

UNIVERSIDAD  
AUTÓNOMA  
METROPOLITANA  
Casa abierta al tiempo



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA

*Unidad Azcapotzalco*

DIVISIÓN DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES

*Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas*

**LA PERCEPCIÓN VECINAL ACERCA DE LOS GRANDES PROYECTOS  
INMOBILIARIOS: EL CASO DE CIUDAD PROGRESIVA EN XOCO.**

María Teresa Padrón Álvarez

*Tesis para optar por el Grado de Maestra en Planeación y Políticas Metropolitanas*

*Miembros del Jurado:*

Dra. María Teresa Esquivel Hernández

*Director*

Dra. María Cristina Sánchez Mejorada Fernández-Landero

Dr. Víctor Delgadillo Polanco

México, D. F., Diciembre de 2015

**Esta tesis fue elaborada con el apoyo económico de Conacyt.**

## **Agradecimientos.**

A mi familia por comprender los momentos difíciles que conlleva la realización de una tesis, por llenarme de consejos, apoyo, ánimo, compañía, amor y nunca abandonarme en este largo camino.

A la Universidad Autónoma Metropolitana por formarme como persona e investigadora.

A la Dra. María Teresa Esquivel Hernández por guiarme en este viaje académico y brindarme siempre la atención, el tiempo, la paciencia y las herramientas para terminar mis estudios con éxito.

A los Doctores María Cistina Sánchez Mejorada y Víctor Delgadillo por su importante aporte en el desarrollo de esta tesis y por ser partícipes en mi crecimiento personal y profesional.

A todas las personas que participaron e hicieron posible este trabajo, les agradezco infinitamente el confiar en mí y brindarme su apreciable apoyo.

Y finalmente, hago un absoluto agradecimiento al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología por brindarme los recursos para realizar esta investigación y por regalarme la oportunidad de estudiar en el extranjero.

**Palabras clave:**

Globalización, pueblos urbanos, megaproyectos, conflicto urbano, movilización colectiva.

**Resumen:**

En el presente trabajo se desarrolla un estudio de caso, que tiene como escenario uno de los pueblos urbanos que aún existen en la Ciudad de México: Xoco. Este territorio posee una de las 11 zonas patrimoniales localizadas en la Delegación Benito Juárez que, a pesar de las continuas transformaciones urbanas, aún conserva su riqueza identitaria y su valor histórico.

El periodo de tiempo en el que se contextualiza este trabajo es, de la década de 1980, a la fecha, ya que desde entonces, este territorio ha recibido una fuerte presión de cambio de uso del suelo que, progresivamente ha promovido su destrucción física, simbólica y social. Fue en el año 2000, Xoco se convirtió en un escenario importante de grandes proyectos urbanos, derivados de la globalización, que pretendieron revalorizar el suelo, al generar un cambio en las densidades y usos de la zona. En este tenor, en 2008 llega el megaproyecto *Ciudad Progresiva*, cuyo principal objetivo fue desarrollar una Torre de 60 niveles, destinada a promover vivienda, oficinas, comercios y servicios de lujo, acción que detonó un fuerte conflicto urbano entre los habitantes de la zona y los desarrolladores del proyecto que, a la fecha no ha podido ser conciliado por las autoridades de la ciudad.

El presente trabajo describe el impacto físico, social y simbólico en espacios locales e intenta comprender ¿Por qué hay un rechazo ciudadano a la construcción de megaproyectos? Partiendo del supuesto de que las identidades colectivas marcan pautas de aprobación y desaprobación hacia tendencias de la globalización.

El aporte de este trabajo es que, a pesar de que Xoco posee una identidad fragmentada y compleja, producto de la globalización económica, que ha avanzado en detrimento de las identidades colectivas tradicionales, también ha inducido el surgimiento de identidades modernas interesadas en conformarse como una ciudadanía activa, informada e interesada en lo público y en la exigibilidad y el cumplimiento de los derechos ciudadanos, capaz de incidir en la creación de mecanismos de inclusión social y transparencia en la toma de decisiones en materia de desarrollo urbano.

## ÍNDICE

<b>Introducción .....</b>	<b>4</b>
<b>Capítulo I. La ciudad neoliberal y los grandes proyectos urbanos: la planeación urbana regida por lógicas de mercado .....</b>	<b>16</b>
1.1 Tipología y dimensión territorial de la globalización.....	16
1.2 La ciudad y la centralidad globalizadas.....	18
1.3 Las intervenciones urbanas en la era de la globalización: los desarrollos de usos mixtos.....	19
1.4 La Ciudad de México en la era global.....	21
1.4.1 El reciclamiento urbano: la lógica de planear por proyectos.....	22
1.4.2 Marco operacional: instrumentos de planeación que rigen en la Delegación Benito Juárez (2005).....	24
1.4.3 Nuevos modelos de inversión privada asociados al modelo de planeación urbana: los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (Fibras).....	30
<b>Capítulo II.- Transformaciones sociales y urbanas ante la decadencia: el caso de Xoco en la delegación Benito Juárez.....</b>	<b>34</b>
2.1 Características sociodemográficas y urbanas.....	35
2.1.1 Origen y evolución histórica.....	35
2.1.2 Rasgos identitarios.....	39
2.1.3 Población y vivienda.....	44
2.1.3.1 Resultados sociodemográficos de la encuesta del proyecto Hábitat y Centralidad.....	46
2.1.4 Usos de suelo en Xoco.....	53
2.2 Antecedentes del mercado inmobiliario.....	53
2.1.5 Tipos de poblamiento y dinámica del mercado inmobiliario en Xoco.....	56
2.1.5.1 Ciudad progresiva .....	60
2.1.5.2 City Towers.....	64
<b>Capítulo III. Del rechazo social por las transformaciones del espacio urbano a la movilización colectiva por la defensa del territorio.....</b>	<b>66</b>
3.1 Cronología, hechos y actores del conflicto sucesos y actores del conflicto.....	66
3.2 La identidad colectiva en Xoco: hacia la construcción de una acción-movilización vecinal.....	72
3.3 Percepción negativa de la construcción de vivienda.....	74
3.4 La percepción positiva de la construcción de más vivienda.....	89
3.5 La movilización colectiva por la defensa del territorio.....	92
3.6 Fragmentación social y conflictos internos: los vestigios de una participación ciudadana sin trascendencia.....	95
<b>Conclusiones .....</b>	<b>102</b>
<b>Bibliografía.....</b>	<b>108</b>
<b>Fuentes.....</b>	<b>114</b>
<b>Anexos.....</b>	<b>120</b>

## Introducción

La era actual se caracteriza por la omnipresencia de la globalización, las políticas neoliberales y el dominio de las lógicas del mercado y se distingue de las anteriores etapas de acumulación capitalista por estar orientada hacia procesos casi automáticos de reactivación económica que poseen una representación territorial y claras manifestaciones de privatización de los espacios urbanos.<sup>1</sup> En este sentido, la ciudad, vista desde la perspectiva de la globalización económica, lleva necesariamente a cuestionar la planeación urbana y la influencia de los ciudadanos sobre las decisiones económicas y políticas. La perspectiva del conflicto urbano da cuenta de una ciudad en disputa en la que la planeación urbana se encuentra al margen del orden, la legalidad urbana y los instrumentos regulatorios que, hoy se sabe, están regidos por intereses y liderazgos económicos.

Los grandes proyectos urbanos (GPU) parecen ser el rasgo distintivo del desarrollo urbano actual en América Latina. La búsqueda del *regreso a la ciudad construida* ha sido en muchos casos, la excusa para emprender lógicas de promoción, privatización y especulación del suelo en las que los GPU figuran como actores protagónicos. Fernando Carrión considera que existe una contradicción en este modelo al que llama *glocalización* ya que, en la medida en que América Latina ha buscado regresar a la ciudad construida, ha hecho una *introspección cosmopolita* caracterizada por lógicas de expansión e internacionalización del capital en la centralidad urbana (Carrión, 2012: 522).

Los GPU nacen como estrategias de revitalización urbana en áreas relegadas, potenciales de reciclamiento urbano que incorporan la participación de autoridades locales, empresas, usuarios e inversores nacionales y extranjeros en lógicas de marketing urbano que extraen elementos del modelo de ciudad compacta. Ejemplos en América Latina son: “el Trolebús en Quito y el Transmilenio en Bogotá, la Costanera en Santiago o los ejes viales en México y Buenos Aires...” (Ibid).

La tipificación es amplia. Van desde grandes proyectos residenciales, de infraestructura vial y de transporte, turísticos y de esparcimiento, hasta clínicas, hospitales, hoteles, centros de atracción tecnológica. La nueva tendencia en megaproyectos son los desarrollos de usos

---

<sup>1</sup> En la Ciudad de México, una de las manifestaciones del régimen económico neoliberal se tradujo en la firma del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) en 1994.

mixtos que pretenden concentrar diferentes funciones en un mismo proyecto: vivienda, centro comercial y de servicios.

No obstante, la descontrolada presión inmobiliaria suscitada a principios del siglo XXI en la Ciudad de México, ha desatado una fuerte preocupación social, al estar envuelta en decisiones económicas y políticas que pasan por encima de la ley y terminan en embrollos y conflictos de interés, llenos de irregularidades y corrupciones urbanísticas que atentan no solo contra el ambiente y las estructuras sociales y culturales que poseen un valor simbólico e histórico, sino también contra los derechos sociales de los habitantes de la ciudad.

En la Ciudad de México hay una amplia variedad de GPU: La Supervía Poniente, la Arena Ciudad de México y el Foro Estadio en Azcapotzalco, el Acuario de Xochimilco, la Ciudad del conocimiento, Biométrópolis, la Línea 12 del Metro en Tláhuac, el Parque Reforma Social en Miguel Hidalgo (*Contralínea*, 27 de marzo 2011), el Cetram el Rosario, la Torre del Bicentenario, el proyecto Médica Sur en Tlalpan, el Acuario Nacional en Xochimilco, el remozamiento de la Zona Rosa, la venta de calles a particulares, entre ellas Doctor Manuel Gutiérrez Zavala a Grupo Televisa, Tres Picos y Lord Byron en Polanco, la Calle Enrique Rebsamen en la colonia Narvarte, y recientemente, “El deprimido” en Mixcoac y el tren interurbano México-Toluca.<sup>2</sup>

No obstante, muchas de estas intervenciones urbanísticas se han realizado al margen de la ley y normatividad urbana vigentes y se presentan como esquemas completamente desregulados, ya que no aparecen en planes ni programas de desarrollo urbano y tampoco se tiene acceso a información pública sobre ellos. Estas dinámicas tendencialmente disfuncionales, han llevado a los actores sociales a inmiscuirse en procesos de reivindicación, confrontación y negociación con diferentes actores económicos y políticos.

En la identidad social urbana se articulan aspectos fundamentales de la vida social para el desarrollo de la democracia, la conformación de la ciudadanía y el proyecto de futuro de toda comunidad (Portal, 2003: 45). Así, a nivel local se puede observar la aparición de lógicas protagonizadas por los actores sociales, que responden esos desequilibrios urbanos: la ciudad vista como espacio de construcción de ciudadanía y defensa del

---

<sup>2</sup> La mayor parte de la literatura aborda la cuestión de los grandes proyectos urbanos como ejes de la transformación socio espacial y económica pero no trata acerca de desarrollos de usos mixtos como elementos más concretos de intervención urbana que también ilustran la nueva naturaleza global del desarrollo urbano local.

patrimonio colectivo, en la que predominan formas de integración del espacio urbano, prácticas sociales, religiosas y políticas que hacen que los habitantes generen referencias de identidad, nuevos usos de lo público y nuevas formas de apropiación de lo local.

La literatura sobre globalización proporciona un poderoso marco conceptual para analizar e interpretar las principales causas que han conducido a multiplicar estos nuevos artefactos urbanos en la mayoría de las grandes metrópolis ya que sirve de base para entender como el suelo se ha convertido en fuente principal de riqueza y especulación económica, generando nuevos patrones de consumo y múltiples transformaciones socio-espaciales.

La legislación urbana en materia de participación ciudadana y desarrollo económico ha sido modificada en reiteradas ocasiones, menoscabando los derechos de los habitantes de pueblos urbanos y poniendo en peligro su riqueza material e inmaterial a través de adaptaciones que cambian la jerarquía de pueblos a la de colonias urbanas.

En la Ciudad de México, el auge de proyectos inmobiliarios en las áreas centrales surgió a partir de la disposición oficial del Bando 2 y de la Norma 26. No obstante, también ha habido un auge de venta y renta de departamentos de lujo. Según un informe de la consultora inmobiliaria Tinsa (2014), el 70% de los departamentos iniciados en el segundo semestre del año 2014, son de vivienda residencial plus y se encuentran en las delegaciones Benito Juárez, Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Cuajimalpa. Este modelo de vivienda, pretende atraer a los estratos socioeconómicos más altos de población a vivir a la ciudad, ya que alcanza un precio de más de 2 millones 300 mil pesos. Se puede decir entonces que, las políticas públicas hasta ahora no hicieron más que favorecer a los megaproyectos, promoviendo los cambios de uso del suelo, diseñando y produciendo infraestructuras para facilitar las actividades generadas (Audefroy, 2008: 61).

Gran parte de la oposición ciudadana a la construcción de proyectos inmobiliarios se vincula a evitar las transformaciones del entorno urbano y la disminución de espacios públicos, aunque también se asocia a detener la excesiva violación a la normatividad urbana, provocada por el auge de la redensificación de las áreas centrales, dando mayor presencia al sector privado en la escena habitacional de la ciudad. Según la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT), las tres principales denuncias ciudadanas en 2013 fueron: violaciones al uso de suelo (353 casos), ruido y vibraciones (204) y afectaciones a áreas verdes en zona urbana (139). Los primeros cinco lugares de incidencia son las delegaciones Álvaro Obregón (115), Cuauhtémoc (98), Benito Juárez (81), Coyoacán (70)

y Miguel Hidalgo (61). Además, a partir de 2010, año en que se impulsó una nueva Ley de Desarrollo Urbano, las demandas ciudadanas de esta naturaleza se incrementaron en un 70% (en 2009 la cifra fue de 1, 471 quejas y un año después fueron 2 mil 501) (*Proceso*, 20 de abril de 2013). En este contexto es en el que se inserta la ejecución de *Ciudad Progresiva* en la Ciudad de México.

En 1980 en Xoco se consolida un cluster cultural conformado por la Cineteca Nacional construida en 1984, el Instituto Mexicano de la Radio en 1985 y otro tipo de obras comerciales, financieras y de comunicaciones como la construcción del Grupo Financiero Bancomer, inaugurado en 1982, la estación Coyoacán de la línea 3 del Sistema de Transporte Colectivo Metro en 1983 y el Centro Comercial Coyoacán en la década de 1990.

En el 2000 Xoco enfrenta un auge inmobiliario y, es el 2 de diciembre del 2008 cuando el Fideicomiso HSBC solicita la aplicación de un Polígono de Actuación Privado para los predios ubicados en avenida Universidad 1200 y avenida Real del Mayorazgo 130 que, en conjunto forman una extensión de 12 ha. Este último predio anteriormente fue utilizado como estacionamiento del Centro Bancomer, no obstante, el Polígono de Actuación planteó construir siete edificios, el mayor de 60 niveles, conocido como Torre Mitikah.

A pesar de que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la delegación Benito Juárez del año 2004 establece una zonificación de H/3/20/B<sup>3</sup> (habitacional de 3 niveles con 20% de área libre y densidad baja), el polígono fue aprobado. Esto desencadenó un descontento vecinal en Xoco cuya oposición se hizo manifiesta en enero de 2012, cuando la iglesia del pueblo, sufrió afectaciones estructurales a causa de la cercanía del proyecto y de la fase de retroexcavación en el que este se encontraba.

La amenaza que representa este gran desarrollo para Xoco, se traduce en impactos demográficos y económicos, sociales y culturales<sup>4</sup>. Los barrios y pueblos céntricos constituyen escenarios de mayor longevidad en la historia de la ciudad y, por tanto, de mayor apego/ arraigo y pertenencia por parte de los sujetos que los *viven*. No obstante, los nuevos instrumentos de la planeación urbana, orientados hacia la generación de proyectos localizados en el espacio urbano, representan la fórmula de desarrollo económico

---

<sup>3</sup> Sobre equipamiento específica: E/6/25; E/4/90; E/4/25

<sup>4</sup> Tan solo en términos demográficos, la obra supone un incremento de más de 10,000 habitantes (Excélsior, 2014) cuando, según una estimación propia a partir del Censo de Población y Vivienda del 2010, hasta ese año habitaban 7,310 personas en Xoco.



empleada por autoridades y sector empresarial que, en la práctica ha sido un impedimento para la permanencia y estabilidad social de pueblos originarios y sus habitantes tradicionales.

Por tanto, las preguntas de investigación a resolver en este trabajo son: ¿Por qué hay un rechazo ciudadano a la construcción de megaproyectos?; ¿En qué consistió el conflicto urbano y la movilización colectiva a partir de la construcción de *Ciudad Progresiva* en Xoco?; ¿El hecho de que los habitantes de Xoco se movilicen, implica que comparten una misma identidad colectiva?; ¿se puede afirmar que éste tipo de identidad está asociada a una defensa del territorio?

### **Hipótesis**

Los procesos de globalización económica producen efectos diversos sobre el territorio. Xoco, al ser un pueblo urbano, ha enfrentado progresivamente lógicas de transgresión urbana y social, mismas que han generado la destrucción y conformación de diversas identidades colectivas que marcan pautas diferenciadas en la percepción acerca de la globalización y de los artefactos urbanos derivados de ésta: los grandes proyectos urbanos.

### **Objetivo general**

Entender la percepción vecinal acerca de los grandes proyectos urbanos en el marco de la globalización económica, identificando las orientaciones de ésta perspectiva dentro de los instrumentos que rigen la planeación urbana y analizando el conflicto urbano a escala local, a través del estudio de caso de Xoco como pueblo urbano con una identidad y movilización colectiva propias.

### **Objetivos específicos**

- Explicar el modo en que operan los grandes proyectos urbanos desde la perspectiva de la globalización económica, tomando en cuenta los instrumentos, lineamientos y mecanismos administrativos de planeación urbana que alientan éste tipo de desarrollo urbano.
- Describir al pueblo de Xoco, su origen, dinámica de poblamiento, tipo de vivienda, rasgos *sui generis* y elementos espaciales o ventajas comparativas que lo convirtieron en escenario de grandes proyectos inmobiliarios.

- Describir el conflicto urbano en Xoco derivado de la construcción de *Ciudad Progresiva*, incluyendo los sucesos de la movilización colectiva analizados de manera cronológica, la percepción vecinal del proyecto, la búsqueda de mecanismos formales de participación ciudadana y su incidencia en la construcción de ciudadanía, las demandas vecinales surgidas y el estatus actual de la movilización colectiva en Xoco.

### **Estrategia metodológica**

Para la formulación teórica del trabajo fue prioritario la revisión de literatura, así como de evidencias empíricas trabajadas anteriormente por otros autores. El trabajo incluye además, la combinación de métodos y técnicas cuantitativas y cualitativas. Como herramienta cuantitativa principal empleé la encuesta del proyecto de investigación número 168252 del Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACyT), titulado “Hábitat y Centralidad”. La muestra levantada incluye 3000 encuestas en 10 polígonos de la Ciudad De México, entre ellos, 300 en la colonia Xoco.<sup>5</sup>

Por otro lado, los métodos y técnicas cualitativas fueron primordiales en esta investigación, ya que el presente trabajo se basó en un estudio de caso. En este sentido, indagué en las percepciones, significados y representaciones de los habitantes de Xoco a través de la realización de entrevistas. Asimismo, estos testimonios sirvieron para conocer las reacciones sociales de rechazo o aprobación hacia los grandes desarrollos inmobiliarios en la colonia y la influencia de la organización de vecinos sobre las decisiones de gobierno. A continuación presento un cuadro que explica la estrategia metodológica empleada para la realización de este trabajo.

---

<sup>5</sup> Es importante aclarar que, debido a que el nivel de representatividad de la encuesta es bajo (300 cuestionarios para una población total de 4,562 personas), el margen de error de la misma es de -6 +6.

<b>CUADRO 1. Estrategia metodológica</b>				
<b>Capítulo</b>	<b>Objetivo</b>		<b>Técnica</b>	<b>Instrumento</b>
1.	Entender en qué consiste el neoliberalismo, la globalización económica, y los instrumentos de planeación urbana que favorecen la construcción de grandes proyectos urbanos.		Revisión de conceptos: La globalización y sus impactos territoriales	Castells, 1999; Sassen 1991; Beck, 1998; Harvey, 2005; Carrión, 2012; Pradilla, 2009;
			Grandes proyectos	Lungo, 2005;
			Identidad social	Giménez, 1997, 2005;
			Reciclamiento urbano	Coulomb, 2012; Sosa, 2007; Montes de Oca, 2009; Arteaga, 2012; Gutiérrez, 2009.
			Revisión documental de los instrumentos contenidos en planes y programas de desarrollo urbano del Distrito Federal que sustentan la construcción de grandes proyectos urbanos y la participación del sector privado en el desarrollo urbano.	Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (LDUDF) 2010; Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003; Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez 2005 (PDDUBJ).
2	Conocer la evolución histórica, las características sociodemográficas, las transformaciones en la estructura urbana de Xoco motivadas por grandes proyectos urbanos de diferente etapa histórica y usos diferenciados.		Realización de entrevistas a profundidad a habitantes originarios para reconstruir el origen del pueblo de Xoco.	Señora Gómez (73 años); Óscar Lara (35 años, miembro del Comité Ciudadano); Señor Mario (55 años); Señora Margarita (62 años); Daniela Castillo (30 años, Coordinador a del Comité Ciudadano).
			Revisión documental de decretos expropiatorios.	Archivo General Agrario, expediente número 272.2/88

			Recopilación estadística para conocer características de población y vivienda de Xoco.	Censos y Conteos de Población y Vivienda 1990-2010
			Ubicación de usos de suelo, tipo de vivienda y grandes proyectos inmobiliarios en Xoco.	Reconstrucción de la cartografía Catastral para la identificación de diferencias en las proporciones de los predios en Xoco.
			Análisis sobre población y vivienda.	Revisión de los resultados de las 300 encuestas aplicadas en Xoco a partir del proyecto "Hábitat y Centralidad".
			Localización de tipo de vivienda y usos de suelo.	Visitas de campo, toma de fotografías y visualización satelital en Google Earth.
			Precios y características de la vivienda en renta.	Realización de 2 entrevistas a agentes de ventas inmobiliarias: una en Vyve Mytica y una en City Towers Grand (ambas en junio de 2015).
3	Explicar de manera cronológica los sucesos que explican el conflicto urbano creado por la construcción de Ciudad Progresiva, así como las acciones, estrategias y organización vecinal que persiguieron los habitantes de Xoco para frenar éste proyecto, desde los canales institucionales y no institucionales de la		Revisión bibliográfica para entender el conflicto urbano y las dinámicas de movilización social.	Duhau y Giglia 2004; Azuela, 1978; Bonet, 2012; Díaz, 2011; Orozco, 2014;
			Reconstrucción de los sucesos del conflicto urbano por la construcción de <i>Ciudad Progresiva</i> .	Revisión hemerográfica-periodística (La Jornada, Proceso, Excélsior).  Consulta de denuncias por uso de suelo y ruido y vibraciones levantadas ante la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT) de

participación ciudadana.			2009 a mayo de 2015 dirigidas hacia <i>Ciudad Progresiva</i> .  Realización de entrevistas a habitantes de Xoco para conocer las demandas sociales dirigidas hacia <i>Ciudad Progresiva</i> y, en su caso, la existencia de conflictos sociales entre vecinos.
		Identificación de la percepción diferenciada que existe sobre los grandes proyectos urbanos de Xoco.	Elaboración de cruces de variables a partir de la Encuesta del Proyecto Hábitat y Centralidad y mención de testimonios recopilados a partir de entrevistas a vecinos de la colonia.
		Búsqueda de instrumentos formales de participación ciudadana, así como la regulación normativa del involucramiento de los ciudadanos en las decisiones de gobierno.	Revisión documental de legislación (Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2010; Ley de Participación Ciudadana del Distrito Federal, 2010).

✓ *Métodos y técnicas cuantitativas*

**1. Fuentes documentales:** En una primera fase de la investigación, consulté bibliografía que enriquece y le da sustento teórico y empírico al trabajo. Revisé trabajos de investigación que han abordado la problemática, para identificar nuevos campos de oportunidad como preguntas de investigación y objetivos inexplorados. Tal es el caso de los instrumentos y mecanismos de planeación urbana como el Bando Informativo número Dos y la Norma General de Ordenación No. 26, los cuales me facilitaron la comprensión de los procesos de encarecimiento y especulación con el suelo, mismos que me permitieron entender cuáles son los elementos que favorecen la atracción de capital inmobiliario privado en Xoco.

Además, consulté el Archivo General Agrario, expediente número 272.2/88, que contiene la información sobre los decretos expropiatorios de Xoco; la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (LDUDF) 2010; el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003; el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez 2005 (PDDUBJ); la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2010; la Ley de Participación Ciudadana del Distrito Federal del año 2010 para entender el papel del sector privado en la promoción de vivienda nueva.

*Fuentes estadísticas para la recolección de información:* se revisaron cifras de los Censos y Conteos de Población y Vivienda del periodo 1990-2010 de Xoco para conocer el estatus que guarda la colonia en términos demográficos y habitacionales. Además, solicité las denuncias por uso de suelo, ruido y vibraciones presentadas ante la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT) entre 2008 y junio de 2015 por parte de habitantes de Xoco.

Los resultados de la encuesta diseñada por los miembros del proyecto Hábitat y Centralidad me permitieron ubicar las razones por las cuales existe un rechazo vecinal hacia los grandes desarrollos habitacionales y las causas de la movilización social, además de otros aspectos como el tipo de vivienda, la antigüedad de los vecinos de vivir en la colonia, la apropiación social de ciertos espacios, los conflictos entre vecinos, etc.

#### ✓ *Métodos y técnicas cualitativas*

A través del trabajo de campo y el acercamiento con los habitantes de Xoco, conocí sus experiencias, percepciones, vivencias, sensaciones e inquietudes en torno a la transformación de su espacio urbano, elementos que proporcionan un bagaje amplio sobre el rechazo social a los grandes proyectos urbanos. Las técnicas cualitativas empleadas fueron las siguientes:

1. *Observación participante.* Realicé visitas de campo en las que descubrí ¿cómo es la vida cotidiana de los pobladores?, ¿qué tan cercana es la relación entre los vecinos?, ¿cómo es el modo de vida de los nuevos residentes? y ¿cuál es la relación entre éstos y los habitantes más antiguos? Además, durante la observación participante también se captaron fotografías de la zona, básicamente de los diferentes tipos de poblamiento, así como de diversas problemáticas sociales y urbanas por las que atraviesa la zona.
2. *Diarios de campo.* A partir de la observación participante en el lugar de estudio, elaboré registros de: usos de suelo, equipamiento, tipos de vivienda, localización estratégica de distintas actividades, vida cotidiana asociada al patrimonio urbano, apropiación de los espacios, deterioro de la imagen urbana, etc.

### 3. Entrevistas en profundidad.<sup>6</sup>

- A los vecinos: para conocer la estructura urbana previa a la construcción de grandes proyectos inmobiliarios en la colonia y el impacto de las transformaciones urbanas en su vida cotidiana. En este sentido, la población objetivo será la población originaria de mayor edad.
- A los representantes de los Comités Ciudadanos del pueblo de Xoco: se realizaron dos entrevistas a *Daniela Castillo*, Coordinadora del Comité Ciudadano de Xoco, una individual, realizada en octubre de 2014 y una colectiva, llevada a cabo con integrantes del Grupo de Investigación “Hábitat y Centralidad” en noviembre de 2014. Ella fungió como informante clave de los sucesos del conflicto por *Ciudad Progresiva*, porque ha sido una de las mediadoras del conflicto entre desarrolladores y vecinos, al canalizar las demandas asociadas a la construcción de vivienda, para que las empresas privadas las atiendan.
- A funcionarios públicos del gobierno local: En febrero de 2014 realicé una entrevista al Jefe de Unidad Departamental del Área de Participación Ciudadana de la delegación Benito Juárez, *César Eduardo Vargas*, quien se desempeñaba como mediador entre los representantes de los Comités Ciudadanos y el sector público y privado.
- A agentes de ventas inmobiliarias del proyecto Ciudad Progresiva: realicé una entrevista en el desarrollo Vyve Mitikah y otra en City Towers Grand, las cuales sirvieron para identificar las características de la oferta de vivienda en renta y los requerimientos que solicitan a sus clientes, así como los beneficios que les ofrecen.

4. *Historia oral*. A través de las entrevistas realizadas a habitantes originarios, reconstruí la memoria colectiva y la evolución histórica de Xoco.

5. *Elaboración de mapas de la zona*. A través de los programas Philcarto, Inkscape y la paquetería de software libre Quantum Gis, cartografié diferentes variables de la base de datos obtenida por el proyecto de investigación “Hábitat y Centralidad”, como: tipos de vivienda, aprobación o rechazo hacia la construcción de vivienda, participación en las asambleas convocadas por el Comité Ciudadano, antigüedad de vivir en Xoco, etc.

---

<sup>6</sup> Los nombres de todos los entrevistados fueron cambiados para proteger su identidad.

## Contenido capitular

El presente trabajo está dividido en tres capítulos. El primero de ellos es un capítulo teórico sobre la globalización económica, vista como modelo de desarrollo urbano que produce transformaciones socio espaciales a diversas escalas, en este caso, a nivel local, con la construcción de grandes proyectos inmobiliarios. En este sentido, analizo los instrumentos de planeación urbana asociados a este tipo de estrategia de desarrollo económico.

El segundo capítulo incluye una caracterización del lugar de estudio. Para eso me remontaré a hacer una revisión histórica desde el surgimiento del pueblo de Xoco en la época prehispánica hasta su proceso de urbanización afianzado durante el siglo pasado. Se hace un abordaje de los cambios demográficos, económicos y sociales y, particularmente, las transformaciones urbanas a partir de la aparición de grandes desarrollos inmobiliarios que además, suponen el paulatino agotamiento y extinción de Xoco. Además, se define brevemente la identidad social de los habitantes a partir de tres elementos: el apego, el arraigo y el sentido de pertenencia, que en conjunto dan como resultado prácticas sociales que fungen como elementos de integración social en la colonia.

En el tercer capítulo abordo el conflicto urbano derivado de la construcción de *Ciudad Progresiva*, problemática que da cuenta de que existe una evidente violación a la normatividad urbana, ya que se han ejecutado instrumentos que permiten grandes desarrollos comerciales y residenciales en zonas con valor patrimonial, lo cual ha producido un profundo descontento de la población local.

En este último capítulo considero también el papel de los pueblos urbanos en la dinámica de desarrollo económico, complejizando el análisis desde la perspectiva de la identidad social en defensa del territorio. En este sentido, retomo el tema de las movilizaciones colectivas en contra políticas y modelos de desarrollo urbano, como es el caso del nymbismo. También profundizo en la percepción de los habitantes de Xoco sobre la construcción de grandes proyectos urbanos en su colonia. Brevemente analizo el estatus actual de la movilización vecinal y los alcances de la misma en términos de construcción de ciudadanía. A continuación se presentan las reflexiones finales.



## **CAPÍTULO I. LA CIUDAD NEOLIBERAL Y LOS GRANDES PROYECTOS URBANOS: LA PLANEACIÓN URBANA REGIDA POR LÓGICAS DE MERCADO**

Al hablar de grandes proyectos urbanos es necesario destacar la intervención de dos grandes actores en la escena urbana: el Estado y el mercado. El objetivo de este capítulo es explicar que, en la Ciudad de México la planeación urbana es fragmentaria, localizada, segregacionista y alentadora del interés privado. En este capítulo explicaré en qué consiste el modelo económico neoliberal y la lógica de la globalización económica como elementos que configuran nuevas dinámicas socio urbanas, asimismo definiré cuáles son los instrumentos de planeación urbana que favorecen el modelo de desarrollo basado en la construcción de grandes proyectos urbanos, en este sentido, normas, leyes y lineamientos que responden a intereses inmobiliarios particulares.

El presente capítulo consta de 4 apartados. En el primero ahondo sobre la lógica de la globalización y el neoliberalismo, entendido éste como la versión más avanzada y voraz del capitalismo. En el segundo apartado desarrollo cómo los procesos de globalización económica han obligado a los países en desarrollo a implementar estrategias para ofrecer elementos atractivos para la inversión de capital teniendo como escenario fundamental las ciudades. En el tercer bloque señalo los grandes proyectos urbanos como estructuras tangibles de la lógica neoliberal que capitalizan el espacio urbano. Por último señalo los marcos regulatorios que, normativa y legalmente reproducen lógicas de mercado de suelo en la Ciudad de México.

### **1.1 Tipología y dimensión territorial de la globalización.**

La globalización alude a la cualidad de los Estados para compartir entre sí, procesos sociales, económicos, políticos y culturales que les son propios. Beck define este concepto como: "procesos en virtud de los cuales los Estados nacionales soberanos se entremezclan e imbrican mediante actores transnacionales y sus respectivas probabilidades de poder, orientaciones, identidades y entramados varios" (1998: 29). Históricamente, la naturaleza de las naciones ha sido el intercambio de productos nacionales, pues no existe un país que haya contado con todos los recursos o productos que necesita o requiere. Fue en la década de los noventa, "tras la crisis estructural de los años ochenta [cuando] se configuró una atmósfera permeada por nuevos procesos de modernización fundados en traspasar al mercado lo que era del Estado" (Castells, 1999: 13). Los países en desarrollo se

incorporaron a lógicas de globalización como estrategia de crecimiento económico e incluso, de exterminio de la pobreza, que derivó en intercambios de capital privado como un proceso económico, político y social natural.

A partir del “debilitamiento del Estado, derivado de la privatización [...] la desregulación y el cambio de sus funciones, de interventor en áreas del interés colectivo (al menos en el discurso) a facilitador o creador de condiciones para la libre acción de la empresa privada, [lo cual] implica la deslegitimación de sus intervenciones, incluida la planeación urbana [...] transitamos del Estado al mercado” (Pradilla, 2009: 298). En este sentido, existe una limitación del Estado para incidir en la planeación urbana, ya que a pesar de que el interés empresarial y su incidencia en el desarrollo urbano están normativamente regulados, el mercado posee el poder y la influencia económica global para ejecutar proyectos urbanos estratégicos. Según Waters (1995, citado por Giménez, 2005: 486), el proceso de globalización gira fundamentalmente alrededor de tres dimensiones:

- a) *La globalización económica* alude a la expansión de los mercados financieros mundiales y de las zonas de libre comercio, que permitió el intercambio global de bienes, servicios e innovación tecnológica a través de corporaciones transnacionales. El aparato ideológico, teórico y conceptual que legitima este tipo de globalización es “...el proyecto neoliberal [que] se erige como [un] ideal del camino hacia el progreso, hacia la innovación, hacia una etapa nueva del desarrollo del ser humano” (Pérez, 2013: 85);
- b) *La globalización política* apunta más bien hacia el desvanecimiento de los Estados-nación, la desregulación gubernamental y el ascenso de figuras políticas globales o “gobernanza global”, y
- c) La globalización cultural que sugiere por una parte, la mezcla cada vez mayor entre todas las culturas, y por otra, el flujo de informaciones, de signos y símbolos a escala global.

La escala territorial desde la cual se analiza la globalización en el presente trabajo es la *local*. Los mercados financieros mundiales se encuentran interconectados a partir de estos espacios urbanos, los cuales sirven como soporte geográfico y material de la globalización. En este sentido, la globalización desaparece la concepción estática del territorio para reconfigurarlo como dinámico y adaptable a lógicas que incorporan al mercado en la transformación de cada espacio. El presente trabajo ilustra los tres tipos de globalización citados.

## 1.2 La ciudad y la centralidad globalizadas.

Hoy en día la globalización es un atributo natural de las grandes ciudades. Si bien, la recuperación de los espacios urbanos es fundamental para la vida social de los ciudadanos, en la globalización, el suelo se convierte en objeto de especulación económica y de exclusión y desigualdad social. Según una entrevista realizada a David Harvey, la crisis económica que estalló en 2008 en todos los países capitalistas, desempeñó un papel muy importante en la consolidación de una riqueza y poder cada vez mayores en fracciones cada vez más pequeñas de la clase capitalista (Viento Sur, 8 de abril de 2013). Estos cambios también incidieron en la reconfiguración del territorio a través de intervenciones urbanas de escala micro y macro, las cuales han producido crecientes niveles de integración funcional de las diferentes economías nacionales y extranjeras.

De este modo, los flujos de capital existentes entre las ciudades globales, tienen como escenario fundamental los centros urbanos. Saskia Sassen señala que, existe una nueva geografía mundial en la que la centralidad urbana une a los más importantes centros financieros y de negocios internacionales: Nueva York, Londres, Tokio, París, Ámsterdam, Los Ángeles, Hong Kong, Barcelona... en la actualidad esa geografía abarca ciudades como São Paulo y Ciudad de México (1991: 38). En este contexto territorial, las inversiones de los mercados financieros se concentran en la generación de capital especulativo a través de la promoción inmobiliaria y la oferta de servicios especializados principalmente.

Fernando Carrión emplea el concepto de *glocalización* (2012: 521) para explicar la dinámica existente entre el *regreso a la ciudad construida* y el contexto de internacionalización y lo califica como un proceso contradictorio, ya que a pesar de los esfuerzos gubernamentales de muchos gobiernos latinoamericanos por repoblar las áreas centrales de las ciudades, progresivamente estas áreas se enfrentan a una marcada capitalización fundada en la generación de grandes proyectos urbanos, lo cual convierte a los espacios urbanos en inaccesibles a toda la población.

Las firmas más representativas a escala mundial, que pueden nombrarse íconos de la globalización se encuentran presentes en todo el mundo y a través de estrategias de marketing se insertan en ámbitos cada vez más locales y privados, mediante el impulso de las ciudades más globalizadas quienes a través de profesionales y directivos, promueven funciones de coordinación, control y asesoramiento y se configuran como una nueva élite

que emerge en el escenario económico de la era global. Asimismo, la interacción entre los agentes globales es fundamental en el desempeño de los nuevos artefactos urbanos.

Los grandes proyectos promovidos por el mercado, transforman fuertemente las pautas de localización de los usos de suelo. En ocasiones, el proceso de apropiación de los espacios por el capital, consiste en la transformación de terrenos que anteriormente habían pasado por un largo periodo de abandono para convertirlos en sitios potenciales de generación de rentabilidad económica, lo cual profundiza la segregación socio espacial. A continuación veremos diferentes tipos de intervenciones urbanas de carácter global.

### **1.3 Las intervenciones urbanas de la globalización a nivel local: los desarrollos de usos mixtos**

Los grandes proyectos urbanos son reestructuraciones del espacio que reproducen la lógica del mercado asociada a la competencia económica global, la cual tiene como escenario fundamental los grandes centros urbanos, no obstante, existen diferentes escalas en las que figuran éste tipo de intervenciones. Según Mario Lungo Díaz, en la era de la globalización existen: el *proyecto urbano global*, asociado a una Planificación Estratégica, referente a intervenciones que impactan a nivel metropolitano, por ejemplo, la implementación de un sistema de transporte colectivo masivo; el *proyecto de ciudad*, que se basa en Planes de Desarrollo Urbano que proyectan obras de equipamiento e infraestructura específicas para la ciudad en su conjunto; el *gran proyecto urbano*, vinculado a una Planificación Operacional, la cual está enfocada en zonas o barrios específicos de la ciudad, mediante la remodelación de calles, plazas, monumentos patrimoniales, etc. y el *proyecto arquitectónico*, basado en Programas Específicos que se orientan hacia el dimensionamiento de usos de suelo mixtos en lotes o terrenos específicos (18: 2005).

**CUADRO 1. Distintos niveles de intervención urbana en la globalización**

<i>Instrumento de planeación</i>	<i>Tipo de proyecto</i>	<i>Ámbito territorial.</i>
Planificación Estratégica Metropolitana	Proyecto Urbano Global	Aglomeración metropolitana
Plan de Desarrollo Urbano	Proyecto de Ciudad	Ciudad
Planificación Operacional	Gran Proyecto Urbano	Zona o barrio (ciudad en algunos casos)
Programas Específicos	Proyecto Arquitectónico	Lote o terreno específico

**Fuente: Lungo, 2005: 18.**

En este sentido, el presente trabajo alude a lo que Lungo denomina *Proyecto Arquitectónico*, artefactos urbanos que se instalan generalmente en inmuebles que tradicionalmente presentaban cierto grado de deterioro o se encontraban en desuso y se convierten en espacios con usos cada vez más diversificados, lo cual aumenta la productividad de un pequeño terreno y multiplica las ganancias de los inversionistas. En la Ciudad de México, éste tipo de proyectos, son principalmente desarrollos de vivienda residencial de lujo, generalmente financiada por la banca comercial global y deriva de proyectos de capital privado con tasas de interés establecidas en los mercados nacionales e internacionales.

Una de las manifestaciones más evidentes de proyectos arquitectónicos que existen son los *proyectos de usos mixtos*, los cuales “aparecieron en México durante la segunda mitad del siglo XXI, pero fue hasta la segunda mitad de la década inicial cuando se materializaron algunos de ellos” (*Real Estate Market*, 2013). Este modelo integra en su lógica a grandes firmas comerciales globales como Coca-Cola, Microsoft, Mac Donald’s, etc., porque está fundado en la mezcla de usos y el encarecimiento en el precio del suelo. Así, las funciones comerciales funcionan como usos de suelo dominantes y de mayor rentabilidad económica para éste tipo de artefactos urbanos.

#### **1.4 Grandes proyectos inmobiliarios: ¿intervenciones de la planeación urbana normativa?**

Los orígenes de la planeación urbana en México se remontan al año 1976, a partir de las reformas constitucionales a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Este tipo de planeación estuvo basada en condiciones y lineamientos administrativos para la regulación del territorio a través de la aprobación de planes o programas de desarrollo urbano. Así, según Gutiérrez (2009), con la promulgación de la Ley General de Asentamientos Humanos en 1976, se institucionalizó la planeación del desarrollo urbano. De igual modo, la acción del Estado en materia de organización territorial se concretó con el Plan Nacional de Desarrollo de 1978.

Si bien la planeación normativa rige el desarrollo urbano actual, la serie de tensiones y conflictos latentes entre intereses públicos, sociales y privados ponen de manifiesto que, los grandes proyectos urbanos, derivan de una lógica de competencia económica global, que obligan a reproducir intereses económicos dominantes por encima de los cauces para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional.

En la década de 1980, el avance del modelo neoliberal, produjo una reducción en la capacidad económica del Estado, lo cual imposibilitó la creación y mantenimiento de proyectos urbanos. En este sentido, el reemplazo del modelo de desarrollo de Industrialización por Sustitución de Importaciones (ISI) al modelo de Desarrollo Neoliberal en la década de 1980, tuvo el objetivo de instaurar un nuevo régimen económico en México para dotar al territorio de capacidad para desenvolverse a escala mundial y con una perspectiva de competitividad de sus distintas regiones. Así, a pesar de que antes de la década de 1980, el Estado intervino en la consolidación de proyectos urbanos para contrarrestar las tendencias de deterioro de las estructuras espaciales, pero también para adecuarlas a las nuevas demandas derivadas de los ciclos económicos capitalistas (Castells, 1979, citado por Cuenya, 2011: 187), a partir del neoliberalismo comenzó un proceso acelerado de desregularización de los mercados financieros y se traspasó a actores privados nacionales y extranjeros la ejecución de proyectos de reactivación económica.

### 1.4.1 El reciclamiento urbano: la lógica de planear por proyectos

Los modelos de intervención urbanística orientados a la construcción de proyectos urbanos pretenden reorganizar física y socioeconómicamente a la ciudad a través de la lógica del *regreso a la ciudad construida* mediante la refuncionalización de los usos de suelo a partir de estrategias de marketing urbano.<sup>7</sup> A pesar de que existen ejemplos de renovación y regeneración urbana en la Ciudad de México, el arquetipo bajo el cual se fundan muchos de los grandes proyectos urbanos en este territorio, es el de *reciclamiento urbano*:

“El reciclamiento se percibe más de fondo por los conceptos de reotificación, coeficiente de ocupación y de utilización del suelo...el reciclamiento se entiende como una reutilización de lo mismo, no siempre pensando en una mejora” (Montes de Oca, 2009: 24).

La *renovación urbana* pretende conservar la vocación del suelo, solo mediante la recuperación de los espacios. Este es el caso de las zonas industriales que han recibido mantenimiento pero durante años han conservado su misma vocación.

“La renovación urbana conlleva a la demolición y la reconstrucción de un sector consolidado, que tiene un origen en la baja calidad de la edificación, su escasa adaptación a los cambios de actividades, la ineficiente ocupación del suelo o la escasa adaptación a los medios de movilidad” (Arteaga, 2012: 59).

La *regeneración urbana* alude más bien a un modelo de intervención que pretende contrarrestar el deterioro urbano, mediante la participación social de todos los actores involucrados con miras a ofrecer soluciones integrales a diferentes problemas de la ciudad, a partir incluso de una visión de sustentabilidad urbana. A diferencia de este concepto, el *reciclamiento urbano* está orientado en transformar el uso y la vocación del suelo y a potenciar la capacidad de ocupación, utilización y sistema de transferencias de potencialidad del mismo.<sup>8</sup>

“La regeneración urbana es la visión y acción comprensiva e integral que se dirige hacia la resolución de problemas urbanos y que busca dar un mejoramiento permanente en las condiciones económicas, físicas, sociales y medioambientales de un área que ha sido objeto de cambio” (Robert & Sykes, 2000, citado por Arteaga, 2012: 59).

---

<sup>7</sup> Desde principios del siglo XXI, en la Ciudad de México se han llevado a cabo medidas para revertir los procesos de subutilización de la infraestructura y el equipamiento urbano y las condiciones precarias y de rezago en las que se encontraban las vecindades y los edificios antiguos de las áreas centrales debido a la escasez de políticas para su rehabilitación o mejoramiento.

<sup>8</sup> En el siguiente apartado se ahonda sobre los conceptos de coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

René Coulomb enfatiza en que las principales zonas que presentan problemas de deterioro urbano en las grandes ciudades son las áreas centrales (2012, 14). Las funciones habitacionales de las áreas centrales, han quedado olvidadas por la intervención del Estado y progresivamente se han ido convertido en un campo de oportunidad para los inversionistas privados, dando lugar a un tipo de reciclamiento urbano dirigido por el sector empresarial:

“El concepto de reciclamiento urbano es bastante similar al de redevelopment, usado tanto en Gran Bretaña como en Estados Unidos, o el de reurbanización, utilizado en España, para designar un conjunto de acciones dirigidas a ‘refuncionalizar’ áreas urbanas centrales que se caracterizan por un grado avanzado de deterioro, obsolescencia o abandono de sus estructuras edificadas y de sus espacios abiertos” (2012: 47).

Las áreas centrales de las ciudades han pasado por largos siglos de urbanización e incluso por periodos de despoblamiento y subutilización de la infraestructura y de los equipamientos acumulados, de ahí que resulten ser espacios con mayor grado de obsolescencia, “espacios en desequilibrio que producen deseconomías e improductividad que significan, para el conjunto de una ciudad, la decadencia y la desvalorización” (Coulomb, 2012: 47). Este autor señala que, el origen de esta obsolescencia no debe estudiarse solo a través de una concepción fundamentalmente económica, sino también reconociendo que la escasa participación que presenta el Estado en la conducción del desarrollo urbano (y también en el desarrollo económico y social), se contrasta con una creciente incidencia de los actores económicos nacionales y extranjeros en la planeación urbana en general.

En este sentido, el *reciclaje urbano* implica un conjunto de acciones que, si bien pretenden introducir un nuevo ciclo de vida en un entorno urbano obsoleto (Sosa, 2007), tienen una lógica más pragmática de reutilización del espacio, en la cual, la calidad de vida de las personas se convierte en un objetivo secundario y se prioriza la posibilidad de potenciar la actividad económica y la administración y regulación de los espacios mediante lógicas compactas de edificación. En la Ciudad de México, la renovación y regeneración urbana han sido financiadas fundamentalmente por inversión pública y las acciones encaminadas al reciclaje urbano se ha tornado más hacia el involucramiento del sector privado.<sup>9</sup> La manera más evidente en la que podemos ver el reciclaje en la ciudad es en aquellos casos

---

<sup>9</sup> Existen ejemplos de renovación y regeneración urbana en los que ha participado el sector privado, pero el *reciclaje*, al ser una tendencia de intervención más nueva, ha concentrado en mayor medida la participación de este sector.



en los que se ha elevado vorazmente la intensidad de edificación, tal es el caso de grandes complejos de vivienda, centros comerciales, financieros y de servicios.

#### **1.4.2 Marco operacional: instrumentos de planeación que rigen en la Delegación Benito Juárez (2005)**

Los antecedentes sobre la aprobación de medidas para alentar el crecimiento vertical de la ciudad, favoreciendo la creación de grandes proyectos mediante el reciclaje urbano, se encuentran en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (LDUDF) y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF) de 1996.

Según el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano del año 2005, la delegación Benito Juárez contaba para ese año con una superficie de 2,796 hectáreas, que representan el 1.8% del territorio total del Distrito Federal; poseía 2,210 manzanas en las 56 colonias que la componen; contenía los siguientes espacios urbanos consolidados: 1) corredores urbanos, 2) áreas de equipamiento metropolitano, 3) centros de barrio, 4) zonas habitacionales y 5) zonas patrimoniales y poseía una zonificación basada en “suelo urbano altamente utilizado, su grado de consolidación en infraestructura y el nivel de especialización en cuanto a la concentración de servicios y comercio le dan un grado de influencia a nivel metropolitano” (PDUDBJ, 2005: 11).<sup>10</sup>

No obstante, para el 2005 se diseñó una estrategia de desarrollo urbano contenida en el Plan de Desarrollo, orientada a:

“evitar la expulsión de la población residente, reciclar áreas que cuentan con todos los servicios, revitalizar las áreas de conservación patrimonial...incorporar a nuevos habitantes de forma ordenada en las colonias y corredores especificados...potencializar las actividades económicas a través de la consolidación de corredores urbanos con carácter comercial, de servicios, financieros y turísticos” (PDUDBJ, 2005: 56).

En el artículo 7, párrafo 58 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (LDUDF), el reciclamiento se define como la: “acción de mejoramiento; implica someter una zona del Distrito Federal a un nuevo proceso de desarrollo urbano, con el fin de aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, relotificar la zona o regenerarla y que podrá recibir transferencias de potencialidades de desarrollo urbano” (LDUDF, 1996: 8)

---

<sup>10</sup> Según el Artículo 2, fracción XXI de la versión más reciente de Ley General de Asentamientos Humanos, la *zonificación* se define como: “la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo”.

El artículo 21 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal define las Normas Generales de Ordenación (NGO) como las acciones que: “regulan la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano...” (2010: 5). La Norma número 1 define al coeficiente de utilización del suelo (CUS) como la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación. (ALDF, 2005: 2). Ambos coeficientes permiten calcular el potencial constructivo de determinado predio, mientras el CUS permite calcular el número de niveles permitidos, el COS sirve para obtener el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno y se determina para garantizar que cada vivienda cuente con espacios abiertos suficientes.

Las áreas de actuación son esquemas que determinan el tipo de intervención en una zona dependiendo de su vocación. Esta figura quedó definida en el artículo 31 de la Ley de Desarrollo Urbano del DF de 1996 y opera en concordancia con las Normas Generales de Ordenación. Así, las NGO nacen como propuesta para revertir el deterioro urbano producido por el despoblamiento y el desigual uso del espacio a través de la promoción intensiva de un uso de suelo y una de las formas de hacerlo es a partir de la ejecución de nuevos proyectos inmobiliarios.

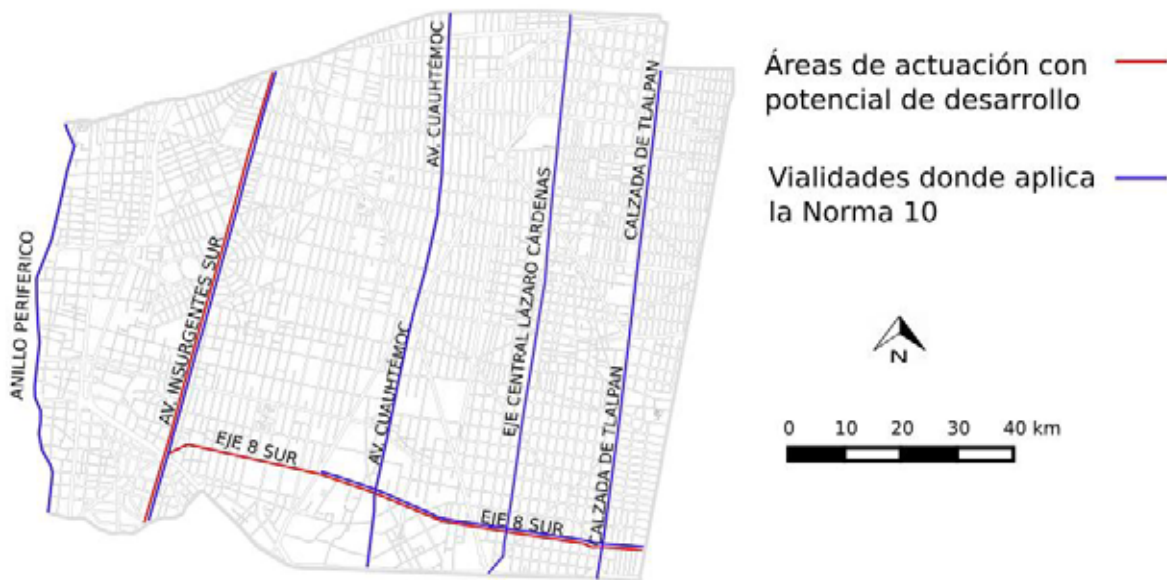
Los Polígonos de Actuación son acciones concretas que se llevan a cabo en las áreas de actuación y en ellos se definen los predios específicos en los que se pretende desarrollar determinado proyecto a través de la fusión de propiedades contiguas, por tal motivo, comúnmente este tipo de figura da lugar a una especie de *Planeación por Proyectos*. El PGDUDF define Polígono de Actuación como una figura que “permite relocalizar usos y destinos del suelo y aplicar la retotificación. Se aplican a través de Sistemas de Actuación Social, Privada y por Cooperación...es susceptible de aplicación en Áreas con Potencial de Reciclamiento y con Potencial de Desarrollo...” (PGDUDF, 2003:121).

El *sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano* es un esquema que opera en conjunto con los polígonos de actuación. Este sistema fue aprobado en 1996 y está estipulado en el artículo 85 de la Ley de Desarrollo Urbano y sus especificaciones en el Título III, capítulo III del Reglamento de la misma Ley. El artículo 73 de la citada Ley lo

define como: “un conjunto de normas, procedimientos e instrumentos que permiten ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que le correspondan a un propietario respecto de su predio, en favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones de los programas y a la autorización de la Secretaría” (LDUDF, 1996: 9). Consiste en la venta de los derechos de construcción de una propiedad a otro edificio, abriendo la posibilidad de convertir un inmueble de pocas plantas en una torre, todo lo anterior mediante la aprobación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi)

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece que la transferencia de potencialidad de desarrollo puede efectuarse en las áreas con potencial de reciclamiento, las cuales se definen como espacios localizados en zonas de gran accesibilidad vial, generalmente ocupadas por vivienda popular unifamiliar de uno o dos niveles de altura y con grados importantes de deterioro o abandono (PGDUDF, 2003: 79). Asimismo, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez establece que las áreas receptoras de la transferencia pueden ser las áreas de actuación con potencial de desarrollo, de integración metropolitana y donde aplica la norma no. 10 y que las áreas emisoras serán exclusivamente las Áreas de Conservación Patrimonial y las Áreas de Actuación en Suelo de Conservación (PDDUBJ, 2005: 85).

**MAPA 1. ÁREAS RECEPTORAS DE LA TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDADES EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ**



Fuente: Elaboración propia con base en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Benito Juárez, 2005

En la delegación Benito Juárez las áreas con potencial de desarrollo se ubican en los predios con frente a la Av. de los Insurgentes (de Viaducto Miguel Alemán a Barranca del Muerto) con una superficie aproximada de 29.62 ha. y en Eje 8 Sur Av. Popocatépetl (de Av. de los Insurgentes a Plutarco Elías Calles) en una extensión de 45.66 ha (Ibid, p. 61), sumando un total de 75.28 has (2.7% del total delegacional). Asimismo, la Norma General de Ordenación No. 10 aplica sobre las siguientes vialidades: Av. de los Insurgentes (de Viaducto Miguel Alemán a Barranca del Muerto); Calzada de Tlalpan (de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Río Churubusco); Anillo Periférico Boulevard Adolfo López Mateos (de 11 de Abril a Barranca del Muerto); Eje Central Lázaro Cárdenas (de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Río Churubusco) Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc (de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Río Churubusco) y Eje 8 Sur Popocatépetl-Ermita (de Av. Universidad a Plutarco Elías Calles). En estas vialidades el uso permitido es habitacional mezclado con comercio, oficinas y servicios (HM) y 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento (Ibid, p. 91).

En ambos tipos de áreas receptoras existen atributos que permiten desarrollar proyectos integrales en áreas específicas de la ciudad y potencializan la rentabilidad de los usos de suelo. Los corredores y nodos estratégicos son áreas integrales de desarrollo comercial, mixto o de servicio (Ibid, p. 100). Este tipo de espacios funcionan como ejes del reordenamiento y mejoramiento de diferentes zonas de la delegación a través de esquemas específicos de inversión y coinversión con el sector privado. Asimismo, las áreas con potencial de desarrollo son definidas por el Programa Delegacional de Benito Juárez como corredores urbanos en los que se localizan terrenos subutilizados que cuentan con accesibilidad vial y en su entorno existen servicios de infraestructura.

Por otra parte, debido al crecimiento continuo de la intensidad constructiva en la ciudad, se hizo necesario establecer regulaciones específicas que protegieran las áreas más vulnerables al crecimiento inmobiliario. En este sentido, las áreas de conservación patrimonial, fueron definidas en la versión de 1996 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en el artículo 51 como áreas exclusivamente emisoras de potencialidad de desarrollo. No obstante, en el artículo 84 de la versión del 2010 de la misma Ley, se establece que estas áreas podrán ser emisoras y receptoras de potencialidad.

El Fideicomiso del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano fue creado en 1988 y recientemente se ha hecho una propuesta parlamentaria de extinguirlo, porque a pesar de que tiene el objetivo de “lograr el máximo aprovechamiento de los bienes y servicios que ofrece la Ciudad, para generar recursos que sean destinados al mejoramiento, rescate y protección del patrimonio cultural urbano, principalmente del Centro Histórico, así como de áreas de actuación en suelo de conservación” (LDUDF, 2010: 25), ha operado con una lógica poco auditable y transparente, por lo que no existe una rendición de cuentas sobre el uso y destino de los recursos que se generan.<sup>11</sup>

En este sentido, ciertos actores de la política se han pronunciado en contra de la figura jurídica que respalda a los Polígonos de Actuación porque consideran que no se ajusta a lo establecido en el régimen de planeación. Este es el caso del diputado Leonel Luna, quien juzga dicha figura fomenta cambios de uso de suelo en grandes complejos inmobiliarios sin tomar en cuenta los planes de Desarrollo (*Reporte Índigo*, 18 de Junio de 2014). Los ejemplos en la Ciudad de México que han empleado esta figura son: la calle Madero del Centro Histórico, la Torre Mayor, la Torre Bancomer y la Torre del Ángel, ubicadas las últimas tres en Paseo de la Reforma. Estos cuatro ejemplos dan cuenta de que la transferencia de potencialidad ha sido empleada como instrumento para incrementar las ganancias de las grandes empresas, ya que, en el primer caso, se trata de una calle peatonalizada con fines comerciales en los cuales se colocan empresas especializadas en ropa, alimentos y servicios; en el segundo y tercer caso se trata de torres de oficinas desarrolladas por firmas de categoría internacional que pretenden expandir su perfil de servicios en el territorio nacional, y en el último caso, según una nota de *La Jornada* (11 de julio de 2013, p. 40), la empresa de Seguros Monterrey New York Life, se autorizó después de que el edificio fue construido, lo cual indica que este instrumento de planeación no se ha ejecutado con apego a la Ley.

El discurso oficial y las acciones del gobierno se han orientado en fomentar el desarrollo urbano y el progreso económico de manera arbitraria, al margen de los lineamientos establecidos y por encima de la protección a las zonas con valor ambiental y patrimonial y de los intereses ciudadanos. En ese sentido, coincido con Ricardo Pascoe Pierce, al considerar que:

---

<sup>11</sup> Esta propuesta fue planteada en 2014 por una diputada del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF, 20 de Agosto de 2014).

“Por un lado está lo que estipulan regulatoriamente los Programas Delegacionales y Parciales, como instrumentos de planificación urbana por delegaciones y zonas específicas. Por el otro, están los nuevos instrumentos creados posteriormente en la Ley de Desarrollo Urbano como el artículo 41, que facilita cambios de uso de suelo sin mayor participación ciudadana, al igual que la Transferencia de Potencialidades y los Polígonos de Actuación, junto con Normas Particulares, que sirven para ignorar los lineamientos de los programas e, incluso, anularlos. Esta contradicción es el origen del conflicto social que vive la ciudad” (*Excélsior*, 17 de julio de 2015).

La violación a la normatividad e instrumentos de planeación ha sido una constante en los últimos 15 años. Las 790 denuncias por uso de suelo que fueron presentadas por habitantes de la delegación Benito Juárez ante la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT entre 2008 y junio de 2015) dan cuenta de que muchos proyectos han sido ejecutados en vialidades diferentes a las especificadas como áreas de actuación en corredores estratégicos en el programa delegacional y son obras sin permisos ni autorizaciones correspondientes y que violan el uso de suelo o exceden el número de niveles permitidos.<sup>12</sup>

En este sentido, lo lógica del mercado opera por encima de programas, leyes u ordenamientos en materia de desarrollo urbano. Así, “las políticas neoliberales han extinguido la planeación urbana y la han sustituido por megaproyectos... al modificar los procesos territoriales, el neoliberalismo [ha acentuado] la contradicción entre planeación y mercado” (Pradilla, 2009: 296). A pesar de que existen instrumentos normativos que sustentan las transformaciones socio-espaciales a nivel local, la reestructuración socioeconómica y funcional de la ciudad es operada a partir de decisiones extraordinarias de agentes privados.

El discurso oficial empleado por las autoridades para sustentar la ejecución de proyectos de reestructuración económica ha sido la recuperación de los espacios porque se concibe como la posibilidad de reversión de procesos de obsolescencia económica de la ciudad.<sup>13</sup> No

---

<sup>12</sup> La Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal (CDHDF) documentó 13 casos en los que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi) permitió la edificación de 13 inmuebles ubicados en las delegaciones Coyoacán, Miguel Hidalgo, Tlalpan, Benito Juárez, Magdalena Contreras y Álvaro Obregón, que tienen mayor altura, menos áreas libres, desaparición de áreas verdes, tienen más departamentos y menos cajones de estacionamiento o son zonas habitacionales en donde el comercio está prohibido (*Proceso*, 14 de julio de 2015).

<sup>13</sup> El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la delegación Cuauhtémoc del año 2008 hace referencia a tres tipos de obsolescencia que explican el deterioro urbano: decadencia física (obsolescencia física); uso inadecuado (obsolescencia funcional) y malas condiciones de rentabilidad (obsolescencia económica) (Salinas, 2013: 568-569).

obstante, la influencia de un grupo privilegiado de actores con poder económico y político, ha rebasado los límites normativos y legales de la planeación urbana.

Si bien, los sistemas de actuación privada constituyen el fundamento regulador de los grandes proyectos urbanos en la Ciudad de México, la mayor parte de ellos no están contemplados previamente en los planes y programas de desarrollo urbano, lo cual indica su carácter extraordinario y aparente normativo. A continuación retomo una figura legal que ejemplifica el modo en que interviene el sector privado en la construcción inmobiliaria.

### **1.4.3 Nuevos modelos de inversión privada asociados al modelo de planeación urbana: los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (Fibras).**

En este apartado hablaré de cómo los grandes proyectos inmobiliarios se fundamentan en marcos legales complejos asociados a figuras administrativas con un poder económico dominante. En la Ciudad de México los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces son esquemas de inversión en gran escala en el ramo inmobiliario. Este modelo de inversión se ha consolidado a tal velocidad, que es imprescindible analizar su modo de operar.

Si bien, los intereses privados se vislumbraron notablemente en la escena urbana desde la reestructuración de la política económica internacional en la década de 1980, desde principios del siglo XXI existe una figura legal en México que permite adquirir propiedades en gran escala. Los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (Fibras) son una figura empleada para fomentar la inversión en bienes raíces y se crea a partir de la asociación de un grupo de inversionistas nacionales y extranjeros que adquieren varias propiedades en diferentes partes de la ciudad, multiplicando los beneficios otorgados por la renta y adquisición de esos inmuebles.<sup>14</sup>

El fundamento legal de las Fibras está contemplado en la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) y el Ley Federal de Competencia Económica (LFCE). El artículo 187 de la LISR define los requisitos legales para ser constituido válidamente como una Fibra, estableciendo que “el fin primordial del fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles... [y no la enajenación] antes de haber transcurrido al menos cuatro años ...[y pueden ser] adquiridos por un grupo de inversionistas integrado por al menos diez

---

<sup>14</sup> Es el equivalente del instrumento financiero creado en Estados Unidos para incrementar la inversión inmobiliaria en el país, conocido como Real Estate Investment Trust (REIT).

personas” (LISR, 2013: 204). Esto indica que gracias a las Fibras, un mismo proyecto o portafolio puede estar financiado por varios capitales. En el artículo 188 de la misma Ley se establece el tratamiento y las responsabilidades fiscales de las Fibras (LISR, 2013: 205).

Las Fibras operan a través de portafolios, los cuales se definen como bienes inmuebles que tienen determinado uso, por ejemplo, uso residencial, edificio de oficinas corporativas, centro comercial, hotel, hospital, etc. ubicados en diferentes localizaciones estratégicas que se destinan por lo general al arrendamiento. El artículo 4 de la LFCE establece que la operación de fideicomisos está sujeta a lo dispuesto por dicha Ley (LFCE, 2014: 2). Asimismo, la Comisión Federal de Competencia Económica es la encargada de dar acceso al mercado a competidores, limitar su capacidad para competir en los mercados o aprobar los procesos de competencia y libre concurrencia.

Las Fibras tienen amplias ventajas fiscales y económicas. Por un lado, ofrecen a los accionistas la posibilidad de cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) a través de un Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario, lo cual significa que su capital es bursátil y puede intercambiarse entre diferentes participantes para la inversión en oferta pública o privada, lo cual en términos economicistas significa disminuir los riesgos de inversión en un solo ramo. En este sentido, las ventajas se multiplican hacia todos los accionistas que tienen invertido su capital y tienen derecho a recibir una parte proporcional de los rendimientos generados por el arrendamiento y compra-venta de los inmuebles que forman las propiedades del fideicomiso.<sup>15</sup> Formar parte de la BMV aumenta los conocimientos y la protección del capital de los accionistas, además de que los posiciona en un ambiente de negocios en el que saben que, en cualquier momento habrá un comprador con liquidez interesado en sus acciones o, al contrario, personas interesadas en vender y que permitan aumentar la participación en el capital. Esta capacidad de capital de moverse hacia diferentes áreas de inversión es lo que explica el crecimiento reciente de las inversiones inmobiliarias en la Ciudad de México. Según una entrevista presentada en una de las revistas más prestigiosas en el ámbito de los negocios inmobiliarios *Real Estate Market*, las Fibras operan de la siguiente manera:

- ✓ Se establece un Fideicomiso que administra los bienes en renta.

---

<sup>15</sup> Los beneficios también se expanden hacia la administración pública, ya que los remanentes del patrimonio de la Fibras son canalizados hacia el Gobierno Federal y se inscriben en el Registro Nacional de Valores o en acciones de sociedad de inversión en instrumentos de deuda, es decir instrumentos de bajo riesgo.



- ✓ El dueño o dueños de los inmuebles los aportan al fideicomiso, a cambio de una contraprestación económica. Durante la vida del fideicomiso se pueden realizar nuevas adquisiciones para ampliar el portafolio inmobiliario.
- ✓ El fideicomiso coloca certificados de participación en la bolsa de valores para que el público inversionista pueda participar en él, y del dinero levantado se paga a los dueños.
- ✓ El fideicomiso es administrado por expertos en el mercado de bienes raíces que se encargan del mantenimiento, mercadotecnia y administración de los bienes inmuebles.
- ✓ El 95% de la utilidad anual obtenida de la renta de los bienes se distribuye entre los tenedores de los certificados.
- ✓ Cuando el inversionista requiere liquidez, utiliza su casa de bolsa para vender su participación en el fideicomiso.<sup>16</sup>

Las Fibras han podido consolidarse a partir de la compra de predios localizados en puntos estratégicos, así como en predios o proyectos ya consolidados con diferentes usos de suelo en diversas partes de la ciudad que presenten un grado de deterioro urbano. Esta lógica de reciclamiento de los espacios urbanos, tiene la finalidad de elevar la renta del suelo a partir de diferentes esquemas de alquiler dirigidos por expertos en bienes raíces y por lógicas que están muy por encima de los modelos convencionales de planeación urbana.

La primera FIBRA colocada en la BMV fue la denominada Fibra Uno. Actualmente es la que mejor se ha posicionado en el mercado, ya que en marzo de 2011 comenzó su negocio con 17 propiedades; en 2012 compró la parte de Oficinas de Reforma 222 y la Torre Mayor, en 2013 adquirió el Hotel Hilton del Centro Histórico del D.F. Entre marzo de 2011 y diciembre de 2012 Fibra Uno era el único en el mercado. Fibra Macquarie inició en diciembre de 2012 con 244 propiedades; Fibra Hotel comenzó con la adquisición de 17 propiedades en diciembre de 2012; Fibra Inn inició en abril de 2013 con 8 propiedades; Fibra Terrafina comenzó en abril de 2013 con 132 propiedades; Fibra Shop inició en julio de 2013 con 8 propiedades entre ellas el Urban Center Condesa. En octubre 2013 llegó Fibra Danhos con 11 propiedades, entre ellas la parte comercial de Reforma 222, el Centro Comercial Parque Delta, el Centro Comercial Parque Lindavista, el Centro Comercial Parque Alameda y el Toreo en el Estado de México (*El Financiero*, 15 de febrero de 2013).

Esta agilidad de las Fibras para convertirse en propietarios de diferentes inmuebles se explica a partir de que estos proyectos tienen una alta flexibilidad en términos de usos, localizaciones y necesidades de los clientes. No obstante, las Fibras dan cuenta de que

---

<sup>16</sup> Entrevista a Sandra Hendrix, Directora de Operaciones en Coldwell Banker México y responsable del modelo de Planeación Estratégica, coaching, profesionalización y perfeccionamiento del modelo de negocios de las Fibras. (*Forbes México*, 19 de junio de 2013).

existe una contradicción entre la legislación en materia de desarrollo urbano y la legislación que hace énfasis en la regulación de los agentes económicos porque la segunda reduce la posibilidad de crear un desarrollo urbano ordenado y regulado al favorecer la creación de figuras de naturaleza completamente privada que progresivamente se apropian del suelo urbano.

Este capítulo se centró en la perspectiva de la globalización económica y su materialización en el espacio urbano a través de grandes proyectos urbanos, así como en los instrumentos de la planeación urbana que rigen estos artefactos urbanos. A continuación ahondaré sobre las características sociodemográficas y socioterritoriales de Xoco, atributos que me permitirán entender la particular identidad social que define a los habitantes de ésta colonia y, tentativamente asociarla a la aprobación o el rechazo local hacia los grandes proyectos urbanos. En el capítulo 3 profundizo sobre el conflicto urbano derivado de la construcción de *Ciudad Progresiva*, recuperando la perspectiva de los actores sociales, entendidos como sujetos que reivindican su derecho a la ciudad a partir de la movilización colectiva por la defensa del territorio.

## **CAPÍTULO II.- TRANSFORMACIONES SOCIALES Y URBANAS ANTE LA DECADENCIA: EL CASO DE XOCO EN LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ**

El concepto de pueblo tiende a asociarse a una situación de marginación económica y social. Sin embargo, en la Ciudad de México, el análisis de los pueblos urbanos está relacionado con una amenaza latente de estos territorios de desaparecer. Progresivamente ha habido una pérdida de territorios llenos de pasado, incluyendo el sentido de lo propio, de significados, representaciones sociales y vínculos afectivos que en ellos se imbrican. Las manifestaciones del progreso económico están transgrediendo la identidad de los individuos en el contexto de una nueva dinámica económica y cultural impuesta por la globalización. La importancia de este capítulo radica en identificar el valor y la riqueza histórica y cultural que aún posee la Ciudad de México a través de uno de sus pueblos originarios: Xoco.<sup>17</sup>

Este capítulo contiene dos apartados. El primero de ellos ahonda sobre la evolución histórica, las características sociodemográficas y la configuración urbana de Xoco. El segundo es más bien un compendio sobre las transformaciones socio espaciales en la colonia, motivados por grandes proyectos urbanos de diferente etapa histórica y usos de suelo diversos, desde proyectos de índole cultural creados hace más de 30 años, hasta desarrollos magnánimos que han cambiado la estructura e imagen urbana, así como el estatus inmobiliario de la colonia y han ejercido una fuerte presión económica, social y cultural sobre sus habitantes.

Además, de continuar con los resultados de la encuesta del proyecto Hábitat y Centralidad, empleo las 8 entrevistas realizadas a diferentes actores en Xoco (Ver *Estrategia Metodológica*, página 9). Esta herramienta de investigación sirvió para reconstruir el origen de la colonia y algunos sucesos que dan cuenta de su evolución histórica.

---

<sup>17</sup> Existen controversias sobre la definición jurídica de Xoco, lo cual complejiza el análisis sobre la ejecución de proyectos inmobiliarios en la zona. Mientras el Instituto Electoral del Distrito Federal (IEDF) lo considera como Comité Ciudadano (y no como consejo de pueblos), la Secretaría de Desarrollo Rural y Equidad para las Comunidades (Sederec) le otorga la calidad de pueblo urbano. No obstante, ésta última dependencia apoyó la moción de que Xoco fuera considerado pueblo originario para que apoyara la aprobación de la Ley de Pueblos y Barrios cuya iniciativa ha sido dejada de discutir por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF) desde hace unos meses.

## **2.1 Características sociodemográficas y urbanas de Xoco**

### **2.1.1 Origen y evolución histórica del pueblo de Xoco**

Xoco posee una tradición ancestral, ya que su historia se remonta a la época prehispánica, periodo en el que las actividades agrícolas como la producción de trigo y la comercialización de pulque le otorgaron una identidad propia (INAH/CONACULTA, 5 de agosto de 2013). A la llegada de los españoles, Xoco fue un escenario cristiano debido a que anteriormente en ese sitio se habían edificado varios centros ceremoniales indígenas. En este sentido, Xoco tiene intrínsecos valores materiales e inmateriales vinculados con la cultura, las costumbres y las tradiciones, el más importante de ellos es la iglesia de San Sebastián Mártir, que data del siglo XVII y es catalogada como monumento histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Tras el éxito que tuvo la Conquista Española, la Corona otorgó a Cortés tierras con las cuales éste consolidó el señorío de Coyoacán, mismo que anteriormente había estado dominado por los tepanecas. Dentro de este territorio se incluía el poblado de Xocotenco, que corresponde a lo que hoy es Xoco. De este modo, los señoríos definieron la estructura política y la división territorial de la Ciudad de México durante varios siglos. Después de la Conquista, los indígenas se enfrentaron a múltiples invasiones de tierras, que beneficiaron a los conquistadores y afectaron la propiedad comunal definiendo nuevos regímenes de propiedad, lo que dio lugar a que, en el periodo colonial poco a poco, se fuera conformando una nueva clase compuesta por familias adineradas y aristocráticas que poseían un patrimonio en lo que hoy es la ciudad y que tenían un vínculo muy cercano con la burguesía emergente.

En este sentido, la cesión de tierras a particulares inició en 1609 y motivó el surgimiento de las Haciendas en la Nueva España. La hacienda de Xoco data del siglo XVIII (*La Jornada*, 19 de Julio de 2015). Su consolidación en la periferia de la ciudad, da cuenta de que, la traza urbana se constituyó a partir de un dominio español de significativa influencia sobre los pueblos y barrios de la Ciudad porque propició una lógica de jerarquías sociales de acuerdo a la distribución espacial del centro hacia la periferia.

Las Haciendas tenían una influencia muy importante sobre los pueblos ya que, la mayoría de este tipo de propiedades brindaba una provechosa producción agrícola y ganadera y una diversidad de sembradíos de granos y árboles frutales que las convertía en un centro

económico y fuente de empleo para muchos habitantes de los poblados aledaños. El establecimiento de la Hacienda de Xoco abrió un campo propicio para la producción de trigo. La venta de este producto creó una relación comercial con diferentes pueblos, ya que estos empleaban el trigo como alimento para el ganado. Otra actividad de la Hacienda de Xoco fue la obtención de vino y el alquiler de yuntas para la siembra de granos como el maíz y la cebada (Ibid).

En 1888 la Hacienda dejó de formar parte de la jurisdicción de Coyoacán y se incluyó en la prefectura de Tlalpan. Se tiene registro de que, a partir de 1890 sus canteras comenzaron a ser explotada por compañías desconocidas.

En 1908 el pueblo de Xoco pasó a ser barrio de Xoco (INAH/CONACULTA, 5 de agosto de 2013). Posteriormente, en 1915, la Reforma Agraria motivó grandes cambios en términos de propiedad del suelo, por lo que la “gran propiedad”, que continuó siendo un detonante durante el régimen porfirista, al beneficiar a empresarios nacionales y extranjeros, durante la época carrancista propició el fraccionamiento de grandes Haciendas, propiedad de particulares y constituidas a partir de grandes extensiones de tierra cultivable, para consolidar las primeras colonias para la clase adinerada.<sup>18</sup> De este modo, los poblados ubicados en las inmediaciones de la ciudad se vieron favorecidos y consiguieron solicitar la restitución o la dotación de tierras ejidales. Así, el 21 de febrero de 1924 los habitantes del pueblo de Xoco solicitaron la adquisición de terrenos de la Hacienda de Narvarte (cuya superficie aproximada era de 72 hectáreas), debido a su relación comercial y proximidad territorial.

---

<sup>18</sup> Las colonias Roma, Del Valle y Postal se fundaron en 1903, 1908 y 1919, respectivamente (Romero, 2010: 58)

**Ilustración 1. La Hacienda de Narvarte en 1930**



**Fuente: AGA, exp. 23/974, Colonia Independencia, Álamos y Pueblo Piedad, Distrito Federal, citado por Romero, 2010: 104**

Así, el ejido del pueblo de Xoco fue creado el 27 de febrero de 1930 por acuerdo de la Comisión Local Agraria del Distrito Federal y la Comisión Nacional Agraria. Según la imagen, el ejido estaba localizado en la zona aledaña a lo que hoy es la estación División del Norte del Metro de la Ciudad de México (3). Además, a partir de la hacienda de Narvarte, se conformaron los poblados de Santa Cruz Atoyac, San Simón Ticumac, Xoco y Santa María Nativitas (números 2a, 2b, 3a y 4a, respectivamente) y sus correspondientes ejidos (números 2, 3 y 4); y diversas colonias y fraccionamientos destinados a vivienda urbana, como las colonias Del Valle (5), Portales (6), San Simón (7) y Álamos (8) (Ibid.).

Se constituyó a partir de 12 hectáreas y se benefició a 34 personas (Archivo General Agrario, expediente número 272.2/88). Además, ésta superficie incluía dos ranchos: el de

San Felipe y Javier Belmont en los que existían muchos alfalfaes. Asimismo, en 1930 Xoco se incluyó dentro de la delegación General Anaya.

No obstante, debido a la emisión de decretos expropiatorios que afectaron terrenos ejidales y comunales en la década de 1930, progresivamente los ejidos fueron desapareciendo. Otra de las razones por las cuales los ejidos fueron suprimiéndose fue la escasez de agua y la cercanía que estos tenían con otras colonias completamente urbanizadas que ejercían cierta presión sobre ellos. Por tal motivo, el ejido de Xoco duró solo 10 años, fue expropiado por causa de utilidad pública -específicamente para obras de urbanización- por decreto presidencial expedido el 13 de noviembre de 1940 (Romero, Op. Cit. 107)

Si bien, el Artículo 27 párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala que: “las expropiaciones solo pueden hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización”, en Xoco la expropiación se hizo para beneficio de particulares, aunque se haya expedido la documentación correspondiente.<sup>19</sup> Según el expediente de expropiación del ejido de Xoco, las obras de urbanización fueron promovidas por Enrique Dahlhaus y la compañía General Fraccionadora, S.A., quien ofreció a 30 de los ejidatarios la cantidad de \$172,500.00 por concepto de indemnización, el cual es una retribución por el daño o perjuicio causado, debido a la privación de la propiedad efectuada y pretende sufragar los gastos de traslado al nuevo lugar de residencia. Así, \$52,500.00 fueron otorgados por concepto de obras de urbanización de la zona que se destinaria a los ejidatarios; \$105,000.00 para la construcción de 30 casas habitación, más la cesión a título gratuito de igual número de terrenos cuya extensión fue de 350 m<sup>2</sup> cada uno, con un costo no menor a \$3,500.00 por unidad; \$15,000.00 para indemnizar a los ejidatarios por concepto de construcciones, obras y cultivos existentes en el ejido (Archivo General Agrario, exp. 272.2/88).

Con respecto al poblado de Xoco, una cuarta parte de éste fue adquirido por el General Juan Andreu Almazán en 1940 y alrededor de 1 hectárea fue ocupada por los ejidatarios que habían sido desplazados del ejido.

El General era oriundo de Olinalá, Guerrero, había traído a gente de este estado a vivir al pueblo de Xoco. Los habitantes recuerdan que, en aquella época, a pesar de que sus condiciones económicas eran precarias, Xoco y los pueblos cercanos vivían en un ambiente

---

<sup>19</sup> En los terrenos expropiados posteriormente se creó el fraccionamiento Letrán Valle.

armonioso gracias a que éste personaje contribuyó en gran medida para crear un sentido de inclusión y comunidad: "...en aquél tiempo venía gente de Santa Cruz Atoyac, Axotla, Actipan, San Lorenzo y en Navidad, el General a todos nos regalaba suéteres, fruta, etc... además los vecinos siempre entraban a tomar la fruta de sus huertos, ahí había mucha manzana, durazno y chabacano, él era muy buena persona..." (*Señora Gómez, entrevista personal, 3 de marzo de 2015*). No obstante, en 1938, Almazán se había postulado para presidente nacional del Partido Revolucionario Institucional. Su éxito político, lo llevó a ganar las elecciones, sin embargo, él mismo decidió salir del país y declarar ganador a Ávila Camacho.

### **2.1.2 Rasgos identitarios**

Xoco es uno de los diez pueblos urbanos localizados al sur de la delegación Benito Juárez en la Ciudad de México.<sup>20</sup> Las avenidas que lo delimitan son: al norte Eje 8, avenida Popocatépetl; al sur Río Churubusco; al este Universidad y al oeste avenida México-Coyoacán. Dentro de este perímetro se localiza una zona con valor patrimonial integrada por 5 manzanas que en total conforman una superficie de 14.27 ha. Esta zona cumple funciones fundamentalmente habitacionales, aunque también incluye un inmueble catalogado como patrimonial: la Iglesia de San Sebastián.

A pesar de que los pueblos originarios de la Ciudad de México poseen patrones de asentamiento, por ejemplo, un centro marcado por una plaza a la que rodean, principalmente, la iglesia, edificios administrativos y comercios (Dávila, 2014: 5), en el siguiente mapa se visualiza que en Xoco históricamente la iglesia y su atrio son excéntricos (se ubican en la periferia o a la orilla del pueblo).

La Zona Patrimonial considerada en el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez está integrada por las manzanas ubicadas en las Av. Popocatépetl; San Felipe, Real de Mayorazgo, Puente Xoco, Mayorazgo Higuera y Mayorazgo de Solís, cuenta con 152 predios de los cuales el 74% son de uso habitacional; el 5% mixto; 5% son baldíos; 4% con usos educativos y el 6%, de industria y oficinas. La presión de cambio de uso del suelo se deriva del comercio y los servicios alrededor de las instalaciones del Banco Bilbao Vizcaya (BBV), Plaza Coyoacán y la Cineteca Nacional y las condiciones de comunicación

---

<sup>20</sup> Actipan, La piedad, Mixcoac, Nativitas, San Juan Maninaltongo, San Simón Ticumac, Santa Cruz Atoyac, Santo Domingo, Tlacoquemecatl (Sederec, 2015: 94).



que le proporcionan el Circuito Interior Av. Río Churubusco y Av. Universidad y Av. Coyoacán. (PDUBJ, 2005. 37)

**MAPA 2. LOCALIZACIÓN DE XOCO EN EL CONTEXTO TERRITORIAL DE LAS ÁREAS CENTRALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO**



**Fuente:** Elaboración propia a partir de cartografía del SCINCE, Inegi

Las primeras familias originarias de Xoco que aún habitan aquí, llegaron en la década de 1930. La relación que guardan los habitantes originarios de Xoco con éste territorio, en los términos planteados por Contreras (2002: 115), es de tipo afectiva y está fundada en una convergencia de significados de pertenencia, culturales y procesos sociales diversos. Este elemento ha permitido que los habitantes se reconozcan y se identifiquen entre sí como parte de un espacio colectivo.

Uno de los “lugares” del pueblo, en el sentido planteado por Marc Auge son sus avenidas, principalmente Puente Xoco (de Avenida Universidad a Avenida México-Coyoacán) y San Felipe (de Avenida Eje 8 Sur a Río Churubusco). Por su parte, el Río Churubusco fue empleado por las amas de casa como “lavadero”, debido a la escasez del servicio de agua en la colonia. Para llegar ahí, cruzaban a través de Puente Xoco, que justamente era un puente de piedra que conectaba con Río Churubusco; sin embargo, en épocas de lluvia era

imposible pasar por aquí, debido a que las inundaciones eran muy fuertes y el río estuvo a punto de desbordarse en más de una ocasión. No obstante, entre 1950 y 1960 el Río fue entubado y hoy pasa por el carril de alta velocidad de la avenida que lleva el mismo nombre.

Otro de los elementos que realzan la identidad de los habitantes originarios es que la tierra fue un elemento de subsistencia. Si bien, a principios del siglo XX, muchos de los terrenos de Xoco aún poseían milpas, a partir de 1930, la estructura del pueblo se constituyó como tejido urbano en el que abundaban las vecindades y las actividades económicas al interior del pueblo, entre las que destacan fábricas de material de construcción y pulquerías.<sup>21</sup> Además, la prevalencia de nopaleras y de árboles frutales como pera y manzana dentro de las viviendas proporcionó a los habitantes un medio para subsistir, quienes se dedicaban al comercio dentro de Xoco, e incluso a comerciantes externos que recogían el producto a través de camiones.<sup>22</sup>

Una de las manifestaciones más características de los pueblos originarios es la adoración a santos, práctica asociada a la preservación de su cosmogonía, tradiciones y cultura. El símbolo identitario de Xoco es el señor de San Sebastián, quien fue un soldado romano del siglo XVII a quien el emperador mandó acribillar a flechazos al saber que curaba y protegía a los cristianos. Sobrevivió y reclamó después a Diocleciano su persecución anticristiana y éste lo mandó golpear hasta matarlo (Conaculta, et.al., 2010: 6).<sup>23</sup>

Debido a lo legendario de este personaje, tras su muerte, se le dedicaron espacios de adoración como iglesias y capillas y como parte de este tributo, se le comenzó a considerar protector de las epidemias y plagas. La capilla de San Sebastián Mártir fue edificada en 1663, sirvió para evangelizar a una parte de la población del sur de la ciudad y también, a partir de ella se consolidó el poblado de Xoco, ya que los indios se congregaban dentro de ese sitio para adorar a su santo (Ibid, p. 3).<sup>24</sup>

---

<sup>21</sup> Había un total de 7 hornos de ladrillo y 8 pulquerías: “El Cerrito”, la más viejita era la ‘Fe’, la dueña era Mariquita Torres; ‘Las cuatro milpas’; ‘La Calandria’; junto al panteón estaba otra llamada ‘Música, Luz y Alegría’; ‘Las cinco monas’; ‘El triunfo’ y ‘La paloma azul’” (Conaculta, et.al., 2010: 19).

<sup>22</sup> De ahí el significado de Xoco: lugar de frutas.

<sup>23</sup> Otra de las características de los pueblos es la generación de leyendas sobre sus personajes más notables. En Xoco la leyenda de los “nahuales” hace alusión a un señor que salía en las noches, se convertía en animal y robaba el ganado del pueblo.

<sup>24</sup> “Existen 3 “San Sebastianes” diferentes: uno en Xoco, uno en Axotla, en la delegación Álvaro Obregón y el de Chimaliztac” (*Coordinadora del Comité Ciudadano, entrevista personal, 20 de octubre de 2014*).

Cada año el pueblo de Xoco celebra al señor de San Sebastián. La fiesta patronal, que es la del “jubileo”, es el 20 de abril, aunque también llevan a cabo otra más pequeña el 20 de enero de cada año. La organización del evento está a cargo de las mayordomías, las cuales están conformadas por adultos pertenecientes fundamentalmente a las familias originarias. Los mayordomos son los responsables de juntar recursos para llevar a cabo la fiesta, de organizar a los habitantes para que cada uno realice una tarea, de contratar a los coheteros, músicos y danzantes, además de solicitar el permiso para realizar la festividad a la delegación. Los habitantes participan en la colecta semanal que se organiza durante las misas del pueblo y en quermeses esporádicas que se realizan a lo largo del año para recaudar recursos:

“en todo el año tenemos visitas de muchos santos, tenemos la visita de la Candelaria, del Señor de las Misericordias, el Niño Pa, vienen a la iglesia, se les va a recibir, ya sea acá en Churubusco o en Cuauhtémoc y se quedan 8 días y a los 8 días se tienen que entregar...y en Semana Santa tenemos la quema de los Judas (*Coordinadora del Comité Ciudadano, entrevista personal, 20 de octubre de 2014*).

Por tradición, la fiesta del santo patrono siempre se lleva a cabo en domingo, aunque desde el sábado inicia la elaboración del castillo y comienza la feria, además de la instalación del audio y micrófonos para el siguiente día. A las 5 de la mañana empieza la fiesta, para entonces ya se tiene adornada la iglesia con una portada que contiene flor, verdura y semilla. El trabajo es colectivo, se adornan las calles para que el santo patrono llegue a bendecir las viviendas, los habitantes besan su hábito, se limpian el cuerpo y la cara con el mismo, se persignan con el lazo, besan la frente y las manos de la santa imagen en un acto de adoración (Conaculta, Op. Cit. 10).

Las familias ofrecen desayuno, comida y cena a músicos, danzantes, feligreses, así como a todos los asistentes al evento que acompañan al santo patrono en su recorrido. La bebida típica es el pulque, que en ocasiones se ofrece curado, sin olvidar la cerveza e incluso el café con piquete. El mole, el arroz, los frijoles y las carnitas constituyen la comida distintiva de este evento. Otro de los elementos representativos del festejo son las danzas prehispánicas con trajes bordados en lentejuela, penachos con plumas de quetzal y pavo reales.<sup>25</sup> La danza se convierte en el vínculo más estrecho de participación y vínculo de los

---

<sup>25</sup> Las danzas incorporadas a los festejos renacen la cultura de la conquista y llevan el nombre de Mitotes.

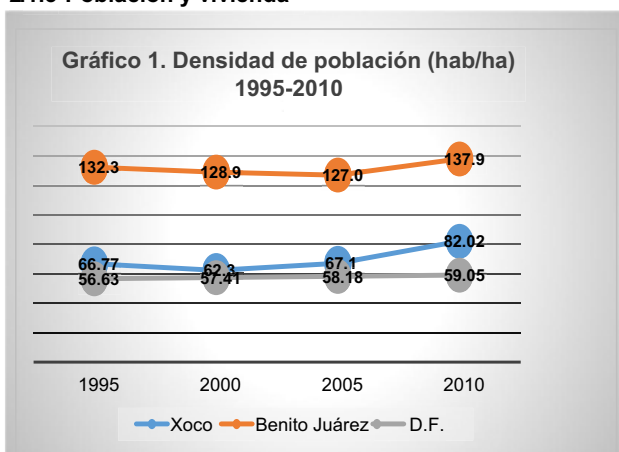
concurrentes a la fiesta patronal. Además de la música prehispánica también ambientan con música de salsa, rock, norteñas y el típico mariachi (Ibid).

La quema de los toritos y del castillo se lleva a cabo al final de la fiesta.<sup>26</sup> A las 10 de la noche se prende el castillo y terminando se agradece a todos los que cooperaron y a los mayordomos por la organización del evento. A este evento llegan un promedio de 700 personas por eso se organiza con más tiempo. Una vez concluida la fiesta del santo jubileo, se organiza un cabildo para que se distribuyan los cargos y responsabilidades cada familia para la realización de la siguiente fiesta. Este evento le da visibilidad a Xoco frente a otros pueblos y colonias, ya que está abierto a la visita de cualquier persona. Además, hay una relación estrecha entre ciertos pueblos urbanos, ya que siguen la tradición de que cada santo “visita” diferentes pueblos.

---

<sup>26</sup> “Hace unos años, en la fiesta se hacían peleas de gallos y carreras de caballos. En algunas ocasiones incluso debutaron luchadores. En la delegación se solicitaba el ring, tanto para el debut de los luchadores como para los cantantes”. (Ibid, p. 15)

### 2.1.3 Población y vivienda



Fuente: INEGI, Censos y Conteos de Población y Vivienda de 1995 a 2010

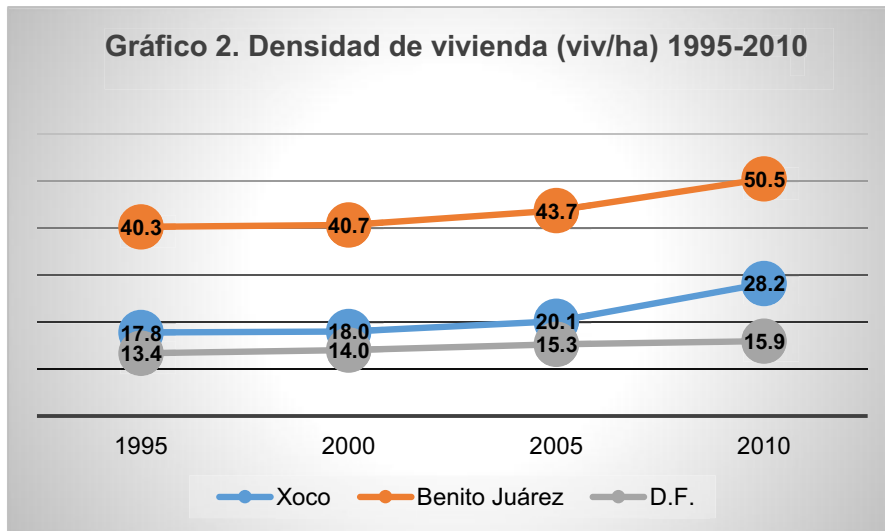
La política urbana de redensificación de las áreas centrales de la Ciudad de México impulsada en el año 2000, propició un diferenciado incremento demográfico y habitacional en toda la ciudad. Así, mientras la densidad de población en el Distrito Federal y en Benito Juárez se mantuvo relativamente constante entre 1995 y 2010 (de 57 a 59 hab/ha y de 132 a 138 hab/ha respectivamente), en Xoco ésta cifra se disparó de 67 a 82 hab/ha. En este sentido, se estimó que, el incremento poblacional en Xoco en este periodo fue de 27.1%. Asimismo, la tasa de crecimiento de la población fue negativa entre 1995 y 2000, no obstante, entre 2005 y 2010 registró ritmos de crecimiento positivos de 0.26.

TABLA 1. Colonia Xoco: datos estadísticos sobre población y vivienda 1995-2010.

Unidad Geográfica	Población									
	Población Total	Densidad (hab/ha)	Población Total	Densidad	Tasa de crecimiento	Población Total	Densidad	Población Total	Densidad	Tasa de crecimiento
	1995	1995	2000	2000	1995-2000	2005	2005	2010	2010	2005-2010
XOCO 13 Manzanas 48.79 Hectáreas	3,258	66.77	3,040	62.30	-0.06	3,274	67.1	4,142	82.02	0.26
	Vivienda Particular Habitada									
	VPH Total	Densidad (hab/ha)	VPH Total	Densidad	Tasa de crecimiento	VPH Total	Densidad	VPH Total	Densidad	Tasa de crecimiento
1995	868	17.79	879	18.01	0.01	983	20.14	1,377	28.22	0.40

Fuente: INEGI, Censos y Conteos de Población y Vivienda de 1995 a 2010

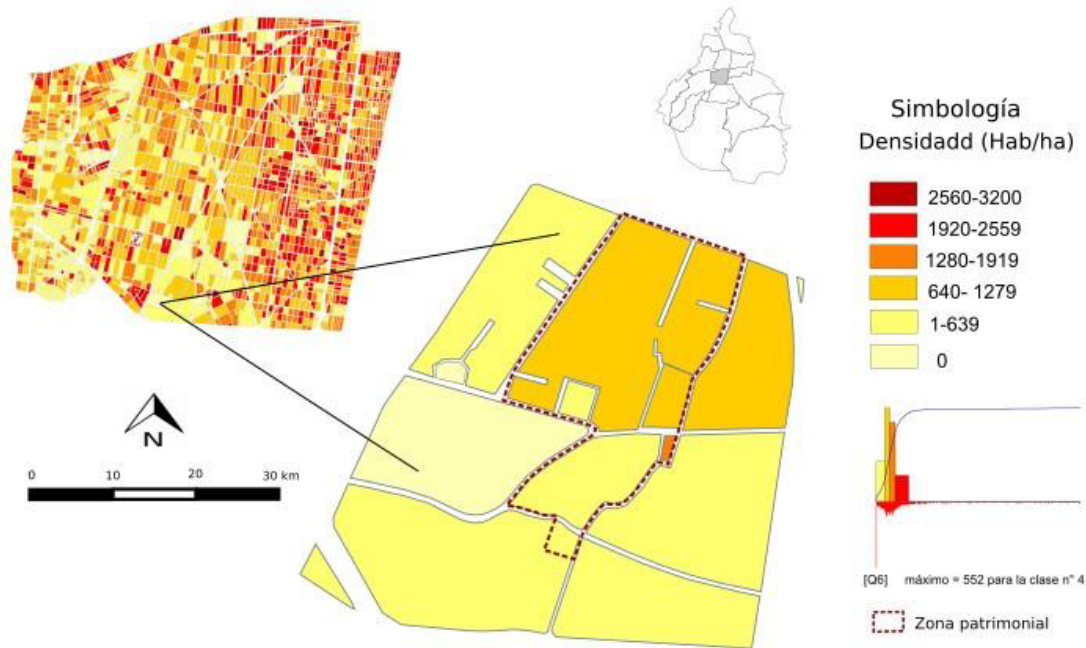
El siguiente gráfico señala que, entre 1995 y 2010, la densidad de vivienda en Xoco aumentó de 18 a 28 viv/ha, mientras que el D.F. registró ligeros cambios de 13 a 16 hab/ha y en Benito Juárez de 40 a 51 hab/ha. En este sentido, Benito Juárez destaca como la demarcación que afianzó más rápidamente el fenómeno de producción de vivienda nueva. Lo mismo se observa si los datos se comparan con el resto de las áreas centrales, ya que Benito Juárez fue la única delegación central que registró una tasa de crecimiento de la vivienda positiva entre 1995 y 2000 (además, se mantuvo constante hasta el 2010).<sup>27</sup>



Fuente: INEGI, Censos y Conteos de Población y Vivienda de 1995 a 2010

<sup>27</sup> Benito Juárez: 0.011; Cuauhtémoc: -0.014; Miguel Hidalgo: -0.007 y Venustiano Carranza: -0.009

**MAPA 3. DENSIDAD DE POBLACIÓN EN XOCO EN EL AÑO 2010**



**Mapa 2. Elaborado en Philcarto a partir de información del Censo de Población y Vivienda de 2010.**

La vivienda particular habitada en Xoco aumentó 58.6% en el periodo de 1995 a 2010, según una estimación propia. Asimismo, el mapa 3 ilustra que Xoco está conformado fundamentalmente por manzanas con densidad habitacional baja. De igual modo, del total de viviendas en Xoco, el 50.4% se encuentra en la zona patrimonial del pueblo, área en la cual cohabitan habitantes originarios, y que además ha ido poblándose paulatinamente por residentes nuevos, lo cual será analizado a continuación.

### **2.1.3.1 Resultados sociodemográficos de la encuesta del proyecto Hábitat y Centralidad**

Con el objetivo de complejizar el análisis de Xoco retomo los resultados de la encuesta, ya que estos poseen representatividad estadística. En primer lugar, se encontró que, del total de los encuestados el 54.3% fueron mujeres, el 60% de edad madura y el 50% son jefes de familia. La moda estadística en los datos sobre edad, se encuentra en los 46 años, con 5.3% de los casos. Asimismo, la moda para el dato sobre grado de escolaridad fue de Licenciatura completa, con 43.7% del total de casos. Como datos adicionales y, de acuerdo a la tipología de hogares propuesta en el Censo de 2010, el 59% de los hogares en Xoco son nucleares, es decir, compuestos por el padre, la madre y los hijos; el 32.3% se

constituye a partir de familias ampliadas; el 6.7% son hogares de tipo unipersonal; el 1.7% son compuestos y solo el .3% son de corresidentes o no familiares. Esto indica que, fundamentalmente los hogares en Xoco se conforman por familias tradicionales.

<b>TABLA 2. Grupos edad * Sexo del encuestado</b>			
	<b>Hombre</b>	<b>Mujer</b>	<b>Total</b>
<b>Joven</b>	29	32	61
% dentro de grupos edad	47.5%	52.5%	100.0%
% dentro de Sexo	21.2%	19.6%	20.3%
<b>Maduro</b>	83	97	180
% dentro de grupos edad	46.1%	53.9%	100.0%
% dentro de Sexo	60.6%	59.5%	60.0%
<b>Tercera Edad</b>	25	34	59
% dentro de grupos edad	42.4%	57.6%	100.0%
% dentro de Sexo	18.2%	20.9%	19.7%
<b>Total</b>	137	163	300
% dentro de grupos edad	45.7%	54.3%	100.0%
% dentro de Sexo	100.0%	100.0%	100.0%
<b>Fuente: Elaboración propia con base en los resultados de la encuesta del proyecto “Hábitat y Centralidad” 2014</b>			

En primer lugar, se encontró que el 60% de los encuestados son personas maduras (36 a 59 años); el 20.3% es población joven (21 a 35 años) y el 19.7% son personas de la tercera edad (más de 60 años). En todos estos grupos de edad, el sexo más representativo fue el femenino. Asimismo, las personas de la tercera edad conforman uno de los grupos etáreos con mayor posibilidad de ser desplazados de la colonia, ante el continuo encarecimiento del suelo y de los servicios y la progresiva reducción de sus fuentes de ingreso.

<b>TABLA 3. Antigüedad de vivir en Xoco * Grupos de edad</b>					
		Grupos de edad			Total
		Joven	Maduro	Tercera Edad	
<b>Antigüedad de vivir en Xoco</b>	De meses a 10 años	33	53	7	93
		35.5%	57.0%	7.5%	100.0%
	De 11 a 20 años	10	42	15	67
		14.9%	62.7%	22.4%	100.0%
	Más de 20 años	4	58	31	93
		4.3%	62.4%	33.3%	100.0%



	Nativo	14	27	6	47
		29.8%	57.4%	12.8%	100.0%
Total		61	180	59	300
		20.3%	60.0%	19.7%	100.0%
<b>Fuente: Elaboración propia con base en los resultados de la encuesta del proyecto “Hábitat y Centralidad” 2014</b>					

Xoco posee una heterogeneidad social (más adelante se analiza también la heterogeneidad física). En este sentido, el tiempo de vida de un habitante en un barrio, conforma diferentes identidades colectivas. Así, se encuentran los *“habitantes nativos”*, quienes llevan más de 20 años de vivir en Xoco y que además, nacieron ahí y conformaron el 15.7% del total de los encuestados; los *“habitantes originarios”*, quienes tienen una relevancia especial en este estudio porque poseen referentes específicos de vínculo con Xoco, ya que no solo nacieron ahí, sino que sus líneas de parentesco también tienen orígenes en este territorio (estos habitantes no están en la tabla porque están incluidos dentro de la categoría de nativos), y los *“habitantes nuevos”*, quienes llevan de meses a 20 años viviendo en Xoco y representaron el 53.0% de los encuestados.

La población madura fue el grupo más representativo para cada uno de estos intervalos de antigüedad; las personas encuestadas de más de 60 años fueron el grupo que tuvo la tendencia más alta a incrementar conforme aumenta la antigüedad de residir en Xoco, lo cual quiere decir que la mayor parte de las personas de la tercera edad han vivido gran parte de su vida en Xoco. Asimismo, el hecho de que existan habitantes nuevos da cuenta de que, en los últimos años ha habido una oferta de vivienda (nueva o usada) en Xoco. Esto ha producido un cambio cultural y social de la población, ya que, el porcentaje de habitantes nuevos, que constituyen el 53.0% de los encuestados, es más alto que el de habitantes nativos (15.7%).

Entre las personas originarias y las nativas existe una diferencia sustancial. Según la señora Gómez (*entrevista personal, 3 de marzo de 2015*), las familias originarias que aún viven en Xoco son muy pocas: los Godínez, los Chávez, los Galicia, los Flores, los Martínez y los Muñoz. Mientras que, los nativos no solo son personas de la tercera edad, ya que los datos señalan que, del total de encuestados jóvenes, el 23% son nativos; del total de personas maduras, solo el 15% y, del total de personas de la tercera edad, solo un 10.2%. Así, el 21.3% de los nativos señaló haber nacido entre la década de 1940 y 1960, el 51.1% entre 1961 y 1980 y el 27.7% entre 1981 y 1993.

**TABLA 4. Antigüedad de vivir en Xoco \* Tipo de vivienda \* Tenencia de la vivienda**

Antigüedad de vivir en Xoco			Tenencia de la vivienda					Total	
			Es rentada	Es propia	Es propia pero se está pagando	Está intestada o en litigio	Es prestada		
De 1 a 10 años	PA_ Tipo de vivienda	Casa independiente	Recuento	6	11	0		1	18
			% dentro de PA_ Tipo de vivienda	33.3%	61.1%	.0%		5.6%	100.0%
			% dentro de P6C_Y dígame, ¿esta vivienda es...?	17.1%	24.4%	.0%		8.3%	19.4%
		Departamento en edificio	Recuento	24	27	1		10	62
			% dentro de PA_ Tipo de vivienda	38.7%	43.5%	1.6%		16.1%	100.0%
			% dentro de P6C_Y dígame, ¿esta vivienda es...?	68.6%	60.0%	100.0%		83.3%	66.7%
		Vivienda en condominio horizontal	Recuento	5	7	0		1	13
			% dentro de PA_ Tipo de vivienda	38.5%	53.8%	.0%		7.7%	100.0%
			% dentro de P6C_Y dígame, ¿esta vivienda es...?	14.3%	15.6%	.0%		8.3%	14.0%
	Total	Recuento	35	45	1		12	93	
		% dentro de PA_ Tipo de vivienda	37.6%	48.4%	1.1%		12.9%	100.0%	
		% dentro de P6C_Y dígame, ¿esta vivienda es...?	100.0%	100.0%	100.0%		100.0%	100.0%	
De 11 a 20 años	PA_ Tipo de vivienda	Casa independiente	Recuento	3	10		1	1	15
			% dentro de PA_ Tipo de vivienda	20.0%	66.7%		6.7%	6.7%	100.0%
			% dentro de P6C_Y dígame, ¿esta vivienda es...?	18.8%	20.4%		100.0%	100.0%	22.4%
		Departamento en edificio	Recuento	11	36		0	0	47
			% dentro de PA_ Tipo de vivienda	23.4%	76.6%		.0%	.0%	100.0%
			% dentro de P6C_Y dígame, ¿esta vivienda es...?	68.8%	73.5%		.0%	.0%	70.1%
		Vivienda en condominio horizontal	Recuento	2	3		0	0	5
			% dentro de PA_ Tipo de vivienda	40.0%	60.0%		.0%	.0%	100.0%
			% dentro de P6C_Y dígame, ¿esta vivienda es...?	12.5%	6.1%		.0%	.0%	7.5%
	Total	Recuento	16	49		1	1	67	
		% dentro de PA_ Tipo de vivienda	23.9%	73.1%		1.5%	1.5%	100.0%	

Más de 20 años	PA_Tipo de vivienda	Casa independiente	Recuento	1	35	0	1		37
			% dentro de PA_Tipo de vivienda	2.7%	94.6%	.0%	2.7%		100.0%
			% dentro de P6C_Y dígame, ¿esta vivienda es...?	25.0%	40.2%	.0%	100.0%		39.8%
		Departamento en edificio	Recuento	3	48	1	0		52
			% dentro de PA_Tipo de vivienda	5.8%	92.3%	1.9%	.0%		100.0%
			% dentro de P6C_Y dígame, ¿esta vivienda es...?	75.0%	55.2%	100.0%	.0%		55.9%
		Vivienda en condominio horizontal	Recuento	0	4	0	0		4
			% dentro de PA_Tipo de vivienda	.0%	100.0%	.0%	.0%		100.0%
			% dentro de P6C_Y dígame, ¿esta vivienda es...?	.0%	4.6%	.0%	.0%		4.3%
	Total			Recuento	4	87	1	1	
			% dentro de PA_Tipo de vivienda	4.3%	93.5%	1.1%	1.1%		100.0%
			% dentro de P6C_Y dígame, ¿esta vivienda es...?	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		100.0%
Nativo	PA_Tipo de vivienda	Casa independiente	Recuento	1	27		1	1	30
			% dentro de PA_Tipo de vivienda	3.3%	90.0%		3.3%	3.3%	100.0%
			% dentro de P6C_Y dígame, ¿esta vivienda es...?	25.0%	65.9%		100.0%	100.0%	63.8%
		Departamento en edificio	Recuento	3	13		0	0	16
			% dentro de PA_Tipo de vivienda	18.8%	81.3%		.0%	.0%	100.0%
			% dentro de P6C_Y dígame, ¿esta vivienda es...?	75.0%	31.7%		.0%	.0%	34.0%
		Vivienda en condominio horizontal	Recuento	0	1		0	0	1
			% dentro de PA_Tipo de vivienda	.0%	100.0%		.0%	.0%	100.0%
			% dentro de P6C_Y dígame, ¿esta vivienda es...?	.0%	2.4%		.0%	.0%	2.1%
	Total			Recuento	4	41		1	1
			% dentro de PA_Tipo de vivienda	8.5%	87.2%		2.1%	2.1%	100.0%
			% dentro de P6C_Y dígame, ¿esta vivienda es...?	100.0%	100.0%		100.0%	100.0%	100.0%
			% dentro de P6C_Y dígame, ¿esta vivienda es...?	100.0%	100.0%		100.0%	100.0%	100.0%
<b>Fuente: Elaboración propia con base en los resultados de la encuesta del proyecto "Hábitat y Centralidad" 2014</b>									

El tipo de vivienda constituye un elemento para la distinción de las diferentes identidades colectivas en Xoco. Del total de las viviendas en las que se aplicó la encuesta, el 33% son casas independientes; el 59% son departamentos en edificio y el 7.7% son viviendas en condominio horizontal. En este sentido, en Xoco no existen viviendas de Renovación Habitacional Popular, ni unidades habitacionales, ni vecindades. Una de las áreas donde existe mayor número de viviendas en Xoco, es la zona patrimonial, ya que según el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, del total de los predios ubicados aquí, el 74% son de uso habitacional (2005). Asimismo, de las 120 encuestas aplicadas en ésta área, el 31.6% son casas independientes; el 55.8% son departamentos en edificio y el 12.5% son viviendas en condominio horizontal.<sup>28</sup>

El departamento en edificio, como tipo de vivienda nueva, indica que ha habido transformaciones urbanas de índole residencial tanto en Xoco como en la zona patrimonial. Los procesos inmobiliarios que iniciaron en 1980 marcaron la llegada de inversionistas públicos y privados que fraccionaron los terrenos construyendo viviendas más pequeñas y desplazando a los grandes terrenos de las primeras familias.

**MAPA 4. TIPO DE VIVIENDA EN XOCO**



Fuente: Elaboración propia en base a la reconstrucción cartográfica del Catastro

<sup>28</sup> A partir de visitas de campo realizadas en Insurgentes San Borja, ubicado entre Eje 5 e Insurgentes, se pudo observar que, en la zona predominan casas independientes, de dos o tres plantas máximo, pero muy pocos departamentos en edificios.

Las entrevistas a habitantes originarios mostraron que, las primeras viviendas de Xoco tenían extensiones de terreno de 300, 500 y hasta 1000 metros y que además, estaban construidas con materiales precarios como techo de tejamanil, tejas de barro, lámina de asbesto, tierra y tablas. Hoy en día, la presión inmobiliaria es ejercida fundamentalmente hacia este tipo de viviendas, ya que éstas conforman la zona patrimonial, es decir, la más antigua.

El 66.7% de los habitantes más nuevos (de meses a 10 años viviendo en Xoco) viven en departamentos en edificio de los cuales, el 43.5% son propios, el 38.7% son rentados, el 16.1% son prestados y el 1.6% se están pagando; el 19.4% de los habitantes nuevos vive en casas independientes de las cuales, el 61.1% son propias, el 33.3% son rentadas y el 5.1% son prestadas y el 14% de los habitantes nuevos vive en condominios horizontales, de los cuales, el 53.8% son propias, el 38.5% son rentadas y el 7.7% son prestadas.

El grupo más grande de habitantes que manifestó vivir en casas independientes fue el de habitantes nativos, con 63.8% del total grupal, solo 34% vive en departamentos en edificio y 2.1% en condominios horizontales.

En cuanto a los habitantes que tienen entre 11 y 20 años viviendo en Xoco, se encontró que el 70.1% vive en departamentos en edificio, de los cuales, el 76.6% son propios y el 23.4% son rentados; el 22.4% vive en casas independientes, de las cuales, el 66.7% son propias, el 20% son rentadas, el 6.7% están intestadas o en litigio y el 6.7% son prestadas. Solo el 7.5% de este grupo de habitantes vive en condominios horizontales, de los cuales, el 60% son propios y el 40% son rentados.

Sobre el grupo de habitantes que tiene más de 20 años de vivir en Xoco, se encontró que el 55.9% vive en casas independientes de las cuales, el 94.6% son propias, el 2.7% son rentadas y el 2.7% están intestadas o en litigio; el 39.8% vive en departamentos en edificio, de los cuales el 92.3% son propios, el 5.8% rentados y el 1.9% se están pagando. Solo el 4.3% de estos habitantes vive en condominios horizontales, de los cuales, el 100% son viviendas propias.

Con respecto a las viviendas intestadas, la tendencia progresiva al envejecimiento de la población, ha puesto en riesgo el derecho de los habitantes de ser propietarios, ya que, ante las muertes inusitadas de los dueños de las primeras viviendas, no se explicita ninguna figura jurídica de propiedad para las familias de éstos. El Censo de 2010 indica que, el 13.1% de los habitantes de Xoco tenían en ese momento, 60 años o más (en la delegación

Benito Juárez el dato era de 15.7% y en el D.F. de 11.3%). “Uno de los problemas del pueblo es que muchos de los terrenos están intestados...vienen del bisabuelo, del tatarabuelo...” (*Coordinadora del Comité Ciudadano, entrevista colectiva, 29 de octubre de 2014*). En este sentido, la casa independiente es el principal tipo de vivienda intestada y se ubica entre los habitantes de más de 11 años de vivir en Xoco.

Por otra parte, mientras los habitantes nuevos tienden a vivir en departamentos en edificio, los habitantes antiguos son más proclives a vivir en casas independientes. Asimismo, en cuanto a la tenencia de la vivienda, mientras los habitantes que tienen viviendo de 11 a 20 años en Xoco presentaron una mayor tendencia a ser propietarios de departamentos en edificio (73.5%), los habitantes nativos presentaron una tendencia a ser propietarios de viviendas independientes (65.9%) y, en menor medida, de departamentos en edificio (31.7%). Asimismo, en los tres grupos de habitantes, el departamento en edificio se presentó con mayor probabilidad de ser rentado; el porcentaje más alto de habitantes que rentan departamentos en edificio fueron los nativos y los que llevan más de 20 años viviendo en Xoco (75.0% en cada grupo).

#### **2.1.4 Usos de suelo en Xoco**

##### **2.1.4.1 Antecedentes del mercado inmobiliario**

En la década de 1930, el General Almazán era propietario de los terrenos de Bancomer, Compositores de México y Plaza Coyoacán (además de la superficie que se localiza a la derecha de éste): “en ésta extensión de terreno se ubicaba la famosa Casa Grande...el resto del pueblo era de diferentes propietarios, por ejemplo, la Cineteca era de la familia Gómez...” (*Coordinadora del Comité Ciudadano, entrevista colectiva, 29 de octubre de 2014*).<sup>29</sup>

No obstante, Xoco inició un proceso de transformación en su estructura urbana y una repentina alteración de sus usos de suelo, a partir de la década de 1980 con la llegada de un conjunto de grandes proyectos: el Grupo Financiero Bancomer<sup>30</sup>, construido en 1976 e inaugurado en 1982; la estación Coyoacán de la línea 3 del Sistema de Transporte Colectivo

---

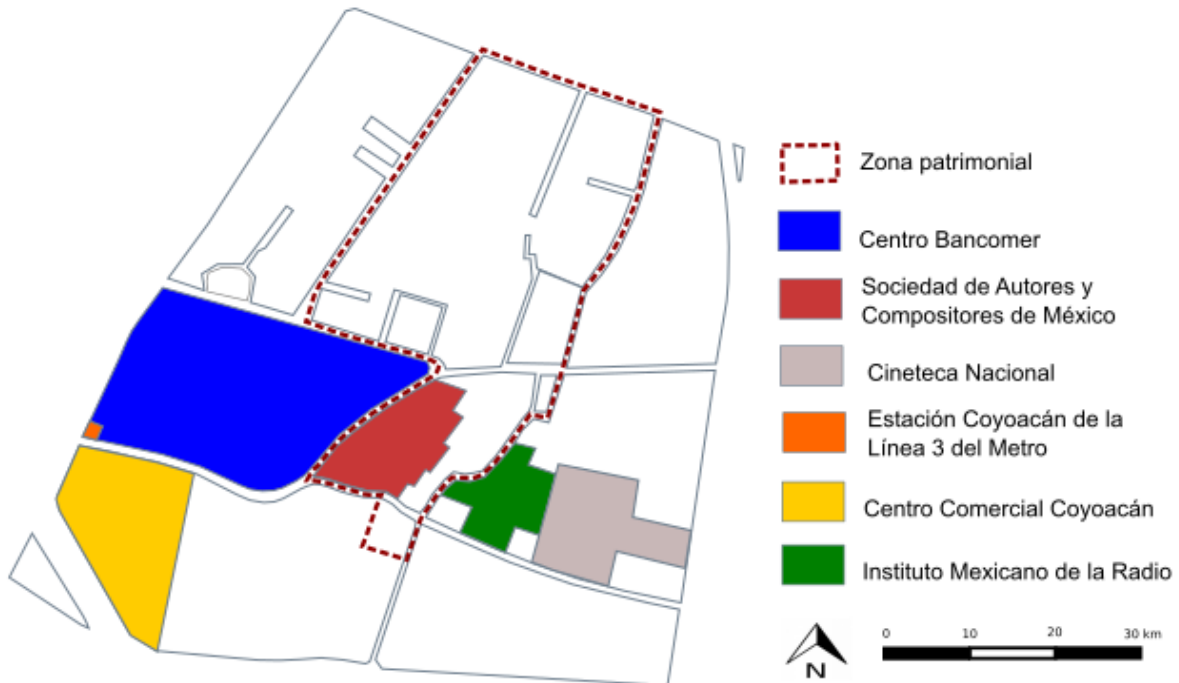
<sup>29</sup> Existe otra versión sobre los antecedentes del predio donde actualmente se encuentra la Cineteca: “...antes ahí eran hornos de material para construcción...” (*Señora Gómez, entrevista personal, 3 de marzo de 2015*).

<sup>30</sup> Si bien este Banco fue fundado en 1932 como Banco de Comercio, gracias a la Reforma adoptada en México en materia de banca en diciembre de 1970, se logró reconocer la conformación de grupos financieros y banca múltiple en el país.

Metro en 1983; la Sociedad de Autores y Compositores (SACM) y el Instituto Mexicano de la Radio (IMER) en el mismo año; la Cineteca Nacional en 1984; y el Centro Comercial Coyoacán en 1989.

La SACM, el IMER y la Cineteca Nacional conformaron un distrito cultural en la década de 1980 (adicionalmente, en 2012 fue construido por la SACM, el Centro Cultural Roberto Cantoral), lo cual aceleró la atracción de población flotante hacia el pueblo de Xoco.

### MAPA 5. GRANDES PROYECTOS EN XOCO: DÉCADA DE 1980



Fuente: Elaboración propia a partir de vista aérea en Google Earth

Los proyectos que se construyeron en Xoco en la década de 1980 provenían de financiamiento público pero también de capital privado. El sistema de transporte colectivo metro (la estación Coyoacán en Xoco) provenía de fondos públicos pero con intervención de una empresa privada puesto que, el Departamento del Distrito Federal designó a la empresa Ingenieros Asociados Civiles (ICA) y esta empresa creó la filial Ingeniería de Sistemas de Transporte Metropolitano (ISTM) para llevar a cabo el proyecto (Portal del Metro, consultado el 26 de noviembre de 2014).

La antigua sede del Instituto Mexicano de la Radio se encontraba en la Delegación Álvaro Obregón, pero en la década de 1980 se reubicó a Real de Mayorazgo No. 83. Si bien se

construyó con fondos del gobierno, es un organismo descentralizado de la Administración Pública Federal.

Debido al incendio de la primera sede de la Cineteca Nacional ubicada en la Calzada de Tlalpan ocurrido en la década de 1980, esta obra también fue reubicada en Avenida México Coyoacán 389, donde anteriormente se ubicaba la Plaza de los Compositores. La realización de este proyecto implicó la dotación de grandes estímulos económicos por parte del gobierno debido a la especialización de sus instalaciones y el mantenimiento de su acervo.<sup>31</sup> En el 2012 se llevaron a cabo proyectos de remodelación de este recinto fílmico y cultural y del Centro Cultural Roberto Cantoral ubicado sobre la calle Puente Xoco.

Otra de las obras construidas en Xoco que provinieron de recursos exclusivamente privados fue el Centro Comercial Coyoacán que fue construido en 1989 en Avenida Coyoacán No. 2000. Esta plaza es propiedad de Grupo Palacio, quien se encarga de ofrecer locales comerciales en arrendamiento a cadenas y tiendas departamentales interesadas en dicha localización. El concepto de Grupo Palacio es seguir el prototipo del primer mundo como tiendas departamentales de lujo y como símbolo de la modernidad arquitectónica de la Ciudad. Estas estructuras comerciales denominadas *malls*, permiten la confluencia de personas en los *shoppings* y crea un juego de máscaras, que se disfraza de un fortalecimiento de lo público pero que, en realidad está orientado en la privatización de lo público. Los grandes proyectos urbanos descansan en lógicas de ciudad amurallada e inteligente con prácticas y “estilos de vida ostentosos y la distinción social de una clase en ascenso: la nueva clase media (*new middle class*)” (Matthey y Walther, 2005, citado por Hiernaux, 2014: 191).

Estos elementos representan un atractivo para algunos turistas y ventajas por las cuales los habitantes de la colonia, han decidido vivir en Xoco. Así, el 33% de los encuestados señaló que decidió vivir en Xoco por el acceso a los servicios, al equipamiento, al transporte y la localización de la colonia; el 15% por las ventajas económicas y laborales o de cercanía de actividades; el 11.7% por arraigo y costumbre; el 10.3% porque le heredaron, le prestaron o le asignaron una vivienda en Xoco; el 9.3% porque tuvo oportunidad para comprar o rentar en la zona; el 4.7% porque le gustó la colonia o la zona; el 2.3% por que

---

<sup>31</sup> En el terreno que se encuentra frente a la Cineteca Nacional se localiza el panteón de Xoco, lugar donde se encuentra enterrado Belisario Domínguez desde su muerte 1913, por órdenes del ex presidente Victoriano Huerta (Instituto Mexicano de la Radio, n.d.).



le gustó el departamento; el 1.3% por la imagen, el prestigio y la existencia de patrimonio urbano y arquitectónico en Xoco y, el resto no sabe o no contestó.

### **2.1.5 Tipos de poblamiento y dinámica del mercado inmobiliario en Xoco**

Los tipos de poblamiento propuestos Connolly (2005) permiten entender la dinámica en la que emergieron diferentes tipos de asentamientos en la Ciudad de México. Xoco se inserta dentro de las características del pueblo conurbado citadas por la autora porque su consolidación urbana no formó parte del casco urbano del centro Histórico de la Ciudad, manteniendo características particulares en su traza urbana.

No obstante, Xoco posee asentamientos muy heterogéneos que dan cuenta de una complejidad de los usos residenciales, por lo que propongo actualizar esta tipología añadiendo una categoría más que alude a los departamentos de lujo en alquiler, cuyo auge en la Ciudad de México, exige su tratamiento como una tipo de vivienda particular que además, en muchos casos, se ajusta a los grandes proyectos urbanos analizados aquí.

- ❖ Los pueblos conurbados son uno de los tipos de poblamiento más antiguos. Como vimos anteriormente, el pueblo de Xoco permaneció intacto a la presión por cambios de uso de suelo hasta la década de 1980, a partir de entonces ha ido desapareciendo debido a la ambición inmobiliaria.

Los pueblos conurbados...se urbanizaron alrededor de las cabeceras y villas después de 1929, y que hoy se encuentran absorbidos por la expansión de las áreas centrales de la ciudad. El proceso de poblamiento original en estos pueblos se desarrolló de forma independiente del proceso de urbanización del área central de la ciudad de México pero que en algún momento el crecimiento urbano de la ciudad los integró al proceso de conurbación de la metrópoli. Su urbanización generalmente ha sido de modo irregular, es decir, sin apego a la normatividad vigente y la construcción de las viviendas es progresiva. Los espacios resultantes son variados y heterogéneos (Ibid, p. 16).

En este sentido, la urbanización progresiva ha sido una amenaza latente para Xoco desde el siglo XX. La producción de vivienda nueva ha traído cambios sustanciales en la estructura



física y social del mismo. Así, las casas independientes han ido sustituyéndose por edificios y condominios o conjuntos horizontales y verticales desplazando a la población originaria por la ocupación de residentes nuevos, quienes comparten muy escasamente rasgos de identidad con referencia al pueblo, como antiguo tipo de vida comunitaria.

**Fuente: San Felipe 115, Google Maps, 2015**

- ❖ Los conjuntos habitacionales llegan en la década de 1960. Nacen en el marco de una intensa promoción de la vivienda para los trabajadores a través del subsidio público y de lógicas economicistas de producción del espacio que promueven la construcción de la vivienda en serie.

Son terrenos urbanizados para la construcción en serie de vivienda multifamiliar o unifamiliar, financiada total o parcialmente por los programas de financiamiento habitacional subsidiado por el sector público. Son espacios homogéneos a su interior, aunque los conjuntos de mayor antigüedad contienen viviendas ocupadas total o parcialmente por usos no habitacionales. (Ibid, p. 17)

Este tipo de poblamiento se localiza en diferentes áreas de Xoco. Los primeros



asentamientos de este tipo llegan en la década de 1960 a Avenida México Coyoacán. En general, poseen viviendas de dimensiones pequeñas y con áreas compartidas. Además, en los últimos años se ha observado el incremento del comercio en planta baja en las viviendas con vista a la avenida principal.

**Fuente: Avenida México Coyoacán 271 A Google Maps, 2015**

Existen otros conjuntos habitacionales que fueron construidos más recientemente en San Felipe, casi esquina con Río Churubusco. Son condominios verticales para sectores medios con cajones de estacionamiento limitados, e independientes del área habitacional.



Fuente: Elaboración propia. San Felipe 168, octubre de 2015

- ❖ Los fraccionamientos del tipo residencial medio son más bien intervenciones realizadas por la iniciativa privada, condominios horizontales y verticales para los sectores medios.

“...lotes o viviendas [para] los estratos de ingresos medios y altos, es decir, los hogares con ingresos mayores a 15 salarios medios mensuales. La urbanización se realizó en apego a la normatividad correspondiente y cuenta con infraestructura urbana completa. Los terrenos y las viviendas son de mayores dimensiones que los de interés social y popular. Los predios son generalmente mayores a 100 m<sup>2</sup> pero menores a 500 m<sup>2</sup>. La vivienda, en su mayoría, es unifamiliar o en condominio horizontal o vertical y fue construida antes de ser ocupada. Son espacios relativamente homogéneos a su interior, con mezcla de usos del suelo programados. (Ibid).

Los principales desarrollos de este tipo se localizan en la calle Cerrada de Popocatépetl, Mayorazgo de Solís, Mayorazgo Higuera y Mayorazgo de Orduña y la parte norte de San Felipe. Esta zona se empezó a consolidar con fraccionamientos a partir de la década de 1980, este es el caso de Cerrada de Popocatépetl 36. No obstante, en la década de 1990



Fuente: Cerrada de Popocatépetl 36, Google Maps, 2015

se consolidaron otros desarrollos más en Mayorazgo de Orduña y otros más recientes en San Felipe 83 y San Felipe 85 en la década del 2000.

Los habitantes de estos fraccionamientos no tienen mucha relación con aquellos que se encuentran en la estructura interna de Xoco, ya que no comparten los mismos accesos al pueblo, sino más bien Av.

Universidad y Av. Popocatepetl.



**Fuente: Condominio horizontal de nivel medio. Mayorazgo de Orduña 35, Google Maps, 2015**



**Fuente: Elaboración propia, San Felipe 83, octubre de 2015.**

- ❖ Los fraccionamientos del tipo residencial alto también corresponden a desarrollos ejecutados por la iniciativa privada y están dirigidos a los estratos medios y altos:

“... [Corresponden a] hogares con ingresos mayores a 30 salarios mínimos mensuales...La vivienda, en su mayoría, es unifamiliar o en condominio horizontal o vertical, y fue construida antes de ser ocupada. Son espacios prácticamente homogéneos a su interior, con mezcla de usos del suelo programados” (Ibid, p. 18)

Incluso en este rubro se podría considerar a los grandes proyectos inmobiliarios que se han desarrollado en Xoco. De modo que, después de un largo periodo de producción de vivienda nueva en condominios horizontales y verticales, la lógica inmobiliaria en Xoco se tornó hacia una maximización de la producción de proyectos de grandes extensiones que atrajeran mayor población al pueblo y mayores espacios comerciales que potenciaran económicamente las ventajas de la zona.

En este sentido, los grandes proyectos inmobiliarios en Xoco se asocian a la producción de departamentos de lujo, en el marco de la fuerte promoción de vivienda en renta. La definición planteada por Connolly no se ajusta a la observada en Xoco, ya que los desarrollos que tienen este perfil no se han realizado con apego a la normatividad correspondiente, al menos este es el caso de *Ciudad Progresiva*, que cuenta con 8 denuncias ante la PAOT, por exceder el número de niveles permitidos en su zonificación. Según la autora, los predios de estos fraccionamientos son mayores a 500 m<sup>2</sup>.



Fuente: Elaboración propia. Vyve Xoco, octubre de 2015

### 2.1.5.1 *Ciudad progresiva*

*Ciudad Progresiva* es un gran proyecto inmobiliario cuya superficie es de 12 hectáreas, área que corresponde al 19.5% de la superficie total de Xoco<sup>32</sup> “con un área construida de 858 mil metros cuadrados” (*La Jornada*, 28 de julio de 2014). Fue producto de una inversión entre los desarrolladores inmobiliarios Ideurban y Prudential Real Estate Investors (PREI) pero, en febrero de 2015 Fibra Uno adquirió ambas propiedades. El proyecto pretende desarrollar cerca de 2,500 departamentos, seis sótanos de estacionamiento que en total incluirán 11, 000 cajones para automóviles, una plaza comercial, un hospital, un edificio de oficinas y, eventualmente, un helipuerto... integra la construcción de siete edificios, cinco para uso habitacional, otro para oficinas y el último para servicios hospitalarios y, de concretarse, la población de Xoco aumentará a más de 10, 000 habitantes (*La Jornada*, 30 de enero de 2012)

---

<sup>32</sup> Según una estimación propia a partir del Mapa Digital de México, se calculó: 54, 359 m<sup>2</sup> del predio ubicado en Río Churubusco y 66, 877 m<sup>2</sup> del predio localizado en Avenida Universidad

➤ **El edificio de Vyve**

El proyecto integral de *Ciudad Progresiva*, contempla la construcción del edificio denominado Vyve, que ofrece departamentos en renta y actualmente ya se encuentra en operación.

La agencia inmobiliaria Vyve alquila departamentos de diferentes tamaños según las necesidades del cliente. El más pequeño es un departamento tipo loft, con un área de 40 m<sup>2</sup> que se alquilan máximo 2 personas. No cuenta con separación entre sus distintos cuartos, únicamente el baño está separado por paneles. Incluye: refrigerador, estufa y horno de microondas, acabados, persianas, block out, closet y baño con accesorios. El costo es de 10, 000 pesos mensuales sin muebles ni cajón de estacionamiento.



Fuente: <http://www.vyvemitikah.com.mx/gallery/>  
Consultado en Diciembre de 2015



Fuente: <http://www.vyvemitikah.com.mx/gallery/>  
Consultado en Diciembre de 2015

El departamento de tamaño mediano mide 67 m<sup>2</sup>, el número máximo de residentes es de 3 personas y los precios están a partir de \$13, 700 pesos mensuales. En el departamento más grande pueden vivir hasta 4 personas, mide 92 m<sup>2</sup> y tiene un costo de alquiler de \$20, 650 pesos al mes. Estos costos incluyen en los tres tipos de departamentos, todas las amenidades que hay dentro del edificio: alberca, gimnasio, salón de juegos, terraza y wifi en todas las áreas comunes.

Cabe señalar que estos precios van aumentando conforme se va subiendo de nivel en el edificio. A partir del nivel 5 empiezan los departamentos en renta y el precio aumenta 150 pesos por piso, es decir, la diferencia entre vivir en el piso más bajo y el piso más alto es de alrededor de 3,000 pesos. No obstante, estos precios no incluyen muebles ni cajón de estacionamiento, ya que si se desea que el departamento esté amueblado, el precio de la renta sube entre \$2,500 y \$3,800 pesos mensuales, según el tamaño del departamento. Además, la renta del cajón de estacionamiento tiene un costo de \$1,200 pesos mensuales.

Las especificaciones del arrendamiento indican que el contrato debe firmarse por al menos 1 año<sup>33</sup>. Los requisitos son: el pago de dos meses de depósito y del mes corriente, una comprobación de ingresos mensuales de la cantidad que se paga por renta, además de la verificación de que el cliente no se encuentre en el buró de crédito (lo cual se comprueba mediante estados de cuenta, recibos de nómina o declaración de impuestos).

➤ **La Torre Mitikah**

Está incorporada en el proyecto integral de Ciudad Progresiva pero aún no se lleva a cabo. El plan original de la Torre contemplaba 267 metros de altura (60 niveles) en un área de terreno de 6, 270 m<sup>2</sup>.<sup>34</sup> Fibra Uno adquirió el terreno de Mitikah a principios de 2015 por alrededor de 185 millones de dólares, por lo que se contemplaron cambios y el proyecto fue rebautizado por el nuevo propietario como Portafolio Búfalo, quien afirma que estará listo en 2020 (el proyecto inicial estaba contemplado para 2016). Fibra Uno también adquirió en 2013 la propiedad de Centro Bancomer. Constará de hotel y departamentos en venta, con una plataforma de ascenso y descenso, un sótano en planta baja y primer nivel de comercio; amenidades y cajones de estacionamiento subterráneos.

---

<sup>33</sup> Existe una modalidad que permite alquilar por seis meses pero los precios de renta aumentan un promedio de \$3,500 pesos al mes.

<sup>34</sup> Es considerada el segundo edificio más alto de México, sólo después de la Torre KOI ubicada en Monterrey (*Forbes*, 2015). Supera los 235 metros de la Torre Mayor en el Paseo de la Reforma (*Excélsior*, 18 de agosto de 2013)



**Fuente: Elaboración propia, Torre Mitikah, julio de 2015**

acceso a las amenidades de la construcción, como el área de alberca y cafetería.

Ciudad Progresiva es el primer gran complejo de usos mixtos en Xoco. Desde su llegada al pueblo en 2009 ocasionó un rotundo rechazo por parte de los habitantes originarios por la magnitud de sus dimensiones y por su proximidad a uno de los lugares emblemáticos del pueblo: la iglesia.

Según el Informe de Infonavit de noviembre de 2013, el proyecto Torre Mitikah contempla la creación de 498 departamentos para renta y más de 600 para venta, además contará con un área comercial y una torre de oficinas y una más con más de 200 habitaciones de hotel. En el mismo informe Moisés Araf detalló que el arrendamiento de los departamentos de la torre tendrá un costo entre 10 y 20 mil pesos, precio que incluye el mantenimiento y el



**Fuente: Elaboración propia, Torre Mitikah, julio de 2015**

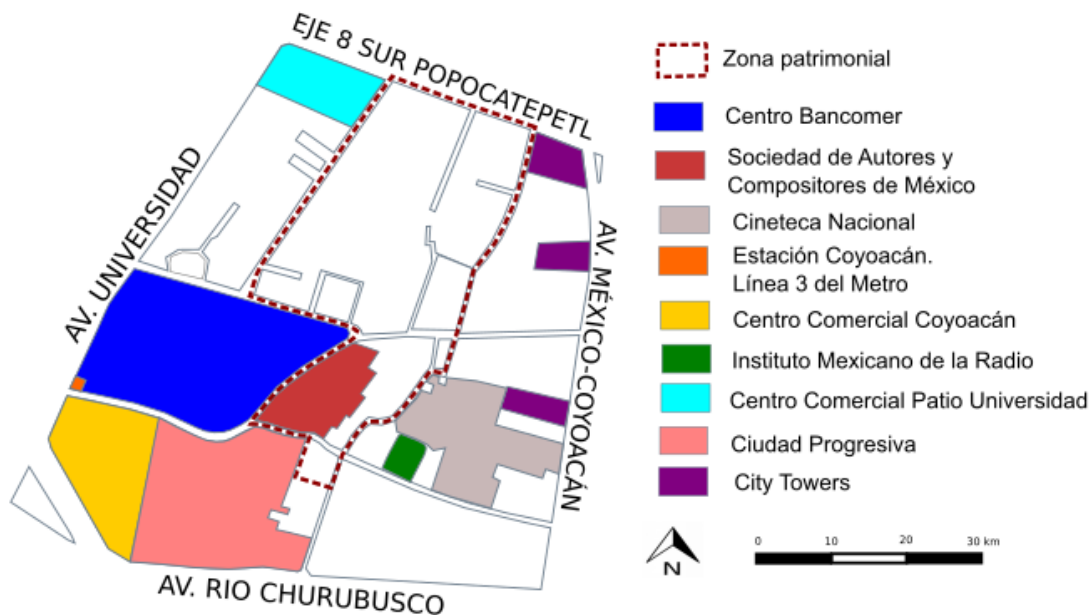


### 2.1.5.2 City Towers

La empresa de capital privado Grupo de Administración y Promoción de Vivienda Mexicana (Gap Inmobiliaria) ha ejecutado recientemente en la Delegación Benito Juárez por lo menos cinco desarrollos inmobiliarios, de los cuales, 3 se localizan en Xoco (ver Mapa 6). Es en 2009 cuando la empresa llega a la colonia y adquiere el primer predio ubicado en Avenida México-Coyoacán 371, seis meses después de que se comenzara el proyecto de Ciudad Progresiva. En 2013 compra el predio de Av. Popocatepetl 474 y en 2014 adquiere el predio localizado en Av. México-Coyoacán 285, mismo que actualmente se encuentra en proceso de construcción.

Según una investigación realizada en junio de 2015, el costo del alquiler en City Towers Grand (ubicado en Av. Popocatepetl 474) va de \$17,000 hasta \$36,000 pesos, según el número de recámaras que tenga el departamento. El más económico incluye una recámara y el más ostentoso tiene tres recámaras, ambos incluyen sala-comedor, cocina y cajón de estacionamiento, pero no incluyen muebles. Los requisitos que se solicitan para realizar el contrato son: el pago de un mes de renta, uno de depósito, una póliza jurídica (que consiste en el pago de \$6,000 - \$6,500 pesos anuales como fianza que se queda el propietario en caso de incumplir el pago mensual de la renta) comprobante de ingresos con solvencia para cumplir el pago mensual del alquiler y un fiador.

**MAPA 6. GRANDES PROYECTOS EN XOCO: 2015**



Fuente: Elaboración propia en QGIS a partir de visualización aérea en Google Earth

Los tres desarrollos City Towers localizados en Xoco forman una superficie de alrededor de 2 hectáreas, lo cual ha generado impactos perjudiciales para la colonia. Según una nota periodística, en la delegación Benito Juárez “ya están en funcionamiento 5 City Tower con más de 400 departamentos cada uno, mientras que ya se construye el sexto, y el séptimo arrancará en poco tiempo, lo cual ha provocado un colapso por la falta de estacionamientos” (*Diario de México*, 22 de Diciembre de 2015).



Fuente: Elaboración propia, City Towers Grand Parq, julio de 2015



Fuente: Elaboración propia, City Towers Grand Parq, julio de 2015

Así, los grandes desarrollos inmobiliarios han generado una especulación con la propiedad del suelo. En este capítulo vimos la heterogeneidad física y social de Xoco y los rasgos que le otorgan cierta vulnerabilidad ante la inversión privada. A continuación desarrollaré el conflicto urbano causado por la construcción de Ciudad Progresiva, destacando los vacíos de la planeación urbana, la percepción de los actores sociales y las acciones que han emprendido a través de canales formales e informales de participación ciudadana y, por último, ahondaré sobre la división social por la que atraviesa Xoco, resultado de los alcances limitados de la movilización social en contra de la inversión privada.

### **CAPÍTULO III. DEL RECHAZO SOCIAL POR LAS TRANSFORMACIONES DEL ESPACIO URBANO A LA MOVILIZACIÓN COLECTIVA POR LA DEFENSA DEL TERRITORIO**

El objetivo de este capítulo es vislumbrar los efectos locales de la globalización en los pueblos urbanos. La estructura del trabajo comprende dos apartados que pretenden ahondar sobre los elementos que explican la percepción hacia los megaproyectos. En primer lugar, se desarrollan de manera cronológica los sucesos que explican el conflicto urbano creado por la construcción de *Ciudad Progresiva*. En segundo lugar, se plantea la identidad colectiva, entendida como referente social, cultural y simbólico, que determina la conformación de grupos de oposición y resistencia ciudadana que dan lugar a una identidad de tipo reivindicativa. En este sentido, se plantea el fenómeno Nimby no solo como perspectiva que plantea la oposición ciudadana a las transformaciones del espacio urbano, sino también el factor que configura una acción colectiva por la defensa del territorio que incluye acciones, estrategias y organización vecinal en contra de la modernización del territorio, desde un enfoque institucional y no institucional de la participación ciudadana. En este sentido, se destacan algunos elementos sobre el proceso de construcción de ciudadanía, los cuales responden a una dinámica concreta de inmersión e involucramiento de los individuos en los asuntos colectivos y en las decisiones gubernamentales.

Se analizan las encuestas del proyecto de investigación financiado por CONACyT, de la cual extraigo las variables asociadas a diferentes tipos de identidades colectivas, algunas de ellas asociadas a la oposición vecinal a la construcción de grandes proyectos en Xoco.

#### **3.1 Cronología, hechos y actores del conflicto**

La reciente preocupación social y académica por Xoco nace en el marco del inicio de la construcción del proyecto inmobiliario que será el más alto de la Ciudad de México: la Torre Mitikah.<sup>35</sup> Iniciado el siglo XXI, en el marco de la apertura al mercado, se han planteado condiciones para cambiar la figura administrativa de los pueblos urbanos y permitir la construcción inmobiliaria en zonas patrimoniales.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> “Con sus 267 metros, Mítikah superará los 246 de la Torre Reforma, 241 de Chapultepec Uno y los 225 de la Torre Mayor. Estos tres edificios se construyen o se ubican en la misma cuadra de Paseo de la Reforma” (*SDP Noticias*, 7 de septiembre 2015)

<sup>36</sup> Si bien, en Xoco la construcción inmobiliaria no ha sido en la zona definida como patrimonial, la proximidad de los grandes proyectos inmobiliarios, específicamente de Ciudad Progresiva, está

El Polígono de Actuación Privado para la ejecución de *Ciudad Progresiva* fue solicitado por el Fideicomiso HSBC el 2 de diciembre del 2008 y contempló los predios ubicados en avenida Universidad 1200 y avenida Real del Mayorazgo 130 (con un área aproximada de 12 ha). El 8 de diciembre del 2008 (cinco días hábiles después de haber recibido la solicitud) la aplicación del Polígono fue aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (Seduvi), lo cual desencadenó una fuerte polémica mediática y vecinal.<sup>37</sup>

Asimismo, antes de que ambos predios fueran comprados por Fibra Uno, los folios 285135 y 1276624 del Registro Público de la Propiedad, indicaban que en el polígono de actuación privada estaban involucrados HSBC, Centro Bancomer, Mitikah, GS y Urbania, además de los bancos Invex, Deucht Bank y Banamex (*Proceso*, 21 de Junio de 2013). En este sentido, *Ciudad Progresiva* se plantea como un proyecto de capital transnacional que demuestra que los pueblos originarios, que además son parte de la centralidad urbana, se han convertido en el escenario de una fase avanzada del capitalismo, en el que influye no solo el poder de los actores económicos, sino también políticos, que se conjuga con el objetivo de *mercantilizar el espacio*.

Como se desarrolla en el capítulo 1, los polígonos de actuación se conjugan con la aplicación del sistema de transferencia de potencialidad. Este sistema permite transferir derechos de construcción de las zonas “emisoras” a las zonas “receptoras” y es un instrumento de planeación que permite cambiar la zonificación establecida en los programas de desarrollo urbano.<sup>38</sup>

“En el expediente DEIA-MG-502/2009, emitido en diciembre de 2008, la Seduvi también autorizó el traslado de 7 mil 335 metros cuadrados de intensidad constructiva del terreno de avenida Universidad 1200 para ubicarlos en el de Real de Mayorazgo 130, donde se construirá la denominada Torre Mitikah...que originalmente estaba previsto ubicarla en el primer predio...pero no fue posible [porque] los vecinos se [opusieron] a la obra, para evitar alguna afectación al inmueble que alberga el Centro

---

dañando la imagen patrimonial y la estructura física del inmueble catalogado por el INAH como monumento histórico de la colonia: la iglesia de San Sebastián Mártir.

<sup>37</sup> “...un polígono de actuación tiene un proceso, hay manuales administrativos que te dicen cuáles son los procesos de cada una de las cosas que tú puedes realizar en Seduvi, ya sea para un uso de suelo, para un certificado de zonificación, una transferencia de potencialidades, o sea no puedes decir ‘ah bueno se ingresó y en tres días se lo aprobaron cuando un manual te dice mínimo 60 días...” (*Coordinadora del Comité Ciudadano, entrevista colectiva, 29 de octubre de 2014*).

<sup>38</sup> Las zonas emisoras son las que por su importancia patrimonial o su riesgo ambiental, no pueden soportar el desarrollo máximo que les corresponde por su zonificación. En este caso, pueden transferir sus derechos de desarrollo inmobiliario a las zonas receptoras (Senado de la República, et.al., 2014: 32).

Bancomer, que está considerado como edificio de valor artístico” (*La Jornada*, 22 de enero de 2012).

Asimismo, la resolución administrativa concerniente a la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) SMA/DGRA/005376/2009 que corresponde a *Ciudad Progresiva*, fue aprobada el 5 de agosto de 2009 por la Secretaría de Medio Ambiente del D.F. (SEDEMA).<sup>39</sup> Desde el inicio de la construcción, toda la documentación de *Ciudad Progresiva*, incluyendo la MIA, la cual determina la factibilidad del proyecto, estuvo públicamente restringida. Los vecinos tuvieron acceso a la MIA hasta junio de 2010, logrando tener conocimiento de la dimensión del mismo y del impacto que generaría en Xoco.

En 2009, los vecinos de Xoco organizaron un Comité Ciudadano para exigir a la empresa Iderurban, el respeto de los derechos del pueblo y la interlocución con los habitantes para responder a sus quejas y reclamaciones: “fue un conflicto muy especial, generó mucha integración, mucho interés entre los vecinos, que abrieron un Comité para ver el proyecto, crear un acuerdo, en su momento fue el más activo” (*Jefe de Unidad Departamental de Participación Ciudadana de la delegación Benito Juárez, entrevista personal, 11 de febrero del 2014*).<sup>40</sup>

La protesta vecinal a través del bloqueo de avenidas laterales a Río Churubusco, comenzó en junio de 2010 y se debió al inicio de la construcción, las primeras afectaciones estructurales a las viviendas, el ruido incesante de la obra y la negativa de la empresa Ideurban y Prudential de entablar un diálogo con los vecinos.<sup>41</sup> No obstante, en esa ocasión muchos vecinos fueron golpeados y desalojados de las avenidas por granaderos.

En enero de 2012 hubo otro bloqueo de calles, debido a que las excavaciones de aproximadamente 30m de profundidad para la construcción de un Muro Milán, provocaron fisuras y cuarteaduras en la iglesia de San Sebastián, catalogada por el INAH como monumento histórico. La movilización de los vecinos tuvo un resultado satisfactorio debido

---

<sup>39</sup> También se aprobó el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades, lo cual promovió administrativamente la mega obra.

<sup>40</sup> Más adelante se ahonda sobre la movilización, entendida no solo como el rechazo hacia Ciudad Progresiva, sino también como la acción colectiva de los vecinos para detener la obra o negociar con los desarrolladores.

<sup>41</sup> En 2009, Oswaldo Mendoza, vecino y miembro del Comité Ciudadano, acudió al TCADF, a la Contraloría General del DF y a la Secretaría de la Función Pública debido al daño estructural que sufrió su vivienda e interpuso una denuncia sin obtener respuesta de éstas dos últimas dependencias. No obstante, el TCADF revocó la sentencia debido a que el denunciante no demostró los daños ocasionados a su vivienda.

a que las autoridades correspondientes declararon la suspensión de actividades del proyecto, determinando la realización de un peritaje que estableciera la magnitud de los daños provocados al templo y la reposición de los mismos (*La Jornada*, 21 de enero de 2012). No obstante, el 20 de febrero de 2012, se retiran los sellos de suspensión de construcción de la obra y se reanuda la misma.

En febrero de 2013, Oswaldo Mendoza Santana, vecino y miembro del Comité Vecinal de Xoco, solicitó un recurso de revisión al Instituto de Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales del D.F. (INFODF), del informe sobre el estado del proyecto, el avance de la obra y cumplimiento de las medidas de mitigación establecidas en el Dictamen de Impacto Urbano del proyecto.

En junio de 2013 la obra fue nuevamente suspendida por la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal (PGJDF) debido a que durante las excavaciones se localizaron huesos humanos dentro de la iglesia de San Sebastián: "...después de que localizaron las osamentas de al menos dos cuerpos, los ingenieros de la obra llamaron a personal de la delegación [...] un agente del Ministerio Público de la agencia 10 [...] les dijo a los albañiles que echaran los huesos en un costal y que los tiraran, que no había problema, que podían continuar la obra..." (*Proceso*, 21 de junio de 2013). Al enterarse los vecinos de que los trabajadores de la obra encostalarían los restos y los tirarían, permanecieron en el lugar hasta que llegó personal de la PGJDF y suspendió la obra.

La lucha legal de los habitantes de Xoco en contra de *Ciudad Progresiva*, se afianzó en noviembre de 2012, cuando Oswaldo Mendoza Santana emprendió un juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal (TCADF) contra la autorización en materia de impacto ambiental del plan maestro del proyecto. Como resultado de estas acciones, la dependencia determinó "conflicto de intereses" el 30 de julio de 2014, por lo que ordenó detener los trabajos del proyecto *Ciudad Progresiva*. Alejandro Nyssen Ocaranza, siendo accionista y socio fundador de la empresa Sistemas Integrales de Gestión Ambiental, S.C. (SIGEA) y, al mismo tiempo, Director General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, autorizó la Manifestación de Impacto

Ambiental del proyecto, que había sido elaborada por la misma empresa de la cual él era accionista.<sup>42</sup>

El Gobierno del Distrito Federal (GDF) se manifestó en contra del dictamen realizado por el TCADF, tres días naturales después de ser emitido, declarando que no hubo conflicto de intereses. El representante legal de los vecinos de Xoco, Tonatiuh Moedano Santiago, respondió a tales hechos que esperarían a ser notificados de la apelación para determinar la estrategia a seguir, pero advirtió que agotarían todas las instancias legales y, de ser necesario, acudirían a la Suprema Corte de Justicia de la Nación...(*La Jornada*, 4 de agosto de 2014).

Cuando el TCADF emitió la sentencia del juicio de nulidad el 21 de mayo de 2014, las partes involucradas (Sedema, banco HSBC y otros actores) tuvieron que ser notificadas para que la sentencia pudiera aplicarse. No obstante, ninguno de los involucrados fue notificado, por lo que no existió la posibilidad de que estos pudieran impugnar, además de que la obra continuó en construcción.

Cuando finalmente los actores involucrados fueron notificados, el gobierno de la Ciudad de México y el banco HSBC apelaron contra la resolución del TCADF, misma que fue admitida por la instancia el 1 de octubre de 2014. La instancia ha sobrepasado el plazo de 60 días que establece el artículo 139 de la Ley Orgánica del TCADF para informar a la Sala Superior sobre el fallo de la apelación. No obstante, según el denunciante, hasta el 11 de diciembre de 2014, la instancia no había emitido ninguna notificación, retrasando nuevamente el plazo para que sea emitida la sentencia final (*Sin embargo*, 12 de enero de 2015)

Por tal motivo, ante el retraso de la TCADF para emitir una sentencia final sobre el juicio de nulidad, el 5 de enero de 2015 Oswaldo Mendoza Santana interpuso un amparo ante la dependencia: “llevó dos años lograr la sentencia en el Tribunal Contencioso y ellos aún podrán recurrir al amparo, la construcción mientras podrá seguir avanzando, porque al no ser notificadas las partes, ellos podrán alegar que no tienen que cumplir nada que no conozcan” (*Diario de México*, 30 de julio de 2014).

---

<sup>42</sup> Según lo establece el artículo 47 de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, el funcionario debió excusarse de autorizar la MIA para no ser juez y parte en la aprobación de la misma.

En febrero de 2014 Fibra Uno compró por 125 millones de dólares el predio de Universidad 1200, en el que está aún situado Centro Bancomer. Más tarde, el 25 de febrero de 2015, adquirió el predio de Real de Mayorazgo por 185 millones de dólares.

“el Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria [vendió]...el predio de Real de Mayorazgo 130, cuya superficie es de 47 mil 244.84 metros cuadrados, así como un predio de 62 mil 361.74 metros cuadrados ubicado en avenida Universidad 1200...ambos predios bajo los fideicomisos F/249513 y F/249530, respectivamente (*Sin embargo*, 12 de enero de 2015).

La compra-venta del polígono de actuación sugirió cambios sustanciales en el proceso legal que enfrentaba HSBC. En abril de 2015, uno de los Tribunales Colegiados en Materia Administrativa, determinó que el nuevo propietario de *Ciudad Progresiva*, Fibra Uno, cuyo principal accionista es el banco alemán Deutsche Bank México, no tiene carácter de tercero interesado en el juicio de amparo promovido por Oswaldo Mendoza. Por este motivo, el denunciante calificó de grave la negativa del magistrado a llamar al Deutsche Bank a juicio e interpuso un recurso de reclamación en el que insiste sea llamado a juicio el nuevo propietario de predio, mencionó que aun cuando le otorguen el amparo contra la resolución del TCADF y se revoque el fallo que ordenaba detener la obra que el mismo órgano emitió en mayo de 2014, el banco alemán podría ampararse y continuar con el proyecto (*La Jornada*, 13 de abril de 2015).<sup>43</sup>

La construcción de Ciudad Progresiva se reanuda en 2016, a pesar de que en julio de 2015, en la última sesión extraordinaria de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF), se determinó rechazar el cambio de uso de suelo tanto de Real de Mayorazgo 130 como de avenida Universidad 1200, ya que el proyecto no cumplió con los requerimientos técnicos y jurídicos para lograr la ratificación de su ejecución.<sup>44</sup> Fibra Uno ha movido las piezas a su favor, ya que a pesar de que la obra está detenida desde agosto de 2014 (ante los incumplimientos legales y la falta de recursos del antiguo propietario, elementos que

---

<sup>43</sup> A pesar de que la construcción está suspendida desde agosto de 2014, los vecinos continúan enfrentando los efectos adversos de la construcción inmobiliaria en Xoco. Asimismo, en febrero de 2015, algunos vecinos de Xoco se unieron a la protesta por la construcción del doble túnel en Mixcoac, teniendo como resultado la represión por parte de Granaderos de la Secretaría de Seguridad Pública del Distrito Federal (SSPDF).

<sup>44</sup> El artículo 52 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente establece que, al aplicar el Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano en un determinado predio, la Secretaría de Desarrollo Urbano del D.F. “determinará el porcentaje de potencial que deba destinarse a acciones que tiendan a rescatar, restituir o restaurar los valores particulares del predio emisor, cuando se encuentre en áreas de conservación patrimonial o en suelo de conservación” (2004: 11).



podieron haber detenido la construcción), en septiembre de 2015 dio a conocer que planea vincular éste predio con el proyecto habitacional de Real de Mayorazgo 130. En Universidad 1200 se tiene pensado construir un hotel y un restaurante con venta de bebidas alcohólicas, incluso se pretende establecer sinergias con el Centro Comercial Coyoacán. Además, el pasado 28 de Octubre, el fideicomiso dio a conocer que Mitikah será el primer proyecto de CKD de Fibra Uno (*El Economista*, 28 de octubre de 2015).<sup>45</sup>

### **3.2 La identidad colectiva en Xoco: hacia la construcción de una acción-movilización vecinal**

Los procesos de destrucción física y simbólica del espacio, entendida como la desaparición de barrios, colonias y pueblos en la ciudad, impuestos por el neoliberalismo y la globalización, han generado la fragmentación y decadencia de las identidades sociales compuestas por diversos significados y prácticas colectivas. No obstante, “la globalización no desaparece a las identidades locales, sino que exacerba su potencial, haciendo que la autoidentificación con lo propio se refuerce (Mac Gregor, 2005: 112).<sup>46</sup> De manera que, aunque la globalización está destruyendo las identidades colectivas tradicionales, también ha contribuido al nacimiento de una identidad reivindicativa asociada a la defensa del territorio.

En este sentido, este capítulo tiene el objetivo de saber si el punto de partida para la acción colectiva es la *identidad cultural*, asociada a valores y normas tradicionales compartidas. Gilberto Giménez señala que existen proposiciones axiomáticas en torno a las identidades colectivas. Una de ellas es que, no todos los actores de una acción colectiva comparten unívocamente y en el mismo grado las representaciones sociales que definen subjetivamente la identidad colectiva de su grupo de pertenencia (1997: 18).<sup>47</sup> En este

---

<sup>45</sup> CKD son Certificados de Capital de Desarrollo (también llamados CCDs) emitidos por un fideicomiso para financiar proyectos que consumen recursos a un corto plazo y generan flujos a un largo plazo...no son muy líquidos y los rendimientos se consideran variables e inciertos, solo relacionados con las utilidades futuras de los proyectos a financiar... van desde proyectos de infraestructura, energía, inmobiliarios, hasta proyectos de minería, ecológicos, forestales, empresariales y tecnológicos, entre otros (Anónimo, n.d. p. 82)

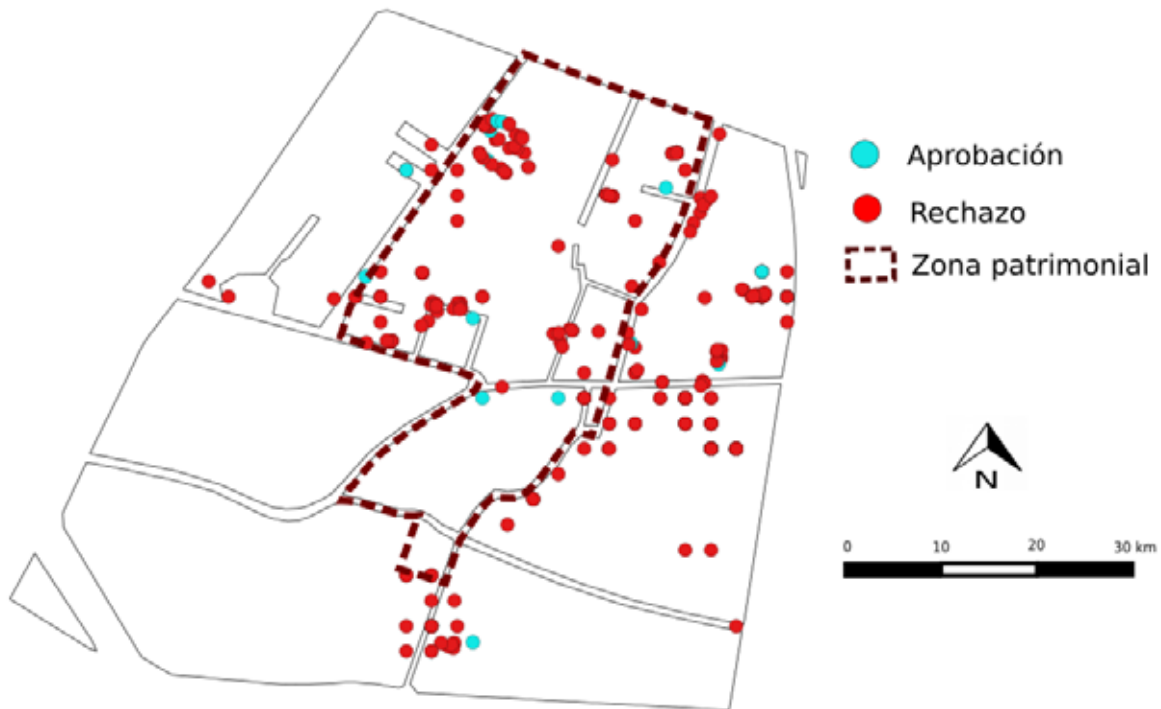
<sup>46</sup> El investigador pone el ejemplo de los nacionalismos, los cuales reafirman la identidad para revitalizar la cultura de los pueblos indios, en el marco de una sociedad cada vez más transnacionalizada.

<sup>47</sup> La oposición social a las políticas urbanas, según Martha De Alba (2009), vienen dadas por representaciones sociales, definidas como el imaginario en torno a un tema o cuestión colectiva. La autora se refiere al rechazo hacia la política de redensificación, concretamente hacia el Bando Dos, caso para el cual plantea las siguientes dimensiones explicativas, las cuales también están asociadas a la oposición ciudadana a los megaproyectos: 1.- Afectaciones directas al o a los

sentido, se tomaron como punto de partida las percepciones de todos los encuestados con respecto a los efectos positivos y negativos que ellos consideran que tiene la construcción de más vivienda en Xoco, que ha llevado a algunos de ellos a movilizarse para defender diferentes elementos del territorio.

En primer lugar, al preguntarles si está de acuerdo o en desacuerdo con la construcción de más vivienda en su colonia, el 86% del total de los encuestados manifestó un rechazo, el 7.3% una aprobación y el resto no contestó. Esto da cuenta de que, los habitantes de Xoco tienen una amplia percepción de amenaza hacia el barrio, entendida ésta como: formas de vida, composición social, calidad de los servicios y la infraestructura, destrucción del patrimonio urbano, etc.

**MAPA 7. PERCEPCIÓN SOBRE LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS PROYECTOS INMOBILIARIOS EN XOCO**



**Fuente:** Elaboración propia con base en los resultados de la encuesta del proyecto “Hábitat y Centralidad” 2014

denunciantes: Daños personales y perjuicios a la propiedad; 2.- Afectaciones a la zona y a las formas de vida del barrio: Daños a la infraestructura, servicios, impactos sociales y ambientales; 3.- Afectaciones al bien común: Violación de la normatividad en materia de desarrollo urbano y protección al ambiente.

Además, se encontraron algunos elementos que señalan desapego al territorio por parte de los individuos que aprobaron la construcción de más vivienda, ya que el 90.9% no es nativa de Xoco, proviene de otra colonia del D.F., del Estado de México e incluso de los Estados de Morelos y Zacatecas y el 63.6% lleva relativamente poco tiempo viviendo aquí (de meses hasta 10 años). El 93% los encuestados que manifestaron un rechazo, señaló que no le gustaría mudarse a otro barrio o colonia, debido a: las amenidades que posee Xoco, por ejemplo, la centralidad urbana (32.5%); el sentimiento de hedonismo o gusto por la colonia (27.9%); sentimiento de comunidad o la sensación de estar habituado al lugar (11.3%); la cercanía del empleo (10.0%); el mercado de vivienda, asociado a la adquisición de un crédito o el pago de una renta accesible (7.9%); la proximidad de la familia (2.9%) y otros (7.5%). Por otra parte, al preguntarles si la construcción de más vivienda en su colonia tiene un efecto negativo o positivo, el 74.7% de los encuestados reconoce las ventajas; el 15.7% las desventajas y el resto no sabe o no contestó.

### **3.3 Percepción negativa de la construcción de vivienda.**

Giménez señala que, *las condiciones sociales de posibilidad de las identidades colectivas son las mismas que las que condicionan la formación de todo grupo social: la proximidad de los agentes individuales en el espacio social* (1997:18). Un primer elemento de identidad colectiva entre los habitantes de Xoco, es justamente el hecho de que todos ellos comparten *el ser habitante* de esta colonia. Estos individuos poseen una relación simbólica y de proximidad con el espacio, que los ha llevado a crear una identificación con el mismo, en la medida en que éste se ve en riesgo de destrucción o permanente cambio debido a la presión inmobiliaria.

La experiencia norteamericana y, particularmente, el Nimbysmo, es el ejemplo más representativo de la defensa de las comunidades locales, su entorno y sus modos de vida a causa de amenazas latentes contra su desaparición, cuya oposición ciudadana surge de la localización *cercana [de la amenaza] a nosotros* (Gravano, 2011). Daniel Bell y Virginia Held lo llamaron “la revolución de las comunidades urbanas” y más tarde Harry Boyte calificó estos movimientos como *backyard revolution* (Castells, 1986, citado por Larrinaga y Barcena, 2009). Si bien, este tipo de movilizaciones, surgieron en los Estados Unidos, traspasaron las fronteras del primer mundo, al desarrollarse también en América Latina, escenario que además, ha vivenciado “un retorno generalizado a la democracia, la generalización de la descentralización, la intensidad de las luchas políticas locales, las

experiencias de gobernanza urbana participativa, y la consolidación de los marcos jurídicos para la acción pública urbana, participativa o ambientalista” (Melé, 2008: 2).

En la década de los 60, numerosos movimientos sociales surgieron al calor del rechazo a modificaciones en el escenario urbano, manifestándose de forma autónoma y generando, en algunos casos, fuertes confrontaciones en la sociedad norteamericana y trascendiendo el escenario local e incluso nacional.

“Nimby (not in my back yard), cuya traducción castellana es “no en mi patio trasero” y que se define como “la oposición local a propuestas de ‘desarrollo’ que son percibidas como una amenaza”... así como hay Nimby, también hay Yimbi (Yes in my back yard) y Lulu (Locally unacceptable land use), todas formas de asociación que luchan en espacios locales; ya sea por oponerse, por estar a favor o por considerar que no se le puede dar un determinado uso al suelo” (Ibarra, 2002: 60 citado por Mardones, 2009: 140).<sup>48</sup>

En primer lugar resalta el carácter local de estos movimientos y, en segundo, que en todos ellos aluden al rechazo a propuestas de desarrollo urbano a través de la defensa de los espacios residenciales y colectivos. Además, la mayoría de ellos enfatizan la tendencia de la clase media a movilizarse, lo cual perfila la construcción de ciudadanía en mayor medida hacia éste sector social.

Uno de los ejemplos más representativos de oposición ciudadana a decisiones de gobierno en la Ciudad de México, fue la puesta en marcha del Bando Informativo Número Dos durante el sexenio de Andrés Manuel López Obrador, estrategia que sirvió para revertir los procesos de despoblamiento de las cuatro delegaciones centrales de la ciudad a través de la promoción de vivienda de interés social y popular. Según Martha de Alba, entre los

---

<sup>48</sup> Existen por lo menos 20 derivaciones del fenómeno Nimby: 1) BANANA (Build Absolutely Nothing Anywhere Near Anything) No Construir Absolutamente nada en Ningún Sitio Cerca de Nada (individuos o grupos ciudadanos que se oponen de manera radical a las distintas formas de desarrollo urbano); 2) BANYs (Builders Against NIMBYs), Constructores Contra NIMBYs; 3) CAVEmen (Citizens Against Virtually Everything). Ciudadanos Contra Prácticamente Todo; 4) GOOMBA (Get Out Of My Business Area). Fuera de mi Área de Negocio; 5) KIIMBY (Keep It In My Backyard). Mantenlo en Mi Patio Trasero; 6) NIABY (Not In Anyone Backyard). No en el Patio Trasero de Nadie; 7) NIMEY (Not In My Election Year). No en mi Año Electoral; 8) NIMFOS (Not in my field of sight). No en mi Campo Visual; 9) NIMFYE (Not In My Front Yard Either). Tampoco en mi Patio Delantero; 10) NITL (Not in this lifetime). No en Esta Vida; 11) NOPE (Not on Planet Earth). No en el Planeta Tierra; 12) NORF (No Observable Redeeming Features). No Vemos Ningún Punto Favorable; 13) NOT (None of that). Ninguno de Esos; 14) NOTE (Not over there either). Allí Tampoco; 15) NUMBY (Not under my backyard). No Bajo mi Patio Trasero; 16) PIITBY (Put It In Their Backyard). Ponerlo en Su Patio Trasero; 17) QUIMBY (Quit urbanizing in my backyard); 18) WIIFM (What's in it for me?). ¿Y Qué Hay Para Mí? ¿Qué Hay de lo Mío?; 19) YIMBY (Yes in my backyard). Sí en Mi Patio Trasero. (Pascual y De Uribe, 2013: 30)

habitantes de la ciudad surgieron representaciones sociales negativas en contra de ésta disposición oficial, como:

“Temor a la modificación del entorno... sentimiento de despojo o de injusticia... pérdida de confianza de la población en las autoridades y expertos que impulsan el proyecto, sobre todo cuando existe una tradición de organización y movilización local...percepción de riesgos y sentimiento de incertidumbre” (De Alba, 2009: 56).

El Bando Dos es un ejemplo de la acción limitada del Estado para crear las garantías legales y normativas que den protección a los ciudadanos. La serie de manifestaciones de oposición vecinal desatada por ésta disposición, tiene que ver con que, si bien existieron regulaciones y restricciones que rigen la planeación urbana que buscan favorecer el interés colectivo, estos mismos lineamientos han estado envueltos en conflictos de interpretación y ejecución, ante la preponderancia del interés privado y la ausencia de beneficios mutuos y de corresponsabilidad con los ciudadanos.

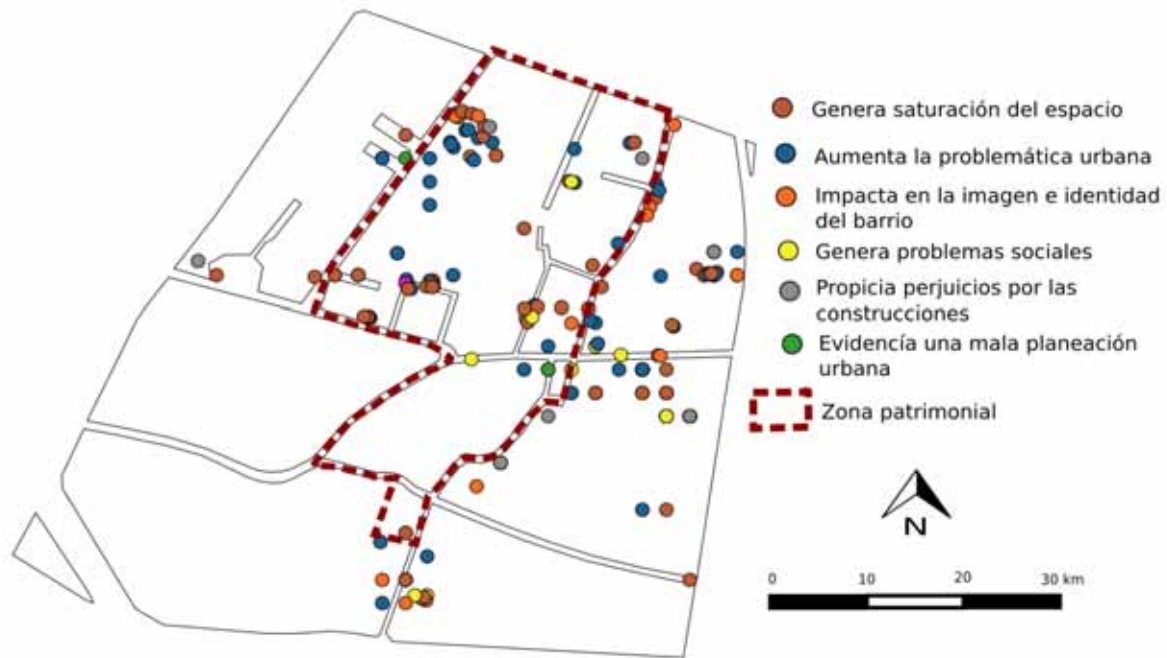
<b>TABLA 5. Antigüedad de vivir en Xoco * ¿La construcción de más viviendas tiene un efecto positivo o negativo?</b>						
		¿La construcción de más viviendas tiene un efecto positivo o negativo?				Total
		Tiene un efecto positivo	Tiene un efecto negativo	Ns	Nc	
Antigüedad de vivir en Xoco	De 1 a 10 años	17	60	15	1	93
		18.3%	64.5%	16.1%	1.1%	100.0%
	De 11 a 20 años	14	50	2	1	67
		20.9%	74.6%	3.0%	1.5%	100.0%
	Más de 20 años	12	75	6	0	93
		12.9%	80.6%	6.5%	.0%	100.0%
Nativo	4	39	4	0	47	
	8.5%	83.0%	8.5%	.0%	100.0%	
Total		47	224	27	2	300
		15.7%	74.7%	9.0%	.7%	100.0%

**Fuente: Elaboración propia con base en los resultados de la Encuesta del proyecto “Hábitat y Centralidad”, 2014**

La tabla 5 muestra que, la tendencia a considerar que la construcción de vivienda genera efectos negativos, aumenta conforme crece el tiempo de vivir en Xoco. Así, entre los habitantes que tienen de meses a 10 años viviendo en la colonia, el 64.5% consideró que la construcción de más vivienda tiene un efecto negativo; entre los que tienen de 11 a 20 años, el 74.6%; entre los que tienen más de 20 años residiendo aquí, el 80.6% y entre las

personas nativas, el 83.0%. Esto indica que, los habitantes con mayor antigüedad tienen mayor conciencia y se sienten más afectados por la construcción inmobiliaria que los individuos que residen en el territorio desde hace menos tiempo. Más adelante se ahonda sobre ésta dimensión, que alude a que, si bien los habitantes con mayor antigüedad se sienten más afectados, no poseen una suficiente influencia en la movilización colectiva.

**MAPA 8. ¿POR QUÉ LA CONSTRUCCIÓN DE MÁS VIVIENDA TIENE UN EFECTO NEGATIVO?**



**Fuente:** Elaboración propia con base en los resultados de la Encuesta del proyecto “Hábitat y Centralidad” 2014

El principal perjuicio que genera la construcción de vivienda en Xoco es la saturación del espacio. Esta categoría fue reconocida por el 37.5% de los individuos que manifestaron efectos inmobiliarios negativos y alude a la noción de que la construcción de más proyectos de vivienda está generando una sobrepoblación en la colonia. Se observó la tendencia a una mayor preocupación por la saturación del espacio entre los vecinos que tienen mayor antigüedad de vivir en Xoco. Así, los habitantes nativos y los que residen desde hace más de 20 años en Xoco, se presentaron en un 39% del total grupal.

Según una entrevista propia realizada en junio de 2015 a un agente de ventas inmobiliarias en Vyve (*Ciudad Progresiva*), de los 498 departamentos en renta que existen en éste edificio, alrededor de 480 se encontraban ocupados. Asimismo, según el Censo de Población y Vivienda en 2010, había 1,377 viviendas particulares habitadas en Xoco, no obstante, a partir de una estimación propia se encontró que, si *Ciudad Progresiva* construye

los más de 1,000 departamentos en venta y renta que tiene planeado, el parque habitacional de Xoco aumentará alrededor de 100%. En este sentido, Cáceres y Sabatini sugieren que, la *verticalización residencial* emerge como la principal amenaza de barrios de vivienda pareada o discontinua en baja altura, cuya personalidad se ve afectada por edificaciones multiplanta muchas veces desescaladas respecto al imaginario del barrio preexistente (2014: 276), que además se vinculan a una profunda privatización del espacio que contribuye a su vez, a generar exclusión y segregación socio espacial.

El segundo efecto negativo más mencionado fue que la construcción de más vivienda aumenta la problemática urbana, categoría que tuvo el 31.7% de las menciones. El proceso acelerado de densificación de las áreas centrales, asociado a la ejecución de grandes proyectos verticales de vivienda, ha ejercido una fuerte presión y un progresivo encarecimiento de los servicios. En este sentido, las respuestas de los encuestados se asocian al recorte en el servicio de energía eléctrica y en el suministro de agua, fallas en el sistema de drenaje, disminución de áreas verdes, escaso servicio de limpia y recolección de basura, aumento de la contaminación, falta de estacionamientos, aumento de tráfico y caos vial.

Desde 2009, año en que se comenzó a construir *Ciudad progresiva*, comenzó a haber un continuo recorte en el suministro de agua, fallas frecuentes en la red eléctrica y un aumento brutal en el precio del predial:

“Cuando no había proyecto de Mitikah los problemas no eran tan grandes que generaran un enfado en general, sino más bien era la escasez de agua pero muy esporádica o cuando arreglaban el Sistema Cutzamala y no pasaban de problemas de bacheo o de alumbrado público...sin embargo, ahorita algunas casas llegan a pagar \$1, 200 pesos por bimestre de agua... el predial aumentó casi 500%... nosotros en un predio de 168 metros pagábamos \$300 pesos y ahora pagamos cerca de \$1,500...una vecina paga 35 mil pesos de predial al año... el señor que se encuentra al lado de la Cineteca Nacional, que es la única casa que sobrevive ahí, es un tío, él pagaba 11 mil pesos al bimestre...fuimos a hablar a la delegación y se lo dejaron en 6 mil...”  
(Coordinadora del Comité Ciudadano, entrevista personal, 20 de octubre de 2014).

Además, este encarecimiento de los servicios ha contribuido al desplazamiento de los habitantes de menores ingresos económicos:

“...los desarrolladores quieren sacar a la gente originaria de aquí...además de que se trata de gente ya grande de edad, ¿crees que va a tener para estar pagando casi \$60,000 - \$70,000 pesos al año de puro predio?, entonces ¿qué hacen?... venden su propiedad...” (Óscar Lara, entrevista personal, 3 de marzo de 2015).

Se encontró una tendencia mayor a señalar que la construcción de vivienda aumenta la problemática urbana, entre los habitantes que viven en condominios horizontales y verticales, ya que el 50% de ellos enfrenta escasez de agua y solicita a la delegación el suministro a partir de pipas, ya que es muy alta la demanda del recurso dentro de este tipo de vivienda:

“Los grandes conjuntos como San Felipe 85 y 83 tienen que traer pipas de agua para solventar su consumo...si porque imagínate, ahí nada más son 285 casas” (*Señor Mario, entrevista personal, 3 de marzo de 2015*).

La solución planteada por los desarrolladores a la saturación de los espacios en Xoco fue abrir las calles de la colonia debido a que esta problemática representa una limitante para la misma especulación inmobiliaria, ya que el pueblo se vuelve menos atractivo para vivir ahí si las calles son intransitables. No obstante, los vecinos rechazaron esta propuesta porque pretendía desaparecer algunas viviendas:

“...exigimos a los desarrolladores que no abrieran calles... porque íbamos a ser muchos vecinos los afectados, entonces hasta ahorita ellos dicen no traer proyecto de abrir calles, pero esto habría que ver a futuro porque finalmente ¿cómo se van a sacar a tantos carros de aquí?”... por ejemplo, Churubusco es una vialidad que siempre está muy saturada, igual que Mayorazgo... en diciembre es una locura Plaza Coyoacán, sus cajones de estacionamiento no le dan para su clientela y entonces lo que hacen es obviamente, todos andan buscando un estacionamiento por la zona, entonces ahora sí que los carros están parados esperando el lugar en algún lado...” (*Coordinadora del Comité Ciudadano, entrevista personal, 20 de octubre de 2014*).

Según los testimonios, el problema de saturación de las calles en Xoco se acentuó sustancialmente desde la venta del terreno de Real de Mayorazgo 130, que anteriormente funcionaba como estacionamiento de los empleados de Centro Bancomer. Aunado a lo anterior, la estrechez de las calles, elemento característico de la traza urbana de los pueblo originarios, el crecimiento demográfico, acompañado del incremento en el número de automóviles, la colindancia de la colonia con avenidas principales que también se saturan en horas pico, además de lo angosto de las calles de la colonia y la sobre ocupación de los estacionamientos existentes, fueron elementos que exacerbaban aún más la problemática de movilidad urbana en Xoco, la cual se vive diariamente pero en temporadas de mayor consumo comercial, los espacios se convierten casi en lugares inaccesibles.

En este sentido, el 46.3% del total de los encuestados mencionó que el tráfico vehicular en la colonia es bastante grave, lo cual da cuenta de la problemática de movilidad que existe al interior de Xoco: “...estábamos muy tranquilos hasta que empezó la obra que está sobre



Churubusco [*Ciudad Progresiva*], ésa fue la que vino a desencadenar todo, porque desde entonces hay tráfico a todas horas...” (Señora Margarita, *entrevista personal*, 3 de marzo de 2015). La calle San Felipe es uno de los ejemplos más notables de saturación vehicular en la colonia, debido a que aquí se sitúan varios grandes conjuntos de vivienda y escuelas privadas y el problema del tráfico incrementa en horas específicas del día.

Como se señaló anteriormente, el desarrollo inmobiliario apunta hacia la construcción de vivienda<sup>49</sup>. El contraste entre aumento de espacios privados y déficit de espacios públicos en Xoco, es muy evidente. Además, a pesar de que en Xoco el equipamiento de recreación es basto, el 82% del total de los encuestados mencionó que, los espacios para hacer deporte en la colonia, son insuficientes; 12.7% que son suficientes y el resto no contestó. Asimismo, el 53.4% de los encuestados calificó negativamente la movilidad peatonal, ya que hay una falta de banquetas en las calles. Asimismo, el 77.0% del total de los encuestados dijo que no hay instalaciones deportivas en Xoco y, el 62.3% de los encuestados señaló que no existen parques y áreas verdes.

En este sentido, *Ciudad Progresiva* es percibida por los vecinos como un gran complejo de usos mixtos que si bien, pretende regenerar los espacios urbanos de Xoco, su naturaleza eminentemente mercantil y con implicaciones financieras y usureras, suponen crear espacios privados en decremento de los públicos, a partir del desplazamiento de los habitantes con menores ingresos mediante la compra-venta de sus terrenos para capitalizarlos:

“... el proyecto finalmente lo que quiere es apropiarse de toda la zona porque vende la cultura de la Cineteca Nacional, del Centro de Coyoacán...es como abarcar toda la zona que tiene todas esas ventajas que tal vez en muchas otros lugares no se tienen, a lo mejor aquí, lo muy pequeño que es Xoco puedes tener un hospital, puedes tener cine, puedes tener un panteón, puedes tener una iglesia, que en muchos lugares no lo hay...” (Coordinadora del Comité Ciudadano, *entrevista colectiva*, 29 de octubre de 2014).

El déficit de espacios deportivos ha propiciado acciones de unidad entre los vecinos, por las mejoras, la defensa y la protección de la colonia, el edificio, la vivienda, la mejoría de

---

<sup>49</sup> No se trata más del tipo de desarrollos inmobiliarios de grandes dimensiones y financiamiento público. En este sentido, a partir de la década de 1990, en la Ciudad de México, al igual que en otros países globalizados, el sector financiero apoyó fuertemente la promoción de vivienda a través del modelo de hipotecas, mismas que fueron diseñadas para gente que tiene una baja capacidad de endeudamiento, es decir, para gente de bajos ingresos económicos. No obstante, las acciones del sector financiero también se concentran en el ámbito del mercado inmobiliario en proyectos de vivienda en general, de infraestructura, de usos mixtos, y de nichos de mercado como el turístico.

los servicios públicos, la postura en contra y a favor de la instalación de parquímetros, etc., Las acciones que el gobierno propuso para revertir la falta de espacios públicos fue la instalación de juegos en un área cercana al pueblo debido a que no existen espacios disponibles dentro de Xoco. El recurso que destina el gobierno para mejorar el aspecto y la convivencia de algunos pueblos y colonias de la ciudad, a través del Presupuesto Participativo, fue el primer recurso que pretendió cubrir la carencia de espacios públicos en Xoco.<sup>50</sup>

La categoría denominada “impacto en la imagen e identidad de la colonia fue el tercer elemento más señalado como efecto negativo de la construcción de más vivienda, con 7.1% de las menciones. Esta categoría incluye las respuestas asociadas a la amenaza de las tradiciones, costumbres y la destrucción física del territorio y del patrimonio urbano. El 40.0% del total de los encuestados señaló que el patrimonio urbano de la colonia poco a poco se está destruyendo.

Una parte de la movilización colectiva en Xoco se desencadenó ante los perjuicios generados al patrimonio urbano, ya que *Ciudad Progresiva* es el único proyecto privado que atenta *directamente* contra la Iglesia de San Sebastián:

“La obra pegaba y recargaba sobre el muro de la iglesia, pero nosotros no podíamos exigirle a Mitikah si no estaba el padre encargado...después de dos años se hizo cargo de los daños y eso porque el padre se lo exigió, le dijo ‘el INAH, que es quien resguarda el inmueble, me está exigiendo tener la iglesia en buenas condiciones’...después de dos años, terminaron sus torres y esto no estaba, pero el padre logró que se reconstruyera la parte dañada”

Los daños en la estructura física de la iglesia, causados por la excavación profunda de *Ciudad Progresiva*, fueron resueltos por la empresa inmobiliaria solo después de una constante exigencia por parte del sacerdote encargado del inmueble. Por su parte, las autoridades patrimoniales negaron que el proyecto inmobiliario haya causado un daño

---

<sup>50</sup> “...el presupuesto participativo no se ha ejercido porque estamos viendo la ubicación de los juegos porque en donde se quiso que se bajaran es un parque muy pequeño y que además tiene mantenimiento por parte de los vecinos que colindan alrededor y tiene juegos, entonces no creo que quepan y estamos viendo una reubicación...ya la delegación los tienen pero hasta el momento los tiene en bodega, estamos viendo en dónde los ubicamos, por eso es que no se ha ejercido pero digamos que de ahí para atrás todo se votó con el comité anterior pero si, tienen que hacer la chamba de bueno a ver qué queremos en conjunto y para que el día de mañana, se vote y se gane eso” (*Coordinadora del Comité Ciudadano, entrevista personal, 20 de octubre de 2014*). Asimismo, solo el 9.7% de los 300 encuestados, respondieron si al preguntarles si sabían si se ha aplicado en su colonia el presupuesto participativo y solo 13 de ellas (4.3%) señalaron que tenían el conocimiento de que era en equipamiento y mejora de espacios públicos.

estructural a la iglesia y señalaron que las fracturas internas del inmueble eran producto de su antigüedad: “el INAH dice que la iglesia no se va a caer y que sus afectaciones son por la antigüedad, pero no defendió el monumento” (*Coordinadora del Comité Ciudadano, entrevista personal, 20 de octubre de 2014*).<sup>51</sup>

Se pensaría que, solo los habitantes originarios comparten la misma identidad colectiva asociada a prácticas, creencias, historias de vida en el barrio, vínculos afectivos con el patrimonio, etc., no obstante, el grupo de residentes movilizados que manifestó mayor preocupación por la pérdida de identidad del barrio fue el que tiene entre 11 y 20 años viviendo en Xoco, con un 70% del total grupal, comparado con un 16.7% del grupo de residentes que llevan más de 20 años, quienes registraron la menor preocupación por esta problemática.

Aunado a lo anterior, el 70.3% de los individuos que participan en la movilización colectiva tienen una valoración hacia el patrimonio urbano y arquitectónico porque consideran que vivir en una colonia con patrimonio urbano y arquitectónico les beneficia, principalmente porque atrae turistas a la colonia, lo cual genera beneficios económicos a los habitantes. Solo el 13.5% piensa que el patrimonio le perjudica porque genera ruido, tráfico, aglomeración de gente, daña la tranquilidad y la privacidad, satura el espacio de estacionamiento, etc.; un 10.8% que le beneficia pero también le perjudica y un 2.7% no contestó.

“Habría que ver cuál es el objetivo de hacer peatonal la calle, porque más bien yo lo que creo es que quieren mercantilizar la calle, o sea ¿por qué una empresa está interesada en comprarme, cuando yo tengo 100 metros cuadrados de terreno?, a un desarrollador no le sirve, no puede hacer 6 niveles o 7, sin embargo a un Starbucks o a un OXXO o sea, a todos esos tipos de empresas, sí les sirve, porque si ellos saben que tú vas a peatonalizar la calle, van a llegar todo este tipo de empresas y el día de mañana va a aparecer aquí una [calle] Madero, en donde tienes en una esquina un Bershka, en la otra esquina tienes un Zara y tienes al Starbucks, al Mc Donalds, yo no le veo otro objetivo de peatonalizar la calle más que ése” (*Coordinadora del Comité Ciudadano, entrevista colectiva, 29 de octubre de 2014*)

La globalización, entendida como un proceso a escala mundial que valida el poder de grandes firmas multinacionales y refuerza la dominación de las grandes potencias

---

<sup>51</sup> La Ley de Desarrollo Urbano del D.F. 2010 también establece que es la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la encargada de emitir las condiciones para cambios de uso de suelo y construcciones aledañas a mobiliario catalogado como patrimonio urbano.

económicas mundiales, supone la destrucción de rasgos obsoletos de la cultura, la economía e incluso de la política y de la vida social:

“...los desarrolladores quieren convertir esto en un centro de negocios, comercial y cuando veas Xoco va a ser un centro como Santa Fe, lleno de bloques de corporativos, oficinas, etc...” (Óscar Lara, *entrevista personal*, 3 de marzo de 2015).

No obstante, este cambio está asociado al aumento de espacios privados que responden a lógicas de capitalización y de generación de plusvalía. En este sentido, el Nimby es el personaje que se asume como opositor de las cualidades del “progreso” representadas por edificaciones, instalaciones y cualquier tipo de cambios en la morfología de lo local como construcciones ligadas a la actividad comercial, a la “instalación de servicios, actividades o equipamientos que consideran o bien nocivos desde un punto de vista ambiental o bien contrarios a la propia identidad de ese territorio” (Gravano, 2011: 195).

En este sentido, los procesos globales suponen una idea de cambio que incluye la destrucción de un pasado, de una memoria colectiva y un conjunto de representaciones sociales que son propios de un grupo o colectividad social determinado. Esta idea de cambio sugiere el nacimiento del conflicto, entendido como: “un proceso de interacción contenciosa entre actores sociales e instituciones, movilizados con diversos grados de organización y que actúan de manera colectiva de acuerdo con expectativas de mejora, de defensa de la situación preexistente o proponiendo un contraproyecto social” (Calderón, 2012: 47).

La propuesta de peatonalización de la calle Real de Mayorazgo, realizada por los desarrolladores de *Ciudad Progresiva* no solo tiene que ver con una privatización y constante transformación de la imagen urbana, idea que los vecinos asumen como intento de capitalizar los espacios de Xoco, ya que benefician solo a las grandes empresas transnacionales, sino también con la desaparición del comercio ambulante dentro de la colonia, idea que será expuesta a continuación como parte de la constante eliminación de opciones de empleo para los habitantes.

La categoría denominada “problemas sociales”, incluye el aumento de la inseguridad, la delincuencia, los robos, el desempleo, la desaparición del pequeño comercio, la cerrada de opciones de trabajo, la venta de droga. Estos elementos tuvieron el 6.3% de las menciones asociadas a los efectos negativos de la construcción de más vivienda.

Solo el 64.7% de los encuestados respondió haber tenido empleo a la fecha de aplicación del cuestionario y el 35.3% restante respondió que se encontraba desempleado. En este sentido, cabe analizar qué tanta capacidad de inclusión genera el desarrollo inmobiliario, ya que por un lado desborda un desarrollo económico, pero por otro lado, no es capaz de incluir a los habitantes locales en la misma dinámica de desarrollo económico.

Uno de los ejemplos de desaparición de las opciones de empleo es la petición que los vecinos dirigieron a la delegación para que ésta les permitiera a comerciantes residentes del pueblo y no solo a transnacionales comerciar en la zona. Esta propuesta no procedió porque los vecinos pusieron la condición de que se quitara a aquéllos comerciantes que provenían de otros lugares de la ciudad. Las autoridades delegacionales se negaron, diciendo que si se iba a remover el comercio ambulante, sería a todos, tanto residentes como foráneos al pueblo. En este sentido, de los 300 encuestados, el 73.3% considera que, el pequeño comercio ha tendido a desaparecer en su colonia contra un 17.7% que opinó lo contrario.

La categoría “afectación por las construcciones” se refiere a molestias que modifican la vida cotidiana y el bienestar de todos los habitantes, especialmente de aquéllos que tienen más cercanía con la ejecución de un proyecto específico, por ejemplo, vibraciones y hundimientos del suelo, afectaciones estructurales y grietas en las viviendas y el incremento del ruido, producto del auge en la construcción inmobiliaria. Estos elementos registraron el 4.9% de las menciones:

“...que estés dormido y que estén dinamitando al lado pues no es nada agradable...una de las quejas en la PAOT fue que *Ciudad Progresiva* trabajaba las 24 horas del día y dinamitaban para sacar la tierra... una de las recomendaciones fue que nada más podían trabajar de 7 de la mañana a 7 de la noche, ya mediante la recomendación de la PAOT se calmó el ruido y los movimientos que teníamos y ya solo era de 7 a 6-7 de la noche, máximo 8 de la noche y eso, ya nada más oías que soldaban, porque pues sí era un momento que escarbaban, sacaban, soldaban y además, no tenías nada más soldando a una persona, sino que tenías soldando a cerca de 20 personas...” (*Coordinadora del Comité Ciudadano, entrevista personal, 20 de octubre de 2014*).

Con respecto al ruido, el 48.3% de los encuestados señaló que, el ruido en su colonia es bastante grave. Asimismo, las denuncias por ruido y vibraciones registradas ante la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT) entre 2011 y 2014 dan cuenta de que, más allá del ruido generado por la construcción per se de los proyectos inmobiliarios, las plantas de luz y equipos de ventilación implementados por estos

desarrollos para cubrir las importantes necesidades de energía y aire acondicionado que demandan, representan un perjuicio hacia los vecinos de Xoco, ya que son importantes generadores de emisiones de ruido (ver Anexos, Tabla 8).<sup>52</sup>

Si bien, hubo otras categorías que tuvieron una proporción muy baja en la encuesta, tienen una relevancia fundamental en este estudio porque están asociadas al proceso de construcción de ciudadanía. El concepto de ciudadanía, que hasta hace pocos años adquirió atención académica, alude a: “un status, un reconocimiento social y jurídico por el que una persona tiene derechos y deberes por su pertenencia a una comunidad, casi siempre de base territorial y cultural” (Borja, 2002: 1).

Una parte de las demandas sociales de los habitantes de Xoco estuvieron relacionadas con la búsqueda de una planeación urbana incluyente, equitativa e igualitaria. La categoría denominada “mala planeación” tuvo el 1.8% de las menciones y da cuenta de una violación a la normatividad urbana en materia de cambios de uso de suelo violación a la normatividad urbana vigente, asociada al incremento en el parque habitacional privado.

En el capítulo anterior vimos que, la planeación urbana posee regulaciones obsoletas con vacíos legales muy evidentes, que está sujeta a una reestructuración económica y territorial de las ciudades en el nuevo modelo capitalista, este es el caso de los polígonos de actuación privada. La inconformidad de los actores sociales surge a partir de que éstos construyen una percepción sobre cómo se considera que debe funcionar un territorio. La planeación urbana, ligada a una visión de cómo se debe ordenar el espacio, produce estrategias o especificaciones para el uso del espacio, especializa el suelo e impone una visión de ciudad y restringe la posibilidad de ejecutar otras propuestas. En este sentido, el régimen de planeación es excluyente. El desarrollo diferenciado conforma territorios desiguales que generan un derecho a la ciudad diferenciado. No obstante, esta visión da cuenta de un aparente orden territorial, ya que muchas de las veces se trata solo de una expectativa del desarrollo urbano que no coincide con la realidad. Por ejemplo, existe una contradicción entre las acciones implícitas en los planes de desarrollo urbano y la realidad. Los procesos razonados y ordenados que se esfuerza el régimen de planeación vigente por

---

<sup>52</sup> *Ciudad Progresiva* no se presentó como único generador de ruido: “tengo la obra de City Towers en mi patio de atrás...me está generando polvo...tengo ruido todo el tiempo...están trabajando desde las 7 de la mañana hasta las 8 de la noche...” (Señor Mario, entrevista personal, 3 de marzo de 2015).

hacer cumplir son, en la práctica, muy cuestionados por diversos actores sociales que se pronuncian en contra de dichas decisiones de gobierno.

Según la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT), el 50% de las denuncias por uso de suelo presentadas por los vecinos en los últimos 7 años ante ésta instancia, estuvieron dirigidas hacia *Ciudad Progresiva*. Ver Anexos, Tabla 9. Los perjuicios creados a la zona de conservación patrimonial son visibles pero no son los únicos elementos que fueron señalados en las denuncias. Entre los actos, hechos y omisiones denunciados se encuentran la falta de documentación de la obra, la violación a la zonificación aprobada en los programas de desarrollo, al ser una obra que excede el número de niveles permitidos. En este sentido, la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) de *Ciudad Progresiva* es un ejemplo del incumplimiento normativo del proyecto, porque las medidas de mitigación eran condicionante para iniciar la obra y muchas de ellas no fueron ejecutadas.<sup>53</sup>

En este sentido, la planeación urbana se define como el mecanismo formal a partir del cual se pretende ordenar el territorio, considerando diferentes actores, escenarios y perspectivas de desarrollo. Sin embargo, no siempre la perspectiva de orden de la que parte, es aceptada por todos los actores, razón por la cual surgen conflictos urbanos, mismos que, en este sentido, constituyen el desorden urbano.

No obstante, la percepción de mala planeación tiene que ver también con la noción de que los órganos de representación vecinal no están cumpliendo los objetivos para los que fueron creados. Según el artículo 5 de la Ley de Participación Ciudadana vigente son Órganos de Representación Ciudadana en las colonias del Distrito Federal: I. el Comité Ciudadano; II.

---

<sup>53</sup> “La Manifestación de Impacto Ambiental General (MIAG)...señala que la obra debiera aprovechar energía solar en calentamiento, sin decir en qué términos, montos o capacidades. También señala que debiera haber un sistema de captación de agua pluvial, sin indicar qué porcentaje de consumo de agua debiera sustituirse por ésta vía, al igual con la recomendación de la instalación de dispositivos ahorradores. Autoriza el derribo y/o trasplante de 124 árboles, sin un planteamiento acerca de la creación de áreas verdes en la obra. Para el permiso de uso de equipo y materiales, no se especifican cantidades o características, ni en cuanto a concreto ni en lo concerniente a los camiones que serán empleados en la obra. Y, por supuesto, no existe el menor estudio ni aporte técnico sobre las características del subsuelo de la zona, su composición y condición para dar sustentabilidad a un proyecto de tal envergadura. Propone un biciestacionamiento, sin especificar ni superficies, localización ni cantidades. Y, sin duda lo más preocupante: se emite la aprobación para la etapa 1 del proyecto y se autoriza, ilegalmente, la emisión de “Informes Preventivos” para las siguientes 6 etapas. Es decir, se toma la Manifestación de la primera etapa como suficiente para cubrir el resto de la obra, cuando cada etapa, por ley, debiera tener su propia MIAG”. (*Excélsior*, 29 de agosto de 2014).

el Consejo Ciudadano; III. el Consejo del pueblo y IV. el Representante de manzana (2012: 2).<sup>54</sup> Además, hubo una mala ejecución de los instrumentos de participación ciudadana definidos por la misma Ley Por un lado, la consulta ciudadana para la ejecución de Ciudad Progresiva fue casi nula, por lo que los vecinos no tuvieron acceso a la documentación del proyecto y, por otro lado, la audiencia pública que los vecinos dirigieron al Jefe de Gobierno, no fue llevada a cabo por este actor:

“...tuvimos una audiencia pública con Marcelo Ebrard, a la cual él nunca se presentó y mandó como moderador a una persona de Concertación Política, un representante de Protección Civil, un representante de Sistemas de Agua y un representante de Seduvi...” (*Coordinadora del Comité Ciudadano, entrevista colectiva, 29 de octubre de 2014*).

La inconformidad social que desencadenó la negativa del Gobierno Central para responder a las demandas vecinales, propició que aquellos habitantes que habían participado en la movilización, no tuvieran más interés en hacerlo. Así, el 44% del total de los encuestados no participa en ninguna organización que realice acciones para resolver los problemas de su colonia (el Comité y otras organizaciones) porque no poseen una percepción positiva y benefactora de la participación, ya que existen opiniones vinculadas a que no se llega a acuerdos, no se deja opinar a todos ni hay buena comunicación, son organizaciones cerradas, mitoterros, las juntas son tediosas, hay intransigencia, envidia, enojos, necedad y los vecinos son conflictivos, déspotas y chismosos, no existe confianza ni unión entre los diferentes participantes, hay problemas entre vecinos, hay diferencias en la forma de pensar, tienen un espacio reducido para reunirse, algunos de ellos lo asocian a cuestiones políticas en las que no a todos les gusta involucrarse y, sobre todo, no se llega a soluciones, lo cual termina por asociarse a pérdida de tiempo y falta de credibilidad.

El Comité Ciudadano de Xoco es percibido por los habitantes de la colonia como: “una figura administrativa en la que poco puedes hacer tú como representante de vecinos por la cuestión de obras [de desarrollo inmobiliario]” (*Coordinadora del Comité Ciudadano,*

---

<sup>54</sup> I. Plebiscito; II. Referéndum; III. Iniciativa Popular; IV. Consulta Ciudadana; V. Colaboración Ciudadana; VI. Rendición de Cuentas; VII. Difusión Pública; VIII. Red de Contralorías Ciudadanas; IX. Audiencia Pública; X. Recorridos del Jefe Delegacional; XI. Organizaciones ciudadanas, y XII. Asamblea Ciudadana (artículo 4). El caso de City Towers es una excepción en el pueblo de Xoco, ya que los vecinos han obtenido beneficios de la misma empresa: “...los vecinos le exigimos a City Towers que nos diera su documentación...estamos esperando su dictamen de impacto urbano... también le exigimos que en vez de que diera ayudas particulares o pagara sus medidas de mitigación, las gastara directamente en la colonia y nos diera un predio para una casa de cultura, una casa de desarrollo o un parque, que son las tres opciones que a los vecinos más nos gustaría...” (*Coordinadora del Comité Ciudadano, entrevista colectiva, 29 de octubre de 2014*).



*entrevista colectiva, 29 de octubre de 2014*). La escasa comunicación y coordinación vecinal, así como la influencia de un pequeño grupo de políticos o empresarios también determina el funcionamiento de este tipo de instrumentos de participación social.<sup>55</sup> Por tal motivo, la planeación urbana está creando órganos de representación vecinal que no tienen una incidencia real sobre los vecinos ni sus necesidades.

Por otro lado, la categoría que alude a la atracción de población nueva que está generando la construcción de más vivienda tuvo el 1.3% de las menciones se vincula con el concepto sociológico de *extrañamiento*, ya que la cualidad particular del “extraño” en el caso de Xoco es que posee un perfil socioeconómico de mayor nivel y es un personaje que “siempre posee rasgos que lo posicionan socialmente, es decir, signos de estatus, clase, raza, etnicidad o género” (Bakhtin, 2004, citado por Leal, 2014: 90). Por tal motivo, el extrañamiento da cuenta de la llegada de gente desconocida, pero también de nuevos residentes que no comparten las mismas costumbres, estilos de vida ni trayectorias con respecto a su antigüedad de vivir en el barrio, por lo que existen representaciones sociales diferenciadas con respecto al uso y apropiación de los espacios compartidos:

“no los culpas porque ellos llegaron a vivir aquí...sin embargo, no vas a ver gente en la Iglesia, irán a la Cineteca o pasarán en sus carros, pero es raro que vallan a las fiestas, porque se sienten ajenos” (*Oscar Lara, entrevista personal, 3 de marzo de 2015*).

En el caso de *Ciudad Progresiva*, existe la percepción colectiva de que ha inducido la residencia de población extranjera, lo cual supone un radical cambio social que impone formas y estilos de vida modernos asociados además, al consumo conspicuo: “aquél destinado a aparentar frente a los demás con el fin de afirmar la propia posición social...[lo cual ha generado un] “declive de lo “público” como consecuencia de que el Estado promueva una ciudad para el negocio inmobiliario, y es producto, en parte, del despliegue de los individualismos, las identidades personales y la hoguera de vanidades locales” (Veblen, 2009, citado por Cáceres y Sabitini, 2014: 284).

Asimismo, diferentes formas de apropiación del espacio urbano constituyen el punto de partida de muchos conflictos sociales, debido a que ponen en contradicción el derecho a la ciudad y el derecho a la propiedad privada. Mientras que, los actores económicos se

---

<sup>55</sup> No obstante, existen indicios de que este órgano de representación vecinal esté siendo corrompido por intereses políticos. El 2.3% de los encuestados que no participan en ninguna organización en defensa del territorio, dijo que no lo hace porque las considera pocos transparentes y hasta corruptas.

disputan el espacio urbano como un aliciente para extraer su valor de uso y reproducir ganancias, dando lugar a una lógica particular de producción del espacio caracterizada por un “conjunto de acciones de edificación de inmuebles e instalaciones propias de un centro de población (es decir, lo construido para hablar en términos usuales)” (Azuela, 1978: 586); los actores sociales pugnan por la defensa del territorio y el cumplimiento de sus derechos ciudadanos.

El espacio se constituye tanto de cuestiones técnicas y jurídicas como de elementos sociales y simbólicos. De modo que, los individuos rechazan las decisiones de gobierno por diferentes razones. En este sentido, el conflicto urbano debe ser estudiado a partir de un análisis multifactorial que considere no solo las identidades sociales, o bien los procesos de urbanización de los territorios, sino también la perspectiva de planeación urbana (por ejemplo, las clasificaciones jurídicas del espacio urbano, que incluyen deberes y derechos sobre espacios delimitados y sus usos establecidos).<sup>56</sup>

### **3.4 La percepción positiva de la construcción de más vivienda.**

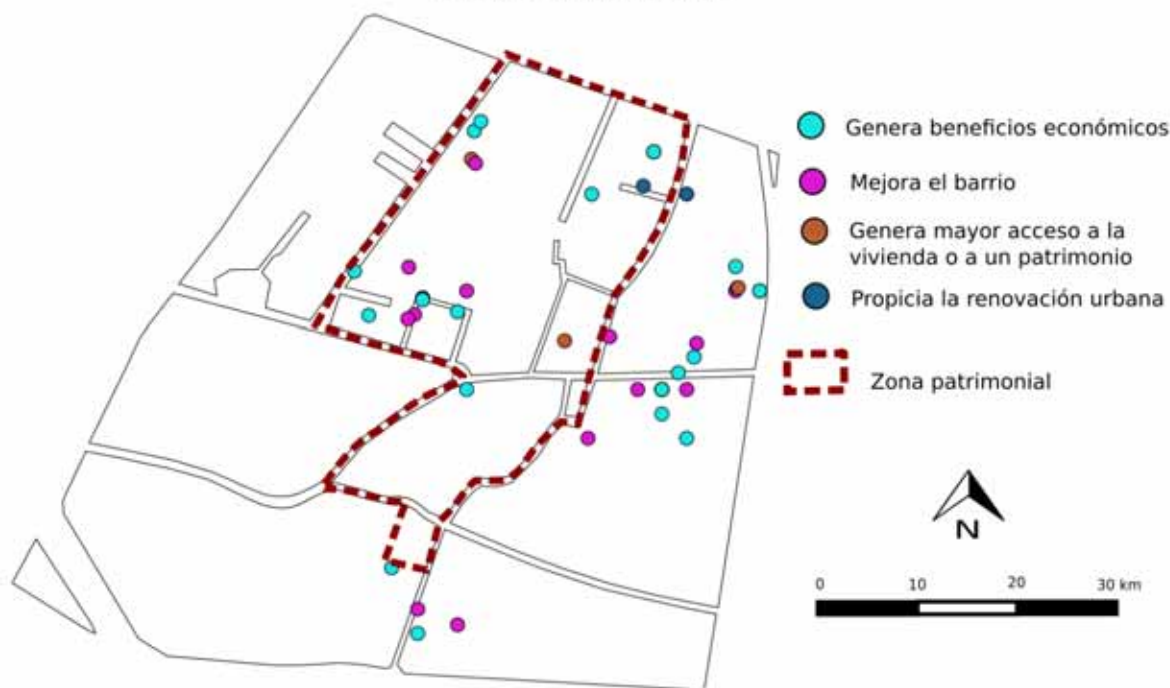
La construcción de grandes proyectos urbanos genera ventajas en términos de crecimiento económico asociado al aumento del empleo, atracción de población con mayores ingresos, incremento del turismo, etc. No obstante, los efectos positivos reconocidos por los habitantes de Xoco se vinculan al incremento en el valor de las propiedades, el mejoramiento de la imagen urbana de la colonia, el aumento de ofertas de vivienda y la modernización de los espacios. Solo en un 15.7% del total de los encuestados identificó alguna de estas ventajas de los proyectos de vivienda.

---

<sup>56</sup> Duhau y Giglia (2004: 263) señalan que, para comprender el origen y las consecuencias de los conflictos por el espacio, hay que considerar, al menos, cuatro factores: • Las diferentes formas en que está organizado el espacio urbano.

- Las modalidades que han dado las diferentes lógicas de urbanización que consideran (existencia de espacios, equipamientos públicos y artefactos urbanos).
- El orden formal (jurídico) que define y organiza los usos del suelo.
- La presencia de prácticas sociales que implican la existencia de normas y reglas convencionales que se presentan como antagónicas a las provenientes del orden formal.

### MAPA 9. ¿POR QUÉ LA CONSTRUCCIÓN DE MÁS VIVIENDA TIENE UN EFECTO POSITIVO?



Fuente: Elaboración propia con base en los resultados de la encuesta del proyecto “Hábitat y Centralidad” 2014

El grupo de habitantes que registró mayor percepción positiva de la construcción de vivienda, fue el que tiene entre 11 y 20 años residiendo en Xoco, con 20.9% del total grupal; en segundo lugar, 18.3% de los habitantes que tienen entre 1 y 10 años; 12.9% de los que llevan más de 20 años y 8.5% de los nativos. Además, el 66% de los individuos que reconocen las ventajas de la construcción de vivienda, reside en departamentos en edificio, el 23.4% en casas independientes y el 10.6% en condominios horizontales. Como se puede ver en el mapa, hay una tendencia al reconocimiento de los efectos positivos de la construcción de más vivienda en la zona patrimonial de Xoco.

La categoría denominada “beneficios económicos” fue la principal categoría reconocida como efecto positivo de la construcción de vivienda con 38.3% de las menciones y tiene que ver *específicamente* con el aumento en el valor de las propiedades, ya que el 50% de ellos son propietarios. En este sentido las ventajas económicas fueron reconocidas por 10.7% del total de los habitantes más nuevos; en segundo lugar, por el 5.4% de los que llevan más de 20 años; en tercer lugar, 3.0% de los habitantes que tienen entre 11 a 20 años y 2.1% de los nativos.

La categoría identificada como “mejora el barrio”, se asocia a la desaparición de lotes baldíos, el aumento de la seguridad, el transporte y el turismo y la modernización de la colonia. Fue reconocida por el 34% de los habitantes que señalaron que la construcción de más vivienda genera efectos positivos. En este sentido, los proyectos de vivienda son percibidos como propuestas económicamente funcionales que además, pueden inducir la perspectiva de *bienestar* en la ciudad.

La categoría denominada “mayor acceso a la vivienda o a un patrimonio alude al reconocimiento de que la gente necesita una vivienda para no tener que compartir vivienda con familiares ni rentar. El 8.5% de los habitantes que reconocieron los efectos positivos de la construcción de más vivienda, señalaron que ésta permite a más familias adquirir un patrimonio o adquirir una vivienda en renta. No obstante, los precios a los que son ofertados la mayoría de esas viviendas, están muy por arriba del ingreso mensual de las familias promedio que habitan en Xoco.

En este sentido, como vimos en el capítulo anterior, los departamentos en renta ofertados por los grandes desarrollos de vivienda en Xoco (Vyve y City Towers) oscilan entre \$10,000 y \$36,000 pesos mensuales (y están diseñadas máximo para cuatro personas). Solo el 45% de los encuestados posee los ingresos para solventar en este tipo de departamentos, porque percibe entre 5 y 10 salarios mínimos familiares mensuales, es decir, entre \$9,715 y \$19,428 pesos.

Esto da cuenta de que, lo cual está propiciando una segregación social en Xoco, ya que, el 12% de los encuestados se ubican por debajo de los 5 salarios mínimos familiares mensuales (\$9,714.00), es decir, se encuentran en desventaja económica con respecto a los habitantes de los nuevos que llegan a vivir a los departamentos de lujo. Este desfase socioeconómico de los habitantes es generado por la presión inmobiliaria, la cual pretende atraer población con mayores ingresos económicos, lo que da cuenta de una posibilidad latente de desplazamiento de los habitantes con mayor tiempo de vivir en Xoco por los habitantes nuevos, porque éste grupo no puede acceder a este tipo de vivienda de lujo (considerando además que, el ingreso no solo se destina al pago de la renta, sino también a otros gastos familiares).

El 6.4% señaló que, la construcción de más vivienda propicia la renovación urbana, es decir, se renuevan edificios y casas viejas. En este sentido, la construcción inmobiliaria induce la perspectiva de *cambio* en la ciudad, que se asocia además, al reemplazo o aumento de población, con mayor nivel socioeconómico. Así, al preguntar si en los últimos 10 años ha observado la presencia de nuevos vecinos, el 74% del total de los encuestados mencionó que sí, de los cuales, 65.8% señaló como una de las características de esta nueva población que, posee mayores ingresos y el 71.2% que son más jóvenes.

### **3.5 La movilización colectiva por la defensa del territorio**

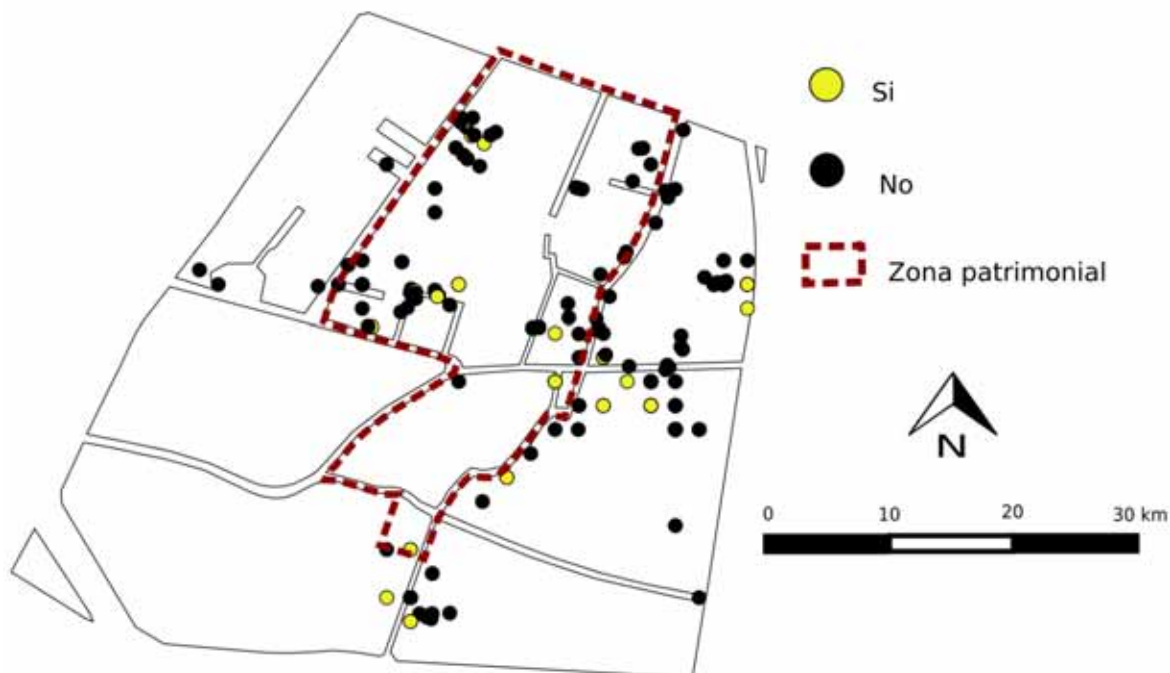
El grupo de individuos que ha participado en la movilización colectiva, configura una identidad colectiva que reivindica la defensa del territorio según diferentes intereses, necesidades y apegos de este grupo (hay quienes defienden el patrimonio, las prácticas sociales, etc.). Así pues, ante la emergencia de escenarios en disputa y de intereses sociales diversos surgidos en el marco de la globalización, surgen los sujetos hiperreflexivos que pretenden exigir el cumplimiento de sus derechos colectivos, consolidando un cierto tipo de identidad movilizadora. Si bien, los movimientos sociales tienen diferentes objetivos y razones de ser y se definen como “proceso[s] colectivo[s] donde los actores negocian y renegocian continuamente todos los aspectos de su acción” (Pérez Ledesma, 1994, citado por Walliser, 2008: 272), las reivindicaciones por el derecho a la ciudad forman parte clave de los procesos de construcción de ciudadanía.<sup>57</sup> En este sentido, solo el 12.3% de los encuestados respondió afirmativo al preguntarle si en el último año ha participado en alguna asamblea convocada por el Comité Ciudadano de su colonia; el 51% respondió que no y el resto no contestó.

En este sentido, el limitado papel del Estado en el desarrollo y la planeación urbana ha conformado una sociedad civil organizada. Asociaciones vecinales, agrupaciones de personas como el movimiento urbano popular (MUP), ONG’s, sindicatos, fundaciones, etc., son una expresión asociada a la oposición y el rechazo hacia el discurso oficial, la toma de decisiones en la ciudad, la normatividad y la legislación vigentes etc.

---

<sup>57</sup> En regímenes políticos autoritarios, totalitarios y dictaduras, los individuos difícilmente podían expresar sus opiniones y articular sus intereses con los de actores políticos y económicos.

**MAPA 10. ESTE AÑO ¿USTED HA ASISTIDO O NO A ALGUNA ASAMBLEA CONVOCADA POR EL COMITÉ CIUDADANO DE SU COLONIA?**



Fuente: Elaboración propia con base en los resultados de la encuesta del proyecto “Hábitat y Centralidad” 2014

“Los vecinos que participan en las asambleas convocadas por el Comité Ciudadano son entre 35 y 50 personas” (*Coordinadora del Comité Ciudadano, entrevista colectiva, 29 de octubre de 2014*). Asimismo, por edad se encontró que, el grupo que más ha participado en las asambleas convocadas por el Comité Ciudadano es el de la tercera edad, con 20.3% del total grupal; el 12.8% de las personas maduras y 3.3% de los jóvenes. Esto indica que, los desfases generacionales y las diferenciadas trayectorias de vida que existen entre los habitantes, tienen una incidencia directa en la participación ciudadana.

**TABLA 6. Grupos de Edad \* Este año ¿usted ha asistido o no a alguna asamblea convocada por el Comité Ciudadano de su colonia?**

Este año ¿usted ha asistido o no a alguna asamblea convocada por el Comité Ciudadano de su colonia?							
Grupos de Edad	Si		No		No contestó		Total
Joven	2	3.30%	34	55.7%	25	40.9%	61
Maduro	23	12.8%	90	50.0%	67	37.2%	180
Tercera Edad	12	20.3%	29	49.1%	18	30.5%	59
Total	37	12.3%	153	51.00%	110	36.6%	300

Fuente: Elaboración propia con base en los resultados de la encuesta del proyecto “Hábitat y Centralidad” 2014

Asimismo, por sexo se encontró que, el 17.2% del total de hombres ha participado en las asambleas y solo el 19.8% del total de mujeres. El 22.7% del total de casas independientes, es el tipo de vivienda predominante de las personas que han asistido a éstas reuniones; el 16.8% de los departamentos en edificio y el 10% de los condominios horizontales.

Por escolaridad, se encontró que, ningún habitante con maestría o doctorado participa en las asambleas convocadas por el Comité Ciudadano. El 100% de los que tienen primaria completa; el 30% de los que terminaron la secundaria; el 11.1% de los que tienen carrera comercial; el 7.7% de los que tienen carrera técnica; el 60% de los que tienen preparatoria incompleta; el 25.9% de los que tienen preparatoria completa; el 26.9% de los que tienen la licenciatura incompleta y el 12.2% de los que tienen licenciatura completa.

En este sentido, el Comité Ciudadano es un órgano de representación vecinal que pretende generar una unión social para enfrentar las decisiones del gobierno delegacional, la realización de juntas y reuniones para tomar decisiones o resolver problemas comunes de beneficio para todos y pedir apoyos a la delegación.<sup>58</sup> El artículo 2 de la Ley de Participación Ciudadana define en a la participación ciudadana como:

“es el derecho de los ciudadanos y habitantes del Distrito Federal a intervenir y participar, individual o colectivamente, en las decisiones públicas, en la formulación, ejecución y evaluación de las políticas, programas y actos de gobierno. La participación ciudadana contribuirá a la solución de problemas de interés general y al mejoramiento de las normas que regulan las relaciones en la comunidad, para lo que deberá considerarse la utilización de los medios de comunicación para la información, difusión, capacitación y educación, para el desarrollo de una cultura democrática de la participación ciudadana; así como su capacitación en el proceso de una mejor gobernanza de la Ciudad Capital” (2010: 1).

En este sentido, la participación ciudadana constituye un elemento de construcción de ciudadanía vinculado con el “acceso de los actores sociales y culturales a constituir voz pública, ser interlocutores en el diálogo político, participar en redes donde se gestionan los servicios y se reclaman los derechos” (Hopehayn, s/f, citado por Díaz, 2011: 203).

Es importante notar que, entre los individuos que se han movilizad por la defensa de Xoco, el 43% respondió que, las prácticas sociales unen a los habitantes en la colonia, lo cual lleva a inferir que, el patrimonio urbano constituye uno de los elementos más notables que llevaron a los vecinos a sumarse a la movilización. En este sentido, el elemento esencial de identidad para estos habitantes que poseen identificación con las tradiciones y costumbres,

---

<sup>58</sup> Los vecinos han intentado organizarse conjuntamente con el Consejo Delegacional de Pueblos Originarios de la delegación Benito Juárez, conformado en noviembre de 2010.

entendidas como normas y valores simbólicos específicos del Xoco.<sup>59</sup> No obstante, no todos los individuos se han sumado a la movilización por la defensa del patrimonio urbano, ya que solo el 43.2% de los individuos movilizados tiene la percepción de que el patrimonio se está destruyendo, lo cual también ha generado rupturas sociales y simbólicas muy evidentes.

### **3.6 Fragmentación social y conflictos internos: los vestigios de una participación ciudadana sin trascendencia.**

Giménez señala que, la formación de identidades colectivas no implica en absoluto que éstas se hallen vinculadas a la existencia de un grupo organizado (1997: 18). La movilización colectiva en contra de la excesiva construcción de vivienda en Xoco se caracterizó por una serie de conflictos internos dentro de la colonia, algunos de ellos motivados desde la aparición de la figura de Comité Ciudadano, debido a la preponderancia de intereses económicos individuales que, al final, terminaron creando una seria fragmentación social.

Martí y Bonet (2008) plantea tres características que, en la actualidad, tienen los movimientos sociales: *heterogeneidad, fragmentación*.<sup>60</sup> La *heterogeneidad* se refiere a la diversidad de colectivos, temáticas y formas de acción de grupos que actúan en la ciudad. Al margen de las asambleas convocadas por el Comité Ciudadano, algunos vecinos decidieron movilizarse de manera individual por la defensa de su propio patrimonio, al considerar que ésta organización persigue intereses individuales y posee vínculos de negociación con los desarrolladores.

Además, ante la percepción de que la movilización no ha tenido trascendencia ha aumentado la tendencia de los vecinos a participar de manera independiente en la formulación de demandas ante desarrolladores y autoridades locales.

---

<sup>59</sup> Como dato singular, al preguntarles si sabían lo que era el patrimonio urbano y arquitectónico, solo 17.7% del total de los encuestados aludieron a un lugar de Xoco. De ellos, el 50.9% mencionaron la Iglesia de San Sebastián; el 43.4% la Cineteca y el 5.7% el Centro Cultural Roberto Cantoral.

<sup>60</sup> Además del carácter <<glocal>> que da cuenta de la relación dialéctica existente entre lo local y lo global, se puede concluir que, *Ciudad Progresiva* es un proyecto transnacional moderno y vanguardista situado “en una comunidad aparentemente cosmopolita, pero en realidad, muy hermética, conservadora, temerosa y arrinconada a un patrimonio en particular que se ve amenazado por un exterior cambiante, incomprensivo y desordenado donde nadie escucha a nadie. O por lo menos con mucha dificultad para reconocer al otro con su diferencia (Orozco, 2014: 168).



“...hay un comité que, a opinión mía y de mucha gente, realmente no hace bien su trabajo porque entendemos que los comités vecinales se formaron para representar, eso está escrito en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, ellos tienen ciertas obligaciones como representantes que, la primera es informar a la colonia qué es lo que está pasando, sin embargo, aquí desde hace dos años los comités vecinales se han vendido...se sabe que se les dio dinero para aprobar el proyecto de la torre Mitikah...” (Señor Mario, entrevista personal, 3 de marzo de 2015).

En este sentido, los vecinos, lejos de estar representados por autoridades como diputados, partidos políticos e incluso, comités vecinales, luchan por hacer valer sus derechos como ciudadanos de manera independiente.

La *fragmentación* tiene que ver con la existencia de múltiples temáticas que pueden dificultar la creación de un lenguaje común y un discurso político coherente capaz de generar cambios. En este sentido, el 30.3% de los encuestados señaló que existe asimetría en la cooperación, la participación y la corresponsabilidad de los vecinos, al preguntar cuáles son las cuestiones que dividen a los vecinos. Esto indica que, no solo existe una nula disposición, interés y compromiso por parte de los vecinos para la toma de decisiones y generación de acuerdos para el beneficio de su hábitat, la falta de confianza y comunicación con los líderes de las organizaciones, sino también prevalece una desigual participación vecinal en aspectos como el pago de cuotas para mantenimiento o mejora de los servicios, etc.<sup>61</sup>

Según Sénecal (2005), el conflicto se relaciona no solo con la competencia por el uso del espacio, sino con una sensación de incertidumbre, desorden e inquietud.<sup>62</sup> Estos elementos son características inherentes a los procesos sociales y económicos de la ciudad que inciden en las políticas urbanas y, en general, en el desarrollo urbano. Los conflictos que enfatizan en los espacios residenciales o cercanos a los individuos y en la defensa de éstos,

---

<sup>61</sup> Otros elementos que fueron señalados como factores que dividen a los vecinos fueron: la valoración vecinal negativa de la actuación de las autoridades delegacionales, el cuestionamiento en su forma de proceder respecto al funcionamiento de la política de re densificación, de zonificación, de instalación de parquímetros, la falta de comunicación oficial al respecto y el incumplimiento de compromisos de la autoridad; la transgresión a las normas sociales y jurídicas, por ejemplo, el no acatar normas y valores de cultura cívica para la convivencia, el respeto y la armonía vecinal como el respeto intergeneracional, la violencia verbal, la prepotencia y el agravio vecinal, al tirar basura, no recoger y limpiar las heces de mascotas, no mantener la limpieza de las banquetas, la emisión de ruido y escándalos en vía pública; los conflictos por el uso, apropiación y obstrucción del espacio público por comerciantes en vía pública, el cierre de vialidades y calles, así como la disputa de la vía pública para el estacionamiento de autos.

<sup>62</sup> Clásicos como Marx, Engels y Weber argumentaron que, a lo largo de la historia se han presentado eventos conflictivos los cuales explican el cambio social. Estos autores explicaron los conflictos sociales originados por el capitalismo temprano a partir de la lucha de clases en la cual los propietarios de los medios de producción ejercían un dominio sobre la clase trabajadora.

se conocen como *conflictos de proximidad* "...la definición de proximidad que nos interesa es la que dan los residentes o los usuarios, cuando afirman que un proyecto, una actividad, una práctica afectan su "entorno" (Melé, 2008: 2).

En este sentido, la falta de participación en las asambleas convocadas por el Comité, se debe a que, la gestión de ésta misma figura que duró de 2009 a 2013, fue la responsable de la aprobación de *Ciudad Progresiva* y que la Coordinadora de dicho Comité tenía cierta complicidad con los desarrolladores, lo cual produjo una fuerte división vecinal:

"...el Comité anterior se encargó de reunir 800 firmas de vecinos que autorizan Mitikah...ese mismo documento también sirvió para autorizar el City Towers V...a mí que me digan ¿cuándo firme?... ¿quién firmó esos documentos?... al comité vecinal que representa Daniela Castillo también se le presentaron quejas y sugerencias y ella nunca ha presentado nada ante la delegación, entonces no está haciendo su papel de representarnos como colonia" (*Señor Mario, entrevista personal, 3 de marzo de 2015*)

Estas acciones han creado la percepción vecinal de que los miembros del Comité Ciudadano persiguen intereses individuales por encima de los colectivos. Asimismo, los desarrolladores han empleado acciones estratégicas para negociar con los vecinos, por ejemplo, el ofrecimiento de ayudas particulares ante los daños estructurales que sufrieron las viviendas, como cuarteaduras y fisuras en paredes, pisos y techos, además de hundimientos en sus edificios. Sin embargo, "a muchos afectados los engañaron ofreciéndoles convenios para reparar sus casas bajo los cuales renuncian a cualquier derecho para proceder posteriormente contra los constructores" (*Oswaldo Mendoza, vecino y miembro del Comité Ciudadano, Diario de México, 30 de julio de 2014*).

Asimismo, la aceptación de ayudas particulares por parte de los desarrolladores de *Ciudad Progresiva* demuestra una ruptura en la búsqueda de objetivos comunes entre los vecinos movilizados:

"...a mucha gente si le hemos hecho ver que, lo que va a pasar el día de mañana es que todos vamos a salir de aquí, porque no nos va a alcanzar la capacidad económica para pagar una vida dentro de Xoco...sin embargo, muchos vecinos han aceptado ayudas particulares y desgraciadamente dicen 'yo ya estoy de la mano con la obra'..." (*Coordinadora del Comité Ciudadano, entrevista personal, 20 de octubre de 2014*)

Así pues, se valida la hipótesis de Giménez que plantea que, las *identidades colectivas no tienen necesariamente por efecto la despersonalización y la uniformización de los comportamientos individuales* (1997: 18). Por lo que, a pesar de compartir el significado y la identidad de ser *habitantes* de un espacio, las características diferenciadas de la población, en términos socioeconómicos, políticos, culturales, religiosos, educacionales, de

status, costumbres, ideas, opiniones, etc., conforman barreras para lograr acuerdos mutuos y dar seguimiento a objetivos o demandas comunes. Incluso, durante la misma movilización colectiva, estas diferencias se hicieron latentes e imposibilitaron el logro de objetivos comunes:

“...cuando [Ciudad Progresiva] iba a empezar a excavar, nos pasaron el pitazo ‘mañana van a venir las retroexcavadoras’... nos organizamos, toda la gente dijo ‘yo sí voy’, dijimos ‘ya la hicimos’, era lunes, 7 de la mañana, la mayoría era gente de edad, amas de casa y chavos, nos fuimos a cerrar un avenida principal, Rio Churubusco, imagínate cómo está de saturada a las 7 de la mañana... al siguiente día dijimos ¿y dónde está toda la gente que estaba ayer en el atrio de la iglesia diciendo que si iba a venir?...” (Óscar Lara, entrevista personal, 3 de marzo de 2015).

En este sentido, *Ciudad Progresiva* contribuyó terminantemente a una fragmentación vecinal, ya que limitó el alcance de objetivos comunes entre los vecinos perseguidos a través de la figura de Comité Ciudadano, propició que los habitantes tuvieran poca credibilidad hacia esta figura y poca coordinación interna del movimiento, al acentuar los procesos de individualización y despersonalización de los problemas colectivos, eliminando la posibilidad de incidir en el excesivo desarrollo inmobiliario en Xoco a través de un frente común con capacidad de generar cambios y de lograr procesos de construcción de ciudadanía entre los habitantes.

Además de eso, los procesos tardados de resolución de las instancias administrativas, los vicios vinculados a la falta de acceso a la información del proyecto, la negativa de las autoridades gubernamentales para mantener mesas de diálogo y para responder a las problemáticas creadas por *Ciudad Progresiva*, generaron *mayor heterogeneidad y fragmentación* en Xoco. Estos elementos son alicientes para creer que existe una complicidad de los desarrolladores con el Comité Ciudadano y con las autoridades:

“...Mitikah es un proyecto que viene de muy arriba, o sea no es un proyecto que vino un desarrollador cualquiera y dijo ‘aquí voy a construir’...grandes políticos se conocen el proyecto como la palma de su mano e incluso lo defienden y aparte pues bueno, las magnitudes de las inversiones dicen mucho...empiezas a ver a funcionarios involucrados, incluso funcionarios de la misma delegación que hoy ya no están pero que, al inicio de la construcción parecían trabajadores de Mitikah, no mediadores” (Coordinadora del Comité Ciudadano, entrevista personal, 20 de octubre de 2014).

*Ciudad Progresiva* generó una percepción de plagada de poderío económico y político por parte de los actores inmobiliarios, que además poseen una presencia nacional y trasnacional. No obstante, estos elementos fueron precisamente los que propiciaron la emergencia de conflictos a nivel local y un ambiente de corrupción política y de transgresión a los derechos colectivos.

Giménez plantea que, existe una *“distinción inadecuada”* entre agentes colectivos e identidades colectivas, en la medida en que éstas sólo constituyen la dimensión subjetiva de los primeros, y no su expresión exhaustiva. Por lo tanto, la identidad colectiva no es sinónimo de actor social (1997: 18). En este sentido, las funciones específicas para la defensa del territorio están a cargo de los integrantes del Comité Ciudadano, quienes desempeñan acciones puntuales para formular dinámicas autogestivas y propositivas. El ejemplo más notable de que, existen algunos actores que tienen un papel dominante en la movilización, es el proceso legal que se abrió para exigir a *Ciudad Progresiva* que resolviera los efectos perjudiciales ocasionados a los vecinos. El crédito de haber desempeñado acciones centrales, se le adjudica solo a una o dos personas del Comité Ciudadano, a pesar de que esta figura se rige por la representación de nueve miembros: un presidente, un secretario y siete vocales, estos se ausentan por periodos de tiempo a veces prolongados debido a que efectúan otras actividades: “...de los nueve que conformamos el Comité, dos no se han aparecido jamás y de los otros siete, sólo estamos tres y en realidad, de esos tres, a veces unos tienen que trabajar...” (*Coordinadora del Comité Ciudadano, entrevista personal, 20 de octubre de 2014*). Estas irregularidades en el desempeño de los miembros de Comité, contribuye a que los vecinos no estén bien informados y que incluso a veces no estén enterados cuando se convoca a una reunión.

Por otro lado, Giménez señala que, *frecuentemente las identidades colectivas constituyen uno de los prerrequisitos de la acción colectiva. Pero de aquí no se infiere que toda identidad colectiva genere siempre una acción colectiva, ni que ésta tenga siempre por fuente obligada una identidad colectiva* (1997: 18). En este sentido, los actores que constituyen la identidad colectiva más afianzada son los habitantes originarios, ya que los imaginarios del cambio se constituyen como el referente colectivo por el cual los ciudadanos se organizan y reivindican sus derechos. Así, “la experiencia de la pérdida [...] se constituye en un referente colectivo de la identidad social (Portal, 2003: 46).

La siguiente tabla señala que, los habitantes que más han participado en la movilización colectiva, son los que tienen una antigüedad de entre 11 y 20 años, con 14.9% del total grupal. En segundo lugar, los de más de 20 años, con 12.9% del total, en tercer lugar, los nativos con 12.8%, en cuarto los de meses hasta 10 años de vivir en Xoco, con 9.7%. Asimismo, al preguntarles si participan en alguna organización que realiza acciones para resolver los problemas que hay en su colonia, solo el 10.1% de los encuestados respondió afirmativo; un 89.2% negativo y un .7% no contestó.

<b>TABLA 7. Antigüedad de vivir en Xoco * Este año ¿usted ha asistido a alguna asamblea convocada por el Comité Ciudadano de su colonia?</b>					
Este año ¿Usted ha asistido a alguna asamblea convocada por el Comité Ciudadano de su colonia?					Total
		Si	No	Nc	
Antigüedad de vivir en Xoco	De 1 a 10 años	9	79	5	93
		9.7%	84.9%	5.4%	100.0%
	De 11 a 20 años	10	57	0	67
		14.9%	85.1%	.0%	100.0%
	Más de 20 años	12	80	1	93
		12.9%	86.0%	1.1%	100.0%
Nativo	6	39	2	47	
		12.8%	83.0%	4.3%	100.0%
Total		37	255	8	300
		12.3%	85.0%	2.7%	100.0%

**Fuente: Elaboración propia con base en los resultados de la encuesta del proyecto “Hábitat y Centralidad” 2014**

Los pueblos urbanos constituyen un ejemplo de contextos territoriales que configuran una identidad social más enraizada, ya que se definen como:

“escenario[s] de una compleja articulación entre tendencias tradicionales y locales con aspectos modernizadores y globales. Los pueblos mantienen y reproducen sus formas tradicionales de organización social y de visión del mundo, lo cual hace posible construir identidades específicas, tejen vínculos con la ciudad mediante estrategias culturales propias que les permiten integrarse, además de conservar su unicidad” (Portal y Sánchez 2010: 120).

La importancia de los pueblos urbanos en la actualidad, radica no sólo en que poseen espacios llenos de significado debido a su riqueza histórica (iglesias, panteones y elementos intangibles como: tradiciones y costumbres), sino también porque esos lugares, que constituyen escenarios *sui generis* en la ciudad y trazan lazos que resignifican la relación entre la *identidad* y la memoria colectiva, porque generan lógicas de apropiación en espacios con valores y atributos diferenciados: históricos, estéticos, simbólicos, sociales, espirituales, etcétera (Delgadillo, 2014: 4). Así, el patrimonio urbano representa referentes subyacentes de la identidad de los habitantes de la ciudad, que están siendo disipados por la globalización. Así pues, se parte del supuesto de que los sujetos más proclives a demandar y exigir el cumplimiento de sus derechos como ciudadanos poseen referentes simbólicos y socioterritoriales más arraigados.<sup>63</sup>

<sup>63</sup> El Jefe de Unidad Departamental de Participación Ciudadana de la delegación Benito Juárez opina que: “Xoco no se manifestó en contra del proyecto por la pérdida de identidad, sino más bien por el

Así pues, se fortalece la hipótesis de que, el elemento fundamental que lleva a los individuos a movilizarse es la limitada capacidad del Estado para responder al cumplimiento de los derechos ciudadanos, lo cual refuerza la identidad de los individuos y les otorga un poder de lucha para garantizarse a sí mismos sus necesidades individuales y colectivas:

“...en la medida en que [las personas] se sienten huérfanas del Estado como instrumento de representación y de sentido, en la medida en que no pueden agarrarse a las instituciones del Estado como elemento de construcción de sus vidas, entonces tienden a reconstruir su sentido a partir de quienes son históricamente. Y es aquí donde vemos aparecer y emerger la identidad” (Castells, 1999: 16).

El involucramiento social y colectivo de los individuos hacia cualquier cosa desagradable al entorno y a todo aquello que es percibido como un riesgo en su comunidad, influye en la aparición del Nimby, quien surge por razones históricas, es el resultado de la acción del Estado y de los aparatos políticos que, por acción u omisión, producen el vacío de canales de participación por donde la pro-actividad de todos los actores pueda tener cauce (Gravano, 2011: 222).

Así, las movilizaciones urbanas responden a una necesidad colectiva de defensa de lo “nuestro”, del lugar donde se habita, razón por la cual, el territorio constituye el referente simbólico de la *identidad social*. No obstante, los originarios no manifestaron una idónea participación ciudadana, sino más bien se observa lo que menciona Barbé en cuanto a las movilizaciones colectivas: “...una coincidencia de intereses y hasta de eventuales y momentáneas identificaciones, pero no [es resultado] de una identidad” (1985: 271), es decir, una misma identidad social no implica una movilización colectiva. Con esto se añade la complejidad que caracteriza a las identidades en la sociedad moderna, ya que por un lado, surgen sujetos que cuestionan y participan en los asuntos de carácter público y, por otro lado, predominan también visiones de desentendimiento y desapego de los problemas reales que aquejan a las sociedades y al mundo entero. No obstante, el caso de Xoco demuestra que, la exigencia del cumplimiento los derechos ciudadanos y la incidencia de los habitantes en el desarrollo urbano no queda definida por el arraigo ni el apego hacia el territorio.

---

desatino de la empresa de no ofrecer nada a los vecinos, porque finalmente creo que ambos pueden convivir” (*Entrevista personal, 11 de febrero del 2014*).<sup>63</sup>

## Conclusiones

El presente trabajo me llevó hacia una reflexión en dos sentidos: en primer lugar, para entender las movilizaciones sociales en defensa del territorio, como manifestaciones que visibilizan a los sujetos y construyen nuevas realidades de lo colectivo y, en segundo lugar, haciendo un análisis más minucioso de los alcances y elementos cuestionables de la planeación urbana, ambos puntos a partir del análisis de un estudio de caso.

Sobre el primer punto, se ahondó en la existencia de una identidad colectiva en Xoco, dada por las tradiciones y costumbres propias de la colonia, entendidas como elementos de integración social que generan prácticas sociales ancladas a espacios concretos, no necesariamente determinadas por la relación temporal que guardan los sujetos con la colonia. Se encontró que, este tipo de identificación simbólica con Xoco, no determina directamente la movilización por la defensa del territorio.

Justamente el quebrantamiento de las identidades simbólicas, da cuenta de que, las *categorías sociales*, entendidas como elementos intangibles como las tradiciones, costumbres, el patrimonio urbano, la identidad, los rasgos sui generis del lugar, no tengan una determinación sustancial en la oposición de los vecinos de Xoco en la construcción masiva de vivienda. Más allá de eso, se encontró que existe una fuerte descontento por la construcción de megaproyectos debido a los perjuicios contra dimensiones tangibles como los daños a la infraestructura, los servicios urbanos, la propiedad, la violación a la normatividad y los daños personales.

Así pues, la complejidad de estos dos tipos de identidades, enriqueció este trabajo: una identidad colectiva fundada en una relación simbólica con Xoco y una identidad de reivindicación de los derechos sociales a partir de la defensa del territorio por la construcción masiva de vivienda. Éste último grupo que, como vimos está conformado por un número limitado de habitantes, no es un grupo homogéneo, ni tampoco bien consolidado y da cuenta de una percepción vecinal que apunta hacia escasas bondades de la participación ciudadana y una serie de opiniones negativas vinculadas a la descalificación del vecino, representado con el concepto sociológico de *el Otro* o *el extraño*.

En este sentido, para la cuestión de la identidad en defensa del territorio, ahondé sobre las acciones realizadas por el Comité Ciudadano de Xoco, como la principal figura que gestiona la organización colectiva, la cual va desde el bloqueo de calles hasta acciones legales en contra de Ciudad Progresiva, pasando por una larga reivindicación de sus derechos

ciudadanos, dimensiones asociadas al proceso de construcción de ciudadanía. En Xoco, la dinámica de participación ciudadana tiene que ver con el incumplimiento de la autoridad y de desarrolladores y empresarios, en contracorriente de los derechos ciudadanos de los habitantes, con respecto al proyecto urbano y la incidencia colectiva sobre elementos centrales de la estructura urbana.

Es preciso entonces ahondar en el segundo punto de reflexión de este trabajo, en el que se asume que los instrumentos de planeación participativa no operan para beneficio colectivo, en la medida en que no protegen las identidades simbólicas, ni generan ambientes de inclusión para las identidades reivindicativas, y priorizan la satisfacción de los intereses individuales de los actores privados que operan en el territorio, quienes ejercen una presión sobre los mismos instrumentos de planeación participativa, al ofrecer dádivas a los líderes de los órganos de representación vecinal, con la condición de que apoyen sus decisiones aunque no beneficien a la colectividad en su conjunto.

Así, los movimientos sociales tienen tensiones y asimetrías que producen avances y retrocesos continuos. No conforme con eso, la mayoría de las veces los movimientos se enfrentan a la estigmatización de ser señalados como vecinos mal informados que se pronuncian en contra de todo y que descalifican irracionalmente la construcción de cualquier proyecto. El caso de Xoco dio cuenta de que, los alcances de la movilización pueden ser limitados también por intereses políticos o económicos que imposibilitan el cumplimiento de los derechos sociales y civiles.

Estas acciones han generado una división interna dentro de Xoco y explican la no identificación de los habitantes con los instrumentos de planeación participativa, ya que éstos no garantizan el cumplimiento de las demandas sobre los asuntos que afectan directamente y en general a los ciudadanos, sino que permiten favorecer al interés privado.

En este sentido, existen procesos legales con instancias de gobierno viciadas y corrompidas por los actores económicos, ya que no están obligados a responder a las demandas sociales que son dirigidas hacia ellos, creando desorden y avances fallidos en la movilización social y, por tanto, división entre los vecinos. Todos estos elementos dan como resultado, la percepción ciudadana de que las luchas colectivas no son funcionales y que las movilizaciones no sirven para generar cambios y pueden ser frenadas por intereses económicos dominantes.



El análisis desde la perspectiva de la globalización económica, a pesar de ser menos politizado que la postura del neoliberalismo, se eligió para hacer énfasis en que, el poder económico privado deriva de una lógica global que opera a nivel mundial y se reproduce territorialmente a diferentes escalas y con diferentes consecuencias a nivel local. Este trabajo dio cuenta de que, la planeación urbana constituye una pieza de la globalización, pues ésta subsume el interés colectivo por sobre el interés privado, al priorizar el valor de uso que posee el suelo, por encima del valor de cambio, favoreciendo actividades económicas para la reproducción capitalista del suelo. Por tanto, las intervenciones territoriales de la planeación urbana poseen un carácter cuestionable, ya que a pesar de que se basa en un discurso que presume el desarrollo económico y la modernización urbana, tiene como eje la globalización, misma que se fundamenta en las cualidades perversas y voraces del capitalismo.

El análisis desde la perspectiva de la globalización permite entender que el régimen económico actual ha desarrollado una lógica de dominación derivada del excesivo poder que concentra el sector privado, contrastado con un papel cada vez más limitado del Estado. Al estar liderado por un régimen económico neoliberal abrazante y dominante, el Estado ha subsumido la posibilidad de proteger, garantizar y fortalecer los derechos civiles y políticos, rebasando los alcances democráticos y la cultura de la legalidad del régimen político, provocando diversos tipos de exclusión social y desigualdad económica, cuya visibilización se presenta a nivel territorial. Los casos en los que domina la ilegalidad y el incremento de los negocios inmobiliarios de gran escala responden a una serie de decisiones políticas enmascaradas como estrategias de desarrollo y creación de ciudades competitivas, de las cuales nunca se exponen sus posibles efectos adversos sobre el desarrollo de la ciudad, lo que da cuenta de un colapso en el sistema democrático del Estado actual.

Las sistemáticas violaciones a la ley, las normas y reglamentos de construcción, el otorgamiento arbitrario de permisos para cambios de uso de suelo, el derribo de inmuebles con valor histórico y patrimonial, la remoción de áreas vegetales y árboles, la falta de transparencia, acceso a la información y rendición de cuentas, así como los procesos judiciales iniciados ante la incertidumbre e irregularidad jurídica de diversas construcciones inmobiliarias en la ciudad, han generado la necesidad de movilización y organización de los vecinos para la defensa de su territorio y su identidad, además de una profunda desconfianza ciudadana hacia las autoridades.

En este sentido, los alcances de esta investigación fueron muy precisos, si bien no se logró cubrir tan hondamente la perspectiva de las autoridades o de los actores económicos, se logró profundizar en la percepción de los vecinos de Xoco, enfatizando en los efectos negativos, vistos a escala social, del desarrollo inmobiliario que constituye una de las manifestaciones territoriales de la globalización y del poder económico e incluso político que posee el sector empresarial, demostrando el principio que enuncia que: “donde hay poder, hay resistencia” (Raffestin: 1993: 53 citado por Schneider y Peyré, 2006: 4).

En el presente trabajo se estudió el espacio urbano desde una perspectiva de poder y, por tanto, de conflicto. El caso de *Ciudad Progresiva* da cuenta de que son evidentes los perjuicios, más allá de las ventajas del megaproyecto, al menos así lo asumen los vecinos de Xoco, cuyo análisis local permitió entender la relación problemática entre los diferentes actores sociales, quienes además dieron cuenta de que los mayores vacíos que posee la planeación urbana se encuentran en que sus principios no están fundados en una democracia urbana que garantice el bienestar colectivo de la población.

En este sentido, vale la pena analizar la situación que atraviesan los pueblos urbanos en la Ciudad de México, debido a que estos escenarios se enfrentan constantemente a una fuerte presión inmobiliaria y a cambios de uso de suelo drásticos impulsados por el capital privado. Se trata de un desarrollo urbano que maximiza la rentabilidad económica mediante la materialización de un proyecto urbano que atrae a los individuos con mayor capacidad económica, dando como resultado la segregación socioespacial de los habitantes y la creación de fronteras que dividen socioeconómicamente a los individuos. Los pueblos se enfrentan a una degradación en su estructura urbana y a una urgencia por recibir visibilidad social y reconocimiento como lugares con una memoria colectiva y riqueza histórica particulares.

En este sentido, existen desafíos en materia de desarrollo urbano. Una ciudad debe planearse a partir de equilibrios urbanos regidos por criterios de calidad urbanística diferenciados según la vocación de cada territorio. En este sentido, es imprescindible crear una ciudad que distribuya socio espacialmente los bienes públicos, servicios urbanos y garantice un acceso equitativo a los espacios urbanos, creando una ciudad compacta que conecte y aproxime los lugares, los haga disfrutables y significativos para todos y que además produzcan una identificación e interacción entre éstos y los ciudadanos. Todo esto bajo principios de universalidad y sin preferencias por condición socioeconómica ni exclusiones sociales.

La privatización inmobiliaria, que se desprende de una lógica de mercantilización de los espacios urbanos, es uno de los temas que ha generado mayor polémica y cuestionamiento del cumplimiento de los derechos colectivos debido a que ha creado espacios restrictivos e inaccesibles a todos, en demerito de la posibilidad de inclusión y apropiación social de los mismos, eliminando además la posibilidad de integración y mezcla social. La presente investigación nos enseña que, el desarrollo urbano debe estar orientado hacia combatir el deterioro de las estructuras físicas a través del fortalecimiento del tejido social y no mediante acciones concretas de espacios urbanos privatizados. Existen diferentes estrategias de diseño urbano que pueden ser orientadas como políticas de espacio público que generen prácticas sociales integradoras a través de proyectos urbanos que logren el encuentro social, mediante amplias banquetas, en las que el peatón, y no el capital, sea el protagonista, de modo que se genere una interacción amigable entre el ciudadano y el espacio urbano.

Por otro lado, la planeación urbana, entendida como principal instrumento para la gestión y ordenación territorial, debe garantizar el derecho a la ciudad a través del cumplimiento de una democracia urbana. Una planeación que considere a la participación como uno de los elementos fundamentales del desarrollo territorial, a través de instrumentos que vayan más allá de la permisibilidad de la protesta y posibiliten la incidencia real de los sujetos en la toma de decisiones. De manera que, la viabilidad y los impactos de los grandes proyectos urbanos deben ser discutidos públicamente, y no dando a conocer las ventajas y desventajas solo a unos cuantos individuos. De lo contrario, la planeación por proyectos seguirá siendo percibida como una serie de intervenciones ocurrentes que en ningún momento se hacen públicas, lo cual aumenta las dudas de la opinión pública en torno a sus verdaderos beneficios sociales.

Además, se debe mesurar la consideración de que el movimiento ciudadano en contra de Ciudad Progresiva no tuvo trascendencia por falta de cohesión, ya que un grupo cohesionado y homogéneo no garantiza la detención del proyecto. Si bien, el involucramiento de los diferentes actores sociales es fundamental para la conformación de una democracia urbana, capaz de lograr un diálogo entre actores de distinta naturaleza: ciudadanos, universidades y academia; sociedad civil organizada y empresarios y el resto de los actores que conforman el espectro político y social de la ciudad y en diferentes dimensiones: social, territorial y política, también se necesita abatir el esquema de conflictos

y desequilibrios en la planeación urbana, inserto en un sistema político ineficiente y corrupto.

La planeación urbana marcada por la supremacía de intereses económico y políticos puede analizarse en sentido positivo, como el campo de oportunidad para el surgimiento de procesos de construcción de ciudadanía. Así, este trabajo vislumbró a la acción colectiva como un hecho que, a pesar de demostrar que existe una sociedad civil poco activa y poco interesada en los asuntos colectivos, las movilizaciones colectivas en defensa del territorio, son evidentes en la Ciudad de México. Constituyen un espacio único de conocimiento, aprendizaje, consulta, negociación, contribución y concertación de propósitos y recursos manejados para mejorar condiciones de inconformidad social y no solo un canal formal implícito en planes y programas, una herramienta que valida o legitima los discursos políticos o un mecanismo de apoyo y legitimación de la democracia representativa.

Los procesos de construcción de ciudadanía pueden ser analizados también desde la perspectiva de identidades modernas asociadas a nuevos estilos de vida en los que los habitantes desarrollan prácticas sociales y referentes socio-territoriales hacia espacios nuevos. En este sentido, la defensa del territorio no necesariamente se asocia a la protección del patrimonio, sino también a espacios nuevos que generan prácticas recreativas y culturales.

En Xoco existe un grupo pequeño de individuos que han logrado estar bien informados y se han movilizad para el beneficio colectivo, lo cual demuestra que, a pesar de las limitantes que puedan existir en términos de participación ciudadana formal, no se ha podido detener las voces ciudadanas en la escena urbana y la oposición a decisiones y acciones en materia de desarrollo urbano y, al contrario, se ha logrado en muchas ocasiones, una sólida organización vecinal como elemento de transformaciones espaciales que generan cambios concretos y simbólicos en la estructura urbana y social. Así, a pesar de que las autoridades han tenido un papel limitado en la creación de mecanismos para fomentar la participación ciudadana, las redes de individuos activos y persistentes, que han dado pasos pequeños pero bien logrados, demuestran que las ciudades democráticas se pueden lograr.

## Bibliografía

- Anónimo (n.d.) *Los Certificados de Capital de Desarrollo (CKD's) como mecanismo para el financiamiento de proyectos de infraestructura en México (79-93)*, disponible en <http://www.ptolomeo.unam.mx:8080/xmlui/bitstream/handle/132.248.52.100/390/A7.pdf?sequence=7>
- Archivo General Agrario (1930) *Expropiación de Bienes Ejidales en el poblado de Xoco*, expediente número 272.2/88
- Arteaga Arredondo, Isabel y Escallón Gartner, Clemencia (2012, noviembre) Entre la renovación y el reciclaje de tejidos urbanos consolidados. El debate actual en Bogotá en Revista *Hábitat y Sociedad* No. 5, (57-75) Universidad de Sevilla, España
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal (2005, 8 de Abril) *Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación*, Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 41, México, D.F.
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal (1996, 29 de enero) *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*, Gaceta Oficial del Distrito Federal, disponible en [www.fimevic.df.gob.mx/documentos/transparencia/ley.../LDUDF.pdf](http://www.fimevic.df.gob.mx/documentos/transparencia/ley.../LDUDF.pdf)
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal (2010, 15 de julio) *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*, Gaceta Oficial del Distrito Federal, disponible en [www.aldf.gob.mx/archivo-2ec5c052a850fa2a8491ca817aee8439.pdf](http://www.aldf.gob.mx/archivo-2ec5c052a850fa2a8491ca817aee8439.pdf)
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal (2005, 6 de mayo) *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez*, Gaceta Oficial del Distrito Federal, disponible en [www.seduvi.df.gob.mx/portal/.../programas/.../PDDU\\_Benito\\_Juarez.pdf](http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/.../programas/.../PDDU_Benito_Juarez.pdf)
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal (2003, 31 de Diciembre) *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*, Gaceta Oficial del Distrito Federal, disponible en [www.seduvi.df.gob.mx/.../programas/programageneral/031231\\_PGDU.pdf](http://www.seduvi.df.gob.mx/.../programas/programageneral/031231_PGDU.pdf)
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal (2010, 27 de mayo) *Ley de Participación Ciudadana del Distrito Federal*, Gaceta Oficial del Distrito Federal, disponible en [www.transparencia.df.gob.mx/work/sites/vut/resources/.../Ley\\_031.pdf](http://www.transparencia.df.gob.mx/work/sites/vut/resources/.../Ley_031.pdf)
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal (2005, 8 de abril) *Decreto por el que se Reforman, Adicionan y Derogan las Normas de Ordenación Generales, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*, Gaceta Oficial del Distrito Federal, disponible en [www.seduvi.df.gob.mx/portal/docs/normas/2005abr08\\_GODF.pdf](http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/docs/normas/2005abr08_GODF.pdf)
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal (2004, 29 de enero) *Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*, Gaceta Oficial del Distrito Federal, disponible en [www.metro.df.gob.mx/transparencia/imagenes/.../rldudf16072013.pdf](http://www.metro.df.gob.mx/transparencia/imagenes/.../rldudf16072013.pdf)
- Audefroy, Joel (2008) Una construcción de riesgos: megaproyectos y desastres en México en *Ciudades* 79, (54-62), Puebla, México.
- Azuela de la Cueva, Antonio (1978) El derecho urbanístico. La evolución del derecho urbanístico mexicano en los últimos diez años, en *Jurídica. Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana* Tomo I, Número 10, (584-607), disponible en <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/10/pr/pr23.pdf>

- Barbé, Carlos (1984) Identidad e identidades colectivas en el análisis del cambio institucional en *Revista de Estudios Políticos* 37, disponible en file:///C:/Users/totto/Downloads/Dialnet-IdentidadEIdentidadesColectivasEnElAnálisisDelCamb-26770.pdf
- Bazant Sánchez, Jan (2011) *Planeación urbana estratégica: métodos y técnicas de análisis* México, D.F., Ed. Trillas.
- Beck, Ulrich (1998) *¿Qué es la globalización? Falacias del globalismo, respuestas a la globalización*. Barcelona, Ed. Paidós.
- Borja, Jordi (2002) Ciudadanía y globalización, en *Revista del CLAD Reforma y Democracia* 22 Caracas, disponible en <http://siare.clad.org/revistas/0041400.pdf>
- Burgess, Rod; Carmona, Marisa y Kolstee, Theo (1998) Neoliberalismo y estrategias urbanas: países en desarrollo, *San José de Costa Rica: FLACSO - Costa Rica*. 1998. 140, disponible en [www.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/43192.pdf](http://www.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/43192.pdf)
- Cáceres Gonzalo y Sabatini, Francisco (2014) *Espacio público en el Santiago del Bicentenario: entre el Estado y la Nación*. En Ramírez Kuri (Coord.), *Las disputas por la Ciudad* (271-285), México: Cámara de Diputados.
- Cámara de Diputados (2013, 11 de Diciembre) Ley del Impuesto sobre la Renta, *Diario Oficial de la Federación*, disponible en [www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lisr/LISR\\_orig\\_11dic13.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lisr/LISR_orig_11dic13.pdf)
- Carmona, Marisa (2005) *Globalización y Grandes Proyectos Urbanos: la respuesta de 25 ciudades*, Buenos Aires, Ed. Infinito.
- Carrión, Fernando (2012) *Dime quién financia el centro histórico y te diré qué centro histórico es*. En Ziccardi Alicia (Coord.) *Ciudades del 2010: entre la sociedad del conocimiento y la desigualdad* (517-551) México: UNAM.
- Casilda Béjar, Ramón (2004) América Latina y el Consenso de Washington. *Revista Boletín Económico de Ices* 2803,19-38, disponible en [http://biblioteca.hegoa.ehu.es/system/ebooks/14120/original/America\\_Latina\\_y\\_el\\_consenso\\_de\\_Washington.pdf](http://biblioteca.hegoa.ehu.es/system/ebooks/14120/original/America_Latina_y_el_consenso_de_Washington.pdf).
- Castela, Miguel Ángel, Marquet Sardà, Oriol y Miralles-Guasch Carmen (2012, Octubre 8-10) Un análisis de la ciudad compacta a través de los tiempos de desplazamiento. En *8º Congreso Internacional de Ciudad Virtual y Territorio*, Río de Janeiro. Universidad Autónoma de Barcelona, disponible en <https://upcommons.upc.edu/revistes/bitstream/2099/13332/1/Un%20análisis%20de%20la%20ciudad%20compacta.pdf>
- Castells, Manuel (1986): *La ciudad y las masas*. Madrid, Alianza Editorial.
- Castells, Manuel (1999) Globalización, identidad y Estado en América Latina. En *Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo*, disponible en [www.gobernabilidad.cl/documentos/globalizacion.doc](http://www.gobernabilidad.cl/documentos/globalizacion.doc)
- Coulomb, René (1983, junio-diciembre) Políticas urbanas en la ciudad central del área metropolitana en la Ciudad de México (1958-1983). En *Revista de Ciencias Sociales y Humanidades* Año 4. Núm. 9, México, D.F., División de Ciencias Sociales y Humanidades UAM-I.

- Connolly, Priscilla (2005) Tipos de Poblamiento en la Ciudad de México en *Observatorio Urbano de la Ciudad de México, Sistema de Información Geográfica para la Investigación y Planeación Metropolitana*, disponible en <http://www.ocim.azc.uam.mx/OCIM-SIG%20ABRIL/poblamiento.pdf>
- Consejo Nacional para la Cultura y las Artes (Ed.), Programa de Apoyo a las Culturas Municipales y Comunitarias (PACMYC) y Delegación Benito Juárez (2010) *San Sebastián Xoco: Tradición y Modernidad*. México, D.F.
- Contreras Delgado, Camilo (2002) *La territorialidad en el enclave y la conformación de la pertenencia socioterritorial*, en *Espacio y Sociedad Reestructuración espacial de un antiguo enclave minero*, (109-118). El Colegio de la Frontera Norte. Ed. Plaza y Valdés.
- Cruz Santiago, Francisco Apolinar (2008) Efecto de la globalización en el espacio urbano de la Ciudad de México: caso de estudio Antara Polanco. *Tesis para obtener el Grado de Maestro en Ciencias en Arquitectura*, México, D.F. Instituto Politécnico Nacional, disponible en <http://tesis.ipn.mx/bitstream/handle/123456789/5317/EFECTOGLOBALIZACION.pdf?sequence=1>
- Cuenya, Beatriz (2011) Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana. En *Revista Digital del Programa en Gestión de la Ciudad*, Año 3, disponible en [http://www.cafedelasciudades.com.ar/carajillo/10\\_art1.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/carajillo/10_art1.htm)
- Dávila Fisman, Nancy (2014) Pueblos originarios del Distrito Federal: Territorios imaginarios, en *2° Congreso Internacional de la Asociación Mexicana de Ciencia Política (AMECIP): Sociedad Civil y Cultura Democrática*, Toluca, Estado de México, UAEM.
- Davis Diane y Charlene White Mia (2012) El fideicomiso de propiedad comunitaria como recurso para reducir la pobreza urbana: ¿pueden los derechos a la propiedad colectiva ser la clave para alcanzar un futuro incluyente y socialmente sustentable en la ciudad?”, en Ziccardi Alicia (Coord.) *Ciudades del 2010: entre la sociedad del conocimiento y la desigualdad*, 403-457, México: UNAM.
- De Alba, Martha (2009) Representaciones y prácticas sociales en torno a políticas urbanas: la movilización NIMBY frente a la redensificación de las zonas centrales de la Ciudad de México, en *Revista Cultura y Representaciones Sociales*, Año 3, núm. 6, 43-72.
- Decreto Promulgatorio del Convenio 169 sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes (1990, 3 de Agosto) *Diario Oficial de la Federación*, disponible en [http://www.cdi.gob.mx/transparencia/convenio169\\_oit.pdf](http://www.cdi.gob.mx/transparencia/convenio169_oit.pdf)
- Delgadillo Polanco, Víctor (2012, enero-abril) El derecho a la ciudad en la Ciudad de México. ¿Una retórica progresista para una gestión urbana neoliberal? en *Andamios. Revista de Investigación Social*, vol. 9, núm. 18, 117-139, México D.F., UACM.
- Delgadillo Polanco, Víctor (2013, 7 de mayo) Ciudad de México, política pública, negocios inmobiliarios y malestar social, En videoconferencia realizada en el marco del *Seminario RE-HAB ETSAM*, Madrid, España.
- Delgadillo Polanco, Víctor (2014) La política del espacio público y del patrimonio urbano en la Ciudad de México. Discurso progresista, negocios inmobiliarios y buen comportamiento social, en *XIII Coloquio Internacional de Geocrítica en Universidad Autónoma de la Ciudad de México*, México, D.F., UACM, disponible en <http://www.ub.edu/geocrit/coloquio2014/Victor%20Delgadillo.pdf>

- Díaz, Bladimir (2011) Condiciones para la construcción de ciudadanía en *Revista Científica Electrónica de Ciencias Humanas* (198-209), Estado de México, México. UAEM, disponible en <http://www.redalyc.org/html/709/70919155011/>
- Duhau, Emilio y Ángela Giglia (2004) Conflictos por el espacio y orden urbano. En *Estudios Demográficos y Urbanos* (257-288) México, D.F., COLMEX.
- Esquivel, María Teresa (2000) La actuación de los desarrolladores inmobiliarios privado. En Tamayo, Sergio (Coord.) *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006*, (253-289), México, D.F., UACM, INVI, CAM,
- Fernández Güell, José Miguel (2007) 25 años de Planificación Estratégica de Ciudades. En *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*, XXXIX, (621 a 637), Barcelona, España, Ed. Gustavo Gili, disponible en: [burgosciudad21.org/adftp/25%20años%20guell.pdf](http://burgosciudad21.org/adftp/25%20años%20guell.pdf)
- Ferreira, Juan Carlos (2008) *Planificación estratégica urbana. El caso del plan estratégico de Posadas*, disponible en <http://www.repotur.gov.ar/bitstream/handle/123456789/4530/Planificaci%C3%B3n%20Estrat%C3%A9gica%20Urbana%20Posadas%20-%20FERREYRA.pdf?sequence=2>
- Flores, Julia y Salles, Vania (2001) Arraigos, apegos e identidades: un acercamiento a la pertenencia socio-territorial en Xochimilco. En Portal, María Ana (coord.) *Vivir la diversidad. Identidades y cultura en dos contextos urbanos de México*, (63- 114) México, D.F., Conacyt.
- García Ortega, Roberto (Comp.), Iracheta Cenecorta, Alfonso y Duhau, Emilio (2001) *Planeación y gestión urbana y metropolitana en México, una revisión a la luz de la globalización*, México, El Colegio Mexiquense A.C., y El Colegio de la Frontera Norte A.C.
- Giménez, Gilberto (1997, julio-diciembre) Manual para una teoría de las identidades sociales. En *Revista Frontera Norte* Vol. 9, núm. 18 (9-28), Baja California, México.
- Giménez, Gilberto (2005) Cultura, identidad y metropolitano global. *Revista Mexicana de Sociología* 67, núm. 3 (483-512) disponible en <http://www.redalyc.org/pdf/321/32105302.pdf>
- Gravano, Ariel (2011) ¿Vecinos o ciudadanos? El fenómeno Nimby: participación social desde la facilitación organizacional en *Revista de Antropología* vol. 54, No. 1, (191-230) Sao Paulo, Brasil.
- Hiernaux, Daniel (2014) Tensiones socavadas y conflictos abiertos en los Centros Históricos: imaginarios en conflicto sobre la plaza Santo Domingo, Ciudad de México en Ramírez Kuri (Coord.), *Las Disputas por la Ciudad: Espacio social y espacio público en contextos urbanos de Latinoamérica y Europa* (177-198) México, D.F., Biblioteca Mexicana del Conocimiento, disponible en [http://biblioteca.diputados.gob.mx/janium/bv/md/LXII/disciu\\_espsp.pdf](http://biblioteca.diputados.gob.mx/janium/bv/md/LXII/disciu_espsp.pdf)
- Instituto de Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales del Distrito Federal (2014, 4 de Junio) EXPEDIENTE: RR.SIP.0702/2014, consultado en julio de 2015.
- Leal Martínez, Alejandra (2014) Peligro, proximidad y diferencia: espacio público y fronteras sociales en el Centro Histórico de la Ciudad de México en Ramírez Kuri (Coord.) *Las Disputas por la Ciudad: Espacio social y espacio público en contextos urbanos de*



- Latinoamérica y Europa*, (87-110) México, D.F., Biblioteca Mexicana del Conocimiento, disponible en [http://biblioteca.diputados.gob.mx/janium/bv/md/LXII/disciu\\_espsp.pdf](http://biblioteca.diputados.gob.mx/janium/bv/md/LXII/disciu_espsp.pdf)
- López Negrete, Jorge (2006) La expropiación en materia agraria en *Estudios Agrarios* (77-96) en [http://www.pa.gob.mx/publica/rev\\_31/jorge%20lopez.pdf](http://www.pa.gob.mx/publica/rev_31/jorge%20lopez.pdf)
- Lungo Mario (2005) Grandes Proyectos Urbanos. Una visión general. En *Urbana* 37 (15-43), Bío Bío, Chile.
- Mac Gregor, José Antonio (2005) Identidad y Globalización, en *Patrimonio Cultural y Turismo. Cuadernos 11: Primer Encuentro Nacional de Promotores y Gestores Culturales 2004. Memoria en cuatro actos*. México, D.F. disponible en <http://www.conaculta.gob.mx/turismocultural/cuadernos/pdf11/articulo7.pdf>
- Mardones Arévalo, Roberto (2009) ¡No en mi patio trasero!: el caso de la Comunidad Ecológica de Peñalolén en *Revista de Ciencias Sociales* 34, Quito, Ecuador (139-149) disponible en <file:///C:/Users/totto/Downloads/Dialnet-NoEnMiPatioTrasero-3318666.pdf>
- Martí-Costa, Marc y Bonet i Martí, Jordi (2008) Movimientos urbanos hoy: heterogeneidad, fragmentación y glocalización, en Pedro Ibarra y Elena Grau (Eds.), *Anuario de movimientos sociales: la red en la ciudad* (27-42). Barcelona: Editorial Icaria.
- Medina Hernández, Andrés (2006) Las fronteras simbólicas de un "pueblo originario": una mirada etnográfica a las comunidades de Tláhuac, Distrito Federal. En *Estudios Sociales y Humanísticos*, vol. IV, (77-91) México, CESMECA.
- Medina- Mora López, Ignacio (2007, 20 de abril) Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces, *Tesis de Licenciatura*, México, D.F., Instituto Tecnológico Autónomo de México, disponible en <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Publicaciones/Tesis2008/T5.pdf>
- Melé, Patrice (2008) Conflits et controverses : de nouvelles scènes de production territoriale ?, dans, I. Garat, R. Séchet, D. Zeneidi (dir.), *Espaces en (trans)action*, Rennes, PUR, (239-250), disponible en <https://hal.archives-ouvertes.fr/halshs-00005705/document>
- Monterrubio Redonda, Anavel (2013) Renovación urbana y calidad de vida en el hábitat popular de los barrios históricos de la ciudad de México, en CESOP, Documento de Trabajo núm. 152, México, D.F., disponible en <http://www3.diputados.gob.mx/camara/content/download/313436/1070491/file/Renovacion-urbana-calidad-vida-docto152.pdf>.
- Montes de Oca Sánchez, Fernando (2009) Reciclamiento urbano y gentrificación: Zona Industrial de Naucalpan de Juárez, Estado de México, *Tesis para obtener el Grado de Maestro en Ciencias en Planificación*, México, D.F., Instituto Politécnico Nacional, Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura.
- Orozco, Adrián (2014) La construcción de lo público urbano en la colonia Hipódromo Condesa, Ciudad de México. Intervención Urbana y Conflicto por el uso del espacio en Ramírez Kuri (Coord.) *Las Disputas por la Ciudad: Espacio social y espacio público en contextos urbanos de Latinoamérica y Europa* (147-176), México, D.F., Biblioteca Mexicana del Conocimiento, disponible en [http://biblioteca.diputados.gob.mx/janium/bv/md/LXII/disciu\\_espsp.pdf](http://biblioteca.diputados.gob.mx/janium/bv/md/LXII/disciu_espsp.pdf)

- Padrón Álvarez, María Teresa (2012) La percepción de inseguridad frente al problema del robo a transporte público: el caso de los usuarios de la autopista México-Pachuca, *Tesis de Licenciatura*, México, D.F., UAM Azcapotzalco.
- Poó Rubio, Aurora (2007) El financiamiento de la vivienda media y residencial, México, D.F., UAM- Azcapotzalco, Departamento de CYAD, disponible en [http://administracionytecnologiaparaeldiseno.azc.uam.mx/publicaciones/2007/4\\_2007.pdf](http://administracionytecnologiaparaeldiseno.azc.uam.mx/publicaciones/2007/4_2007.pdf)
- Portal, María Ana (2003, Julio-diciembre) La construcción de la identidad urbana: la experiencia de la pérdida como evidencia social en *Alteridades* vol. 13, núm. 26, (45-55) disponible en <http://www.redalyc.org/pdf/747/74702605.pdf>
- Portal, María Ana y Sánchez Mejorada, Cristina (2010, jul./dic.) Estrategias culturales, estructuras tradicionales y gestión social en el pueblo urbano de San Pablo Chimalpa en *Nueva Antropología* vol.23 no.73 (119-146) México, D.F., disponible en <http://www.scielo.org.mx/pdf/na/v23n73/v23n73a6.pdf>
- Pradilla Cobos, Emilio (2009) Las políticas y la planeación urbana en el neoliberalismo. En Brand, Peter (Comp.), *Las ciudades latinoamericanas en el siglo XXI. Globalización, neoliberalismo, planeación*, Medellín, Colombia, Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín (287-307).
- Romero Ahedo, Juan Israel (2010) Urbanización y Reforma Agraria en el Distrito Federal: La hacienda de Narvarte y su entorno durante la primera mitad del siglo XX, *Tesis para obtener el Grado de Maestro en Humanidades*, México, D.F., Universidad Autónoma Metropolitana.
- Salinas, Arreortua (2013) Reciclamiento urbano: como una premisa en la planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México en *Revista Geographos* Vol. 4 Núm. 55 (564-579), disponible en: <http://web.ua.es/revista-geographos-giecryal>
- Sánchez Luna, Gabriela (2011) Evolución legislativa de la planeación del desarrollo y la planeación urbana en México. En *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*. México, D.F., UNAM, disponible en <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/86/art/art14.htm#UNO>
- Sassen, Saskia (1991) La ciudad global: emplazamiento estratégico, nueva frontera. En: Laguillo, Manolo, *Barcelona 1978 – 1997*. Barcelona: Macba. Disponible en [http://www.macba.cat/PDFs/saskia\\_sassen\\_manolo\\_laguillo\\_cas.pdf](http://www.macba.cat/PDFs/saskia_sassen_manolo_laguillo_cas.pdf)
- Schneider, Sergio y Peyré Tartaruga, Iván (2006) Territorio y Enfoque territorial: de las referencias cognitivas a los aportes aplicados al análisis de los procesos sociales rurales, en Manzanal, Mabel; Neiman, Guillermo y Lattuada, Mario (Org.) *Desarrollo Rural. Organizaciones, Instituciones y Territorio*. Buenos Aires, Ciccus.
- Secretaría de Desarrollo Rural y Equidad para las Comunidades (2015, 27 de Agosto), en *Segunda Convocatoria 2015 del Programa de Fortalecimiento y Apoyo a Pueblos Originarios*, Gaceta Oficial del Distrito Federal, México, D.F.
- Senado de la República (Ed.), Fundación para la Implementación, Diseño, Evaluación y Análisis de Políticas Públicas, A.C. y SIMO Consulting (2014) *México Compacto: Las condiciones para la densificación urbana inteligente en México*, México, D.F., disponible en [http://www.senado.gob.mx/comisiones/vivienda/docs/mexico\\_compacto.pdf](http://www.senado.gob.mx/comisiones/vivienda/docs/mexico_compacto.pdf)

- Sénechal, L. G. (2005), *Conflits de proximité et coopération, une géographie des acteurs et des interactions sociales*, *Cahiers de géographie du Québec* vol. 49 (277-285).
- Tönnies, F. (1947) *Comunidad y sociedad* [1887], trad. de J. Rovira Armengol, Losada, Buenos Aires, Argentina.
- Walliser Andrés (2008) Participación y regeneración urbana: el movimiento asociativo y las instituciones locales en Pérez Quintana, Vicente y Sánchez León, Pablo (eds.) *Memoria ciudadana y movimiento vecinal. Madrid: 1968-2008* (263- 282), Madrid, España, disponible en [https://books.google.com.mx/books/about/Memoria\\_ciudadana\\_y\\_movimiento\\_vecinal.html?id=zz3xWKqifpYC&redir\\_esc=y](https://books.google.com.mx/books/about/Memoria_ciudadana_y_movimiento_vecinal.html?id=zz3xWKqifpYC&redir_esc=y)

## Fuentes

- Acusan a ALDF de burlarse de pueblos y barrios originarios (2015, 28 de mayo) *Excélsior*, consultado el 8 de julio de 2015 en <http://www.excelsior.com.mx/comunidad/2015/05/28/1026550>
- Autoriza Seduvi edificar una torre de 34 pisos, ya construida (2013, 11 de julio) *La Jornada*, consultado el 21 de agosto de 2015 en <http://www.jornada.unam.mx/2013/07/11/capital/040n1cap>
- ALDF frena proyecto para construir la Torre más alta (2015, 11 de julio) *Milenio*, consultado el 10 de agosto de 2015 en [http://www.milenio.com/politica/ALDF-frenaproyecto-construir-torre-suelo-Mitikah-DF-terreno edificioalojamiento\\_0\\_552544770.html](http://www.milenio.com/politica/ALDF-frenaproyecto-construir-torre-suelo-Mitikah-DF-terreno edificioalojamiento_0_552544770.html)
- Bátiz, Bernardo (2012, 4 de febrero) Xoco, *La Jornada*, consultado el 19 de agosto de 2014 en <http://www.jornada.unam.mx/2012/02/04/opinion/032a1cap>
- City Towers provoca colapso en tres colonias (2015, 22 de Diciembre) *Diario de México*, consultado el 23 de Diciembre de 2015 en <http://www.diariodemexico.com.mx/city-tower-provoca-colapso-tres-colonias/>
- Ciudad Progresiva atraerá más de 10 mil personas al pueblo de Xoco (2012, 30 de enero) *La Jornada*, consultado el 4 de agosto de 2014 en <http://www.jornada.unam.mx/2012/01/30/capital/034n1cap>
- Ciudad Progresiva, un desarrollo entre 'cuarteaduras' (2012, 1 de abril) *Obras web*, consultado el 9 de agosto de 2014 en <http://www.obrasweb.mx/construccion/2012/03/07/regulacion-flexible>
- Colono de Xoco interpondrá un amparo contra el TCADF (5 de enero de 2015) *La Jornada*, consultado el 18 de julio de 2015 en <http://www.jornada.unam.mx/2015/01/05/capital/030n2cap>
- Comercio en todas partes: Los proyectos de Uso Mixto (2013) *Revista Real Estate Market and Lifestyle*, consultado el 12 de mayo de 2014 en <http://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercadoinmobiliario/ usos-mixtos/13049-comercio-en-todas-partes-los-proyectos-de-usomixto>
- Corrupción inmobiliaria e inseguridad: lo que encontrarán los nuevos delegados en la Miguel Hidalgo y Benito Juárez (11 de junio de 2015) *Animal Político*, consultado el 14 de julio de 2015 en <http://www.animalpolitico.com/2015/06/corrupcion-inmobiliaria-e-inseguridad-loque-encontraran-los-nuevos-delegados-en-la-miguel-hidalgo-y-benito-juarez/>

- Del Valle, Nápoles, Narvarte y Portales, grandes receptoras de inversión (2007) *Inversionista inmobiliario*, consultado el 12 de febrero de 2015 en <http://www.metrocubicos.com/m3/pdf.m3?link=/m3/editorial/pdf/85.pdf&link2=af6eb16fa8fce90b1f26eba9c9ada5be>.
- Delfin Guillaumin, Martha Eugenia (2013, julio-septiembre) La Ciudad de México y la absorción territorial de los pueblos originarios vecinos, *Pacarina del Sur*, año 4, núm. 16, consultado el 11 de Agosto de 2014 en [www.pacarinadelsur.com/home/indoamerica/768-la-ciudad-demexico-y-la-absorcion-territorial-de-los-pueblos-originarios-vecinos](http://www.pacarinadelsur.com/home/indoamerica/768-la-ciudad-demexico-y-la-absorcion-territorial-de-los-pueblos-originarios-vecinos)
- Disputa voraz de inmobiliarias por espacios de construcción en el DF (2015, 18 de julio) *La Jornada*, consultado el 25 de septiembre de 2015 en <http://www.jornada.unam.mx/2015/07/18/capital/036n1cap>
- El paraíso de las inmobiliarias (2013, 20 de abril) *Revista Proceso*, consultado el 2 de marzo de 2015 en <http://www.proceso.com.mx/339598/el-paraiso-de-las-inmobiliarias>
- El GDF apelará hoy del fallo del TCA contra Ciudad Progresiva (2014, 4 de agosto) *La Jornada*, consultado el 8 de octubre de 2015 en <http://www.jornada.unam.mx/2014/08/04/capital/032n1cap>
- El neoliberalismo como “proyecto de clase”. (2013, 8 de abril) *Viento Sur. Entrevista con David Harvey*, consultado el 21 de noviembre de 2014 en <http://www.vientosur.info/spip.php?article7843>
- En Xoco se permite construir sólo seis niveles; la Seduvi autorizó 60 (2012, 22 de enero) *La Jornada*, consultado el 3 de agosto de 2015 en <http://www.jornada.unam.mx/2012/01/22/capital/034n1cap>
- Escándalo de corrupción en Benito Juárez envuelve a Jorge Romero y su clan ‘salpica’ a Madero (2015, 18 de mayo) *Sin Embargo*, consultado el 19 de agosto de 2015 en <http://www.sinembargo.mx/18-05-2015/1349378>
- Estudian plan de renta del Infonavit (2013, 29 de noviembre) *Infonavit*, consultado el 23 de abril de 2015 en <https://portal.infonavit.org.mx/>
- Evidencian irregularidades en construcción de Torre Mitikah (2015, 28 de julio) *Asamblea Legislativa del Distrito Federal*, consultado el 6 de agosto de 2015 en <http://www.aldf.gob.mx/comsoc-evidencian-irregularidades-construccion-torremitikah--18746.html>
- Falla ilegalidad En Torre Mitikah (2014, 30 de julio) *Diario de México*, consultado el 18 de julio de 2014 en <http://www.diariodemexico.com.mx/fallan-ilegalidad-de-torremitikah/>
- Fibras colonizan propiedades de México (2013, 15 de febrero) *El Financiero*, consultado el 9 de noviembre de 2014 en <http://www.elfinanciero.com.mx/pages/propiedades-de-las-fibras.html>
- Fibras: ¡Para diversificarse en inmuebles! (2010, 10 de Noviembre) *Bolsa Mexicana de Valores*, consultado el 12 de septiembre de 2015 en [https://www.ixv.com.mx/storage/Fibras\\_101105.pdf](https://www.ixv.com.mx/storage/Fibras_101105.pdf)
- Fibra Uno compra desarrollo Mitikah por 185 mdd (2015, 25 de febrero) *El Financiero*, consultado el 7 de agosto de 2015 en <http://www.elfinanciero.com.mx/empresas/fibra-uno-compra-propiedad-por-185mdd-en-el-df.html>

- Fibra Uno compra en 125 mdd oficinas de Centro Bancomer (2014, 10 de febrero) *El Financiero*, consultado el 12 de agosto de 2014 en <http://www.elfinanciero.com.mx/empresas/fibra-unocompra-en-125-mdd-oficinas-de-centro-bancomer.html>
- Fibra Uno invertirá 1,200 mdp en proyecto Mítikah (2015, 30 de junio) *El Universal* consultado el 10 de agosto de 2015 en <http://www.eluniversal.com.mx/articulo/cartera/negocios/2015/06/30/fibra-unoinvertira-1200-mdp-en-proyecto-mitikah>
- Fibra Uno reactiva construcción de Mítikah, la torre más alta del DF (2015, 7 de septiembre) *El Financiero*, consultado el 12 de septiembre de 2015 en <http://www.elfinanciero.com.mx/empresas/fibra-uno-reactiva-construccion-demitikah-la-torre-mas-alta-del-df.html>
- Hendrix, Sandra (19 de junio de 2013) ABC para entender las Fibras. En *Revista Forbes México*, consultado el 1 de noviembre de 2014 en <http://www.forbes.com.mx/abc-para-entender-las-fibras/>
- Ideurban y Prudential quieren 'vivir de sus rentas' (2011, 20 de Octubre) *Obras web* consultado el 7 de mayo de 2014 en <http://www.obrasweb.mx/construccion/2011/10/20/ideurban-y-prei-quieren-vivir-desus-rentas>
- Instalan Consejo Delegacional de Pueblos Originarios de Benito Juárez (2010, 23 de noviembre) *Ciudadanos en red*, consultado el 13 de agosto de 2014 en <http://ciudadanosenred.com.mx/instalan-consejo-delegacional-de-pueblosoriginarios-de-benito-juarez-www-libreenelsur-com/>
- Instituto Nacional de Antropología e Historia y Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, (2013, 5 de agosto) *Rescate Arqueológico Calle De San Felipe N° 70, Col. Xoco, Delegación Benito Juárez. Expediente 2013-106*, consultado el 27 de Diciembre de 2014 en <http://consejoarqueologia.inah.gob.mx/?p=6804>
- La llave maestra de los constructores (2012, 31 de agosto) *Reporte Índigo*, consultado el 4 de julio de 2015 en <http://www.reporteindigo.com/reporte/df/la-llave-maestra-de-los-constructores>
- La lucha contra los megaproyectos en Azcapotzalco: Resistencia y Organización (2011, 1 de mayo) *Indymedia*, consultado el 20 de marzo de 2015 en <http://mexico.indymedia.org/spip.php?article2051>
- La muerte de Belisario Domínguez. La vida de sus palabras (n.d.) *Instituto Mexicano de la Radio*, consultado el 13 de Mayo de 2015 en <http://www.imer.mx/rmi/la-muerte-de-belisario-dominguez-la-vida-de-sus-palabras/>
- Larrinaga y Barcena (marzo de 2009) Sí, soy un NIMBY ¿Y qué pasa?, en *Revista Ecologistas en acción* No. 60, consultado el 30 de junio de 2015 en <http://www.ecologistasenaccion.org/article17824.html>
- Las cinco mayores compras de Fibras (2014, 25 de julio) *El Financiero*, consultado el 15 de febrero de 2015 en <http://www.elfinanciero.com.mx/mercados/fibras/lasmayores-compras-de-fibras.html>
- La Seduvi puso en riesgo a vecinos al autorizar construcciones ilegales: CDHDF (2015, 14 de julio) *Revista Proceso*, consultado el 6 de agosto de 2015 en <http://www.proceso.com.mx/?p=410593>

- Las siete colonias más cotizadas para el 2013 (2013, 27 de enero) *El Economista*, consultado el 5 de agosto de 2014 en <http://eleconomista.com.mx/finanzaspersonales/2013/01/27/las-siete-colonias-mas-cotizadas-2013>
- Los muchos inicios de Benito Juárez (2014, 29 de enero) *Vive Benito Juárez*, consultado el 18 de diciembre de 2014 en <http://vivebj.com/los-muchos-inicios-de-benito-juarez-segunda-parte/>
- Megaproyecto en Xoco, entre la modernidad y la tradición (2011, 25 de agosto) *El Universal* consultado el 1 de agosto de 2015 en <http://www.eluniversaldf.mx/home/nota32621.html>
- Mitikah, primer proyecto de CKD de Fibra Uno (2015, 28 de Octubre) *El Economista*, Consultado el 18 de Noviembre de 2015 en <http://eleconomista.com.mx/mercados-estadisticas/2015/10/28/mitikah-primer-proyecto-ckd-fibra>
- Moctezuma Barragán, Pablo (2011, 27 de marzo) Los megaproyectos privatizadores de Ebrard. En *Contralínea*, consultado el 3 de junio de 2015 en <http://contralinea.info/archivo-revista/index.php/2011/03/27/los-megaproyectosprivatizadores-de-ebrard/>
- Moctezuma Barragán, Pablo (2014, 15 de junio) ¿Nadie hace nada? En *Red Voltaire*, consultado en julio de 2015 en <http://www.voltairenet.org/article184333.html>
- Monstruos de concreto devoran* casonas y las tradiciones del pueblo de Xoco (2015, 19 de julio) *La Jornada*, consultado el 2 de agosto de 2015 en <http://www.jornada.unam.mx/2015/07/19/capital/027n1cap>
- Notas de Coyuntura. Mercado Residencial (2013, 3er trimestre) *Informe de Coyuntura Inmobiliaria (INCOIN)* Ciudad de México, D.F., Tinsa México, consultado el 9 de junio de 2014 en [https://www.tinsamexico.mx/Pdf/3T2013/NTC\\_DF\\_3T2013.pdf](https://www.tinsamexico.mx/Pdf/3T2013/NTC_DF_3T2013.pdf)
- Nuevo dueño de Ciudad Progresiva no irá a tribunales (2014, 13 de abril) *La Jornada*, consultado el 18 de agosto de 2015 en <http://m.jornada.com.mx/index.php?articulo=033n3cap&seccion=capital&amd=20150413>
- Obra verdaderamente Mitikah (II de III); una más de Seduvi (I de III) (2014, 29 de Agosto) *Excelsior*, consultado el 8 de agosto de 2015 en <http://www.excelsior.com.mx/opinion/ricardo-pascoe-pierce/2014/08/29/978815>
- Ordena tribunal a Medio Ambiente detener la obra Ciudad Progresiva (2014, 28 de julio) *La Jornada*, consultado el 13 de septiembre de 2014 en <http://www.jornada.unam.mx/2014/07/28/capital/034n1cap>
- Pascoe Pierce, Ricardo (2014, 29 de septiembre) ¿Qué va a suceder con las Normas 30 y 31? En *Excelsior*, consultado el 20 de Octubre de 2014 en <http://www.excelsior.com.mx/opinion/ricardo-pascoe-pierce/2014/09/29/984142>
- Pascoe Pierce, Ricardo (2015, 17 de julio) ¿Quién politiza el desarrollo urbano? en *Excelsior*, disponible en <http://www.excelsior.com.mx/opinion/ricardo-pascoe-pierce/2015/07/17/1035128>
- Pascual Martí, Jordi y De Uribe-Salazar Gil, Clara (2013, Diciembre) Los NIMBYs como generadores de situaciones de crisis en *Revista Más Poder Local*, número 18 (6-12 consultado el 8 de mayo de 2014 en

[http://www.ortegaygasset.edu/admin/descargas/contenidos/N18\\_Mas\\_Poder\\_Local.pdf](http://www.ortegaygasset.edu/admin/descargas/contenidos/N18_Mas_Poder_Local.pdf)

Ponen freno en DF a vivienda popular; Seduvi modifica la norma 26 (2013, 25 de enero) *Excélsior*, consultado en agosto de 2014 en <http://www.excelsior.com.mx/2013/01/25/881035>

Por las nubes, el suelo del DF ante el auge inmobiliario (2005, 10 de octubre) *La Jornada* consultado el 16 de octubre de 2014 en <http://www.jornada.unam.mx/2005/10/10/index.php?section=capital&article=047n1cap>

Protestan vecinos del pueblo de Xoco por construcción de complejo inmobiliario (2012, 21 de enero) *La Jornada*, consultado en octubre de 2014 en <http://www.jornada.unam.mx/2012/01/21/capital/035n1cap>

Proyecto urbano daña iglesia catalogada por el INAH (2012, 12 de febrero) *El Universal* consultado el 6 de agosto de 2014 en <http://archivo.eluniversal.com.mx/notas/829671.html>

Reanudan obra en Xoco pese a quejas de vecinos (2012, 7 de marzo) *El Universal* consultado el 24 de agosto de 2014 en <http://www.eluniversal.com.mx/ciudad/110562.html>

Requieren extinción del fideicomiso del sistema de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano (2014, 20 de agosto) en *Asamblea Legislativa del Distrito Federal*, consultado el 14 de diciembre de 2014 en <http://www.aldf.gob.mx/comsoc-requieren-extincionfideicomiso-sistema-transferencia-potencialidades-desarrollo-urbano--18960.html>

Reviven proyecto de construir el edificio más alto de la ciudad en Xoco (2015, 7 de septiembre) *SDP Noticias*, consultado el 11 de Septiembre de 2015 en <http://www.sdpnoticias.com/local/ciudad-de-mexico/2015/09/07/reviven-proyecto-de-construir-el-edificio-mas-alto-de-la-ciudad-en-xoco>

Se aprobaron 108 leyes en ALDF (2000, 9 de septiembre) *El Universal*, consultado el 30 de enero de 2015 en <http://www.eluniversal.com.mx/ciudad/15029.htm>

Suspenden obras del megaproyecto Mitikah tras el hallazgo de osamentas antiguas (2013, 21 de junio) *Revista Proceso*, consultado el 19 de enero de 2014 en <http://www.proceso.com.mx/?p=345485>

Torre BBVA Bancomer emprende altura (2013, 18 de Agosto) *Excélsior*, consultado el 22 de enero de 2014 en <http://www.excelsior.com.mx/comunidad/2013/08/18/914217>

Tribunal niega amparo a pueblo originario del DF con argumentos “discriminatorios” acusa abogado (2015, 6 de junio) *Sin embargo*, consultado el 9 de julio de 2015 en <http://www.sinembargo.mx/06-06-2015/1368769>

Una fórmula para construir más pisos (2010, 5 de julio) *CNN Expansión*, consultado el 14 de septiembre de 2014 en <http://www.cnnexpansion.com/obras/2010/07/02/sistema-transferenciapotencialidad-gdf>

Vacíos legales y regulaciones obsoletas provocan caos inmobiliario en el DF: expertos (2015, 2 de marzo) *Sin embargo*, consultado el 24 de abril de 2015 en <http://www.sinembargo.mx/02-032015/1265462>

Vecino de Xoco, en el DF, interpone amparo en juicio por construcción de Ciudad Progresiva (2015, 12 de enero) *Sin Embargo*, consultado el 5 de febrero de 2015 en <http://www.sinembargo.mx/12-012015/1212706>

Vecinos del pueblo de Xoco denuncian daños por construcción de complejos habitacionales (2015, 26 de enero) *La Jornada*, consultado el 9 de agosto de 2015 en <http://www.jornada.unam.mx/ultimas/2015/01/26/construyen-nuevo-complejohabitacional-en-el-pueblo-de-xoco-vecinos-demandan-afectaciones-7045.html>

Vértiz Álvaro (2013, 5 de marzo) Fibras, gigantes inmobiliarios. En *CNN Expansión*, consultado el 9 de junio de 2015 en <http://www.cnnexpansion.com/opinion/2013/03/04/las-fibras-gigantesinmobiliarios>

Vive ICA entra a la carrera por los DUIS (2010, 19 de agosto) *Expansión*,, consultado el 9 de octubre de 2014 en <http://www.cnnexpansion.com/obras/2010/08/19/viveica-prudential-viviendaconstruccion>



## ANEXOS

TABLA 8. Denuncias por ruido y vibraciones presentadas por vecinos de Xoco ante la PAOT			
Proyecto	Número de denuncias	Fecha de presentación	Actos, Hechos y Omisiones denunciados
City Towers	2	16/05/2011	Emisión de ruido y vibraciones, producto de las actividades realizadas para construir una nueva edificación.
		15/12/2014	Generación emisiones sonoras producidas durante la construcción de City Towers Grand Park (aún en construcción).
Hospital San Ángel Inn	1	27/08/2013	Emisiones de ruido generadas por máquina o equipo de ventilación o aire acondicionado del Hospital San Ángel Inn.
Patio Universidad	1	09/01/2014	Las emisiones de ruido generadas por la operación de tres plantas de luz sobre la vía pública por parte del centro comercial Patio Universidad ubicado en las esquinas de Popocatepetl y Avenida Universidad.

**Fuente: Solicitud de Acceso a la Información Pública (junio de 2015) Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial**

TABLA 9. Denuncias por uso de suelo presentadas por vecinos de Xoco ante la PAOT *			
Proyecto	Número de denuncias	Fecha de presentación	
Mitikah	8	25/05/2010	Construcción ilegal
		02/06/2010	Construcción de dos torres una para hospital y la segunda de departamentos sin contar con los documentos que acrediten la legalidad de dicha construcción y los relativos al uso de suelo.
		02/06/2010	Construcción de un edificio de departamentos en zona de conservación patrimonial
		05/10/2010	Construcción que viola el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano al exceder los niveles permitidos
		05/10/2010	Construcción que contraviene el Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano al construir más niveles de los permitidos
		14/01/2014	Falta de licencias y permisos para construcción de la Torre Mitikah.
		12/02/2014	Polígono de Actuación del proyecto denominado "Mitikah" donde se pretenden construir un conjunto de usos mixtos es decir, habitacional, oficinas y comercio con diferentes espacios comunes
		30/05/2014	Presunta falta de licencia y permisos para la construcción en un polígono de actuación.
Centro Comercial Patio Universidad	3	05/01/2012	Incumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial, respecto de las obras realizadas en el inmueble ubicado en Avenida Popocatepetl (José María Rico - Eje 8 Sur) sin número entre Avenida Universidad y la Calle de Mayorazgo de Solís.
		14/05/2012	Violación al uso de suelo por la construcción que se lleva a cabo en el predio ubicado en Avenida Universidad números 1038 y 1046 y Avenida Popocatepetl números 530 y 546.

		18/12/2014	La construcción en Av. Popocatepetl Número 510, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez.
Centro Cultural Roberto Cantoral	2	03/06/2010	Construcción de un auditorio afectando el arbolado y el suministro de agua en las calles colindantes
		05/11/2010	
City Towers	2	05/12/2011	Violación al uso de suelo y al Reglamento de Construcción para el Distrito Federal, por la edificación de un inmueble que contempla 20 pisos de altura, situado en Avenida México – Coyoacán Número 371.
		09/10/2013	Construcción que rebasa los niveles permitidos en Popocatepetl Número 474.
Conjunto de vivienda en Mayorazgo Higuera 32	1	28/06/2013	La falta de permisos para llevar a cabo una construcción así como el derribo y la poda de árboles en Mayorazgo Higuera número 32, esquina Mayorazgo de Orduña.
<p>* Construcciones que exceden el número de niveles permitidos o que no cumplen con la superficie de área libre; cambios de uso de suelo sin llevar a cabo el procedimiento respectivo; afectación de inmuebles con valor histórico, cultural o artístico.</p> <p><b>Fuente: Solicitud de Acceso a la Información Pública (junio de 2015) Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.</b></p>			