

## GENTRIFICACIÓN Y FINANCIARIZACIÓN DEL DESARROLLO URBANO EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Víctor Delgadillo

victor\_delgadillo@hotmail.com

<http://orcid.org/0000-0001-5928-6179>

Recibido: 5 julio 2022; Devuelto para correcciones: 17 agosto 2022; Aceptado: 9 diciembre 2022

---

### Gentrificación y financiarización del desarrollo urbano en la ciudad de México (Resumen)

Desde hace dos décadas, diversas investigaciones académicas latinoamericanas han utilizado las teorías de la gentrificación y, en tiempos más recientes, las teorías de la financiarización, para explicar la reestructuración urbana derivada de políticas públicas e inversiones privadas en áreas urbanas centrales y periféricas, que están profundizando las desigualdades socioeconómicas y socioespaciales. Este artículo analiza el tránsito de los estudios de la gentrificación a la financiarización del desarrollo urbano en la Ciudad de México: se revisa la disputa por el concepto gentrificación, entre quienes rechazaban un concepto «foráneo» y quienes lo usaban para denunciar el despojo de sus barrios. En estos debates, las aportaciones de García-Herrera fueron un referente fundamental y esclarecedor. Enseguida se analiza la financiarización del desarrollo urbano y se presentan dos de las resistencias sociales más significativas contra la gentrificación y la financiarización del desarrollo urbano en la capital mexicana. El texto retoma evidencias de investigaciones pasadas y de una investigación en proceso.

**Palabras clave:** Gentrificación, financiarización inmobiliaria, blanqueamiento, Ciudad de México.

---

### Gentrification and Financialization of Urban Development in Mexico City (Abstract)

Since two decades, various Latin American academic investigations have used the gentrification theory and recently the financialization theory. Those theories try to explain the urban restructuring derived from public policies and private investment in central and peripheral urban areas, which are deepening the socioeconomic and socio-spatial inequalities. This article analyzes the gentrification studies, which have transited to financialization studies on urban development in Mexico City. It is reviewed the dispute over the concept of gentrification, between those who have rejected a «foreign» concept and those who used it to denounce the dispossession of their neighborhoods. In these debates, García-Herrera's contributions were a fundamental and illuminating reference. Next, is analyzed the financialization of urban development and are present two of the most significant social resistances against gentrification and the financialization of urban development in the Mexican capital. The text takes up evidence from past and an ongoing investigation.

**Key words:** Gentrification, real estate financialization, whitening, Mexico City.

---

A principios de la década de 1990, en varias universidades europeas y algunas latinoamericanas, ya se estudiaba la gentrificación, pero como un fenómeno urbano que ocurría en las ciudades inglesas y norteamericanas. Sin embargo, a fines de esa década y en la primera del siglo XXI los estudios de la gentrificación comenzaron a multiplicarse en ciudades iberoamericanas, alemanas, francesas y de otros países. Estas investigaciones trataban de explicar las fuerzas económicas y políticas que impulsaban los procesos de reestructuración urbana, bajo la lógica de la mercantilización del desarrollo urbano y la vivienda, que coproducían despojos y desplazamientos de la población residente, a través de formas directas e indirectas. En esos momentos varios colegas ya cuestionaban el uso del concepto hegemónico, supuestamente neutro y despolitizado: la Ciudad Global, que promovía la competencia entre las ciudades, jerarquizaba las urbes en función de flujos de transacciones económicas y de capitales financieros, y escondía los efectos negativos del neoliberalismo urbano. Bajo el concepto *Ciudad neoliberal* colegas como Hackworth (2006), Rodríguez y Rodríguez (2009) e Hidalgo y Janoschka (2014) repolitizan los estudios urbanos, evidenciando las nefastas consecuencias de las inversiones privadas y las políticas públicas neoliberales que, bajo el discurso de la competitividad, promovían a ultranza los negocios privados y la intensificación de la mercantilización de la vivienda y del desarrollo urbano, tanto en áreas urbanas centrales como en periferias urbanas distantes. En el transcurso de las investigaciones sobre la gentrificación y la ciudad neoliberal se fue haciendo cada vez más evidente la participación creciente de los capitales financieros globales en la reconfiguración de las ciudades de muchas regiones del mundo y en la producción de espacios habitacionales y urbanos vacantes, porque estos se edifican como vehículos de acumulación y reproducción de capitales, no en función de necesidades locales.

Este artículo analiza el tránsito de los estudios de la gentrificación a la financiarización del desarrollo urbano en la Ciudad de México, entendida como un proceso mucho más amplio derivado del enorme incremento de los capitales financieros, que en su búsqueda de lucro penetran cada vez más esferas de la economía y, en este caso, los mercados inmobiliarios de muchas ciudades. La primera parte revisa la disputa por el concepto gentrificación, en diálogo con la academia iberoamericana y de otras lenguas, en donde las aportaciones de Luz Marina García-Herrera fueron un referente esclarecedor fundamental. La segunda parte revisa la financiarización del desarrollo urbano en la Ciudad de México y evidencia cómo, en varios de los barrios que se gentrifican desde la década de 2000, los negocios inmobiliarios están vinculados a capitales financieros globales a través de la Bolsa Mexicana de Valores. El tercer y último apartado presenta las resistencias sociales más significativas contra la gentrificación y la financiarización del desarrollo urbano en la capital mexicana: el pueblo de Xoco y la colonia Juárez. El texto retoma evidencias de investigaciones pasadas, actualizadas a través del contacto permanente con los colectivos sociales de esos barrios, y de una investigación en proceso sobre la financiarización de la capital mexicana.

## Gentrificación, la disputa por los conceptos

Entre los pioneros estudios sobre la gentrificación en ciudades latinoamericanas, destaco dos investigaciones de colegas ingleses en México y América Latina. Ward (1993) negaba que ese fenómeno ocurriera en las áreas centrales de las ciudades latinoamericanas porque, a diferencia de las ciudades estadounidenses y británicas, las clases medias no tenían interés en vivir en el centro y la renta potencial del suelo no era atractiva para los inversionistas. Jones y Varley (1999) señalaban que la gentrificación en el centro histórico de Puebla no se centraba en la vivienda, sino en el consumo cultural. Allí, las políticas públicas desplazaban a los residentes y la función habitacional y comercial popular, para restaurar los edificios y los espacios urbanos, y destinarlos al consumo cultural y turístico. Es decir, había desplazamiento de población de bajos ingresos y de comercios y servicios populares, para realizar negocios inmobiliarios destinados a consumidores de mayores ingresos. En las investigaciones de esa época sobre las políticas de revalorización del patrimonio urbano, varios académicos llegaban a similares conclusiones, por lo que comenzamos a discutir las teorías de la gentrificación (Delgadillo 2005, Melé 2003, Streule 2008).

Sin embargo, las investigaciones específicas sobre la gentrificación en América Latina en los albores de la década del 2000 eran más bien magras. En la búsqueda de referentes en nuestro idioma<sup>1</sup>, que hubieran discutido la posibilidad de traducir el concepto al español y la aplicación del concepto a otros contextos socioeconómicos y políticos, encontramos las riquísimas aportaciones de Luz Marina García-Herrera (2001). En un breve y bello texto, ella analiza la genealogía del concepto acuñado en 1964 por Ruth Glass, da cuenta de la profunda reorganización multidimensional de las ciudades y de las perspectivas supuestamente opuestas en su estudio (producción y consumo), y discute conceptos en español que mejor tradujeran la riqueza del concepto: ‘recualificación social’ era discriminatorio de los residentes de los barrios, ‘aburguesamiento’ resultaba impreciso, y ‘aristocratización’ era inadecuado porque los gentrificadores no pertenecían a la aristocracia. En cambio, ‘elitización’ ‘acentuaba el protagonismo de clase en los procesos de renovación urbana. Duque (2010) criticaba este último término, porque las élites no gentrificaban las ciudades españolas, sino las clases medias. Para él, la mejor traducción era ‘hidalguización’ pues los hidalgos son un tipo de «nobleza baja» equivalente a los *gentry* ingleses.

Estas aportaciones frescas, además de remitirnos a colegas anglosajones que hablaban del orden y simplicidad (Atkinson 2005) o de las olas y mutaciones de la gentrificación (Lees et al. 2008), nos invitaban a debatir quiénes son los verdaderos productores de la gentrificación y quiénes los verdaderos gentrificadores. ¿Qué actores sociales, políticos y/o económicos tienen la capacidad de transformar sustancialmente los barrios? ¿Los consumidores de clase media? ¿Los grandes y/o pequeños inversionistas? ¿Los gobiernos a través de las políticas públicas?

---

<sup>1</sup> En los incipientes estudios sobre la gentrificación en América Latina, por supuesto que hay muchas referencias a las aportaciones anglosajonas y en otros idiomas: Ruth Glass, David Harvey, Neil Smith, David Ley, Loretta Lees, etcétera. Pero no es objeto de este artículo realizar tal revisión.

Estas y otras preguntas fueron abordadas en una gran cantidad de seminarios, foros y tesis universitarias. Así, por ejemplo, solo en 2014 tres revistas especializadas en estudios urbanos y con gran circulación latinoamericana publicaron números temáticos sobre la gentrificación en nuestra región: *Revista de Geografía Norte Grande* 58 (Chile), *Ciudades* 103 (México) y *Cadernos Metrópole* 16 (32) (Brasil). Puedo sumar los libros *Perspectivas del estudio de la gentrificación en América Latina* (Delgadillo et al. 2015) y *Cambios socioespaciales en las ciudades latinoamericanas. ¿Procesos de Gentrificación?* (Contreras et al. 2016). Este conjunto de 62 artículos y capítulos da cuenta de la consolidación del estudio de la cuestión en América Latina y de la pertinencia del concepto gentrificación. En este conjunto de aportaciones hay debates teóricos y muy ricas contribuciones con evidencias empíricas que muestran cómo ocurría la gentrificación latinoamericana con un papel muy activo del Estado. Para enfatizar las diferencias con la gentrificación de las ciudades estadounidenses y europeas, algunos colegas proponían adjetivar la gentrificación como ‘criolla’ (Hernaix 2016), donde los desplazamientos sociales no eran tan evidentes y los servicios tradicionales de los sectores populares no solo no eran desalojados, sino que se incorporaban al sistema de atracción para los turistas. En estas investigaciones están presentes los temas del patrimonio urbano, el turismo cultural, la vivienda, las periferias urbanas, los enclaves reconquistados por residentes y turistas extranjeros, etcétera. Sin embargo, era evidente que los procesos de gentrificación en América Latina se presentaban con distintas velocidades, temporalidades e intensidades, y que el desplazamiento social a veces era una condición o un resultado posterior de las inversiones privadas y públicas.

Desde el inicio de los debates sobre la gentrificación en América Latina ha estado presente una valoración positiva de este fenómeno, como la de Rojas et al. (2004), para quienes la gentrificación era un indicador del buscado retorno de la inversión privada y la buena clientela; o para Lorenzen (2015), quien sostenía que la gentrificación rural en poblados de México no solo no desplazaba a los residentes, sino que los anclaba a sus pueblos, porque trabajaban (como servidumbre) para los *gentries* extranjeros que se compran quintas en climas cálidos.

En la Ciudad de México se ha defendido el concepto gentrificación como sinónimo de génesis y como un proceso bondadoso e inevitable. Tres ejemplos. 1. El gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo (2012), una de las 16 unidades político administrativas de la capital mexicana, decía en su portal de internet que la gentrificación consistía en la rehabilitación, rejuvenecimiento y revitalización de los barrios, y que en este proceso positivo nadie se tiene que desplazar ni para ir por el pan. 2. El ex titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del gobierno del entonces Distrito Federal (Milenio 2014) sostenía que la gentrificación era un hecho inevitable, porque la ciudad responde a la promoción del uso intensivo y del turismo que consume gastronomía, patrimonio urbano, arte y diseño. Y señalaba que la gentrificación puede revestir formas negativas, pero en cambio presenta formas muy «sugerentes». 3. Para un restaurantero (Milenio 2014) de un barrio renovado,

la gentrificación era un proceso de «adecentamiento» de los barrios, que implicaba una mayor seguridad y mejores servicios para los consumidores, en donde permanecen los comercios y los servicios que «aguantan» los precios altos.

Por otra parte, cuando el concepto gentrificación se comenzó a difundir con mayor amplitud, a principios de la década de 2010, vino el rechazo de los colegas de la vieja guardia: académicos surgidos y formados a la luz de los procesos de urbanización de las décadas de 1960 a 1980, bajo la rica influencia de la escuela francesa marxista de sociología urbana, con la enorme expansión de viviendas y barrios autoconstruidos. Para ellos (Pradilla, en Delgadillo 2013; Jaramillo 2012; y Coulomb, en Alba y Braig 2022), la gentrificación era inaplicable en América Latina por varias razones: no se pueden importar teorías «foráneas» para explicar problemas locales; no hay *gentries* que vuelvan a los centros históricos; estos lugares nunca se desertificaron como los de las ciudades norteamericanas; no hay reemplazo de población porque esos sitios estaban despoblados; y la clase media vuelve a territorios que en el pasado fueron de elite, no a barrios obreros. Esta afirmación omite reconocer que los burgueses emigraron de los centros históricos latinoamericanos a fines del siglo XIX o principios del XX, y que en esas áreas urbanas ingresaron sectores populares, que justamente son quienes son o intentan ser desplazados por las políticas públicas y las inversiones privadas de las últimas décadas. Con el tiempo, algunos de ellos y otros colegas ya reconocen la presencia de procesos de desplazamiento, desalojos y despojos en las ciudades latinoamericanas, derivados de inversiones privadas y políticas públicas.

En alto contraste con estas posturas y al margen de los debates académicos, en las calles de la Ciudad de México, Santiago de Chile o Buenos Aires diversos colectivos sociales utilizaban el concepto gentrificación para referirse a los (intentos de) despojos de sus barrios, centros históricos, recursos urbanos y mercados. Así, por ejemplo, locatarios del mercado La Merced señalaban que el proyecto de «regeneración» de los mercados y del barrio, generado después de un incendio ocurrido en 2013, pretendía «gentrificarlos», es decir, desalojarlos para reconstruir un centro gastronómico internacional destinado a consumidores de mayores ingresos con vendedores de productos *gourmet* (Delgadillo 2016). En el centro de Santiago de Chile el Movimiento de Pobladores en Lucha ocupaba edificios vacantes como una estrategia de lucha contra el proceso de gentrificación detonado por inversionistas inmobiliarios con la anuencia de los gobiernos locales. Mientras que vecinos de la colonia Juárez utilizaban el concepto 'blanqueamiento' para calificar lo que ocurría en sus barrios centrales. El *blanqueamiento* aludía a tres dimensiones: Una racial, el gobierno local rehabilitaba edificios y espacios urbanos para sustituir a la población morena por usuarios blancos de mayores ingresos. Otra física, el gobierno blanquea los edificios ennegrecidos por el tiempo y la falta de mantenimiento, como los detergentes hacen con la ropa sucia, y los pinta con colores pastel para renovarlos. Y otra ilícita, muchos edificios se financian a través de formas poco transparentes y/o bajo sospecha de lavado de dinero proveniente de actividades ilícitas (Delgadillo 2018).

Para cerrar este apartado comento otra de las aportaciones más recientes en los estudios de la gentrificación en la Ciudad de México, que da cuenta de las formas de desplazamientos sociales que los procesos de gentrificación producen en territorios específicos. Moctezuma (2021) estudia la complejidad y diversidad de los procesos de desplazamiento y exclusión social y usa la metáfora del desvanecimiento, en este caso de lo popular, para ahondar en exclusiones multidimensionales que abarcan la vivienda, el empleo, el consumo, el traslado y las formas de apropiación de los espacios, bienes y servicios colectivos. Así, la gentrificación no solo consiste en el desplazamiento físico de la gente y sus comercios y servicios, sino en la restricción de los usos y las prácticas sociales diversas, en la erosión de los significados asociados a los territorios habitados por la diversidad de los sectores populares. Moctezuma analiza formas de desplazamiento social más sutiles, las presencias populares desvanecidas en el centro histórico y los desplazamientos y exclusiones percibidas por los actores populares.

### **Una ciudad selectivamente gentrificada**

En 1997, una reforma política permitió a los ciudadanos de la Ciudad de México, antes Distrito Federal, elegir democráticamente a su gobierno local<sup>2</sup>, en un momento que la urbe padecía fuertes procesos de despoblamiento, pérdida de la función habitacional y terciarización de sus áreas urbanas centrales; y simultáneamente la urbanización irregular de sus periferias urbanas, a costa de la pérdida del suelo de conservación ecológico, tanto a nivel local como en los vecinos municipios conurbados y metropolitanos.

La «izquierda» que desde ese año gobierna de forma ininterrumpida esta ciudad ha confrontado parcialmente esas tendencias, a través de políticas de desarrollo urbano intensivo, repoblamiento y densificación edilicia. A la par, entre 2000 y 2013, el gobierno federal, abiertamente neoliberal, impulsó una política de vivienda que construyó millones de viviendas 'sociales' para trabajadores formales en periferias urbanas distantes. Así, en la escala metropolitana de la capital mexicana se aplicaron simultáneamente políticas de desarrollo urbano intensivo y expansivo, que no han logrado detener los procesos arriba mencionados, y han profundizado la histórica segregación socioespacial.

En este artículo no hay espacio sino para sintetizar de manera apretada las principales políticas, programas y megaproyectos desarrollados por los gobiernos locales desde el año 2000. Entre 2000 y 2006 se impuso una restrictiva política de desarrollo urbano intensivo, que prohibió la construcción de conjuntos de más de 35 viviendas en nueve delegaciones de la ciudad y únicamente la permitía en cuatro delegaciones centrales (las otras tres delegaciones fueron omitidas). La pretensión de construir vivienda social en esa zona se topó con el incremento de los precios del suelo derivado de esa misma restricción, por lo que solo se realizaron 33 497 viviendas nuevas, que para la escala de la ciudad se pueden calificar como significativas

---

2 Antes el Regente del Distrito Federal era designado por el presidente de turno del país.

(Delgadillo 2016). Entre 2006 y 2012 se eliminó esa restricción urbana y se contra-reformó la *Ley de Desarrollo Urbano* para otorgar atribuciones cuasi discrecionales al gobierno local y permitir cambios a las normas de uso del suelo e intensidad constructiva, en favor de inversionistas privados. Ya crecía el tsunami inmobiliario. Entre 2012 y 2018 se promovió la redensificación y verticalización de selectas partes de la ciudad, a través de megaproyectos público-privados: El gobierno aportaba suelo y/o infraestructura, y los inversionistas el financiamiento. «El frenético ritmo de construcción» (Márquez 2017) en la ciudad continuó, a pesar de la devaluación del peso mexicano y del incremento de varios insumos de la construcción. Las evidencias de desplazamientos sociales se reflejaban hasta en la prensa: Gómez (2015) señalaba que las «rentas caras expulsaron a 1,7 millones de personas a la periferia en 30 años», y la Cámara Nacional de la Vivienda decía que la capital mexicana era una urbe elitista, porque allí solo se construía vivienda para altos estratos socioeconómicos por los costos del suelo (Cruz 2015). En este mismo sentido, la Asociación de Profesionales Inmobiliarios de la Ciudad de México, reconocía que la capital del país encontró «su vocación» en la vivienda residencial por el encarecimiento del suelo (La Redacción 2017).

Las autoridades también han advertido lo que consideran un «éxodo» de la población de la Ciudad de México hacia los vecinos municipios del Estado de México, derivado del encarecimiento del suelo y la vivienda. El Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática reporta que entre 2005 y 2010 el número de personas que por diversas causas abandonó la Ciudad de México y emigró a otra provincia fue de 737 742 habitantes y para el período 2015–2020 fue de 557 181 personas, de ellos el 52 % y el 42 % respectivamente emigró al vecino Estado de México (INEGI 2010 y 2020). Tal vez con base en estos datos o con registros propios, las autoridades locales en 2013 reconocían que unas 100 mil personas al año abandonaban la capital mexicana por los altos costos del suelo (Romero 2015). En 2021, la actual Jefa de Gobierno (Cruz Flores 2021) sostenía que en las dos últimas décadas alrededor de 400 mil familias fueron expulsadas de las áreas centrales de la Ciudad de México a las periferias urbanas metropolitanas por el incremento del costo del suelo y la vivienda, pues en tales áreas un departamento cuesta de 5 a 10 millones de pesos. Sobre el incremento desigual del precio del suelo, el director del Instituto de Planeación de la Ciudad de México indica que este creció a una tasa del 9.56% al año, entre 2005 y 2015, pero que de 2014 a 2015 fue del 19.4% (Benlliure 2021): los precios del suelo más altos se ubican en el sur-poniente de la ciudad, repitiendo la histórica segregación socioespacial de la urbe.

Los desplazamientos de población se han incrementado y aunque son difíciles de mensurar, las evidencias se multiplican. Desde 2014 tengo un registro de desalojos puntuales en 21 inmuebles del centro histórico y, curiosamente, el más reciente «Plan de Manejo del Centro Histórico 2017-2022», en el apartado de Seguridad Pública incluye un listado de predios «recuperados a petición de particulares» (ACH 2017, 144) que coincide con mi base de datos. Así, los desalojos aparecen como

política de seguridad pública, aunque en algunos de ellos los organismos de derechos humanos han denunciado que se efectuaron con violencia, sin previo aviso y violando los derechos de los hogares. La pandemia provocada por la COVID 19 incrementó el número de desalojos inquilinarios. Así, en diciembre de 2020, la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México reportaba que en esta ciudad había nueve desalojos de inmuebles al día y que el centro histórico ocupaba el primer lugar en desalojos (Gómez 2020). Uno de los desalojos recientes que mayor eco tuvo en los medios de comunicación es el del Edificio Trevi, realizado en partes en 2019 y 2020. Este edificio fue adquirido en 2017 por Banca Mifel para crear oficinas en coworking y restaurantes gourmet (Figuras 1 y 2). No es casual que en este contexto haya surgido en 2016 la «Asamblea popular de familias desalojadas y solicitantes de vivienda en lucha del centro histórico» con el propósito de defender a la población de los desalojos y buscar alternativas de vivienda.



Figuras 1 y 2. Edificio Trevi y pancarta protesta en Café Trevi.

Fuente: Elaboración propia

### Financiarización de la (re)producción del espacio urbano

Los estudios sobre la gentrificación y el urbanismo neoliberal nos condujeron por diversas vías a evidenciar el papel cada vez más protagónico de los capitales financieros transnacionales en los mercados inmobiliarios locales, es decir, la financiarización de los bienes raíces. Aquí, desempeñan un papel fundamental las aportaciones de varios colegas. Smith (1979) desde fines de la década de 1970 decía que la gentrificación era detonada por el regreso del capital a zonas urbanas desvalorizadas, más que por los nuevos residentes<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Aquí, una vez más debo reconocer las aportaciones de Luz Marina García-Herrera y Fernando Sabaté-Bel (2015), quienes en un bellissimo libro monográfico resumen la trayectoria académica y las aportaciones de Neil Smith.



Pradilla (2004) desde la década de 1990 ya reconocía la fusión del capital financiero e inmobiliario con el poder político en los nuevos megaproyectos y desarrollos inmobiliarios que se desplegaban en varias ciudades latinoamericanas. Ortiz (2007), al analizar la producción de millones de viviendas ‘sociales’ en México, daba cuenta de un pequeño monopolio de doce constructoras que cotizaban acciones, amparadas en su producción habitacional, en mercados bursátiles internacionales. Mientras Duhau (2008) reconocía la presencia de nuevos agentes con financiamiento internacional vinculados a la nueva producción de vivienda masiva formal en periferias urbanas.

En nuestras investigaciones sobre la gentrificación en barrios centrales de la Ciudad de México aparecía cada vez con mayor nitidez la presencia de capital financiero a través de inmobiliarias extranjeras y nacionales, y de instrumentos financieros vinculados a la Bolsa Mexicana de Valores. Pero en términos teóricos fue Carlos de Mattos (2007) quien introdujo el estudio de la financiarización en América Latina para ayudarnos a entender la nueva escala de los megaproyectos urbanos y la lógica de la vacancia inmobiliaria. De Mattos asimismo introdujo a otros autores europeos y norteamericanos en el estudio de la reestructuración urbana latinoamericana en el marco de la financiarización de la economía capitalista neoliberal.

Para De Mattos (2007 y 2016) y Lapavitsas (2016), el predominio del capital financiero sobre el capital productivo, en el siglo XXI, se debe al creciente incremento de los beneficios en los mercados financieros por encima de los obtenidos con las actividades productivas. Esta lógica financiera permea cada vez con mayor fuerza todas las actividades económicas, al grado que muchas empresas productoras de bienes materiales y de servicios a la producción y al consumo invierten parte de sus ganancias en los mercados financieros; los bancos se suman a estas actividades financieras internacionales en lugar de otorgar créditos para la economía productiva; y hasta los ahorros de los trabajadores (pensiones y seguros diversos) y los presupuestos de los gobiernos se bursatilizan de diversas formas. En síntesis, la financiarización es una forma de acumulación de capital basada en la llamada ‘economía ficticia’ y no en la producción de objetos materiales o ‘economía real’, es decir, en la reproducción de capitales en los mercados financieros, a través de la compraventa de bonos, acciones, deudas, obligaciones, títulos y activos financieros.

Sin embargo, esta forma de reproducción de capitales financieros recurre a la producción de objetos materiales como vehículos de acumulación y multiplicación de riqueza: es el caso de los bienes raíces. Lefebvre (2013) y Harvey (2008) ya señalaban que ciertos excedentes del capital productivo (primer circuito de acumulación de capital) se invertían en negocios inmobiliarios (segundo circuito de acumulación), y que frente a crisis diversas los capitales se refugiaban en los negocios inmobiliarios, pues, aunque estos tengan ciclos de circulación largos, ofrecen seguridad frente a devaluaciones, inflación, fluctuación de divisas, etcétera. En efecto, el mercado inmobiliario y la industria de la construcción absorben de manera muy rentable los excedentes de capital del sistema productivo y ayudan a mantener y re-

producir el sistema capitalista. Para Smith (2020) la producción del espacio siempre ha sido una vía para invertir excedentes y acumular más capital.

La construcción de viviendas, edificios, infraestructuras y espacio urbano siempre ha requerido de financiamiento para su funcionamiento. Pero ahora ocurre una lógica inversa: las construcciones se usan para reproducir capitales financieros, por eso en muchas ciudades estas permanecen vacantes durante largos períodos de tiempo, porque más que para ser vendidas o alquiladas, habitadas o utilizadas, se construyen como activos financieros que amparan inversiones bursátiles. En efecto, los inmuebles son inmóviles, pero convertidos en títulos financieros a través de su titulación, securitización o bursatilización, se transforman en capital líquido que se vende y compra en los mercados bursátiles como cualquier otro activo financiero. Estos títulos pueden refinanciarse y su liquidez no se somete a los grandes plazos de retorno de capitales de la construcción y del mercado inmobiliario: los inversionistas en cualquier momento pueden revender sus acciones, es decir, no están atados a la propiedad física de esos bienes raíces ni a sus tortuosos procesos notariales. Por esto, para Daher (2013), la titulación de los bienes inmuebles no es una simple innovación de ingeniería financiera, sino una verdadera revolución financiera. Además, para él, el llamado *Real Estate* es irreal, es ficticio, lo real son las construcciones (Daher 2021).

Así, los edificios, la vivienda y las áreas urbanas se convierten en territorios emisores de plusvalías y rentas. Los bienes inmuebles tienen un valor económico relativamente seguro que no se deprecia con facilidad<sup>4</sup>, por lo que constituyen una garantía altamente valorada. Por estas cualidades, el mercado inmobiliario actual ofrece rentabilidades mayores que otras inversiones financieras y bancarias (De Mattos 2016, Rolnik 2018). Así, por ejemplo, en la Ciudad de México, entre 2012 y 2018, los precios de la vivienda aumentaron más que los precios al consumidor, la inflación y se equipararon al alza del dólar (Vázquez 2018). Mientras que la revista *Obras* (2018) reconocía que el mercado inmobiliario de México era uno de los más apreciados por los inversionistas globales, porque los retornos de inversión estaban por encima del 8% que otros instrumentos ofrecían: si antes faltaba financiamiento, «hoy se podría naufragar en el dinero que busca dónde pegar tabiques» (*Obras* 2018, 1).

Para De Mattos (2016), Rolnik (2018) y Shimbo y Rufino (2019) asistimos a una escala de mercantilización sin precedentes del suelo, la vivienda y la urbanización, que, según Palomera (2019), se ha convertido en una nueva ola de especulación inmobiliaria que amenaza el planeta. Mientras que para Méndez (2019 y 2020), esta 'telaraña financiera' invade múltiples geografías, gracias a la desregulación neoliberal, la revolución digital y la globalización de los procesos económicos.

---

4 Los inmuebles también deprecian su valor en época de crisis. Méndez (2019) demuestra cómo decayeron los valores de edificios en la España post-crisis 2007 y apenas comenzaron a recuperarse hacia 2013.

La financiarización de los mercados inmobiliarios es promovida y garantizada por las políticas públicas de muchos gobiernos. Cada vez más países y ciudades han introducido mecanismos para la titulación de diversos ámbitos y segmentos del mercado inmobiliario, así como instrumentos institucionales que conectan el sector inmobiliario con el financiero, y permiten la inversión inmobiliaria en distintos territorios y escalas (Aalbers 2016; Shimbo y Rufino 2019).

En México, en 2005, se emitió una nueva *Ley del Mercado de Valores* que incluyó a los desarrollos inmobiliarios como un elemento muy activo del mercado bursátil. En 2009 se crearon los *Certificados de Capital de Desarrollo* (CKD) de manera simultánea a diversos cambios en el sistema de *Administración de Fondos para el Retiro* (AFORE), que permitieron canalizar las pensiones de los trabajadores a la inversión en infraestructuras, comunicaciones, minería y al desarrollo inmobiliario público o privado. En 2011 se crearon los *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios* (CBFI) y los *Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces* (FIBRAS), para promover la compra y construcción de inmuebles para venta o arrendamiento, con facilidades fiscales y administrativas para integrar inversiones pequeñas y grandes, locales y extranjeras, de inversionistas individuales o asociaciones. Mientras que la *Ley de Impuesto sobre la Renta* vigente, artículos 187 y 188, condona diversos impuestos a esos fideicomisos y empresas dedicados a la construcción y adquisición de inmuebles. Finalmente, en 2015 se crearon los *Certificados de Proyectos de Inversión* (CPI) para financiar proyectos, que, a diferencia de los certificados anteriores, permiten que un administrador (y no un Comité) decida sobre las inversiones financiero-inmobiliarias.

Después de la ola 2000-2013 de producción financiarizada de vivienda social en periferias distantes para población asalariada de bajos ingresos, a través de créditos hipotecarios que también fueron financiarizados, la Ciudad de México se ha sumado a una nueva ola de urbanización financiarizada, que multiplica diversos megaproyectos inmobiliarios destinados fundamentalmente a clases medias y altas. Gasca (2019) sostiene que esta nueva hiper expansión urbana verticalizada está haciendo sucumbir la organización espacial heredada de nuestras ciudades. Así, antiguas áreas fabriles dejan su lugar a modernas torres de vivienda, oficinas y comercios; enclaves urbanos accesibles y bien ubicados son objeto de modernización urbana pública y de presiones inmobiliarias privadas.

En una investigación en curso sobre la financiarización del desarrollo urbano en la capital mexicana (Delgadillo 2021) he identificado que de 307 megaproyectos realizados y/o iniciados entre 2010 y 2020, el 58,30 % (179) está articulado a flujos de inversiones internacionales, a través de la Bolsa Mexicana de Valores. Cuatro inmobiliarias estadounidenses suman 17 proyectos (Mexico Retail Properties, MIRA, Thor Urbana y Cushman & Wakefield). Grupo Lar, inmobiliaria española, desarrolla tres megaproyectos. Tres inmobiliarias (Abilia, Copri y Sordo Madaleno) con 49 proyectos no presentan información de sus actividades bursátiles en sus páginas de internet, pero hay evidencias de que sus desarrollos inmobiliarios están vinculados al mercado de valores. Ocho inmobiliarias con 110 proyectos (35,83 %) presentan

información bursátil, pero solo cinco transparentan sus acciones: Fibra UNO, Fibra DANHOS, Inmobiliaria CARSO (Carlos Slim), Be Grand y GICSA. Por su parte, Artha Capital, Quiero Casa e IG no presentan información bursátil en su página de internet, pero hay muchas evidencias de los certificados que emiten en la Bolsa Mexicana de Valores. El resto de inmobiliarias (41,7 % de proyectos) parece estar desconectado de la economía financiarizada.

Tipo de proyecto	Cantidad	Porcentaje
Departamentos	141	46
Oficinas y corporativos	61	20
Centros comerciales	57	18.5
Acuario-parque-cultura	3	1
Hotel-mixto	40	13
Vialidad	5	1.5
Total	307	100

Tabla 1. Megaproyectos en Ciudad de México 2010-2020.

Fuente: Elaboración propia.

La mayor parte de los proyectos son torres de departamentos (141 proyectos y 46 % del total), seguidos de oficinas y corporativos (61 proyectos y 19,8 %), centros comerciales (18,57 %) y edificios de uso mixto (11,73 %). El resto son vialidades de peaje y públicas (cinco) construidas a cambio de terrenos y permisos de construcción, hoteles (cuatro) y un acuario, un teatro y un parque, respectivamente (Figura 3).

La lógica territorial de localización de los megaproyectos refleja la histórica segregación socioespacial de la Ciudad de México, y evidencia enclaves de especialización funcional y la reconversión de un área fabril en la Alcaldía Miguel Hidalgo.

De los megaproyectos, 48 son rascacielos de más de 30 pisos y corresponden a edificios corporativos, de oficinas y departamentos con comercios. Los 307 megaproyectos han sido desarrollados por 95 inmobiliarias, pero tres de ellas (COPRI, CARSO y Be Grand) tienen la cuarta parte de los megaproyectos y diez inmobiliarias suman el 54 %. Así, la construcción de megaproyectos es dominada por unas cuantas constructoras y simultáneamente atomizada entre muchas otras.

Las empresas que se dedican a desarrollar torres de vivienda residencial y vivienda residencial plus<sup>5</sup> concentran sus actividades en selectos territorios de las alcaldías del norponiente. Estas torres incluyen diversas amenidades como *spa*, gimnasio, salón de juegos, albercas, bares y otros servicios. Se trata de tener la ciudad dentro del edificio, para que la gente no salga a la calle. Las empresas especializadas

<sup>5</sup> La Ley de Vivienda de la Ciudad de México define la vivienda en función de su costo: *Vivienda de interés social* (febrero 2022) hasta 26 000 Dólares, *Vivienda de interés popular* hasta 42 433 Dólares. La *Vivienda media* vale hasta 100 000 Dólares, la *Vivienda residencial* hasta 216 000 Dólares y la *Vivienda residencial plus* más que la última.

en centros comerciales tienen una relativa dispersión territorial en barrios de clase media y alta, pero empezaron a construir *malls* en áreas accesibles de barrios populares del oriente de la ciudad. Mientras que las oficinas y corporativos se ubican principalmente en Paseo de la Reforma, Polanco y Santa Fe. Enseguida profundizo brevemente en dos casos de gentrificación y financiarización del desarrollo urbano, que enfrentan una fuerte oposición social.

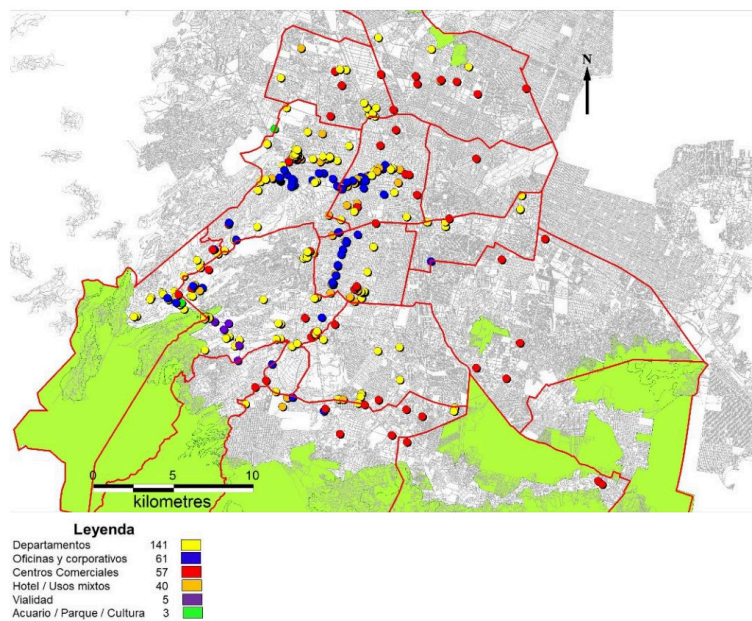


Figura 3. Megaproyectos financiarizados en Ciudad de México 2010-2020.  
Fuente: Elaboración propia

### Blanqueamiento de la Colonia Juárez

La colonia Juárez surgió a fines del siglo XIX, en el marco de una urbanización formal y para estratos altos hacia el poniente de la entonces Ciudad de México, detonada por el Paseo de la Reforma, introducido por el Emperador Maximiliano de Habsburgo en su breve reinado (1864-1867). Esta colonia se transformó sustancialmente hacia las décadas de 1950 y 1960 con la creación de un distrito turístico y comercial, llamado *Zona Rosa*, y por fuertes procesos de terciarización y renovación urbana, que implicaron la sustitución de la arquitectura ecléctica por los rascacielos de esa época. En 1985 los dos sismos de septiembre afectaron esta colonia e implicaron un éxodo de clases medias y el ingreso de sectores populares.

La colonia Juárez es diversa y presenta áreas con cierta homogeneidad funcional: la *Zona Rosa* sigue siendo un distrito turístico y de entretenimiento, es la zona más terciarizada y despoblada, con una intensa actividad nocturna. Al norte es una zona objeto de ‘destrucción creativa’, donde edificios de hasta quince pisos han sido recientemente destruidos, para construir torres de más de 40 pisos. La parte surponiente es un sector de casas unifamiliares de clase media, algunas de ellas transformadas en oficinas. Mientras que la parte suroriente es la zona más poblada y diversa en términos de vivienda, usos del suelo y población residente, pero también

es la zona más disputada entre inversionistas y usuarios de mayores ingresos versus los antiguos moradores; y entre nuevos y tradicionales comercios y servicios. Es el epicentro de la protesta vecinal.

En esta colonia los megaproyectos se afianzaron con la política de los *Corredores Turísticos* (2000-2006) y la modificación del *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano* (2008), que permite instalar cualquier uso de suelo y construir 40 pisos en Paseo de la Reforma y 25 pisos en la Glorieta de Insurgentes. Márquez (2017), que contabilizó 27 torres construidas entre 2001 y 2015, califica a este paseo como el corredor terciario más emblemático de la zona metropolitana. Yo registro quince nuevos desarrollos inmobiliarios de gran altura, entre 2008 y 2022, en la parte correspondiente a la Juárez.

Entre junio de 2008 y junio de 2017, en la zona más habitada de la Juárez, se registran 55 nuevos proyectos diversos (viviendas, comercios y servicios), destinados a consumidores de mayores ingresos: remodelación de 25 inmuebles, nueva construcción en 21 predios y demolición de nueve predios (Delgadillo 2018). Además de que los precios de la nueva oferta de viviendas, servicios y comercios son inaccesibles para la mayoría de la población residente, en esta parte del barrio se han efectuado desalojos directos, como condición para desarrollar proyectos inmobiliarios destinados a otros consumidores; y desplazamientos indirectos a través del incremento de los montos de alquiler.

A través de entrevistas con residentes del barrio, tenemos un registro de nueve inmuebles en los que su población ha sido desplazada, entre 2013 y 2017. Algunos desalojos evidencian un complejo entramado de actores privados y funcionarios públicos que se valen de documentación apócrifa, para presentarse como propietarios de inmuebles ocupados en régimen de alquiler y despojar por vías coercitivas o pacíficas (negociación, convencimiento, dispensa de meses de alquiler, ayuda para mudanza) a la población residente:

- Desalojos con uso de la fuerza pública: Hamburgo 269, Nápoles 45, Lisboa 40, Liverpool 9 y Versalles 84.
- Desplazamiento por venta de inmueble: Insurgentes Sur 57.
- Desplazamientos por incremento de alquiler: Lisboa 17 y 60, Berlín 38.

Romero (2017) añade casos en donde la población residente se siente amenazada de desplazamiento, por causa del incremento abusivo del impuesto a la propiedad inmobiliaria (predial en México). Un intento icónico de desalojo lo constituyó el caso de los indígenas otomíes que ocupan el inmueble de Roma 18, ex-sede del Gobierno Republicano de España en el exilio: inmueble en ruinas, catalogado con valor patrimonial. Con la instauración de la democracia, los exiliados abandonaron el edificio, hasta que a principios del siglo XXI esos indígenas ocuparon paulatinamente el inmueble. En febrero de 2016 el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal emitió una orden de desalojo. Sin embargo, los otomíes, al lado de organizaciones sociales, desplegaron una estrategia de lucha para impedir tal desalojo, que

los llevó a instalar un campamento-protesta en la calle. Después de unas semanas, se levantó ese campamento y los indígenas volvieron a ocupar esa emblemática casa.

### **Resistencia social**

El Corredor Cultural Chapultepec fue un proyecto del gobierno de Mancera (2012-2018), que se proponía edificar un centro comercial con parque lineal elevado en Avenida Chapultepec. El proyecto supuestamente solucionaría los problemas viales, favorecería a peatones y confrontaría la obsolescencia del espacio público. El gobierno aportaría la calle y la empresa INVEX explotaría los negocios en un período de cuarenta años para recuperar su inversión. Este proyecto se malogró por la movilización de vecinos de la Juárez y otras colonias aledañas. Las protestas subieron de tono, al grado que el gobierno local desafió a los opositores y propuso la realización de una Consulta Ciudadana con carácter vinculante. La Consulta se convirtió en una arena política en donde grupos y partidos políticos midieron sus fuerzas. El resultado (diciembre de 2015) fue un rotundo no al proyecto. Los residentes de la Colonia Juárez han continuado y diversificado su lucha contra las presiones inmobiliarias, comerciales y de servicios que les disputan el barrio, y se han articulado en la defensa de otros barrios. Así, algunos vecinos han participado en la elección de los Comités Ciudadanos, han desplegado una campaña de medios de comunicación, y han realizado alianzas con académicos. Una de estas estrategias novedosas fue la invención de una «santa» anti-gentrificadora que según los vecinos se «ha aparecido» para defender a la población de los desalojos. En la calle General Prim n.º 28 hay una hornacina-ventana con la estatua de *Santa Mari La Juarica*. La «santa», diseñada por artistas, deambula en procesiones por otros barrios centrales que se defienden del acoso inmobiliario y tiene un rezo que, en sus primeras estrofas, dice: «Santa Mari La Juarica, patrona y madre, santa y niña, protectora contra la gentrificación. Sálvame de las malas prácticas, líbrame del desplazamiento, del desalojo, del incremento de la renta, del alza desmedida del [impuesto] predial, del voraz casero, del mal inmobiliario. ¡Sálvame de la gentrificación!». Entre los milagros que se le adjudican se encuentra el éxito en el rechazo al «Corredor Cultural».

### **Mitkah Ciudad del Futuro versus el pueblo de Xoco**

Este megaproyecto se ubica en la céntrica Alcaldía Benito Juárez en lo que fueran terrenos del pueblo de Xoco y posteriormente playa de estacionamiento del centro financiero BBVA Bancomer, que se relocalizó en Paseo de la Reforma. Es una zona muy accesible conectada por vialidades primarias y diversos sistemas de transporte público. El megaproyecto ocupa dos predios divididos por una calle: uno en Real de Mayorazgo 130 con acceso a través de Río Churubusco, donde se construye todo nuevo, y el otro en Avenida Universidad 1 200, que incorpora el Centro Bancomer. El megaproyecto incluye una clínica, un hotel, quinientos departamentos de lujo, un centro comercial, cines y oficinas en un conjunto de siete edificios con alturas de

12 a 32 niveles, una torre de 60 niveles, un helipuerto y seis subterráneos para estacionamiento. Para unir los dos predios separados por la Real de Mayorazgo, la inmobiliaria proyectó una vialidad subterránea. El gobierno de Mancera (2012-2018) autorizó el uso de esa vía pública, a través de un Permiso Administrativo Temporal Revocable.

El proyecto original de IDEURBAN, HSBC (fiduciaria) y Prudential Financial Inc (compañía financiera estadounidense) era más chico, pero en 2014 el proyecto fue vendido a FIBRA UNO<sup>6</sup>, inmobiliaria que en 2019 anunció la ampliación del proyecto con tres nuevas torres añadidas al ex Centro Bancomer.

El predio donde se construye este megaproyecto estaba afectado por dos normas urbanas, establecidas en el *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez* de 1997: en una sección se permitía la construcción de hasta seis pisos; y en la otra mitad estaba un Área de Conservación Patrimonial que abarcaba la iglesia del siglo XVIII y un terreno aledaño, pues Xoco es un pueblo de origen prehispánico y se supone que bajo tierra hay vestigios arqueológicos. La actualización de este *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano*, consignada por el legislativo local en 2005, redujo el Área de Conservación Patrimonial, para liberar el predio donde se construye *Mitikah*. En 2008, IDEURBAN y HSBC obtuvieron la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para crear un *Polígono de Actuación* que permitiera construir un megaproyecto con un rascacielos y mediante el *Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo* (Urbano) se trasladó el potencial de construcción de 7 335 m<sup>2</sup> del predio Avenida Universidad al de Real de Mayorazgo. La Manifestación de Impacto Ambiental fue realizada por la empresa Sistemas Integrales de Gestión Ambiental y fue autorizada por la Secretaría de Medio Ambiente en 2009. Curiosamente, la persona que firma y realiza esa Manifestación es la misma: en una, es director general de esa empresa privada, hasta 2006, y en otra es Director General de Regulación Ambiental.

*Mitikah* se suma a una serie de megaproyectos urbanos que se construyen en Xoco. Al sur, están las City Towers y Urbano Park, de más de 20 pisos. Así, el antiguo pueblo de Xoco ha sido cercado por los desarrollos inmobiliarios que han incrementado sus problemas de saturación vial.

Las protestas de los habitantes de Xoco por las afectaciones a su iglesia y casas, y la amenaza de desabastecimiento de agua y el tráfico que implica un megaproyecto que atraería a cientos de nuevos residentes, se incrementaron al conocer el tráfico de influencias en las autorizaciones del gobierno central de la ciudad de México, los cambios discrecionales a los usos del suelo e intensidades constructivas.

Para ‘compensar’ al pueblo, las autoridades de la Delegación (hoy Alcaldía) Benito Juárez propusieron peatonalizar la Real de Mayorazgo desde la iglesia hasta la Cineteca Nacional, hacia 2013. Algo que los vecinos rechazan, pues la peatonalización implicaría una nueva avalancha de presiones privadas, en este caso de cadenas de comida rápida y cafés (tipo Starbucks, McDonalds), empresas que no necesitan

---

6 Es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o FIBRA.



de grandes espacios para instalarse y para quienes la peatonalización es una invitación para establecerse. Asimismo, las propuestas de la inmobiliaria y la Alcaldía en términos de mejorar vialidades, banquetas e infraestructuras urbanas, es interpretada por los vecinos como un beneficio para el mismo megaproyecto.

Desde 2012 comenzó el incremento a los costos del servicio de agua (de un promedio de 150 a 1 400 pesos) y el impuesto predial (de 1 200 a 10 400 pesos), al reclasificarse la zona de clase baja y media a alta. Recientemente, dos nuevas acciones de la inmobiliaria han sido motivo de resistencia del pueblo. Una es la tala de árboles: el tres y cuatro de mayo de 2019 la inmobiliaria taló 80 árboles en la calle Real de Mayorazgo, alegando que el gobierno anterior le autorizó construir un paso a desnivel para vincular sus dos predios, lo que abarcaba la eliminación de esos árboles y posteriormente la siembra de otros. El gobierno suspendió temporalmente la obra y estableció una multa de 40,8 millones de pesos (equivalente al precio de 10 de los 500 departamentos que ese megaproyecto incluye), que pronto la inmobiliaria depositó ante un juez en calidad de fianza, mientras dura el proceso judicial. La otra, en septiembre de 2020, es que la inmobiliaria y la Secretaría del Medio Ambiente instalaron un Consejo Vecinal Ciudadano de 13 personas, sin representación ciudadana, para aprobar las modificaciones al acceso al megaproyecto, a través de la calle Real de Mayorazgo que —según los opositores— equivale a privatizar esa calle. De los trece ciudadanos hay dos que representan a instituciones públicas con sede en este territorio: el Instituto Mexicano de la Radio y la Secretaría de Educación Pública. Es decir, son funcionarios públicos, no residentes. El nuevo proyecto vial incluye la transformación de la Real de Mayorazgo de dos carriles en dos sentidos, a una vía de cuatro carriles en sentido de salida hacia la Avenida Universidad, con un camellón arbolado, la calle Puente Xoco se amplía de dos a tres carriles con banqueta, y hay una vialidad deprimida paralela en el predio del megaproyecto. Asimismo, las obras de mitigación incluyen la construcción de un pozo de agua para el pueblo y el megaproyecto (concesionado por la autoridad local) y la construcción de un parque con un corredor verde que conectará con la Cineteca Nacional.

La oposición de los habitantes de Xoco a este megaproyecto ha tenido altibajos. Entre enero y marzo de 2012, período de álgidas protestas, los vecinos bloquearon las principales vialidades aledañas y los accesos a la obra. Posteriormente, judicializaron el caso con resultados que terminaron por favorecer al gobierno y la inmobiliaria. La obra ha sido detenida algunas veces: marzo de 2020 (tala de árboles), mayo de 2016, enero de 2015, diciembre de 2014, julio y agosto de 2014 (suspensión de venta de departamentos por conflicto de intereses en la autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental, que la Secretaría de Medio Ambiente calificaba como un mero acto administrativo), y en enero de 2012 por cuarteaduras en casas de la calle San Felipe. Asimismo, en mayo de 2014 el Tribunal de lo Contencioso Administrativo anuló el *acto administrativo* y pedía suspender la obra, cosa que el gobierno local impugnó y el proceso concluyó en febrero de 2015 a favor de la inmobiliaria y el gobierno, pues según el juez, el vecino promotor del juicio no

acreditó *interés jurídico*. Bernardo Bátiz (2012) se lamentaba desde que inició este proyecto: «Estamos ante otro caso de vecinos que se enfrentan a dos grandes poderes coludidos, empresarios inmobiliarios y autoridades insensibles».

## Conclusiones

El concepto gentrificación ha terminado por ser adoptado en el léxico común de académicos, sociedad civil y funcionarios públicos y gobernantes. Para los estudiosos de la ciudad y lo urbano en América Latina, la gentrificación es una rica herramienta teórica y metodológica que contribuye a develar la lógica de los procesos urbanos producidos por el neoliberalismo urbano y las causas de los desplazamientos sociales, la profundización de la segregación socioespacial y de la producción de un urbanismo insular. Así, se multiplican las tesis de licenciatura y postgrado sobre la gentrificación de áreas urbanas centrales, periferias urbanas, zonas turísticas, áreas rurales, etcétera. Varios movimientos y resistencias sociales han adoptado el concepto gentrificación como sinónimo de despojo en sus denuncias y luchas contra las políticas públicas y las inversiones privadas que lucran con una ciudad, que es una herencia colectiva, y perjudican a la gente de múltiples formas. Sin embargo, la gentrificación también es un concepto utilizado por el gobierno de la Ciudad de México para legitimar sus políticas urbanas «sin desplazamiento social», que lejos de evitar el vaciamiento de las áreas urbanas centrales, contribuye a encarecer las rentas urbanas y a continuar el éxodo de los residentes.

En efecto, para salir de la crisis económica coproducida por la pandemia de la COVID-19, el gobierno local ha continuado autorizando la edificación de más mega-proyectos urbanos, que no responden a las necesidades locales porque los precios de las viviendas y las oficinas están fuera del alcance de más de 60 % de los residentes; se construyen nuevos rascacielos de oficinas en un momento en que hay muchas oficinas vacías derivado del confinamiento pandémico y el *home office*; y muchos edificios permanecen vacíos, porque se edifican como activos financieros, al margen de su venta o alquiler. Solamente en febrero de 2022 en Paseo de la Reforma se anuncian 14 nuevos megaproyectos (González 2022). Así, en los hechos, cada actor social, político y económico continúa utilizando el concepto gentrificación para hablar de lo que quiere.

Por su parte, el concepto financiarización, tal vez porque hay una traducción directa al español —como ya sucedió con la *Ciudad Global*— ha sido objeto de menos objeciones por parte de la vieja guardia académica latinoamericana. Si acaso, nos reclaman que hemos optado por financiarización en lugar del derivado directo en español de lo financiero: ‘financierización’. Los estudios sobre la financiarización de la vivienda y el desarrollo urbano se multiplican. Y como se trata de un fenómeno complejo y diverso, así resultan los estudios en la materia. En efecto, los mercados inmobiliarios y sus componentes son muy diversos y permiten que distintos tipos de capitales (productivos, rentistas, especulativos) se inserten en determinadas fases y submercados para obtener ganancias en plazos largos, medios y cortos. Así,

la financiarización lo mismo permea la compraventa y alquiler del suelo y/o del espacio construido; la elaboración de proyectos; las preventas en planos o en fase de construcción; la vivienda social, media o de lujo; las viviendas recuperadas de los desahucios; las viviendas en régimen de alquiler formal e informal; los créditos hipotecarios para edificar o comprar un edificio o vivienda ya construida; así como oficinas, centros comerciales, espacios industriales y de servicios, bodegas, hoteles e infraestructuras. Así, los estudios de la financiarización inmobiliaria evidencian una gran creatividad de los capitales financieros (siempre acompañados de los Estados a través de políticas públicas e instrumentos fiscales, financieros y administrativos) para penetrar en esferas de la reproducción social y extraer ganancias, hasta de la población de bajos ingresos. Hay que agregar que en estos estudios continúa apareciendo la gentrificación como uno de los efectos negativos de estas formas de producción del espacio.

Si bien empezamos a estudiar los dos barrios desde la gentrificación y terminamos analizándolos desde la financiarización, se trata de perspectivas complementarias: la primera pone énfasis en el despojo de los barrios y el desplazamiento de la población, la segunda enfatiza la lógica del capital financiero global que subyace en los mercados inmobiliarios locales. La diferencia en los dos casos de estudio es que en la colonia Juárez los inversionistas inmobiliarios están más diversificados. Allí están presentes inversionistas financieros globales y locales, unos interesados en la destrucción–densificación edilicia, y otros en la conservación–rehabilitación de edificios históricos. En cambio, en Xoco el avasallamiento es de los grandes capitales inmobiliarios locales vinculados a capitales financieros globales.

La pandemia de la COVID-19 vino a evidenciar y profundizar procesos pre-existentes: desalojos inquilinarios, desplazamientos indirectos o como condición para realizar ciertos mega-proyectos, así como la producción de un urbanismo fantasma integrado por edificios vacantes que no se ocupan, ni se venden ni alquilan, pero se edifican como almacenes de riqueza, que amparan activos financieros bursátiles. Mientras que la política urbana, más allá del discurso de ‘izquierda’, continúa favoreciendo negocios inmobiliario-financieros transnacionales, que no favorecen a las comunidades locales. Aunque sí crean empleos en la industria de la construcción y hacen ver la ciudad como «moderna» y «competitiva».

Finalmente, aunque se disputen sus contenidos, las teorías de la gentrificación y la financiarización siguen demostrando ser herramientas conceptuales y metodológicas útiles para develar la lógica del urbanismo neoliberal, apoyado y promovido por políticas públicas de ‘izquierda’ y derecha. Estas teorías aportan conocimiento para los actores sociales y políticos que buscan transformar sustancialmente el estado de las cosas. En este sentido, quiero terminar este texto con las últimas bellísimas palabras con que Luz Marina García-Herrera y Fernando Sabaté-Bel (2015) cierran el libro sobre Neil Smith, en el que abogan por una imaginación que coloque ideas revolucionarias en la agenda pública y produzca conocimientos que nos ayuden a actuar.

## Bibliografía

- Aalbers, M. 2016. *Financialization of Housing, a political economy approach*. Londres - Nueva York: Routledge.
- ACH – Autoridad del Centro Histórico. 2017. *Plan de Manejo del Centro Histórico 2017-2022*. México: ACH 2017.
- Alba, Carlos y Braig Marianne. 2022. “René Coulomb. El director del Fideicomiso Centro Histórico ante el reordenamiento del comercio en vía pública”. En *Las voces del centro histórico de la Ciudad de México*, editado por Carlos Alba y Marianne Braig, 834-873. México: El Colegio de México.
- Bátiz, Bernardo. 2012. “Xoco y la torre”. *La Jornada*, 4 de febrero.
- Benlliure, Pablo. 2021. “La ciudad (no) es una mercancía”. *Conferencia sostenida en el IV Seminario Internacional Ciudad, Mercado Inmobiliario y Estructura Urbana*. Puebla y Ciudad de México, 27-29 de octubre.
- Clark, Eric. 2005. “The order and simplicity of gentrification, a political challenge”. En *Gentrification in a global context. The new urban colonialism* editado por Rowland Atkinson & Gary Bridge, 256-264. Londres: Routledge.
- Contreras, Yasna, Thierry Lulle y Óscar Figueroa (Editores). 2016. *Cambios socioespaciales en las ciudades latinoamericanas. ¿Procesos de Gentrificación?* Bogotá: Universidad del Externado de Colombia.
- Cruz Flores, Alejandro. 2021. “Alto costo de suelo y vivienda, causa de expulsión de familias: Sheinbaum”. *La Jornada* 22 de noviembre: 37
- Cruz, Alejandro. 2015. “El DF desarrolla sólo el sector residencial, es elitista: CANADEVI”. *La Jornada* 8 de mayo: 31.
- Daher, Antonio. 2021. “Real & Unreal Estate en el estallido social chileno”. *Ponencia presentada en el Seminario Internacional La ciudad en la era de la financiarización, 6-8 de octubre*. México: UNAM.
- Daher, Antonio. 2013. “Territorios de la financiarización urbana y de las crisis inmobiliarias”. *Revista de Geografía Norte Grande* 56: 7-30. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022013000300002>
- De Mattos, Carlos. 2016. “Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana”. *Sociologías* 18(42): 24-52. <https://doi.org/10.1590/15174522-018004202>
- De Mattos, Carlos. 2007. “Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana”. *Nueva Sociedad* 212: 82-96.
- Delegación Miguel Hidalgo. 2012. *¿Qué es la gentrificación?* México: Delegación Miguel Hidalgo.
- Delgadillo, Víctor. 2021. “Financiarización del desarrollo urbano en la Ciudad de México”. *Punto Sur, Revista de Geografía de la UBA* 4: 99-118. <https://doi.org/10.34096/ps.n4.10404>
- Delgadillo, Víctor. 2018. “Ciudad de México: la construcción de la ciudad compacta y la ciudad excluyente. Evidencias desde la colonia Juárez”. *LimaQ* 4: 11-35. DOI: <https://doi.org/10.26439/limaQ2018.n004.2630>
- Delgadillo, Víctor. 2016. *Patrimonio urbano de la ciudad de México: La herencia disputada*. México: UACM.
- Delgadillo, Víctor, Ibán Díaz y Luis Salinas (Coordinadores). 2015. *Perspectivas del estudio de la gentrificación en América Latina*. México: Instituto de Geografía UNAM.
- Delgadillo, Víctor. 2013. “América Latina urbana: la construcción de un pensamiento

- teórico propio. Entrevista con Emilio Pradilla Cobos". *Andamios* 22 (10): 185-201. DOI: <http://dx.doi.org/10.29092/uacm.v10i22.272>.
- Delgadillo, Víctor. 2005. *Centros históricos de América Latina, riqueza patrimonial y pobreza social: la rehabilitación de vivienda en Buenos Aires, Ciudad de México y Quito, 1990-2003*. México: Tesis doctoral UNAM.
- Duhau, Emilio. 2008. "Los nuevos productores del espacio habitable". *Ciudades* 79: 21-27.
- Duque, Ricardo. 2010. "La difusión del concepto gentrification en España: reflexión teórica y debate terminológico". *Biblio 3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales* Vol. XV nº 875. Accesible en: <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-875.htm>
- García-Herrera, Luz Marina y Fernando Sabaté-Bel. 2015. *Neil Smith. Gentrificación urbana y desarrollo desigual*. Barcelona: Icaria Espacios críticos.
- García-Herrera, Luz Marina. 2001. "Elitización: propuesta en español para el término gentrificación". *Biblio 3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. VI, nº 332. Accesible en: <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-332.htm>
- Gasca, José. 2019. *Capital inmobiliario. Producción y transgresión del espacio social en la ciudad neoliberal*. México: UNAM.
- Gómez, Laura. 2020. "En 11 meses al menos 9 desalojos al día". *La Jornada*, 28 de diciembre: 31.
- Gómez, Laura. 2015. "Rentas caras expulsaron a 1.7 millones de personas a la periferia en 30 años". *La Jornada* 16 de abril: 32.
- González, Rocío. 2022. "destinarán 10 mil 66 MDP a 14 megaproyectos en Reforma". *La Jornada* 9 de febrero: 30.
- Hackworth, Jason. 2006. *The Neoliberal City, Governance, Ideology and Development in American Urbanism*. New York: Cornell University Press.
- Harvey, David. 2008. *Espacios de Capital: Hacia una geografía crítica*. Madrid: Akal.
- Hidalgo, Rodrigo y Michael Janoschka (Editores). 2014. *La Ciudad Neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. Santiago de Chile: PUC Chile – Universidad Autónoma de Madrid.
- Hiernaux, Daniel. 2016. "La 'gentrificación criolla' en México: entre el tipo ideal y las prácticas socioespaciales en los centros históricos mexicanos". En *Cambios socioespaciales en las ciudades latinoamericanas. ¿Procesos de Gentrificación?* Editado por Yasna Contreras, Thierry Lulle y Óscar Figueroa, 37-59. Bogotá: Universidad del Externado de Colombia.
- INEGI – Instituto Nacional de Estadística, Geografía en Informática. 2010 y 2020. *Censos Nacionales de Población y Vivienda 2010 y 2020*. México: INEGI.
- Jaramillo, Samuel. 2012. "Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro y del centro histórico de Bogotá". En *El Centro tradicional de Bogotá* editado por Óscar Alfonso, Samuel Jaramillo, Amparo de Urbina y Thierry Lulle, 45-108. Bogotá: Universidad del Externado de Colombia.
- Jones, Gareth y Ann Varley. 1999. "The reconquest of the Historic Centre: Urban Conservation and Gentrification in Puebla, Mexico". *Environment and Planning A* 31 (9): 1547-1566.
- La Redacción. 2017. "Hasta 25 mil dólares llega a costar un metro cuadrado de suelo en la ciudad". *La Jornada*, 17 de Julio: 2.
- Lapavitsas, Costas. 2016. *Beneficios sin producción. Cómo nos explotan las finanzas*. Madrid: Traficantes de Sueños.

- Lees, Loretta, Tom Slater y Elvin Wylie. 2008. *Gentrification*. New York: Routledge, Taylor & Francis Group.
- Lefebvre, Henri. 2013 [1974]. *La producción del espacio*. Madrid: Capitán Swing.
- Lorenzen, Matthew. 2015. "¿La gentrificación rural y urbana como factor de anclaje de la población originaria? Indicios desde Morelos, México". En *Perspectivas del estudio de la gentrificación en América Latina* coordinado por Víctor Delgadillo, Ibán Díaz y Luis Salinas, 275-300. México: Instituto de Geografía UNAM.
- Márquez, David. 2017. "La construcción (2016), columna Reporte Económico", *La Jornada* 17 de abril.
- Márquez, Lisett. 2016. "Acumulación de capital inmobiliario y apropiación social del espacio público en Paseo de la Reforma". *Economía, Sociedad y Territorio* Vol. XVI (50): 71-101.
- Melé, Patrice. 2003. "(Ré)investir dans les espaces centraux des villes mexicaines". En *Retours en Ville* editado por Catherine Bidou-Zachariasen, 175-204. Paris: Descartes & Cie.
- Méndez, Ricardo. 2020. *La telaraña financiera, una geografía de la financiarización y su crisis*. Santiago de Chile: RIL.
- Méndez, Ricardo. 2019. *Ciudades en venta. Estrategias financieras y nuevo ciclo inmobiliario en España*. Valencia: Universidad de Valencia.
- Milenio Diario. 2014. "¿De quién es la ciudad?". Blog Tribuna Milenio, accesible en: [http://www.milenio.com/tribunamilenio/de\\_quien\\_es\\_la\\_ciudad/comentarios.html](http://www.milenio.com/tribunamilenio/de_quien_es_la_ciudad/comentarios.html)
- Moctezuma, Vicente. 2021. *El desvanecimiento de lo popular. Gentrificación en el Centro Histórico de la Ciudad de México*. México: El Colegio de México – CIESAS.
- Obras. 2018. "En busca de desarrollador". *Obras, revista mensual sobre arquitectura, ingeniería y construcción en México XLV* (542): 1-2.
- Ortiz, Enrique. 2007. "Housing policies in Mexico, impacts and perspectives". *Dialog, Zeitschrift für das Bauen und Planen in der dritten Welt* 94 (3): 12-19.
- Palomera, Jaime. 2019. "Prólogo". En *En defensa de la vivienda* de David Madden y Peter Marcuse. Madrid: Capitán Swing.
- Pradilla, Emilio. 2004. "Ciudad de México: los caminos de la privatización de lo urbano". *Ciudades* 64: 57-62.
- Rodríguez, Alfredo y Paula Rodríguez (Editores). 2009. *Santiago, una ciudad neoliberal*. Quito: OLACCHI.
- Rojas, Eduardo, Eduardo Rodríguez y Emiel Wegelin. 2004. *Volver al Centro, la recuperación de áreas urbanas centrales*. Washington DC: BID
- Rolnik, Raquel. 2018. *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Barcelona: Descontrol Editorial.
- Romero, Emilio. 2017. *Gentrificación en la Ciudad de México. El caso de la colonia Juárez*. Tesis de Licenciatura en Geografía, UNAM.
- Romero, Gabriela. 2015. "SEDUVI: como nunca hay boom de viviendas, pero el éxodo continúa". *La Jornada* 23 de julio.
- Shimbo, Lucía y Beatriz Rufino (Organizadoras). 2019. *Financiarización e estudios urbanos na América Latina*. Río de Janeiro: Letra Capital.
- Smith, Neil. 2020. *Desarrollo desigual. Naturaleza, capital y la producción del espacio*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Smith, Neil. 1979. "Toward a Theory of Gentrification, a Back to the City Movement by Capital, not People". *Journal of the American Planning Association* 45: 538-548.

- Streule, Monika. 2008. La festivalización de los centros históricos. *Ciudades* 79: 36–43.
- Vázquez, Ricardo. 2018. “Precios de vivienda acordes a demanda real”. *Real Estate Market & Lifestyle. La Guía Inmobiliaria de México* 122: 94-98.
- Ward, Peter. 1993. “The Latin American inner city: differences of degree or of kind?”. *Environment and Planning A* 25 (8): 1131-1160.

© Copyright: Víctor Delgadillo, 2023.

© Copyright de la edición: *Scripta Nova*, 2023.

Ficha bibliográfica:

DELGADILLO, Víctor. Gentrificación y financiarización del desarrollo urbano en la ciudad de México. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. 27, Núm. 2 (2023), p. 163-184 [ISSN: 1138-9788]

DOI: 10.1344/sn2023.27.40083

