, educación, estudios de género, mercados de trabajo, relaciones internacionales, migraciones, la vida en las ciudades, sociedad civil, protestas y movimientos sociales, salud pública, violencias, ilegalidades y crimen, padecimientos mentales, problemas teóricos y metodológicos de las ciencias sociales, entre otros.

Con nuestro congreso bienal queremos mostrar que la ciencia sociales —las ciencias de las organizaciones, la antropología, las ciencias jurídicas, la ciencia política, la comunicación, la demografía, la economía, la geografía, la historia, la psicología social, las relaciones internacionales y la sociología—, todas las ciencias sociales cuentan con capacidades científicas instaladas muy considerables, que tienen capacidades para definir y estudiar problemas complejos, jerarquizarlos, elaborar diagnósticos, identificar causas y consecuencias, generar conocimientos nuevos, proponer soluciones y evaluar los resultados de intervenciones previas.

El VIII CNCS mostró las capacidades científicas instaladas con las que cuenta el país para comprender los procesos económicos, sociales, políticos, culturales, ambientales; para proponer formas de intervención basadas en evidencias que enfrenten los graves problemas que nos amenazan, que también nos ayuden a prevenir, preparar, responder y recuperarnos de desastres que

inevitablemente ocurrirán en el futuro. Con este Congreso refrendamos nuestra disposición a poner el conocimiento generado por las Ciencias Sociales al servicio del país. Con Clausewitz decimos: *el conocimiento se debe transformar en capacidades genuinas*. La clave para conseguirlo se encuentra en estrechar los lazos y la colaboración entre pensadores (*thinkers*), particularmente quienes se dedican al estudio sistemático de causas y consecuencias, e implementadores (*doers*), es decir, técnicos, políticos y diseñadores de política pública.

Por nuestra parte, apostamos al fortalecimiento de la comunidad científica y refrendamos nuestro compromiso social. Tenemos propuestas viables para enfrentar los más diversos problemas de la convivencia social en paz, justicia y democracia. Lo que nos motiva es una firme voluntad de comprender de manera sistemática y basada en evidencias fenómenos de la vida en sociedad. El mejor ambiente para ello es la autonomía universitaria, consagrada en el artículo 3º Constitucional. No nos mueve una lógica de poder, sostenemos que la ciencia debe permanecer ajena a las contiendas políticas y los discursos ideológicos. Queremos sí, un mejor país, y nuestra manera de contribuir a ello es proporcionado una base científica para el diseño y evaluación de las políticas públicas.

Como nos propusimos desde el VICNCS, seguiremos desarrollando ciencia básica, pero también queremos desarrollar ciencia post-académica, es decir, no dirigida solamente especialistas y a nuestros pares, sino a actores no académicos, sociales, gubernamentales, legislativos, del sector privado, que se traduzca en resultados y productos que pueden elevar la calidad de vida de la población, mejorar el funcionamiento de las instituciones, mejorar la efectividad de los sistemas de procuración e impartición de justicia, enfrentar los desafíos del cambio climático, atender las problemáticas que enfrentan los migrantes, la falta de empleo, superar las limitaciones fiscales y la austeridad gubernamental que en la práctica se traduce en la destrucción de capacidades estatales y en una severa limitación de la acción pública estatal. No tenemos duda de que las ciencias sociales pueden contribuir a la comprensión y atención de los graves problemas que enfrentamos como colectividad.

Lo que sigue se parece a la parte final de las películas en la que se dan los créditos a quienes participaron en ella. Normalmente, apenas termina la última escena, el público se empieza a levantar de sus asientos. Aunque pocos leen los créditos, hay que consignarlos, no solo para

reconocer y agradecer a todos y cada uno de los que hicieron posible que se filmara la película, sino para sugerir, aunque sea indirectamente, que para hacerla fue necesaria la participación de cientos y, en ocasiones, miles de personas. No se trata nada más del trabajo del director, del productor y de los actores principales. Guardadas las proporciones, algo así sucede con la organización de un congreso. Se empieza cuando el Comité directivo selecciona una sede para el congreso, nombra al Comité científico, elige el título del congreso, escoge los ejes temáticos, designa a sus coordinadores y de ahí en adelante. En fin, podría extender los paralelismos entre filmar una película y organizar un congreso en el que participan cientos de personas de todo el país y del extranjero. Así que corren los créditos de nuestro congreso.

Agradezco, en nombre del COMECSO a todos los que hicieron posible que el VIIICNCS fuera un éxito, a los conferencistas, ponentes, moderadores y comentaristas y al público que de manera presencial o remota siguió sus actividades.

Son muchas las personas e instituciones con las que estamos muy agradecidos: con el director del Instituto de Investigaciones Económicas de la UNAM, Dr. Armando Sánchez Vargas quien, pese a las difíciles condiciones del país, de los cambios desfavorables que se han venido registrando en las políticas de ciencia y tecnología, aceptó con entusiasmo el reto de ser el anfitrión de este Congreso; con el Comité directivo del COMECSO por la confianza depositada en esta Secretaría Ejecutiva. Agradezco muy especialmente Al Dr. Mauricio Sánchez Menchero, director del el Centro de Investigaciones Interdisciplinarias en Ciencias y Humanidades, por su apoyo continuo a las actividades del Consejo, pero en especial por facilitar el espacio y los servicios que requiere la sede del Consejo; con las entidades de la Universidad Nacional Autónoma de México que apoyan generosamente las actividades cotidianas del Consejo: la Dra. Guadalupe Valencia, Coordinadora de Humanidades; la Dra. Carola García Calderón, directora de la Facultad de Ciencias Políticas y Sociales; Dr. Tomás Rubio Pérez, director de la Facultad de Contaduría y Administración; Mtro. Eduardo Vega, director de la Facultad Economía; Dra. Mónica González Contró, directora del Instituto de Investigaciones Jurídicas; Dr. David García Pérez, director del Instituto de Investigaciones Filológicas; Dr. Miguel Armando López Leyva, director del Instituto de Investigaciones Sociales; Dr. Melchor Sánchez Mendiola, Coordinador de la Universidad Abierta, Innovación Educativa y Educación a Distancia (CUAIEED) y al Mtro. Ricardo Arroyo

Mendoza, Director de Tecnologías de la Información de la CUAIEED.

No porque aparezcan al final son menos importantes, de hecho, su papel en la organización del Congreso es de la mayor importancia. Agradezco a mi equipo de trabajo en el COMECSO: Sandibel Martínez, Roberto Holguín, Laura Gutiérrez, Anabel Meave y Edgar Martínez. Ellos participaron en las diferentes etapas de la organización y desarrollo del congreso y también en la formación y diseño editorial de estos volúmenes. En la formación de los textos colaboraron Uriel Carrillo y Sofía Ziri6n. María Victoria Jiménez Sánchez diseñ6 la portada. Nuestro reconocimiento a los 57 alumnos de licenciatura y posgrado que apoyaron las actividades del Congreso durante toda la semana.

Esperamos que hayan disfrutado la pel6cula, nuestra superproducci6n bienal. Hicimos nuestro mejor esfuerzo para motivar la participaci6n, que el Congreso resultara interesante y provechoso para los participantes. Ahora publicamos las ponencias presentadas con la intenci6n no solo de dejar constancia de lo realizado, sino de llegar a p6blicos cada vez m6s amplios y reivindicar la importancia de las Ciencias Sociales para la compresi6n de los problemas nacionales y su capacidad de generar propuestas de atenci6n y soluci6n a ellos. De esa manera esperamos contribuir a que se haga cada vez m6s y mejor investigaci6n, de que se presenten m6s y mejores propuestas de intervenci6n para la soluci6n de problemas, que se conozcan las capacidades instaladas con las que cuenta el pa6s en ciencias sociales, que se sepa de qu6 manera pueden contribuir a la compresi6n y soluci6n de los grandes problemas nacionales

Mensaje de bienvenida

Armando Sánchez Vargas

Director

Instituto de Investigaciones Económicas; UNAM

El destacado compromiso del Consejo Mexicano de Ciencias Sociales (COMECSO) con la generación y difusión del conocimiento que producen los científicos sociales en México y el mundo se ve coronado, cada dos años, con la realización del Congreso Nacional de Ciencias Sociales. En 2023, COMECSO confirió al Instituto de Investigaciones Económicas de la UNAM (IIEc) el grato honor de colaborar como organizador de su octavo congreso nacional. Así, el IIEc tuvo la oportunidad de contribuir a la realización de este magno evento, siempre con el compromiso de lograr estándares de calidad internacional, mediante una eficiente programación y logística, así como de ofrecer una cálida estancia a los participantes.

La comunidad académica nacional e internacional mostró gran interés y participación en la octava edición de este congreso que, sin duda, abrió un invaluable espacio a la discusión, reflexión y retroalimentación de ideas dirigidas a la búsqueda de soluciones de una gran diversidad de problemáticas sociales. En el IIEc estamos convencidos de que la entusiasta participación de investigadores y especialistas de diferentes disciplinas en este congreso propició la actualización científica, el intercambio de conocimientos, la formación de nuevas colaboraciones profesionales y una mayor visibilidad de los recientes hallazgos de investigación en las diferentes áreas de las ciencias sociales.

El Instituto reconoce la enorme aportación al éxito del Congreso por parte de distintas entidades de la Universidad Nacional Autónoma de México, entre las que destacan el Instituto de Investigaciones Sociales (IIS), el Instituto de Investigaciones Jurídicas (IIJ), la Facultad de Ciencias Políticas y Sociales (FCPyS) y el Instituto de Investigaciones Filológicas (IIFL).

Confiamos en que esta experiencia haya sido fructífera para todos los participantes y manifestamos nuestra gratitud a COMECSO, por la confianza depositada, y a todas las sedes participantes, por su extraordinario apoyo, sin el cual este magnífico y exitoso evento habría sido imposible. Sin duda, la realización de estos congresos promueve el avance y desarrollo de las

humanidades, al tiempo que fortalece la investigación y el conocimiento al servicio de la sociedad mexicana.

Atentamente,

“POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU”

Ciudad Universitaria, Ciudad de México.

Introducción

La ciudad contemporánea desde miradas contrapuestas: sostenibilidad, innovación, urbanismo neoliberal, mercado inmobiliario y gentrificación.

Javier Delgado Campos (PUEC-UNAM)

José Gasca Zamora (IIEc-UNAM)

Coordinadores

Las ciudades como escenarios complejos y dinámicos reflejan las transformaciones sociales, económicas y políticas de nuestro tiempo. Convergen diversas fuerzas y dinámicas que moldean su desarrollo y determinan la calidad de vida de sus habitantes. Sin embargo, estas fuerzas no siempre se mueven en la misma dirección ni buscan los mismos objetivos. La sostenibilidad, la innovación, el urbanismo neoliberal, el mercado inmobiliario y la gentrificación son algunos de los conceptos que emergen como miradas contrapuestas en el análisis de la ciudad contemporánea.

Este volumen contiene trabajos que se adentran en este complejo entramado de procesos y perspectivas en la comprensión de las ciudades. En las grandes ciudades y metrópolis se acentúa la presión sobre los sistemas ecológicos, el uso de recursos y la pérdida de la calidad del entorno. Estas externalidades unidas a las preocupaciones recientes por el cambio climático han alentado la urgencia de repensar nuevas formas de (re)construir el hábitat. Así, desde hace al menos 20 años se discuten modelos de sostenibilidad e innovación urbana.

Las propuestas van desde formas que intentan orientar comportamientos socioculturales en el ámbito de la producción, uso, distribución y consumo bienes y servicios, tales como economía circular, circuitos cortos de comercialización y movilidad urbana sostenible, hasta aquellas que propugnan por nuevos modelos de hábitat y diseño urbano bajo criterios ambiental, social y económicamente eficientes, entre ellos el llamado urbanismo táctico, la ciudad sostenible, la ciudad de los 15 minutos y las denominadas *Smart Cities*. Estas perspectivas revisten interés en el debate actual del hábitat urbano, sin embargo, a menudo choca con otros intereses y visiones que buscan el crecimiento económico y el desarrollo urbano a cualquier costo. La innovación también desempeña un papel crucial en la ciudad contemporánea. Las nuevas tecnologías, las prácticas de diseño urbano y las formas de organización social están transformando la manera en que

concebimos y habitamos los espacios urbanos. Las economías creativas, la digitalización, la conectividad y aún la inteligencia artificial han abierto nuevas posibilidades para mejorar la eficiencia y la calidad de vida en las ciudades. Sin embargo, la innovación también puede tener efectos negativos, como la exclusión digital y la creación de nuevas brechas sociales y económicas, mientras que la presencia de los llamados sectores creativos en nuestras ciudades mexicanas debe de analizarse con reservas debido a las lógicas contrapuestas que están generando en barrios tradicionales.

Contrastando con lo anterior, las ciudades se visibilizan como centros de conflicto social en la medida que son espacios donde se confrontan distintas formas de producir el entorno edificado y usar sus bienes colectivos. Desde esta perspectiva ha emergido en la última década el interés por comprender la pérdida del sentido social de “hacer ciudad”, derivada de las lógicas empresariales que se imponen en la producción y el consumo del espacio edificado.

Una de las claves de interpretación de este proceso se ha orientado en entender la lógica del mercado inmobiliario, el papel de la financiarización y el avance de políticas pro-empresariales. La intensificación de formas de desplazamiento social, así como la expansión de espacios fragmentados y excluyentes que distinguen las ciudades contemporáneas, han alentado un arduo debate contestatario desde la teoría crítica bajo enfoques como gentrificación, segregación urbana y urbanismo neoliberal.

La crítica hacia el urbanismo neoliberal ha ganado terreno en las últimas décadas en la medida que se considera un conjunto de ideas y prácticas que tienden a capturar la ciudad en la lógica del mercado y la privatización de los espacios públicos. Bajo esta perspectiva, la ciudad se convierte en un producto comercializable y se promueve la inversión privada en proyectos urbanos que muchas veces trasgreden las regulaciones institucionales del uso y producción del medio edificado.

Debido a lo anterior, se ha posicionado un debate entre urbanistas, geógrafos, sociólogos, economistas y otros especialistas dentro del tema del mercado inmobiliario y la financiarización, procesos clave en la configuración de la ciudad contemporánea. La especulación, la falta de regulación y la concentración de la propiedad pueden generar problemas como la falta de vivienda asequible, la gentrificación y la segregación socioespacial. El mercado inmobiliario también

influye en la forma en que se diseñan y construyen los espacios urbanos, priorizando la rentabilidad económica sobre la calidad de vida de los habitantes.

La gentrificación posiblemente es el fenómeno que mayor fuerza y visibilidad ha cobrado en los últimos años para explicar los procesos de expulsión, segregación socio-residencial, exclusión y elitización de barrios. El desplazamiento de población, la turistificación, el aumento de los precios de la vivienda y la transformación de barrios históricos y tradicionales son algunos de los efectos de este proceso. La gentrificación plantea preguntas importantes sobre la identidad, la justicia social y el derecho a la ciudad.

El interés de este eje temático es debatir planteamientos que den cuenta de estas formas contrapuestas de hacer ciudad. Se trata de dialogar sobre los conflictos de sentido que genera producción contemporánea del espacio urbano y las alternativas diseñadas para la (re)construcción del hábitat urbano. Los trabajos que integran este volumen no ofrecen necesariamente respuestas definitivas, sino reflexiones sobre los desafíos y las posibilidades que enfrentan nuestras ciudades en el siglo XXI. A través de un enfoque multidisciplinario, se exponen estudios de caso, avances de investigación, estudios concluidos y experiencias prácticas que permiten arrojar luz sobre estas miradas diversas y contrapuestas sobre la ciudad. La ciudad contemporánea finalmente es una arena donde de encuentro de ideas, intereses y visiones, y solo mediante el debate y la comprensión de estas dinámicas es posible trabajar hacia un futuro urbano más equitativo, sostenible e inclusivo. Esperamos que este volumen sea un punto de partida para un debate constructivo sobre el futuro de nuestras ciudades, donde la sostenibilidad, la innovación, el urbanismo neoliberal, el mercado inmobiliario y la gentrificación continúen abordándose desde una mirada reflexiva y crítica.

Espacio público, vivienda y prácticas locales

Lo social, lo económico y lo político en la construcción del comercio ambulante en la Ciudad de Oaxaca

The social, the economic and the political in the construction of street trade in Oaxaca City

Laura Irene Gaytán Bohórquez^{}, Verónica González García[†] y*

Isabel González García[‡]

Resumen: La presente propuesta conforma un diagnóstico a través de fuentes documentales sobre la situación actual del comercio ambulante en el centro de la Ciudad de Oaxaca, realizado con el objetivo de comprender la forma en que se producen y construyen social y económicamente los puestos informales, así como su impacto en el espacio urbano. El análisis político, económico y social de este fenómeno permite proponer caminos que contribuyan a la construcción de una ciudad incluyente de los sectores económicamente vulnerables, con vistas a disminuir la brecha de inequidad territorial, económica y social prevaleciente en el municipio de Oaxaca de Juárez.

Abstract: The present proposal according to a diagnosis through documentary sources on the current situation of itinerant commerce in the center of Oaxaca City, carried out with the objective of understanding the way in which informal stalls are produced and constructed socially and economically, as well as their impact on urban space. The political, economic and social analysis of this phenomenon allows us to propose ways to contribute to the construction of an inclusive city for economically vulnerable sectors, with a view to reducing the territorial, economic and social inequality gap prevailing in the municipality of Oaxaca de Juárez.

Palabras clave: social; economía; política; comercio ambulante; espacio público.

^{*} Grado académico, institución que lo otorga, líneas de investigación, institución de adscripción, correo-e Maestra en Ciencias del Desarrollo Regional, Tecnológico Nacional de México/Instituto Tecnológico de Oaxaca. Desarrollo regional, estatal y municipal/Emprendedurismo, economía y desarrollo/Ordenamiento territorial y desarrollo regional/regional/ Educación, calidad y productividad académica. Profesora Investigadora en el Instituto de Investigaciones Sociológicas de la Universidad Autónoma "Benito Juárez" de Oaxaca, representante del área de Desarrollo Regional. Contacto: laura.gaytan.bohorquez@gmail.com

[†] Maestra en Sociología, Instituto de Investigaciones Sociológicas de la Universidad Autónoma "Benito Juárez" de Oaxaca. imaginarios sociales, educación superior, jóvenes, sociología de la educación, instituciones. Ayudante de Investigación y profesora en el Instituto de Investigaciones Sociológicas de la Universidad Autónoma "Benito Juárez" de Oaxaca. Contacto: lceveronicagonzalez_oax@live.com.mx

[‡] Licenciada en Humanidades con especialidad en Filosofía. Instituto de Investigaciones en Humanidades de la Universidad Autónoma "Benito Juárez" de Oaxaca. Estética y filosofía política. Ayudante de Investigación del área de Desarrollo Regional en el Instituto de Investigaciones Sociológicas de la Universidad Autónoma "Benito Juárez" de Oaxaca. Contacto: isaletheia@gmail.com

1. Introducción

La ciudad de Oaxaca, famosa por su Centro Histórico, fue declarada por la UNESCO como un ejemplo único de ciudad virreinal del siglo XVI, puesto que conserva su traza original y varios edificios representativos de una tradición cultural de más de cuatro siglos de arte e historia. Así, la ciudad de Oaxaca ha devenido, a través de su carácter virreinal, como Zona de Monumentos Históricos a partir de 1976 y, desde 1987, como Patrimonio de la Humanidad. Se trata de una superficie de 4.96 kilómetros cuadrados que incluye 227 manzanas y 932 monumentos catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH, 2019).

La Zona de Monumentos Históricos de Oaxaca de Juárez se publicó en el Diario Oficial en marzo de 1976. Comprende arquitectura civil y religiosa relevantes, construidas entre los siglos XVI y XIX, en una superficie de 252 hectáreas, donde se encuentran 1 200 edificios históricos catalogados, de los cuales 242 son de primera importancia. (Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, 1998: 16)

Conservar el reconocimiento como Patrimonio de la Humanidad ha implicado retos directamente relacionados con:

- el cuidado de la estética virreinal;
- el hecho de que las intervenciones a inmuebles no alteren sus características arquitectónicas tipológicas históricas;
- la integración de la arquitectura contemporánea en correspondencia con el contexto histórico de la imagen urbana virreinal;
- así como la regulación y el control del cambio del uso de suelo.

Sin embargo, la tarea se encuentra determinada por las propias dinámicas de la ciudad. Como todos los centros urbanos de herencia colonial, el centro histórico de la Ciudad de Oaxaca ha sido convertido en el lugar privilegiado para la recreación, el encuentro y la convivencia social; ha concentrado los servicios, así como ha reunido el poder comercial, político y religioso en sus diferentes manifestaciones. No obstante, la reproducción económica, el consumo y el intercambio mercantil se han convertido en el eje neurálgico de su posición privilegiada.

En este sentido, las relaciones que se tejen dentro del espacio del centro de la Ciudad de

Oaxaca –muchas veces conflictivas y hasta antagónicas– y que lo constituyen al mismo tiempo, están atravesadas por problemáticas estructurales, entre las cuales han destacado el comercio ambulante e informal. Entendemos por “problemática estructural” aquella cuyo carácter es público, ha surgido derivada del proceso de poblamiento, es consecuencia del uso y transformación del territorio, se ha gestado a largo plazo persistiendo en el tiempo, posee una relación intrínseca con otras problemáticas así que es interdependiente y multiescalar. De manera que su origen y solución no dependen de uno sino de varios actores y acciones, donde el criterio de gradualidad es indispensable para afrontar la problemática y su solución está conectada con la solución de otros problemas (Alianza pa’ dónde vamos, 2018).

Por otra parte, con comercio ambulante nos referimos a aquellas actividades de venta a través de “locales fijos o semifijos que de manera precaria se instalan en parques, plazas y banquetas” (Candia, 2003: 40). Estas actividades se encuentran ligadas a la dimensión informal, es decir que se establecen de forma irregular, puesto que los propietarios de los negocios no están debidamente regulados por las instituciones gubernamentales. Se trata de una forma de empleo no contractual ni legalmente regulada a través de la prestación de servicios y el comercio independiente mediante “puestos informales” (vendedores ambulantes, etc.). Por lo general los empleos no requieren capacitación y se encuentran al final de la escala de salarios (Arthur D. Murphy, Alex Stepick, et al., 2014: 125).

Asimismo, para poder acercarnos a la manera en que se produce el comercio ambulante en las dimensiones social, económica y política de la Ciudad de Oaxaca, así como su impacto en el espacio urbano, haremos uso de la conceptualización del espacio de Doreen Massey. Junto a esta autora (2016), pensamos que el espacio es abierto a la política en tanto producto social (si lo producimos, igualmente podemos transformarlo), de manera que está constitutivamente empapado de poder social. Y el poder se expresa de múltiples formas (económica, política, cultural; dominación, igualdad, potencia) en tanto producto de múltiples relaciones (y de la falta de relaciones). Así, el espacio se construye “en relación”, es decir entre una cosa (persona, grupo, región, lugar, etc.) y otra, constituyendo una complejidad de redes, vínculos, prácticas e intercambios, desde un nivel muy íntimo (como el del hogar) hasta los niveles de la ciudad, el país y lo global, razón por la cual el espacio tiene una geografía. Pensando en esta complejidad de redes,

otra característica del espacio es la multiplicidad, en el sentido en que multiplicidad y espacio son co-constitutivos; sin la dimensión del espacio no podría existir multiplicidad y viceversa. Finalmente, Massey piensa el espacio como un proceso incompleto, “siempre ‘bajo construcción’”. Nunca es cosa acabada. Siempre hay relaciones que queden por hacerse (o no hacerse) y/o que se puedan modificar” (2016). Estas ideas nos permiten anclar un análisis documental del comercio ambulante al territorio, a su dimensión concreta: la zona céntrica de la Ciudad de Oaxaca.

2. Una forma antigua de comerciar

El origen y desarrollo de las ciudades se encuentra eminentemente vinculado con el comercio, con los intercambios de productos alimenticios y manufacturados. Dentro del contexto de las culturas mesoamericanas del valle de México, el *tianquiztli* —que hoy llamamos tianguis— es el primer antecedente del comercio ambulante en México, se trata de un mercado surgido en la sociedad mexica que se ubicaba especialmente al aire libre y en las periferias, con una estructura definida y reglas cívicas establecidas capaces de dar cabida a una gran cantidad de personas, regular las actividades económicas y atender conflictos (Villegas, 2010). Esta forma de organización comercial se replicó en el resto de las culturas mesoamericanas con algunas variantes, incluida la cultura zapoteca del valle de Oaxaca.

La mezcla cultural provocada por la conquista española dio origen a la plaza-mercado como espacio centralizado para el comercio, sin eliminar la forma comercial del tianguis. De manera que “La herencia de los tianguis hoy en día es una mezcla de tradiciones mercantiles de pueblos prehispánicos de Mesoamérica, incluyendo el azteca y de los bazares del Medio Oriente llegados vía España a América” (Servicio de Información Agroalimentaria y Pesquera, 2019). Con el paso del tiempo y el crecimiento de las ciudades, la plaza como espacio concentrador del comercio fue insuficiente “dando origen a los corredores comerciales, calles con carácter comercial que funcionaban como una extensión del mercado” (Mendoza, 2022). Este fue el primer paso hacia la desarticulación de la plaza-mercado como centro comercial, ya que la dinámica demográfica, económica y social del crecimiento de las ciudades provocó la disociación entre el comerciante y su centro. Tal fenómeno se vio reflejado en el surgimiento del mercado en las vías públicas con gran afluencia peatonal y el comercio ambulante en calles, parques y plazas (Mendoza, 2022).

Actualmente, en los mercados tradicionales de Oaxaca se conservan algunas prácticas y características de los mercados prehispánicos, como su permanencia en los mismos lugares y algunas remanencias del trueque. En el caso del Valle de Oaxaca, el sistema de mercados sirvió tanto a los zapotecas de la región como a los aztecas quienes:

[...] mantenían una guarnición en el lugar en el que actualmente se ubica la ciudad de Oaxaca con el objeto de controlar algunas rutas naturales de comercio hacia el Istmo de Tehuantepec, ya que dicho lugar servía como cuello de botella para las comunicaciones, el comercio y las influencias culturales entre Centroamérica y Norteamérica. Por lo tanto, los Valles Centrales de Oaxaca han sido cultural e históricamente, el centro de control político, comercial y de comunicaciones, además de ser el cimiento de antiguas culturas prehispánicas. (Molina y Campos, 2016: 277)

A finales del siglo XVI, la ciudad de Antequera fue el punto intermedio de mayor importancia al sur de la ciudad de México en la ruta terrestre hacia Guatemala, y también lo fue por un corto periodo de tiempo en la ruta ultramarina hacia Sudamérica a través del puerto de Santa Cruz Huatulco (Arthur D. Murphy, Alex Stepick, et al., 2014: 44). Desde la fundación de la ciudad de Antequera en 1532, el centro de la ciudad de Oaxaca se ha consolidado como zona urbana funcional a nivel metropolitano y regional, puesto que concentra, en el área central histórica de la ciudad, la mayor actividad económica. La mancha urbana continua y contigua, así como los municipios conurbados que conforman la región de los Valles Centrales, se entretajan en un complejo sistema rotativo de mercados con tianguis semanales o días de plaza en diferentes poblaciones y en distintos días de la semana (Arthur D. Murphy, Alex Stepick, et al., 2014: 76). Molina y Campos señalan:

El sistema regional de mercados semanales o plazas en los Valles Centrales se organiza en función de una periodización semanal y muestra cierta jerarquía. El mercado primario lo constituye la plaza de la ciudad de Oaxaca, la Central de Abasto, que todos los días funciona como un mercado establecido y los días martes, viernes y sábado es aún más concurrida. En la región, cada distrito cuenta con un día de plaza: Domingo Tlacolula, Martes Centro

(cd. de Oaxaca), Miércoles Etla y Zimatlán, Jueves Zaachila y Ejutla, Viernes Ocotlán y Centro (cd. de Oaxaca) y Sábado Centro (Cd. de Oaxaca). (Molina y Campos, 2016: 279)

Para las autoras (Molina y Campos, 2016)

La importancia de estos espacios radica en que son lugares de encuentro, socialización y reproducción social desde el intercambio cultural asentado en la pluralidad étnica y lingüística de la región. Sin duda, el tianguis y, en consecuencia, el comercio ambulante constituye una tradición arraigada en la vida de los pueblos conurbados al municipio de Oaxaca de Juárez, así como de las colonias populares, sin embargo, en diferentes momentos ha presentado un desequilibrio con respecto a las zonas patrimoniales, especialmente las del Centro Histórico. Puesto que la oferta y consumo del tianguis aglomera plazas, calles y avenidas que contradicen la estética de la ciudad virreinal.

Hasta mediados de los 70, el mercado de la ciudad estaba situado a sólo una cuadra de distancia del zócalo y ocupaba las calles adyacentes. [...] Los vendedores comenzaban a llegar desde el viernes y trabajaban toda la noche arreglando los puestos y las mercancías, el sábado muy de mañana el lugar estaba lleno de colores y sonidos perceptibles por los sentidos de cientos de turistas [...] quienes literalmente se tenían que abrir camino por los corredores, empujados por las masas de compradores y vendedores que arremetían contra quienes estaban a su paso para llegar a su destino. Las calles eran cerradas al tráfico vehicular y entre los puestos se formaban estrechos pasillos. En realidad, este mercado era muy organizado; cada cuadra o media cuadra se especializaba en un producto específico. (Arthur D. Murphy, Alex Stepick, et al., 2014: 76)

Este tianguis que se establecía los sábados como una extensión del Mercado “Benito Juárez”, fue expulsado del centro de la ciudad hacia lo que hoy se conoce como Central de Abastos “Margarita Maza de Juárez”. “Su traslado fue posible sólo con la intervención de una serie de operativos policiacos que obligaron a su retiro por la fuerza en 1978” (Ávila Delgado, 2018: 37). Desde principios de los 80 cuando se dieron por terminadas las instalaciones, el Mercado de Abastos se ha convertido en un pilar fundamental para la economía de Oaxaca teniendo como eje

la figura del mercado tradicional, lo que representó un triunfo para los pequeños comerciantes trasladados ahí. Sin embargo, los comerciantes ambulantes de artesanías fueron expulsados del zócalo y sus alrededores a mediados de los 80, y con la confiscación de mercancías su número fue en decrecimiento (Arthur D. Murphy, Alex Stepick, et al., 2014: 159-160). Actualmente, son los comerciantes ambulantes quienes dominan el paisaje urbano del zócalo capitalino.

Imagen 1. Mercado Semanal del zócalo a finales del siglo XIX



Fuente: Fotografía perteneciente al Archivo Luis Castañeda Guzmán extraída de Calderón, Danivia (2005). “Un recorrido de la historia del Zócalo (segunda parte)”. La gaceta del instituto del Patrimonio Cultural, INPAC (número 2), p. 5.

Imagen 2. Mercado Benito Juárez mediados del siglo XX



Fuente: México en fotos (2019-2022). “Fotos antiguas, Oaxaca”. México en fotos, <https://www.mexicoenfotos.com/antiguas/oaxaca/oaxaca/mercado-juarez-MX14855309897966/5>

3. El comercio ambulante como comercio informal

Pese a las condiciones económicas de empobrecimiento en las periferias, el Centro Histórico de la ciudad, cuyo punto focal es el zócalo, presenta una imagen atrayente para el turismo y se erige como centro neurálgico para la vida de los residentes de la capital del estado de Oaxaca. Sin embargo, el zócalo es punto de reunión, recreación y festejos como lo es de las tensiones políticas y sociales del estado de Oaxaca. Protestas, mítines y plantones instalados desde hace varios años confrontan al gobierno en turno expresando el descontento y la realidad existentes en la estructura social, política y económica del estado.

Especialmente a partir de la Declaratoria de Zona de Monumentos Históricos realizada por el Instituto Nacional de Antropología e Historia en 1976 –reforzada por el reconocimiento como Patrimonio de la Humanidad en 1987 por la UNESCO–, el comercio ambulante empezó a ser percibido como invasivo para la imagen del Centro Histórico de la Ciudad de Oaxaca. Frente a ello, no debemos soslayar que el comercio fijo y formal ha contribuido fuertemente a la transformación de edificios coloniales con vistas a albergar locales comerciales de todo tipo, así como oficinas, departamentos, hoteles, plazas comerciales, restaurantes y cafés cada vez más inaccesibles al salario promedio mensual de \$3640.00 MX de los oaxaqueños (Data México, 2022).

A partir de la década de 1950 la ciudad de Oaxaca se ha expandido geográficamente,

principalmente a través de las colonias populares constituidas por la clase trabajadora (Arthur D. Murphy, Alex Stepick, et al., 2014: 76). Desde entonces, muchos de estos asentamientos se establecieron de manera irregular en la zona de expansión, es decir hacia los márgenes y en respuesta a la falta de vivienda, aunque evolucionaron hasta ser asentamientos estables. Se trata de una dinámica que sigue repitiéndose hasta el día de hoy. La creciente migración a la ciudad en los años 60 acentuó la falta de vivienda, el empleo dentro del sector informal, así como los conflictos entre el gobierno estatal y los asentamientos irregulares (Arthur D. Murphy, Alex Stepick, et al., 2014), debido a la falta de atención a las demandas de vivienda digna y servicios. Actualmente, este conflicto continúa jugando un papel importante en la determinación de la estructura social y política de la ciudad de Oaxaca, así como en las dinámicas del comercio ambulante.

Con el aumento de la migración a lo largo de la década de 1960, creció la demanda de espacios en la plaza sabatina del zócalo capitalino y con ello también aumentaron las disputas “entre los comerciantes mayores [la élite comercial] del centro de la ciudad y los pequeños comerciantes y vendedores ambulantes que participaban en el mercado de los sábados” (Arthur D. Murphy, Alex Stepick, et al., 2014: 158). La falta de beneficios y seguridad social llevó a los trabajadores del sector informal a organizarse en sindicatos independientes para mejorar sus condiciones de trabajo y alcanzar, específicamente, su afiliación al Seguro Social. Asimismo los pequeños comerciantes y vendedores ambulantes organizaron su lucha en torno a la obtención de terrenos y vivienda, así como a la participación dentro del sector formal y el derecho a prestaciones (Arthur D. Murphy, Alex Stepick, et al., 2014: 155).

Un recorrido histórico del comercio en la ciudad de Oaxaca nos permite observar que el comercio ambulante no es un fenómeno reciente y que “La base de la economía regional de Oaxaca ha mantenido una continuidad extraordinaria: un mercado orientado a la economía agrícola, cuyas tres actividades primordiales son la agricultura, la artesanía y el comercio” (Arthur D. Murphy, Alex Stepick, et al., 2014: 116). Si bien la agricultura y la artesanía son actividades fundamentalmente rurales, se suman al comercio como actividad principal en la ciudad de Oaxaca, dentro de una economía orientada a los servicios debido al carácter turístico de la capital. Es indudable el aporte del sector turístico a la creación y diversificación de los empleos en la ciudad de Oaxaca, pero también es cierto que se encuentra potencialmente relacionado al sector informal

de la economía, debido a la generación de empleos no estructurados. No sólo la capital, sino el estado de Oaxaca en general desarrollan su actividad económica mayoritariamente dentro del sector informal o de servicios, de modo que las condiciones de trabajo no han cambiado mucho desde 1950. Los cambios se reflejan especialmente en el crecimiento de la población y de la industria turística.

En lo que va del 2022, para el estado de Oaxaca se ha estimado una tasa baja de desempleo del 1.66%, en contraste, la tasa de informalidad laboral alcanza el 78.2% (Data México, 2022). La principal característica de la población en esta situación es su vulnerabilidad “por la naturaleza de la unidad económica en la que trabaja y/o cuyo vínculo o dependencia laboral no le da acceso a la seguridad social o no es reconocido por su fuente de trabajo” (INEGI, 2022). Pese a que el desempleo ha disminuido considerablemente en Oaxaca, la población sigue siendo altamente vulnerable en lo que respecta a la seguridad social y las garantías laborales ante la ley. Por otra parte, la alta tasa de informalidad dificulta cuantificar con precisión el desempleo y generar las políticas públicas necesarias para responder a esta problemática.

Frente a la falta de empleo, el comercio ambulante resulta una de las soluciones más inmediatas dentro de las fuentes informales de empleo, un recorrido por las calles del Centro Histórico de la Ciudad de Oaxaca hace evidente tal situación. Sin embargo, este fenómeno se agudiza hacia el cuadrante Sur-Oeste de la ciudad, donde encontramos “una mayor cantidad de comerciantes en vía pública: al acercarse a la central de abastos, estos corredores comerciales desarticulados del mercado comienzan a hacer presión sobre el centro histórico, convirtiendo todas estas calles en corredores comerciales sin un orden establecido” (Mendoza, 2022).

Es importante reconocer que la informalidad se construye dentro de un estado de cosas capaz de desalentar las conductas socialmente deseables trayendo como consecuencia la acción económica al margen de la ley (Chemes y Etcheverría, 2018). En Oaxaca, ese estado de cosas está primordialmente dominado por los índices de pobreza y pobreza extrema. En el primer caso, del 2018 al 2020 el porcentaje de población en situación de pobreza (la que presenta al menos una de las seis carencias sociales y sus ingresos son insuficientes para adquirir los bienes y servicios que requiere para satisfacer sus necesidades) pasó de 64.3 a 67.1 por ciento (SEBIEN y COPEVAL, 2020). Mientras que en el mismo periodo la pobreza extrema (la que presenta al menos tres de las

seis carencias sociales y dispone de un ingreso tan bajo que, aun si lo dedicase por completo a la adquisición de alimentos, no podría adquirir lo necesario para tener una vida sana) pasó de 21.7 a 20.6 por ciento (SEBIEN y COPEVAL, 2020). Tan solo en la Región de Valles Centrales alrededor de 613,155 habitantes, es decir el 50.3%, se encuentran en situación de pobreza (SEBIEN y COPEVAL, 2020). Puesto que la pobreza se mide respecto de las carencias sociales, es innegable el vínculo que tiene con las carencias derivadas de la falta de acceso a la seguridad social, dentro de la que se encuentra la población trabajadora que no cuenta con las prestaciones mínimas establecidas por la ley en el trabajo. Del 2018 al 2020 este tipo de carencia disminuyó del 78.3 al 73.0 por ciento en el estado de Oaxaca (SEBIEN y COPEVAL, 2020), si bien su porcentaje es sumamente alto y se encuentra directamente relacionado con los índices de informalidad laboral del 78.2% (Data México, 2022).

Estos problemas estructurales de la sociedad de Oaxaca nos permiten pensar la informalidad como un comportamiento racional más allá de los márgenes jurídicos, donde un contexto adverso atravesado por “usos y costumbres le han otorgado legitimidad, tolerancia y consentimiento tácito a ciertas actividades ilegales” (Chemes y Etcheverría, 2018: s. p.). Esto, debido a que la transacción de ciertos objetos es socialmente aceptada, incluso por las instituciones, lo que fortalece el mercado informal (Dewey, 2015).

El comercio, especialmente el comercio minoritario dentro del cual podemos ubicar al comercio ambulante, es una de las actividades económicas que presentan mayor proporción de informalidad. Algunas de las razones que permiten este fenómeno son las siguientes:

Los requerimientos de capital y de tecnología para ingresar son reducidos, se diría que estructuralmente se parece a un mercado de “competencia perfecta” donde la entrada y salida de los competidores es libre. Además la propia característica de la actividad genera un flujo diario de efectivo que posibilita o ayuda al sustento familiar. (Chemes y Etcheverría, 2018: s. p.)

El comercio ambulante es una de las principales formas que toma el comercio informal y quizás sea una de las maneras más antiguas de comerciar. Actualmente, se trata de una actividad ligada a contextos de precariedad y marginalidad derivados de causas económicas, culturales y

legislativas, aunadas a la excesiva burocracia impuesta para poder abrir un negocio formal, de cualquier tamaño y giro. De Soto reconoce dos variantes principales:

Comercio ambulante itinerante: vendedores que recorren las calles con cantidades pequeñas de mercancías, sin capital ni crédito realizan operaciones de pequeña cuantía y al contado. La búsqueda de proveedores y el reconocimiento de clientes a partir de la repetición de su itinerario, así como el establecimiento de rutas cada más favorables para su actividad son los elementos que impulsan a los vendedores itinerantes.

Comercio ambulante en lugares fijos: El establecimiento de un puesto informal en la vía pública es el resultado de haber identificado un punto estratégico dónde desarrollar el comercio, a través del análisis de las preferencias de los clientes potenciales, “la dimensión del ingreso posible y la complementariedad o competencia con quienes ya ocupan el lugar, lo que determinará el grado de hostilidad o colaboración con que será recibido”. (Chemes y Etcheverría, 2018: s. p.)

En una primera instancia, podemos reconocer la ocupación de la vía pública por parte de los vendedores ambulantes como una acción individual. Sin embargo, dado el número de personas en la misma situación y el éxito comercial es inevitable que una acción individual devenga en una aglomeración de comerciantes y, posteriormente, en una asociación. Es precisamente esta asociación la que dará lugar a una “normatividad extralegal” (Chemes y Etcheverría, 2018: s. p.) capaz de organizar y reglamentar las actividades informales dentro del espacio público. Es así como como comienza a construirse el “derecho de dominio” que el vendedor desarrolla sobre un espacio determinado, un derecho necesariamente informal, extralegal y transitorio, es decir precario, que se gana a través de la aceptación de los ambulantes asociados a partir de una relación de confianza (Chemes y Etcheverría, 2018: s. p.).

4.Organizar el comercio, organizar el espacio

En el municipio de Oaxaca las organizaciones de comerciantes han escalado a un alto nivel, en enero del 2022 el Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez estableció una mesa de atención a

comerciantes de la vía pública a la que atendieron 911 comerciantes que se encuentran afiliados a 25 organizaciones que controlan el comercio ambulante en la ciudad de Oaxaca, de los cuales sólo 483 tienen permisos (Jiménez, 2022). Existen dos sindicatos que concentran a la mayoría de los vendedores ambulantes: Renacimiento con 442 vendedores informales –de los cuales sólo 84 tienen permisos– y 14 de Junio con 203 afiliados sin permiso de venta en la vía pública. Pero los asistentes a este nuevo intento de reordenamiento no cubren ni la quinta parte de los vendedores informales estimados. A los comerciantes informales organizados especialmente en sindicatos se suman 498 independientes, de los cuales 368 no cuentan con permiso para trabajar en las calles del Centro Histórico (Pacheco, 2022). 2008 fue el último año en el que se otorgaron permisos para el comercio en la vía pública estimando un total de 1500 vendedores con 911 puestos ambulantes reconocidos (Pérez Ruíz, 2011: 188). En enero del 2022 se calculó que en el Centro Histórico y sus alrededores el número de puestos ambulantes podría alcanzar entre los 4500 y 5000 (Jiménez, 2022).

Cuadro 1

Organizaciones de comerciantes ambulantes en el centro histórico de Oaxaca

Unión Renacimiento de Mercados y Verbenas
14 de Junio
CATEM
Lazcar
Libertad
Melchor Ocampo
Boleros de Oaxaca
Discapacitados unidos
Margarita Maza
Pequeños Comerciantes
Polideportivo
Unión de Globeros
Catno
Ocho Regiones
8de Septiembre

Antonio de León
Flores Magón
Juguetes Coleccionables
Mult
Artesanos Transportistas de Oaxaca
Roberto Labastida
Sol Rojo
Mercaderes
Varios e Independientes

Fuente: Elaboración propia con datos de Jiménez, Christian. “Se han registrado mil 911 ambulantes que buscan vender en Centro Histórico de Oaxaca; sólo 149 tienen permiso vigente”. El Universal Oaxaca, febrero 9. <https://oaxaca.eluniversal.com.mx/metropoli/se-han-registrado-mil-911-ambulantes-que-buscan-vender-en-centro-historico-de-oaxaca-solo>

Pese a la falta de permisos, aquello que ha hecho posible la presencia de puestos informales en las calles de la capital oaxaqueña son los acuerdos políticos entre autoridades estatales o municipales y organizaciones sindicales, así como particulares al frente de los comerciantes ambulantes (Pacheco, 2022). Los vendedores informales que atendieron al llamado del gobierno municipal de la ciudad de Oaxaca en enero de 2022, mucho reconocieron que han trabajado sin permiso de la autoridad correspondiente, pero sí bajo acuerdos con sus dirigentes. De modo que la mayoría presentó:

[...] recibos de cuotas pagadas a sus organizaciones, con los cuales se ampararon para no ser molestados por el cuerpo de inspectores municipales. [...] Asimismo, han referido que los líderes les vendieron un espacio en 40, 50 y hasta 100 mil pesos, otros han manifestado que, además, los amenazan con no dejarlos vender si no pagan la cuota [...]. (Ramírez, 2022)

En el Municipio de Oaxaca existe un reglamento sobre el comercio en la vía pública – *Reglamento de comercio y prestación de servicios en vía pública para el Municipio de Oaxaca de Juárez* (Ayuntamiento del Municipio de Oaxaca de Juárez, 2020) –, sin embargo no es observable

en la práctica cotidiana, puesto que el ambulante ha crecido descontroladamente principalmente en el Centro Histórico, pese a que no se han otorgado más permisos, bajo el auspicio de los líderes sindicales. La falta de aplicabilidad de este reglamento se deja ver, por ejemplo, si comparamos la realidad con aquel artículo que habla sobre las zonas prohibidas de comercialización (Artículo 27) como los andadores, plazas, jardines públicos, monumentos y rotondas. No obstante la prohibición, la ocupación por vendedores ambulantes del Centro Histórico, especialmente del zócalo, muestra la inaplicabilidad del reglamento. Asimismo, los Artículos 29 y 30, “De las obligaciones y prohibiciones de quienes ejercen la actividad comercial en vía pública”, exigen, entre otras cosas, “Colocar en lugar visible el permiso correspondiente”, del mismo modo que prohíbe, por ejemplo, “La utilización de envases desechables de plástico, unicel y popotes, conforme a lo dispuesto por la Ley para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos Sólidos”, también es importante la prohibición de la obstrucción del paso peatonal. Sin embargo, ninguna de estos requerimientos es llevado a la realidad, ya que los permisos oficiales son inexistentes y el uso de plástico y unicel es común entre los vendedores ambulantes de alimentos.

Pese a las irregularidades, los vendedores ambulantes reconocen que continúan en la calles porque las ganancias obtenidas son favorables. Así, este fenómeno social y económico encuentra dos posturas encontradas. Por un lado está la opinión de los empresarios, comerciantes fijos y residentes que repudian el comercio ambulante por considerarlo una invasión a la vía pública y un atentado en contra de sus propias actividades económicas. Por otra parte se encuentra la posición extrema de los “líderes” que desean seguir controlando y cobrando cuotas fuera de la legalidad poniendo el desorden social a su propio favor (Ramírez, 2022).

Desde la perspectiva de los líderes de las organizaciones de comerciantes informales, es posible escuchar que el comercio ambulante representa un desahogo para la economía de las familias oaxaqueñas que se enfrentan al desempleo, de manera que hace importantes contribuciones a la economía estatal. Del otro lado, los comerciantes establecidos entienden perfectamente el derecho al trabajo, el desempleo y el enfoque social de los comerciantes ambulantes, pero manifiestan que estos los colocan en una situación de desventaja competitiva al no pagar impuestos ni servicios y ofrecer los mismos productos a menor precio, aunque también de menor calidad (Pérez Ruíz, 2011: 188).

La opinión pública también se bifurca entre estas dos posiciones. Pero la opinión general se ha constituido, especialmente, en torno al discurso de conservación del patrimonio promovido a nivel internacional por la Unesco. De manera que el comercio ambulante es visto como una amenaza, incluso para la propia economía del estado de Oaxaca fuertemente impulsada por el turismo. Esta contraposición de opiniones, es decir, el hecho de percibir el espacio público como un lugar de posibilidades, de acuerdo con las necesidades de los individuos y los grupos sociales, constituyen al espacio público como una zona de disputa en la que se enfrentan diversas formas de construir, apropiar y habitar el mismo espacio. Esto tiene profundas consecuencias ligadas a la inestabilidad y la fragmentación del espacio público, la estructura social e institucional. “Esta dinámica constituye al centro histórico en un escenario de conflictos y exclusión, pero también de redes de relaciones o de alianzas establecidas con quienes, como ellos, se ven en la necesidad de defender los espacios apropiados” (Ávila Delgado, 2018: 39).

Hablar de “comerciantes ambulantes” no significa otorgarles una identidad unívoca, sino reconocer un grupo diferenciado con multiplicidad de intereses, a veces contrapuestos, e identidades diversas, aunque articulados por la necesidad de subsistencia en “un complejo de interacciones cuyo denominador común es que coexisten en las calles y espacios públicos del centro histórico” (Ávila Delgado, 2018: 39). El propio término “ambulante” remite al movimiento constante, que implica una continua reconfiguración del espacio. Esto nos permite recuperar la noción de espacio abierto de Massey, un espacio constituido por una complejidad de redes cuya característica es la multiplicidad, de manera que siempre hay relaciones por establecerse y no establecerse, así como por modificarse (2016), de manera que el conflicto es inevitable. Así, el Centro Histórico se convierte en un lugar en disputa, de inclusión y exclusión, por lo tanto en desequilibrio constante para quien se apropie y habite ese espacio.

5. A modo de conclusión

La figura del tianguis nos permitió acercarnos históricamente al comercio ambulante revelando prácticas culturales asociadas con la construcción del paisaje urbano, así como prácticas económico-sociales relacionadas con la desigualdad socioeconómica y el sostenimiento de la vida a través del empleo informal.

Atender al fenómeno del comercio informal nos permite reconocer el trabajo como un derecho que se gana con la propia fuerza de trabajo y, al mismo tiempo, la vulnerabilidad como una condición resaltada por el hecho de sólo poseer la fuerza de trabajo para alcanzar la subsistencia. Muchas veces esa vulnerabilidad se une a otras condiciones que la potencializan, como el hecho de ser indígenas, mujeres jefas de familia, menores de edad, discapacitados, adultos mayores. Aunado a ello encontramos los intereses políticos que se juegan entre las autoridades y los líderes de organizaciones que han absorbido las necesidades de vendedores ambulantes bajo una ideología, así como la sobrepoblación de la capital de Oaxaca que impacta en el aumento del comercio ambulante. Al tratarse de un problema estructural relacionado con el rezago social que enfrenta el estado de Oaxaca, su solución está relacionada con la de otros problemas, como el desempleo y la corrupción.

Partiendo del hecho de que un espacio libre del comercio ambulante es históricamente falso, son varios los expertos en el tema que consideran que la erradicación de este fenómeno social y económico es imposible, debido a sus raíces estructurales y a los beneficios que efectivamente proporciona a varios sectores de la sociedad oaxaqueña. Ante ello, resulta importante poner en marcha censos para reconocer y ubicar a los comerciantes en la vía pública, así como a las organizaciones y sus líderes; implementar políticas de protección y fortalecimiento de los comercios establecidos; realizar políticas anticorrupción de protección a los comercios no formales; y brindar prioridad a grupos vulnerables en el otorgamiento y renovación de licencias.

Asimismo, es determinante identificar zonas de flujo peatonal importante en el Centro Histórico, sus alrededores y hasta zonas conurbadas para establecer rutas, parámetros y acciones que permitan a toda persona ejercer su derecho a la movilidad, así como al trabajo. Puesto que la conservación del Centro Histórico es uno de los puntos focales en la discusión sobre el comercio ambulante, resulta de suma importancia el diseño y la implementación de usos del espacio patrimonial.

Un momento determinante en este proceso es buscar la descentralización de la actividad comercial, potenciando la actividad en mercados ya existentes en el centro de la ciudad de Oaxaca, así como pensar en la reactivación del sistema de un mercado rotativo e itinerante correspondiente a la lógica del tianguis. Para ello se propone la elaboración e implementación de un programa de

descentralización económico administrativa del comercio informal y ambulante hacia las agencias del municipio de Oaxaca de Juárez con potencial de incidencia en municipios conurbados.

Entendemos la descentralización como un proceso multidimensional de transferencia organizada y ordenada en la administración de recursos humanos, económicos y financieros regionales o municipales, con el fin de mejorar la eficiencia del Estado en cuanto a la redistribución social, con programas que enfrenten la pobreza, aumenten la participación ciudadana y reduzcan la corrupción. Pensamos que este es el punto central en la reorganización del comercio ambulante con el fin de hacer partícipe a la ciudadanía oaxaqueña de un problema que nos compete a quienes participamos del mismo espacio de manera cotidiana, movidos por la conservación de la propia vida y la búsqueda de una mejor forma de vivirla. Ya que, como dice Massey (2016), “Producimos el espacio en el manejo de nuestras vidas”.

Bibliografía

- Ávila Delgado, Noelia (2018). “Dinámicas del comercio ambulante en el centro histórico de Oaxaca”. *Política y Cultura* (número 49), pp. 29-48.
- Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez (2020). *Reglamento de comercio y prestación de servicios en vía pública para el Municipio de Oaxaca de Juárez*. Oaxaca de Juárez: Municipio de Oaxaca de Juárez.
- Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez (1998). *Plan Parcial del Centro Histórico de la Ciudad de Oaxaca de Juárez*. Oaxaca de Juárez: Municipio de Oaxaca de Juárez.
- Candia, José Miguel (2003). “Sector Informal ¿treinta años de un debate bizantino?”. Nueva Sociedad, volumen 186, pp. 36-45.
- Calderón, Danivia (2005). “Un recorrido de la historia del Zócalo (segunda parte)”. *La gaceta del instituto del Patrimonio Cultural*, INPAC (número 2), pp. 4-11.
- Chemes, José María y Etchevarría, María Belén (2018). “Economía y comercio informal: algunos conceptos previos”. *XIII Jornadas de Investigación. Construir conocimiento en la Universidad para promover el desarrollo regional*. FCE – UNL. <https://fce.unl.edu.ar/jornadasdeinvestigacion/trabajos/uploads/trabajos/94.pdf>
- Dewey, M. (2015) *El orden clandestino*. Buenos Aires: Katz Editores.

- De Soto, H. (1986) *El otro sendero*. Lima: Instituto Libertad y Democracia.
- Gobierno de México (2022). “Oaxaca. Entidad Federativa”. *Data México*, <https://datamexico.org/es/profile/geo/oaxaca-oa> (consultado el 15 de junio del 2022).
- Jiménez, Christian. “Se han registrado mil 911 ambulantes que buscan vender en Centro Histórico de Oaxaca; sólo 149 tienen permiso vigente”. *El Universal Oaxaca*, febrero 9. <https://oaxaca.eluniversal.com.mx/metropoli/se-han-registrado-mil-911-ambulantes-que-buscan-vender-en-centro-historico-de-oaxaca-solo>
- Massey, Doreen (2016). “Geometrías del poder y la conceptualización del espacio”. *Servicio Informativo Ecuménico y Popular – SIEP*, <https://ecumenico.org/geometrias-del-poder-y-la-conceptualizacion-del-es> (consultado el 5 de mayo del 2022).
- Mendoza, Víctor (2022). “Del tianquiztli al comercio ambulante”. *Boletín FAHHO Digital* (Número 14). <https://fahho.mx/del-tianquiztli-al-comercio-ambulante/>
- México en fotos (2019-2022). “Fotos antiguas, Oaxaca”. México en fotos, <https://www.mexicoenfotos.com/antiguas/oaxaca/oaxaca/mercado-juarez-MX14855309897966/5>
- Molina Luna, Nancy Gabriela y Campos Ángeles, Gisela Virginia (2016). “Historia y situación actual de los mercados semanales en los Valles Centrales de Oaxaca”. *Revista Mexicana de Agroecosistemas*, Volumen 3 (número 2): 272-290.
- Murphy, Arthur D., Stepick, Alex, Morris, Earl W. y Winter Merry (2014). *La cabeza de Jano. La desigualdad social en Oaxaca*. Oaxaca, México: Programa Fondo Editorial, IEPO. <https://www.inah.gob.mx/boletines/8774-monte-alban-y-el-centro-historico-de-oaxaca-celebran-32-anos-en-la-lista-del-patrimonio-mundial-de-la-unesco>
- Pacheco, Ana Lilia (2022). “Comercio ambulante en Oaxaca es controlado por 25 organizaciones”. *Grupo Noticias Voz e Imagen de Oaxaca*, febrero 11. <https://www.nvinoticias.com/oaxaca/general/comercio-ambulante-en-oaxaca-es-controlado-por-25-organizaciones/125950>
- Pérez Ruíz, Genaro Daniel (2011). “El fenómeno del comercio informal en el municipio de Oaxaca de Juárez y su impacto en las microempresas.” Pp. 176-191 en Alama Rosa Malacara Castillo (coord.). *XV Congreso Internacional de Investigación en Ciencias Administrativas*.

La Administración y la Responsabilidad Social Empresarial. Boca del Río, Veracruz: ACACIA-UV-IIESCA.

Ramírez, Francisco (2022). “Comercio informal: Historias de fraudes, abuso de poder, delincuencia y pobreza.” *Diálogos. Comunicación libre*, febrero 8. <https://dialogosoaxaca.com/comercio-informal-historias-de-fraudes-abuso-de-poder-delincuencia-y-pobreza/>

Secretaría de Bienestar del Estado de Oaxaca y Coordinación de Planeación y Evaluación para el Desarrollo Social de Oaxaca (2020). *Diagnóstico de la pobreza en el Estado de Oaxaca 2018-2020*. Oaxaca de Juárez, Oaxaca: Gobierno del Estado de Oaxaca.

Secretaría de Bienestar del Estado de Oaxaca y Coordinación de Planeación y Evaluación para el Desarrollo Social de Oaxaca (2020). *Diagnóstico de la pobreza a nivel municipal en el Estado de Oaxaca*. Oaxaca de Juárez, Oaxaca: Gobierno del Estado de Oaxaca.

Villegas, Pablo (2010). “Del tianguis prehispánico al tianguis colonial: lugar de intercambio y predicación (siglo XVI)”. *Estudios Mesoamericanos* (número 8), pp. 93-101.

La vivienda en renta en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México

Rental housing in the Metropolitan Area of Mexico City: an alternative for access to adequate housing

*Julio César Soto Viloria **

Resumen: La vivienda en arrendamiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) representa una alternativa para el acceso a la vivienda adecuada de la población. En esta ponencia se analizan los atributos de una vivienda adecuada y se aporta evidencia de que, en la mayoría de ellos, este tipo de inmuebles son más adecuados que el resto del parque habitacional. Los grupos de ingresos más pobres son los que mayormente recurren al alquiler y la política habitacional debería apoyar tanto a estos grupos como a la oferta.

Abstract: Rented housing in the Metropolitan Area of Mexico City (ZMCM) represents an alternative for access to adequate housing for the population. In this paper, the attributes of adequate housing are analyzed and evidence is provided that, in most of them, this type of property is more adequate than the rest of the housing stock. The poorest income groups are the ones that most resort to renting and housing policy should support both these groups and the supply.

Palabras clave: Vivienda en renta; derecho a la vivienda.

1. La problemática general del acceso a la vivienda

La población necesita una vivienda que le ofrezca descanso, permita el desarrollo de actividades sociales, recreativas y brinde refugio contra clima y las amenazas externas. Independientemente de su tipo, la vivienda responde a estas necesidades, por esta razón se produce y todo individuo debe resolver en una u otra forma su acceso (Pradilla, 1987).

En la actualidad, gran parte de la población mexicana no cuenta con los recursos necesarios para acceder a una “vivienda adecuada”, principalmente dentro de las grandes ciudades, generando toda una serie de penurias.

* Maestro en Economía por la UNAM y doctorante en el Instituto de Investigaciones Económicas. Sus líneas de investigación son la vivienda, el análisis macroeconómico y sectorial. jcviloria@hotmail.com.

Si la vivienda es un bien esencial para la vida humana, ¿por qué gran parte de la población no puede acceder a ella? De acuerdo con algunos teóricos Neomarxistas (Castells, 2014; Harvey, 2012; Lefebvre, 2003; Pradilla, 1987; Topalov, 2006), los trabajadores no cuentan con la solvencia necesaria debido a que los capitalistas no están dispuestos a incluir dentro del salario el valor completo de la vivienda en propiedad, sino sólo una minúscula fracción necesaria para la reproducción de los trabajadores. Topalov (2006) expresa esto de la siguiente manera:

Una parte de las exigencias objetivas de la reproducción de los trabajadores no puede ser reconocida socialmente en el valor de cambio de la fuerza de trabajo. Por consiguiente, no será tomada en cuenta en el salario. El capital no pagará el salario sino para la habitación de ese día y no la de mañana. De ahí el arriendo y el crédito inmobiliario. (p. 33)

Del texto citado se observa que, para Topalov los bajos salarios pagados a los trabajadores es una de las razones por las cuales recurren a una vivienda arrendada en vez de una casa en propiedad ¹. Aunque la insolvencia de la demanda no es el único elemento que entra en juego aquí, sino que, por otro lado, en la mayor parte de las áreas urbanas del mundo se observa que la oferta de vivienda es limitada y los precios son muy elevados.

Entre los capitales que intervienen en la oferta se encuentran: los dueños de la tierra; la industria de la construcción, los agentes o promotores inmobiliarios, los arrendadores y los capitales bancarios (Ball, 2002; Castells, 2014; Topalov, 2006). Dentro de todos estos, merece una mención especial el capital que es dueño de la tierra porque este actor se va a apropiarse de la mayor parte de la ganancia generada en este sector. Esto es así por el mero hecho de que el suelo urbano no es un bien reproducible (Topalov, 2014; Harvey, 1985), es decir, no puede considerarse como una mercancía.

Para Harvey (2012), los dueños de la tierra hacen uso de su capacidad de monopolizarla y especular con su acaparamiento, para obtener la mayor parte de la ganancia posible. Una vez que se suman las tasas de ganancia de los diferentes agentes, incluyendo la de los dueños de la tierra, la vivienda se convierte en una mercancía demasiado onerosa para ser adquirida por la población más pobre.

La problemática de asequibilidad es grave y para gran parte de la población no queda más

que resolverla por medio del acceso a viviendas no adecuadas, es decir, ubicadas en zonas periféricas, sin acceso a servicios básicos y empleos, poco habitables o sin seguridad de su tenencia, por ser producto de la ocupación informal o la invasión de predios (Pradilla, 1987).

Una tercera vía que, a diferencia de lo anterior, en la mayoría de los casos sí representa una vivienda adecuada es el alquiler. Para autores como Sobrino (2020), Ponce (2015) y (Coulomb, 2006) desde la política Estatal se ha privilegiado el financiamiento para la adquisición de vivienda nueva desde el siglo pasado y ha habido poca atención gubernamental en apoyar el alquiler habitacional. De acuerdo con Sobrino (2020), la participación relativa de la vivienda en alquiler representó en 1950 el 36% del parque habitacional, mientras que para el 2010 representó sólo el 14 por ciento.

En México, la política de vivienda ha intentado hacer frente al problema de la vivienda centrándose casi exclusivamente a través del financiamiento para la vivienda en propiedad, en conjunto con la participación de desarrolladores privados de vivienda en zonas periféricas, pero este modelo no ha logrado satisfacer el acceso a la vivienda de las personas de bajos ingresos, sin crédito o sin acceso al financiamiento, mientras que por el contrario agudizó el problema de la falta de vivienda adecuadas.

La expresión más lamentable de esta dinámica ha sido el abandono de viviendas por parte de sus habitantes. De acuerdo con las cifras del Censo de Población y Vivienda 2020, llevado a cabo por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en dicho año, el parque habitacional de viviendas deshabitadas fue de 6.1 millones².

El programa Nacional de Vivienda 2019-2024 ha reconocido que es importante revertir la situación anterior y garantizar el derecho a una vivienda adecuada para todas las personas. Para ello, entre sus Estrategias está el “Impulsar el desarrollo e implementación de soluciones alternativas a la compra de vivienda”, como podría ser el caso de la vivienda en arrendamiento.

2. El concepto de vivienda adecuada

En esta investigación empleamos el concepto de vivienda adecuada establecido en la Declaración de los Derechos Humanos de 1948 y el Pacto Internacional de Derechos Económicos y Sociales y Culturales de 1966 (ONU-Habitat, 2010). De acuerdo con ONU-Habitat (2010), el derecho a la

vivienda adecuada debe considerarse como el derecho de vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte y debe reunir como mínimo los siguientes criterios:

Gráfica 1. Elementos de una vivienda adecuada



Fuente: Elaboración propia a partir de ONU-Habitat (2010)

Para este organismo, el derecho a la vivienda adecuada no es equivalente al concepto de propiedad. Este tiene una mayor amplitud que el derecho a la propiedad y busca asegurar que todas las personas, incluidas a las no propietarias tengan acceso a una vivienda.

En este sentido, el precepto de seguridad en la tenencia puede adoptar diversas formas, entre ellas, las viviendas en cooperativa y la vivienda en arrendamiento.

3. Caracterización del área de estudio

Se analiza a la vivienda en arrendamiento que se localiza en la **ZMVM**, la cual está compuesta por 76 demarcaciones: 16 alcaldías en la Ciudad de México, 59 municipios en el Estado de México y 1 en Hidalgo (SEDATU et al., 2015). La siguiente tabla muestra los municipios y alcaldías que la

componen, así como sus claves geográficas, de acuerdo con el Catálogo Único de Claves de Áreas Geoestadísticas, Estatales, Municipales y Localidades del INEGI³.

Tabla 1. Municipios que componen la ZMVM y sus claves geográficas

CVE	Municipio/Alcaldía	CVE	Municipio/Alcaldía	CVE	Municipio/Alcaldía	CVE	Municipio
9002	Azcapotzalco	15011	Atenco	15039	Ixtapaluca	15092	Teotihuacán
9003	Coyoacán	15013	Atizapán de Zaragoza	15044	Jaltenco	15093	Tepetlaoxtoc
9004	Cuajimalpa de Morelos	15015	Atlautla	15046	Jilotzingo	15094	Tepetlixpa
9005	Gustavo A. Madero	15016	Axapusco	15050	Juchitepec	15095	Tepotztlán
9006	Iztacalco	15017	Ayapango	15053	Melchor Ocampo	15096	Tequixquiac
9007	Iztapalapa	15020	Coacalco de Berriozábal	15057	Naucalpan de Juárez	15099	Texcoco
9008	La Magdalena Contreras	15022	Cocotitlán	15058	Nezahualcóyotl	15100	Tezoyuca
9009	Milpa Alta	15023	Coyotepec	15059	Nextlalpan	15103	Tlalmanalco
9010	Álvaro Obregón	15024	Cuautitlán	15060	Nicolás Romero	15104	Tlalnepantla de Baz
9011	Tláhuac	15025	Chalco	15061	Nopaltepec	15108	Tultepec
9012	Tlalpan	15028	Chiautla	15065	Otumba	15109	Tultitlán
9013	Xochimilco	15029	Chicoloapan	15068	Ozumba	15112	Villa del Carbón
9014	Benito Juárez	15030	Chiconcuac	15069	Papalotla	15120	Zumpango
9015	Cuauhtémoc	15031	Chimalhuacán	15070	La Paz	15121	Cuautitlán Izcalli
9016	Miguel Hidalgo	15033	Ecatepec de Morelos	15075	San Martín de las Pirámides	15122	Valle de Chalco Solidaridad
9017	Venustiano Carranza	15034	Ecatzingo	15081	Tecámac	15125	Tonanitla
13069	Tizayuca	15035	Huehuetoca	15083	Temamatla		
15002	Acolman	15036	Hueypoxtlá	15084	Temascalapa		
15009	Amecameca	15037	Huixquilucan	15089	Tenango del Aire		
15010	Apaxco	15038	Isidro Fabela	15091	Teoloyucan		

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Catálogo Único de Claves de Áreas Geoestadísticas, Estatales, Municipales y Localidades

Se define a la **Ciudad Central** como aquella área que, de acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, corresponde a la zona compuesta por las alcaldías Benito

Juárez, Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, cuya delimitación considera el proceso de expansión urbana que tuvo la ciudad y concentra una gran cantidad de infraestructura básica y equipamiento urbano acumulado en el tiempo (Programa General de Desarrollo Urbano Del Distrito Federal, 2003).

Los Municipios Conurbados son los 59 municipios del Estado de México y 1 de Hidalgo que forman parte de la ZMVM y se ubican en la parte oriente, nororiente, norte y norponiente de la Ciudad de México, nombrada anteriormente Distrito Federal, la cual cambio el nombre y diversas atribuciones en materia política, gracias a la Reforma Constitucional de la Ciudad que entró en vigor el 5 de febrero de 2016.

4. Fuentes principales y métodos de extracción

Para medir los atributos de una vivienda adecuada se emplearon las siguientes fuentes de información.

- Los Censos de Población y Vivienda 2020, realizados y publicados por el INEGI, contienen información del número y ciertas características de los hogares. La información municipal se generó a través del uso de Microdatos muestrales del Cuestionario Ampliado.
- La Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020 es una encuesta con representatividad estatal, cuenta con información sobre las características, satisfacción, gastos y necesidades de vivienda en el país. En su edición de 2020 se incluyeron al cuestionario preguntas relacionadas con los efectos de la pandemia por COVID-19.
- La Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) es generada por el INEGI cada dos años. La ENIGH emplea como unidades de muestreo a las viviendas particulares en los ámbitos rural y urbano, lo cual permite hacer inferencias de las condiciones socioeconómicas de la población en las entidades federativas. Los hogares pueden ser agrupados de acuerdo con los ingresos que perciben. Cuando se forman diez conjuntos del mismo tamaño se les conoce como “deciles”. El primer decil está integrado por la décima parte de los hogares que tienen menores ingresos y así de manera sucesiva, hasta llegar al décimo decil conformado por los hogares con ingresos más altos.

Cabe aclarar que, al ser una encuesta, la ENIGH no contiene información estadística de

todos los municipios y particularmente algunos municipios de la ZMVM no están incluidos en el marco muestral⁴. A pesar de estas limitaciones la ENIGH es un instrumento útil que nos permite acercarnos a conocer con relativa precisión las condiciones de ingreso de los hogares que rentan una vivienda.

- Los Censos Económicos 2019, contiene información referida al año 2018 de los establecimientos del país productores de bienes y servicios.

5. Habitabilidad

Partiendo del criterio de habitabilidad antes señalado, lo evaluamos analizando los siguientes atributos: i) tipo de materiales de construcción en paredes, techo y piso, ii) el tamaño de la vivienda y iii) edad del inmueble. La información se obtuvo del Censo de Población y Vivienda 2020.

Tabla 2.

Atributos de habitabilidad en las viviendas arrendadas y totales de la ZMVM, 2020

Zona	Viviendas en renta			Viviendas totales		
	Materiales adecuados	Edad promedio	Cuartos promedio	Materiales adecuados	Edad promedio	Cuartos promedio
Ciudad Central	97.8%	43.5	1.56	96.7%	51.3	1.5
CDMX	95.0%	43.5	1.25	93.9%	52.9	1.25
Municipios conurbados	93.1%	41.7	0.98	90.7%	50.2	1.09
Total ZMVM	94.0%	42.6	1.12	92.1%	51.4	1.16

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020.

En cuanto al uso de materiales en la construcción, la información censal revela una mejor situación del parque habitacional arrendado ya que, en el 94% de los casos se emplearon materiales adecuados; con respecto del parque habitacional total, la cifra es del 92 por ciento. La Ciudad Central es el área con la mayor proporción de viviendas con materiales adecuados, mientras que en los municipios conurbados dicha proporción es inferior.

Con respecto de la edad del parque habitacional, es claro que existen marcadas diferencias a favor de la vivienda arrendada, pues en promedio, son 9 años más recientes que el parque

habitacional total. Bajo esta observación podríamos inferir que, en general, el parque habitacional arrendado se encuentra en condiciones físicas adecuadas, lejano a la idea que se tiene que en su mayoría se encuentra deteriorado o en malas condiciones a consecuencia de los controles de renta.

Finalmente, con respecto del tamaño del inmueble, los Censos de Población y Vivienda no brindan información sobre la superficie total de la vivienda, pero sí sobre el número de personas y cuartos en esta, con la cual se puede medir el hacinamiento. De acuerdo con el programa ONU-Habitat de la Organización de las Naciones Unidas, se considera que las personas viven en hacinamiento cuando el número de personas por habitación supera los 2.5 habitantes (ONU-Habitat, 2018).

Las cifras de la tabla 2 muestran que, en las viviendas arrendadas, el promedio de habitantes por dormitorio en la ZMVM es de 1.7 personas, mientras que para las viviendas totales es de 1.8. Es necesario aclarar que estos números (los cuales están por debajo de 2.5) no implican que no existan casos de viviendas hacinadas en los municipios, sino que solamente reflejan los promedios municipales, por lo que mientras más cercanas sea la cifra a 2.5, mayor es la probabilidad de que buena parte de las viviendas estén en hacinamiento. Por otro parte, las viviendas arrendadas presentan un menor grado de hacinamiento, que el promedio total de viviendas, por lo que bajo la medición de este atributo también presentan mejores condiciones de habitabilidad.

En suma, a partir de los tres atributos mostrados (uso de materiales, edad del parque habitacional y hacinamiento), podemos afirmar que los inmuebles en arrendamiento satisfacen mejor el criterio de habitabilidad que el resto del parque habitacional en la ZMVM.

6. Disponibilidad de servicios

De acuerdo con los criterios propuestos por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y publicados por el Consejo Nacional para la Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL, 2020), se considera como población con carencia de servicios básicos a aquella que presentan alguna de las siguientes características.

- 1.- El agua se obtiene de un pozo, río, lago, arroyo, pipa; o bien, el agua entubada la adquieren por acarreo de otra vivienda, o de la llave pública o hidrante.
- 2.- No cuentan con servicio de drenaje o el desagüe tiene conexión a una tubería que va a

dar a un río, lago, mar, barranca o grieta.

3.- No disponen de energía eléctrica.

4.- El combustible que se usa para cocinar o calentar los alimentos es leña o carbón sin chimenea.

Se considera que las viviendas que no están en alguna de las situaciones anteriores tienen una adecuada disponibilidad de servicios básicos.

A partir de la información del Censo de Población y Vivienda 2020 calculamos el porcentaje de viviendas rentadas y totales en los municipios de la ZMVM que contaban con adecuada disponibilidad de servicios. El 94.3% de las viviendas arrendadas en la ZMVM cuentan con adecuada dotación de servicios, comparado con el 89% de las viviendas totales. Naturalmente, en la Ciudad Central, al ser un área consolidada, con diversidad de servicios y equipamientos, la cobertura es mayor, llegando a cubrir 99.62% de las viviendas arrendadas. Para la Ciudad de México, la cobertura es de 96.84%, mientras que para los municipios conurbados es de 91.77 por ciento.

7. Ubicación

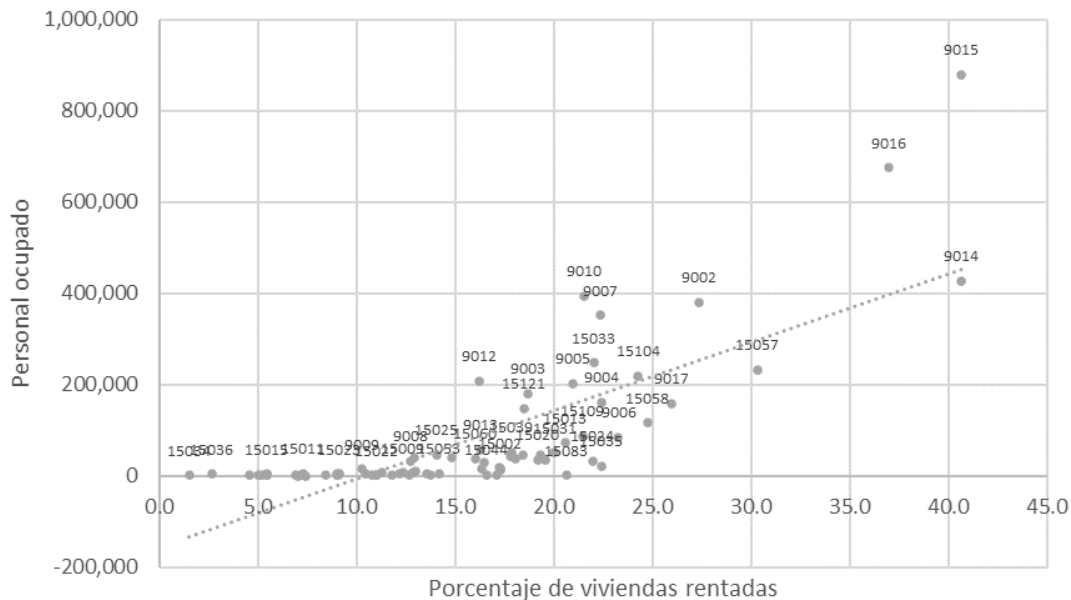
Un elemento más que considera el derecho a una vivienda adecuada es contar con una buena ubicación. Este se refiere a que la vivienda debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud y escuelas, principalmente.

De acuerdo con las estadísticas del Censo Económico 2019, la ZMVM tiene un personal ocupado total de 6,084,218 personas y 895,868 unidades económicas. La siguiente gráfica permite observar que, a nivel municipal, existe una relación positiva entre el personal ocupado y el porcentaje de viviendas en renta, es decir, los municipios con mayor número de ocupados tienen también un mayor porcentaje de viviendas en renta.

La Dirección General de Planeación y Estadística Educativa de la Secretaría de Educación Pública cuenta con un Sistema Interactivo de Consulta Estadística Educativa, a partir del cual se puede consultar la numeralía de escuelas, alumnos y docentes de los principales subsistemas educativos a nivel municipal.

Gráfica 2

Porcentaje de vivienda en renta vs personal ocupado total



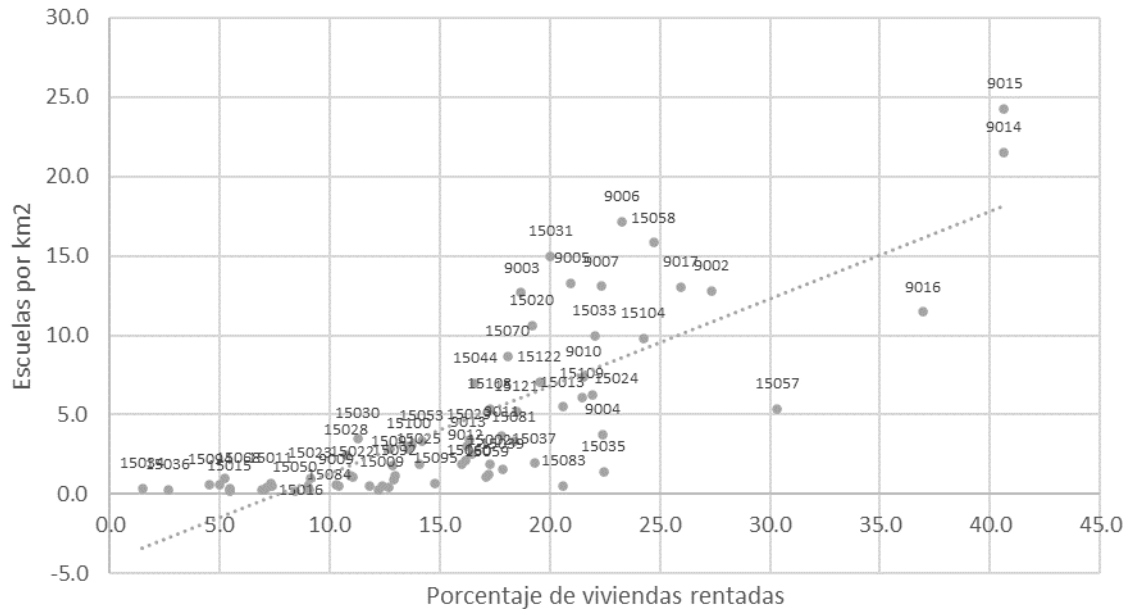
Fuente: Elaboración propia con base en el INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020 y Censos Económicos 2019

De acuerdo con la información correspondiente al ciclo escolar 2020-2021, en la ZMVM había un total de 22,404 planteles educativos. Al dividir el número de planteles educativos que hay en cada uno de los municipios o alcaldías obtenemos el número de planteles por kilómetro cuadrado o la densidad de escuelas. Existe una asociación positiva entre el porcentaje de viviendas arrendadas con relación a la densidad de escuelas; es decir, a mayor densidad, mayor porcentaje de viviendas arrendadas, lo que en general refuerza la idea de que la ubicación del parque habitacional arrendado está asociado a una mayor dotación de servicios educativos.

Por otro lado, de acuerdo con la información estadística de la Dirección General de Información de Salud de la Secretaría de Salud, referida al año 2020, en la ZMVM había 3,866 establecimientos de salud (clínicas, hospitales, consultorios, centros médicos y unidades de medicina) públicos y privados. Si se divide el número de unidades de salud de cada municipio entre el número de habitantes se obtiene un cociente que refleja la capacidad de atención de las instituciones de salud entre la población.

Gráfica 0

Porcentaje de vivienda en renta vs densidad de escuelas de todos los niveles, 2020



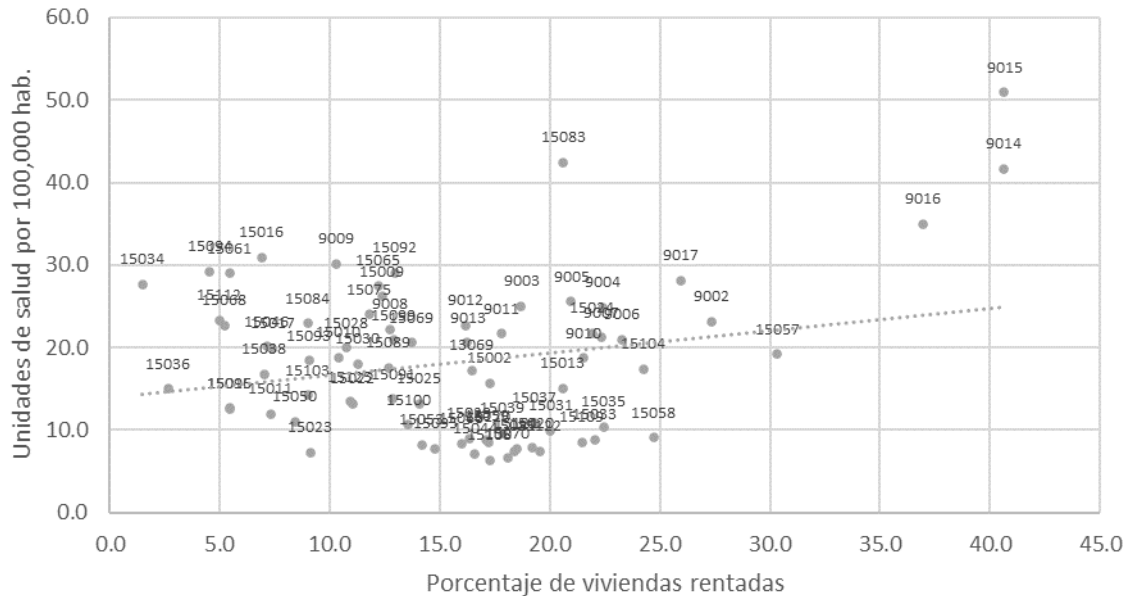
Fuente: Elaboración propia con base en el INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020 y la Dirección General de Planeación y Estadística Educativa de la Secretaría de Educación Pública.

La siguiente figura, revela que existe una relación positiva entre este coeficiente (instituciones de salud por cada 100,000 habitantes) y el porcentaje de viviendas arrendadas. De manera notable destacan las cuatro alcaldías de la Ciudad Central y Azcapotzalco en la que se encuentran importantes instituciones públicas de salud como Centro Médico Nacional Siglo XXI, Hospital General Balbuena o La Raza, así como Naucalpan en donde se localiza el Hospital de Traumatología y Ortopedia de Lomas Verdes, así como un conjunto importante de hospitales privados.

En resumen, a través del empleo de diagramas de dispersión hemos visto que existe una asociación positiva entre el porcentaje de viviendas arrendadas y la dotación de equipamientos de salud, educación y acceso a fuentes de empleo. Es decir, en términos generales las demarcaciones con mayores tasas de arrendamiento son las mejores ubicadas, ya que cuentan con mayor dotación de equipamientos y, por lo tanto, cumplen con el criterio de una adecuada ubicación.

Gráfica 4

Porcentaje de vivienda en renta vs unidades de salud por cada 100,000 habitantes, 2020



Fuente: Elaboración propia con base en el INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020 y Catálogo de Claves Únicas de Establecimientos de Salud (CLUES) de la Dirección General de Información de Salud.

8. Asequibilidad

La asequibilidad se refiere a que el precio de las viviendas no debe poner en riesgo el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes (ONU-Habitat, 2018). El Programa ONU-Hábitat ha establecido como estándar una proporción máxima del 30% destinado al pago de la renta, como proporción de los ingresos, para considerar que una vivienda es asequible.

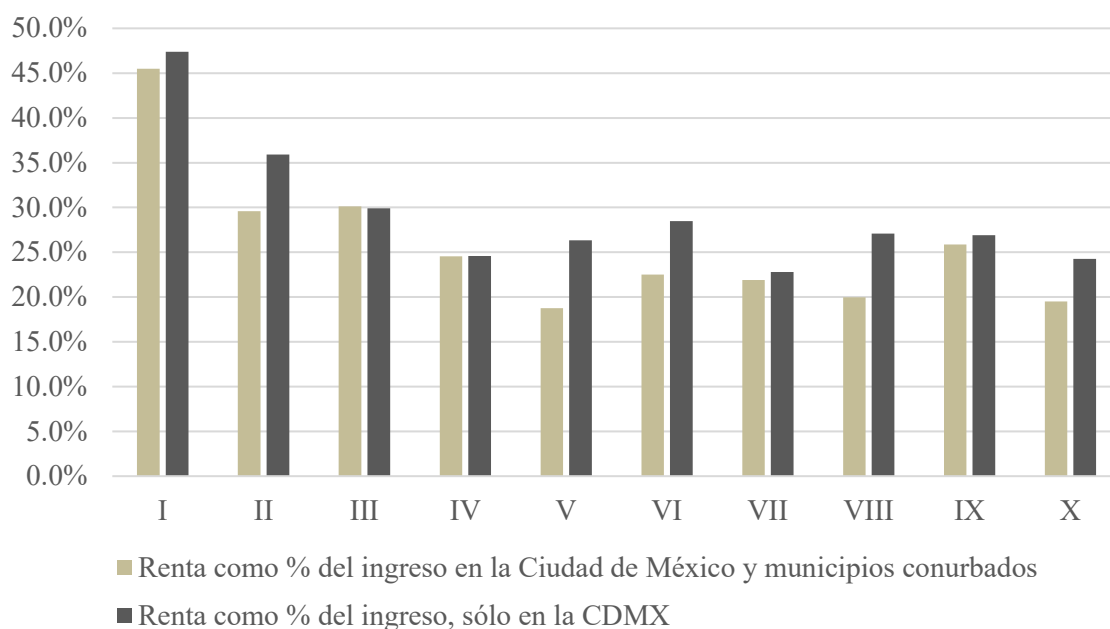
A partir de la información de los microdatos de la ENIGH 2020, estimamos el pago de renta promedio por decil de ingresos en la Ciudad de México y sus municipios conurbados y lo comparamos con el ingreso promedio de los hogares, presentado en el apartado anterior.

Los resultados son sumamente reveladores y muestran que, para los hogares más pobres, ubicados en los primeros deciles de ingresos, el pago de la renta no es asequible. Para los hogares del primer decil que habitan la Ciudad de México y sus municipios conurbados, en conjunto, el pago de renta representa 45% de sus ingresos. Los deciles dos y tres, con una proporción de 30%,

están en el límite de la asequibilidad y también se encuentran en una posición vulnerable. En el caso específico de los hogares de la Ciudad de México, la renta no es asequible para los primeros dos deciles, mientras que el tercero está también en el límite de asequibilidad.

Gráfica 5.

Pago de alquiler como proporción de los ingresos de los hogares, por decil de ingresos en 2020

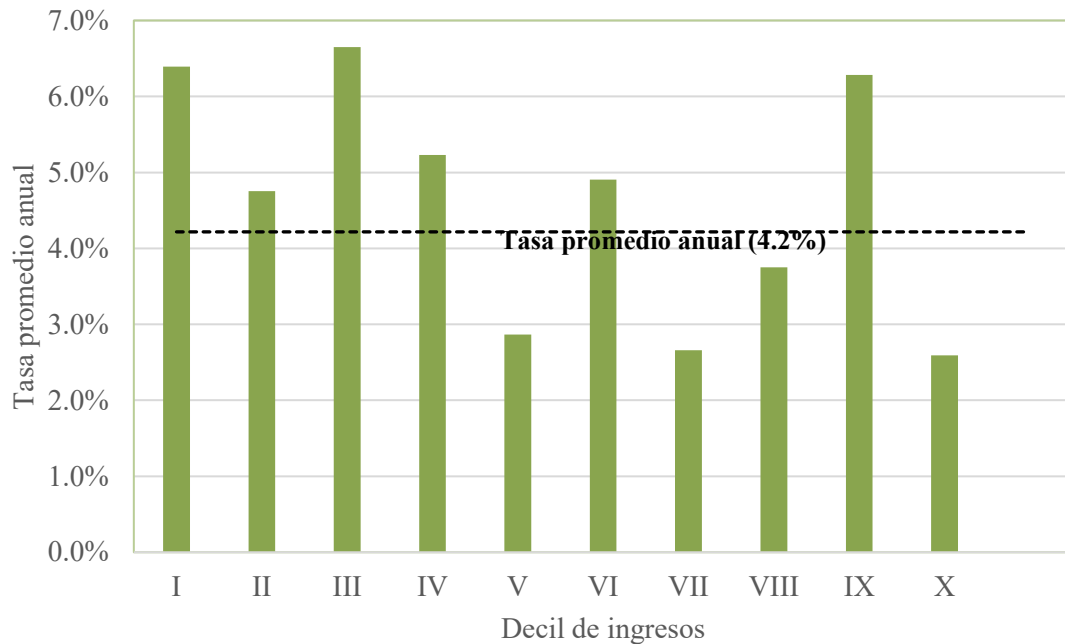


Fuente: Elaboración propia con base en el INEGI, Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2020

En cuanto al crecimiento porcentual en los precios de las rentas que paga cada decil de ingresos, encontramos que los deciles bajos y medios experimentaron un crecimiento mayor en el pago de la renta, comparado con el promedio de los hogares. Entre 2010 y 2020, los deciles I a VI (con excepción del V) tuvieron un crecimiento en el pago del alquiler por encima del promedio de los hogares. Como lo muestra la siguiente gráfica, se observan mayores incrementos en los hogares más pobres que en los hogares más ricos. La línea punteada muestra el crecimiento promedio que entre 2010 y 2020 fue de 4.2 por ciento.

Gráfica 6.

Tasa de crecimiento promedio anual de la renta de viviendas en la Ciudad de México y municipios conurbados por decil de ingresos, 2010-2020



Fuente: Elaboración propia con base en el INEGI, Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2010 y 2020.

La evidencia presentada sugiere que el crecimiento en los precios de las rentas podría estar erosionando aún más la falta de asequibilidad de las viviendas arrendadas para los deciles de ingresos bajos, lo cual a su vez pone en riesgo su seguridad en la tenencia y vulnera el disfrute de su derecho a una vivienda adecuada. Partiendo de este contexto también se desea enfatizar la necesidad de contar con políticas públicas destinadas a grupos de ingresos vulnerables, que les ayude a complementar el alquiler, de modo que otros gastos como alimentación, salud, educación y vestido no se vean desplazados por cubrir el pago del alquiler. Con relación a esta situación el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (ONU-Habitat, 2018) ha señalado que en México se necesitan otorgar apoyos financieros específicos a grupos vulnerables, como por ejemplo subsidios mensuales para el pago del alquiler.

9. Seguridad de la tenencia

La seguridad en la tenencia son las condiciones que garantizan a sus ocupantes la protección jurídica contra el desalojo forzoso, hostigamiento y otras amenazas. Muchos hogares, sobre todo de los primeros deciles de ingresos, no cuentan con un contrato de vivienda, y esto está relacionado con problemáticas como extorsión, abusos y desalojo que enfrentan sobre todo la población más pobre (CONAVI, 2020).

La Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) cuenta con información del uso de contratos de las viviendas arrendadas, pero su representatividad es a nivel estatal y no municipal, por lo que sólo podremos dar cuenta de lo que ocurre en el agregado de cada uno de los tres estados que conforman la ZMVM. De acuerdo con la ENVI, la Ciudad de México es la entidad con el mayor porcentaje de contratos de arrendamiento, ya que 65% de las personas que rentan declararon tener un contrato. Le sigue el Estado de México en donde 55% de las viviendas cuentan con un contrato vigente y finalmente el estado de Hidalgo en donde sólo el 41% de los inquilinos cuentan con uno. A nivel nacional, 54% de las viviendas del país cuentan con un contrato de arrendamiento.

Para comparar la seguridad de la tenencia de las viviendas arrendadas, calculamos el porcentaje de viviendas en propiedad que cuentan con escrituras o título de propiedad de cada entidad federativa. En los tres estados, más del 75% de las personas cuentan con documentos que avalen su propiedad y, por lo tanto, que les brinde seguridad jurídica del inmueble.

En este sentido, se puede advertir que los habitantes que rentan en la ZMVM tienen menor seguridad jurídica que la vivienda en propiedad, por lo que en términos de las políticas públicas sería muy deseable contar con instrumentos normativos que exijan tanto a arrendadores como a inquilinos el uso de contratos.

Tabla 3.

Porcentaje de viviendas arrendadas con contrato y viviendas no arrendadas con escrituras o título de propiedad en las entidades de la ZMVM, 2020

Entidad	% de viviendas que cuentan con un contrato vigente de arrendamiento	% de viviendas que cuentan con escrituras o título de propiedad
Ciudad de México	65%	89%
Estado de México	55%	77%
Hidalgo	41%	83%
Promedio Nacional	54%	82%

Fuente: Elaboración propia con base en el INEGI, Encuesta Nacional de Vivienda 2020 y Códigos Civiles de cada entidad federativa.

El riesgo de ser desalojado está muy asociado con la ausencia de un contrato de arrendamiento, así como con la falta de escrituras y título de propiedad. En este sentido la misma ENVI nos muestra que 17% de los inquilinos en México, consideran tener algún riesgo de desalojo. En el año 2020 en la Ciudad de México 15% de los inquilinos consideraba estar en riesgo de desalojo, 16% en Hidalgo y 17% en el Estado de México.

La falta de empleo y el deterioro de las condiciones económicas de los hogares son otros elementos que inciden en la seguridad de la tenencia de la vivienda arrendada. Recientemente y como consecuencia de la Pandemia por COVID-19, desde principios de 2020 la actividad económica de México empezó a desacelerarse con la consecuente pérdida de numerosos empleos y recortes salariales. Bajo este contexto de emergencia sanitaria, muchos de los hogares que habitan en las entidades federativas de la ZMVM tuvieron dificultades para pagar la renta e incluso algunos tuvieron que dejar la vivienda que arrendaban.

En la publicación de 2020, la ENVI incluyó dentro de su cuestionario dos preguntas relacionadas con el impacto de la pandemia sobre la capacidad para pagar y seguir habitando la vivienda arrendada. Las preguntas fueron las siguientes:

- a) De marzo de 2020 a la fecha, como consecuencia de la pandemia por COVID-19, ¿usted o algún integrante de esta vivienda para pagar la renta, solicitó un préstamo o llegó a un acuerdo con la persona que le renta (pagar después o pagar una parte, etcétera)?
- b) De marzo de 2020 a la fecha, como consecuencia de la pandemia por COVID-19, ¿usted o algún integrante de esta vivienda tuvo que dejar la vivienda que rentaba?

El cuadro siguiente resume los resultados de estas dos preguntas:

Tabla 4.

Impacto de la Pandemia por COVID-19 sobre la capacidad de pagar y seguir arrendando

Entidad	¿Solicitó un préstamo o llegó a un acuerdo con el arrendador?	¿Dejó la vivienda que arrendaba?
Ciudad de México	28.7%	4.2%
Estado de México	21.3%	2.7%
Hidalgo	19.4%	5.7%
Promedio Nacional	25.7%	3.7%

Fuente: Elaboración propia con base en el INEGI, Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

Tal como muestra el cuadro anterior, casi 30% de los inquilinos de la Ciudad de México tuvo problemas con los pagos de la renta en 2020, 21% en el Estado de México y 19% en Hidalgo, lo cual los llevó a solicitar un préstamo o a intentar llegar a un acuerdo con el arrendador, a efecto de seguir ocupando el inmueble. No obstante, en algunos casos esto no fue posible y las personas se vieron obligadas a dejar la vivienda, lo cual fue especialmente notable en el estado de Hidalgo, en donde, de acuerdo con la ENVI, el 6% de los inquilinos tuvieron que dejaron el inmueble.

La problemática en la seguridad de la tenencia, causada por la Pandemia, incluso podría ser aún más dura de lo que a primera instancia muestran los resultados de la ENVI. De acuerdo con el “Sondeo sobre la situación de las personas que residían en viviendas rentadas hipotecadas o prestadas en la CDMX antes y durante la Pandemia”, elaborado por Azuela et al. (2021), el cual es un estudio reciente en la materia, en el que participaron 409 personas de las 16 alcaldías de la Ciudad de México, se reveló que 32% de las personas encuestadas en dicho sondeo tuvieron que cambiar de residencia como consecuencia de la Pandemia, principalmente debido a dificultades

para pagar la renta derivado de la pérdida del empleo, decesos o problemas de salud.

De las personas que tuvieron problemas para pagar la renta, en el 37.6% de los casos el arrendador les otorgó un plazo de pago; en 30.9% de las ocasiones no hubo flexibilidad y se les exigió el pago total y puntual; mientras que en 14.4% de los casos, los inquilinos fueron desalojados. De estos últimos, el sondeo señala que el desalojo se llevó a cabo con actos violentos. Con base en esta información, Azuela et al. (2021) concluyen que es necesario que se reconozca la necesidad de legislar en materia de desalojos bajo una perspectiva de derechos humanos, más allá de lo que prevén los Códigos Civiles, así como llevar a cabo cambios en los Códigos de Procedimientos Civiles para que las personas puedan defenderse ante desalojos, principalmente para las personas que se encuentran en situaciones de vulnerabilidad.

Lo anterior obliga necesariamente a reflexionar sobre las situaciones de vulnerabilidad en el derecho al acceso a una vivienda adecuada a la que están expuestos los grupos de más bajos ingresos cuando se deterioran las condiciones económicas de los hogares. Por el lado de los inquilinos, una buena parte de los hogares que se encuentran en los primeros deciles de ingresos, son especialmente vulnerables cuando se erosionan los mercados laborales. Por otro lado, como veremos más adelante, un número importante de hogares arrendadores, que se encuentra en los deciles bajos y medios de ingresos, dependen también en buena medida de los ingresos que perciben por el alquiler.

En este sentido, consideramos que la orientación de las políticas públicas debe estar encaminada a apoyar a ambos lados del mercado, a través de programas que ayuden a complementar el pago de la renta, y estos programas deberían estar enfocados en los deciles de ingresos más vulnerables. A través de este tipo de apoyos focalizados, se podría garantizar el acceso a la vivienda de los inquilinos de los primeros deciles de ingresos y preservar también el sustento económico de los arrendadores familiares. En los siguientes apartados abundaremos más en las condiciones socioeconómicas de las personas que justifican esta propuesta.

10. Accesibilidad

Una vivienda es accesible cuando el diseño y materialidad considera las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, particularmente de personas con discapacidad (ONU,

2018). La ENVI incluye en su cuestionario ciertas preguntas relacionadas con la percepción de sus habitantes sobre la necesidad de realizar a la vivienda alguna adaptación para personas con discapacidad como poner rampas, ampliar puertas, adecuar baños o poner pasamanos. De acuerdo con sus resultados, a nivel nacional y en las tres entidades federativas que integran la ZMVM, un mayor porcentaje de viviendas arrendadas no requiere ningún tipo de adecuación, en comparación que las viviendas totales.

Tabla 6

Porcentaje de viviendas arrendadas y totales que en 2020 no requerían realizar ningún tipo de adecuación para personas con discapacidad

Entidad	Viviendas arrendadas	Viviendas totales
Ciudad de México	88.4%	84.4%
Estado de México	93.8%	87.8%
Hidalgo	94.4%	82.1%
Promedio Nacional	88.3%	83.1%

Fuente: Elaboración propia con base en el INEGI, Encuesta Nacional de Vivienda 2020

11. Reflexiones finales

De acuerdo con el análisis presentado en este artículo, la vivienda en arrendamiento de la ZMVM cumple mejor que el resto del parque habitacional algunos criterios establecidos por el Programa ONU-Hábitat para considerarse como una vivienda adecuada, entre ellos los de habitabilidad, disponibilidad de servicios, ubicación y accesibilidad.

La principal razón por la cual las personas arriendan una vivienda es la falta de recursos y créditos, por lo cual, para gran parte de la población representa una opción más inmediata de acceder a una vivienda que la propiedad. Lo anterior se relaciona con el hecho de que, principalmente en los deciles de ingresos medios y bajos se observa una mayor proporción de hogares que rentan, llegando a representar hasta el 43% de los hogares del primer decil de ingresos en la Ciudad de México.

A pesar de ser una alternativa más inmediata, la vivienda arrendada no es asequible o está en riesgo de perder su asequibilidad. A esto hay que añadir que en los últimos años se ha observado

un mayor crecimiento de las rentas que pagan los más pobres comparada con el resto de los hogares.

Uno de los principales retos de la política social en materia de vivienda, será lograr dotar de una mayor seguridad de la tenencia del parque arrendado, pues gran parte de la población no cuenta con un contrato de arrendamiento y ello pone en riesgo de sufrir abusos y desalojo principalmente a los más pobres, que son los que en mayor medida rentan una vivienda. La seguridad en la tenencia también está relacionada con el contexto económico, ya que ante acontecimientos que presionan y debilitan las fuentes de empleo, como fue el caso de la Pandemia por COVID-19, los inquilinos no pueden pagar la renta y en ocasiones los lleva a ser desalojados.

El otro gran reto de la política inquilinaria es mejorar el acceso para los inquilinos más pobres, sin afectar a los hogares arrendadores y pequeños propietarios. Muchos de los hogares arrendadores se encuentran en los primeros deciles de ingresos y un número importante subiste gracias al ingreso por renta por lo que es necesario que esta refleje al menos los costos incurridos en llevar a cabo esta actividad.

Con base en estos hallazgos, sostenemos que existe un marco amplio de intervención para la política social en materia de vivienda el cual tendría que estar enfocado en dos vertientes. Por un lado, fomentar el acceso a más vivienda arrendada, que, como demostramos, en ciertas características resulta más adecuada que la vivienda en propiedad, eliminando de una vez por todas, como decía Coulomb “el espejismo de todos propietarios”. La segunda vertiente de intervención es intentar resolver los principales retos de la política inquilinaria: su seguridad en la tenencia y lograr un beneficio mutuo para inquilinos y arrendadores.

Referencias

- Azuela, A., Emanuelli, M., y Murillo, S. (2021). Sondeo sobre la situación de las personas que residían en viviendas rentadas, hipotecadas o prestadas en la CDMX antes y después de la pandemia. <https://www.iis.unam.mx/wp-content/uploads/2022/01/Reporte-Viviendas-Rentadas-Rev2-131221.pdf>
- Castells, M. (2014). *La cuestión urbana* (Cuarta Edición). Siglo Veintiuno Editores.
- Coulomb, R. (2006). La vivienda en arrendamiento. In R. Coulomb y M. Schteingart (Eds.), *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de Hoy*. Miguel Ángel Porrúa/UAM.

- CONAVI (2020). Programa Nacional de Vivienda 2019-2024. Recuperado el 30 de agosto de 2022 de https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/513675/Programa_Nacional_de_Vivienda_2019-2024.pdf
- CONEVAL. (2020). La política social en el contexto de la pandemia por el virus SARS-CoV-2 (COVID-19) en México. https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/IEPSM/Documents/Politica_Social_COVID-19.pdf
- Harvey, D. (2012). Ciudades rebeldes : del derecho de la ciudad a la revolución urbana. Varona.
- INEGI (2019). Censos Económicos 2019: Sistema Automatizado de Información Censal (SAIC). Recuperado el 30 de mayo de 2022 de INEGI: <https://www.inegi.org.mx/app/saic/default.html>
- INEGI (2020). Censo de Población y Vivienda 2020: Microdatos, Bases de datos del cuestionario ampliado. Recuperado el 30 de mayo de 2022 de INEGI: <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/#Microdatos>
- INEGI (2020). Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares. Características de las viviendas que habitan los integrantes del hogar. Recuperado el 20 de septiembre de 2021 de INEGI: <https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2020/#Microdatos>
- INEGI (2020). Encuesta Nacional de Vivienda 2020: Microdatos. Recuperado el 1 de junio de 2022 de INEGI: <https://www.inegi.org.mx/programas/envi/2020/#Microdatos>
- Lefebvre, H. (2003). The Urban Revolution. Universidad de Minnesota.
- ONU-Habitat. (2010). El derecho a una vivienda adecuada Folleto informativo N o 21/Rev.1. https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf
- ONU-Habitat. (2018). Vivienda y ODS en México. ONU-Habitat. https://publicacionesonuhabitat.org/onuhabitatmexico/VIVIENDA_Y_ODS.pdf
- Ponce, G. (2015). Vivienda en renta: Una posibilidad de política para asegurar el derecho a una vivienda digna. *Política y Sociedad*, 5(25), 20–48.
- Pradilla, E. (1987). Capital, estado y vivienda en América Latina (1987th ed.). Fontamara.
- Secretaría de Educación Pública (2021). Dirección General de Planeación y Estadística Educativa

de la Secretaría de Educación Pública: Sistema Interactivo de Consulta. Recuperado el 15 de octubre de 2021 de: <https://www.planeacion.sep.gob.mx/principalescifras/>

Secretaría de Salud (2020). Dirección General de Información en Salud. Recuperado el 30 de noviembre de 2021 de: http://www.dgis.salud.gob.mx/contenidos/basesdedatos/Datos_Abiertos_gobmx.html

SEDATU, CONAPO e INEGI. (2015). Delimitación de las zonas metropolitanas de México (SEDATU, CONAPO, & INEGI, Eds.). <https://www.gob.mx/sedatu>

Sobrino, J. (2020). Viviendas en renta en ciudades mexicanas. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 36(1), 9–48. <https://doi.org/10.24201/edu.v36i1.1923>

Topalov, C. (2006). La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis. Universidad de Buenos Aires.

Notas _____

¹ A esto hay que añadir otras formas de acceso que pueden poner en riesgo a la población como gran parte de las viviendas autoconstruidas o las viviendas en procesos de deterioro (Pradilla, 1985).

² Fuente: Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI. Disponible en <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>

³ Fuente: INEGI, Catálogo Único de Claves de Áreas Geoestadísticas Estatales, Municipales y Localidades, versión web, disponible en: <https://www.inegi.org.mx/app/ageeml/>

⁴ Los municipios de la ZMVM no contemplados en el marco muestral de la ENIGH 2020 son Amecameca, Atlautla, Axapusco, Cocotitlán, Chiconcuac, Ecatzingo, Hueypoxtla, Juchitepec, Nopaltepec, Otumba, Papalotla, San Martín de las Pirámides, Temamatla, Tenango del Aire, Teotihuacán, Tepetlaoxtoc, Tepetlaoxtoc, Tepetlixpa, Tepotzotlán, Tequixquiac, Tlalmanalco y Tonanitla.

La cerrocultura: el uso de los cerros de la ciudad de Hermosillo

Cerro Cultura: The Use of Hills in Hermosillo City

*José Enrique Mc grew Zazueta **

Resumen: La presente ponencia está basada en la investigación: la cerrocultura: el uso de los cerros de la ciudad de Hermosillo. La hipótesis propuesta consiste en que los tres cerros analizados de la ciudad de Hermosillo contienen significados únicos para quienes los frecuentan. Para abordar este tema se revisaron artículos relacionados al urbanismo. Para reunir información empírica, se utilizó la metodología cuantitativa, se realizaron encuestas a 63 individuos que visitaban los tres cerros analizados de Hermosillo, Encuestas realizadas en el periodo de febrero y marzo de 2022, con la finalidad de hacer un descriptivo y comparativo.

Abstract: The following presentation is based on the investigation: Cerro Cultura: The Use of Hills in Hermosillo City. The proposed hypothesis is that the three hills analyzed in the city of Hermosillo contain different meanings for those who frequent them. Articles related to urban planning were reviewed. To gather empirical information, the quantitative methodology was used, surveys were carried out on 63 individuals who visited the three hills analyzed in Hermosillo, Surveys carried out in the period of February and March 2022, with the purpose of making a descriptive and comparative.

Palabras clave: cerro; espacio urbano; urbanismo; imaginario social.

Planteamiento del Problema

En la ciudad de Hermosillo podemos encontrar diversos elementos en donde la sociedad interactúa, partes de la ciudad en donde las personas adquieren una identidad, una cultura, una imagen, etcétera. En la ciudad de Hermosillo se pueden encontrar tres ubicaciones en donde las personas interaccionan: El cerro del Bachoco, El cerro de la Campana y El cerro de la Virgen. El objetivo de esta investigación es hacer un análisis tanto descriptivo como comparativo. Para responder a las siguientes interrogantes: ¿Quiénes van a los cerros? ¿Qué edad tienen? ¿Dónde trabajan? ¿En

* José Enrique Mc grew Zazueta, Estudiante de licenciatura en sociología en la Universidad de Sonora. Josemza23@hotmail.com

Delgado Campos, Javier y José Gasca Zamora, coords. 2023. *La ciudad contemporánea desde miradas contrapuestas: sostenibilidad, innovación, urbanismo neoliberal, mercado inmobiliario y gentrificación*. Vol. XVI de *Las ciencias sociales en la pos-pandemia*. Cadena-Roa, Jorge y Armando Sánchez Vargas, coords. México: COMECOS.

dónde viven? ¿Visitan los cerros solos o acompañados? ¿Por qué razón visitan estos cerros: trabajo, diversión o alguna otra razón?

Esta investigación tiene la finalidad de aportar al análisis de los espacios urbanos y su relación con la sociedad, ya que es en la ciudad y en el espacio público donde las personas se desarrollan y entablan relaciones sociales. Por lo que es un tema de importancia para las investigaciones sociales. Un aspecto que se debe tomar en cuenta sobre esta investigación es tanto la viabilidad como las deficiencias de este, primeramente, poco se ha investigado acerca de estos cerros, lo que significa que la literatura sobre el tema es escasa. En segunda, el alcance de esta investigación se ve limitado por el tiempo que se dispone, por lo que la información recabada en esta investigación puede que no termine de ofrecer todo el panorama del fenómeno, Además, debido a las dinámicas que se establecen en algunos cerros, es probable que sea necesario recuperar datos en momentos específicos del año, lo que dificulta la recolección de información. Para continuar, se desarrollará una descripción geográfica de los tres cerros que se involucran en esta investigación:

El cerro del Bachoco se encuentra ubicado al extremo noroeste de la ciudad de Hermosillo entre el cruce de los bulevares Morelos y Juan Bautista Escalante. El cerro del Bachoco cuenta con algunas especies típicas de la flora hermosillense además de algunos insectos y lagartos. Este cerro se encuentra en propiedad privada, sin embargo, esta área tiene acceso público sin ningún tipo de control ni cuota de entrada. Para llegar al cerro es necesario salir de la vialidad de la ciudad y tomar un camino de tierra. Por el sector, podemos apreciar algunas rampas antes de comenzar a caminar cuesta arriba.

El cerro de la Campana se encuentra aproximadamente al sur del centro de la ciudad, este cerro está rodeado por varias colonias. Es posible acceder al cerro a través de la calle Cucurpe, cerca de la calle Av. Rosales. Este cerro cuenta con la peculiaridad de tener suelo pavimentado, lo que permite el acceso de vehículos y fácil movilidad entre los peatones. En la cima del cerro, se encuentra la zona del mirador, un lugar que cuenta con un puesto de comida, una explanada grande donde es posible estacionar autos, algunas construcciones que permiten a los visitantes sentarse, además de postes de luz. En otra zona del cerro, existen antenas de telecomunicación instaladas en un área cerrada para los peatones, este se encuentra en la zona más alta del cerro.

El cerro de la virgen se encuentra localizado en el sur de la ciudad, Se encuentra por la carretera Hermosillo-Guaymas, para ello es necesario tomar un camino de tierra hasta llegar a una puerta cercada, en donde se solicita un cobro monetario, además se indica que la finalidad de solicitar dinero es para mantener limpio el lugar. Una vez dentro, podemos encontrar una gran explanada de tierra. más al este, el cerro cuenta con un camino en forma de escaleras para llegar a la zona del mirador, Durante el trayecto a la cima se pueden observar diversas esculturas de la virgen de Guadalupe, algunas capillas y losetas de cerámica que se encuentran unidos al cerro en donde están inscritos fechas, nombres, etcétera. El cerro tiene pintada una virgen de Guadalupe, razón de su nombre. Además, se encuentra fauna y flora sonoreNSE, existen algunos puestos para comprar artículos, en su mayoría de significado religioso.

Objetivo

El objetivo de esta investigación es comparar los diferentes grupos que utilizan los cerros de la ciudad de Hermosillo. Así como conocer acerca de los usuarios de los cerros que nos permita determinar las causas del uso de los cerros y las diferencias o semejanzas de estos.

Marco Teórico.

En su trabajo, Ortiz (2004) recoge conceptos como el de sentido de lugar y sentido de pertenencia para explicar la importancia que del lugar además de afirmar que “Las personas necesitan identificarse con un grupo o un territorio específico, a la vez que necesitan sentirse parte de un colectivo y arraigados en un lugar concreto” (Guitart, 2004: 163) Para explicar los conceptos anteriormente mencionados, Ortiz recoge a varios autores como Doreen Massey (1995) y afirma que el sentido de lugar es útil para analizar el espacio ya que los individuos lo dotan de significados, volviéndose así algo abstracto y genérico. Además, explica que la especificidad y la identidad de un lugar “no son solamente el resultado de la complejidad y el conjunto de relaciones sociales, intercambios, prácticas y experiencias que allí se establezcan” (Massey, 1995, citado en Guitart, 2004: 165) ya que el contexto histórico, geográfico y las relaciones externas con otros lugares también son relevantes para ello. Retomando a Ortiz, comenta que los lugares están en continuo proceso de formación, puesto que los lugares son dinámicos y fluidos. Además, añade que en los

lugares se puede encontrar más de una identidad y una cultura, por lo que “las fronteras no son necesarias para su conceptualización” (Guitart, 2004: 165).

Las personas que utilizan los cerros de forma habitual han dotado al lugar de significados, dándole así una peculiaridad que la diferencia de otros lugares. Además, como se mencionó anteriormente, en los lugares pueden presentarse más de una identidad diferente, por lo que es posible encontrar diferentes grupos que no comparten el mismo capital económico, capital cultural, lugar de residencia, entre otras cosas. Sin embargo, a pesar de encontrar diferencias entre los habitantes que lo utilizan, todas sus experiencias individuales forman parte de la historia del cerro y así podemos notar a lo que se refiere el concepto de ciudad-memoria, como las experiencias y las anécdotas se convierten en parte de la historia que suscita recuerdos. Además de ver como esta se encuentra sometida tanto al pasado como al futuro (Augé, 1998: 113).

Otros conceptos para abordar la cultura urbana y los cerros son los que nos ofrece Hiernaux, en su trabajo habla acerca del imaginario y lo define como una capacidad que los humanos poseemos y utilizamos para otorgar una representación o un significado, además agrega que “en la formación del imaginario se ubica nuestra percepción transformada en representaciones a través de la imaginación, proceso por el cual la representación sufre una transformación simbólica. El imaginario es justamente la capacidad que tenemos, de llevar esta transformación a buen término” (Hiernaux, 2007: 20). Más adelante, comenta que el imaginario permite crear imágenes con las cuales podemos guiar nuestro actuar, por lo que el imaginario es “un proceso dinámico que otorga sentido a la simple representación mental y que guía la acción.”

Siguiendo con Hiernaux, nuestra capacidad de percepción permite transformar los objetos en imágenes, sin embargo, no significa que las interpretemos de la misma manera. El ser humano puede crear imágenes de lugares que no ha visitado, ya sea por que lo vio en internet, en algún medio de comunicación o porque escucha de alguien más acerca de ello. Por otro lado, estas imágenes pueden ser reinterpretadas continuamente, esto en consecuencia de la adquisición de nuevos conocimientos. Aterrizando estos conceptos con el espacio urbano y los cerros. Una persona puede producir imágenes de los cerros y asignarles significado, conceptos, sentimientos, valores, entre otras cosas, sin siquiera tener que verlo o visitarlo. Además, estos significados pueden cambiar por aquellos rumores, noticias, anécdotas, experiencias, etc. cerca del cerro.

Santoyo utiliza el concepto de representaciones sociales para el análisis urbano, este concepto se define como un proceso cognitivo que sucede entre el sujeto y el colectivo, con el cual pueden construir elementos simbólicos o materiales.

Las representaciones sociales son capaces de orientar al individuo dentro de un contexto social y darle sentido de organización y experiencia. Corresponden a un sistema de creencias, valores, ideas y prácticas, cuyas funciones son establecer el orden que capacita a los individuos para orientarse en su mundo social y dominarlo. (Santoyo, 2018: 56)

Además, estas representaciones permiten la comunicación entre participantes de una comunidad y los dota de un código que les permite nombrar y clasificar diversos objetos.

Para entender cómo el concepto de representaciones sociales se relaciona con el análisis urbano hay que explicar un concepto adicional: los imaginarios urbanos. En el trabajo de Lacarrieu se hace una comparación entre el concepto de imagen e imaginarios urbanos, recurriendo tanto a autores que los diferencian, así como autores que los definen como sinónimos. Así mismo, la autora se inclina por una definición que asume a las imágenes y a los imaginarios como asuntos de diferente orden, explicando que “el imaginario urbano constituye una dimensión por medio de la cual los distintos habitantes de una ciudad representan, significan y dan sentido a sus distintas prácticas cotidianas en el acto de habitar; constituye una dimensión en la que se establecen distintas identidades, pero también, se reconocen diferencias” (Lacarrieu, 2007: 54). A pesar de que la autora argumenta que las representaciones sociales se diferencian de los imaginarios urbanos (puesto que los imaginarios urbanos solo se concentran en los asuntos simbólicos-culturales de la ciudad), ambos “permiten estructurar y organizar el mundo social a partir de la construcción de modelos que operan simbólicamente a través de discursos y prácticas concretas” (Lacarrieu, 2007: 55).

Las representaciones sociales y los imaginarios urbanos nos permiten analizar el uso de los cerros, acercarnos a cómo los habitantes de la ciudad mantienen ciertas ideas, creencias, valores y prácticas sobre los cerros. Así, podemos conocer cómo las imágenes de los cerros se dotan de símbolos y significados que traen como consecuencia ciertas prácticas.

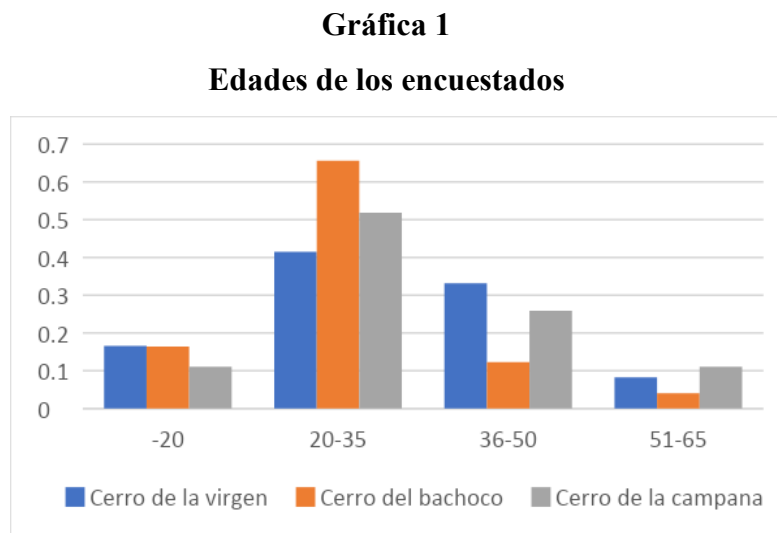
Metodología

Se levantó una encuesta a 63 personas en los 3 diferentes Cerros de la ciudad. La encuesta contiene

42 ítems que hacen referencia al uso de los cerros de la ciudad (Actividades que realizan, frecuencia con la que visitan el cerro, etcétera.), datos demográficos del visitante de los cerros y su percepción acerca del cerro.

Presentación y análisis de resultados

En los primeros apartados que hacen referencia a los datos demográficos de los encuestados, podemos percatarnos que gran parte de la población encuestada en los tres cerros se encuentran entre los 20 y los 35 años (Gráfica 1).



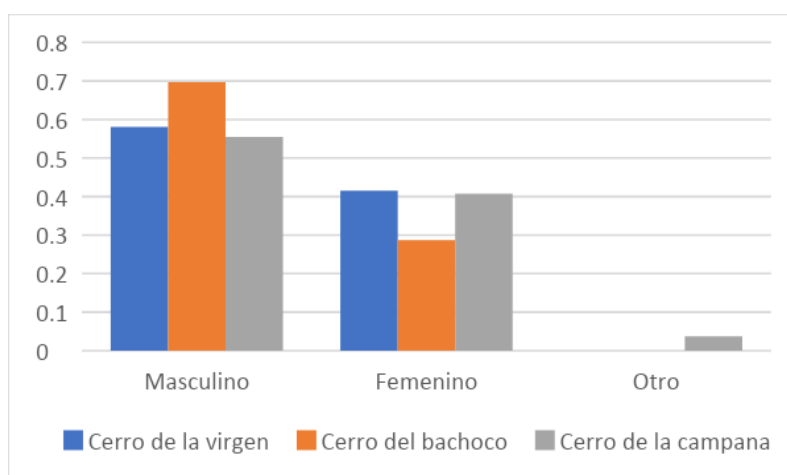
Fuente: Elaboración propia a partir de datos recogidos en la encuesta.

Además, las encuestas apuntan a que la mayoría de los encuestados son de sexo masculino para la totalidad de los cerros, el intervalo de encuestados en los tres cerros va aproximadamente entre el 55% y el 70% mientras que la muestra de sexo femenino ronda alrededor del 28% y el 42%, siendo El Cerro del Bachoco la población con menos mujeres encuestadas (Gráfica 2).

Respecto a la situación laboral y académica de los encuestados, podemos observar que, en el caso de los tres cerros, la muestra resalta en los visitantes que solamente están en el mundo laboral, exceptuando El Cerro de la Virgen y El cerro de la campana, ya que en el caso del primero se destaca ligeramente las personas que solamente estudian y en el caso del segundo se observa que varios de los encuestados suelen trabajar y estudiar al mismo tiempo. El porcentaje de

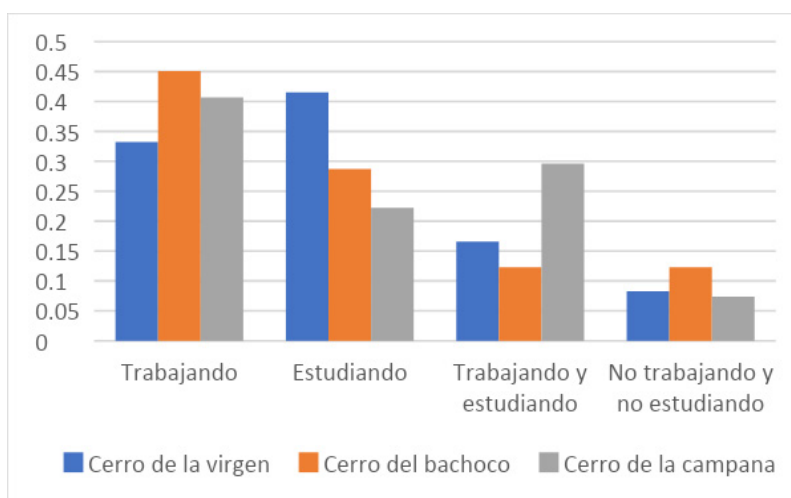
encuestados que se encuentran en situación exclusivamente laboral es alrededor del 33% y el 45% de los encuestados (Gráfica 3).

Gráfica 2
Sexo de los encuestados



Fuente: Elaboración propia a partir de datos recogidos en la encuesta.

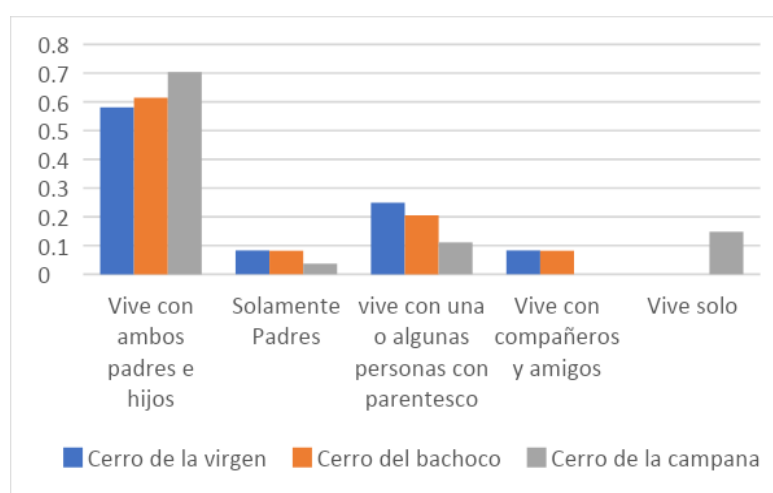
Gráfica 3
Situación laboral y académica



Fuente: Elaboración propia a partir de datos recogidos en la encuesta.

En relación con la situación habitacional de los encuestados, el porcentaje de personas que viven solamente con sus padres y hermanos es mayor al 58% en el caso de los tres cerros, aunque es importante destacar que en el caso del Cerro de la Virgen, casi el 25% de la muestra vive con una persona de parentesco o vive con familiares además de su familia nuclear. Además, es en El cerro de la Campana donde contamos con una muestra de visitantes que viven con compañeros y amigos (Gráfica 4).

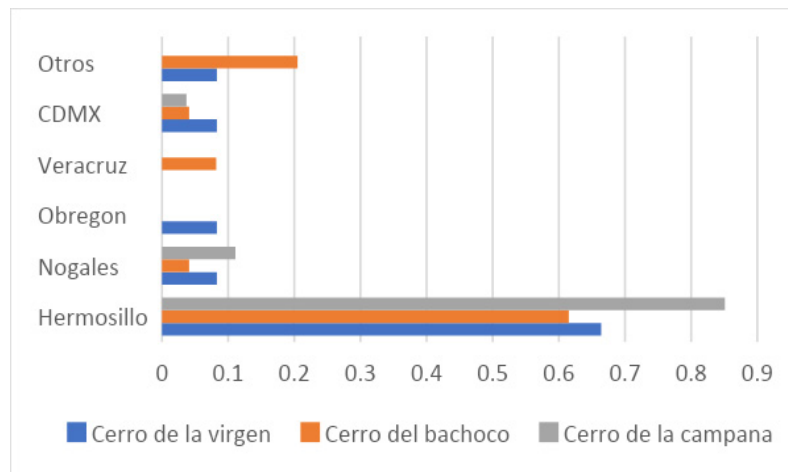
Gráfica 4
Situación de convivencia habitacional



Fuente: Elaboración propia a partir de datos recogidos en la encuesta.

En los ítems relacionados con la localidad de origen, a pesar de que un porcentaje mayor al 60% de la muestra corresponde a la ciudad de Hermosillo, es interesante destacar que existen visitantes con otra localidad de origen, como Obregón, Nogales, Ciudad de México, entre otros. La mayoría de las personas que no originarias de la ciudad se encuentran mayormente entre El Cerro del Bachoco y El Cerro de la Virgen, Sin embargo, es importante destacar que, en el caso del primer cerro, la mayoría de la muestra llegó con la finalidad de residir en la ciudad, en el caso del segundo, encontramos alrededor de un 20% de la muestra que se encuentra de manera temporal en la ciudad (Gráfica 5).

Gráfica 5
Localidad de Origen

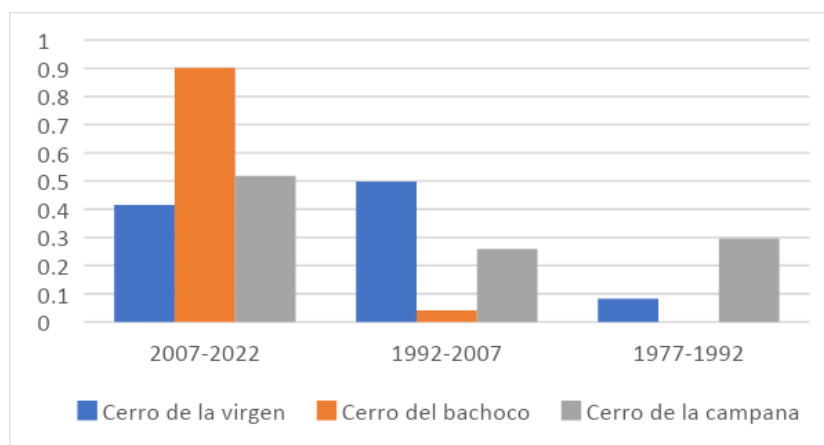


Fuente: Elaboración propia a partir de datos recogidos en la encuesta.

En relación con el año y razón de asistencia del cerro, podemos observar que en el caso del Cerro de la virgen aproximadamente la mitad de los encuestados asistieron por primera vez en los últimos 30 años, en donde la edad de la muestra era menor de 20 años, por otro lado, la otra mitad restante comenzó a asistir a una edad adulta. La situación del Cerro de la Campana es diferente, ya que, solamente el 20% de las personas comentaron que la primera vez que asistieron al cerro ya contaban con una edad mayor a 20 años. Por otro lado, en el caso del Cerro del Bachoco es similar al de la virgen, ya que un 57% de los encuestados contaba con una edad mayor a 20 años cuando asistió por primera vez al cerro (Gráfica 6).

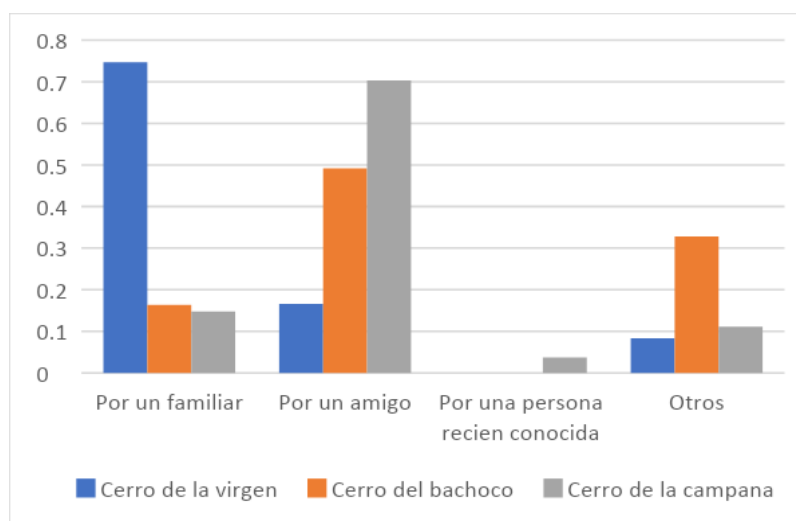
La razón por la que comenzaron a asistir varía en los tres cerros, para el caso de los 70% encuestados del Cerro de la Virgen, fue un familiar quien los invitó o los acompañó al cerro. En el caso del Cerro de la Campana, Un 70% de los encuestados afirma que fue un amigo quien los invitó a asistir al cerro. Finalmente, la mitad de los encuestados en El Cerro del Bachoco afirma que un amigo los invito, mientras que el resto de los encuestados comenta haber asistido porque escucho de él en algún medio o en alguna charla o bien fueron invitados por un familiar (Gráfica 7).

Gráfica 6
Año de primera asistencia



Fuente: Elaboración propia a partir de datos recogidos en la encuesta.

Gráfica 7
Razón de asistencia

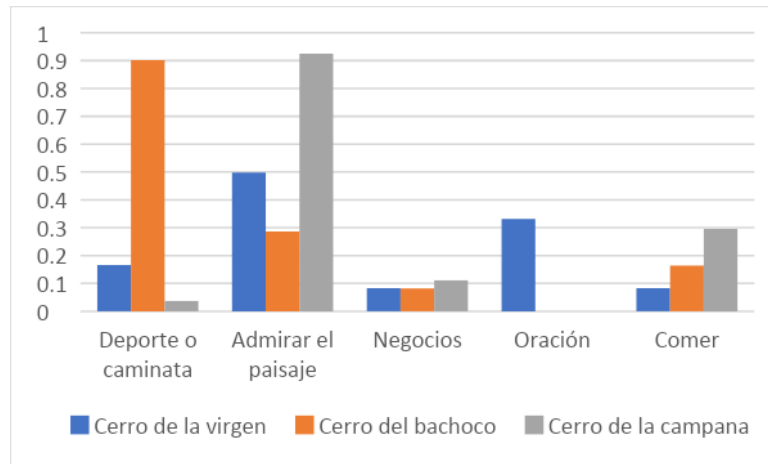


Fuente: Elaboración propia a partir de datos recogidos en la encuesta.

En el apartado en el que se especifica las actividades y explicaciones para utilizar el cerro podemos observar que las razones varían entre los grupos (Gráfica 8 y 9). En el caso de los encuestados del Cerro de la Campana, podemos observar que el 90% de los encuestados disfrutan

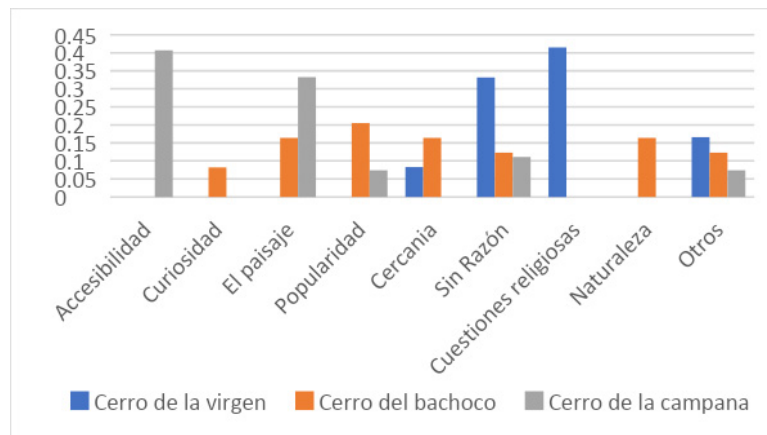
de la vista que ofrece la zona del mirador, además de que en ocasiones suelen visitarlo para ir a comer. Los encuestados comentan que la razón por la que utilizan el cerro y no otro lugar como un parque u otro cerro, es debido a su accesibilidad y la vista tan particular que ofrece, ya que este cerro cuenta con la peculiaridad de poder subirlo en auto. La situación del Cerro de la Virgen es variada, ya que, a pesar de que la actividad destacable en las encuestas fue la admiración del paisaje (Ya que este cerro cuenta con la pintura de una Virgen), La muestra comenta hacer otras cosas, como la oración para Dios, deporte, caminata y comer. La utilización de este cerro es variada debido al diseño del espacio. Como mencionamos más arriba, El Cerro de la Virgen cuenta con una explanada amplia en donde las personas pueden organizar una comida, además, la forma de subir el cerro es a partir de escaleras y durante el trayecto podemos encontrarnos con varios barandales, lo que permite cierta seguridad al momento de estar subiendo el cerro. Gran parte de los encuestados afirman que utilizan el Cerro por dos cosas: La primera es porque en ella ocurren eventos o son días en donde la gente suele ir a misa, rezar, visitar a la virgen, entre otras cosas. La segunda es porque las personas son jóvenes y deciden acompañar a sus familiares a visitar el cerro. En el caso del Cerro del Bachoco, la muestra afirma que la actividad principal para asistir al cerro es lo relacionado al ejercicio (Con algunas excepciones). En segundo lugar, la población admira el paisaje que ofrece estar en la cima del cerro, Sin embargo, este es visto como un elemento adicional al momento de ir a ejercitarse. Hay encuestados que no utilizan el cerro para el deporte, sino que van a pasear y aprovechan para admirar el paisaje o comer. La razón de utilizar este cerro es la más variada en comparación a los otros dos. La naturaleza, la popularidad, la cercanía y la curiosidad son los aspectos más destacables de la razón de su uso.

Gráfica 8
Actividades realizadas en el cerro



Fuente: Elaboración propia a partir de datos recogidos en la encuesta.

Gráfica 9
Razones para la utilización del cerro

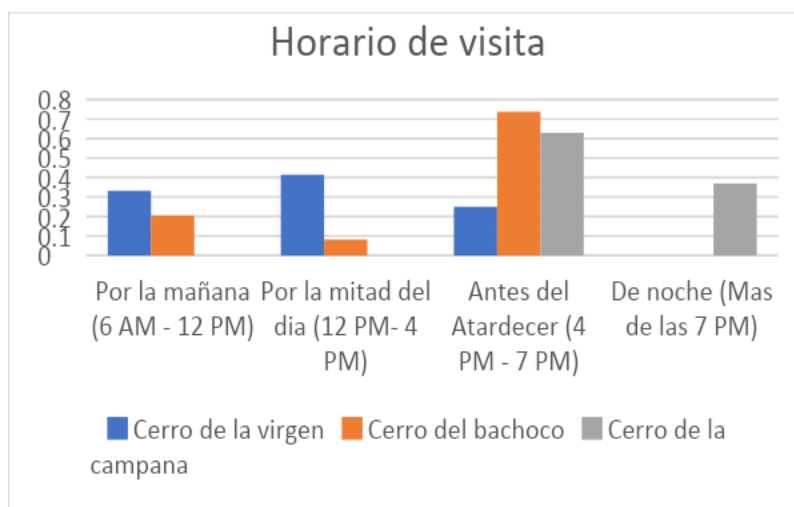


Fuente: Elaboración propia a partir de datos recogidos en la encuesta.

En los ítems relacionados con el horario de visita (Gráfica 10, 11 y 12), podemos encontrar diferencias notorias entre los cerros. El caso del Cerro de la Virgen consiste en que los encuestados afirman que el horario de visita del cerro es entre la mañana y unas horas más tarde de la mitad del día, Ya que estas actividades que se realizan en el cerro son vistas como actividades diurnas, además, el cerro de la Virgen suele estar cerrado pasando las 18:00 hora local. Los encuestados

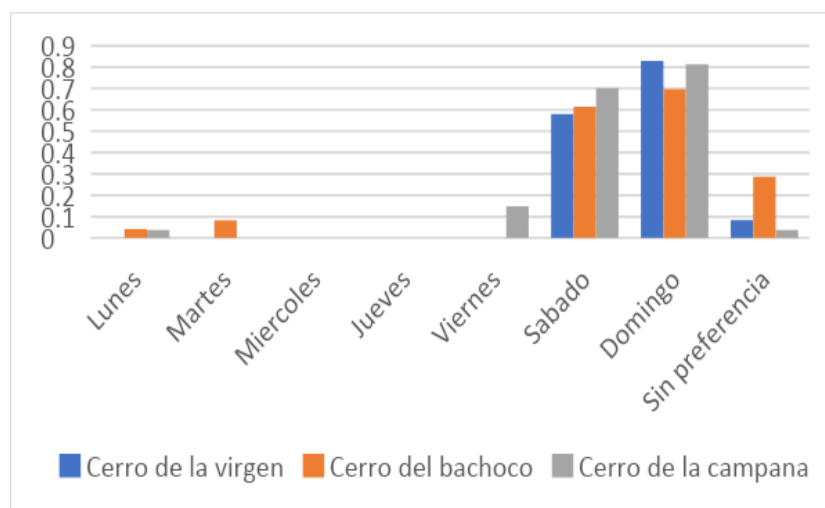
también comentan que los días más usuales de visita son los fines de semana, con una ligera diferencia a favor del domingo, agregaron que la razón de esos días se debe en especial a la disponibilidad entre las personas que asisten al cerro, ya que ellos tienen días de descanso, por lo que los fines de semana son ideales para los encuestados el poder realizar actividades en familia, o bien, estos ya cuentan con actividades que se han vuelto tradición. Al momento de preguntar acerca de sus meses de preferencia para asistir, los encuestados afirman evitar el verano, sin embargo, hay dos meses que destacan en los encuestados: abril y diciembre, Esto debido a que son en esos meses donde más eventos relacionados con la religión hay. En el caso del Cerro de la Campana, los encuestados afirman asistir al cerro después de las 16:00 hora local. Esto probablemente se debe a que, durante esas horas, es donde la gente que asiste más temprano al cerro de la campana puede admirar la vista que ofrece la puesta de sol, la gente que asiste después de la puesta de sol puede observar la ciudad y sus luces, además de que el cerro ya cuenta con una cantidad considerable de personas para las 19:00. Los visitantes del Cerro de la Campana, al igual que El Cerro de la Virgen, suelen visitar el cerro los fines de semana o incluso algunos asisten los viernes. La razón de asistir esos días concuerda entre casi la totalidad de los participantes, los fines de semana son los días con mayor disponibilidad para la muestra. Los encuestados añaden que los meses donde suelen asistir al cerro de la campana son entre el primer y último trimestre del año. Lo más probable de esto se debe a las temperaturas de la ciudad, ya que en verano Hermosillo puede alcanzar temperaturas en las cuales la muestra prefiere no experimentar, así que optan por buscar lugares que de preferencia no estén al aire libre. El caso del Cerro del Bachoco es distinto en relación con los otros dos cerros de la ciudad, La muestra prefiere asistir en dos momentos del día: cuando recién sale el sol o cuando está a punto de esconderse. Suelen evitar la mitad del día. Además, a pesar de que la mayoría de los encuestados prefiere asistir los fines de semana, es en este cerro donde más gente no cuenta con días de preferencia, algunos afirman no tener preferencia porque su visita es más esporádica o porque su visita es más constante durante la semana. Lo mismo ocurre al momento de preguntar por los meses de preferencia. A pesar de que, al igual que los demás cerros, la muestra afirma evitar las temporadas de calor en la ciudad, nuevamente es el cerro donde más destaca en no tener preferencia en los meses en los que se asiste, esto probablemente por la misma razón que los días de preferencia.

Gráfica 10
Horarios de visita



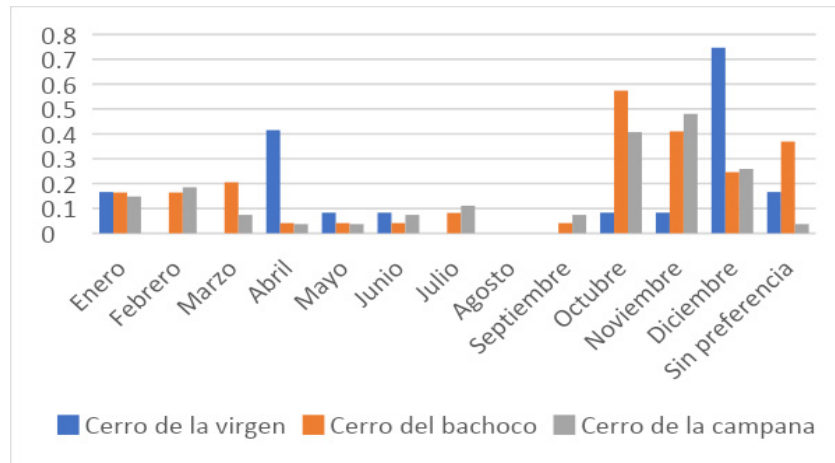
Fuente: Elaboración propia a partir de datos recogidos en la encuesta.

Gráfica 11
Días usuales de visita



Fuente: Elaboración propia a partir de datos recogidos en la encuesta.

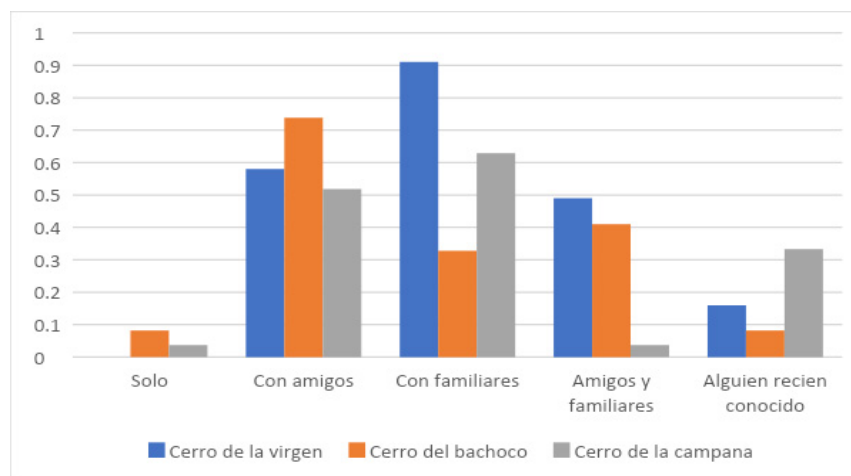
Gráfica 12
Meses usuales de visita



Fuente: Elaboración propia a partir de datos recogidos en la encuesta.

En la tabla donde se refiere a la asistencia que tienen los encuestados con respecto a visitar el cerro (Gráfica 13), para los tres cerros investigados es muy poco usual asistir a los cerros en solitario, usualmente los encuestados asisten con amigos o familiares (De manera separada y juntos al mismo tiempo). En el caso particular de visitar el cerro con alguien recién conocido, esta práctica es mucho más común en el cerro de la campana que en los demás cerros analizados.

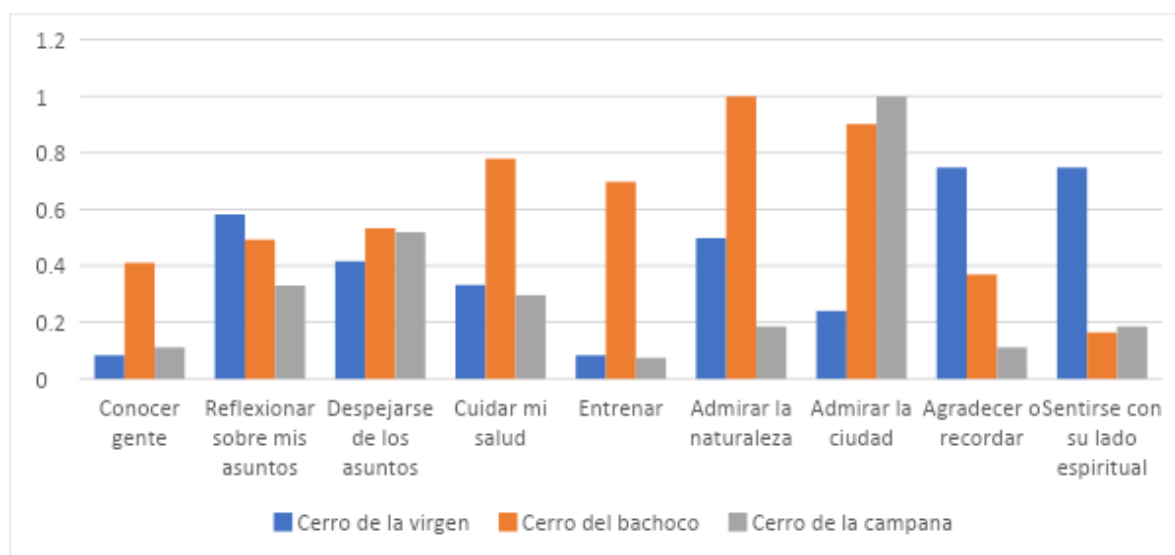
Gráfica 13
Asistencia de los encuestados en la visita



Fuente: Elaboración propia a partir de datos recogidos en la encuesta.

Respecto a la percepción de los encuestados en relación con la función del cerro (Gráfica 14), las funciones son variables. En el caso del Cerro de la Virgen, una de las funciones más destacables son las de agradecer o recordar buenos momentos, conectarse con su lado espiritual, despejarse de los asuntos y reflexionar sobre los mismos. Algunos de los encuestados comentan que asistir a este cerro tiene la función de cuidar de su salud, este enfocado al ámbito más espiritual que físico. En el caso del Cerro de la Campana las funciones del cerro se enfocan mayormente en admirar la ciudad, además de poder reflexionar o despejarse acerca de sus asuntos. El Cerro del Bachoco se destaca por varios aspectos, donde destaca más la admiración de la naturaleza y la ciudad, añadido a cuidar la salud y entrenar o practicar deporte. Además, en este último cerro también parece tener una función de conocer gente nueva y conectarse con su lado espiritual.

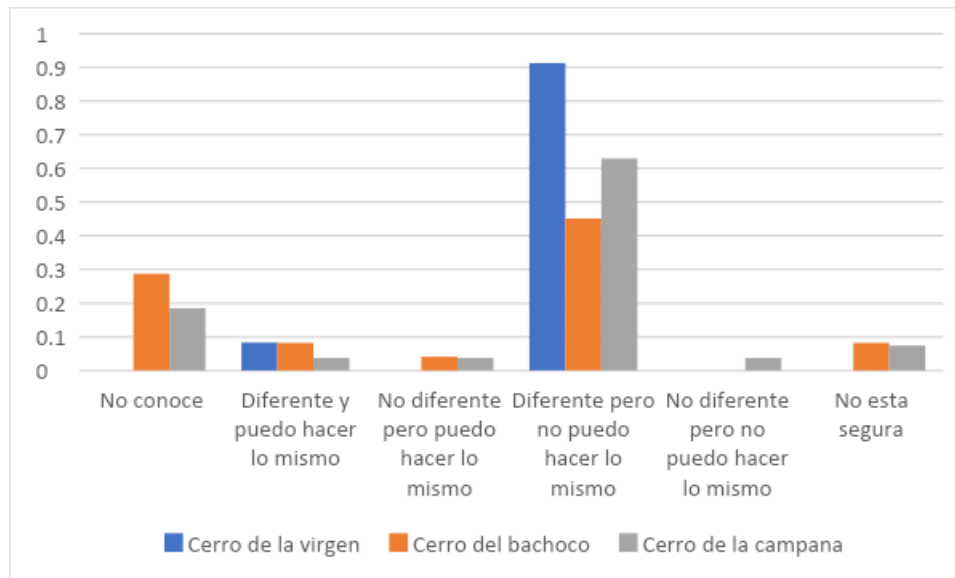
Gráfica 14
Función del cerro



Fuente: Elaboración propia a partir de datos recogidos en la encuesta.

Finalmente, en la percepción de los encuestados frente a los otros cerros (Gráfica 15), la mayoría de la población que conoce otros cerros de la ciudad considera que el cerro al que asisten no puede compararse de ninguna forma frente a los demás.

Gráfica 15
Percepción ante otros cerros de los encuestados



Fuente: Elaboración propia a partir de datos recogidos en la encuesta.

Conclusiones

Después de haber analizado los datos de la investigación, podemos destacar que la dinámica de los cerros tiene aspectos similares y diferentes, esto en sus horarios de uso, sus funciones, su diseño, entre otros. La información que nos ofrecen los encuestados de los diferentes cerros de la ciudad coinciden en una función específica de todos los cerros: la convivencia. Pues estos cerros, cumplen la función de ser un espacio en el que las personas se reúnen, aunque no significa que se reúnan por las mismas razones. Algunos cerros son usados para reunirse con amigos, otros con la familia, incluso algunos cerros son utilizados con la finalidad de ser parte de un colectivo o conocer a alguien. Estos espacios de convivencia, a pesar de que sus diseños sean diferentes e incluso podemos debatir sobre el grado de seguridad de cada uno de ellos, son utilizados por las personas porque perciben que están destinados para ello. Después de una semana de rutina debido al empleo o al estudio, los encuestados buscan compartir con sus personas apreciadas un momento de su tiempo libre, independientemente del uso que le den, y utilizan los cerros para llevarlo a cabo. Las encuestan señalan que es la comunidad quien se ha encargado de apropiarse de estos espacios, debido a que la intención de ir a estos cerros es debido a transmisión de boca en boca (aunque

tampoco podemos negar la existencia de eventos ligados al uso de estos cerros que son celebrados desde décadas más atrás, pero no excluye la existencia de comunidades que fomentan el uso de estos). Finalmente, procederé a ofrecer cuestionamientos que invitan al análisis de los cerros que no fueron respondidos en esta investigación debido a las limitaciones del trabajo pero que pueden aportar al debate del imaginario y el espacio urbano: ¿Cuáles fenómenos afectan el uso de los cerros y cómo los visitantes modifican sus prácticas para llevarlas a cabo? ¿Cómo fue la transformación del espacio en la ciudad y como este ha orillado a los visitantes de los cerros a cambiar sus prácticas? ¿Existen otros cerros en la ciudad de Hermosillo que sean utilizados y tengan prácticas diferentes a las mencionadas en este trabajo? La finalidad de todas estas preguntas es ofrecer un panorama más amplio de lo que es la ciudad de Hermosillo y cómo los ciudadanos han mantenido prácticas a pesar de la transformación urbana que la ciudad ha generado históricamente.

Bibliografía

- Augé, Marc (1998). *Viaje imposible*. Barcelona: Gedisa.
- Hiernaux, Daniel (2007). “Los imaginarios urbanos: de la teoría y los aterrizajes en los estudios urbanos”. *Eure*, 33(99), 17-30.
- Lacarrieu, Mónica. (2007). “La insoportable levedad de lo urbano”. *Eure*, 33(99), 47-64
- Guitart, Anna (2004). “Reflexiones en torno a la construcción cotidiana y colectiva del sentido de lugar en Barcelona”. *Revista Polis México*, 1, 161-183.
- Santoyo, Yaneli (2018). “Ciudad collage: representaciones e imaginarios urbanos de Hermosillo, Sonora (2004-2015)”. *Colegio de Sonora*, <https://repositorio.colson.edu.mx/bitstream/handle/2012/44306/Ciudad%20Collage.pdf?sequence=1> (Consultado el 29 de marzo de 2022).

Megaproyectos y gobernanza ambiental

Viabilidad financiera de un proyecto inmobiliario de vivienda social en el marco del programa PREVIT/Norma 26 de la CDMX

financial viability of a social housing real estate project within the framework of the PREVIT/Norm 26 program of the CDMX

Angel Uriel Flores Ruíz^{} y Arturo Morales Castro[†]*

Resumen: En la coyuntura actual del mercado de vivienda de la CDMX; definida por una demanda insatisfecha de vivienda asequible (adecuada a los nuevos modelos de trabajo remoto-presencial, espacios abiertos, áreas verdes, equipamiento e infraestructura), un entorno inflacionario, tasas de interés que se proyectan al alza y una dinámica social que vivió un cambio disruptivo en su comportamiento como consecuencia de la pandemia por COVID 19; se nos presenta un programa que busca incentivar la oferta de vivienda social: PREVIT-Norma 26. Sin embargo, parece que dicha iniciativa no convence a la academia, no emociona a los empresarios y menos aún entusiasma al gobierno.

Abstract: In the current situation of the CDMX housing market; defined by an unsatisfied demand for affordable housing (suitable for the new models of remote-face-to-face work, open spaces, green areas, equipment and infrastructure), an inflationary environment, interest rates that are projected to rise and a social dynamic that experienced a disruptive change in their behavior as a result of the COVID 19 pandemic; We are presented with a program that seeks to encourage the supply of social housing: PREVIT-Norm 26. However, it seems that this initiative does not convince the academy, does not excite businessmen and even less excites the government.

Palabras clave: Financiamiento a la vivienda; vivienda social; norma 26.

1. Introducción

La vivienda es sin duda una de las principales necesidades básicas del hombre, es el espacio fundamental e irreductible en el cual se desarrolla el individuo, así como la unidad básica de la sociedad: la familia. Como objeto (en lo particular) y fenómeno (en lo general, en su contexto)

^{*} Arquitecto, especialista en vivienda y maestro en finanzas por la UNAM, vivienda, mercado inmobiliario, financiación para la oferta y demanda de vivienda, angel.floru@gmail.com

[†] Economista y maestro en Finanzas por la UNAM, finanzas, bursatilización, mercado de derivados; arturo_moralesc@hotmail.com

puede ser analizado desde múltiples perspectivas, que, de manera enumerativa más no limitativa, puede ser desde un enfoque arquitectónico, urbano, antropológico, psicosocial o como objeto de inversión (de uso o especulativo).

La vivienda, representa –la mayoría de las veces- el máximo patrimonio de las familias, significa la consecución de un objetivo de vida y realización de metas y sacrificios personales, así como un significativo esfuerzo económico y financiero.

Sin embargo, en México, aunque miles de familias e individuos se planteen el objetivo de adquirir una vivienda, se encuentran ante una fuerte realidad: la oferta de vivienda asequible es reducida o inexistente, situación que se agrava en las principales ciudades y zonas metropolitanas de México. Quizá el caso más relevante sea el de la Ciudad de México (CDMX), urbe en donde, desde hace un par de décadas, se ha agravado el déficit habitacional para sectores de ingresos bajos, ya que la vivienda que se produce actualmente se desperfila completamente de la capacidad de pago de la mayoría de los hogares. Estos, en consecuencia, han sido expulsados a las orillas de la mancha urbana, donde habitan bajo condiciones de habitabilidad deficientes.

El actual modelo económico nacional aboga -en principio- por la libertad de empresa y mercado, bajo un marco normativo que procura la competitividad empresarial y los derechos del consumidor como se menciona en el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2021: “*Se alentará la inversión privada, tanto la nacional como la extranjera, y se establecerá un marco de certeza jurídica, honestidad, transparencia y reglas claras*” (SEGOB, 2019). En materia de vivienda, las autoridades procuran que oferentes de vivienda edifiquen bajo un estricto cuerpo normativo de desarrollo urbano, cuidando que los desarrollos habitacionales cuenten con acceso a servicios de salud, educación, fuentes de empleo y atributos de habitabilidad como altura mínima, dimensiones mínimas, iluminación y ventilación.

No obstante, la vivienda que se está produciendo actualmente en la CDMX se desperfila completamente de la capacidad de pago de la mayoría de las familias y personas que requieren espacios habitacionales. Este fenómeno ha merecido la elaboración de un número significativo de estudios que analizan esta situación y proponen e impulsan esquemas que buscan incentivar la producción de vivienda social. Estos planteamientos han sido elaborados por académicos, fundaciones, asociaciones de la sociedad civil y –fundamentalmente- el gobierno.

Este último se encuentra en constante búsqueda y elaboración de propuestas que coadyuven a que un mayor número de personas puedan adquirir vivienda, ya sea mediante estímulos a la oferta o a la demanda de vivienda mediante diversos programas.

Es en este contexto que se da origen al “Programa de Reactivación Económica y Producción de Vivienda Incluyente, Popular, Social y de Trabajadores en la Ciudad de México” (PREVIT), fue anunciado a mediados de 2018 por la actual administración del Gobierno de la CDMX con el objetivo de desarrollar instrumentos económicos, técnicos, jurídicos, administrativos, ambientales y sociales que estimulen la producción de vivienda social. El esquema básicamente busca reactivar la industria de la construcción y la economía de la CDMX, a la par que se hace efectivo el derecho a la vivienda para la población y se simplifican los trámites de construcción y se libera un uso de suelo -que en principio- resulta más rentable para los desarrolladores cuyos proyectos consistan de vivienda económica.

En este programa, el estado no pretende asumir la responsabilidad de edificar vivienda económica para después asignarla, colocarla o comercializarla (como se hacía en la década de los 70’s con los conjuntos habitacionales construidos por el INFONAVIT), si no que busca ser un incentivo para que las empresas privadas -desarrolladores de vivienda- encuentren atractivo invertir y construir desarrollos habitacionales dirigidos a los sectores sociales.

El programa PREVIT, dentro de su diseño y reglas de operación, busca detonar (entre otros mecanismos) la implementación de la Norma 26 de ordenación urbana. Dicha norma –en términos prácticos- fomenta la densificación del suelo, permite que desarrolladores de vivienda –que dirijan su producto a segmentos sociales, con un valor de venta máximo y establecido en el programa- edifiquen un mayor número de unidades, mayor superficie vendible y el consecuente aumento de niveles en la edificación; de manera que el proyecto no pierda rentabilidad y sea igual de atractivo para el desarrollador edificar vivienda de segmentos de lujo o sociales.

Sin embargo, por experiencia propia y ajena (en mi ejercicio profesional, dentro del sector financiero, tuve la oportunidad de observar varios proyectos dentro de dicho programa, así como la revisión de diversas fuentes documentales y consultas con expertos), pareciera que el programa no ofrece los incentivos necesarios para que desarrolladores participen en la iniciativa, ya que es más rentable edificar y comercializar vivienda de segmentos medio y residencial que de interés

social. Por otro lado, es una realidad que existe demanda en los segmentos pudientes de la sociedad, vamos, hay demanda y mercado para la vivienda media, residencial y residencial plus, por lo que a un desarrollador le representaría un costo de oportunidad participar en el PREVIT en contraste a ofrecer su producto con valores de venta de mercado y no con montos de venta establecidos por el programa PREVIT, máxime ante la escasez de suelo en la ciudad.

En este trabajo, se puso a prueba el PREVIT, el cual argumenta ser un esquema que impulsa la edificación de vivienda económica en la CDMX (mediante alicientes a los desarrolladores privados). Se observó si los incentivos son suficientes para garantizar, mediante un caso práctico, la rentabilidad financiera de un proyecto de inversión inmobiliario de vivienda económica al interior de la CDMX.

2. Metodología

2.1. Planteamiento del problema

La Ciudad de México contiene en su territorio a la que es sin duda la urbe más importante de la república mexicana, su economía representa el 16% del Producto Interno Bruto a nivel nacional (SHCP, 2021) y cuenta con el mayor PIB per cápita, por otro lado, alberga a los distintos órdenes del gobierno de la república, sus dependencias y distintos órganos de la administración pública federal; concentra la mayor oferta cultural, educativa, de salud y de servicios del país; es también, bajo el criterio del IMCO (Instituto Mexicano para la Competitividad), la entidad más competitiva de México, pues ofrece las mejores condiciones para forjar, atraer y retener talento e inversiones, lo cual deriva en mayor productividad y bienestar para la población (IMCO, 2022).

No obstante, la CDMX sufre de graves problemas que repercuten en la calidad de vida de sus habitantes, estos pueden ser identificados en distintas dimensiones, pero existe una en particular que es alarmante y compleja: la poca oferta de vivienda asequible al interior de la CDMX, esto ocasiona la expulsión de los sectores más marginados a la periferia de la ciudad, lejos de toda fuente de empleo, educación o cualquier satisfactor que, como se mencionó, determina la competitividad de la ciudad. Importante mencionar que la CDMX representa el 2.2% de rezago habitacional ampliado a nivel nacional (SHF, 2021).

En la Ciudad de México existe una brecha entre la oferta y demanda de vivienda. Al cierre

de 2021, existía un inventario -en esta ciudad- de 5,146 viviendas nuevas edificadas (SNIIV, 2022), mientras que para 2022 se estimó una demanda -por adquisición de vivienda nueva- de 18,726 unidades, equivalentes al 6.1% del total nacional (SHF, 2022). Esto nos habla una escasa producción habitacional en proporción a la demanda, un factor que propicia el incremento en el valor de las unidades. En consecuencia, se tiene que el precio unitario medio de la vivienda en la CDMX es de 3.2 millones de pesos ¡El más alto del país! (SHF, 2022), valor de adquisición que resulta prácticamente inalcanzable para gran parte de la población capitalina. El propio Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), en su reporte anual 2020, el destaca que más del 75% de las y los derechohabientes localizados en Ciudad de México tiene la capacidad de compra para adquirir menos de 25% de la oferta de vivienda disponible.

Al observar al grueso de la población, no sólo derechohabientes, y consideramos el ingreso corriente total promedio mensual por hogar en la Ciudad de México, así como el 30 % de este, obtenemos el monto máximo de endeudamiento por hogar. Así, obtenemos que el 60% de la población en la Ciudad de México está en condiciones de poder destinar menos de 6 mil pesos mensuales para pagar una hipoteca, situación que –como se verá más adelante- desperfila a la mayoría de la población de la ciudad de poder adquirir una vivienda nueva en CDMX; mientras que el decil más rico puede destinar 20 mil pesos (y más) de manera mensual al mismo concepto (Tabla 1).

Tabla 1: Ingreso corriente mensual por hogar según deciles de hogares

	Total	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
CDMX Mensual	22,452	5,036	7,911	10,074	12,598	15,606	18,680	22,683	27,995	36,743	67,195
Capacidad de endeudamiento 30%)	6,736	1,511	2,373	3,022	3,779	4,682	5,604	6,805	8,398	11,023	20,159

Cálculo propio con base a INEGI (2020). Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares.

La tasa de apreciación de vivienda nueva en CDMX ha disminuido en los últimos años, mostrando en 2022 una tendencia al alza tras un comportamiento peculiar. En el primer semestre de 2010, en el entonces llamado Distrito Federal, la apreciación nominal de los precios a la vivienda fue de 5.7% (Topelson, 2010), sin embargo, alcanzó un pico de hasta el 13.3% en 2015 para

después tener un comportamiento a la baja, llegando hasta un mínimo de 1.6% en 2020 y remontando a niveles de 6.6% en la primera mitad de 2022. (SHF, 2022) (Figura 1).

Figura 1. Índice SHF de Precios de la Vivienda en México: Tasas de apreciación /depreciación (TA/D), 2015.I - 2022.II



Fuente: Elaboración propia con datos de SHF- (2022), Índice SHF de precios a la vivienda 2T 2022.

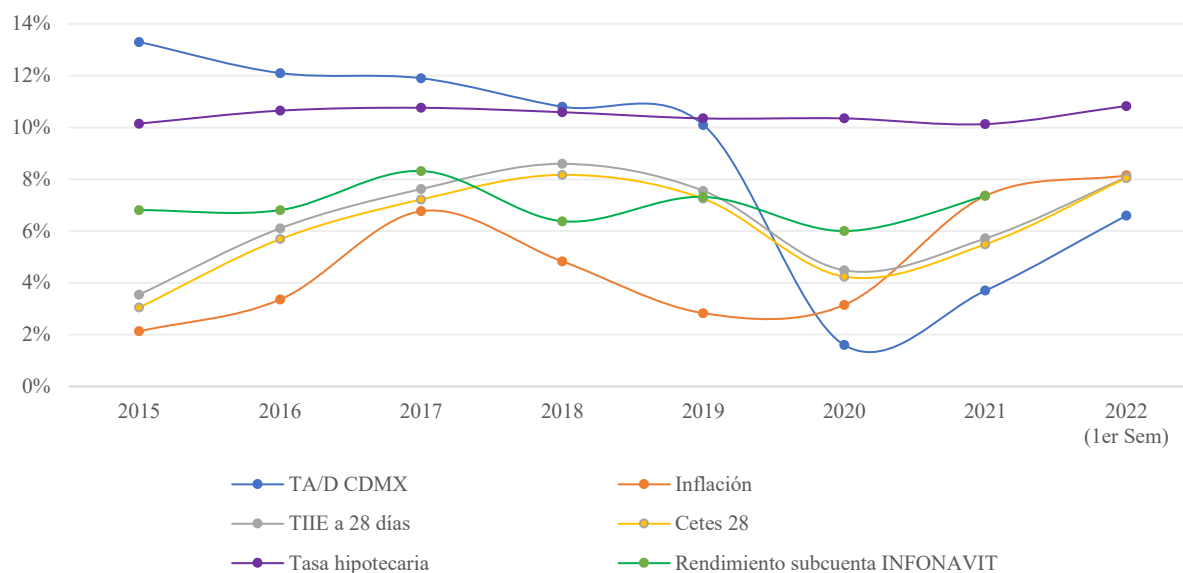
No se vislumbra un panorama de estabilización o, mucho menos aún, minusvalía en los valores de venta de vivienda nueva, la tasa de apreciación está remontando. Esto toma sentido respecto a premisas como la que estipula el Banco Americano –con participación estatal- Freddie Mac, cuando menciona que un incremento del 1% en la tasa de interés hipotecaria resulta en un descenso de cerca del 4% en la tasa de valorización de las viviendas (por ejemplo, una tasa de valorización del 11% pasará al 7%); posiblemente veamos eso en los meses siguientes.

Histórica y culturalmente se le ve a la vivienda/bien raíz como una inversión patrimonial, segura y libre de riesgo; la escalada en los valores de venta que ha alcanzado, hasta 13% (10 puntos porcentuales por encima de la tasa de rendimiento de los Certificados de la Tesorería, o Cetes), ocasiona que la vivienda sea atractiva como un objeto de inversión –segunda vivienda- para segmentos medios y pudientes de la población.

Los adquirientes de estos segmentos persiguen la vivienda como medio de inversión y no de uso. La tendencia es que remonte la tasa de apreciación y este se ubique, de nueva cuenta, por encima de distintos instrumentos del mercado como los Cetes a 28 días (instrumento referencia en

el mercado, que hoy ofrecen una tasa del 8.1%), el rendimiento nominal del saldo de la subcuenta de vivienda de INFONAVIT (mismo que para 2021 fue de 7.36% (La Jornada, 2021)); la propia tasa de inflación, tasa de referencia y la tasa promedio de crédito hipotecario (Gráfica 1).

Gráfica 1. Tasas de apreciación /depreciación vs Inflación, TIEE, Cetes 28, tasa hipotecaria y Rendimiento SC Infonavit.



Fuente: Elaboración propia con datos de BANXICO, INFONAVIT y SHF, al cierre de junio de 2022.

Tal parece que el mercado de vivienda está respondiendo al desarrollar unidades dentro de los segmentos residencial y residencial plus, en gran medida, para satisfacer esta demanda especulativa. Esta realidad está siendo desencadenada por adquirientes, con alta capacidad de pago, como repositorios de valor o como segundas residencias, ya sea para rentar el inmueble dentro los mecanismos informales tradicionales o por aplicaciones digitales (Airbnb).

Un dato que abona a lo anterior, tenemos que el número de créditos originados para la adquisición de una segunda vivienda por parte del INFONAVIT pasó de 14,664 créditos en 2013 a 22,997 en 2017 (Topelson, 2018). El instituto reportó, como parte de su meta de colocación para el año 2018 (por número de acciones y segmento poblacional), un 57% dirigido a créditos para población con ingresos de menos de 4 salarios mínimos mensuales y 15% para el grupo que percibe más de 10 salarios mínimos mensuales, el resto se distribuye entre dichos segmentos.

Por otro lado, en lo que respecta al financiamiento otorgado por la banca comercial, se

observa que, en 2021, el 50% de las hipotecas originadas por dichas entidades financieras se concentró en sólo seis estados de la república: CDMX, Jalisco, Nuevo León, Estado de México, Querétaro y Guanajuato.; (BBVA Research, 2022). Al cierre de 2021 se localizó en primera posición con poco menos de 17 mil créditos; por monto, encabeza el listado con poco menos de 45 mil millones de pesos. Dicho sea de paso, los créditos originados por la Banca Comercial son dirigidos a los segmentos medio, residencial y residencial plus (BBVA Research, 2022). Adicionalmente, a nivel nacional y con impacto en los segmentos medio y residencial, la segunda vivienda crece a un ritmo similar al parque habitacional (15.5% vs 18% en un horizonte 2014-2020) (BBVA, 2022).

Es claro que existe un déficit en la oferta de vivienda económica para la Ciudad de México, ante esta realidad, se gesta el programa PREVIT, mismo que busca incentivar la participación de desarrolladores inmobiliarios en la edificación de vivienda social. Los incentivos se fundamentan en liberar mayor potencial de uso de suelo –en términos de unidades y metros cuadrados construidos- que compense la limitación en el valor de venta de las unidades. Es decir, se deberá vender más barato, pero se podrá vender mayor volumen que el permitido en el uso de suelo vigente.

A pesar de la grave situación descrita líneas arriba, los incentivos parecen no ser atractivos para los desarrolladores, pues el valor de venta permitido está topado a un monto de poco más de 1.6 millones de pesos (los valores y las reglas de operación se describirán más adelante); mientras que –como ya vimos- el valor de venta unitario promedio en la CDMX es de 3.2 millones de pesos, situación que –no obstante la liberación de mayor uso de suelo- sugiere que la rentabilidad de un proyecto dentro del programa PREVIT vería mermada su rentabilidad o incluso podría no ser factible económicamente, de manera que, los inversionistas encontrarían más atractiva alguna otra opción de inversión en comparación a un proyecto dentro del esquema en cuestión.

3. Matriz de congruencia y método

A continuación, se presenta la matriz de congruencia del documento, en esta se observan las preguntas de investigación, objetivos e hipótesis. Más abajo, se muestra el método mediante el cual se elaboró la investigación.

Matriz 1. Matriz de congruencia

Pregunta principal	Objetivo general	Hipótesis principal
¿Existen las condiciones de mercado para que sea atractivo a un inversionista inmobiliario participar en la edificación -y venta- de vivienda económica en la Ciudad de México?	Observar las condiciones actuales del mercado de vivienda de la Ciudad de México y determinar si existe demanda insatisfecha de vivienda social en la Ciudad de México (factibilidad de mercado) como primer incentivo para participar desarrollando un proyecto de inversión en el contexto del programa PREVIT - Norma 26.	“Existe una demanda no satisfecha de vivienda social en la CDMX”

Preguntas secundarias	Objetivos específicos	Hipótesis secundarias
¿Es rentable, para un inversionista inmobiliario, participar con un proyecto de inversión para edificar vivienda social en el marco del programa PREVIT en el subprograma Norma 26?	Analizar la viabilidad financiera (con base en las métricas comúnmente aceptadas) de un proyecto de inversión inmobiliario de vivienda social en el marco del programa PREVIT, subprograma Norma 26, en la Ciudad de México.	Es rentable -dadas las características del programa- para un inversionista inmobiliario participar en el programa PREVIT (Norma 26)”

Fuente: Elaboración Propia

La investigación analiza un caso hipotético, con un fin práctico en un horizonte de tiempo de tipo transversal, que toma como base el contexto actual del mercado inmobiliario en la CDMX. Se analizan aspectos concretos desde un enfoque cualitativo y cuantitativo con una profundidad de

índole descriptiva, ya que se estudia el fenómeno tal y como aparece en el presente a partir de información de mercado actual y vigente. La naturaleza del trabajo es empírica, esto por ser producto de una hipótesis que es testada usando la observación y experimentación; finalmente, su marco es de campo, toda vez que los estudios se realizan con información y normativa urbana real.

Se comenzó por realizar un estudio de mercado para observar si, en efecto, existe una demanda insatisfecha de vivienda social en la Ciudad de México, con este antecedente, se procedió a plantear un proyecto de inversión inmobiliario diseñado con base en las reglas de operación del programa PREVIT en su vertiente Norma 26. En esta etapa, se observó si dicho proyecto es viable financieramente al someterlo al perfil de factibilidad, paso fundamental en esta materia.

4. Marco de referencia

¿Qué es la Norma 26. Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de Interés Social y Popular¹ (N26)?

Es un instrumento que busca promover la producción de vivienda para los estratos menos favorecidos en lo económico, en ubicaciones adecuadas en la CDMX; vivienda social-incluyente con criterios de sustentabilidad.

Hace uso selectivo de la re densificación y la liberación de algunas limitantes normativas de la zonificación para facilitar la producción de la vivienda social-incluyente al mejorar su expectativa financiera de resultados y su capacidad de pago por el suelo.

4.1. Objetivo

Desarrollar instrumentos económicos, técnicos, jurídicos, administrativos, ambientales y sociales que estimulen la producción de vivienda, prioritariamente la producción social del hábitat y el espacio público, y que permitan la materialización del derecho a la vivienda adecuada e incluyente.

4.2. ¿Qué busca el programa?

Reactivar la industria de la construcción y de la economía en general de la CDMX; hacer efectivo el derecho a la vivienda al generar la producción de vivienda incluyente para distintos sectores sociales y la revisión y simplificación de los trámites de construcción para la vivienda incluyente.

4.3. ¿Quiénes pueden participar?

Las personas participantes se definirán como Promoventes y podrán actuar de manera individual o en asociación, son: Productores Sociales y Cooperativas de Vivienda, así como Empresas desarrolladoras de Vivienda (desarrollarán proyectos en asociación con Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V. (SERVIMET))²

4.4. Tipos de vivienda y criterios

La N26; se vale de una tabla para especificar los valores de vivienda en función de la nueva categorización (Tabla 2).

Tabla 2. Valores de venta dentro de la Norma 26 de Ordenación Urbana

Segmentos/Valor de venta	Con base a la reforma publicada el 2 de septiembre de 2021	
	Monto	Monto en pesos
Interés social	6,000 veces el valor diario de la UMA	\$577,320.00
Interés popular	entre 6,000 y 10,800 el valor diario de la UMA	\$577,320.00
Sustentable	entre 10,800 y 17,314 veces el valor de la UMA	\$1,039,176.00

Valor SMV diario (agosto 2022)

Valor UMA diaria (septiembre 2022)

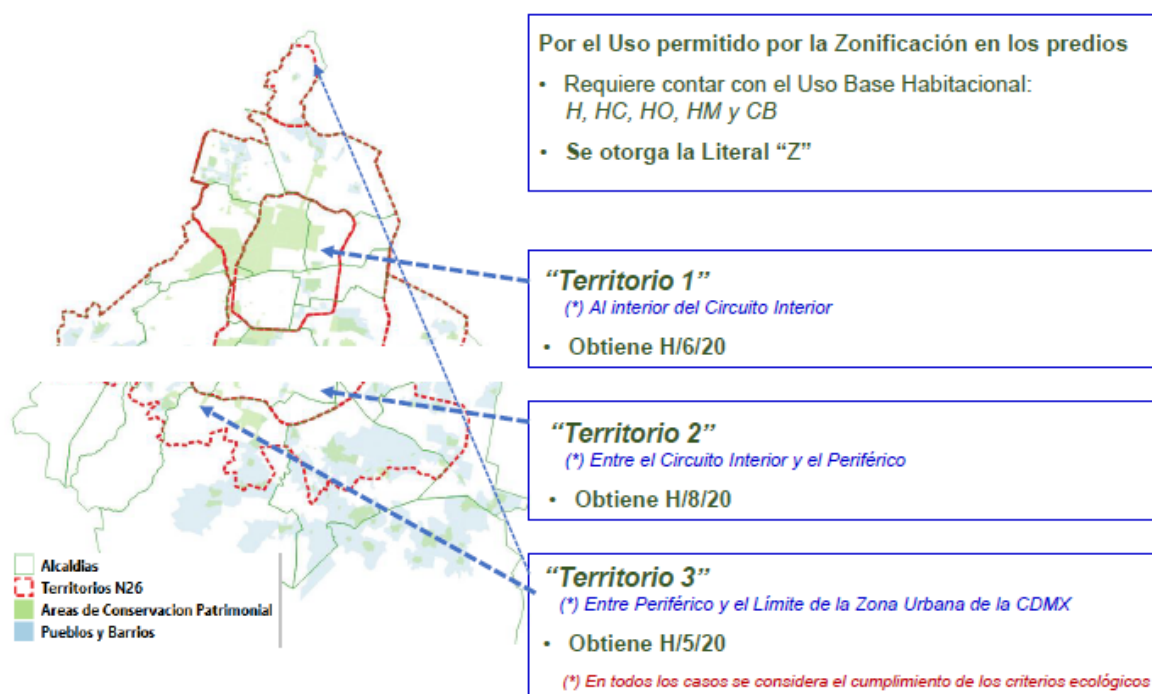
Fuente: Elaboración propia con información del Diario Oficial de la CDMX (2 de septiembre de 2021) e INEGI.

4.5. ¿Cómo funciona?

Se determinan 3 zonificaciones. El número de niveles y área libre mínima se indicará por territorio; el primero de los territorios es el área delimitada dentro del Circuito Interior (H 5/20/Z), el segundo es el área comprendida entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico con una zonificación H6/20/Z y el tercer territorio es el área comprendida entre el Anillo Periférico y el límite de la Ciudad de México y el límite del suelo urbano, con una zonificación H 4/20/Z (figura 2).

A partir de la zonificación descrita arriba, se podrán autorizar entre uno y dos niveles adicionales si se acatan ciertos criterios de sustentabilidad especificados en la norma.

Figura 2. Territorios de aplicación de la Norma 26³



Fuente: SERVIMET (2021), Presentación "Norma General de Ordenación N° 26"

5. Definición de desarrollo inmobiliario

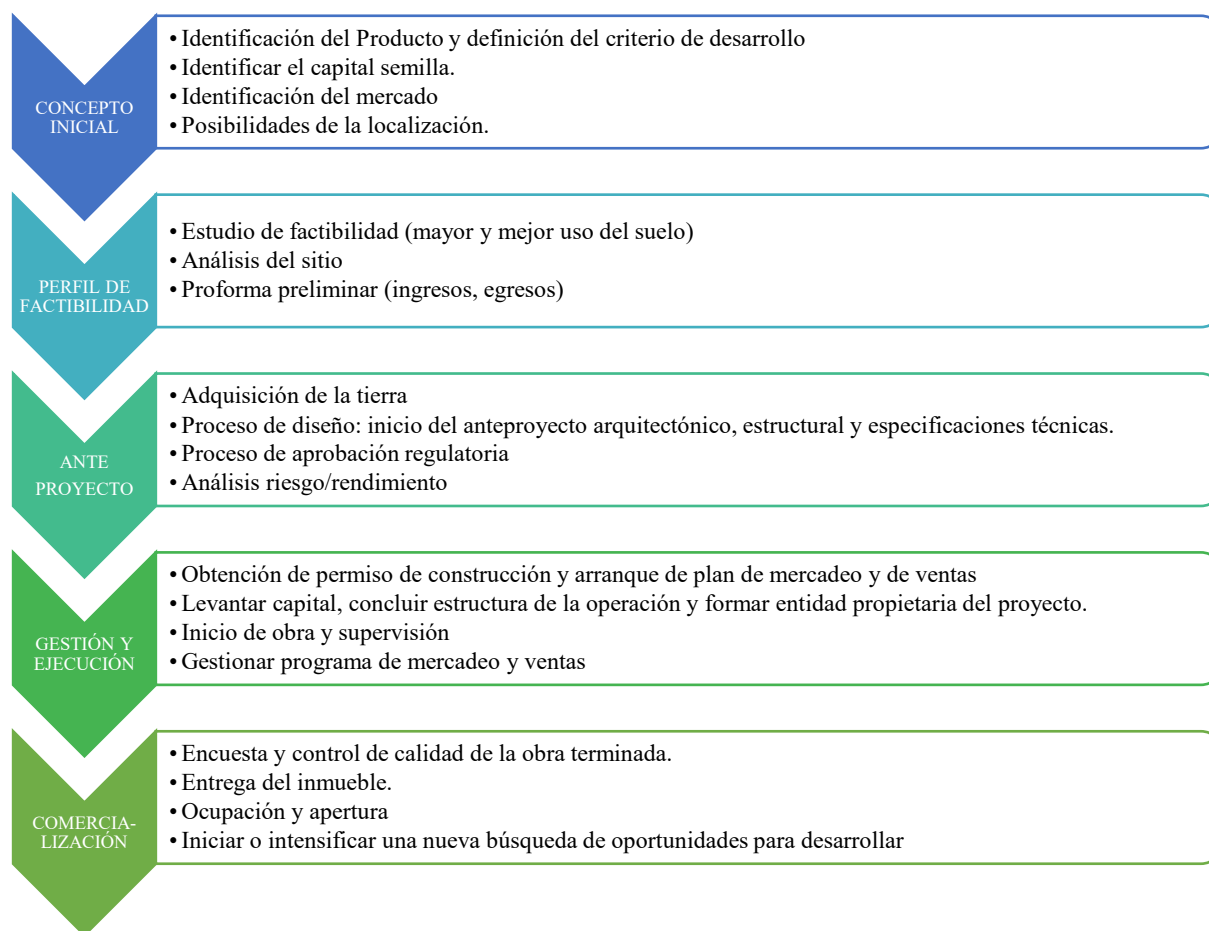
El desarrollo inmobiliario está definido como el proceso comercial y empresarial que abarca actividades que van desde la renovación y el arrendamiento de edificios existentes hasta la compra de terrenos en breña y la venta de terrenos o parcelas desarrolladas a terceros (Frej, Anne B; Peiser, Richard B.,2003).

Los desarrolladores inmobiliarios son aquellas compañías e individuos que coordinan todas estas actividades, transforman ideas en papel a inmuebles reales.

5.1. Proceso de desarrollo inmobiliario

Con base a Nathan S. Collier et al. (2007), a continuación, se presentan los puntos fundamentales del proceso de desarrollo inmobiliario (Figura 3):

Figura 3. Etapas en el proceso de desarrollo inmobiliario



Fuente: Elaboración propia a partir de Nathan S. Collier et al. (2007).

6. Análisis de factibilidad

6.1. Perfil de factibilidad

El perfil de factibilidad, menciona Nathan S. Collier et al. (2007), tiene tres puntos clave que son los más sensibles: el precio del terreno, el costo de la construcción y los precios de venta. Para que sea una herramienta precisa, el perfil tiene que ser rápido y razonable con escenarios conservadores y siempre con información adecuada y oportuna. Se deben mantener datos como los costos en \$/m² e información de los montos a pagar en las municipales, así como tener en cuenta consideraciones legales y tributarias.

El análisis de factibilidad se inicia con la estimación de los valores estipulados para los diversos componentes de un proyecto. Los grandes rubros son egresos (terreno, habilitación

urbana, conexión de servicios, gastos de construcción, gastos municipales, costos del promotor y gastos varios) e ingresos (venta de departamentos, venta de estacionamientos, venta de depósitos y otros ingresos).

Con base en lo anterior, si un proyecto inmobiliario no supera el perfil de factibilidad, es inútil continuar con la propuesta de inversión.

7. Mercado de vivienda nueva en CDMX

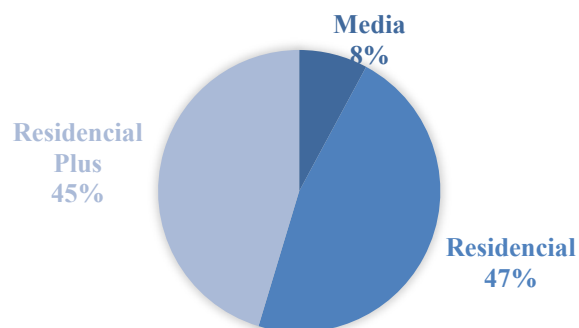
7.1. Oferta de vivienda

A continuación, se observará el volumen de proyectos y viviendas vigentes al cierre de junio de 2022, más adelante -en una ventana de tiempo de tres años, divididos por trimestres desde la primera mitad de 2019 (2Q19) a la primera mitad de 2022 (2Q22)- se detallan las diversas dinámicas de la oferta de vivienda nueva para la Ciudad de México (absorción por proyecto, valores unitarios y por m² promedio de venta).

7.2. Proyectos e inventario vigente de vivienda nueva en la CDMX

La Ciudad de México presenta, al cierre de junio de 2022, un total de 966 proyectos activos (conjuntos habitacionales en construcción o recién terminados que ofrecen vivienda nueva en venta). Estos se componen en su mayoría de proyectos de vivienda residencial, ya que 452 de ellos (el 47%) se ubican en este segmento; los desarrollos del segmento residencial plus participan con el 45% (438); mientras que 76 proyectos (el 8%) corresponden a vivienda media. Es de destacar que no existen inventarios de vivienda social y económica (Gráfica 1).

Gráfica 1. Proyectos vigentes en CDMX al 2Q 2022



Fuente: Elaboración propia con datos de Softec (2022), Consulta Dinámica Inmobiliaria: <https://www.cdi-softec.com.mx/hab/>

El total de unidades de vivienda nueva en venta en la CDMX (es decir, el inventario disponible) asciende a 17,579 unidades, las cuales promedian un área habitable de 80m², un precio unitario medio de 4.8 millones de pesos, y un precio por m² de 60,849 pesos; a la par, se comercializan –en promedio- a un ritmo de una unidad al mes.

7.3. Proyectos vigentes por alcaldía

Las alcaldías que concentran la mayor cantidad de proyectos activos son las alcaldías Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, que, en conjunto, representan un total de 672 desarrollos. Esta proporción se refleja de igual manera en el inventario disponible, ya que estas demarcaciones concentran -en conjunto- el 54% del inventario disponible de vivienda nueva en la Ciudad de México.

Las alcaldías que reportan el precio promedio más bajo son Tláhuac y Xochimilco con 2.02 y 1.7 millones de pesos respectivamente; por otro lado, Cuajimalpa y Miguel Hidalgo son aquellas en donde se presentan los valores de venta promedio más altos con 8.5 y 9.9 millones de pesos respectivamente. El precio promedio unitario para la CDMX es de 4.8 mdp, el precio por m² asciende a \$60,849.

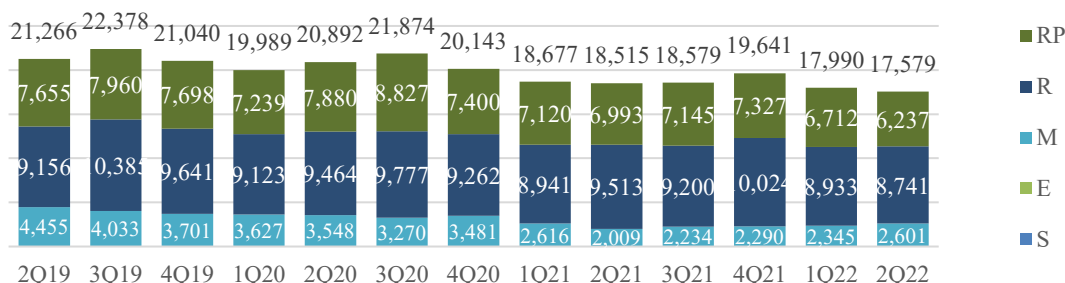
Las alcaldías que concentran la mayor cantidad de inventario de vivienda media en su territorio, con participaciones entre el 99% y 71%, son Iztapalapa, Gustavo A. Madero y Venustiano Carranza, en conjunto representan 545 viviendas (21% del total disponible de este segmento en la ciudad). La alcaldía Cuauhtémoc concentra en su territorio el 22% de oferta de

vivienda media disponible en CDMX (577 unidades).

7.4. Tendencial 2Q19 a 2Q22

El inventario total de vivienda nueva en la Ciudad de México se ubicó en 17,579 unidades al 2Q22, este tuvo una disminución del 17.39% respecto al 2Q19, trimestre que contaba con 21,266 unidades. La mezcla por segmento de los inventarios, vigentes a la primera mitad de 2022, mostraba en su mayoría al segmento residencial con 8,741 viviendas (50%), residencial plus con el 35% (6,237 unidades) y finalmente, la vivienda media participaba con 2,601 viviendas (15%) como se aprecia en el Gráfico 2.

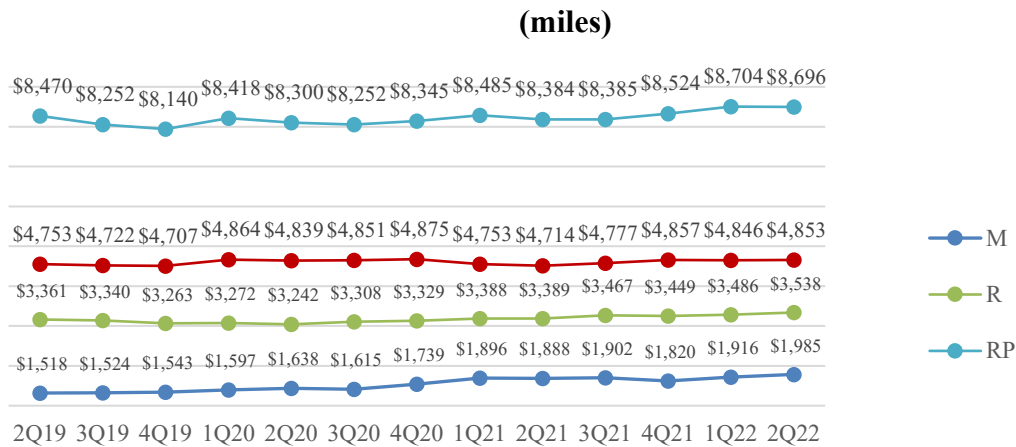
Gráfica 2. Evolución de los inventarios: Vivienda Nueva CDMX



Fuente: Elaboración propia con datos de Softec (2022), Consulta Dinámica Inmobiliaria: <https://www.cdi-softec.com.mx/hab/>

El precio promedio unitario de venta de vivienda nueva en la Ciudad de México, al 2Q22, ascendía a 4.853 millones de pesos, monto que aumentó un 2.1% desde 2Q19, trimestre que reportaba 4.753 millones de pesos. El segmento de vivienda media se incrementó el 30%, pues de 1.5 millones de pesos, pasó a 1.9 millones de pesos (Gráfica 3). Esto nos habla de la fuerte demanda que existe en este último segmento de vivienda.

Gráfica 3. Tendencia del precio promedio por unidad

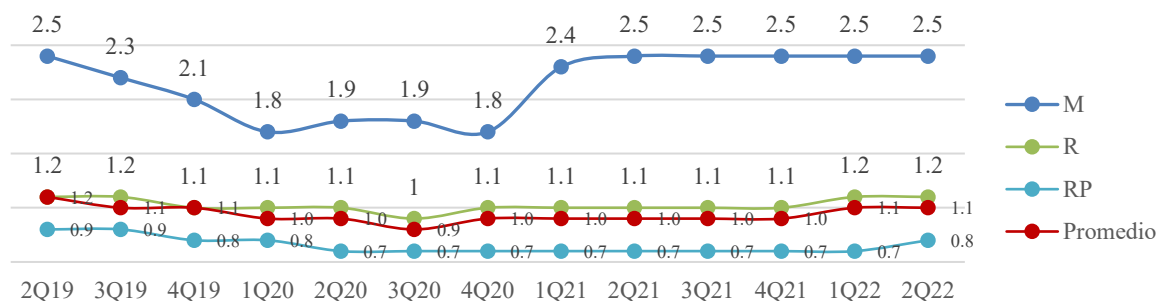


Fuente: Elaboración propia con datos de Softec (2022), Consulta Dinámica Inmobiliaria: <https://www.cdi-softec.com.mx/hab/>

La absorción de unidades por proyecto (el número de ventas en un mes por desarrollo) promedió 1.1 unidad en el 2Q22 para la totalidad del mercado, significando una leve disminución desde un promedio de 1.2 en 2Q19 (Gráfica 4). En el horizonte evaluado, la vivienda residencial plus disminuyó al pasar de 0.9 a 0.8 unidades; vivienda residencial se mantuvo en 1.2 unidades; finalmente, la vivienda media tuvo un comportamiento distinto, de presentar 2.5 unidades al mes en 2Q19, llegó hasta un mínimo de 1.8 viviendas en 1Q20, nivel en el que se mantuvo todo el año 2020, para después remontar nuevamente a niveles de 2.5 para el 2Q21 y mantenerse ahí hasta el corte de información (2Q22).

Esto nos habla de la cautela que se vivió en este nicho de mercado en el año 2020, primordialmente porque este segmento lo constituyen consumidores que adquieren su vivienda por primera vez, y como bien de uso, que prefirieron esperar a “mejores tiempos” para adquirir deuda hipotecaria (*Real Estate Market*, 2020).

Gráfica 4. Evolución de la absorción promedio por proyecto (unidades al mes)



Fuente: Elaboración propia con datos de Softec (2022), Consulta Dinámica Inmobiliaria: <https://www.cdi-softec.com.mx/hab/>

7.5. Demanda de vivienda

En este apartado, se muestran las condiciones actuales de la demanda habitacional en la Ciudad de México. Se consultaron las proyecciones de demanda para 2019, 2020, 2021 y 2022 (SHF)⁴; así como el volumen consolidado anual de financiamientos otorgados para la adquisición de vivienda, de los ejercicios 2019, 2020, 2021 y parcial 2022, de la base del Sistema nacional de información e indicadores de vivienda (SNIIV).

Con los datos anteriores, se analizó el comportamiento de la demanda de vivienda (proyectada y real) con base a los financiamientos hipotecarios brindados en la Ciudad de México; de igual manera, se expone la accesibilidad del mercado para la obtención de financiamiento hipotecario, es decir, las condiciones generales mediante las cuales se adquiere un financiamiento hipotecario en México: enganche, pago inicial, porcentaje de financiamiento, pago por millar, pago mensual e ingresos requeridos.

7.6. Proyecciones de demanda de financiamiento, horizonte 2019 – 2022

Al observar las proyecciones de SHF en esta materia, desde 2019 a 2022, la Ciudad de México ha representado -en promedio- el 6% del total nacional por concepto de demanda de adquisición de vivienda, con volúmenes que promedian 29,709 soluciones de este tipo por año (Tabla 2). Es de destacar que el volumen ha disminuido 44.7%, al pasar de 33,881 soluciones demandadas en 2019 a 18,726 en 2022. Este cambio responde a la incertidumbre económica provocada por la pandemia

de COVID19, así como al aumento de la importancia de la vivienda actual durante 2020 (muchas personas tuvieron la necesidad de acondicionar sus espacios habitacionales con el fin de poder desarrollar sus actividades, como lo expone el propio documento de la SHF para 2022).

Tabla 3. Demanda de financiamientos para la adquisición de vivienda

	2019	2020	2021	2022
CDMX	33,881	30,871	23,356	18,726
Nacional	533,335	469,672	434,000	308,063
Participación CDMX	6.4%	6.6%	5.4%	6.1%

Fuente: SHF (2019, 2020 y 2021), Demanda de financiamiento

7.7. Financiamientos otorgados

Se consultó la base del SNIIV y se obtuvo el número de financiamientos otorgados al cierre de 2019, 2020, 2021 y parcial (al 31 de julio) de 2022; de tal manera que el horizonte de tiempo analizado coincide con el horizonte presentado en el apartado previo respecto a la oferta de vivienda.

La consulta se realizó tanto para vivienda nueva como usada, esto, con la finalidad de poder comparar el volumen de financiamiento otorgado vs la demanda de financiamiento proyectada por SHF para la adquisición de vivienda (misma que no distingue entre vivienda nueva o usada, no obstante que la primera es la de interés en este trabajo).

7.8. Financiamientos otorgados por destino

Se observa que en 2019 se otorgaron, en la Ciudad de México, un total de 26,036 créditos para la adquisición de vivienda, de este monto, el 70% se otorgó para adquirir vivienda nueva; en 2020, se redujo el número total de financiamientos, llegó a 24,226 –una reducción del 7% respecto al año anterior-, donde la adquisición de vivienda participó nuevamente con el 70%; en 2021 se incrementa un 13% el total de créditos brindados, sin embargo, se reduce la participación de vivienda nueva a un 66%; finalmente, al 30 de julio de 2022 se han brindado 14,102 financiamientos, la adquisición de vivienda representa el 62% (Tabla 3).

Tabla 4. Financiamientos otorgados en la Ciudad de México, para la adquisición de vivienda, por destino

Destino del crédito	2019		2020		2021		2022 (al 31 de julio)		Total	
Vivienda nueva	18,110	70%	17,006	70%	17,970	66%	8,675	62%	61,761	67%
Vivienda usada	7,926	30%	7,220	30%	9,445	34%	5,427	38%	30,018	33%
Total	26,036	100%	24,226	100%	27,415	100%	14,102	100%	91,779	100%

Fuente: SNIIV (2022). Consulta dinámica.

La composición de los créditos otorgados, considerando sólo vivienda nueva por segmento, con base al criterio del SNIIV⁵, durante 2019, 2020, 2021 y 2022 (al 31 de julio), presenta una evidente proporción mayoritaria concentrada en vivienda media y residencial. La vivienda media representa el 28%, residencial el 34% y residencial plus participa con el 21%. Esta proporción de los segmentos en la totalidad de créditos otorgados es relativamente constante en los periodos que integran el horizonte de estudio (Tabla 4).

Tabla 5. Financiamientos otorgados para la adquisición de vivienda nueva en la Ciudad de México por segmento

Segmento	2019		2020		2021		2022 (al 31 de julio)		Total	
Económica	6	0%	1	0%	3	0%	6	0%	16	0%
Popular	1,338	7%	2,166	13%	3,719	21%	2,249	26%	9,472	15%
Tradicional	357	2%	361	2%	172	1%	59	1%	949	2%
Media	6,348	35%	5,112	30%	3,720	21%	1,906	22%	17,086	28%
Residencial	6,273	35%	5,830	34%	5,952	33%	2,820	33%	20,875	34%
Residencial plus	3,788	21%	3,536	21%	4,262	24%	1,635	19%	13,221	21%
No disponible		0%		0%	142	1%		0%	142	0%
Total	18,110	100%	17,006	100%	17,970	100%	8,675	100%	61,761	100%

Fuente: SNIIV (2021). Consulta dinámica

7.9. Totalidad de financiamientos otorgados por alcaldía

Considerando la totalidad de financiamientos otorgados para la adquisición de vivienda nueva, por alcaldía (Tabla 5); se observa que de nueva cuenta las demarcaciones Benito Juárez y Cuauhtémoc dominan la demanda en la ciudad con el 17% y 13%, respectivamente, durante el horizonte de análisis. Por otro lado, Xochimilco, Milpa Alta y Magdalena Contreras son las alcaldías que menos participación tienen, ya que esta asciende a 1% en cada una.

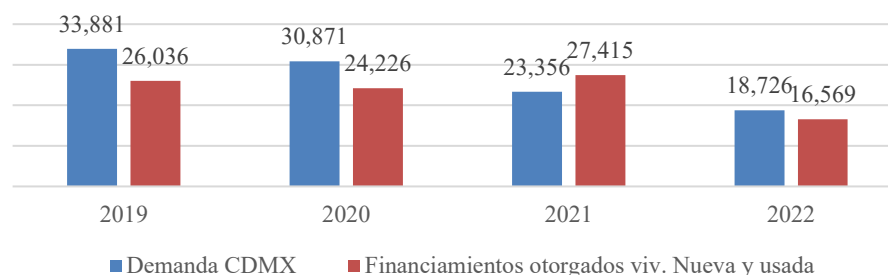
Tabla 6. Financiamientos para adquisición de vivienda nueva en CDMX/alcaldía

Alcaldía	2019		2020		2021		2022 (al 31 de julio)		Total	
Álvaro Obregón	1,108	6%	1,344	8%	1,320	7%	510	6%	4,282	7%
Azcapotzalco	1,466	8%	932	5%	1,985	11%	1,057	12%	5,440	9%
Benito Juárez	3,239	18%	2,904	17%	3,028	17%	1,396	16%	10,567	17%
Coyoacán	1,104	6%	1,072	6%	1,137	6%	362	4%	3,675	6%
Cuajimalpa	693	4%	745	4%	530	3%	208	2%	2,176	4%
Cuauhtémoc	2,636	15%	1,959	12%	1,737	10%	1,627	19%	7,959	13%
GAM	1,238	7%	1,452	9%	1,592	9%	1,248	14%	5,530	9%
Iztacalco	1,980	11%	2,072	12%	1,206	7%	460	5%	5,718	9%
Iztapalapa	984	5%	1,070	6%	733	4%	196	2%	2,983	5%
M. Contreras	128	1%	131	1%	141	1%	44	1%	444	1%
Miguel Hidalgo	1,251	7%	1,280	8%	1,623	9%	764	9%	4,918	8%
Milpa Alta	2	0%		0%	2	0%		0%	4	0%
Tlalpan	872	5%	682	4%	857	5%	274	3%	2,685	4%
Tláhuac	152	1%	99	1%	852	5%	15	0%	1,118	2%
V. Carranza	1,125	6%	1,055	6%	1,125	6%	482	6%	3,787	6%
Xochimilco	132	1%	104	1%	102	1%	32	0%	370	1%
No distribuido		0%	105	1%		0%		0%	105	0%
Total	18,110	100%	17,006	100%	17,970	100%	8,675	100%	61,761	100%

Fuente: SNIIV (2022). Consulta dinámica

7.10. Demanda proyectada vs financiamientos otorgados

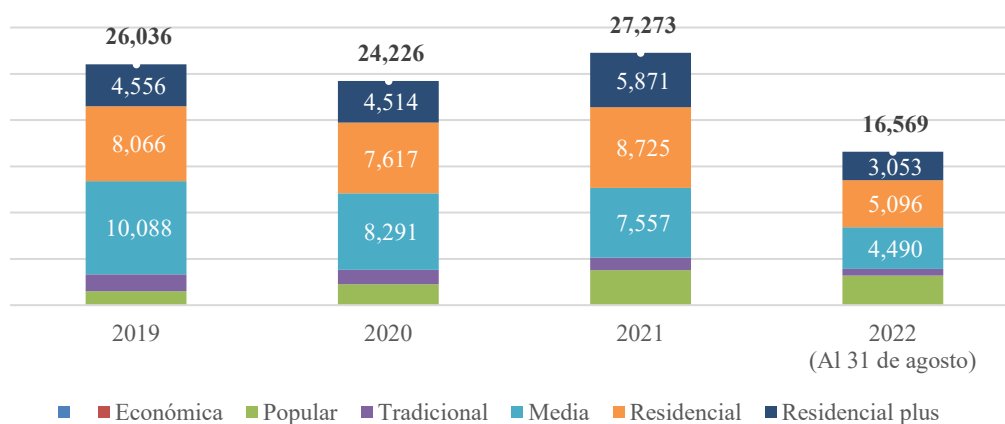
Al realizar un cruce de información entre las proyecciones anuales de demanda de financiamiento para la adquisición de vivienda vs los financiamientos realmente otorgados para la adquisición de vivienda (tanto nueva como usada), se observa que los segundos representaron el 77% de los primeros en 2019, el 78% en 2020, ¡el 117% en 2021!; y finalmente -al 31 de agosto- el 88% en 2022 (Gráfica 4).

Gráfica 4. Demanda de adquisición de vivienda 2019-2022 vs financiamientos otorgados

Elaboración propia con datos de SHF y el SNIIV

¿Qué está sucediendo que –aparentemente- la demanda se está viendo casi cubierta e incluso rebasada? Si se analiza la composición de los financiamientos otorgados, sin distinguir entre vivienda nueva y usada, se observa que –en el horizonte observado- la viv. media representa el 32%, residencial el 31% y RPlus el 19%, esto quiere decir que, en conjunto, el 83% de los financiamientos para adquisición de vivienda en la CDMX se otorga a vivienda con valores encima del segmento medio (1.5MDP) (Gráfica 5).

Gráfica 5. Financiamientos otorgados para la adquisición de vivienda nueva y usada en CDMX por segmento



Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, (2022).

Para entender quién puede y está pagando dicha vivienda analicemos la accesibilidad del mercado para el financiamiento hipotecario.

7.11. Accesibilidad del mercado para financiamiento hipotecario

Si se consideran los valores promedio de la vivienda ofertada -por segmento- en la CDMX, así como los criterios que predominan en el sector financiero respecto a las condiciones crediticias (aforo, pago inicial, enganche, monto a financiar, plazo y pago por millar) de un crédito hipotecario (SOFTEC, 2020), observamos que, dadas las características de la vivienda que hoy en día se oferta en la CDMX, sólo los hogares que cuenten con un ingreso mensual mínimo de 56 mil pesos pueden adquirir vivienda mediante un financiamiento hipotecario (Tabla 6).

Tabla 7. Asequibilidad de la vivienda por segmento

Clasificación	M	R	RP
Valor promedio de la vivienda	\$ 1,984,970	\$ 3,537,755	\$ 8,695,803
Enganche	\$ 396,994	\$ 884,439	\$ 2,608,741
%	20%	25%	30%
Pago inicial	\$ 49,624	\$ 126,349	\$ 434,791
%	2.5%	3.6%	5.0%
% de financiamiento	80%	75%	70%
Crédito	\$ 1,587,976	\$ 2,653,316	\$ 6,087,062
Pago por millar promedio	\$ 11.70	\$ 11.39	\$ 11.27
Pago mensual al banco	\$ 18,579	\$ 30,221	\$ 68,601
Ingresos requeridos	\$ 55,738	\$ 90,664	\$ 205,804

Elaboración propia con información de SOFTEC.

Al contemplar lo anterior, observamos que, dadas las actuales condiciones del mercado de vivienda nueva en la CDMX, sólo el último decil de la población en dicha entidad estaría en condiciones de perfilarse para obtener un financiamiento hipotecario, aparentemente, son compradores de segunda vivienda o foráneos quienes están adquiriendo vivienda en la CDMX.

8. Producto arquitectónico

Se escogió la alcaldía Cuauhtémoc por su importancia en la demanda de vivienda así como por ser la demarcación en donde se concentran la mayor cantidad de ofertas de empleo (con un total de 84,613 puestos de trabajo, mismos que representan el 23.1% del total en la ciudad (STPS, 2020).

Se planteará la adquisición hipotética de un terreno en la colonia Doctores, esto por ser un área, dentro de la demarcación Cuauhtémoc, que no cae dentro de los polígonos con protección patrimonial que se estipulan en la Norma.

8.1. Características generales del emplazamiento

El predio en donde se plantea el desarrollo se localiza en la colonia Doctores (alcaldía Cuauhtémoc). Esta propiedad, que hipotéticamente se estaría comprando, se escogió con base en un sondeo de mercado realizado a partir de la oferta de predios en venta del portal “Vivanuncios”. Para dicho sondeo se filtraron los predios que presentaban total o la mayor cantidad de espacio libre de construcciones, al final, la elección se hizo sobre el predio localizado en Dr. Andrade 156; este tiene una superficie de 1,251 m² y un valor comercial de 40 millones de pesos.

8.2. Análisis de uso de suelo y factibilidades del predio

Con base al último Programa de Desarrollo Urbano, el uso de suelo que aplica al predio es habitacional con comercio, hasta cuatro niveles de construcción, 20% de área libre y densidad alta (una vivienda por cada 33m² de la superficie total del terreno). La nomenclatura correspondiente es **HC/4/20/A**.

8.3. Aplicación de la Norma 26

Al aplicar la N26, resulta en un uso de suelo de hasta 6 niveles (PB + 5 niveles), incremento significativo respecto a un potencial inicial –como ya se mostró- de hasta 4 niveles (Tabla 7).

Tabla 8. Potencial de desarrollo: Dr. Andrade 156

Aplicando la Norma 26 de Ordenación Urbana

Superficie:	1,251 m ²
Niveles	Sótanos para estacionamiento y 6 niveles para departamentos (PB + 5 niveles)
Área libre mínima	250 m ² (20%)
Área máxima de desplante	1,000 m ² (80%)
M ² por nivel:	1,000 m ²
Área construida máxima total	8,502 m ²
● Área construida sobre nivel de banqueta (s.n.b.) (1,000 x 6)	6,000 m ²
● Área construida bajo nivel de banqueta (b.n.b.): 2 sótanos (1,252 x 2)	2,502 m ²

Fuente: Elaboración propia con base a lo estipulado en la Norma 26

Para obtener una estimación inicial de departamentos por nivel y, en consecuencia, del desarrollo; se obtuvo el área neta vendible⁶ del proyecto. Esto se realizó restando al área bruta el 14% por concepto de circulación, porcentaje promedio en los conjuntos habitacionales (Hidalgo, 2013), el valor resultante se dividió entre el área promedio de los departamentos (Tabla 8).

Tabla 9. Volúmenes estimados de desarrollo

A	B	C (A-B)	D	E (C/D)	C * 6	E * 6
Superficie construible bruta por nivel (m ²)	Circulaciones (14%)	Área neta vendible (m ²)	Superficie promedio por vivienda (m ²)	Departamentos por nivel	Superficie vendible total (m ²)	Total departamentos proyecto
1,000	140	860	55	15.6	5,160.00	93.8

Fuente: Elaboración propia

El conjunto contará con 90 departamentos, distribuidos en 6 niveles (15 departamentos por nivel). Los departamentos tendrán 55 m² de superficie unitaria, la superficie de construcción total sobre nivel de banqueta es de 6,000 m², dispuesta en un volumen de 6 niveles (PB + 5 niveles), además de 2 sótanos que albergarán 90 cajones de estacionamiento.

Cada departamento presenta un valor de venta de \$1.666 millones de pesos, mismo que corresponde al género “vivienda sustentable”, con base a lo estipulado por la norma 26 (UMA x 17,314), tal como lo dicta la N26. El valor de venta total del proyecto asciende a 149.9 millones de pesos 90 unidades x 1.6mdp).

8.4. Costos de Edificación: Dr. Andrade 156

Se tomó como base el modelo 1210 de Activecost (2022) para vivienda de interés social. El costo directo de edificación para dicho modelo de vivienda es de \$9,783.82 por m². Si contemplamos la superficie total del conjunto hipotético Dr. Andrade 156, misma que representa 8,502 m², obtenemos que el costo de edificación del conjunto asciende a \$83,182,038.

8.5. Perfil de factibilidad: Salvador Díaz Mirón 121

Partiendo de la estructura típica de costos presentada párrafos arriba, a continuación, se presenta el perfil de factibilidad para el desarrollo Dr. Andrade 156.

Los parámetros que corresponden a los conceptos i) Permisos y licencias; ii) Proyecto y supervisión; iii) Administrativos; iv) Ventas y mercadotecnia; v) imprevistos y vi) Costos financieros se estimaron partiendo de los parámetros de la industria (Tabla 9).

Tabla 10. Perfil de factibilidad Proyecto: Dr. Andrade

	Monto (miles)	Parámetros del proyecto	Parámetros de la industria
Valor de venta	\$149,935.8	100%	100%
Terreno	\$40,000.0	27%	22%
Construcción	\$83,182.0	55%	39%
Permisos y licencias	\$2,998.7	2%	2%
Proyecto y supervisión	\$5,997.4	4%	4%
Administrativos	\$5,997.4	4%	4%
Ventas y mercadotecnia	\$7,496.8	5%	5%
Costos financieros	\$8,996.1	6%	6%
Imprevistos	\$7,496.8	5%	5%
Margen (antes de impuestos)	-\$12,229.6	-8%	13%

Fuente: Elaboración propia

Con esto, y con apego a la estructura típica de costos (Towle, 2017), se obtiene que el proyecto **NO PRESENTA CONDICIONES DE RENTABILIDAD Y NO SUPERA EL PERFIL DE FACTIBILIDAD**, toda vez que presenta una minusvalía de 8%.

9. Conclusiones

Los segmentos más costosos son los que presentan la porción mayoritaria en el inventario de vivienda nueva en venta dentro de la ciudad. No existen -y no han existido cuando menos en los últimos dos años- proyectos de vivienda social; por lo que participar en ese nicho –como desarrollador de vivienda- es atractivo.

Las alcaldías Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo concentran la mayoría de proyectos vigentes en la ciudad, así como del total de vivienda nueva.

La demanda de vivienda nueva, medida con base en los financiamientos otorgados, se ha concentrado en vivienda media y residencial, así mismo, se ha concentrado en las alcaldías Benito Juárez y Cuauhtémoc.

En este contexto, hace todo el sentido que las autoridades planteé programas como el PREVIT, que buscan ampliar la oferta de vivienda asequible en la CDMX. Por otro lado, como desarrollador inmobiliario, resulta atractivo explorar la participación en la edificación de un desarrollo dirigido (cuando menos) al segmento medio, pues en este nicho se ubica una fuerte

demanda y nula existencia de inventarios.

De manera que, con lo observado en este apartado correspondiente al estudio de mercado, se da respuesta a la primera pregunta de investigación: Si, si existen las condiciones para que sea atractivo –como privado- participar en la oferta de vivienda asequible. Ya que, dadas las condiciones actuales del mercado; en donde el 45% de los financiamientos se han enfocado en vivienda media y de menor costo, mientras que el inventario de esta se ubica por debajo del 15% del total y cuya absorción presenta niveles de 2.5 unidades al mes; son –en principio- excelentes premisas comerciales para que el producto se desplace comercialmente.

Por otro lado, se toma como correcta la primera hipótesis: Esto es consecuencia de la predominancia de los sectores poblacionales a quienes les resulta económicamente imposible acceder a financiamiento hipotecario, derivado de los altos precios de vivienda nueva en la Ciudad de México.

Respecto a la segunda pregunta de investigación: No, no es rentable. El proyecto no supera la etapa “perfil de factibilidad”. Con base en este caso hipotético, el margen que arroja el proyecto es de -8%, pérdida que posiciona al proyecto por detrás del promedio de la industria (donde se reporta un porcentaje del 13%). La rentabilidad es baja dados los valores de venta establecidos en el programa.

De manera que la hipótesis secundaria se toma como incorrecta ya que no es rentable -dadas las características del programa- para un inversionista inmobiliario participar en el programa PREVIT (Norma 26).

Referencias

Activecost. (2021) Consulta al módulo Valuador Online en : <https://www.activecost.com/>

Banco de México (BANXICO), (2021), Sistema de Información Económica.

BBVA Research. (2019 y 2020 y 2022). Situación Inmobiliaria México, Primer Semestre 2019.

julio 26, 2019, de BBVA Sitio web:
<https://www.bbvarsearch.com/publicaciones/situacion-inmobiliaria-mexico-primer-semester-2019/>

Demanda de financiamiento de vivienda 2019, 2020 y 2021, Sociedad Hipotecaria Federal.

- Frej, Anne B; Peiser, Richard B. (2003). Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business (2 ed.). Urban Land Institute. p. 3
- Gobierno de la Ciudad de México (2015, 24 de marzo), Ley de desarrollo Urbano del Distrito Federal, Última reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal
- Gobierno de la Ciudad de México, (2019, 4 de noviembre), Gaceta oficial de la Ciudad de México N° 213
- Gobierno de la Ciudad de México, (2020, 15 de junio), Gaceta oficial de la Ciudad de México N° 365 Bis.
- Gobierno del Distrito Federal (2005, 8 de abril), Gaceta oficial del Distrito Federal, Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las normas generales de ordenación, para formar parte de la ley de desarrollo urbano y del programa general de desarrollo urbano del distrito federal
- Secretaría de Hacienda y Crédito Público –SHCP- (2019, 09 de diciembre) Ciudad de México, Estado de México, Nuevo León y Jalisco aportaron más del 40% del PIB nacional en 2020. [https://www.gob.mx/shcp/gacetaeconomica/articulos/ciudad-de-mexico-estado-de-mexico-nuevo-leon-y-jalisco-aportaron-mas-del-40-del-pib-nacional-en-2020#:~:text=En%202020%2C%2012%20entidades%20federativas,3.6\)%2C%20Puebla%20\(3.2%25\)](https://www.gob.mx/shcp/gacetaeconomica/articulos/ciudad-de-mexico-estado-de-mexico-nuevo-leon-y-jalisco-aportaron-mas-del-40-del-pib-nacional-en-2020#:~:text=En%202020%2C%2012%20entidades%20federativas,3.6)%2C%20Puebla%20(3.2%25))
- Hidalgo, Sonia. (2013). Vivienda de interés Social: Trastocando el habitar del patrimonio familiar (Tesis de Licenciatura, Facultad de Arquitectura, UNAM.)
- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (2020), ¿Qué rendimiento tiene mi ahorro?: https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/trabajadores/centro-de-ayuda/InfoPregunta!/ut/p/z1/jZBBT8JAEIV_C4ce7bxtsazeFgILRCEKhTIX0pq6NCldUq qN_95G8EAilbnN5Htv5g0xRcRF_JmZuMpsEedNv-FgG2hgPOiK2XwhelArf_l6P_Ihuz1a_wCeBHQfYqblWEKNhpPhw5Pv6VAQ36LHIVK4Td8CcLv9mvhyBYLloEkwfcHzXHuaAOAPXIgr8A4S_Di1XTIINbpPTw1WR-NIQL-17Wqal-1E2411VHY6PDhzUde0aa02eum927-Avyc4eK4ouSTrswzBCNrnj5KtWnc43bkvGsw!!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/?lib=

Portal%20Infonavit&contenido=01_querendimientotienemiahorro

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores INFONAVIT, (2020), Reporte anual de Vivienda 2020, Gerencia de Estudios económicos.

Instituto Mexicano para la Competitividad –IMCO-, (2022). Índice de competitividad estatal 2022. <https://imco.org.mx/indice-de-competitividad-estatal-2022/>

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2020), Censo de población y vivienda.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2020), Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2021), Panorama sociodemográfico de México 2020: Ciudad de México.

La Jornada (2021, 26 de enero), “Otorgó Infonavit rendimiento de 7.36% a Subcuenta de Vivienda en 2021”, en: <https://www.jornada.com.mx/notas/2022/01/26/economia/otorgo-infonavit-rendimiento-de-7-36-a-subcuenta-de-vivienda-en-2021/>

Nathan S. Collier, Courtland A. Collier, Don A. Halperin (2007) Construction Funding: The Process of Real Estate Development, Appraisal and Finance;; John Wiley & Sons, Inc.

Real Estate Market & Lifestyle. (2020). Incertidumbre desacelera colocación hipotecaria, Revista No. 133.

Secretaría de Gobernación (2019, 12 de julio), Diario Oficial de la Federación, Plan nacional de desarrollo 2018-2021.

Secretaría del Trabajo y Previsión Social - Unidad de Servicio Nacional de Empleo (2020) Diagnóstico del mercado laboral de la Ciudad de México.

Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), (2022, consulta dinámica): (<https://sniiv.sedatu.gob.mx/Cubo/Inventario>)

Sociedad Hipotecaria Federal –SHF-, (2019, 2020, 2021 y 2022) Demanda de financiamiento de vivienda.

Sociedad Hipotecaria Federal -SHF- (2022), Índice SHF de precios a la vivienda 2T 2022.

Sociedad Hipotecaria Federal -SHF- (2021), Rezago habitacional 2020.

SOFTEC (2021, 6 de septiembre) Consulta Dinámica Inmobiliaria

Topelson, Sara (2011, 2018 y 2020). Estado Actual de la vivienda. Ciudad de México: Centro de

Investigación y Documentación de la Casa, A.C.

Towle, Gene. (2017, mayo). Retos inmobiliarios. Conferencia del Socio Director de Softec, Ciudad de México, México.

Notas _____

¹ Las Norma de Ordenación: son las que regulan la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano.

² Empresa de participación estatal cuyo accionista mayoritario y único es el Gobierno de la CDMX

³ La norma no aplicará en predios que se encuentren dentro de los polígonos de que delimitan las Áreas de Conservación Patrimonial.

⁴ Banco perteneciente a la banca de desarrollo, tiene como objetivo la promoción del desarrollo en el mercado de crédito a la vivienda y de las capacidades productiva y tecnológica del sector vivienda, haciendo énfasis en la vivienda de interés social y la ubicadas en zonas y comunidades indígenas.

⁵ Económica hasta 118 UMA (de \$0 a \$321,485).

Popular mayor a 118 UMA hasta 200 UMA (de \$321,485 a \$544,890).

Tradicional mayor a 200 UMA hasta 350 UMA (de \$544,890 a \$953,558).

Media mayor a 350 UMA hasta 750 UMA (de \$953,558 a \$2,043,338)

Residencial mayor a 750 UMA hasta 1,500 UMA (de \$2,043,338 a \$4,086,675)

Residencial Plus mayor a 1,500 UMA (mayor de \$4,086,675)

⁶ El área bruta contempla todas las superficies del inmueble (circulaciones, servicio, jardines, infraestructura, estacionamiento, amenidades, etc.), mientras que el área neta vendible abarca sólo los departamentos, mismos que representan la fuente de ingresos en el desarrollo inmobiliario.

Coaliciones promotoras de grandes proyectos urbanos en la Ciudad de México. El caso de Mitikah Ciudad Viva

Coalitions promoting large urban projects in Mexico City. The case of Mitikah Ciudad Viva

*Marian Ramírez Chávez **

Resumen: Las coaliciones promotoras de grandes proyectos urbanos se formaron a partir de sistemas de creencias, sobre la forma de hacer ciudad y de sistema de intereses que tienen en común, a partir de los planes de inversión en la zona central en predios de reciclamiento urbano. El conflicto urbano aparece dada la forma en que se gestionan los GPU; movilización de recursos y redes de transgresión a la legalidad, que dejan de lado el derecho de las personas a participar en los procesos de toma de decisiones y garantizar el derecho a la vivienda y a la ciudad.

Abstract: The coalitions promoting large urban projects were formed based on belief systems, on how to build a city and on the system of interests that they have in common, based on investment plans in the central zone in urban recycling properties. Urban conflict appears given the way GPUs are managed; mobilization of resources and networks of violation of legality, which set aside the right of people to participate in decision-making processes and guarantee the right to housing and the city.

Palabras clave: coaliciones promotoras; políticas públicas; grandes proyectos urbanos.

1. Introducción

Desde finales de la década de 1990 una serie de transformaciones sociopolíticas y económicas generó, por un lado, nuevos espacios para la participación de diversos actores sociales, políticos y económicos en el proceso de toma de decisiones gubernamentales, con lo cual “la interacción entre los actores ha sido fluctuante. De una manera más activa, en la década de los noventa, actores de las universidades, de la sociedad civil y del gobierno colaboraron en el diseño de algunos

* Doctor en Ciencias Políticas y Sociales con orientación en Administración Pública, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales de la UNAM, líneas de investigación; políticas públicas, grandes proyectos urbanos, planeación prospectiva y construcción de escenarios; derecho humanos; mario.ramirez@politicas.unam.mx

programas.” (Valdés y Flores: 2015, 65-66); a ello se agrega el establecimiento de nuevos mecanismos de toma de decisiones, lo cual se vio reforzado con los procesos democráticos de la alternancia partidista en el gobierno federal, los gobiernos estatales y municipales y la orientación de la administración pública para administrar desde y por políticas públicas.

Sin duda alguna, cada uno de estos actores posee una serie de intereses a partir de los cuales se impulsa una agenda de demandas y necesidades que se busca establecer en la agenda pública como un problema a resolver a través de la hechura de políticas públicas. “(...) Es decir, que nuevos actores pueden entrar en las redes a un costo muy alto, el cual se relaciona con las inversiones (en recursos y tiempo) que tiene que hacer ese nuevo actor en aprender el lenguaje y las reglas que regulan la red; así como en el establecimiento de relaciones que les permitan garantizar un espacio en el conglomerado (Jordán: 1990)” (del Castillo: 2003, 375).

Es importante señalar que los diversos actores construyen el problema a resolver por las políticas públicas, desde un sistema de creencias y valores que se buscan insertar, desde la concepción misma que se tiene de la política, el bien común y del subsistema de políticas públicas.

A su vez, dada la multiplicidad de actores que pueden y que buscan incidir en cada una de las políticas públicas es tan amplio y complejo, que lleva a los actores, en primera instancia, a tejer una serie de redes y alianzas estratégicas en el corto plazo.

Cabe resaltar que, dentro del enfoque de estudio de las políticas públicas, “una estructura más sólida dentro de las redes de política la ofrece el marco de coaliciones promotoras (MCP) de Sabatier y Jenkins-Smith (1988) y Sabatier y Weible (2007) que, considerando las características mencionadas, integra elementos como el subsistema, las coaliciones o las creencias (...)” (Valdés y Flores: 2015, 65-66) y son recursos que articulan esta investigación.

Dentro del debate teórico se niega la visión a partir de la cual los actores están motivados principalmente por un interés en el corto plazo; por lo cual muchas veces se niega la existencia, perdurabilidad y dominio de las coaliciones en la elaboración de políticas públicas “(...) Aunque, por supuesto, la estabilidad de las coaliciones podría ser resultado no de creencias estables, sino, más bien, de estables intereses económicos y organizacionales. Si este modelo usa los sistemas de creencias, más que los “intereses”, como su punto central, es porque considera que las creencias son más inclusivas y más verificables empíricamente que los intereses (Sabatier, 1987).”

(Martín: 2007, 297).

Ahora bien, para el caso mexicano y de manera más específica para el caso de la Ciudad de México, el Enfoque de Coaliciones Promotoras, es un enfoque analítico óptimo; sobre todo al analizar los procesos de toma de decisiones en materia de desarrollo urbano donde convergen una serie de intereses y actores individuales y colectivos como lo son: los tomadores de decisiones, una élite técnica encargada de conducir las instituciones públicas de la ciudad; empresarios e inversionistas que incursionan en el mercado inmobiliario; empresas constructoras y fondos de capital. Por lo anterior analicemos los componentes centrales que posee una coalición promotora para ser considerada como tal, los cuales son: 1) Ser dinámica; 2) Abierta; 3) de composición heterogénea; 4) Duradera en el tiempo; 5) Flexible y 6) Capaz de incluir a otras coaliciones o formar parte de otra coalición.

1) Ser dinámica. Sin lugar a duda, las coaliciones que se han conformado en la Ciudad de México, se caracterizan por un intenso dinamismo, es decir, están en constante movimiento, empujando sus agendas en los diversos foros y espacios de toma de decisiones. En materia de desarrollo urbano, llegan al punto de posicionar a personas que trabajan para las diversas empresas inmobiliarias, despachos jurídicos, empresas dedicadas al cabildeo legislativo para ocupar puestos dentro de la administración de la ciudad, y con ello, paulatinamente capturar los mecanismos de toma de decisiones.

Se les permite participar en los foros de análisis y discusión, coronados como espacios de participación ciudadana, consulta pública que permiten legitimar las decisiones que en privado se tomaran. Además, dichos ejercicios permiten a las empresas inmobiliarias y a los fondos de inversión identificar quienes son los principales opositores a la forma en que hacen ciudad; identificar en qué zonas de la ciudad se localizan los bastiones de mayor resistencia a la implementación de los Grandes Proyectos Urbanos y; estudiar algunas medidas o acciones económicas que desmovilicen la organización social para evitar el conflicto urbano.

Sin embargo, al final, la racionalidad técnica y financiera terminan por decidir en espacios más cerrados, donde casualmente siempre tienen un asiento reservado para las empresas inmobiliarias, los fondos de inversión y empresas cabilderas en calidad de voz de los “expertos”.

2) Abierta. Las coaliciones promotoras son abiertas en la Ciudad de México, lo son en

tanto permite la inclusión de otros actores reconocidos como sus iguales, es decir, puede ingresar una nueva empresa inmobiliaria, otra empresa constructora o un nuevo fondo de inversión.

Primordialmente, posee la característica de ser abierta la coalición, cuando en el proceso de implementación del gran proyecto urbano, cambia la empresa constructora o el consorcio financiero que fondea la obra. Mantener abierta la coalición permite no tener que iniciar el proceso de negociación y/o cabildeo con las autoridades delegacionales o de la Ciudad de México, dado que únicamente se le notifica el cambio de la empresa inmobiliaria, de la empresa constructora o del grupo financiero que haya cambiado según sea el caso.

3) De composición heterogénea. Se reconoce que su composición es heterogénea, lo cual aplica en el caso de la Ciudad de México, donde se reconoce actores como los propios Jefes de Gobierno de la Ciudad de México entre 2000-2018, quienes pese a la diversidad de su perfil, acogieron las demandas y necesidades de las empresas inmobiliarias y fondos de inversión interesados en financiar infraestructura pública, por detonar un nuevo período de desarrollo inmobiliario orientado a la generación de espacios de uso de suelo mixto, comercial y habitacional.

Las coaliciones promotoras de Grandes Proyectos Urbanos en la Ciudad de México, en lo referido al espectro ideológicos de las autoridades de la ciudad y de las delegaciones, hacen converger a autoridades vinculadas al Partido de la Revolución Democrática (PRD) y del Partido Acción Nacional (PAN), diputadas y diputados de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF), de la Cámara de Diputados y del Senado de la República cuando se pone a discusión la obtención de los fondos públicos.

4) Duradera en el tiempo. Durante los últimos 21 años (de 1997 al 2018) el partido gobernante en la Ciudad ha sido el mismo, en este caso el Partido de la Revolución Democrática. De igual forma, los partidos que han gobernado las alcaldías de Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo han permanecido en el poder durante los últimos 18 años, es decir desde el año 2000 cuando se comenzó a elegir a los jefes delegacionales hoy denominados alcaldes.

Dicho contexto político-electoral, permite la durabilidad en el tiempo de las coaliciones promotoras que operan en la Ciudad de México para impulsar una serie de temas en la agenda pública a fin de ser resueltos desde el diseño e implementación de políticas públicas que las coaliciones promotoras postulan.

5) Flexible. Dicha característica se asocia a la capacidad que posee la coalición promotora para articularse y adaptarse a las condiciones cambiantes del contexto tanto en términos político-electorales, sociales y del entorno económico. Lo anterior, lo han demostrado las coaliciones promotoras de grandes proyectos urbanos en la Ciudad de México, las cuales no cambiaron el intenso ritmo de inversión y construcción en la ciudad durante la crisis de 2008-2009, las cuales anualmente invierten 500 mil millones de pesos en la ciudad a través de la industria de la construcción¹.

6) Capaz de incluir a otras coaliciones o formar parte de otra coalición. Respecto a este tema, las coaliciones promotoras de Grandes Proyectos Urbanos, no son capaces de incluir a otras coaliciones promotoras; en el mejor de los casos dicha coalición genera otras coaliciones que pueden estar ligadas entre sí por los diversos actores que las conforman, las cuales pueden hacer converger intereses.

Sin embargo, dada la conflictividad urbana que el impulso a los Grandes Proyectos Urbanos está generando en la Ciudad de México, cada coalición promotora de los mismos opera de manera independiente. Ahora bien, ¿qué paso de lado de los grupos opositores a los Grandes Proyectos Urbanos?, ¿conforman coaliciones?, ¿una coalición promotora opositora logra incluir a otras coaliciones promotoras?²

El presente artículo, está orientado en hacer una descripción de los principales componentes del gran proyecto urbano Mitikah. Ciudad Viva. A partir de la aplicación del marco analítico, se hipotetiza cuál es el sistema de intereses que une a los diversos actores de la coalición promotora del gran proyecto urbano analizado, lo cual también permite reconocer si efectivamente son ideas y sistemas de creencias, en cierto sentido es más complejo de construir o bien; si en realidad es el pragmatismo de los intereses en común, cuya finalidad última es generar únicamente sobre ganancias a partir de la especulación urbana lo que los une.

También, permite identificar cuáles son los mecanismos de vinculación de los actores que conforman cada coalición promotora, ello es una pieza clave en el éxito que tendrá o no la coalición para gestionar el gran proyecto urbano mediante los mecanismos operativos que son los espacios de incidencia y captura del diseño de políticas públicas urbanas.

Por otra parte, para la presentación del gran proyecto urbano se recurre a la identificación

de los mecanismos y procesos de toma de decisiones, los cuales pueden ser espacios de cooperación, negociación o de conflicto que se expresan en una serie de dimensiones que son coincidentes de los mecanismos operativos utilizados por la coalición promotora.

Dichos elementos permiten perfilar el tipo de coalición promotora que está detrás de cada gran proyecto urbano, los recursos que posee para la gestión de este. Finalmente, la identificación de los diversos actores que participan se realizó a partir del dossier periodístico de los grandes proyectos urbanos y la aplicación de entrevistas a personas informantes clave que se desempeñan como 1) personas funcionarias públicas de las agencias e instituciones de gobierno de la Ciudad de México y de las Alcaldías, 2) personal de las empresas constructoras, empresas consultoras y empresas inmobiliarias, 3) personas legisladoras, 4) personas periodistas que cubren temas urbanos de los periódicos de mayor tiraje nacional y 5) vecinas y vecinos de los grandes proyectos urbanos.

Dichas fuentes de información permiten la aplicación del modelo analítico para construir una tipología que será comprobada o refutada a partir de la información recolectada en el trabajo de campo.

2. Benito Juárez: Mitikah. Ciudad Viva y el Pueblo originario de Xoco

La Alcaldía³ Benito Juárez, ha vivido una intensa actividad constructora e inmobiliaria. De las cuatro demarcaciones territoriales que constituyen la ciudad central, es la unidad territorial que más edificaciones y, en consecuencia, acumula el mayor número de quejas y denuncias vecinales por violaciones al uso del suelo, la normatividad urbana y de los programas de desarrollo urbano, generan un ambiente de constante disputa alrededor de cada nuevo desarrollo.

Prueba de lo anterior, es que en Benito Juárez se edificaron entre 2006-2009 alrededor de 789⁴ unidades habitacionales de manera indiscriminada, sin considerar las presiones sobre los servicios públicos y los equipamientos urbanos de las colonias donde fueron desarrollados.

Respecto a las autoridades de Benito Juárez, es importante resaltar que ha estado gobernada, de los 18 años que se llevan eligiendo a la persona que ocupa la jefatura delegacional, 15 años corresponden a administraciones panistas, caracterizadas por tener un manejo de la administración pública de corte gerencial, es decir; bajo criterios administrativos del sector privado en los diversos asuntos públicos, teniendo un mayor énfasis en la planeación y gestión del desarrollo urbano.

2.1. Aspectos físico-territoriales

Para el análisis físico territorial del gran proyecto urbano se define a partir de considerar los siguientes criterios.

1. Límites del proyecto. El gran proyecto urbano Mitikah. Ciudad Viva, se compone de 10 estructuras, de las cuales 6 son edificios de vivienda bajo esquema de arrendamiento; una torre médica; una torre de oficinas con helipuerto; una sala de conciertos y la torre central denominada Mitikah de 64 pisos, de uso mixto oficinas y centro comercial semi abierto ocupan los primeros 20 pisos, del piso 21 al 40 son residencias, del piso 41 al 64 son pisos bajo arrendamiento para centros educativos, médicos entre otros.

2. Límites espaciales y administrativos. Mitikah. Ciudad Viva se desarrolla al sur de la Alcaldía de Benito Juárez en la Pueblo Originario de Xoco. Delimitado al norte por las calles Puente de Xoco y Mayorazgo Higuera, al este por la calle San Felipe, al Sur por la lateral de la vía primaria Circuito Interior en su tramo Av. Río Churubusco dirección centro el cual además se encuentra en los límites de las Alcaldías de Benito Juárez y Coyoacán; al oeste colinda con la plaza comercial Centro Coyoacán y Av. Universidad dirección norte.

Además, es importante señalar que el Pueblo Originario de Xoco colinda con las colonias General Anaya hacia el este; al Norte con Santa Cruz Atoyac; y al oeste con las colonias Del Valle Sur y Acacias todas pertenecientes a la Alcaldía de Benito Juárez y con una intensa actividad inmobiliaria; y al sur con la colonia Del Carmen de la Alcaldía de Coyoacán.

El Pueblo de Xoco ocupa un total de 30 hectáreas, es decir 0.3 kilómetros cuadrados que representa el 1.12% de los 26.63 kilómetros cuadrados del territorio de la demarcación, el 92% de los residentes del pueblo no cuenta con título de propiedad⁵. Mitikah. Ciudad Viva se desarrolla en 10 hectáreas del pueblo de Xoco, es decir en un tercio de su superficie total, la cual no corresponde al área patrimonial de Xoco.

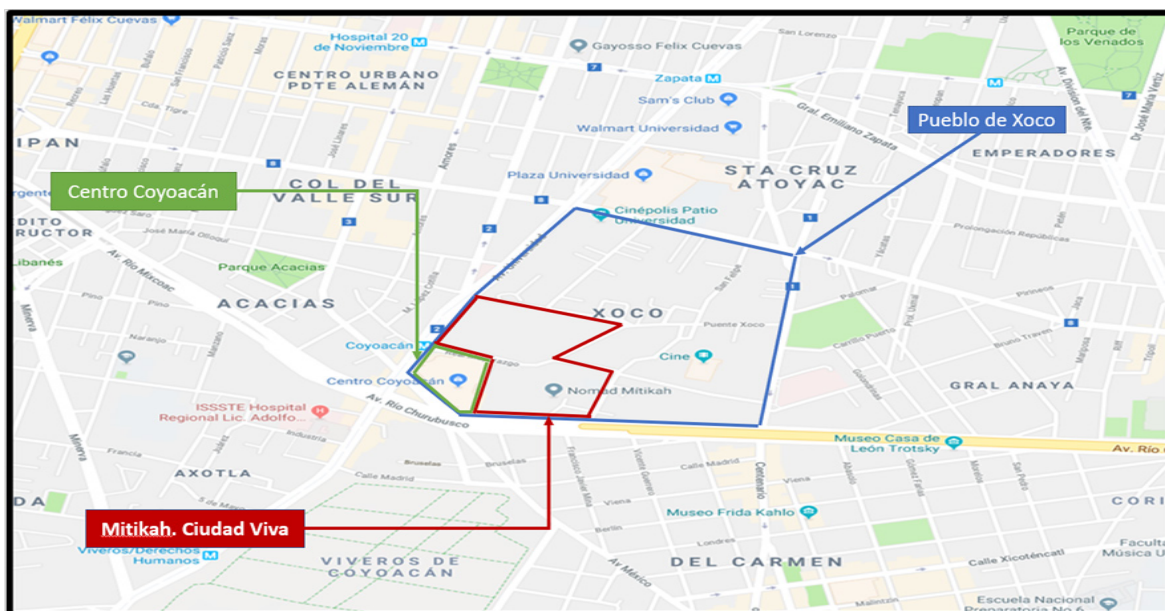
Asimismo, es relevante mencionar que el Pueblo de Xoco, a partir de la promulgación del Bando Dos de redensificación de las delegaciones centrales en el año 2000, fue zonificado como zona con potencial de desarrollo. Finalmente, el Fondo de Inversión de Bienes Raíces y Arrendamiento Uno (FRIBA UNO o FUNO), adquirió en enero de 2019 el Centro Comercial Coyoacán, ampliando aún más el terreno que ocupará Mitikah. Ciudad Viva.⁶

3. Delimitación de radio de influencia inmediato. De acuerdo con criterios del enfoque de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) el cual es aplicable a los desarrollos encaminados a generar una ciudad policéntrica como es el caso del gran proyecto urbano Mitikah. Ciudad Viva; el radio de influencia inmediato está contenido en un radio de 800 metros a la redonda que permiten el acceso peatonal (imagen 1).

4. Radio de influencia de viaje corto. Aunado a lo anterior el radio de influencia de viaje corto se media en un perímetro de 2km a la redonda con acceso al gran proyecto urbano a través del uso de la bicicleta; lo anterior se toma en consideración dada la infraestructura de ciclovía existente en la Alcaldía de Benito Juárez (imagen 2).

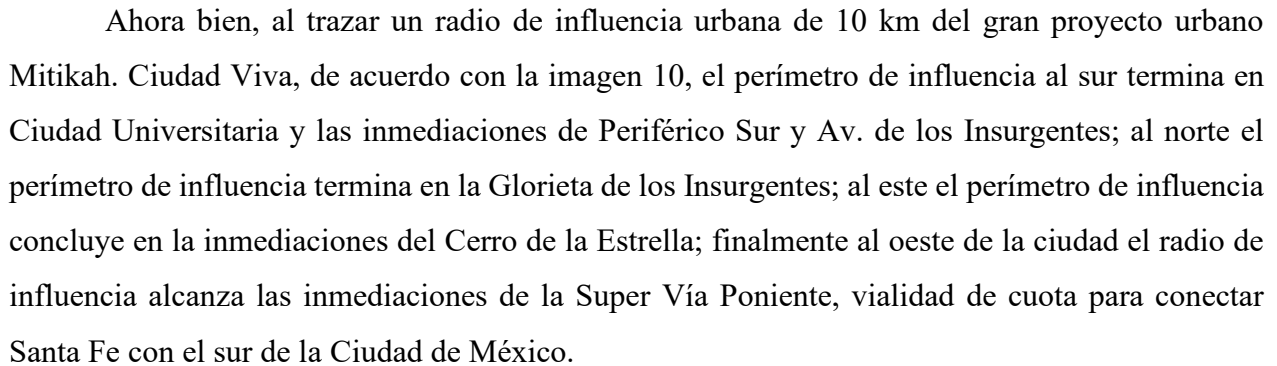
5. Radio de influencia urbana. Para la medición que tiene el gran proyecto urbano de Mitikah. Ciudad Viva en el conjunto urbano de la Ciudad de México, se traza un radio de influencia urbano a partir de 5km a 10km alrededor del desarrollo. Tal y como se ilustra en la imagen 9, el radio de influencia urbana de 5km alcanza el límite norte de Ciudad Universitaria al sur, mientras que el límite norte del radio de influencia es las calles próximas a glorieta de Av. División del Norte, hacia el este delimitado por la Av. Andrés Molina Enríquez y al oeste (zona poniente de la ciudad) por el Eje 5 Poniente, Puentes de los Poetas.

Imagen 1. Pueblo de Xoco y predio de Mitikah. Ciudad Viva



Fuente: Elaboración propia.

Fuente: Elaboración propia con base en criterios diseñados por el enfoque de desarrollo orientado al transporte.



Respecto al grado de escolaridad de los habitantes de la Alcaldía, con base a la Encuesta Intercensal de Población (INEGI:2015), el 62.8%, 262,270 personas, cuentan estudios

universitarios, en tanto que el 20.8%, 83 mil 260 personas, cuentan con estudios de educación media superior, y el 16.4% de la población cuentan con estudios de primaria y secundaria. Así, los datos anteriores muestran que, el 83.6% de los habitantes de la Alcaldía está por encima de la media nacional de escolaridad, la cual se ubica en nivel secundaria.

En la Alcaldía de Benito Juárez existen un total de 159 mil 700 viviendas particulares habitadas, cuyo promedio de habitantes por vivienda es de 2.6 (INEGI:2015), Con una densidad de población 15 mil 632.8 habitantes, mientras que, la densidad promedio de la Ciudad de México es de 5 mil 969.6 habitantes por kilómetro cuadrado. Así, la Alcaldía de Benito Juárez prácticamente triplica la densidad de población de la ciudad.

Finalmente, en el pueblo originario de Xoco viven un total de 3 mil 500 personas, con lo cual es la colonia con el menor número de habitantes de la Alcaldía de Benito Juárez, lo que representa el 0.84% de la población total de la demarcación.

En contraste, los desarrolladores de Mitikah Ciudad Viva proyectan un total de 30 mil residentes para el desarrollo de usos mixtos, lo cual representa el 7.20% de la población total de la Alcaldía de Benito Juárez. Asimismo se contempla que trabajen y visiten el complejo de usos mixtos 120 mil personas a la semana. Con lo cual el pueblo de Xoco recibirá un total de 150 mil personas en su territorio. Así, la presión demográfica y, especialmente la presión sobre los servicios públicos, los equipamientos urbanos y la infraestructura de la zona donde se construye Mitikah. Ciudad Viva requiere de mayores inversiones públicas por parte de la Alcaldía de Benito Juárez, del gobierno de la Ciudad de México y de un plan maestro de acciones de mitigación de carácter integral para la zona impactada.

2.2. Instrumentos de planeación para su gestión

La Alcaldía de Benito Juárez posee un programa delegacional de desarrollo urbano y tres programas parciales de desarrollo urbano (PPDU), todos ellos vencidos desde el año 2005. Los PPDU de Benito Juárez son para las colonias: 1) Insurgentes-Mixcoac⁷; 2) Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes⁸ y 3) San Simón Ticumac⁹. De acuerdo con personas funcionarias públicas de la dirección de desarrollo urbano de la Alcaldía entrevistadas un aspecto relevante es:

la desactualización de los programas de desarrollo urbano antes mencionados coincide con el fin del Bando dos de redensificación de las delegaciones centrales y la puesta en funcionamiento de la norma 26 que permitió la explosión inmobiliaria en Benito Juárez y en la totalidad de la Ciudad de México. (Personal de la Dirección de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, 20 de julio de 2018)¹⁰

Asimismo, es relevante destacar que las personas funcionarias públicas entrevistadas realizaron un señalamiento sobre la altísima rentabilidad que representa para las empresas constructoras e inmobiliarias la desactualización de programas de desarrollo urbano, dado que: “recurren ante tribunales administrativos ante la negativa de la demarcación para autorizar un nuevo desarrollo; los tribunales fallan a favor de las empresas constructoras al señalar que: “en tanto no exista un nuevo programa delegacional de desarrollo urbano, el programa actual vencido en 2005 es el vigente” (Persona funcionaria pública de la Dirección de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, 20 de julio de 2018).

Para el desarrollo del gran proyecto urbano Mitikah. Ciudad Viva, el grupo de inversores; empresas constructoras, grupos inmobiliarios, fondos de inversión, todos aglomerados alrededor de Fibra Uno; de acuerdo con personal de la empresa consultora de servicios legales, Deloitte S.C. para él se desarrolló de Mitikah Ciudad viva se: “negociaron con la Alcaldía de Benito Juárez la implementación de un SAC, el cual fue aprobado por el Gobierno de la Ciudad de México a través de sus diferentes agencias gubernamentales.” (Persona consultora de la empresa consultora Deloitte S.C., 23 de julio de 2018)¹¹

El gran proyecto urbano, Mitikah. Ciudad Viva inició mesas de negociaciones y preparativos legales y administrativos desde el año 2006, al inicio de la nueva administración delegacional y de la Jefatura de Gobierno del Distrito Federal en ese momento; las cuales se concretaron a la par de la aprobación de las obras de construcción de la línea 12 del metro; en consecuencia Mitikah inició trabajos de construcción en 2008.

2.3. Identificación de los actores

Un aspecto relevante del enfoque de coaliciones promotoras de políticas públicas es el peso que tienen los distintos actores, los cuales conforman una serie de redes de contactos, vínculos e

interacciones alrededor de un sistema de intereses y complicidades que en algunas ocasiones se ven fortalecidos por los sistemas de creencias, es decir; las ideas y concepciones que se tiene en algunos tópicos de la vida pública.

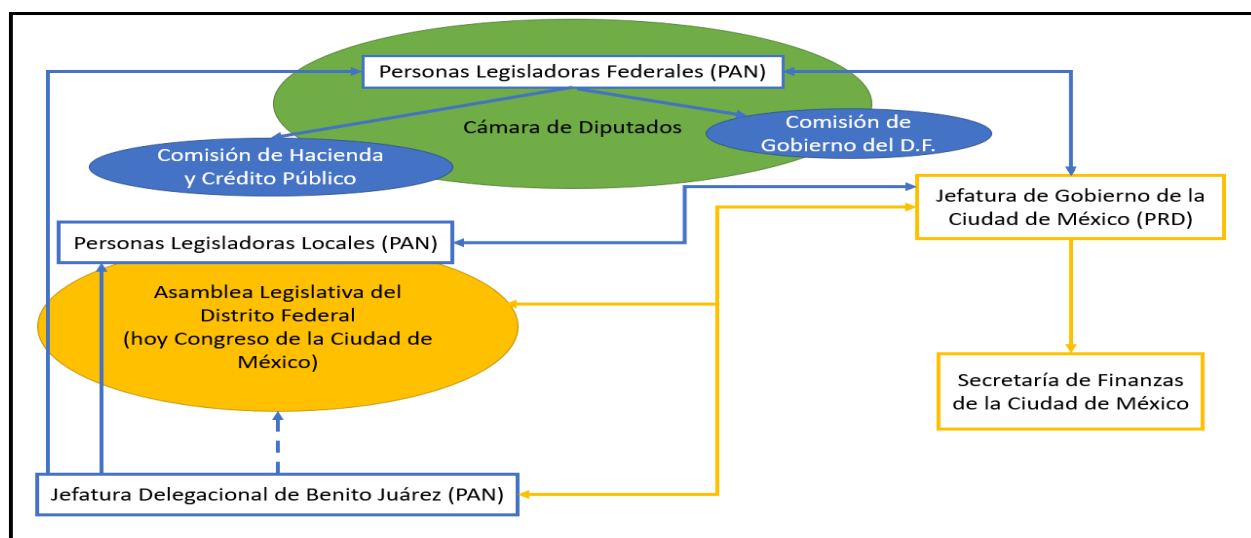
Para la presente investigación, lo más cercano al sistema de creencias deviene del modelo de ciudad y la idea que poseen los actores sobre la planeación y gestión del desarrollo urbano a través de la captura de los procesos de toma de decisiones en materia de políticas públicas urbanas.

En el caso del gran proyecto urbano Mitikah. Ciudad Viva, hay una constelación compleja de actores individuales y colectivos, tanto gubernamentales como privados. Así, se han identificado un total de 80 actores privados conglomerados alrededor del Fideicomiso de Inversión de Infraestructura, Bienes Residenciales y Arrendamiento (FIBRA Uno); de los cuales se encuentran 45 empresas de bienes y servicios asociadas a cadenas de franquicias de alimentos y bebidas, tiendas de departamentales entre otros; 18 fondos de inversión administrados por 1 banco que es BBVA Bancomer; 8 empresas asociadas a servicios residenciales (seguridad, mantenimiento y cuidado de áreas comunes), 4 empresas inmobiliarias y 6 empresas constructoras.

La información de los grupos inmobiliarios, empresas constructoras y financieras que participante en el gran proyecto urbano Mitikah. Ciudad Viva se obtuvo de la consulta de revistas especializados en los bienes raíces, el mercado inmobiliario y la industria de la construcción como son: *Real State. Market & Lifestyle*, *Revista Obras*, e *Inmobiliare*. Asimismo se realizaron entrevistas con personas funcionarias de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía de Benito Juárez, persona das empresas consultoras Deloitte y Price Waterhouse Coopers, personal de las empresas constructoras, del despacho de arquitectos Sordo Madaleno Arquitectos y personas periodistas.

Tanto a SEDECO como a SEMOVI sólo se les ha convocado a algunas reuniones para hacer de su conocimiento el desarrollo del gran proyecto urbano y la tentativa de incluirlas como instancias de transferencia de recursos para el desarrollo del proyecto, de acuerdo con sus respectivas funciones. (Persona funcionaria pública de SEDUVI, 19 de julio de 2018)

Esquema 1. Negociación legislativa de la Alcaldía de Benito Juárez y el Gobierno de la Ciudad de México



Fuente: Elaboración propia.

2.4. La coalición promotora: Interacciones y operación

Una vez realizada la identificación de los actores tanto gubernamentales como privados que conforman la coalición promotora del gran proyecto urbano Mitikah. Ciudad, es posible hipotetizar cómo son las interacciones de los diversos actores al interior de la coalición promotora y su operación en la Ciudad de México, a partir de la aplicación del modelo analítico, de manera específica en el territorio de la Alcaldía de Benito Juárez para la construcción de la obra. En la tabla 2 se presentan de manera sintética los componentes de la coalición, mismos que se describen de la siguiente manera:

Tabla 2. Marco analítico de la coalición promotora de Mitikah. Ciudad Viva

Gran Proyecto Urbano: Mitikah. Ciudad Viva.			
Conceptos Clave	Dimensiones	Componentes	
	Sistema de Intereses	Sin relación	
		Congruentes	X
		Divergentes	

Los Actores	Mecanismos de Vinculación		Simbiótica		X
			Competitiva		
	Mecanismos Operativos		Legislación		
			Programas y/o presupuestos		X
			Opinión Pública		X
			“Acompañamiento” a personas funcionarias públicas		X
La Gestión	Procesos o Mecanismos	Cooperación Negociación Conflicto	Financieros	Asociaciones Público-Privadas (APP)	
				Licitaciones/Concesiones	
				Pago por Prestación de Servicios (PPS)	
			Toma de Decisiones	Consejos	
				Asambleas	
				Foros de Consulta	
			Legislación	Comisiones	X
				Grupos técnicos de trabajo	X
			Instrumentos de Planeación	Programa Delegacional de Desarrollo Urbano	X
				Programa Parcial de Desarrollo Urbano	
				Sistema de Actuación por Cooperación	X
				Sistema de Transferencia de Potencialidades	
				Polígonos de Actuación	

			Judiciales	Recurrancia a tribunales administrativos	X
--	--	--	------------	--	---

Fuente: Elaboración propia.

3. Los actores

Sistema de intereses. En el caso del gran proyecto urbano Mitikah. Ciudad Viva, la coalición promotora posee un sistema de intereses de carácter congruente; es decir, los diversos actores ven representados sus intereses, armonizados en un esquema donde cada uno de ellos gana, dado que el gran proyecto urbano permite a cada uno de los actores obtener ganancias tanto monetarias como simbólicas.

Aunado a lo anterior, si bien no existe un sistema de creencias, asociado a un código de ideas bien delimitado y compartido por cada uno de los actores, persiste una idea central alrededor del modelo de ciudad que se busca promover como nuevo esquema de gestión urbana tanto por los actores públicos como privados y es: La ciudad policéntrica, moderna, cosmopolita y global a partir de la construcción de nuevas centralidades y subcentros que permiten aglomerar funciones, bienes y equipamientos urbanos que permite un mejor aprovechamiento del suelo urbano, los recursos existentes y una mayor redensificación de la zona central de la Ciudad de México.¹²

Mecanismo de Vinculación. Respecto a la forma en que los diversos actores se relacionan al interior del gran proyecto urbano de Mitikah. Ciudad Viva, es importante reconocer la existencia de vínculos que se han construidos desde el año 2006 cuando iniciaron las mesas de gestión del gran proyecto urbano; la coalición promotora en cuestión posee un mecanismo de vinculación simbiótico; ello se debe a la claridad con la que se puede delimitar qué funciones desempeña cada uno de los diversos actores.

Los despachos de arquitectos más renombrados como Pelli Clarke Pelli Architects, CMF S.C., Macnamara Salvia Inc. y Springall+Lira se encargan de la gestión arquitectónica del proyecto, dando certeza sobre la calidad y seguridad de la estructura; los grupos de amenidades como HBA Space se encargan del confort de los espacios y las condiciones de habitabilidad de estos. Respecto al papel que desempeñan empresas de consultoría Deloitte S.C. y Price Waterhouse Coopers (PwC) la persona funcionaria de la Dirección de Desarrollo Urbano de Benito Juárez enfatizo que:

son responsables de los estudios técnicos y financieros, además del blindaje legal ante las eventuales quejas y denuncias vecinales en donde interviene Sordo Madaleno Arquitectos (SMA) para gestionar soluciones alternativas y éticas ante las inconformidades de los pobladores del Pueblo Originario de Xoco. (Persona funcionaria pública de la Dirección de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, 20 de julio de 2018)

Por su parte el gobierno de la Ciudad de México a través de Secretaría de Finanzas, la SEDUVI, la SOBSE y los órganos auxiliares en materia de planeación y gestión del desarrollo urbano que contempla la LDUDF, los cuales gestionan los recursos y transferencias presupuestales necesarios, así como las facilidades administrativas requeridas para la realización del proyecto, además de su defensa ante la presión y oposición vecinal. De igual forma:

la Alcaldía de Benito Juárez desempeña un papel de mediación al presentar las diversas necesidades y requerimientos de los inversionistas antes las instituciones de la Ciudad de México correspondientes. (Persona funcionaria pública de SEDUVI, 19 de julio de 2018)

FIBRA UNO y Grupo BBVA Bancomer se encargan de la capitalización y viabilidad financiera del proyecto¹³, administrando los fondos de inversión y atrayendo nuevos inversionistas para mantener la liquidez requerida por el gran proyecto urbano durante su construcción y una vez concluida la obra.

Mecanismo Operativo. La coalición promotora del gran proyecto urbano Mitikah. Ciudad Viva, utiliza diversos mecanismos operativos para la realización del proyecto, salvo su escasa incidencia en materia legislativa la cual no ha sido utilizada de manera directa. Sin embargo, tal y como lo señala personal de Deloitte S.C. sobre el cabildeo legislativo:

se ha mantenido una estrecha vinculación con personas legisladoras tanto del Partido Acción Nacional (PAN) que anteriormente fueron jefes delegacionales en Benito Juárez y del Partido de la Revolución Democrática (PRD) quienes han jugado un papel clave en el retraso a la actualización de los programas de desarrollo urbano de la Ciudad de México y de cada una de las Alcaldías. (Persona consultora de la empresa consultora Deloitte S.C., 23 de julio de 2018)

Uno de los espacios donde la coalición promotora tiene mayor incidencia es en el área de presupuesto respecto a la utilización, transferencia y etiquetado de recursos públicos para la realización de obras públicas de adecuación, mitigación y /o ampliación de los equipamientos e infraestructura urbana relacionada con el gran proyecto urbano en cuestión, para lo cual se han utilizados los denominados *policy brokers* o intermediarios de la política pública.

Particularmente, los *policy brokers* de Mitikah. Ciudad Viva han sido las personas funcionarias de la dirección de desarrollo urbano de la Alcaldía de Benito Juárez, de SEDUVI y de los órganos auxiliares, de manera particular, así lo hizo saber personal de Price Waterhouse Coopers (PwC):

las mediaciones y los mecanismos de negociación se dieron de manera muy puntual en el seno de la comisión de para el mejoramiento de infraestructura y el equipamiento de la Ciudad de México, el Comité Técnico de las Áreas de Gestión Estratégica y el Comité Técnico de Modificaciones a los Programas de Desarrollo Urbano, los cuales se vuelven a su vez en los espacios donde se han tomado las decisiones que permiten la realización de las obras al margen de la legalidad. (Persona consultora de Price Waterhouse Coopers, 23 de julio de 2018)¹⁴

El último de los componentes del mecanismo operativo utilizado por la coalición promotora del gran proyecto urbano en cuestión, es la generación y conducción de la opinión pública respecto del gran proyecto urbano; al respecto uno de los principales medios de comunicación que sigue de cerca el desarrollo de Mitikah. Ciudad Viva, es el grupo multimedia El Financiero Bloomberg, el cual tiene una visión positiva respecto al desarrollo de las obras, salvo éste, ningún otro medio de cobertura nacional le ha dado seguimiento a Mitikah, excepto las semanas posteriores a los sismos de septiembre de 2017, dada la violación de la veda de construcción impuesta por el gobierno de la Ciudad de México para la realización de revisiones en materia de protección civil y seguridad estructural de los edificios, infraestructura pública y obras en desarrollo.

La Gestión: El segundo concepto clave definido por el modelo teórico es la gestión, relacionada del gran proyecto urbano respecto a los procesos, los cuales poseen mecanismos de toma de decisiones como de gestión utilizados por la coalición promotora para el desarrollo de las

obras del gran proyecto urbano.

Los vínculos y ocupación de los espacios de toma de decisiones y la captura de los mecanismos y procesos de toma de decisiones por parte de la coalición han garantizado un ambiente de intensa cooperación y negociación permanente a través de las distintas agencias gubernamentales. Sin embargo, ha generado un intenso y creciente ambiente de conflictividad, dado el modelo de gestión, con los vecinos del Pueblo Originario de Xoco.

Mecanismo Financiero. En el caso de Mitikah. Ciudad Viva, no se recurrió a las figuras de Asociaciones Público-Privadas (APP); procesos de licitaciones y/o concesiones, tampoco bajo el esquema de contratos por pago por prestación de servicios (PPS), dado que el gran proyecto urbano se construye en un predio propiedad privada, el cual es financiado por FUNO¹⁵ y Grupo Financiero BBVA Bancomer quienes aportan el capital necesario para el financiero de las obras.

Sin embargo, el gobierno de la Ciudad de México participa en los esquemas de financiamiento del gran proyecto urbano así lo hicieron saber vecinos de Xoco y la persona funcionaria de SEDUVI al enunciar que:

El gobierno de Miguel Ángel Mancera, financia de manera indirecta a Mitikah respecto a las obras de equipamiento e infraestructura necesarias, para lo cual se realizan transferencia de recursos directamente desde la Secretaría de Finanzas a través de la SEDUVI, la SOBSE y la Comisión para el mejoramiento de la infraestructura y el equipamiento de la Ciudad de México, recursos que son administrados por la Alcaldía de Benito Juárez de forma indirecta y discrecional. (Persona funcionaria pública de SEDUVI, 19 de julio de 2018)¹⁶

Toma de Decisiones. El proceso de toma de decisiones para la gestión de Mitikah. Ciudad Viva ha sido discrecional y a puerta cerrada bajo criterios técnicos; es decir, se anuló cualquier posibilidad de incorporar a la ciudadanía y de manera particular a los vecinos del Pueblo Originario de Xoco, siendo consultadas únicamente personas expertas, todas ellas vinculados a los diversos actores promotores del gran proyecto urbano en cuestión.

Mecanismo Legislativo. Si bien la coalición promotora de Mitikah. Ciudad Viva no recurrió a la realización de modificaciones al marco regulatorio vigente en la Ciudad de México, los diversos actores que forman parte de la coalición promotora aprovecharon las modificaciones

que el Bando 2 de redensificación generó en la ciudad central, en el caso de Benito Juárez, el Pueblo Originario de Xoco fue denominado como un polígono de desarrollo potencial mediante sistemas de transferencia de potencialidades; espacios que la propia LDUDF permite. De igual forma, persona de Deloitte S.C. enunció que:

Los espacios técnicos de discusión, negociación y concertación de transferencia de recursos y acuerdos político-administrativos se dieron en SEDUVI y en los órganos auxiliares de la planeación y gestión del desarrollo urbano con la participación de la SOBSE, la Secretaría de Finanzas y personal de la dirección de desarrollo urbano de la Alcaldía de Benito Juárez. (Persona consultora de la empresa consultora Deloitte S.C., 23 de julio de 2018)

Además, los vecinos del Pueblo Originario de Xoco, han ido enfáticos al señalar que: “Cómo explicas oh, dime tú cómo se entiende que en los espacios de toma de decisiones que tienen entre su personal a personas fuertemente vinculadas con los actores privados que están detrás de Mitikah” (Vecinos del Pueblo Originario de Xoco, 19 de enero de 2019). Asimismo, se autoriza la transferencia de recursos del presupuesto público de la Ciudad de México para las obras de adecuación en la infraestructura y mitigación de los impactos que genera el nuevo desarrollo.

Instrumentos de Planeación. Originalmente, el gran proyecto urbano Mitikah. Ciudad Viva, se presentó (y se sigue presentando) como un desarrollo privado en un predio propiedad privada, por lo cual no requería ninguno de los instrumentos de planeación existentes en la ciudad, salvo sujetarse al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (PDDU) el cual venció en 2005.

Sin embargo, dada la violación al PDDU de Benito Juárez y la organización del Pueblo Originario de Xoco en contra del proyecto a partir del año 2008, la coalición promotora a través de sus distintos actores recurrió al análisis de los otros instrumentos de planeación contemplados en la LDUDF, de los cuales se optó por el sistema de transferencia de potencialidades (STP). El STP es una figura a modo que legalizó las irregularidades de la obra y garantizó la cooperación permanente por parte de las agencias gubernamentales de la Ciudad de México y la transferencia de recursos financieros del presupuesto público a través de los *policy brokers* que forman parte de la coalición promotora.

Mecanismos Judiciales. En consonancia con el punto anterior, la coalición promotora del

gran proyecto urbano recurrió a los tribunales administrativos para demandar a la Alcaldía de Benito Juárez y conseguir los permisos para la construcción de Mitikah. Ciudad Viva. El razonamiento jurídico radica en que, tal y como lo señaló personal de PWC:

en tanto el PDDU de 2005 está vencido y no ha sido actualizado sigue siendo el vigente, por lo tanto la Alcaldía debe otorgar los permisos de construcción. (Persona consultora de Price Waterhouse Coopers, 23 de julio de 2018)

Sistema de intereses. Es importante recalcar que, uno de los elementos centrales del enfoque de coaliciones promotoras es la agrupación de los distintos actores a partir del sistema de intereses, es decir; los intereses que cada uno de los actores poseen, los cuales, en la mayoría de los casos, son compartidos por otros actores. Cuando estos intereses, de los distintos actores de la coalición promotora son congruentes, es decir, son compartidos por varios de los actores, los mecanismos de cooperación entre ellos permiten un mejor accionar de los recursos y espacios que posee la coalición promotora. En esta circunstancia se encuentra la coalición promotora de Mitikah Ciudad Viva. A primera vista pareciera que ello no fue así dado los años que estuvo detenida la obra, sin embargo dicho freno en las obras se debió, en buena medida, al cambio en los mecanismos de financiamiento para su desarrollo:

Lo primero que quiero aclararte, más bien corregir [risas], es que Mitikah no estuvo detenida por las protestas vecinales, que han sido varias, sino porque cambió el esquema de financiamiento. Imagina tú que en plena crisis financiera de 2008 se va uno de los socios inversores como lo es *Real State Building*, que representó la pérdida del 70% del capital y luego Bancomer en plena reestructuración, porque ya se vislumbraba la crisis española, Hoy te puedo decir que Mitikah es un proyecto con una inversión hasta julio de 2018 de 13 mil millones de pesos. (Personal de FIBRA UNO realizada el 26 de julio de 2018)

Por el lado de los actores privados, empresas constructoras, inmobiliarias y de diseño, así como los fondos de inversión de capital financiero, requeridos para la construcción de Mitikah se realizan a través de FIBRA UNO, el Fideicomiso de Inversión de Bienes raíces Residencial y Arrendamiento más importante de México y América Latina¹⁷, en tanto que el despacho Sordo

Madaleno Arquitectos se encarga de la coordinación con los diversos equipos de trabajo de ingenieros y arquitectos de las distintas firmas que participan en Mitikah.

No menos importante es el papel de las consultorías Price Waterhouse Coopers (PwC) y Deloitte encargadas del blindaje y defensa legal del proyecto, además del estudio fiscal, para obtener la mayor cantidad de estímulos fiscales del gobierno de la Ciudad de México y del gobierno federal. Al respecto conviene rescatar las palabras de personal de Deloitte:

Mitikah Ciudad Viva es un gran proyecto que renovará la forma de hacer ciudad y generar nuevos desarrollos de uso mixto para la Ciudad de México, somos decenas de empresas nacionales y transnacionales con un gran reconocimiento y prestigio, cuyo trabajo implica la excelencia y calidad de las obras de diseño, ingeniería civil, mecanismos legales y fiscales que garantizan su viabilidad ambiental, social y financiera. (Personal de la empresa consultora Deloitte realizada el 23 de julio de 2018)

Además, realizaron importantes acciones de contención de la oposición vecinal y ciudadanía del pueblo originario de Xoco y colonias aledañas al gran proyecto urbano, lo cual fue expresado por personal de Sordo Madaleno Arquitectos (SMA):

Nosotros, como equipo constructor de Mitikah nos encargamos del financiamiento, de la viabilidad técnica, del diseño, la seguridad estructural del complejo ante siniestros, el manejo responsable y sostenible de los recursos hídricos. Pero de lo que no podemos hacernos cargo es de las protestas de las organizaciones vecinales y colectivos, ello es tarea de gobierno, dirimir los problemas sociales y malestar que, muchas veces por ignorancia o envidia, las personas desconocen de las obras que se construyen. Además, nos apegamos al modelo de ciudad policéntrica que la administración del Dr. Mancera impulsa. (Personal de SMA entrevista realizada el 31 de julio de 2018)¹⁸

Con ello, es evidente que la coalición promotora de Mitikah Ciudad Viva tiene un sistema de intereses congruente, el cual fomenta y fortalece acciones desde la cooperación y toma de decisiones que divide tareas de acuerdo a los recursos que cada uno de los actores posee. Además, es relevante mencionar que, aunado al sistema de intereses, está el sistema de creencias, el cual se

operacionaliza a partir del modelo de ciudad y la forma de hacer ciudad.

4. Conclusiones

Finalmente, es evidente que una coalición promotora, es el caso de Mitikah Ciudad Viva; cuyo sistema de intereses es congruente, dado que es compartido o cuenta con el consenso de la mayoría de los actores que la conforman, posee un mejor manejo y ejercicio de los recursos y espacios de toma de decisiones que controla y, en consecuencia, tiende al éxito en cuanto a la gestión y desarrollo de las obras de construcción del gran proyecto urbano.

Al final, existe una dinámica mucho más compleja, la cual no se reduce a la identificación de dos bandos: los buenos y los malos, sino que, existen intereses de por medio de todas las personas involucradas en el conflicto urbano que se detona a partir de la gestión de los grandes proyectos urbanos.

La segunda parte del presente capítulo se centra en visibilizar los procesos de organización ciudadana y vecinal alrededor de los grandes proyectos urbanos. También, busca identificar semejanzas y diferencias de los grupos de personas vecinas para comprender los resultados obtenidos de su oposición a los grandes proyectos urbanos a partir del análisis de las estrategias de resistencia, oposición y confrontación e identificar los espacios de organización ciudadana que favorecen el accionar social.

De igual forma, es relevante señalar que, si bien la presente investigación centra su atención en analizar las coaliciones promotoras de grandes proyectos urbanos, conformados por actores económicos y gubernamentales, también reconoce la importancia de visibilizar la organización y movilización vecinal.

Por último, corroborar la validez de la inferencia empírica, respecto a la constitución de coaliciones promotoras, conformadas por organizaciones vecinales en oposición a los grandes proyectos urbanos. Para ello se recurre a la información obtenida de la aplicación de entrevistas a personas vecinas de los grandes proyectos urbanos, líderes de organizaciones sociales, vecinales y ciudadanas.

Derivado del análisis de la información recopilada mediante la aplicación de entrevistas semiestructuras a personas informantes clave, el monitoreo de medios de comunicación respecto a

los grandes proyectos urbanos estudiados y el análisis comparativo sobre la organización, estructura y funcionamiento de las estrategias de oposición, resistencia, confrontación, negociación y asociación llevadas cabo por las personas vecinas, las organizaciones de la sociedad civil, organizaciones ciudadanas y vecinales opositoras a los grandes proyectos urbanos en la ciudad central de la Ciudad de México, se tienen los siguientes hallazgos:

El Bando Dos de redensificación fue el ordenamiento jurídico, que posibilitó los sucesivos cambios normativos y la implementación de los instrumentos de planeación y gestión urbanas contemplados por la ley de desarrollo urbano de la Ciudad de México, el cual posibilitó la construcción de los grandes proyectos urbanos.

Los vínculos contruidos entre empresas constructoras, inmobiliarias, fondos de inversión y el capital financiero, con las agencias e instituciones gubernamentales para la salvaguarda de sus intereses, opera a través de la participación de las personas funcionarias públicas tomadoras de decisiones en materia de políticas públicas urbanas en la ciudad central.

Las políticas públicas urbanas implementadas en la ciudad central, se rigen por criterios financieros orientados a garantizar altísimas tasas de ganancia para el capital financiero especulativo. Asimismo, responden al modelo de ciudad policéntrica, compacta, redensificada que crece en altura.

Existe una red compleja de actores económicos, empresas constructoras, inmobiliarias, empresas que brindan servicios de consultoría legales, de logística y estudios técnicos de impacto ambiental y financiero, tanto nacionales como transnacionales. Los grandes proyectos urbanos analizados tienen, entre sus características, ser conjuntos de usos mixtos, orientados a refuncionalizar espacios degradados en la ciudad central de la Ciudad de México.

Persiste un manejo gerencial por parte de las diferentes agencias e instituciones gubernamentales responsables de la planeación y gestión del desarrollo urbano. Los órganos auxiliares de la planeación y gestión del desarrollo urbano, son los espacios predilectos para la toma de decisiones discrecionales que favorecen los intereses de las coaliciones promotoras de grandes proyectos urbanos.

Al interior de los órganos auxiliares del desarrollo urbano, de las agencias e instituciones gubernamentales responsables de la planeación y gestión del desarrollo urbano, se observaron

prácticas de *revolving door*, es decir; hay un traspaso del personal de las empresas privadas para ocupar cargos como personas funcionarias públicas, tomadoras de decisiones públicas que, favorecen los intereses de las empresas que forman parte de las coaliciones promotoras de grandes proyectos urbanos.

Las coaliciones promotoras de grandes proyectos urbanos son proclives a la utilización de instrumentos especiales de planeación y gestión del desarrollo urbano, tales como el sistema de transferencia de potencialidades, sistemas de actuación por cooperación, los cuales operan a partir de la delimitación de polígonos.

Existe una sistemática transgresión a los programas de desarrollo urbano parciales y delegacionales de las demarcaciones territoriales, para la construcción de los grandes proyectos urbanos.

La desactualización de los planes y programas de desarrollo urbano parciales y delegaciones, es parte de una estrategia que favorece la judicialización de los procesos de construcción, a partir de la impunidad y las redes de complicidad entre personas funcionarias públicas y empresas constructoras e inmobiliarias.

Persiste un ambiente de conflictividad urbana alrededor de los grandes proyectos urbanos, producto de la falta de transparencia y rendición de cuentas sobre la gestión de dichas obras ante los vecinos y colonos aleñados a dichos proyectos.

Persiste una falta de transparencia en los criterios para la designación de las personas funcionarias públicas que laboran en los órganos auxiliares de desarrollo urbano, y en consecuencia; es proclive a la opacidad en la forma en que se llevan a cabo los procesos y mecanismos de toman las decisiones.

Hay apreciaciones diferenciadas sobre el valor de uso y de cambio del territorio donde se edifican los grandes proyectos urbanos; para las agencias e instituciones gubernamentales, empresas constructoras y empresas inmobiliarias se centran en cualidades del suelo urbano (tamaño, ancho, localización, densidad y las ganancias para el capital financiero). En cambio, la opinión que tiene los vecinos respecto a los grandes proyectos urbanos, se centra más en el espacio o la ciudad como el lugar donde viven.

El conflicto urbano se genera en torno al carácter centralizado de la toma de decisiones y

de la acción pública, dada la percepción que se tiene sobre la distribución desigual de los costos y beneficios de las intervenciones urbanas asociadas a los grandes proyectos urbanos por parte de las personas vecinas

Hay un costo político asociado al impulso brindado desde las instituciones gubernamentales a los grandes proyectos urbanos; costo que se reparte entre el gobierno de la Ciudad de México y Alcaldías.

A mayor oposición vecinal, mayor conflictividad urbana asociada a la negativa del gobierno de la Ciudad de México y de las Alcaldías para hacer público y abierto el proceso de toma de decisiones.

Pareciera que la estrategia del gobierno de la Ciudad de México, a través de sus diversas agencias e instituciones en materia de desarrollo urbano es mantener abiertos distintos puntos de conflicto urbano a partir de la fragmentación del proceso de toma de decisiones y la atomización de la oposición vecinal, ciudadana y/o popular.

Mantener un ambiente de conflictividad urbana permite al gobierno de la Ciudad de México y a las Alcaldías favorecer a sus socios comerciales en la ciudad central, sacrificando algunos proyectos de menor importancia, pero de relevancia para la ciudadanía y vecinos movilizados en contra de dichos proyectos.

Existen organizaciones vecinales cuyo discurso, forma de organización y de actuación en el espacio urbano, es más cercana a los movimientos urbanos populares, con lo cual es una forma tradicional de oponerse a los grandes proyectos urbanos y cuya incidencia es bastante más limitada.

También existen organizaciones vecinales cuyo discurso, forma de organización y de actuación en el espacio urbano, es más cercana a los movimientos sociales contemporáneos, estructurados desde las redes sociales y las redes socio digitales; las primeras mantienen su incidencia en el espacio urbano físico y las segundas inciden en el espacio público virtual que permite la viralización de su causa, lo que genera mayores vínculos de empatía y organización que posibilitan una incidencia en la forma en que se gestionan los grandes proyectos urbanos.

Cuando persisten fisuras en la organización vecinal, tiene como resultado la existencia de varios grupos de personas vecinas, la negociación para la continuidad de las obras de los grandes proyectos urbanos es altamente factible.

Bibliografía

- Arellano David y Cabrero Enrique (2003), “Introducción” en: David Arellano, Enrique Cabrero y Arturo del Castillo (Coords.), *Reformando al gobierno: una visión organizacional del cambio gubernamental*, México, CIDE/Miguel Ángel Porrúa, primera reimpresión.
- Camarena Ocampo Mario y Portal María Ana Coordinadores (2015), *Controversias sobre el espacio público en la Ciudad de México*, México, UAM Iztapalapa/Juan Pablos Editor.
- Castillo del Arturo (2003), “Capítulo 8. Problemas en la acción gubernamental: organizaciones y redes de actores” en: David Arellano, Enrique Cabrero y Arturo del Castillo (Coords.), *Reformando al gobierno: una visión organizacional del cambio gubernamental*, México, CIDE/Miguel Ángel Porrúa, primera reimpresión.
- Cuenya Beatriz (2012), *Grandes proyectos urbanos, cambios en la centralidad urbana y conflictos de intereses. Notas sobre la experiencia argentina* en: Beatriz Cuenya, Pedro Novais y Carlos Vainer (compiladores), *Grande proyectos urbanos. Miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasileña*, Argentina.
- Deloitte Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (2014), *Consolidando las oportunidades en bienes raíces. Servicios para FIBRAS*, México.
- Flores González Sergio y Bournazou Eftychia (2012), *El Bando 2: Balance de una política de reestructuración urbana en el Distrito Federal*, en: Ziccardi Contigiani Alicia Coordinadora, *Ciudades del 2010. Entre la sociedad del conocimiento y la desigualdad social*, México, UNAM/PUEC/Coordinación de Humanidades.
- Grajeda Viero Bertha Elia (2005), *Critican la redensificación de delegaciones centrales*, en: *El Universal* sección D.F., México.
- Martinón Quintero Ruth (2007), *La incorporación de las ideas al análisis de políticas públicas en el marco de las coaliciones promotoras*, *Gestión y Política Pública*, Volumen XVI. número 2. II semestre de 2007.
- Sabatier, P.A. y Jenkins-Smith, H.C. (1999), *The advocacy coalition framework: an assessment*. In P. A. Sabatier, ed. *Theories of The Policy Process*. Boulder, CO: Westview Press.
- Valdés Cotera Raúl y Flores Crespo Pedro (2015), *Análisis de políticas públicas en educación básica de personas jóvenes y adultas. Un estudio comparativo entre Brasil y México*,

Revista Iberoamericana de Educación.

Notas

¹ La cifra fue tomada de Antonio Azuela, durante los foros de discusión sobre los efectos de los sismos del 19 de septiembre de 2017, celebrado en noviembre de 2017 en el Instituto de Investigaciones Sociales de la UNAM.

² El Frente Vecinal del Poniente reúne a colonos, vecinos, organizaciones comunitarias de 36 colonias y 4 pueblos de ejidatarios, nació a raíz de las afectaciones producidas por la edificación de la Súper Vía del Poniente; El desarrollo denominado Parque San Antonio y la construcción del Tren Interurbano México-Toluca. Vecinos Urbanos es una coalición de organizaciones de la sociedad civil, de asociaciones de colonos/vecinos, comités vecinales y consejos de los pueblos originarios quienes están intentando parar los proyectos de grupo inversor e inmobiliario Be Grand. La Asamblea de Vecinos del Sur y Pedregal de San Ángel conformados por colonos, organizaciones de la sociedad civil y organizaciones de profesionistas en defensa del patrimonio arquitectónico y urbanístico del Pedregal. El hashtag #AsíNO fue el símbolo utilizado por las organizaciones de la sociedad civil, las asociaciones de vecinos de las colonias Juárez, Roma Norte, Roma Sur y Cuauhtémoc, las asociaciones y colegios de profesionistas en contra del Corredor Cultural Chapultepec en 2015 y 2016.

³ Para la presente investigación Delegación y Alcaldía se utilizan como sinónimos. Si bien para el proceso electoral ordinario 2017-2018, apareció en las boletas la denominación para elegir alcaldes y concejales, lo cierto es que el cambio de nombre de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México será efectivo a partir de que entre en vigor la Constitución Política de la Ciudad de México a partir del 16 de septiembre de 2018.

⁴ Dato proporcionado por persona funcionaria de la dirección de desarrollo urbano de Benito Juárez, entrevista realizada el 20 de julio 2018. La persona entrevistada solicitó se guardara la confidencialidad de su identidad.

⁵ Dato proporcionado por los vecinos del Pueblo Originario de Xoco, entrevistas realizadas el 10 de enero de 2019.

⁶ Ver: <https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/tendras-tiempo-de-despedirte-de-centro-coyoacan-sera-demolido-en-2-anos>

⁷ Gaceta Oficial de la Ciudad de México, publicado el 27 de julio de 2000.

⁸ Gaceta Oficial de la Ciudad de México, publicado el 27 de Agosto de 2002.

⁹ Gaceta Oficial de la Ciudad de México, publicado el 27 de julio de 2000.

¹⁰ Las personas entrevistadas solicitaron mantener la confidencialidad de sus identidades.

¹¹ La persona entrevistada solicitó mantener la confidencialidad de su identidad.

¹² Respecto al modelo de ciudad que se impulsa, fueron coincidentes las respuestas de las personas funcionarias públicas de SEDUVI, de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía de Benito Juárez, personal de Deloitte y de Sordo Madaleno Arquitectos.

¹³ Información recuperada de FRIBA UNO. Revoluciona el mercado inmobiliario en: Real State. Market & Lifestyle, número 107, 2016 México. El presente número fue dedicado en su FUNO, la cual en 2016 cumplió cinco años desde su lanzamiento al mercado bursátil en 2011.

¹⁴ La persona entrevistada solicitó mantener la confidencialidad de su identidad.

¹⁵ Desde que FUNO adquirió los derechos para continuar con el gran proyecto urbano Mitikah. Ciudad Viva en 2014 ha inyectado un total de 13 mil millones de pesos para el desarrollo de las obras. Cifra recuperada de FRIBA UNO. Revoluciona el mercado inmobiliario en: Real State. Market & Lifestyle, número 107, 2016 México. El presente número fue dedicado en su FUNO, la cual en 2016 cumplió cinco años desde su lanzamiento al mercado bursátil en 2011.

¹⁶ Su opinión coincide con la vertida en la entrevista realizada el 19 de enero de 2019 con vecinos del Pueblo Originario de Xoco, quienes solicitaron mantener la confidencialidad de su identidad.

¹⁷ Así fue calificado por la revista Real Estate Market & Lifestyle, quien dedicó su número 107 de 2016 a conmemorar los 5 años del inicio de operaciones de FIBRA UNO.

¹⁸ La persona entrevistada solicitó se guardara la confidencialidad de su identidad.

Perspectiva de la Gobernanza Ambiental en México

Perspective of Environmental Governance in Mexico

*Francisco José Gómez Guerrero**

Resumen: Consolidar un Sistema de Derecho, Seguridad y Justicia Ambiental en México, mediante reformas a la legislación e instituciones públicas, es el argumento que nuestra Fundación sostiene para mejorar la gestión ambiental y del patrimonio natural, así como la planificación territorial y urbana con perspectiva de desarrollo sostenible. Planteamos la creación de dos instituciones: el Tribunal de Justicia Ambiental, adscrito al Poder Judicial de la Federación; y la Fiscalía Especial del Medio Ambiente, Territorio y Agua, adscrita a la Fiscalía General de la República. Además, el Programa de Certificación de Ciudades y Edificaciones Sostenibles, y la Ley Ambiental de la Megalópolis.

Abstract: Consolidate an Environmental Justice System in Mexico through reforms in the laws and public institutions, is the argument that our Foundation sustains to improve the management of environment and natural heritage, and the territorial and urban planning with perspectives of sustainable development. For it, we propose the creation of two institutions: Tribunal of Environmental Justice, attached to Judicial Power of the Federation; and the Environmental Prosecutor's Office, attached to General Prosecutor of the Republic. Besides, a planning system to develop Sustainable Cities and Buildings Certification, and the Environmental Law of Megalopolis.

Palabras clave: Justicia Ambiental; Sostenibilidad Ambiental; Megalópolis; Instituciones Públicas.

1. Introducción

La consolidación de un Sistema de Gobernanza Ambiental en México, mediante reformas a la legislación secundaria y una revisión de la arquitectura de las instituciones públicas, es el argumento que la Fundación Internacional del Movimiento Popular sostiene para mejorar la gestión ambiental y del patrimonio natural, así como la planificación territorial y urbana con perspectiva de desarrollo sostenible.

* Maestro en Seguridad Pública y Políticas Públicas, IEXE Universidad. Líneas de investigación: Gobernanza Ambiental, Diplomacia Ambiental, Filosofía Política del Laborismo Contemporáneo, Epistemología de las Ciencias Humanas. Institución: Fundación Internacional del Movimiento Popular A.C. franciscogomezg@hotmail.com

Delgado Campos, Javier y José Gasca Zamora, coords. 2023. *La ciudad contemporánea desde miradas contrapuestas: sostenibilidad, innovación, urbanismo neoliberal, mercado inmobiliario y gentrificación*. Vol. XVI de *Las ciencias sociales en la pos-pandemia*. Cadena-Roa, Jorge y Armando Sánchez Vargas, coords. México: COMECOS.

El presente trabajo y el planteamiento del diseño y la implementación del Sistema de Gobernanza Ambiental en nuestro país, se sustenta en un análisis teórico de la legislación actual, la metodología del neoinstitucionalismo –instituciones como elementos centrales para el desarrollo–, así como en las evidencias empíricas relativas a la geografía natural y humana, la persistencia del agravamiento e impunidad de los delitos en materia ambiental, y la invasión desmesurada de la mancha urbana y de la agricultura y ganadería sobre el entorno natural. En este sentido, la Gobernanza Ambiental es una categoría relativa a las relaciones economía-naturaleza y urbanismo-naturaleza; y en consecuencia, una de sus líneas de referencia es el estudio, análisis, comprensión, atención y resolución de la conflictividad socioambiental.

El diseño referido contribuye al conocimiento de las transformaciones sistémicas y estructurales necesarias para revertir el profundo deterioro ambiental, generando bienestar de la sociedad, empleos verdes y una nueva relación sociedad-naturaleza. La importancia funcionalista de este Sistema integral es su potestad respecto a la preservación de la biodiversidad, Áreas Naturales Protegidas, bosques, selvas, recursos hídricos, cuencas hidrográficas, humedales, costas, océanos y paisajes; ordenamiento territorial y planificación urbana; salud ambiental, riesgos ambientales, acción climática, y, prevención y mitigación de la contaminación –atmosférica, del agua, suelo y subsuelo–.

Ya que uno de los fundamentos de la Gobernanza Ambiental es la consolidación de las leyes, instituciones y mecanismos para hacer valer los derechos ambientales, entonces, como parte del Sistema de Gobernanza Ambiental se desprende el Subsistema de Derechos, Seguridad y Justicia Ambientales, a partir del cual se plantea la creación de dos instituciones: la Fiscalía Especial del Medio Ambiente, Territorio y Agua, adscrita a la Fiscalía General de la República (FGR); así como el Tribunal de Justicia Ambiental, adscrito al Poder Judicial de la Federación (PJF). Estas dos instituciones tendrán su respectivo marco jurídico, organización, recursos financieros y técnicos, así como personal profesional y especializado. En este sentido, el Subsistema referido implica el diseño, implementación y consolidación del Nuevo Modelo de Justicia Ambiental, basado en dos pilares: procuración de justicia ambiental en el ámbito penal, e impartición de justicia ambiental –tanto en la dimensión contenciosa como en la dimensión penal–.

Por lo tanto, este Subsistema se integra por cuatro componentes: i) prevención y seguridad ambiental; ii) defensa de los derechos ambientales; iii) procuración de justicia ambiental; y, iv) administración e impartición de justicia ambiental. En tal concepción, su articulación es fundamental en la defensa del medio ambiente y el patrimonio natural.

Por otra parte, se plantea la creación del Programa Nacional de Certificación de Ciudades y Edificaciones Sostenibles, es decir, con sostenibilidad ambiental y resiliencia climática; además de la introducción del concepto de Plan Municipal de Gestión Urbana y Ambiental; así como la Ley Ambiental de la Megalópolis, como un instrumento jurídico de nivel federal que dote de certeza a la gestión en la materia en la región Centro-País.

Aunado a lo anterior, la estrategia nacional para una *Economía Verde* en el marco de la nueva gobernanza ambiental, se compone de los siguientes elementos estructurales: el desarrollo de un nuevo modelo de comunidades y ciudades sostenibles, seguras, resilientes e incluyentes; así como el desarrollo sustentable del transporte, es decir, la movilidad urbana sustentable, integral, innovadora e incluyente, mediante la ampliación del transporte público masivo y la modernización de los transportes de carga y colectivo de pasajeros.

En suma, la Fundación Internacional del Movimiento Popular presenta una amplia Agenda Nacional que contempla una Reforma Integral de Gobernanza Ambiental –que por su dimensión es estratégica, sistémica y estructural-, y derivada de ésta, la Reforma del Sistema de Justicia Ambiental, así como una Reforma de la Sostenibilidad Territorial, Urbana y Metropolitana, que en conjunto hagan posible la conservación del patrimonio natural, además de la planificación territorial, urbana y metropolitana sostenible, con el consecuente desarrollo de ciudades verdes.

2. Nuevo Modelo de Justicia Ambiental

Con el Nuevo Modelo de Justicia Ambiental que la Fundación Internacional del Movimiento Popular ha diseñado, se avanza en el camino de una gobernanza ambiental estratégica y efectiva para México, sustentada en la garantía plena del Derecho Ambiental y un acceso auténtico a la Justicia Ambiental.

Para tal propósito, México debe contar con una “Ley de Justicia Ambiental y del Sistema de Medios de Impugnación en Materia de Medio Ambiente, Territorio y Agua”. El sistema de

medios de impugnación que se establezca tendrá por objeto garantizar: la legalidad y certeza de todos los actos y resoluciones de las autoridades en materia ambiental, territorial, urbana y de agua; la pronta y expedita resolución de los conflictos en materia ambiental; y, la protección de los derechos ambientales de las personas.

3. Tribunal de Justicia Ambiental

Se plantea la creación del ‘Tribunal de Justicia Ambiental’, definido como un órgano jurisdiccional especializado del Poder Judicial de la Federación en materia de medio ambiente, territorio y agua, encargado de conocer y resolver las controversias y conflictos al respecto, y garantizar plenamente el derecho ambiental.

Este Tribunal será la máxima autoridad en la materia y de última instancia, y por tanto sus resoluciones serán definitivas e inatacables, favoreciendo así el principio de acceso a la justicia ambiental, el derecho humano al medio ambiente, y la debida protección de los ecosistemas y la biodiversidad. El Tribunal será un órgano jurisdiccional colegiado, lo cual significa que contará con un conjunto impar de magistrados profesionales y especializados en la materia. Cabe destacar que el planteamiento contempla que el Tribunal contará con un sistema profesional de carrera jurisdiccional dirigido a su personal sustantivo.

Como organismo garante de la legalidad en materia ambiental, el Tribunal será competente para conocer: I. De las controversias y procedimientos que se susciten con motivo del cumplimiento y aplicación de las normas contenidas en las leyes generales, federales y locales relativas al medio ambiente, biodiversidad y equilibrio ecológico en vigor, así como cualquier normatividad federal o local de la materia, que adquiera vigencia; II. En general, de todo proceso, procedimiento o vía que tenga el carácter de ambiental, territorial e hídrico.

Para cumplir cabalmente con su función de consolidar la impartición de justicia ambiental mediante acciones jurisdiccionales, el Tribunal tendrá como atribuciones, facultades y competencias: imponer sanciones pecuniarias y fijar indemnizaciones para la reparación del daño y deterioro al medio ambiente; mecanismos y procedimientos de justicia restaurativa ambiental; revisión de los manifiestos de impacto ambiental, las autorizaciones de construcciones y desarrollos inmobiliarios –ya sean turísticos, residenciales, comerciales o industriales-, y las

autorizaciones de uso de suelo; y en general, la revisión de los acuerdos emitidos por las autoridades administrativas en materia de medio ambiente, ordenamiento territorial y gestión del agua, o cualesquier que afecte la conservación ambiental –cabe decir que, fundamentalmente, las revisiones se dirigirían a las secretarías de Medio Ambiente y Recursos Naturales y de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal, así como las secretarías de medio ambiente de las entidades federativas-. Un avance en la figura jurisdiccional sería otorgarle al Tribunal propuesto, figuras de control, como por ejemplo, las *verificaciones in situ*.

Una innovación institucional que considero de suma relevancia es la creación de la “Escuela Nacional de Derecho y Justicia Ambiental” adscrita al Tribunal de Justicia Ambiental. Esta Escuela llevará a cabo la formación académica y capacitación permanente del personal sustantivo del propio Tribunal, como también, de las fiscalías especializadas federal y locales en materia de medio ambiente, las defensorías de derechos ambientales de los organismos públicos garantes de los Derechos Humanos, así como de las procuradurías ambientales administrativas federal y locales, principalmente.

Además, como parte del amplio esquema innovador, se propone que el Tribunal de Justicia Ambiental esté acreditado y facultado como la entidad nacional de certificación, normalización y evaluación para la educación, competencias y profesionalización en materia de derechos, seguridad y justicia ambientales.

4. Fiscalía Especial del Medio Ambiente, Territorio y Agua

La competencia de esta Fiscalía especializada, adscrita a la Fiscalía General de la República, sería conocer e investigar las denuncias interpuestas contra las personas físicas y morales y autoridades que por comportamientos activos y omisos violen la legislación ambiental en su dimensión penal, es decir, que cometan delitos ambientales. Toda persona podrá presentar una denuncia penal por delitos ambientales ante el Ministerio Público federal, mismo que iniciará la Carpeta de Investigación correspondiente.

La existencia de ministerios públicos profesionales y especializados en materia ambiental, territorial e hídrica será piedra angular para la salvaguarda de la biodiversidad, los bosques, las áreas naturales protegidas, las reservas naturales y ecológicas, el territorio y los recursos hídricos.

5. Gobernanza Ambiental en las Ciudades, Metrópolis y Megalópolis

El planteamiento estratégico, sistémico, estructural e integral al respecto, que nuestra Fundación ha diseñado, consiste fundamentalmente en la implementación del “Programa Nacional de Certificación de Ciudades y Edificaciones Sostenibles”, con tres propósitos: establecer la certificación de la sostenibilidad e innovación de ciudades, desarrollos inmobiliarios e industriales, transporte público y edificios; determinar parámetros de diseño, sostenibilidad, calidad, estética y funcionalidad de los proyectos y obras de mejoramiento urbano y construcciones; e introducir el ‘Indicador de Biodiversidad Urbana’, que necesariamente ha de incluir como subindicador subyacente, el de *áreas verdes y vegetación en las zonas urbanas*.

Este Programa puede definirse como un sistema integral para el diseño, desarrollo y calificación de *Ciudades Verdes* y *Zonas Metropolitanas Verdes* que conjuguen bienestar, conservación ambiental, gestión climática y eficiencia, partiendo de regenerar la conectividad entre ecosistemas y de espacios verdes, mejorar la regulación del clima, reducir la contaminación ambiental y los efectos climáticos, así como revertir los procesos de erosión, fragmentación de bosques y deterioro del suelo, mediante el desarrollo de infraestructura verde urbana, transporte verde intermetropolitano, tecnologías verdes en la industria y el incremento de vegetación en macro-superficies y corredores.

La certificación y aprobación de edificaciones sostenibles –aeropuertos, plazas y centros comerciales, desarrollos residenciales, parques industriales, edificios corporativos, terminales de autobuses, campus educativos, entre otros-, asignará valores de cualificación, conforme a los siguientes factores: Eficiencia en el uso de la energía y la atmósfera; Ubicación del inmueble en sitios sustentables; Sistema de acondicionamiento y de confort acústico y del clima; Racionalidad en el uso y aprovechamiento del recurso hídrico; Utilización de materiales de construcción reciclados, de bajo carbono y/o de la región; Diseño con ingeniería sostenible, resiliencia climática, innovación y estética. La propuesta de cualificación ponderada, a partir de la observación de la aportación a la sostenibilidad, y de la revisión de las mejores prácticas internacionales, sería la como se muestra en la tabla núm. 1.

Tabla 1. Sistema de Certificación de Edificaciones Sostenibles

	Factor	Puntaje (%)
1	Ubicación del inmueble en sitios sustentables	25
2	Eficiencia en el uso de la energía y la atmósfera	25
3	Racionalidad en el uso y aprovechamiento del recurso hídrico	18
4	Diseño con ingeniería sostenible, resiliencia climática, innovación y estética	18
5	Sistema de acondicionamiento y de confort acústico y del clima	7
6	Utilización de materiales de construcción reciclados, de bajo carbono y/o de la región	7
	<i>Total Acumulado</i>	<i>100</i>

Fuente: Elaboración propia.

Por otro lado y en consonancia con este esquema de Ciudades y Edificaciones Sostenibles, la reforma legal que en la Fundación Internacional del Movimiento Popular estamos confeccionando sobre el concepto de *Planificación Territorial y Urbana Sostenible Ambientalmente*, propone que los municipios y alcaldías de la República Mexicana determinen la preservación y salvaguarda preponderante de las áreas naturales protegidas, las reservas naturales, los acuíferos y las zonas forestales respecto a las autorizaciones para el uso del suelo, licencias de construcción u operación. Esta planificación se materializará en el instrumento denominado “Plan Municipal de Gestión Urbana y Ambiental”, del cual trataremos más adelante.

Aquí, es importante destacar la necesidad de una reforma a nivel de legislación general que determine las áreas no urbanizables del territorio nacional por razones de preservación ecológica, valor ambiental, recarga y captación de acuíferos.

Por otra parte, apuntamos que la legislación general habrá de prever reubicaciones de la población que habite en asentamientos informales o en sitios que formen parte de zonas urbanas, semiurbanas o periurbanas degradadas. Además, derivado de la legislación en comento, se deberán

actualizar –a partir de una visión y perspectiva proambiental y climática- las Normas mexicanas: a) de *Eficiencia Energética en Edificaciones*; b) las regulatorias de transporte de pasajeros y carga; y, c) las regulatorias de emisiones y residuos industriales. Asimismo, la citada legislación cumplirá lo dispuesto en la COP26 respecto a vehículos pesados cero emisiones.

Como corolario de este apartado, en el que tratamos la *Certificación de Ciudades y Edificaciones Sostenibles*, así como la *Planificación Territorial, Urbana y Metropolitana Ambientalmente Sostenible*, es importante añadir que el diseño de un “Índice de Gobernanza Ambiental Urbana” compuesto, medirá el desarrollo de metrópolis y entornos urbanos sostenibles y eficientes, movilidad sustentable e industrias limpias.

Apuntando que, dada la dimensión del fenómeno, ha de existir el índice particular de cada variable con su respectivo subconjunto de indicadores, y luego se tendrá el índice compuesto del valor de todos los instrumentos en cada sector; este resultado es el *Índice Global Sectorial*. Para cumplir lo anterior, tendrá que generarse una metodología científica con la colaboración interdisciplinaria de investigadores, académicos y especialistas en la materia.

6. Gobernanza territorial con perspectiva ambiental

Este concepto se refiere a la estrategia integral de ordenamiento territorial que considere la perspectiva ambiental como elemento transversal fundamental. Es decir, hacer compatible la planeación territorial con el equilibrio ecológico, tanto mediante instrumentos legales como normativos y programáticos; lo cual debe darse en los tres órdenes de gobierno: federal, estatal y municipal, aunque claramente con una directriz estratégica nacional, lo que supone amplia coordinación, supervisión y control al respecto, atendiendo desde luego, cada particularidad local.

Primero, la creación del Programa Nacional de Certificación de Ciudades y Edificaciones Sostenibles –ya expuesto en el apartado anterior-, permitirá dotar de elementos de sostenibilidad ambiental y resiliencia climática al desarrollo planificado de las ciudades, así como a la construcción de las edificaciones significativas del territorio, entre ellas: aeropuertos, centrales de autobuses, zonas y parques industriales, desarrollos residenciales, centros y plazas comerciales, hospitales, centros médicos y de salud, clínicas, instalaciones educativas –desde grandes o medianos campus hasta facultades y escuelas más simples- así como los siguientes tipos de

edificios: los corporativos, los que alberguen oficinas públicas, los de departamentos residenciales, principalmente.

Para que el Programa Nacional de Certificación que nos ocupa adquiriera la fuerza y relevancia que merece, será conveniente que se eleve a grado de ley, como un apartado de la legislación secundaria ya existente en materia de desarrollo urbano; y que ahí se precise que deberá formar parte de los planes de desarrollo nacional, estatal, municipales, sectoriales, regionales, metropolitanos y urbanos.

Asimismo, con relación al Programa Nacional de Certificación de Ciudades y Edificaciones Sostenibles, es oportuno mencionar que las áreas urbanas son responsables del setenta y cinco por ciento de las emisiones globales de dióxido de carbono. Por tanto, el diseño urbano, el adecuado equipamiento de calles y avenidas, los programas urbanos de conservación ambiental y reforestación, la planificación, control y límites sostenibles del desarrollo inmobiliario, la calidad y conectividad del paisaje de áreas verdes urbanas, y la forestación urbana integrada, son elementos de la gobernanza ambiental urbana y metropolitana.

Por otra parte, convergen con el Programa de mérito, otros elementos como parte de la gobernanza territorial con perspectiva ambiental, los cuales serían: la planeación nacional y estatal del ordenamiento y organización territorial, así como la planeación interregional, estatal y municipal de la gestión metropolitana, urbana y ambiental, que a continuación expondremos a detalle.

7. Gestión metropolitana y regional con perspectiva de sostenibilidad

La gestión metropolitana con perspectiva de sostenibilidad implica la definición de estrategias transversales para la gestión intermunicipal de los temas ambientales; el establecimiento del ordenamiento territorial como la base para la planeación pública, de tal forma que los proyectos de desarrollo se relacionan con la vocación del suelo y con los atributos naturales y socioculturales de cada región del país; y detener el crecimiento anárquico de las zonas metropolitanas. Así mismo, habrá de incluir un programa de gestión integral de residuos sólidos que tenga como metas: manejar de manera sustentable el cien por ciento de los residuos sólidos urbanos, eliminar todos los tiraderos a cielo abierto y aprovechar estos residuos para producir energía y nutrientes agrícolas.

Por su parte, los elementos-objetivo de la gestión metropolitana con perspectiva de sostenibilidad, que propongo, son los siguientes: construir políticas públicas con enfoque metropolitano; analizar el desarrollo metropolitano como una alternativa de desarrollo sostenible en las metrópolis; estudiar la relación que existe entre la sociedad y la metrópoli para comprender la realidad de dicho espacio geográfico; diseñar políticas públicas considerando los aspectos ambientales, territoriales, económicos, sociales y culturales de una metrópoli; y, aplicar los principios de gobernanza para la gestión de las políticas públicas en las zonas metropolitanas y las megalópolis.

Asimismo, los instrumentos y herramientas técnicas de la gestión metropolitana con perspectiva de sostenibilidad habrán de ser los siguientes: instrumentos normativos y financieros para el desarrollo metropolitano; diseño de políticas públicas para el desarrollo metropolitano; estudios sociometropolitanos; gobernanza ambiental metropolitana; evaluación y seguimiento de políticas metropolitanas.

En esta tesitura científica, los problemas ambientales y los problemas metropolitanos conforman la problemática metropolitana ambiental (dimensión mayor); es decir, a partir de aquellas subdimensiones o esferas interrelacionadas, se problematiza en el agregado de dimensión mayor, para después generar las políticas públicas que provean las mejores soluciones integrales.

8. Planes Municipales de Gestión Urbana y Ambiental

Concretamente, la visión de un *instrumento renovado* a denominarse “Plan Municipal de Gestión Urbana y Ambiental” significa compatibilizar y unificar la planificación urbana con el equilibrio ecológico, en un instrumento de planeación estratégica y prospectiva. Consideramos que es necesaria la realización de diversas reformas legales para su introducción en el sistema de planeación municipal y su coordinación e interconexión con las potestades y atribuciones de los gobiernos federal y estatales.

Los municipios deberán contar, ahora, con un Plan de Gestión Urbana y Ambiental –en sustitución y evolución de los actuales planes municipales de Desarrollo Urbano–, que observe adecuada y puntualmente la conservación de la biodiversidad urbana y el desarrollo planificado de *ciudades con ingeniería ambiental*, esto último que significa urbanismo y desarrollo económico y

tecnológico con sostenibilidad ambiental.

Este nuevo Plan de Gestión Urbana y Ambiental permitirá el manejo unificado y eficiente de las políticas e instrumentos de planeación urbana y equilibrio ecológico para gestionar el desarrollo ordenado, sostenible y equitativo de las ciudades; así como la planificación y desarrollo estratégico del transporte y el medio ambiente de comunidades urbanas, mediante proyectos y tecnologías sustentables, e infraestructuras que minimicen el impacto ambiental.

Al respecto y ahondando en esta propuesta, nuestra Fundación sostiene que, como parte de todo Plan Municipal de Gestión Urbana y Ambiental en el país, debe diseñarse a integrarse a éste, una Agenda para la Regeneración de la Naturaleza Urbana, así como una Agenda Climática Urbana, y derivados de ambas agendas, el diseño de un "Protocolo de Arbolados, Áreas Verdes y Bosques Urbanos" en cada ciudad mexicana, lo cual, necesariamente, tendrá que contemplar: una arborización urbana con especies nativas y endémicas de cada región, la gestión integral sustentable del agua y la energía, así como la implantación de azoteas y muros verdes; además de otro aspecto de suma relevancia: la integración del hábitat urbano al paisaje, a partir de enfoques que conjuguen conservación y desarrollo.

9. Agenda Climática Urbana

Es importante apuntar que la *Agenda Climática Urbana* que tendría que desarrollarse en todo el país, también formará parte de instrumentos legales y de planeación, además de que ha de tener una visión, alcance y resultados, tanto nacionales como globales. En particular, la gestión eficiente del agua y la energía, además de ser un elemento de los planes municipales de Gestión Urbana y Ambiental, forma parte, en consecuencia, de la Agenda Climática Urbana, e incluirá lo referente a las obras hidráulicas de mantenimiento preventivo y correctivo, particularmente, la rehabilitación y reparación de infraestructura, especialmente contra filtraciones, fugas y evaporación de agua potable.

Como un elemento adicional, las azoteas verdes significan una estrategia para capturar contaminantes atmosféricos durante la época de sequía y lluvias; además retienen agua de lluvia, favoreciendo el retorno del agua al ciclo hidrológico y la disminución de la temperatura.

10. Planeación del ordenamiento y organización territorial

La planeación territorial habrá de ser una herramienta de prospectiva territorial enfocada a la gestión ordenada de los municipios –en el microsistema-, y de las metrópolis y megalópolis, en el macrosistema. Esta planeación prospectiva del territorio constará de dos elementos fundamentales: uno, el diseño de intervenciones en el espacio público y el hábitat construido; dos, la seguridad física de las edificaciones. Su propósito es impulsar y garantizar calidad de vida y desarrollo sostenible.

En específico, es necesario que cada entidad federativa de la República Mexicana cuente con una “Agencia de Seguridad de las Construcciones”, la cual habrá de mantener una estrecha coordinación con las áreas de desarrollo urbano, obras públicas, gestión integral de riesgos y protección civil. Esta Agencia será un órgano eminentemente técnico y especializado, del cual sería conveniente, contase con un servicio profesional de carrera.

11. Modelo Nacional de Desarrollo de Ciudades Verdes: Movilidad, Transporte y Edificios

En el país existen treinta y dos ciudades con más de 500 mil habitantes y sólo siete cuentan con sistemas de transporte masivo –corredores de alta demanda, circulación por carriles exclusivos y accesos especiales-, siendo indispensable el desarrollo de sistemas metropolitanos de transporte intermodal para pasajeros, lo cual significa la articulación de transportes colectivo y masivo, además de la transferencia modal: armonizar el transporte público con las áreas peatonales y zonas comerciales.

Por y para lo anterior, consideramos conveniente la creación de un “Fideicomiso Maestro para el Transporte”, al cual concurren Federación, gobiernos de las Entidades Federativas y empresas de transporte y tecnológicas; esto es una propuesta de solución para financiar dichas políticas, así como la renovación gradual del parque vehicular del transporte de pasajeros y de carga, inclusive los de personal, escolar y limpia, haciendo obligatorio por ley el retiro de circulación de vehículos obsoletos de acuerdo a las normas oficiales, por unidades ambientalmente sostenibles: transportes eléctricos o híbridos de combustibles limpios; y durante la etapa de transición, incentivar la producción y uso de diésel de ultra bajo azufre, colocar dispositivos anticontaminantes en todos los vehículos y establecer la normatividad de eficiencia energética para

vehículos pesados.

Aunado a lo anterior, es indispensable reducir los niveles de consumo energético y de agua potable en las edificaciones, lo cual es parte del Programa Nacional de Certificación de Ciudades y Edificaciones Sostenibles, que hemos venido planteando en el presente trabajo.

12. Planificación y gestión de ciudades sostenibles

Las condiciones actuales de ubicación, diseño y calidad de la vivienda social profundizan las desigualdades socioespaciales. Es imperante restituir la calidad residencial de la vivienda. Por lo anterior, la ley debe establecer que “no se permitirán construcción donde no se cuente con servicios básicos: agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, drenaje; o exista estrés hídrico, en terrenos o asentamientos peligrosos, propensos a inundaciones o afectaciones provocadas por desastres naturales; así como en zonas de alto riesgo ante fenómenos naturales y climáticos”. Asimismo, los nuevos desarrollos deberán observar la protección integral de los acuíferos y áreas naturales.

Es decir, estamos impulsando un marco normativo para promover un desarrollo urbano compacto e inclusivo, e impulsar y favorecer la vivienda intraurbana. Además, el conjunto de reformas legales que estamos planteando, garantizarán la regulación del uso de suelo con perspectiva ambiental. Y por otra parte, que dejen de existir los asentamientos precarios –ya sean irregulares o informales- y las zonas degradadas intraurbanas, mismas que en su mayoría suelen ser un conjunto desestructurado y desordenado de asentamientos precarios.

13. Ley Ambiental de la Megalópolis

La confección, análisis, deliberación, dictaminación y aprobación parlamentaria de la “Ley Ambiental de la Megalópolis”, como una legislación de carácter federal, permitirá el diseño de políticas públicas, programas y proyectos con principios de desarrollo sostenible en la Megalópolis del Centro de la República Mexicana, región que comprende seis entidades federativas: Ciudad de México, Hidalgo, México, Morelos, Puebla y Tlaxcala.

El daño, deterioro y devastación ambiental notable que padece el centro de México en agua, aire, suelo y subsuelo, merece una decisión y respuesta equiparable en magnitud. Por eso, nuestra

Fundación sostiene que el alcance de los instrumentos jurídicos, instituciones, presupuestos y mecanismos para atender dicha problemática debe ordenarse, compilarse y consolidarse en esta Ley.

14. Fondo Ambiental de la Megalópolis

En la Fundación Internacional del Movimiento Popular consideramos que debe crearse el 'Fondo Ambiental de la Megalópolis' (FAM) –como eje fundamental de la Ley Ambiental de la Megalópolis–, y el cual, al ser un instrumento financiero para el desarrollo, es imprescindible que cuente con Reglas de Operación claras para distribuir, gestionar y transparentar el uso adecuado de los recursos que lo integren.

El FAM significa la consolidación del Sistema de Financiación del Desarrollo Ambiental de la Megalópolis. Asimismo, debe comprenderse el FAM como un modelo de arquitectura institucional, que tendrá Lineamientos como normativa de operación al respecto. Al ser un fondo público compuesto, el FAM contará con los recursos que le asignen la Federación y las seis entidades federativas participantes; además, tendrá la facultad para allegarse de inversión, financiamiento y fondos internacionales, provenientes de instituciones como el Banco Mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) –que en muchas ocasiones otorgan subvenciones no crediticias–; por otra parte, hay fundaciones y organismos privados que entregan una cuantía robusta de financiación, que en parte es "a fondo perdido".

La definición clara de la fuente de ingresos es clave para la sostenibilidad de las finanzas públicas y del propio Fondo Ambiental. Lo importante es planificar y organizar una adecuada estrategia de financiación combinada y aplicar adecuadamente los recursos financieros. Por lo tanto, el Fondo es una ventaja importante, ya que como instrumento legal y fórmula financiera que proporciona una mayor certeza y transparencia en el uso de los recursos para los fines previstos, es a su vez un mecanismo que garantiza financiamiento multianual; se basa en configurar y mantener una masa crítica de recursos, destinados a un fin específico y proyectos plurianuales, en este caso, la conservación ambiental de la Megalópolis y los diversos proyectos ejecutivos que se formulen, aprueben y realicen.

Cabe precisar que el FAM estará confeccionado financieramente sobre la definición de

Portafolio Estratégico: distribución por componentes del Fondo; horizonte y propósitos de inversión; Títulos, saldos y rendimientos.

15. Mecanismos nacionales de medición de la gobernanza ambiental en el ratio derechos y justicia en materia de medio ambiente

Los mecanismos que se plantean al respecto son el “Índice Nacional de Justicia Ambiental” y el “Sistema Nacional de Alerta de Violación de Derechos Ambientales”; que a su vez serían una innovación en materia de Estado Abierto por su funcionalidad objetiva en términos de transparencia, acceso a la información, rendición de cuentas, máxima publicidad y datos abiertos.

El Índice –que es de carácter global- hace referencia a la capacidad institucional nacional de investigar y sancionar los delitos ambientales y los hechos que transgredan las diversas normativas jurídicas en materia ambiental; estaría bajo la coordinación del Poder Judicial de la Federación y la corresponsabilidad de los poderes judiciales de las 32 entidades federativas.

Por su parte, el Sistema de Alerta ha de ser una herramienta tanto preventiva como correctiva, y estaría coordinada por la Comisión Nacional de Derechos Humanos, contando con la corresponsabilidad de diferentes dependencias y organismos del sector público federal, a saber: Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, Fiscalía General de la República y Suprema Corte de Justicia de la Nación –estas dos últimas, en referencia a la comisión de delitos ambientales-; así como sus homólogos en las 32 entidades federativas.

16. Gestión integral de los derechos humanos ambientales: Prospectiva funcional de los Organismos Públicos Garantes de los Derechos Humanos

Habrà de realizarse una revisión, y en su caso actualización, del marco jurídico federal y local con el objeto de consolidar la promoción, divulgación, protección y defensa de los Derechos Ambientales y el acompañamiento a las víctimas y colectivos, así como investigar las probables violaciones a los derechos humanos cometidas por autoridades administrativas, incluyendo al Ministerio Público, respecto a las acciones y omisiones que contravengan las obligaciones y atribuciones jurídicamente vinculadas con el medio ambiente natural, atendiendo la vulneración de

los derechos humanos ambientales de forma eficiente, efectiva, adecuada, puntual, oportuna y precisa, y con el debido conocimiento y calidad.

Además, para fortalecer la prevención de hechos violatorios de derechos humanos en materia ambiental, territorial y de acceso al agua potable, así como fomentar una mayor inclusión y una participación más proactiva de los sectores ambientalistas, promoviendo una vinculación más estrecha con la sociedad civil organizada en la temática ambiental; combatir el daño, deterioro y afectaciones al medio ambiente y el patrimonio natural; promover y velar por el pleno respeto al medio ambiente, fortaleciendo a su vez una cultura de cuidado, respeto y conservación ambiental.

Asimismo, sustanciar los procedimientos por probables violaciones a derechos humanos en materia de medio ambiente, patrimonio natural, territorio y agua, derivadas de actos u omisiones de naturaleza administrativa de cualquier autoridad o servidor público estatal o municipal, así como brindar orientación y asesoría jurídica contribuyendo en la defensa de los Derechos Ambientales; así como proporcionar orientación, canalización y/o asesoría jurídica en materia de Derechos Ambientales.

Considerando que, con este conjunto de decisiones y acciones trascendentales se avanza en dos propósitos fundamentales: uno, hacer frente a la pérdida acelerada de biodiversidad, a la contaminación y a la crisis climática, y dos, dotar de un mejor conjunto de garantías y protección jurídica e institucional a las personas y comunidades defensoras de los Derechos Humanos Ambientales.

17. Conclusión

Por supuesto que la dinámica internacional es un referente significativo en nuestro tema de estudio por diversas razones, pero una que es importante destacar es que el pasado 28 de julio de 2022, la Asamblea General de las Naciones Unidas adoptó la declaración del acceso a un *medio ambiente limpio, saludable y sostenible* como un derecho humano universal.

Con anterioridad –en el año 2015–, la relevancia de los Objetivos de Desarrollo Sostenible adoptados por las Naciones Unidas, en particular: 11) Ciudades y Comunidades Sostenibles; 15) Vida de Ecosistemas Terrestres; y, 16) Paz, Justicia e Instituciones Sólidas.

Finalmente, el diseño, implementación, evaluación y control de una Política Ambiental,

Territorial e Hídrica que sea sostenible, justa e integral, es el fundamento principal de una sociedad con bienestar y seguridad humana, una economía con sostenibilidad y una nueva estructuración para la conservación, protección y manejo del patrimonio natural.

Bibliografía

- (2015). “Objetivos y metas de desarrollo sostenible”. *Naciones Unidas*, www.un.org (3 de noviembre de 2022).
- (2022). “Asamblea General de las Naciones Unidas reconoce el derecho humano a un medio ambiente sano en línea con el Acuerdo de Escazú”. *Comisión Económica para América Latina*, www.cepal.org (3 de noviembre de 2022).

Conflictos y reconfiguraciones urbanas

Actores sociales y prácticas territorializadas: la urbanización irregular de la zona lacustre de Tláhuac 1990-2020

Social actors and territorialized practices: the irregular urbanization about lacustre zone from Tláhuac 1990-2020

*Ana Laura Ruiz Páez **

Resumen: La región suroriente de la Ciudad de México vive un proceso de transformación territorial alrededor de aquellos pueblos que tienen un antecedente histórico de periurbanización. Como entorno que transita entre lo rural y lo urbano, cuya tendencia es reproducida por una diversidad de actores y de prácticas socioculturales que, más allá, transforma de una forma agresiva el entorno rural. Mediante la mezcla de metodologías de corte cualitativo se adentra en un territorio disputado por las actividades agrícolas, la conservación de los recursos naturales de alto valor ambiental y las presiones urbanizadoras de los llamados asentamientos humanos irregulares.

Abstract: The southeastern region of Mexico City is undergoing a process of territorial transformation around those towns that have a historical background of peri-urbanization. Likewise, they become an environment that transits between the rural and the urban, whose tendency is reproduced by a diversity of actors and socio-cultural practices that, furthermore, aggressively transforms the rural environment, through formal and informal practices of the relations between these and the available natural resources. Through the mixture of qualitative methodologies, it enters a territory disputed by agricultural activities, the conservation of natural resources of high environmental value and the urbanizing pressures of the so-called irregular human settlements

Palabras clave: urbanización irregular; prácticas socioculturales; sistema lacustre; agricultura.

1. Introducción

Durante el siglo XX, la Ciudad de México experimentó una fuerte transformación territorial derivada de procesos como la industrialización y los movimientos de migración interna de los ámbitos rurales hacia las grandes ciudades. En ellas, generalmente se impulsó el desarrollo de actividades económicas relacionadas con el modelo de industrialización dominante, sin embargo,

* Maestra en Estudios Regionales por el Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, ana_pterritorial@hotmail.com

Delgado Campos, Javier y José Gasca Zamora, coords. 2023. *La ciudad contemporánea desde miradas contrapuestas: sostenibilidad, innovación, urbanismo neoliberal, mercado inmobiliario y gentrificación*. Vol. XVI de *Las ciencias sociales en la pos-pandemia*. Cadena-Roa, Jorge y Armando Sánchez Vargas, coords. México: COMECOS.

poco se vislumbró sobre la capacidad de estos entornos para sostener los procesos sociales y las transformaciones que devenían con la concentración (Barbosa, 2007).

La proximidad con los entornos rurales que, principalmente, se hallaban en las periferias, empujó una transformación urbana y rural que rápidamente se expresó en estos entornos mediante la pérdida de extensiones de tierra dedicadas a la actividad agrícola y la expansión física de asentamientos humanos. Por tanto, desde finales del siglo XX, las delegaciones de la región suroriente —aun predominantemente rurales— se han enfrentado a diversas presiones urbanizadoras que a lo largo de décadas se han sometido a diversos cambios derivados de la transición del ámbito rural hacia el urbano.

Bajo este preámbulo, esta investigación analiza dichas presiones y la transformación territorial ocurrida entre 1990 y 2020, sobre una demarcación considerada rururbana, a través del testimonio de diversos actores involucrados: trabajadores de la administración pública, organizaciones sociales, habitantes de asentamientos, campesinos, avecindados, propietarios de la tierra, etc., todos ellos, enlazados por un sistema lacustre que subsiste en Tláhuac y, que resiste ante dicha transición.

2. El periurbano y rururbano como contexto que enmarca la urbanización irregular de la región suroriente de la Ciudad de México

La periurbanización, tiene su antecedente en el cuerpo teórico de la Nueva Ruralidad que se encarga de estudiar las dinámicas y procesos que transforman los ámbitos rurales y urbanos que, comúnmente, se ubican en las periferias urbanas. A partir de ello, algunos autores refieren a ella como espacio, proceso o área que se desdobra de la expansión física de las ciudades hacia su periferia y cuyo crecimiento, con frecuencia, conlleva a otro proceso conocido como la rururbanización (Banzo, 2005; Cardoso y Fritschy, 2012; Donoso, 2004; Ramírez, 2003).

Mayté Banzo (2005) en un planteamiento similar, expone la necesidad de reconocer que la periurbanización, como algo que caracteriza a una zona o un espacio específico, pero que más allá se trata en primer lugar, de un proceso de transformación espacial del medio rural junto a una difusión urbana, cuya discontinuidad física es su principal rasgo y; en segundo lugar, añade que se trata de “un modo de habitar la ciudad discontinua” (p. 214), cuyos actores que participan de él, lo

eligen de manera libre o condicionada.

Este planteamiento reconoce el papel que juega la población en el proceso, ya que está centrado en las formas de vida de un espacio en constante transformación, que pone atención en la subjetividad de quienes participan de esta dinámica, en lugar de centrarse exclusivamente en los límites o la extensión territorial.

Se considera pertinente este enfoque porque se muestra conforme sobre dos aspectos importantes de la periurbanización: a) que “el proceso condiciona la forma” (Banzo, 2005, p. 216), es decir, entender su funcionalidad se convierte en el centro, pero además, suele estar relacionado con otros procesos que contribuyen con la discontinuidad urbana, como lo puede ser la rururbanización; b) que existe una dualidad entre los espacios construidos y no construidos propios del ordenamiento territorial, de los cuales, estos últimos suelen convertirse en espacios de futura expansión, y al mismo tiempo, se desea sean conservados y protegidos en términos medioambientales (Banzo, 2005).

Al respecto, en la aportación que realizan Cardoso y Fritschy (2012), a pesar de que coinciden en que el espacio periurbano es considerada un área de transición entre la ciudad y el campo, hacen su propia contribución cuando explican que existe una zona de gradación como continuum rural-urbano que diferencia el espacio periurbano del rururbano a partir de criterios espaciales y morfológicos.

Pero más allá, su aportación en el estudio de estas zonas se considera valiosa para este trabajo porque añade que ambos espacios no sólo se definen a partir de esos criterios, pues en el espacio rururbano otros factores intervienen como los factores socioterritoriales a través de los tipos de poblamiento que ejercen presión sobre las zonas agrícolas y productivas; factores económicos como la tierra agrícola barata en comparación con los precios del suelo urbano y la especulación del suelo que influyen en la localización y la forma en que los actores diversifican la ocupación; y factores jurídicos como la tenencia de la tierra, pues continuamente la tenencia social y privada se disputan estos territorios.

Por último, y no menos importante, estos autores añaden los criterios culturales y sociales que producen tensión y cohesión al mismo tiempo entre los actores en el momento en que sus prácticas articulan y dan forma al territorio (Cardoso y Fritschy, 2012). La cohesión permite

generar identidad a los habitantes con ese rururbano y apropiarse, aunque sea simbólicamente, de la tierra, pero provocando tensión ante los intereses de actores que desean esa apropiación con otros intereses que el de la ocupación.

De esta manera, el proceso de urbanización en la Ciudad de México durante el siglo XX, como ya se adelantaba, se aceleró conforme los procesos de migración de población del campo a la ciudad se aceleraban, cuyo incremento de población y su concentración en la ciudad, rápidamente se visibilizó sobre las áreas construidas. Morales (1974, citado en Barbosa, 2007) explica “Desde la segunda mitad del siglo XIX y hasta la primera década de la siguiente centuria, el área construida había crecido casi cinco veces, mientras que la población había aumentado 2.3 veces” (Barbosa, 2007, p. 363). ”.

Además, trajo consigo múltiples problemáticas y necesidades que los gobiernos locales, los mecanismos incipientes de planeación y la política pública, no lograron cubrir de manera inmediata o apenas conseguían atender de manera parcial. De esta manera, se impulsa una reforma urbanística para constituir un nuevo “orden” urbano a lo largo del siglo XX —principalmente en la segunda mitad del siglo— y estratégicamente se convertiría en el principal recurso político, social, económico y territorial para el desarrollo de las ciudades. Como Barbosa (2007) explica:

En este periodo, la norma urbanística fue una estrategia para enfrentar los problemas centrales de la urbanización, aunque con muy pocos resultados palpables [...] La “falta de urbanización”, como repetían reiteradamente los funcionarios gubernamentales en la capital mexicana, se refería básicamente a la ausencia de condiciones básicas de infraestructura en las viviendas y a la limitada cobertura de servicios públicos básicos, como la provisión de agua potable, la conducción de aguas negras y la limpia. (Barbosa, 2007, p. 369)

Si bien, se concebía a la urbanización como la solución, por otra parte, un sector de la población empobrecida y carente de necesidades como vivienda, salubridad o el acceso a los servicios (agua, luz, drenaje), se incrementaba y se visibilizaba con las denominadas “colonias populares”. Estas colonias se caracterizaron principalmente por mecanismos de autogestión de los servicios públicos, y generalmente, se localizaron en las periferias urbanas de la ciudad. No obstante, llamaban la atención por considerarse estas prácticas populares como “viciadas”

(Barbosa, 2007).

Así, hablar de colonias populares o de urbanización popular (Azuela y Tomas, 1996; Barbosa, 2007; Cruz, 2008; Duhau y Giglia, 2008; Valverde y Zárate, 2015), se define desde entonces, a partir de tres elementos: a) las condiciones en las que sus habitantes viven y conviven como el hacinamiento, poca higiene, sin servicios dentro o fuera de la vivienda, inseguros, tránsito y movilidad limitada al interior y carentes de equipamientos e infraestructuras; b) por las prácticas socioculturales que sus habitantes realizan para la obtención de los servicios como el pago de cuotas, faenas familiares o entre vecinos para la adecuación y mantenimiento de espacios comunes, establecimiento de comités de vigilancia, organización y representación vecinal para la autogestión de la colonia ante autoridades gubernamentales; c) por la modalidad bajo la cual sus actores producen su vivienda, que generalmente se trató de la autoconstrucción (Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, 2019; Schteingart, 2015; Torrez y Eibenschutz, 2006; Valverde y Zarate, 2015).

Ciertamente, en los estudios sobre el proceso de urbanización de la Ciudad de México han logrado identificar y distinguir los elementos que lo caracterizan (Duhau, 1998; Duhau y Giglia, 2008; Schteingart y Salazar, 2005), sin embargo, definir a la urbanización como “irregular” toma otro sentido y significado dentro y fuera de la literatura como un concepto vertiente de un tipo de urbanización o modalidad que se hizo presente en las grandes ciudades (Azuela y Tomas, 1996).

Esta modalidad, tiene que ver con el proceso de expansión metropolitana que incorporó nuevas áreas al desarrollo urbano en la Ciudad de México (Duhau y Giglia, 2008), no obstante, su condición de irregular lo pone en el centro como un proceso que hace uso de formas autoorganizativas y de autogestión para progresivamente ocupar, construir y habitar entornos que no están diseñados, destinados o planificados para estos objetivos, por lo cual, se convierte en una problemática para los esquemas ordenadores vigentes.

Priscilla Connolly (2008) en un primer momento, hace necesario profundizar en el origen sobre qué se entiende por irregularidad. En su planteamiento reconoce que existe una pluralidad de concepciones acerca del término, por lo cual, este cambiará en función de quién lo utilice como objeto de su percepción (Azuela, 1993 leído en Connolly, 2008). En otras palabras, la irregularidad será concebida desde las diferentes áreas de conocimiento¹ que se han encargado de estudiar el

tema de forma diferenciada, por lo que más que una definición concreta, se trata de un abanico de miradas y percepciones que dan cuenta, en un primer momento, del nivel de complejidad como fenómeno.

En este sentido, Connolly (2008) define que la urbanización irregular puede considerarse un fenómeno desde su concepción subjetiva, es decir, basada principalmente en su manifestación concreta y de percepción visual. Por tanto, se considera más pertinente y necesario para entender como fenómeno y/o como proceso a la urbanización irregular, profundizar en la magnitud, causas, actores implicados y efectos de la irregularidad.

3. Tláhuac y su proceso histórico territorial a finales del siglo XX

A partir de estos planteamientos, se define una zona de estudio en torno a una demarcación territorial al suroriente de la Ciudad de México² que históricamente ha contado con un antecedente de rururbanización. Colinda al sur con la alcaldía Milpa Alta, al oriente con el Estado de México, al norte con la alcaldía Iztapalapa y al poniente con parte de la alcaldía Iztapalapa y Xochimilco. De acuerdo con información del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 2020), la extensión territorial de Tláhuac es de 85.9 km² y representa para la Ciudad de México el cinco por ciento de la extensión territorial de la ciudad.

Los principales cambios territoriales que emergieron a lo largo de tres décadas a finales del siglo XX y principios del XXI en la Ciudad de México, se considera, contribuyeron con el desarrollo de diversos procesos relacionados, además de la urbanización irregular presente en la demarcación. Bajo este contexto histórico se explica parte de la disputa entre los usos rurales y urbanos:

Como la Figura 1. muestra, en primera instancia, se reconocen dos procesos: la urbanización de los ejidos que se dio entre 1950 y 1990 en México y, en particular, la década de los setenta cuando Tláhuac experimentó fuertemente este cambio y; la planificación de espacios para la conservación ecológica dentro de la ciudad. Este proceso, impulsó el desarrollo de políticas territoriales a nivel nacional y local para dar respuesta al acelerado crecimiento urbano. Por ello, fue fundamental conformar un conjunto de instituciones e instrumentos que contribuyeran a establecer los ejes de crecimiento de esta ciudad (Aguado y Hernández y Puente, 1997; Azuela,

1996) y dar “orden” a los asentamientos humanos que se formaron hacia finales del siglo XX; por tanto, el suelo disponible en la ciudad fue categorizado en urbano y de conservación (Pérez, Perechtvochikova y Ávila, 2011).

Figura 1.
Acontecimientos históricos del proceso de urbanización en el Distrito Federal y Tláhuac

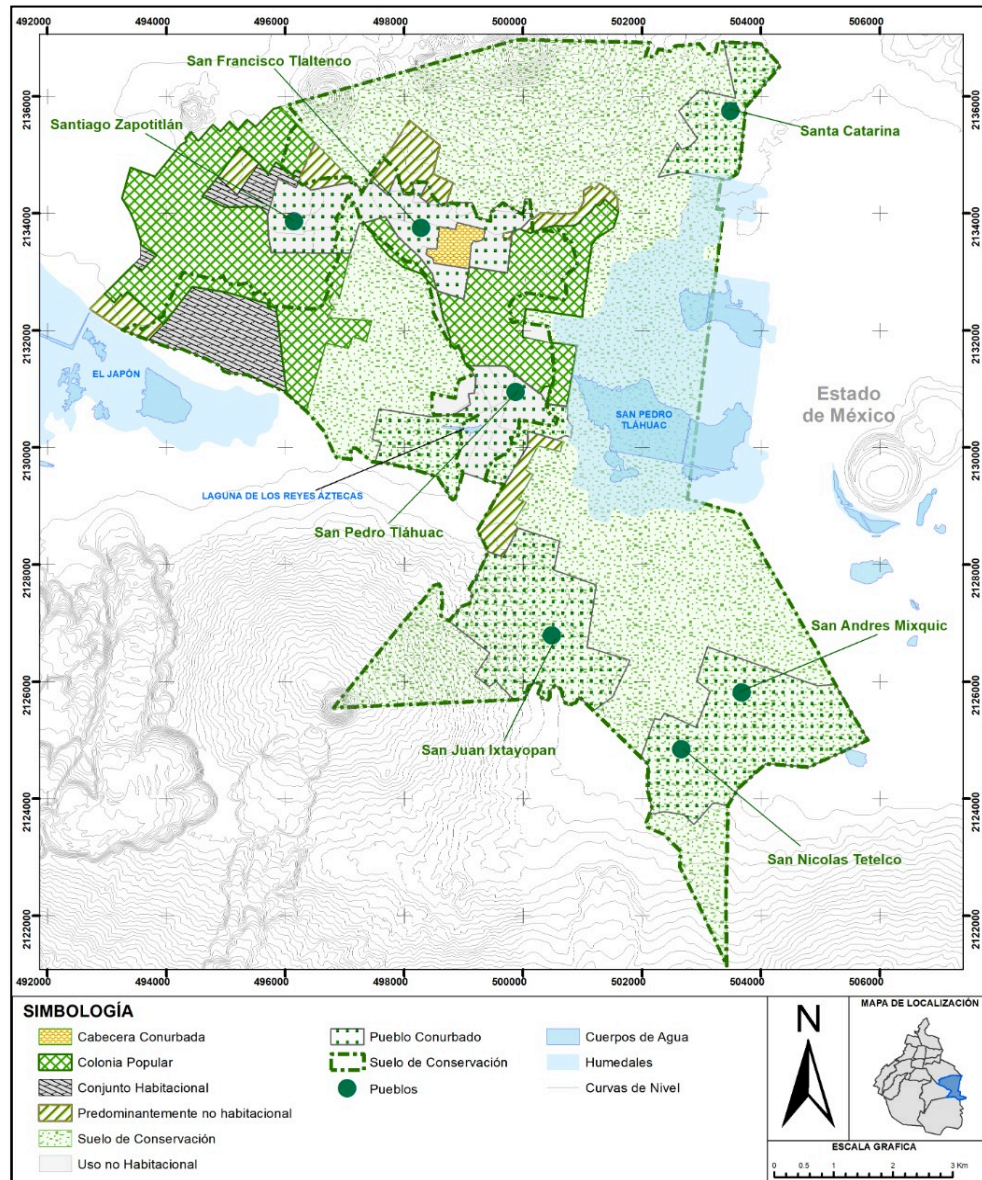
1970	• Urbanización de los ejidos en México • Espacios dedicados a la Conservación
1972	Creación de la CORETT
1987	• Línea de conservación ecológica • Suelo apto para el desarrollo urbano
1992	Artículo 27 constitucional
1996	Suelo de Conservación del Distrito Federal
1988-2000	Programa de Regularización Territorial de Asentamientos Humanos
2008	Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tláhuac
2012	Línea 12 del Metro
2020	Nueva declaratoria de Área Natural Protegida

Fuente: elaboración propia con base en Azuela, 1996; Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tláhuac, 2008; Sheinbaum, 2011; Villarreal y Canabal, 2012; Gaceta Oficial de la Ciudad de México, 2020; Salazar, 2020.

No obstante, uno de los cambios más significativos ocurrió con la reforma al artículo 27 constitucional en 1992, pues, por un lado, abrió la oportunidad para la comercialización del suelo de propiedad social (Azuela, 1996; Warman, 2001) y; por el otro, la formación de un mercado informal de suelo como la mejor opción para la población —principalmente de sectores populares— para conseguir un lugar donde vivir en la ciudad (Eibenschutz, 2009; Clichevsky, 2017; Azuela, 1996).

Tláhuac, por su parte, como demarcación territorial con usos predominantemente rurales y una extensa superficie de Suelo de Conservación³, experimentó diversas formas de poblamiento (ver Figura 2.) cuya expansión física del área urbana crecía rápidamente gracias a esta importante modificación constitucional sobre zonas agrícolas y los remanentes de los lagos de Chalco y Xochimilco.

Figura 2. Mapa de Tipos de poblamientos en Tláhuac



Fuente: elaboración propia con base en Cruz, 2011; Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y el Portal de Datos Abiertos de Ciudad de México (2022a, 2022b, 2022c).

El problema se profundizó cuando las políticas de regularización para la gran cantidad de asentamientos —diferenciados ya por las autoridades locales como irregulares— se realizaron de forma masiva durante la década de los noventa⁴, otorgando una gran cantidad de títulos de propiedad sobre lo que antes fueran parcelas y ejidos (Cruz, 2008; Díaz y Sánchez, 2011).

Ante el crecimiento de asentamientos humanos irregulares (AHI) en propiedad social, la regularización jurídica se convirtió en el mecanismo principal para “mejorar” las condiciones urbanas de estos; mientras que la expansión urbana acelerada sobre la zona lacustre de Tláhuac se desarrolló gracias al impulso de la especulación de la tierra “disponible” entre diversos actores sobre los cambios de uso de suelo rural a urbano, en especial, para la construcción de vivienda.

Además, la demanda de servicios urbanos sometería al sistema lacustre y sus recursos, a autoridades locales y a las zonas productivas, al desarrollo y arraigamiento de un conjunto de prácticas socioculturales al margen de la legalidad. Por consiguiente, se trata de un territorio disputado por una diversidad de actores y prácticas formales e informales que se basan en la urbanización de tipo irregular (Connolly, 2012) como un proceso progresivo para ocupar, construir y habitar entornos que no están planificados para ello.

4. El sistema lacustre de Tláhuac como territorio de encuentro entre actores y prácticas socioculturales

Bajo este contexto, este sistema lacustre de Tláhuac es un sistema que se valoriza a partir de su función agrícola, ambiental, natural, cultural e histórica dentro de la ciudad. Sus elementos físico-naturales forman parte de los antecedentes del antiguo sistema de la Cuenca del Valle de México anteriormente compuesto por cinco lagos: Xaltocan, Zumpango, Texcoco, Chalco y Xochimilco. Tláhuac es parte de los remanentes de la región conformada entre el lago de Chalco y Xochimilco, cuya subsistencia del sistema chinampero los ha mantenido conectados hasta nuestro días (Castelán, Contreras y Tapia, 2015).

La primera valorización, refiere a la vocación agrícola que históricamente se ha destinado al sistema chinampero⁵ y que, en gran medida gracias al desarrollo de urbanización irregular sobre zonas de cultivo, ha sufrido una importante disminución de su superficie agrícola (ver Tabla 1.). Con todo, en 2017 se le reconoce como Sistema Importante del Patrimonio Agrícola Mundial (ONU, 2017).

Tabla 1. Superficie agrícola (hectáreas)

Unidad territorial/año	1993	2007	2016
Región suroriente*	27019	24942.35	23412.35
Xochimilco	985	1238.35	2141.32
Milpa Alta	22474	21102	18737.86
Tláhuac	3560	2602	2533.17

Fuente: elaboración propia con base en el Censo Ejidal 1991, Censo Agrícola Ganadero 2007 y el Marco Censal Agropecuario 2016, Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Por otro lado y, como ya se mencionaba, el sistema lacustre de Tláhuac forma parte del Suelo de Conservación definido en la ciudad, además de contar con tres áreas naturales protegidas “la Sierra de Santa Catarina”, los “Ejidos de Xochimilco y San Gregorio Atlapulco” y, la recientemente creada “Tempiluli”, este último contiguo a un AHI del mismo nombre. Por último, se considera como zona de alto valor histórico y patrimonial, por contar en su interior con un conjunto de monumentos históricos, además de un importante reconocimiento internacional como Zona Patrimonio Mundial, Natural y Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1987.

Sin embargo, estas valorizaciones se transforman cuando el fenómeno de la urbanización irregular como se hace presente, pues los actores que participan de él lo dotan de significado cuando sus prácticas intervienen a través de cuatro dimensiones de la irregularidad (ver Anexo 1).

Para algunos habitantes de Tláhuac, su territorio se encuentra impregnado de valores, símbolos, riqueza cultural, tradiciones, usos y costumbres propios de un pueblo originario. Su configuración territorial, no es mera casualidad de los procesos que han ocurrido a lo largo de la historia, y por el contrario, es producto del espacio relacional que la sociedad misma tiene sobre este.

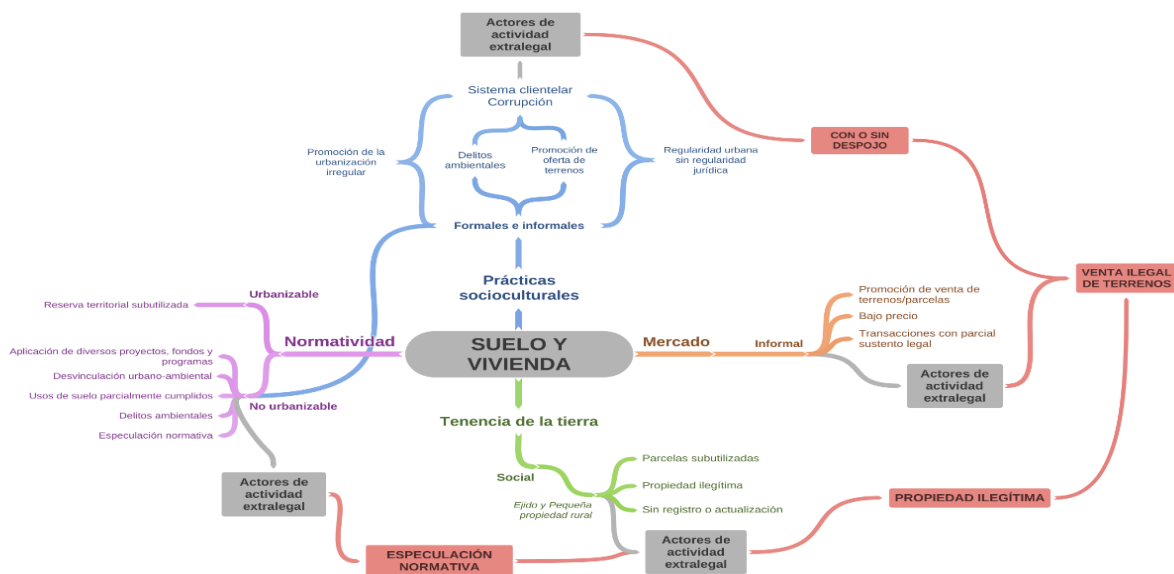
En este sentido, la urbanización irregular que se presenta en Tláhuac, también se encuentra cargada de significado para quienes han participado de ella a lo largo de los últimos 30 años, independientemente del estado o condición irregular en que se encuentre el lugar que se habita. Así pues, dar voz a los actores que conocen el fenómeno y el proceso, resulta necesario de escuchar con la intención de conocer como las prácticas socioculturales han estado presentes a través del tiempo y de qué se valen sus actores para dar continuidad a este proceso.

5. La urbanización irregular a partir de sus actores y prácticas

Se parte por reconocer que un conjunto de procesos identificados hasta este momento dan luz sobre la complejidad de que se trata cuando se hace referencia a la urbanización irregular, sin embargo, es necesario proponer una mirada más cercana a este fenómeno mediante el análisis y la discusión de las prácticas socioculturales que le dan significado y, que de la misma manera que las otras dimensiones de la irregularidad, se presentan para explicar en conjunto el entramado social y cultural que se forma de él.

Aquí se reconoce a la irregularidad⁶ como un fenómeno de múltiples dimensiones que tienen en la base estructural, simbólica y material al suelo y a la vivienda. En este mismo sentido, las prácticas socioculturales representan una de las cuatro dimensiones que contribuyen a explicar y profundizar en el conocimiento que se tiene sobre la urbanización irregular.

Figura 3. El complejo entramado de la irregularidad



Fuente: elaboración propia con base en los hallazgos de investigación

La figura 3 muestra los principales hallazgos de la investigación en cada una de las dimensiones de la irregularidad con base en el suelo y la vivienda. La tenencia de la tierra, el mercado, la normatividad y las prácticas socioculturales, en sus respectivas vertientes, relacionan actores y prácticas a lo largo del tiempo, manteniendo la disputa territorial para el desarrollo de

diversas actividades, más allá de las de urbanizar.

La tenencia de la tierra se caracteriza por parcelas subutilizadas, propietarios sin acreditación de la propiedad y la desactualización sobre el estatus legal las parcelas; el mercado de suelo, por su parte, especula y promueve la de venta de terrenos o parcelas a bajo costo, cuyas transacciones carecen de sustento legal; la normatividad y sus reservas territoriales subutilizadas, el uso de programas, fondos y proyectos para urbanizar lo no urbanizable, la desvinculación entre el marco urbano y el ambiental, usos de suelo parcialmente cumplidos y una alta especulación normativa suelen ser los principales problemas.

Por su parte, las prácticas formales e informales identificadas evidencian cómo estas abren camino a la irregularidad. Para los actores, deviene en el desarrollo de diversas prácticas: la promoción de la urbanización irregular como un medio legítimo para realizar la ocupación habitacional (Duhau y Giglia, 2008); el desarrollo de múltiples delitos ambientales sobre los recursos naturales disponibles; una promoción inmobiliaria sobre parcelas y el aceleramiento de la regularidad urbana sin regularidad jurídica.

Todas ellas, en conjunto contribuyen, a su vez, con el desarrollo de un sistema clientelar y prácticas corruptas. Se trata de una territorialización que permite llevar a cabo mecanismos de fraude (venta y reventa ilegal de terrenos para vivienda); especulación normativa que “da credibilidad” ante los futuros compradores; la ostentación de una supuesta propiedad que puede despojar a propietarios originales, o bien, haciéndoles participe del esquema y transacciones económicas que no necesariamente cumplen con la venta.

Otro elemento que complejiza este fenómeno, se relaciona con el carácter simbólico-cultural que acompaña a este proceso. En su mayoría, el significado que los actores le imprimen se divide en función de las materialidades y simbolismos en torno a las necesidades de suelo, vivienda y servicios presentes en diversas etapas del proceso.

Respecto al suelo heredado, para quienes accedieron a él por ese medio —generalmente, familiares de ejidatarios y pequeños propietarios— representa un derecho al que pueden acceder para tener un lugar donde vivir. No obstante, para quienes mantienen productiva la tierra y la poseen, heredar puede ser un derecho siempre y cuando se mantenga el uso para el que fue destinada y, sólo de esa forma, se conservan prácticas agrícolas como legado y verdadera herencia

de los antepasados.

También simboliza una mercancía que fácilmente puede ser intercambiada y que cuenta con mecanismos legítimos e ilegítimos para ello. La vivienda, por su parte, se considera un elemento que representa, riqueza o pobreza según sus características, pero más allá, un derecho al que se tiene acceso a base de múltiples dificultades y, en gran medida, gozar de ella depende del esfuerzo que invierten quienes la habitaran y, no de las autoridades. Asimismo, esta valoración, en otros casos se acompaña de las acciones que los actores han tenido que realizar durante estas décadas para que su vivienda resista ante las adversidades de asentarse en las inmediaciones de los lagos y humedales.

Además, la racionalidad de los actores sobre los servicios muestra una heterogeneidad en espacio y tiempo, pues en el fondo existe una contradicción marcada entre lo que los programas de ordenamiento territorial señalan y lo que otros proyectos, fondos y programas ejecutan, ocasionando algunas posturas encontradas sobre la propia autoridad, o bien, se reconoce la existencia de vínculos y relaciones entre actores que forman parte de la autoridad y los asentamientos irregulares. Algunos actores, entienden bien que dotar de servicios a los asentamientos en esta zona son acciones que debieran estar prohibidas, sin embargo, esto contrasta contra lo que ellos mismos observan.

Con todo, los servicios en sí mismos, además de lo que representa contar con ellos para la satisfacción de las necesidades humanas, no simbolizan algo relevante para las personas, sino es el proceso de colectivización de estos el que se encuentra cargado de múltiples significados. La autogestión de servicios es un elemento importante dentro de la urbanización misma, pues, por un lado, entre mayor sea la urbanización menos precaria se asimila será la vida en el asentamiento; por el otro, refuerza prácticas y relaciones a las que se recurre para dotarse de servicios, consolidando el sentido de comunidad y revalorizando el asentamiento ante la carencia.

Son múltiples las adversidades que los actores enfrentan —desde su papel— para realizar las actividades que les permiten trabajar la tierra, acceder a servicios, proteger el medio ambiente, habitar, etc., sin embargo, la presencia de las autoridades es una variable recurrente para el desarrollo de la urbanización irregular durante más de 30 años en Tláhuac. Muchas de las acciones de los actores públicos están desvinculadas de los marcos regulatorios y, mucho más asociadas con

redes de relaciones y prácticas que se realizan para urbanizar.

6. Conclusiones

Los enfoques teóricos retomados, en principio, contribuyen a conocer las definiciones y dimensiones que intervienen en el estudio de este fenómeno, sin embargo, es importante denotar que no existen definiciones universales y, que se considera más relevante ampliar el conocimiento sobre los procesos articulados. Estudiar las prácticas socioculturales amplía ese conocimiento, pues, concebir las relaciones entre actores y políticas sólo desde los marcos regulatorios que los definen como “irregulares”, puede limitar a entender a las prácticas como algo socialmente legítimo que está arraigado en Tláhuac, sobre el sistema lacustre. De modo que, la urbanización irregular constituye uno de los mecanismos principales para la población de acceder a suelo y vivienda.

En este sentido, la regularidad con la que se desarrolla este proceso a nivel local forma parte de la cultura de la sociedad urbana y rural y, de ninguna manera, constituye una relación dicotómica entre lo regular y lo irregular, por el contrario, transitan de una a otra y se mezclan en el proceso dependiendo de la posición desde la que se percibe y explora.

La transformación territorial del sistema lacustre de Tláhuac se enfrenta a la complejidad de la mezcla de múltiples factores, por consiguiente, los actores responden en función de las circunstancias y los recursos con los que disponen para enfrentar esos cambios. La colectivización de los servicios entre AHI y autoridades locales sigue siendo la forma dominante de superar la precariedad, sin embargo, carece de instrucción sobre lo que implica dotar de servicios a una colonia irregular, en especial, las que se encuentran en Áreas Naturales Protegidas con características de rururbanización.

Las categorías definidas para este sistema lacustre no han logrado contener el crecimiento urbano, a pesar incluso de los reconocimientos y el discurso internacional difundido, no obstante, algunas de esas categorías han servido para diseñar y ejecutar acciones que permitan intervenir en estos territorios conflictivos. Si bien, continúa tratándose de urbanización de tipo precaria, lo es sólo en cuanto a la disponibilidad de servicios, pues, en cuanto a la vivienda reflejan condiciones socioeconómicas diversas; mientras que el acceso al suelo ha sido medianamente posible, pues a pesar de que existe una alta oferta, gran parte se subordina a prácticas ilegales de compraventa.

Bibliografía

- Aguado, E. y Hernández y Puente, F. (1997). Tierra social y desarrollo urbano: experiencia y posibilidades. *Estudios Agrarios. Revista de la Procuraduría Agraria* (8) Recuperado de <https://www.pa.gob.mx/publica/pa070801.htm>
- Azuela, A. y Tomas, F. (1996). *El acceso de los pobres al suelo urbano*. México: Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos, Universidad Nacional Autónoma de México. doi:10.4000/books.cemca.903
- Banzo, M. (2005). Del espacio al modo de vida. La cuestión periurbana en Europa Occidental: los casos de Francia y España. En S. H. Ávila (Eds.), *Lo urbano-rural, ¿nuevas expresiones territoriales?* (pp. 207-241). Cuernavaca, México: CRIM-UNAM.
- Barbosa, C. M. (2007). Construcción y crecimiento urbano de la Ciudad de México, 1857-1946. Densificación y fragmentación. En E. R. Carbó, H. M. Vargas y P. S. Martin, *La integración del territorio en una idea de Estado. México y Brasil, 1821-1946*. (pp.361-377). México: UNAM-Instituto de Geografía, Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora.
- Cardoso, M. y Fritschy, B. (2012). Revisión de la definición del espacio rururbano y sus criterios de delimitación. *Contribuciones científicas GAEA*, (24) 27-39. Recuperado de https://www.gaea.org.ar/contribuciones/CONTRIBUCIONES_2012/4.GAEA%20CONTRIBUCIONES_2012_CARDOSO.pdf
- Castelán, R., Contreras, A. y Tapia, O. (2015). Los últimos humedales en el Distrito Federal: Xochimilco y Tláhuac, servicios ambientales y la ruta hacia su preservación. En A. Sastre, A. Díaz y J. Ramírez *Gestión de humedales españoles y mexicanos*. Apuesta conjunta por su futuro (págs. 43-69). España: Universidad de Alcalá.
- Clichevsky, N. (2017). Hábitat informal en América Latina: entre la permisividad, el desalojo y la regularización. *Territorios*, (6), 15-30. <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/5657>
- Connolly, P. (2008). Urbanizaciones irregulares como forma dominante de ciudad. En X. A. Iracheta y S. Medina, *Irregularidad y suelo urbano: ¿Cómo incidir en las prácticas sociales y hacia dónde dirigir las políticas públicas en México para enfrentar dicho fenómeno?* *Memorias del II Congreso Nacional de Suelo Urbano* (pp. 143-170). México: El Colegio

Mexiquense.

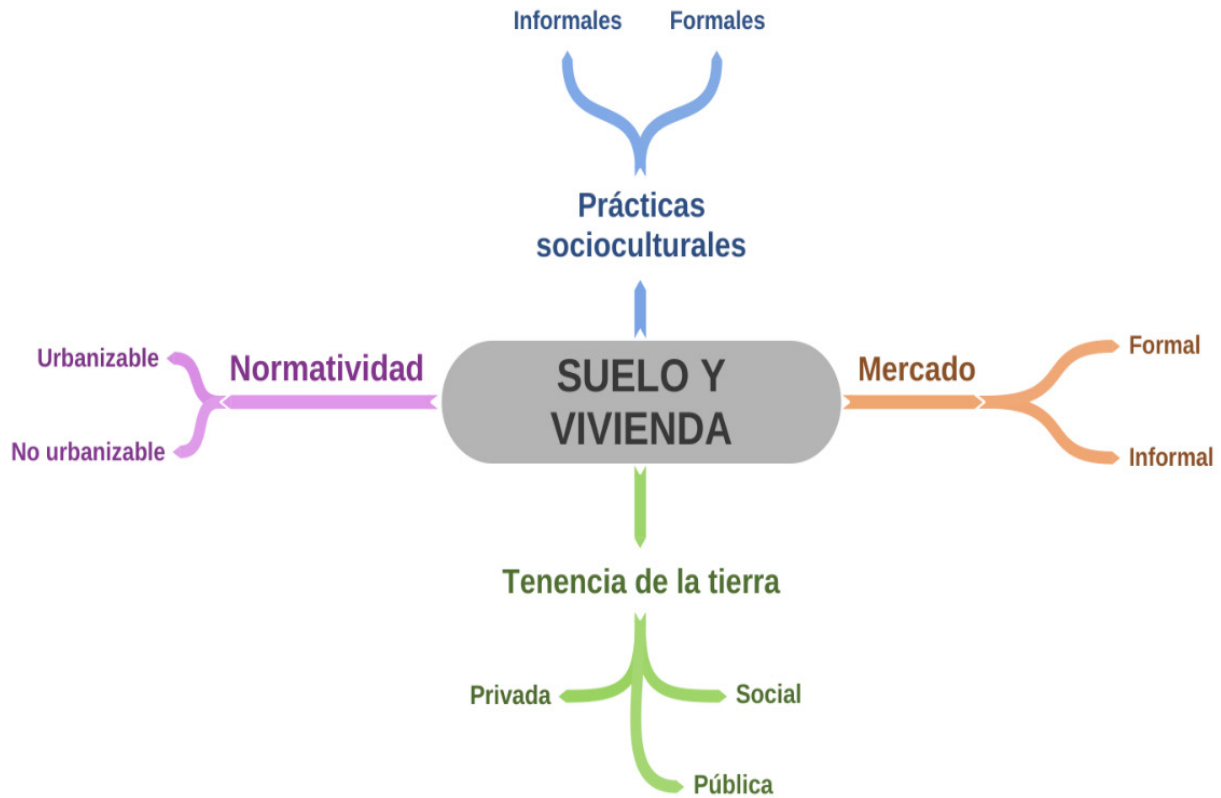
- Connolly, P. (2012). La urbanización irregular y el orden urbano en la zona metropolitana del valle de México de 1990 a 2005. En C. E. Salazar (Coord.), *Irregular: suelo y mercado en América Latina* (págs. 379-525). Ciudad de México, México: El Colegio de México.
- Cruz, S. (2008). Propiedad de la Tierra, urbanización ejidal y poblamiento en la Zona Metropolitana del Valle de México 1990-2000. *Estudios Agrarios. Revista de la Procuraduría Agraria* (38) 45-71. Recuperado de <https://www.pa.gob.mx/publica/PA073801.html>
- Cruz, S. (2011). Expansión urbana en Suelo de Conservación y propiedad de la tierra en el Distrito Federal. En E. Pérez, M. Perevochtchikova y V. S. Ávila, (Coords.), *Suelo de Conservación del Distrito Federal ¿hacia una gestión y manejo sustentable?* (págs. 65-91). México: Miguel Ángel Porrúa.
- Díaz, H. y Sánchez, C. (2011). Pueblos, comunidades y ejidos en la dinámica ambiental de la Ciudad de México. *Cuicuilco. Revista de ciencias antropológicas*, (52) 191-224.
- Donoso, R. (Diciembre de 2004). *Los villorrios semi planificados de la Comuna de Pirque y la rururbanización del campo chileno* (Memoria de Título de Grado). Recuperada de https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/100536/0190_donoso_r.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Duhau, E. (1998). *Hábitat popular y política urbana*. México: Porrúa, UAM-Azcapotzalco.
- Duhau, E. y Giglia, A. (2008). *Las reglas del desorden: habitar la metropoli*. México: Siglo XXI.
- Eibenschutz, R. y Benlliure, P. (2009). *Mercado formal e informal de suelo: análisis de ocho ciudades*. México: Porrúa; Sedesol; UAM-X.
- Gaceta Oficial de la Ciudad de México. (11 de agosto de 2020). *Decreto por el que se declara como Área Natural Protegida de la Ciudad de México con categoría de Zona de Protección Especial la porción del paraje denominado "Tempiluli"*, pp. 3-11. Recuperado de http://www.sadsma.cdmx.gob.mx:9000/datos/storage/app/media/gacetas/GOCDMX_20-08-11_decreto.pdf
- Gobierno del Distrito Federal (25 de septiembre de 2008). *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tláhuac*. Distrito Federal: México.

- Huamán, E. (2010). La regularización territorial en la Zona Metropolitana en la Ciudad de México (1970-2002): un instrumento desvinculado de la política de ordenamiento territorial. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 331(32). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-32.htm>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (1991). *Censo Ejidal 1991*. México: INEGI.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2007). *Censo Agrícola Ganadero*. México: INEGI.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2016). *Marco Censal Agropecuario*. México: INEGI.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2020). *Censo de población y Vivienda 2020* [Conjunto de Datos]. Censos y Conteos de Población y Vivienda. México: INEGI. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>
- Organización de las Naciones Unidas. (2017). Sistemas Importantes del Patrimonio Agrícola Mundial. Recuperado de <https://www.fao.org/giahs/giahsaroundtheworld/designated-sites/latin-america-and-the-caribbean/chinampa-system-mexico/es/>
- Pérez, E., Perechtvovichova, M. y Ávila, S. (2011). *Suelo de Conservación del Distrito Federal. ¿Hacia una gestión y manejo sustentable?* Distrito Federal, México: Instituto Politécnico Nacional, Miguel Ángel Porrúa.
- Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad. (2019). Las formas de producción de la vivienda y el mercado de suelo en México. En C. I. Pedrotti, *Vivienda popular en la metrópoli* (pp.177-189). México: Siglo XXI editores, Biblioteca Básica de la Administración Pública.
- Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México (2022a). División geográfica [Conjunto de datos]. Gobierno de la Ciudad de México. <https://datos.cdmx.gob.mx/group/division-geografica>
- Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México (2022b). Desarrollo urbano, vivienda y territorio [Conjunto de datos]. Gobierno de la Ciudad de México. <https://datos.cdmx.gob.mx/group/desarrollo-urbano-vivienda-y-territorio>
- Portal de Datos Abiertos de la Ciudad de México (2022c). Medio Ambiente y Cambio Climático [Conjunto de datos]. Gobierno de la Ciudad de México. <https://datos.cdmx.gob.mx/group/medio-ambiente-y-cambio-climatico>

- Ramírez, B. (2003). La vieja agricultura y la nueva ruralidad: enfoques y categorías desde el urbanismo y la sociología rural. *Sociológica*, 51 (18), 49-71. Recuperado de <http://www.sociologiamexico.azc.uam.mx/index.php/Sociologica/article/view/394>
- Salazar, C. (2020). Mercado de tierra ejidal en la periferia urbana. En G. Torres y K. Appendini, *La regulación imposible: (i)legalidad e (i)legitimidad en los mercados de tierra en México al inicio del siglo XXI* (págs. 241-282). Ciudad de México: El Colegio de México, CEDUA.
- Schteingart, M. (2015). Producción habitacional y promoción inmobiliaria en la zona metropolitana de la Ciudad de México. En M. Schteingart, *Desarrollo urbano-ambiental, políticas sociales y vivienda: treinta y cinco años de investigación*. México: El Colegio de México.
- Schteingart, M. y Salazar, C. (2005). *Expansión urbana, sociedad y ambiente*. México: El Colegio de México.
- Sheinbaum, C. (2011). La compleja problemática del Suelo de Conservación del Distrito Federal: apuntes para su conservación. En E. P. Pérez y V. S. Ávila (Coords.), *Suelo de Conservación del Distrito Federal: ¿hacia una gestión y manejo sustentable?* (págs. 13-38). México: Miguel Ángel Porrúa.
- Torrez, R. y Eibenschutz, R. (2006). *La Producción Social de la Vivienda en México. Dimensión e impactos macro y microeconómicos de la producción social de vivienda en México*. México: Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Xochimilco.
- Valverde, M. C. y Zárate, M. A. (2015). Densificación habitacional y procesos socio-espaciales en colonias populares. *Academia XXII*, 6(11). <http://dx.doi.org/10.22201/fa.2007252Xp.2015.11.51997>
- Villarreal, D. y Canabal, B. (2012). *Efectos de la construcción de la Línea 12 del Metro en la urbanización de la delegación Tláhuac*. Vereda 25, 133-154.
- Warman, A. (2001). *El campo mexicano en el siglo XX*. México: Fondo de Cultura Económica.

Anexos

Anexo 1. Las dimensiones de la irregularidad



Fuente: elaboración propia.

Notas

¹ Aunque principalmente se ha abordado desde disciplinas como el urbanismo y la arquitectura, otras están presentes como la geografía, la ciencia política, la antropología, la economía, la sociología, las ciencias ambientales, la planeación territorial, por mencionar algunas.

² La región suroriente de la Ciudad de México está conformada por las demarcaciones territoriales de Xochimilco, Milpa Alta y Tláhuac.

³ De acuerdo con la normatividad ambiental y urbana vigente el 75% de la extensión territorial de Tláhuac es considerada como suelo de conservación.

⁴ Entre 1983 y 2001, en la Ciudad de México, de acuerdo con Huamán (2010), cuatro instituciones intervinieron para la escrituración masiva: la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra entre 1976 a 2001 llevó a cabo el 27.56% de las acciones en materia de regularización de lotes; la Dirección General de Regularización Territorial de

1983 a 2001 escrituró el 70.12%. El restante lo llevaron a cabo el Fideicomiso de Interés Social para el Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y la Comisión de Desarrollo Urbano.

⁵ Se conoce como sistema chinampero al conjunto de islas artificiales en el que se desarrollan actividades agrícolas que datan de la época prehispánica y que se asocia a su vez con el sistema de canales, humedales y cuerpos de agua remanentes de la Cuenca del Valle de México.

⁶ En este trabajo se hace referencia a la irregularidad como sinónimo de urbanización irregular.

Apropiaciones juveniles del espacio público

Youth appropriations of public space

Elsa de Jesús Hernández Fuentes^{}, Woodley Augustin[†] y Nayeli
Martínez Domínguez[‡]*

Resumen: La presente ponencia es un análisis sobre las diversas formas de apropiación social de parques públicos, plazas y espacios deportivos del municipio de Mexicali, Baja California, deriva del proyecto de investigación en curso "jóvenes, espacio público y exclusión social", el cual tiene por objetivo caracterizar las acciones que se gestan en torno al espacio público, así como las repercusiones de la innovación urbana, es decir la sociabilidad y habitabilidad de los mismos. Es relevante mencionar que Mexicali es la capital del Estado de Baja California, en la Frontera Norte de México colinda con el Estado de California, Estados Unidos de Norteamérica.

Abstract: This paper is an analysis of the various forms of social appropriation of public parks, squares and sports spaces in the municipality of Mexicali, B. C. derived from the ongoing research project "youth, public space and social exclusion", which aims to characterize the actions that take place around public space, as well as the repercussions of urban innovation, that is, their sociability and habitability. It is relevant to mention that Mexicali is the capital of the State of Baja California, and that it is located on the Northern Border of Mexico that borders the State of California, United States of America.

Palabras clave: apropiación juvenil; espacio público; innovación urbana.

1. Introducción

Un espacio público es aquel lugar en el que convergen distintos factores culturales, intercambios sociales y económicos, de información y al que puede acceder cualquier persona sin importar su edad, sexo, preferencia sexual, condición física y nivel socioeconómico (Magaña, 2020: 1). El

^{*} Doctora en planeación y desarrollo sustentable, por la Universidad Autónoma de Baja California, líneas de investigación Factores de Riesgo y Violencia Social, Facultad de Ciencias Humanas, UABC, elsahdezf@uabc.edu.mx

[†] Estudiante de la licenciatura en Sociología, por la Universidad Autónoma de Baja California, líneas de investigación análisis urbano, Facultad de Ciencias Humanas, UABC, awoodley@uabc.edu.mx

[‡] Estudiante de la licenciatura en Sociología, por la Universidad Autónoma de Baja California, líneas de investigación migración fronteriza, Facultad de Ciencias Humanas, UABC, nayeli.martinez.dominguez5@uabc.edu.mx

carácter de público tiene un sentido social, de posesión, de apropiación, por medio de las acciones colectivas principalmente, que se realizan en este, y lo que simboliza a lo largo del tiempo y en la historia de la ciudad, por un lado, y de las personas, por otro, y que consigue perdurar de generación en generación por medio de la memoria colectiva y personal.

Por lo cual tienen como objetivo satisfacer las necesidades de quienes los habitan, se presentan como espacios con características vivenciales y experimentales, fruto de la cotidianidad que nace como respuesta a las actividades desarrolladas dentro de su territorio de manera específica, individual y/o colectiva, así como de la autodeterminación de sus habitantes (Ayala y Hernández, 2017: 117), este cumple una función social al propiciar la sociabilidad y la sana convivencia, así como la otredad y la solidaridad en la forma de apropiación positiva.

Es de resaltarse que el espacio público se reconoce como un lugar de libre tránsito como lo son las calles, los parques, las canchas deportivas, y las plazas, donde los individuos interactúan entre sí y forman lazos que fortalecen el tejido social (Muñoz-Torres y Gutiérrez-Luna, 2019: 37). Debido a las repercusiones sociales derivadas de las interacciones que se producen y reproducen en estos, “es entonces que la sociología urbana se encuentra en la intersección entre lo social y lo territorial; se interesa y se cuestiona sobre la manera que tienen los seres humanos de vivir juntos en un espacio dado” (Lamy, 2019: 15), y a mediados del siglo XX se aboca a estudiarlos para intentar explicar algunos procesos sociales que los tienen por escenario; y que “ha sido un tema de debate durante mucho tiempo por los límites que se establecen entre diversas ciencias sociales y humanas, y la agenda pública gubernamental” (Hernández, 2018: 16).

Por lo cual el mismo diseño de un espacio público, por ejemplo de un parque central como el de Coyoacán en ciudad de México cobra distintas significaciones en comparación con el parque central del ejido Quintana Roo, ubicado en el Valle de Mexicali, Baja California, posiblemente de acuerdo a factores externos como el clima, el contexto socioeconómico, las costumbres, las formas de agrupación social y la relación propiamente con el espacio, es decir la importancia de este en la historia urbana, social e incluso política de sus apropiantes, entendiéndose por éstos a quienes lo poseen simbólicamente y por su uso constante.

Es ineludible explicar cómo los espacios públicos, simbolizan las representaciones de los distintos individuos, grupos, organizaciones e instituciones sociales; incluso constituyen garantes

de la cohesión social en la medida en que pertenecen a priori a todos, sin distinción alguna. Sin embargo, su uso y apropiación juvenil, plantea una serie de interrogantes por parte del resto de la población particularmente adulta, que los perciben como lugares donde la ociosidad alienante y/o consumista, el inmovilismo social y las malas prácticas cristalizan en estos, todas las inquietudes relativas a los jóvenes al aproximarlos a la comisión de delitos y/o a ser víctimas de acciones de inseguridad pública.

Ya que “los jóvenes son concebidos como una ventana para observar cómo se construye el espacio público, pero quizá también cómo se reflejan en lo juvenil las tensiones que se viven en él” (Meneses-Reyes y López-Guerrero, 2018: 64). En algunas ocasiones la primera pregunta que surge espontáneamente ante un grupo de jóvenes que se encuentran en el espacio público, es cómo pueden permitirse la ociosidad negativa; en otras palabras, se les percibe como los posibles causantes del deterioro de estos y/o de los responsables de acciones en contra del orden social; ya que la respuesta que surge repetidamente es la de que la “pandilla” es un refugio para ellos, ya que “el aburrimiento o la soledad en una pandilla es menos duro”.

Sin embargo, el joven en el espacio público no sólo acude para este fin, puede propiciar eventos, interacciones, reuniones, en distintas horas del día puede ser lugar de encuentro entre jóvenes socialmente muy diferentes; tanto como estudiantes y narcotraficantes, trabajadores precarios, jóvenes artesanos y universitarios pueden encontrarse por un momento compartiendo estos parques. Entonces las incomparables definiciones que existen de espacio público, como lugar de interés ya sea colectivo y/o personal, de encuentro, de posibilidad, de organización, de reconocimiento de las diferencias, o de homogeneidad, de miedo, de inseguridad, de anonimato, de conflicto, de exclusión, etcétera (Meneses-Reyes y López-Guerrero, 2018: 64), son las que generan imaginarios y representaciones sociales que promueven o no su apropiación juvenil de carácter deportiva, delictiva, recreativa, exclusiva o distinción, de ocio, entre otras.

Ya que los grupos van y vienen sin cesar, es decir los espacios públicos son también lugares de socialización tanto para la población en general como en particular para los jóvenes, que al no poder poseer un espacio privado optan por hacer propio lo público. “Desde ese ángulo integrador, el espacio público es visto como un generador de bienes económicos, recreativos, relacionales, sociales, de pertenencia, susceptibles de ser apropiados” (Guadarrama y Pichardo, 2021: 60). Se

puede afirmar por tanto que “los espacios públicos como lugar de sociabilidad: uso y significado para la población, son un ¿espacio de integración, cohesión o distanciación social? y que ¿Favorecen el desarrollo social sustentable en las ciudades? (Lamy, 2019: 15). Algunas de estas preguntas se intentarán responder a lo largo del texto.

2. Juventud

Ya que la población estudiada es la población joven, definiremos que la “juventud, permite identificar el periodo de vida de una persona que se ubica entre la infancia y la adultez, que de acuerdo con la Ley del Instituto Mexicano de la Juventud (IMJUVE), es el periodo de entre los 12 a los 29 años, no obstante, también tiene que ver con un conjunto de características tan heterogéneas que sería imposible enlistarlas (Instituto Mexicano de la Juventud, 2017, p. 1), esta imposibilidad de caracterizar a las juventudes, es la que le imprime al proceso de apropiación juvenil del espacio público nuevas formas y nuevas representaciones sociales. De acuerdo con lo antes mencionado la juventud “es un concepto en desarrollo, el cual dependerá del proceso de transformación del mundo o en palabras de Bourdieu del *habitus* en que se encuentren los jóvenes” (Yup y Álvarez, 2021: 33).

Es también preciso describir los tipos de espacio público entre los que se encuentran: los espacios públicos abiertos, los componen: los parques públicos con o sin equipamiento, así como: calles, explanadas, plazas cívicas, corredores verdes y jardines; se les puede estudiar desde varios enfoques: como el funcional, desde el punto de vista estético y simbólico (Andrade, 2004: 23). Los espacios semipúblicos son tales como centro de desarrollo integral o de usos múltiples, centro de desarrollo deportivo, plazas de toros, estadios, zócalos, etc. Por otro lado, los espacios públicos cerrados incluyen auditorios, salones sociales, gimnasios, albercas, etc. siempre y cuando sean de carácter público en su uso.

Ante las transformaciones sociales y culturales “en el que los individuos se ven compelidos a dar soluciones individuales a los problemas sociales, no parecen existir suficientes razones para concurrir al espacio público, y menos aún para comprometerse por el interés del bienestar común” (Torre, 2015: 497), pero la reciente pandemia derivada del covid-19, le devolvió su relevancia social a las múltiples formas de interacción que se originan en estos, por un lado, y las repercusiones

de su privación y prohibición, por el otro, tal como ocurrió durante el confinamiento social obligatorio por la cuarentena sobre todo en los niños, niñas y adolescentes que no podían acceder a estos.

3. Apropiación juvenil del espacio público

La “apropiación del espacio” se refiere al proceso dialéctico por el cual se vinculan las personas y los espacios, dentro de un contexto sociocultural, desde los niveles individual, grupal y comunitario hasta el de la sociedad” (Petzold, 2017: 44), estas dimensiones requieren atención especial por lo cual el presente texto se aboca a describir algunas apropiaciones juveniles individuales de los parques públicos en diversos espacios del municipio de Mexicali, Baja California y de su Valle.

Ya que contra todo pronóstico, el espacio público accesible, diverso e inclusivo, es el ámbito donde la sociedad se expresa, la mujer se visibiliza y se hace pública, el joven se manifiesta, las minorías reivindican sus derechos y la política pública y social se construye (Torre, 2015: 497). Tal como lo menciona “Mariana Chaves (2010), quien propone que el estudio de la experiencia de los jóvenes en el espacio público es central porque dispone al sujeto joven a desmarcarse del mundo privado e incorporarse al público” (Meneses-Reyes y López-Guerrero, 2018: 63).

Al encontrarse el joven en una etapa de transición, de transformación y al estar en la búsqueda constante de su personalidad y su sitio en este mundo; el espacio público de la proximidad, ese espacio de las relaciones personales, es una forma insustituible; y que precisa de un espacio de representación y de una disposición temporal; constituyen la base dinámica sobre la cual puede sostenerse una vida pública en una ciudad (Torre, 2015: 499), ahí reside la importancia de su caracterización como proceso social constante y continuo que muestra la dinámica de la sociedad vigente.

4. Habitabilidad, sociabilidad y espacio público

Otro proceso social que permite que interviene en la producción de espacio público es la habitabilidad que se puede definir como un conjunto de prácticas y representaciones que permiten al sujeto colocarse dentro de un orden espacial-temporal, al mismo tiempo reconociéndolo y estableciéndolo. Reconocer un orden, situarse dentro de él, y establecer un orden propio (Petzold,

2017: 42), Otro concepto relevante relacionado a la apropiación es el de sociabilidad que Delamare en 1705 ligada a la noción de pacto social en pro de la soberanía real. (González, 2007: 109 c.p. Chapman, 2015: 4). De tal manera que el uso y apropiación del espacio público contribuye a la habitabilidad y sociabilidad del entorno urbano y contribuye a la coexistencia social.

Esta dualidad antagónica inherente al concepto de pluralidad humana requiere de por lo menos dos cosas: en primer lugar el discurso, la acción y la presencia de otros individuos, que revela esa distintividad humana; en segundo lugar un espacio definido donde se formaliza su interacción; lo que se define aquí como el tercer espacio o el espacio de la otredad (Sousa, 2013: 55 c. p. Sousa y Díaz, 2015: 18). Ya que “establece que la sociabilidad es la aptitud especial para vivir en grupos y para consolidar los grupos mediante la constitución de asociaciones voluntarias, es decir, “una fuerte tendencia de la vida” (Aguilhon, 1992, p. 44 c. p. Chapman, 2015, p. 5).

Más allá de una definición sencilla basada en aspectos geográficos tales cómo; ubicación, espacio, dirección, habitabilidad (espacio y tiempo en la filosofía por ejemplo), se refiere a la interacción que entretiene el hombre con el lugar que lo vio nacer, los lugares que se está desarrollando y donde vive y convive con sus seres queridos. Habitar puede tener muchas definiciones y sentidos, pero puede resultar muy controversial teóricamente y prácticamente, porque la noción es transdisciplinaria y cada área cómo la geografía, la arquitectura, la sociología o la filosofía pueden usar la teoría que más les parece adecuada para interpretarlo.

Se puede entender entonces a la habitabilidad como condición de lo habitable y en términos de la calidad de la vivienda es “la obtención de condiciones adecuadas para la permanencia de las personas en un lugar y para el desarrollo satisfactorio de las actividades propias de su permanencia”. (Saldarriaga, 1982, p. 154 c. p. Mejía, 2012: 213). Es el proceso de relación que la persona tiene con el otro, y con el otro en el espacio, tanto natural como edificado y habitado. Por consiguiente, abordar el término habitabilidad implica el reconocimiento del habitar en continuo, es decir es un gerundio o de manera constante (De Hoyos y Albarrán, 2022: 21).

Los parques urbanos encierran fenómenos más allá de una transformación en cuanto a estructura y función. Es en este punto, que la sociología del espacio puede aportar una serie de reflexiones teóricas en cuanto a su comprensión como espacio público y de sus repercusiones

sociales (Martínez-Valdés, Silva Rivera, y González Gaudiano, 2020: 70). “El espacio público es por tanto una unidad de análisis esencial, para conocer las vertientes sociales actuales de grupos etarios, por ejemplo, el confluir de los jóvenes en el espacio público y sus implicaciones sociales” (Hernández, Franco y Capito, 2018: 3).

Es aquel espacio público estructurado y estructurante que permite el estar juntos compartiéndolo, respetándose y respetando un conjunto de normas institucionales por todos implícitamente aceptadas; lo cual se considera como una *conditio sine qua non* para el cimiento y desarrollo de aquel rostro amable, tolerante y plural de la ciudad. (Sousa y Díaz, 2015: 18)

La condición de novedoso, obsoleto y revitalizado de un espacio público urbano como un parque, dependen de un complejo entramado de relaciones sociales y políticas de actores locales en este espacio, así como de la puesta en funcionamiento de mecanismos de valoración simbólica del espacio por parte de usuarios, transeúntes y vecinos del parque (García y Hernández, 2019: 56). Por lo cual “los actores sociales se reconocen en el espacio público, se visibilizan y se lo apropian a pesar de las desavenencias que surgen entre los grupos que coexisten en él” (Guadarrama y Pichardo, 2021: 58).

Autores como Obando y Salcedo (c. p. García y Hernández, 2019: 56), denotan otros aspectos de los parques como espacios que deben ser políticamente abiertos para todos. Y arquitectónicamente deben posibilitar una multiplicidad de usos. Pero que socialmente no son universales, ya que los parques son espacios urbanos producidos por ciertos grupos de ciudadanos que en ciertas ocasiones infortunadas pertenecen a la delincuencia, es decir pueden producir o ser producto de apropiaciones negativas en particular delictivas.

5. Estudios de caso

Como una primera aproximación para conocer desde los jóvenes las formas de apropiación de los espacios públicos y debido a la pandemia se realizaron en un primer momento de manera virtual y en un segundo momento de manera presencial entrevistas y observación en cuatro espacios, unos

deportivos y otros recreativos, así como un parque que contiene una plaza y kiosco y es además uno de los más antiguos de la ciudad de Mexicali. Ya que la intención de la investigación aún es curso es evidenciar que independientemente del nivel socioeconómico la necesidad de apropiarse de espacios para las actividades cotidianas no siempre se cumple, ya sea por cuestiones de infraestructura, externas o sociales, donde juega un papel importante la seguridad pública.

De tal suerte que se requiere analizar los procesos de socialización en espacios homogéneos, así como los circuitos de sociabilidad que construyen los jóvenes dentro, en los límites o fuera de estos espacios públicos, porque en ellos se reproducen desigualdades sociales y se expanden los miedos en la ciudad, con incidencia en las familias, en formas de socialización y en formas de endoculturación particulares, que en conjunto propician la anulación de los contactos con lo diferente por desigualdad o diversidad; de esta manera, pueden delimitarse las configuraciones de los espacios urbanos y sociales que habitan los jóvenes y que los habitan (Meneses-Reyes y López-Guerrero, 2018: 63) en esa otredad o reconocimiento en los otros para afirmarse como ciudadanos.

Se realizaron entrevistas a jóvenes en el campo de béisbol ubicado en el ejido Quintana Roo casa de los Toros nombre del equipo local y en el parque principal del mismo ejido en el centro forma parte de la Delegación Bataquez de la zona del Valle de Mexicali tiene una población de 2556 habitantes de acuerdo con el Censo elaborado por INEGI en el año 2020 durante el mes de diciembre del 2021 de manera virtual por motivo de la pandemia derivada del covid-19.

Y en abril del presente año se entrevistaron a otros jóvenes en el parque Constitución también conocido como plaza del mariachi que se encuentra en el centro histórico de la ciudad de Mexicali, mismo que se construyó en 1961 y también en el parque Hidalgo, ubicado en la colonia nueva, se crea en el mismo año 1961 coincidentemente por situarse en uno de los primeros cuadrantes de la ciudad cercano a la línea fronteriza con la ciudad de Calexico, California, Estados Unidos de Norteamérica, y por lo cual tienen un valor histórico para los Mexicalenses. A continuación se muestran algunos datos generales de estos jóvenes.

En este sentido no solo el deporte sino toda la cultura física, recreativa y de ocio, podría entenderse como un “común cultural” que permitiera legislar hacia entornos urbanos en los que lo lúdico tuviera una especial protección, lo que implicaría además una reordenación, un diseño

distinto de la ciudad como producto de la innovación urbana. Por ejemplo Morejón (2019) muestra la necesidad de entender utilización deportiva del espacio público en distintas las ciudades, en las cuales están cobrando gran importancia las actividades de recorrido como correr o ir en bicicleta, pero también zonas de práctica estáticas que han surgido últimamente como las barras de calistenia y los aparatos fijos para hacer ejercicio en México nombrados como gimnasios al aire libre. Es importante elegir correctamente la ubicación del mobiliario, dependiendo del tipo de usuario que pueda darle uso, para que se den efectos beneficiosos y no desmotivación de práctica, inseguridad o conflictos entre usuarios (Sánchez-García, 2020: 27).

Tabla 1. Datos entrevistados

Entrevistados	Sexo	Espaciopúblico	Actividades positivas realizadas en el parque	actividad negativas realizadas en el parque	Ocupación	Edad
Entrevistado 1	Masculino	parque público del ejido Quinta-na Roo, Valle de Mexicali	Deporte (jugar futbol y pasear en bicicleta)	ninguna	Estudiante de primaria	11 años
Entrevistado 2	Femenino	Parque de béisbol del ejido	Deporte (Juego de béisbol) venta de alimentos	ninguna	Estudiante de universidad	19 años
Entrevistado 3	Femenino	Parque Constitución plaza santa Cecilia	Trabajo Caminatas Juegos para niños Grupos de Música	Narcomenudeo delincuencia Asaltos a mano homicidio Robo de pilas de auto Drogadicción Consumo de alcohol en	Abogada	27 años

				menores de edad		
Entrevistado 4	Femenino	Parque Hidalgo colonia nueva	Pasear en bicicleta Caminatas Ejercicio	por las noches inseguro	Psicóloga	29 años

Fuente: elaboración propia

Por otro lado, Doutor, 2016: 161, (c. p. Yup y Álvarez, 2021: 22), argumenta que “la juventud debe ser abordada desde la heterogeneidad, (...) como una realidad construida socialmente en la que se pueda obtener diferentes miradas, a partir de las condiciones culturales, sociales, económicas y políticas” para que puedan ejercer libremente sus derechos humanos y sociales por medio de la creación e implementación de políticas públicas y sociales que promuevan su desarrollo integral.

6. Discusión

El espacio privado es reservado para relaciones interpersonales limitadas de forma individual, de pareja, familia, de grupos pequeños de amigos, etc., por lo cual, las reglas, normas y apropiaciones de estos espacios son muy distintas a las que se producen en los espacios públicos, aunque sean utilizadas por los mismos actores, pero en roles distintos. Ya que el espacio público también es un lugar de recreación no solo para sus habitantes sino también para los turistas estimulando así la economía de la ciudad donde está inserto.

Las apropiaciones juveniles del espacio público en particular en los parques estudiados suceden acciones positivas y negativas en el transcurso del día de manera lógica por la noche ocurre mayor incidencia de percepción de inseguridad y/o de delitos cometidos en estos, sin embargo se relaciona también con el tiempo de edificado (edad del parque), condición del parque (mantenimiento constante) y la generación de actividades sociales y cotidianas que se realizan en torno a su infraestructura natural (árboles, arbustos y césped) y artificial (equipamiento social y/o sea juegos infantiles, aparatos para realizar deporte, sombras, palapas y bancas, entre otros),

entonces se puede ubicar el debate sobre lo siguiente si al embellecer el espacio público es más factible su apropiación juvenil positiva, o si la apropiación social mantiene vigente el parque público y evita su deterioro por vandalismo por ejemplo.

Ya que el espacio público cumple su función social cuando es utilizado, usado, ocupado, a través principalmente del proceso de apropiación social; debido a que estos espacios públicos, se vuelven comunes no solo para sus ciudadanos, sino también para sus visitantes; es decir el espacio público no se limita al espacio físico y a su infraestructura, ni solo a sus habitantes, este puede trascender y cobrar reconocimiento mundial, por ejemplo, el Zócalo de la ciudad de México. El espacio público es un área de trato social donde es posible relacionarse e interactuar en su entorno más próximo, es decir, en su calle, su parque, su campo deportivo, su centro recreativo, su plaza; no solo utilizándolo sino apropiándose de éstos de manera temporal o permanente.

Por lo cual es relevante puntualizar las diferencias entre el espacio público y el espacio social, ya que se busca conceptualizar al espacio público desde las ciencias sociales; la primera observación refiere que el espacio público es parte del espacio social, ya que incluye toda actividad social, en comparación con el espacio público que tiene como funciones principales el ocio y la recreación de todas las personas que deseen utilizarlo. Segunda observación el espacio público no establece diferencias entre quienes lo usan, por el contrario, tiene un sentido comunitario, en contraste con el espacio social donde sí existen estas contraposiciones.

7. Resultados

Otro elemento ampliamente asociado a los espacios públicos por sentido común: es el comportamiento arriesgado y desviado. En efecto, los espacios públicos también son percibidos por los habitantes y los diversos actores que allí actúan, como lugares donde se escenifican prácticas desviadas, donde se hacen presentes comportamientos de riesgo social. De manera preliminar los hallazgos exponen que en la mayoría de los casos se trata de conductas relacionadas con el abuso del consumo de drogas y alcohol, etc.

Revelan una clara relación entre las actividades delictivas tales como venta de droga y robos lo que impide la inclusión juvenil en estos espacios donde la apropiación es negativa: tal como afirma la entrevistada no. 3 “...comercios ambulantes, dicen que venden drogas hahaha hahaha y

los grupos... “...Es insegura porque hay mucha gente drogada siempre, he escuchado que mataron a una persona una vez...”. “.... Hay bastante delincuencia...”...el parque al que acude no es seguro...”

Entre las formas de apropiación positiva se encontró la deportiva, tal como menciona el entrevistado no 1 que se apropia del parque para practicar deporte, ya que acude a jugar “...fútbol, o andar en las bicicletas...”. Y la entrevistada no. 2 de igual forma afirma que acude “por los deportes”, ella se apropia del espacio utilizándolo para ver los juegos de béisbol, deporte que ahí se practica. La entrevistada no. 3 también se apropia del parque Hidalgo por medio del deporte “...los fines de semana por las mañanas, que es cuando tengo más tiempo, y creo que es cuando los climas de Mexicali se presta para andar caminando o andar en bicicleta..”.

En los casos de apropiación positiva se encontró mayores índices de seguridad pública, pero en algunos parques públicos como sucede en el área del parque Hidalgo se debe al proceso de gentrificación que está en proceso, tal como atestigua la entrevistada no. 4 “...En los que visito nada de inseguridad...” “uuuuuufffff me gusta la colonia Nueva, los Pinos y las Fuentes...” comenta la entrevistada no. 3, respecto a zonas de la ciudad que le agradan el parque que ella visita se ubica en la Colonia Nueva, la cual describe la entrevistada no. 4 que habita en esta “...Porque es céntrica, accesible en cuanto a costos de vivienda y segura...”.

En relación con la seguridad haciendo referencia a los parques públicos locales, entre estos al antes mencionado. La entrevistada no. 2 afirma “... que es seguro su ejido...” “...Porque la mayoría nos conocemos...” “...Es seguro el parque..” “..Porque hay personas que están vigilando...” “...no ha ocurrido ningún hecho de inseguridad...” la apropiación del espacio privado del ejido y del público del parque del ejido por un lado o sea la cercanía entre los habitantes y el acuerdo entre los suyos, le brinda la percepción de seguridad.

Una visión distinta es la que percibe la entrevistada no. 4 que afirma, “.. mi zona es segura... “si y no”...” “...por las noches ya no tanto..”, es decir el mismo parque puede brindar la sensación y percepción de seguridad en algunas horas del día y de inseguridad en otras, regularmente en los horarios vespertinos o nocturnos.

El carácter social se denota por las acciones realizadas dentro de este espacio, alrededor de éste o incluso más allá de éste; favoreciendo la producción de relaciones e interacciones sociales o

inhibiendo las mismas por barreras como la inseguridad pública, el deterioro, el descuido y el abandono de estos parques.

8. Conclusiones

El espacio urbano es un espacio donde se distinguen las diferencias y similitudes de los procesos sociales en los actores demarcando su identidad colectiva; lo que está permitido compartir y lo que no lo está, el nivel de cercanía entre unos y otros, así como la confianza o complicidad. Convirtiendo en espacio social al espacio físico al hacer uso y apropiarse de éste, es decir el carácter social se denota por las acciones realizadas dentro de este espacio, alrededor de éste o incluso más allá de éste; favoreciendo la producción de relaciones e interacciones sociales, o por lo contrario provocando conflictos que pueden resultar en actos delictivos y tensar o inhibir la armonía social.

La población joven es pieza clave en la recuperación y revitalización de parques públicos tradicionales, así como del mantenimiento y vigencia de espacios públicos innovadores. Por lo cual los espacios públicos son necesarios para lograr un estado de bienestar social en las ciudades y deben además elevar la calidad de vida de las personas en general, y perpetuar el impacto de hechos sociales y urbanos, de manera inmaterial y simbólica que engendran la memoria colectiva.

Bibliografía

- Alcaldía de Barranquilla. (2020). "¿Qué es el espacio público?". Alcaldía de Barranquilla. <https://www.barranquilla.gov.co/espaciopublico/que-es-el-espacio-publico> (5 de octubre de 2022).
- Andrade, María (2004). La calidad del espacio público en la ciudad de Aguascalientes. Revista Investigación y ciencia de la Universidad Autónoma de Aguascalientes, 12 (30), 23-27. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6125794> (4 de mayo del 2022).
- Ayala, Erika y Hernández, Cesar (2017). "Encuentros, desencuentros, usos y apropiaciones en el espacio urbano fronterizo colombo-venezolano". Encuentros, Vol. 15 No. 02. Julio–Diciembre, 115-126. <https://doi.org/10.15665/re.v15i2.848> (31 de octubre de 2022).
- Chapman, William (2015). "El concepto de sociabilidad como referente del análisis histórico". Investigación & Desarrollo, 23(1), 2-37.

http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0121-32612015000100001

(19 de octubre de 2022).

De Hoyos, Jesús y Albarrán, Verónica (2022). “Habitabilidad un estudio desde la vivienda social en México como espacio habitado”. *Revista científica viviendas y comunidades sustentables*, 11, 51-61. <https://doi.org/10.32870/rvcs.v0i11.192> (27 de octubre de 2022).

García, Manuel y Hernández, Gregorio (2019). “Obsolescencia y revitalización de un parque. Acción colectiva, cognición y ciudadanía en la apropiación del espacio público”. *Revista Eleuthera*, 20, 55-72. <https://doi.org/10.17151/eleu.2019.20.4> (14 de octubre de 2022).

Guadarrama, Gloria y Pichardo, Pamela (2021). “La apropiación y el uso del espacio público urbano. Los comunes en el parque urbano”. *Economía, Sociedad y Territorio*, 21(65), 2021, 57-85. <https://doi.org/10.22136/est2021167857-85> (23 de octubre de 2022).

Hernández, Elsa, (2018). “Apropiación juvenil: el caso del parque público en el fraccionamiento Valle de Puebla, y el ex ejido Puebla, Mexicali, B.C.”(tesis). Mexicali; Universidad Autónoma de Baja California. Facultad de Arquitectura y Diseño. <https://hdl.handle.net/20.500.12930/1696> (13 de octubre de 2022).

Hernández, Elsa, Franco, María y Capito, Sergio (2018). “Apropiación del espacio público: propuesta de abordaje metodológico desde la Etnosociología”. [Actas]. Ensenada: Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Centro Interdisciplinario de Metodología en Ciencias Sociales. En Memoria Académica. https://memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.12659/ev.12659.pdf (11 de octubre de 2022).

Instituto Mexicano de la Juventud. (2017). “¿Qué es ser joven?”. Gobierno de México <https://www.gob.mx/imjuve/articulos/que-es-ser-joven> (21 de septiembre de 2022).

Lamy, Brigitte (2019). “Sociología urbana: evolución y renacimiento”. *Quivera Revista De Estudios Territoriales*, 21(1), 9-26. <https://doi.org/10.36677/qret.v21i1.11610> (7 de octubre de 2022).

Magaña, Julio (2020). “Características de un buen espacio público”. IMPLAN Torreón. <http://www.trcimplan.gob.mx/blog/caracteristicas-de-un-buen-espacio-publico-ene2020.html> (4 de septiembre de 2022).

- Martínez-Valdés, Valentina, Silva Rivera, Evodia, y González Gaudiano, Edgar (2020). “Parques urbanos: un enfoque para su estudio como espacio público”. *Intersticios sociales*, (19), 67-86.
https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S200749642020000100067&script=sci_arttext (31 de octubre de 2022).
- Mejía, Mónica (2012). “Habitabilidad en la vivienda social en edificios para población reasentada. El caso de Medellín, Colombia”, *EURE* (Santiago), 38(114), 203-227.
https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612012000200008&script=sci_arttext (12 de octubre de 2022).
- Meneses-Reyes, Marcela y López-Guerrero, Jahel (2018). “Apuntes teórico-metodológicos para abordar la dupla jóvenes-espacio público”. *LiminaR*, 2018, vol. 16, no 2, 60-71.
<https://www.scielo.org.mx/pdf/liminar/v16n2/2007-8900-liminar-16-02-60.pdf> (30 de septiembre de 2022).
- Muñoz-Torres, Eloísa y Gutiérrez-Luna, Susana (2019). “Desvanecimiento de la frontera como límite: Imaginario del borde como espacio público físico y virtual”. *Revista de Arquitectura*, 21(2), 33-43, <https://doi.org/10.14718/RevArq.2019.21.2.2133> (4 de agosto de 2022).
- Petzold, Astrid. (2017). *¿Público para quién? La performatividad de los límites en el espacio público*. Puebla: UDLAP.
- Torre, Marina de la (2015). “Espacio público y colectivo social”. *Nova scientia*, 2015, 7(14), 495-510.
https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S2007-07052015000200495&script=sci_arttext (11 de septiembre de 2022).
- Sánchez-García, Raúl (2020). La reutilización lúdica del espacio urbano en tiempos de la COVID-19. *Sociología del Deporte*, 1(1), 25-28.
<https://www.upo.es/revistas/index.php/sociologiadeldporte/article/download/4999/4505> (31 de octubre de 2022).
- Sousa, Eduardo y Díaz, Adela (2015). “El espacio público como eje estructurador lugar de interacción y reconocimiento del otro”. *Urbano*, 18(32), 16-25.
<https://www.redalyc.org/pdf/198/19844017003.pdf> (2 de octubre de 2022).

Yup, Pablo y Álvarez, María (2021). “El concepto de juventud: una mirada desde la perspectiva generacional”. *Revista Científica De FAREM-Estelí*, 20–35.
<https://doi.org/10.5377/farem.v0i0.11605> (29 de septiembre de 2022)

Movilidad cotidiana y desalojos estructurales de los espacios urbanos a través del desarrollo económico en la zona oriente de Tultitlán, Estado de México.

Daily mobility and structural evictions from urban spaces in the eastern zone of Tultitlán, state of Mexico

*Jaqueline Flores Hervert**

Resumen: La zona oriente de Tultitlan de Mariano Escobedo, cuenta con diversos patrones estructurales en cuanto a espacios urbanos de flujo económico básico, es decir, los asentamientos urbanos son de carácter económico local; la zona presenta una alta densidad de población, así como una planeación de suelo insuficiente, por lo que muchos espacios de tipo 'suelo baldío' han sido elementos de recuperación en los últimos dos años y se han convertido en el centro de atención de diversos centros financieros y de comercio, por lo que el mercado inmobiliario funge actualmente un papel importante en el desarrollo económico y social de la zona.

Abstract: The eastern zone of Tultitlan de Mariano Escobedo has diverse structural patterns in terms of urban spaces of basic economic flow, that is, urban settlements are of local economic character; the zone has a high population density, as well as insufficient land planning, so that many 'vacant land' type spaces have been elements of recovery in the last two years and have become the center of attention of various financial and commercial centers, so that the real estate market currently plays an important role in the economic and social development of the area.

Palabras clave: gentrificación; movilidad urbana; análisis territorial; población; procesos urbanos; economía local.

Dichos sitios despojados y abandonados por distintos factores sociales se han convertido en el centro de atención de cadenas de servicios financieros o bien, de comercios especializados en el consumo económico de la población de bajo desarrollo, por lo que el mercado inmobiliario funge actualmente un papel importante en el desarrollo económico y social de la zona.

Una ciudad se conforma con distintos elementos geográficos que la distinguen de otras, sin embargo, estos elementos son parte de todas las ciudades, simplemente cada una los posee en distinta magnitud, es decir, se trata de espacios urbanos en donde predomina el comercio, la

* Licenciatura en Geografía. Facultad de Filosofía y Letras, UNAM. Ordenamiento y planificación territorial.

industria y distintos servicios, así como su distinción de otras por densidad poblacional, estatutos legales y otros elementos variantes.

Muchas ciudades son el resultado de la convergencia de varios procesos urbanos; allí se ubica el contenido de la geografía urbana que es estudiar las razones profundas que originan el paisaje urbano que se define en parte por negación del paisaje rural. Rastrear su evolución no es fácil como tampoco lo es hacer una tipología; sin embargo, se habla de tipos urbanos, por ejemplo, el de Europa Occidental, de los países desarrollados, de los subdesarrollados y otros modos de clasificarlas. Actualmente se reconocen cuatro generaciones distintas de ciudades:

1. Ciudades de primera generación: pertenecen a este tipo las ciudades más viejas (originadas en el Neolítico). Se hallan ubicadas en el Cercano Oriente, no fueron tocadas por el desarrollo industrial y crecen por efectos del movimiento natural de su población.

2. Ciudades de segunda generación: pertenecen a este tipo las ciudades nacidas en las épocas de los Grandes Imperios y en el Medioevo (ciudades amuralladas) localizadas en sitios estratégicos, preferentemente en Europa; algunas recibieron el impacto de la Revolución Industrial que las dividió en dos partes, la vieja y la nueva, un claro ejemplo de este tipo es la ciudad de Barcelona.

3. Ciudades de tercera generación: surgen en el Renacimiento y en la Edad Moderna, son el producto de la colonización europea, generalmente se ubican sobre las costas; se les encuentra en América, Asia y África. Por su situación algunas se desarrollaron vertiginosamente como es el caso de Nueva York, Buenos Aires y San Pablo. También varias de ellas fueron fundadas en el interior de los continentes, pero bien relacionadas con los puertos y a través de ellos con el exterior.

4. Ciudades de cuarta generación: pertenecen a países nuevos. Se puede decir que nacieron adultas, no conocen nada de la era preindustrial. Sus planos responden a directivas muy precisas con indicaciones acerca del uso del suelo urbano, por ejemplo, la plaza central, los edificios públicos en su entorno, las calles, el boulevard, los espacios verdes, el parque industrial, etc.

Gentrificación

Por otra parte, dentro de estos elementos desarrolladores de un espacio urbano, nos encontramos con elementos gentrificadores los cuales se encargan de reestructurar los espacios urbanos a modo

de darles un mejor uso, espacialmente nos encontramos con procesos de renovación de viejos centros urbanos mediante transformaciones materiales e inmateriales que han sido conducidas por agentes privados y/o públicos provocando el aumento del valor de las propiedades y el desplazamiento de la población

Estos elementos se reconocen a partir de que la gentrificación es liderada por los agentes inmobiliarios, así como la interrelación entre gentrificación las múltiples luchas vecinales. Son las dos vertientes que se estiman como apropiadas para evidenciar las consecuencias ocultas de las políticas urbanas contemporáneas y re-politizar los estudios urbanos desde un horizonte que se relaciona con las reivindicaciones ciudadanas. Esta idea preliminar manifiesta desde ya algunas de las dificultades y problemáticas que ocurren cuando un concepto desarrollado en otras geografías y en diferentes contextos se intenta adaptar y trasladar a las realidades urbanas se defiende que la gentrificación parece uno de los términos más hábiles y combativos para analizar los mecanismos estructurales que producen la exclusión socio-espacial en la ciudad neoliberal. Para defender ese argumento, iremos efectuando tres pasos. Primero, recapitulamos las relaciones entre capital, Estado y las políticas urbanas neoliberales, con el fin de caracterizar las fuerzas dominantes que se hallan detrás de los procesos de gentrificación.

Tal y como plantea Harvey (2008), entendemos que la gentrificación es más que la explotación de una renta de monopolio por parte de inversores y especuladores, ya que también comprende una serie de capitales culturales, relacionales y simbólicos que condicionan la eficacia de este tipo de procesos. En este sentido, y siguiendo las afirmaciones de Lees *et al.* (2008), la investigación de la gentrificación debe ser lo suficientemente flexible en sus múltiples perspectivas, para poder reflejar de manera transversal las mutaciones que acontecen en las ciudades del siglo XXI sugerimos hablar de gentrificación cuando las siguientes cuatro condiciones se cumplen:

1. la reinversión de capital en un espacio definido y un alza correspondiente del valor del suelo de ese espacio o en áreas colindantes;
2. la llegada de agentes con mayor capacidad de pago que los usuarios establecidos en ese espacio o en áreas colindantes;
3. cambios en las actividades y en el paisaje urbano controlados por los grupos que ingresan al territorio en cuestión;

4. el desplazamiento directo, o la presión indirecta para el desplazamiento, de grupos sociales de ingresos más bajos de los que entran.

Por las características de la zona de estudio, podemos definir que nos encontramos un espacio de total reinversión a través de la identificación de ciertos espacios que presentan desalojos generados por el desarrollo espacial y que son frecuencia se planifican y se llevan a cabo con el pretexto de servir al bien común, además, las medidas de compra del suelo urbano están justamente relacionadas con la renovación urbana o bien, la rehabilitación de espacios abandonados.

Tultitlán zona oriente

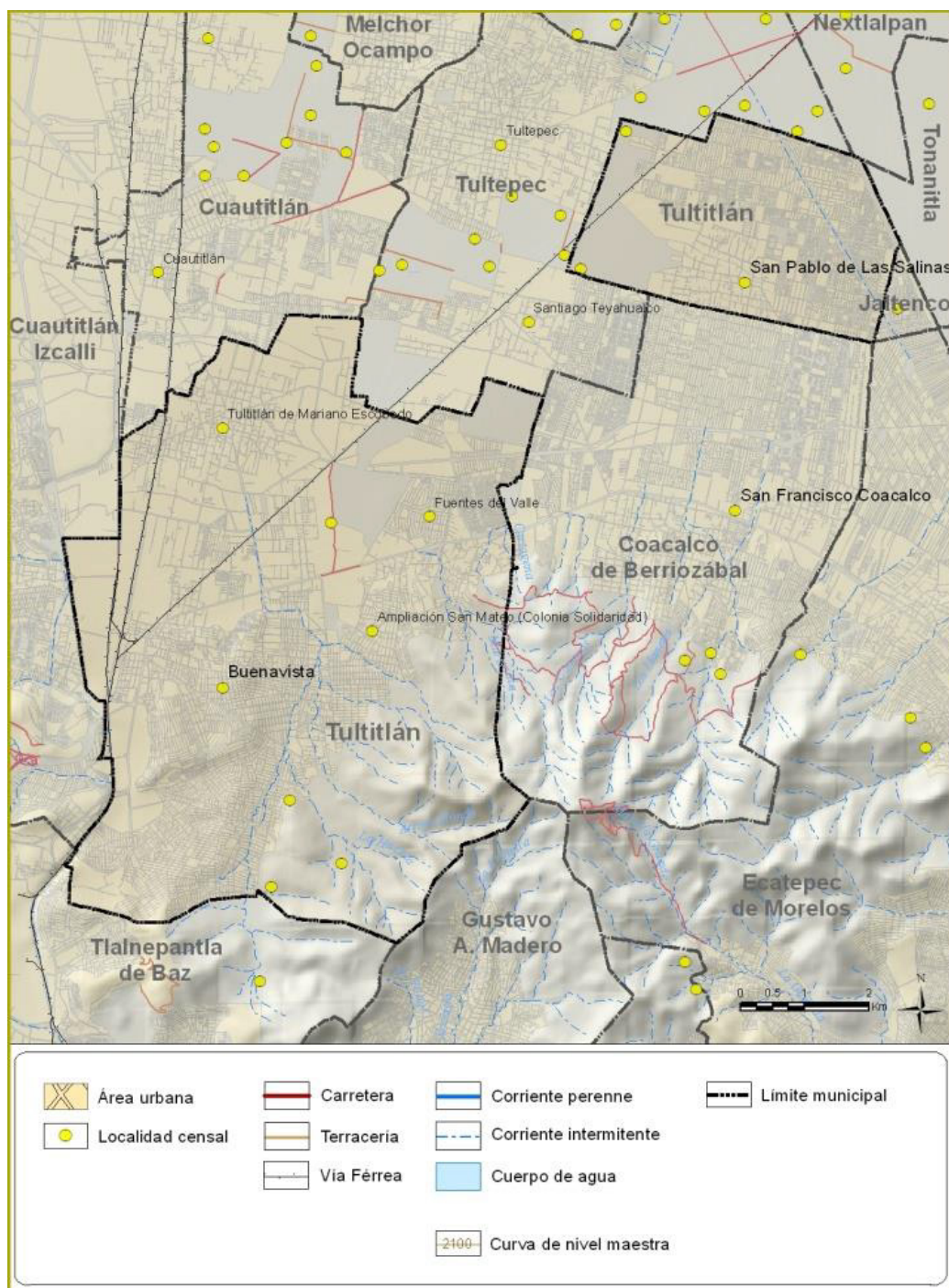
La zona de estudio a tratar se encuentra justo al oriente del municipio de Tultitlan de Mariano Escobedo en el Estado de México, destaca por ser una zona pequeña y con distintos procesos evolutivos en el uso de suelo y manejo de actividades económicas, así como en la búsqueda de un mejoramiento en cuanto a la movilidad cotidiana de las colonias que la distinguen.

Dentro de los datos fundamentales debemos tomar en cuenta que el municipio se encuentra dividido en dos zonas estructurales y con una planeación territorial distinta, sin embargo, el Gobierno del Estado de México y sobre todo del municipio se encarga de seguir realizando distintas acciones para promover un desarrollo social ordenado y sustentable. En el territorio, la expresión del paisaje actual es el resultado de los procesos físicos naturales y antrópicos que se han adecuado a través del tiempo, es primordial explicar las condiciones geológicas – geomorfológicas para poder brindar como servidor público un servicio estructural que conlleva modificaciones en el paisaje con el objetivo de mejorar la calidad de los servicios y vida de la zona.

La calidad de los resultados de los estudios territoriales depende en gran medida de la cantidad y calidad de la información empleada. El municipio cuenta actualmente, de acuerdo marco geoestadístico municipal del INEGI, con una superficie de 65.98 kilómetros cuadrados y está conformado por dos secciones: en la mayor se encuentra la cabecera municipal, la parte sur y suroeste, contando con una extensión de 53.25 kilómetros cuadrados. La segunda sección es la llamada isla municipal, localizada en la zona nororiente, la cual cuenta con 12.73 kilómetros cuadrados, en ella se localiza el pueblo de San Pablo de las Salinas y una gran cantidad de fraccionamientos, como son Granjas, Unidad Morelos Tercera Sección, Izcalli San Pablo, el

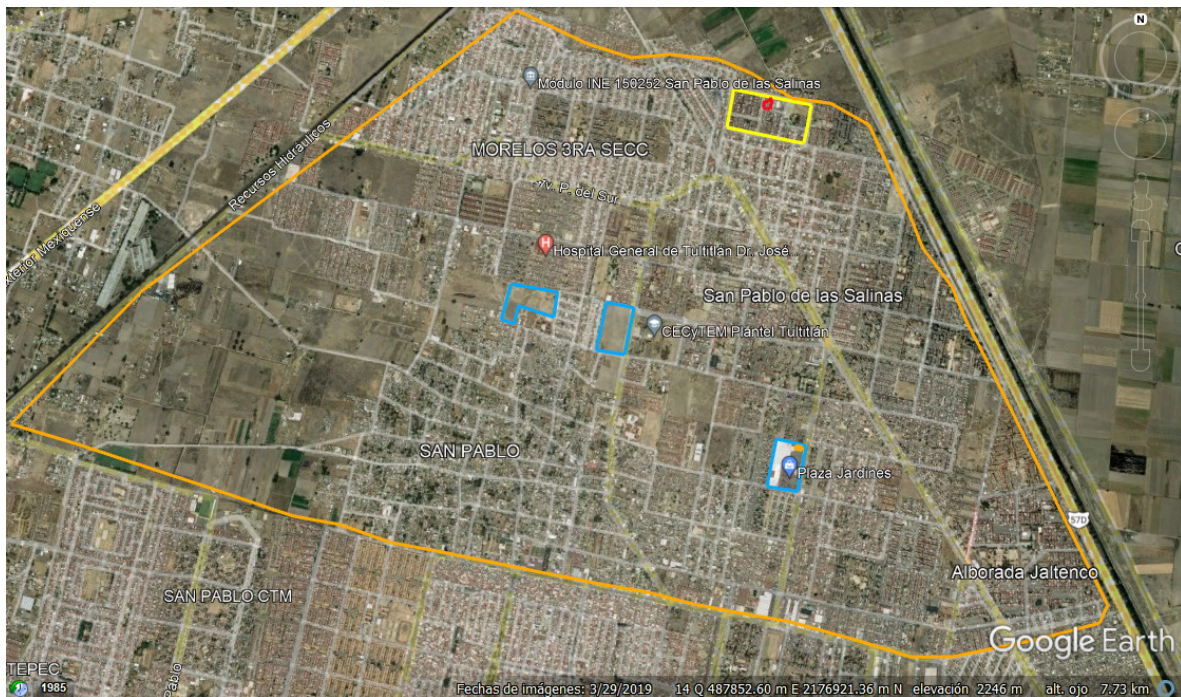
Kiosko, Alborada I, II, Alborada Jaltenco, entre muchos otros.

Mapa zona de estudio, Tultitlán Estado de México



Fuente: Atlas de riesgos del Municipio de Tultitlán, Estado de México. SEDATU 2012, GIESA

Imagen 1. Fotografía a través de imágenes de Google Earth con un polígono marcado en tono naranja representando el territorio que abarca la zona oriente de Tultitlán



Fuente: Google Earth.

Movilidad cotidiana

Toda ciudad, cuyas funciones son fundamentales para su área de influencia, crece. Dicho crecimiento se puede realizar preferentemente en tres formas: desarrollo vertical, aglutinación y extensión polinuclear o conurbación. La primera de ellas tiene lugar en el área céntrica de las grandes ciudades, debido al costo de los terrenos, la necesidad de estar en el centro y de contar con todos los servicios, en todo el mundo cada vez se construyen edificios más altos. En la aglutinación, que es la más simple, la gente construye en los bordes de la ciudad, pero cerca de los accesos ruterios, donde los terrenos son más baratos y donde seguramente no se cuenta con todos los servicios. P. Geddes (1915) acuñó el término de conurbación para denominar el área urbana.

Alrededor de los conjuntos habitacionales se constituyen núcleos de población relativamente aislados entre sí, similares a una urbanización cerrada, ubicados en la periferia cada vez más lejana de las metrópolis. Este esquema no permite la articulación territorial, ni favorece la generación de los espacios de vida porque implica largos desplazamientos cotidianos de las

personas, altos costos económicos y largo tiempo de traslado de la residencia (origen) a los lugares de trabajo, estudio, ocio, etc. (destino). El sistema de transporte existente tampoco favorece una integración funcional de los residentes y sí dificulta la adaptación de los nuevos residentes al entorno local (2).

Desalojos estructurales

Los desalojos de estructuras urbanas se tratan como su nombre bien lo dice del desplazamiento del ocupante de dicho lugar a otro, es decir, el inmueble se resguarda como un equipo urbano vacío, estos estudios se basan en un análisis de dichos hechos ocurridos, existe por una parte la posibilidad de que dichas prácticas de desalojo se desarrolle de manera violenta por muchas situaciones a su alrededor incontrolables, la práctica del desalojo forma parte de las actuaciones cotidianas de diferentes actores que intervienen de manera social, en algunas otras ocasiones nos podemos encontrar con acciones políticas que determinan el uso del territorio. El desarrollo de este análisis urbano determina distintos factores sociales que a lo largo de los años en el desarrollo de un territorio se constituye una estrategia de invisibilización de conflictos socio-territoriales, es decir, como primera instancia ponemos el acceso y limitación al trabajo en todos los campo, sobre todo si estamos hablando de zonas marginadas y desprovistas de ciertos servicios, por ende, por contar una zona con elementos económicos limitados, los grandes espacios se ven obligados al desalojo o en todo caso la creación de sus servicios, sin embargo, esta consideración aunque no nos enfocamos tanto en esas características, podemos determinar también que el espacio público dentro del ámbito del negocio exclusivo, coloquialmente conocidos como “comerciante” “pequeño local” “emprendedor” de formas específicas impiden el desarrollo de las actividades “no reguladas” con las que sobrevive una población con ciertas características económicas.

Estos espacios nos hablan de una constante renovación a través de intervenciones planificadas y estratégicas de la estructura social urbana, como menciona David Harvey, se genera un proceso de acumulación de capital que es capaz de producir un incremento de las diferencias de acceso y permanencia en las actividades económicas de una zona, en este sentido una o más colonias que comparten las mismas características dentro de su auge y desarrollo urbano cotidiano, (Harvey cita algunas de estas nuevas formas de aparar recursos para acumulación de capital, a

través de la apropiación del espacio y sus recursos, de esta manera se obtiene una igualdad necesaria para la propia operatividad del sistema.

Para analizar el desarrollo estructural de la zona, fue necesario obtener una serie de capturas de pantalla a través de la plataforma google earth, así como una compilación de fotografías para notar y determinar los cambios que se han hecho en el uso de suelo de la región:

Imagen 2. Edificio abandonado hace un par de años por cuestiones económicas y de violencia en la zona, foto tomada de google earth

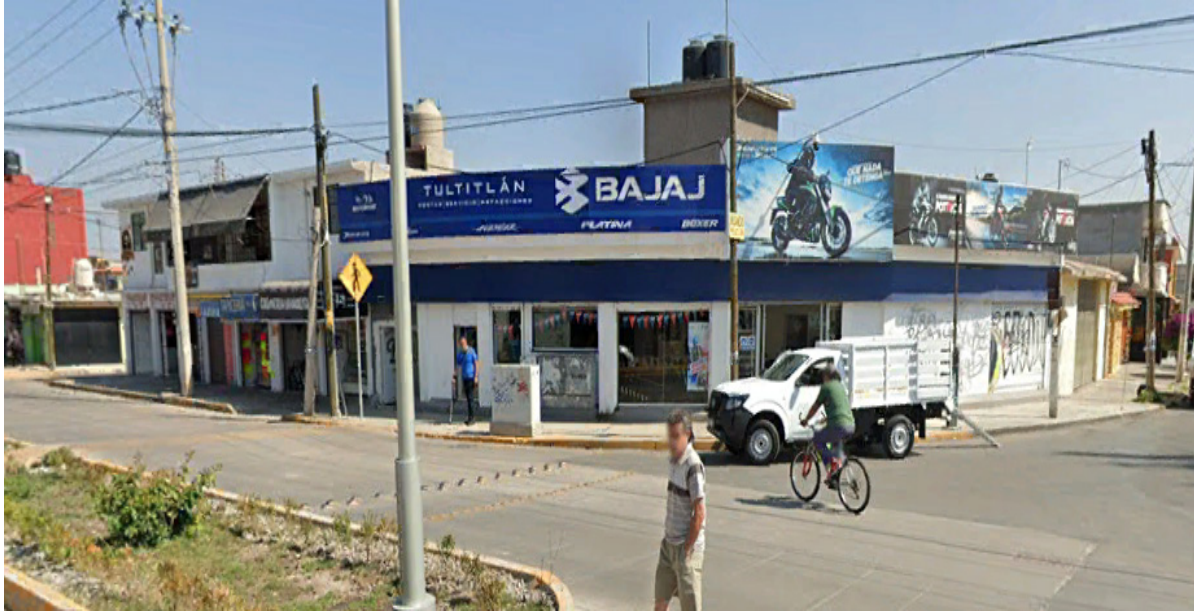


Fuente: Google Earth.

La imagen 2 nos muestra el primer espacio estructural que fue abandonado por cuestiones de violencia e inseguridad en la zona, hace un par de años este lugar era usado para satisfacer la economía local de la zona, para ser más específicos, hablamos de un espacio de venta de ferretería en general, las cortinas de lámina azul abarcaban toda la estructura local, como se mencionó antes, el espacio fue desalojado por cuestiones delictivas, ya que el dueño se veía en la necesidad de pagar a cambio de “protección”, sin embargo, llegó un momento en que decidió no seguir con dicho trato.

Hasta la fecha el espacio se encuentra abandonado y no ha llegado quien desee ocuparlo.

Imagen 3. Local “bajaj” encargado de la venta de artículos de motos, foto tomada de google Earth

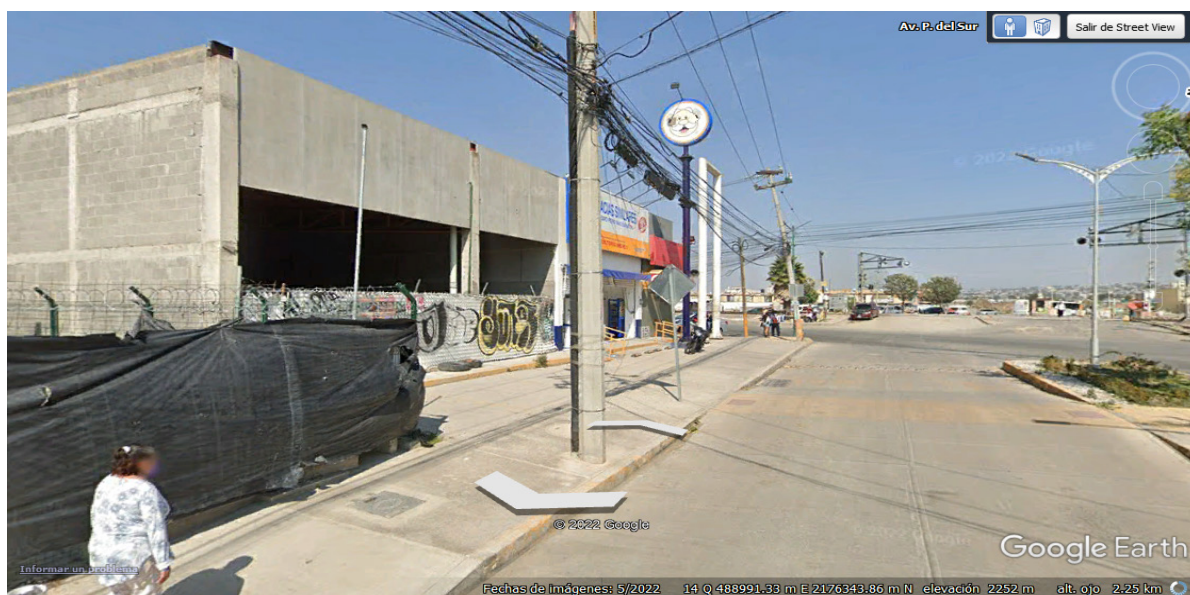


Fuente: Google Earth.

En la imagen 3 nos encontramos con nuestro segundo espacio estructuralmente, el cual no tiene más de dos años que se le dio inauguración a esa tienda, anteriormente encontrábamos una tienda Oxxo, sin embargo, por las mismas cuestiones delictivas, ya que el espacio era usurpado de manera continua, decidió ser un espacio más en desalojo y hace meses se recuperó de esta manera, lleva meses en funcionamiento.

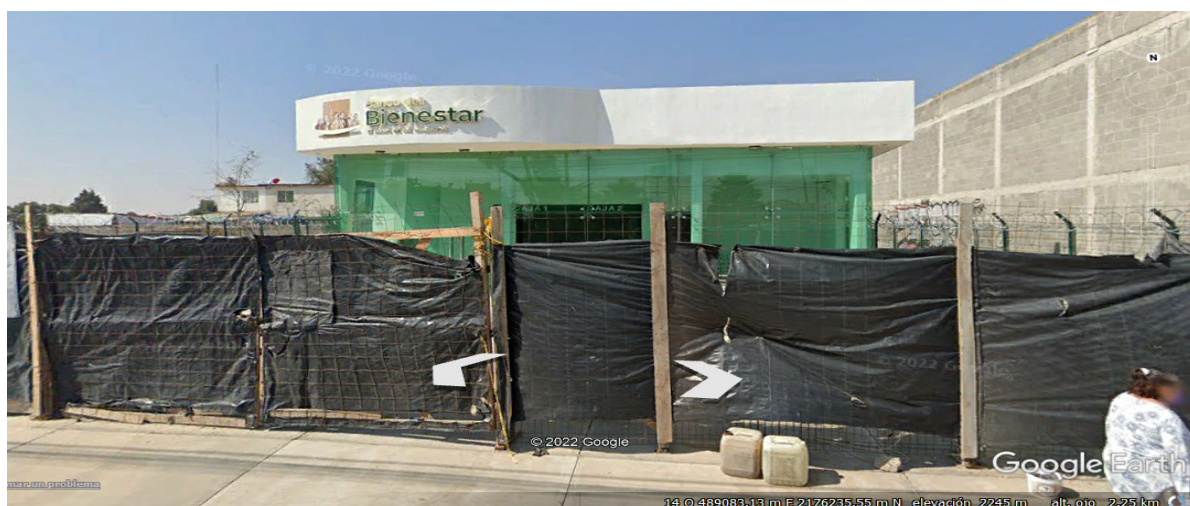
Por supuesto esta estructura antes de ser parte del Banco Bienestar, nos encontrábamos con un espacio de uso de suelo de tipo baldío, permaneció así durante muchos años hasta que se puso a la venta y renta dicho suelo y a lo largo de dos años han llegado a instalarse distintos consorcios con el fin de brindar un mejor desarrollo económico a la zona oriente ya que esta aún se encuentra muy falta de servicios. En la imagen 5 podemos apreciar la obra cuando aún no se encontraba terminada y en la imagen 6 apreciamos ya de manera funcional dicha estructura.

Imagen 4. Estructura en construcción, se desconoce cuál es su destino económico para la zona. Foto tomada de Google earth



Fuente: Google Earth.

Imagen 5. Banco del Bienestar antes de ser inaugurado, foto tomada de Google Earth



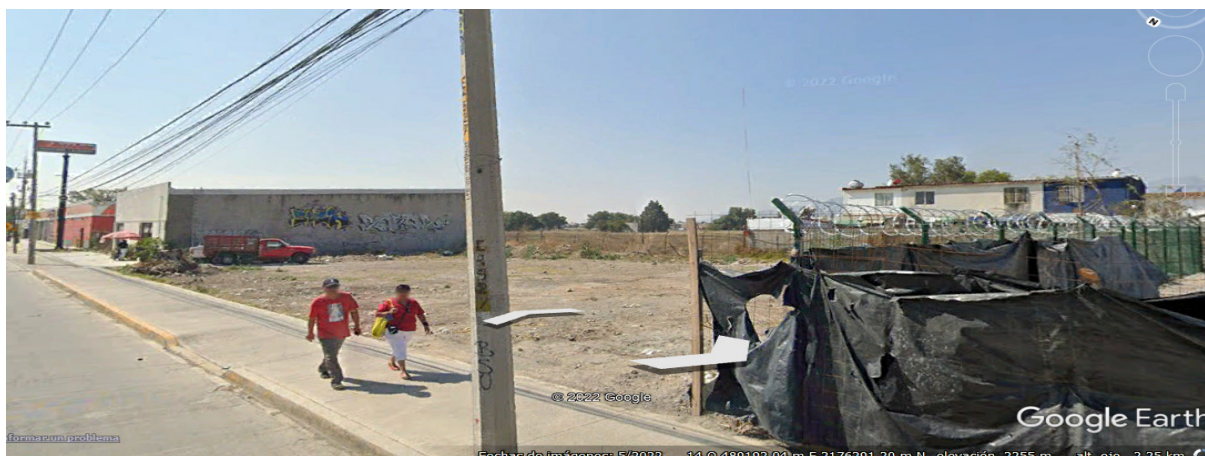
Fuente: Google Earth.

Imagen 6. Banco del Bienestar ya en funcionamiento



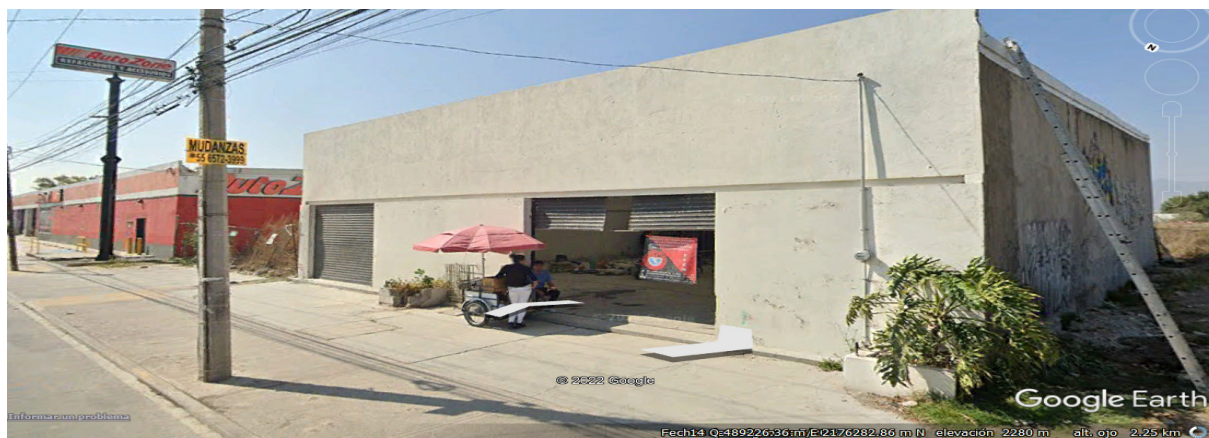
Fuente: Google Earth.

Imagen 7. Terrenos de tipo “baldío” en espera de futuros usos en el suelo a través de consorcios



Fuente: Google Earth.

Imagen 8. Anterior terreno baldío de la imagen 7 en uso constructivo, imagen a través de Google Earth



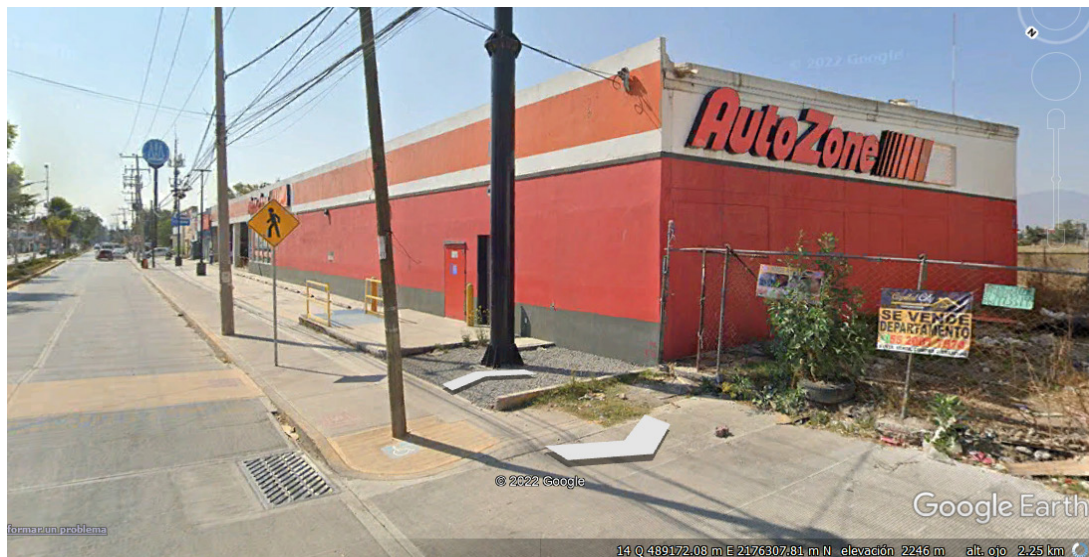
Fuente: Google Earth.

Imagen 9. Estructura que representa a la imagen 7 y 8 antes de ser concluida para dar servicio a la comunidad, un ejemplo más de desalojo y ocupamiento estructural de los espacios urbanos



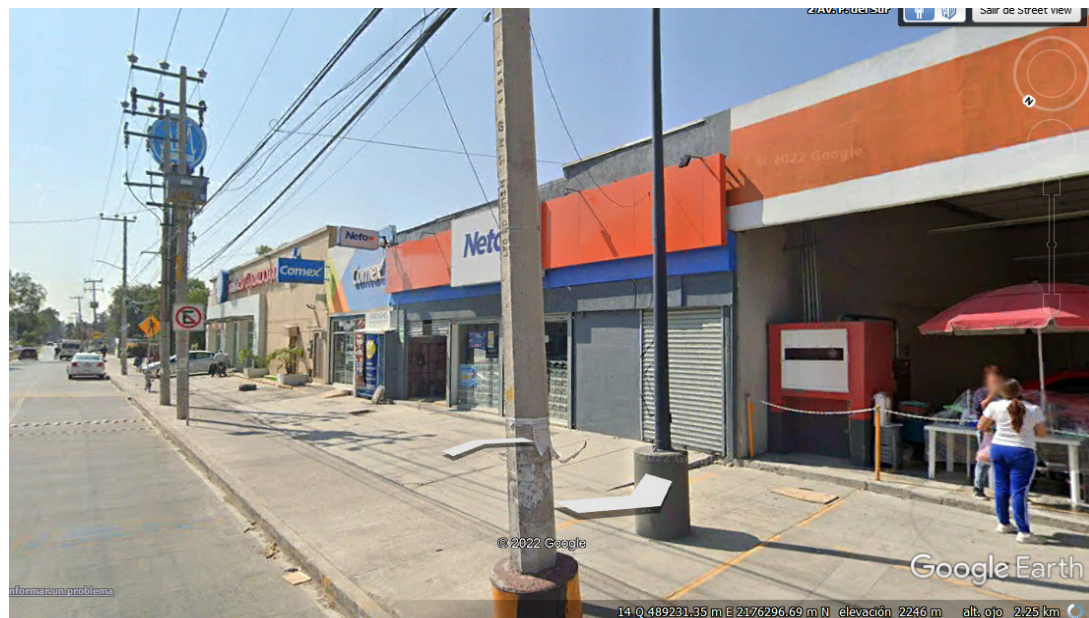
Fuente: Google Earth.

Imagen 10. Tienda “Autozone” parte de la misma liga de terrenos en venta para consorcios de servicio al público. Foto sacada de Google Earth



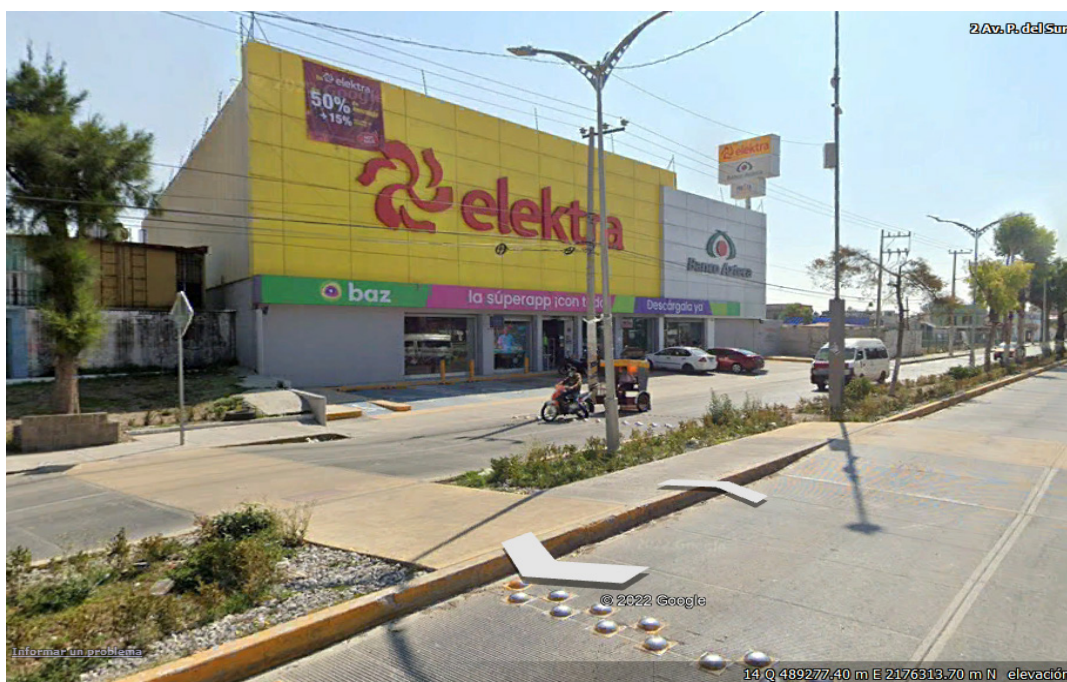
Fuente: Google Earth.

Imagen 11. Tiendas “Neto” y “Farmacia Guadalajara” con el mismo factor de uso de suelo, procesos de gentrificación y desalojos estructurales, así como ocupamiento y equipamiento de la zona. Foto tomada de Google Earth



Fuente: Google Earth.

Imagen 12. Banco Azteca y Elektra en funcionamiento en las orillas de la zona oriente de Tultitlán. Foto tomada a través de Google Earth



Fuente: Google Earth.

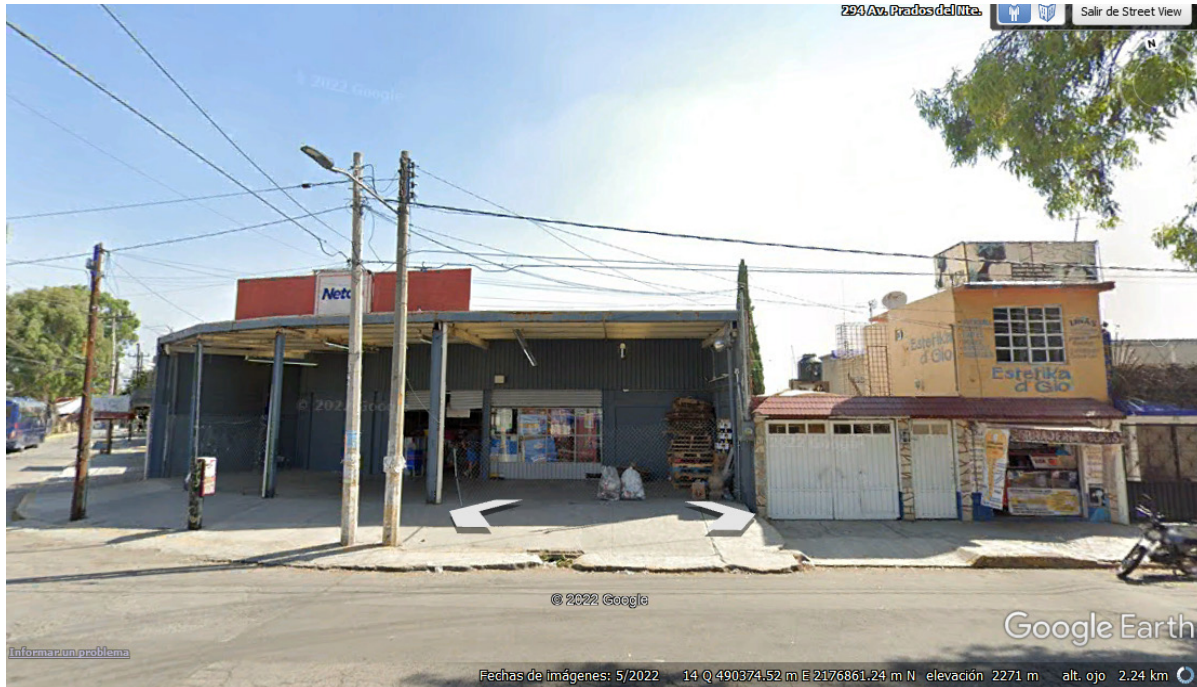
Imagen 13. Cadenas de autoservicio “oxxo”. Foto tomada a través de Google Earth



Fuente: Google Earth.

Imagen 14. Una más de las Tiendas “Neto” que persisten en la zona oriente de Tultitlán, otro ejemplo de espacios abandonados y ocupados e invertidos en servicio básico al público.

Foto tomada a través de Google Earth



Fuente: Google Earth.

Como lo vimos en las imágenes anteriores, 7- 14 estas tiendas grandes de economía local como el AutoZone, Elektra, Banco Azteca, Banco del Bienestar, Neto, así como Oxxo, entre otras, son claros ejemplos del desarrollo económico de la zona, dentro del análisis territorial de manera meramente indagatoria podemos observar y darnos cuenta de los elementos estructurales y económicos que se encuentran a nuestro alrededor. Es de gran importancia notar de manera radical los cambios estructurales que se realizan en el lugar donde más nos desarrollamos socialmente, ya que de esta manera, como individuos podremos tener una correcta o más cercana idea de cómo será en un futuro el funcionamiento de la sociedad y economía a nuestro alrededor, por otra parte, como se mencionó arriba, gracias a estos factores de modificación de la estructura urbana, podemos determinar si en algún momento sigue siendo conveniente radicar en el mismo lugar o tomar la decisión de migrar, ya que también hay que tomar en cuenta que estas modificaciones del espacio urbano están completamente relacionadas con la movilidad de la zona, puesto que; dentro de un

elemento meramente económico, como individuo, trabajador y buscador de servicios diarios, nos vemos en la necesidad de ocupar de manera concurrida dichos espacios en transporte ya que no todas las comunidades de la zona oriente se encuentran cerca de dichos servicios, sin embargo y como ventaja comunitaria, la movilidad cotidiana de la zona esta completamente bien abastecida para el fácil traslado de personas.

Finalmente, el sujeto del desalojo se construye a partir de la hipótesis del investigador, es decir, es posible que se produzca una constante estrategia de omisión, en este caso del sujeto desalojado de dicho espacio, sin embargo, de manera social constructiva se produce soluciones efectivas que predominan por supuesto en la expulsión y diferenciación de un espacio y otro. De este modo los sujetos involucrados se enfrentan en dicha problemática para dar una perspectiva sustentada por el uso de ese espacio.

Bibliografía

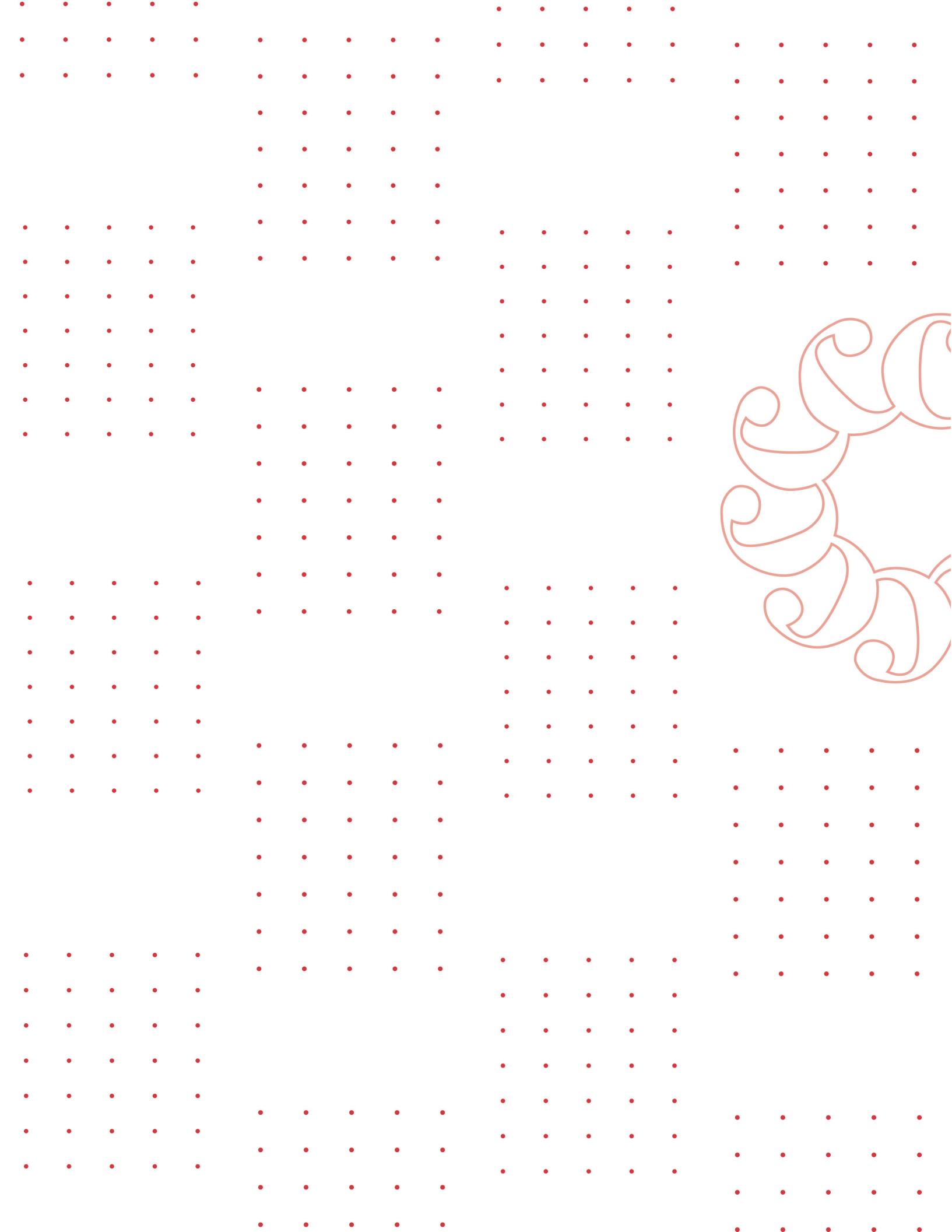
Harvey, David. “Derecho a la ciudad”. New Left Review, 2008, n° 55, p.23-40

Lefebvre, Henry. Derecho a la ciudad.1976. Barcelona

Topalov, Cristian. La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis. 1979. Edicol. México

Ligas consultadas:

https://tultitlan.gob.mx/images/2022/DocMejoraregulatoria/ActasDeComitesInternos/DIPPE/3a_COMITE_INTERNO_DIPPE.pdf





Consejo Mexicano de Ciencias Sociales, A.C.
Sede: Centro de Investigaciones Interdisciplinarias en
Ciencias y Humanidades, UNAM
Torre II de Humanidades 6° piso
CU, CDMX, México
Tel. (55) 5623-0442

Instituto de Investigaciones Económicas, UNAM
Circuito Mario de la Cueva, Ciudad Universitaria,
CDMX, México C.P. 04510

