

## GENTRIFICACIÓN, ESTADO Y AGENTES URBANOS EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Marco Antonio Merchand Rojas  
Universidad de Guadalajara, México  
marco.merchand@cusur.udg.mx

Recibido: 17 de febrero de 2023; Revisado: 8 de junio de 2023; Aceptado: 21 de julio de 2023

**Resumen.** Acorde con el título del trabajo, el objetivo y aporte original consistirá en explicar ¿Por qué la dinámica de bienes raíces (sector inmobiliario) está orientado por un mercado económico político que crea, modela y remodela la magnitud e intensidad del territorio urbano? Se parte de la idea expresada por Karl Polanyi (2004 [1944]), quien sostiene que no es posible ninguna economía de mercado separada de la esfera política; es decir, se visualiza el mercado como un orden institucional, esto es: un conjunto de reglas y normas (tanto formales como informales) que establecen la forma cómo se construyen derechos de propiedad y relaciones de intercambio de bienes y servicios urbanos. En este sentido, el Estado (en tanto establece dichas normativas) desempeña una función constitutiva del mercado. El justificante epistémico que sustenta la narrativa de este trabajo es que se sigue la perspectiva institucionalista desarrollada por Karl Polanyi y en el que se colija que el mercado inmobiliario es una construcción política: es decir, se está sujeto a modificaciones y diferentes tipos de regulaciones (es decir, no existe “una economía de mercado”, sino muchas). La inexistencia del mercado autorregulado se complementa con una estrategia adicional que potencializa las ganancias inmobiliarias: la estrategia implementada, es la llamada, acumulación por despojo y/o desposesión (Harvey, David. 2007). Este concepto de acumulación por despojo hace eficiente la expansión del capital inmobiliario, pues se crea un maridaje con la política de gentrificación urbana que permite consolidar capitales inmobiliarios en razón de socializar pérdidas y privatizar ganancias.

**Palabras clave:** gentrificación, Estado, urbanos, ciudad, mercado

### Gentrificació, Estat i agents urbans a la Ciutat de Mèxic

**Resum.** D'acord amb el títol del treball, l'objectiu i aportació original consistirà a explicar Per què la dinàmica de béns seents (sector immobiliari) està orientat per un mercat econòmic polític que crea, modela i remodela la magnitud i intensitat del territori urbà? Es parteix de la idea expressada per Karl Polanyi (2004 [1944]), qui sosté que no és possible cap economia de mercat separada de l'esfera política; és a dir, es visualitza el mercat com un ordre institucional, això és: un conjunt de regles i normes (tant formals com informals) que estableixen la forma com es construeixen drets de propietat i relacions d'intercanvi de béns i serveis urbans. En aquest sentit, l'Estat (en tant estableix aquestes normatives) exerceix una funció constitutiva del mercat. El justificant epistèmic que sustenta la narrativa d'aquest treball és que se segueix la perspectiva institucionalista desenvolupada per Karl Polanyi i en el qual es col·legeixi que el mercat immobiliari és una construcció política: és a dir, s'està subjecte a modificacions i diferents tipus de regulacions (és a dir, no existeix “una economia de mercat”, sinó moltes). La inexistència del mercat autoregulat es complementa amb una estratègia adicional que potencia els guanys immobiliaris: l'estratègia implementada, és la crida,

---

acumulació per despulla i/o desposseïció (Harvey, David. 2007). Aquest concepte d'acumulació per despulla fa eficient l'expansió del capital immobiliari, perquè es crea un maridatge amb la política de gentrificació urbana que permet consolidar capitals immobiliaris en raó de socialitzar pèrdues i privatitzar guanys.

**Paraules clau:** gentrificació, Estat, urbans, ciutat, mercat

---

---

### **Gentrification, State and Urban Agents in Mexico City**

**Abstract.** In accordance with the title of the work, the objective and original contribution will consist of explaining why the dynamics of real estate (real estate sector) is guided by a political economic market that creates, models and remodels the magnitude and intensity of the urban territory? It starts from the idea expressed by Karl Polanyi (2004 [1944]), who maintains that no market economy is possible separated from the political sphere; that is, the market is visualized as an institutional order, that is: a set of rules and norms (both formal and informal) that establish the way in which property rights and relations of exchange of urban goods and services are built. In this sense, the State (as long as it establishes these regulations) performs a constitutive function of the market. The epistemic justification that supports the narrative of this work is that it follows the institutionalist perspective developed by Karl Polanyi and in which it is concluded that the real estate market is a political construction: that is, it is subject to modifications and different types of regulations (that is, there is not "one market economy", but many). The non-existence of the self-regulated market is complemented by an additional strategy that enhances real estate profits: the strategy implemented is called accumulation by dispossession and/or dispossession (Harvey, David. 2007). This concept of accumulation by dispossession makes the expansion of real estate capital efficient, since it creates a combination with the urban gentrification policy that allows the consolidation of real estate capital by socializing losses and privatizing profits.

**Keywords:** gentrification, State, urban, city, market

---

### **Gentrificação, Estado e agentes urbanos na cidade do México**

**Sumário.** De acordo com o título do artigo, a contribuição objetiva e original consistirá em explicar por que a dinâmica dos imóveis (setor imobiliário) é orientada por um mercado econômico político que cria, modela e remodela a magnitude e a intensidade do território urbano. O ponto de partida é a ideia expressa por Karl Polanyi (2004 [1944]), que argumenta que nenhuma economia de mercado é possível separadamente da esfera política; ou seja, o mercado é visualizado como uma ordem institucional, isto é, um conjunto de regras e normas (formais e informais) que estabelecem a maneira pela qual os direitos de propriedade e as relações de troca de bens e serviços urbanos são construídos. Nesse sentido, o Estado (na medida em que estabelece essas normas) desempenha um papel constitutivo no mercado. A justificativa epistêmica que sustenta a narrativa deste artigo é que ele segue a perspectiva institucionalista desenvolvida por Karl Polanyi, na qual se argumenta que o mercado imobiliário é uma construção política, ou seja, está sujeito a modificações e a diferentes tipos de regulamentação (isto é, não existe "uma economia de mercado", mas muitas). A inexistência do mercado autorregulado é complementada por uma estratégia adicional que potencializa os lucros imobiliários: a estratégia implementada é chamada de acumulação por desapropriação e/ou desapropriação (Harvey, David. 2007). Esse conceito de acumulação por desapropriação torna eficiente a expansão do capital imobiliário, pois cria um casamento com a política de gentrificação urbana que permite a consolidação do capital imobiliário por meio da socialização das perdas e da privatização dos lucros.

**Palavras-chave:** gentrificação, gentrificação, estado, urbano, cidade, mercado

---

## 1. PLANTEAMIENTO DEL OBJETO DE ESTUDIO

En su “monumental opus magnum” Henri Lefebvre concibe el concepto de espacio con un estatus ontológico; al igual que se hace con el capital y trabajo y así, Lefebvre, abre un giro teórico y epistemológico sobre lo que debería de considerarse y tomarse en cuenta para estudiar contradictoriamente el concepto de espacio urbano<sup>1</sup> como un instrumental (Lefebvre, 1974).

¿Por qué se sostiene que Henri Lefebvre propone un paradigma heterodoxo distinto y renovador del concepto de espacio, desde otras interpretaciones que no le concedieron al espacio relevancia en sus encuadres metodológicas y teóricos respectivos? La respuesta a la interrogante planteada, parte de la hipótesis sostenida por Lefebvre, quien postula que todo modo de producción conlleva espacio y tiempo, lo que implica que el “espacio es político e ideológico” y desde esa perspectiva, no se puede entender la producción de espacio (y su transformación) si no se toman en cuenta las fuerzas que impulsan dichos procesos espaciales: El Estado y el poder político. De igual forma, el Estado actúa a partir de las exigencias e intereses de las clases que detentan el poder económico político o de igual manera; el Estado y sus instituciones que lo integran intervienen instrumentalmente en la producción de espacio; el espacio instrumental que viabiliza la imposición del orden mercantilizado (Mattos, 2019).

Al mismo tiempo, cabe recalcar que es lo que caracteriza al espacio producido en un determinado contexto histórico. El espacio es determinado por una interacción recíproca y estrecha entre dos tipos de relaciones: unas son las relaciones sociales de reproducción (relaciones bio-fisiológicas) entre los sexos/las edades (tipos de familias); y las otras relaciones, son las de producción (división de trabajo jerarquizadas). Ambas relaciones interactúan y dependen mutuamente una de la otra, la organización familiar interfiere en la división del trabajo y está última en la primera.

En la opinión de Lefebvre, las relaciones sociales en el capitalismo, es decir, las relaciones de explotación y de dominación<sup>2</sup>, se mantienen por y en el espacio entero, por y en el espacio instrumental. Es así como el Estado<sup>3</sup> y el poder político implementan una estrategia funcional a la propia lógica del capital que es la acumulación<sup>4</sup> de un orden mercantilizado, donde se prioriza el valor de cambio sobre el valor de uso; el capitalismo necesita producir espacio para poder sobrevivir y reproducirse (¡el espacio se vende y se compra!).

Ya que con las tendencias observadas y, sobre todo, con las prescripciones neoliberales impuestas se demuestra fehacientemente que las proposiciones teóricas propuestas por Lefebvre, no sólo se avalan empíricamente, sino que cobran cada vez más contundencia específica, pues el espacio cumple un papel protagónico como un instrumental en la reproducción en las específicas relaciones sociales.

La ocupación del espacio como un instrumental estratégico ha sido gracias a la presencia del Estado como organizador y articulador del espacio por medio de la planificación y el ordenamiento del territorio (Lefebvre, 1978). Siendo el Estado empleador de la violencia y hacedor de la legalidad, es evidente que todo proceso económico que implique manejo de recursos económicos o activos financieros pasa por su tamiz para cubrir el despojo jurídicamente, pues hay que recordar que el Estado es un poder de clase que se expresa en flexibilizar las leyes (des- regulación) para que las distintas

<sup>1</sup> Henri Lefebvre sostiene que hablar contradictoriamente de espacio es cuando, segregativamente, se produce por parte de la clase dominante y del Estado un centro de poder y decisión política, y del otro lado, el dominio de dicha clase y su Estado hace estallar la ciudad. En otras palabras, el crecimiento económico acelerado y pujante de las ciudades tiene su contraparte en un deterioro progresivo y segregativo de sus pobladores en términos económicos, sociales y culturales, traducido en una menor calidad de vida (Lefebvre, 2015).

<sup>2</sup> «Las clases dominantes se sirven hoy en día del espacio como un instrumento. Instrumento con varios fines: dispersar la clase obrera, repartirla en los lugares asignados, organizar los flujos diversos; afianzándolas a las reglas institucionales. Subordinar por tanto el espacio al poder, controlar el espacio y regir tecnocráticamente a la sociedad entera, conservando las relaciones de producción capitalistas» (Lefebvre, 2015, p.52).

<sup>3</sup> «El rol del Estado es crear y preservar un marco institucional apropiado para dichas prácticas» (libertad de emprendimiento individual, sólidos derechos de propiedad privada, libre mercado y libre comercio), agregando que, por ejemplo, «el Estado tiene que garantizar...la calidad y la integridad del dinero (y) el correcto funcionamiento de los mercados» (Harvey, 2007, p. 123).

<sup>4</sup> «El capital tiene su lógica, es decir, su estrategia. El capital obedece a la lógica del capital: la acumulación. Se acumula para acrecentar la plusvalía (la ganancia). El capital acrecienta sus ganancias para acumular capital» (Mattos, 2015, p. 43).

denominaciones del capital se adueñen del ejercicio del derecho a la ciudad de forma exclusiva (Harvey, 2007).

El Estado allana el camino a todo tipo de inversiones a través de las privatizaciones de los activos públicos que legalmente están a su resguardo. Con el estilo de desarrollo neoliberal<sup>5</sup>, se instrumenta la venta de estos activos (privatizaciones) y se empieza a operar de esta forma, sobre todo en los países en desarrollo, una devaluación masiva de sus activos (reservas territoriales, centros históricos, etcétera). Estas facilidades que otorga el Estado Federal o local, al capital inmobiliario para apropiarse de sus espacios por urbanizar, tienen el objetivo de reiniciar un nuevo ciclo de capital a partir de la venta de los activos devaluados y así integrar espacios urbanos (nuevos o de rehabilitación urbana) que reproduzcan el capital y amplíen el mercado de suelos.

Es intrínseco, al especulador inmobiliario comprar para vender con ánimo de ganar, pero frecuentemente se reserva el término especulador para aquel que obtiene abundantes beneficios. El quid del asunto es que al concepto de especulación se le carga el principio de moralidad intrínseca que acarrea su beneficio; es decir, se cuestiona no tanto el quantum, sino la forma en que se consiguió dicho beneficio (Moreda, 1992).

Como se mostrará, la especulación que ejerce el sector hipotecario inmobiliario se materializa a través de conexiones (tráficos de influencias con operadores de gobierno), fraudes y procedimientos dudosos en sus contratos con los prestatarios de viviendas, además de que la fijación de precios no tiene condiciones normales de equilibrio, sino es un mercado forzado<sup>6</sup> (variación artificial de los precios) a partir de un poder informativo de privilegio o de patrimonio exclusivo de parte de los agentes urbanos.

Por supuesto, que en el negocio inmobiliario no existe una libre negociación, pues una de las partes manipula el mercado mediante la inducción de un clima artificial de expectativas que puede ocasionar que el precio suba o baje según su interés. Eso sería provocar ilícitamente un precio artificial y beneficiarse con el perjuicio de la otra parte. Se puede decir que este espíritu especulativo forma parte del ADN de las hipotecarias inmobiliarias, que construyen viviendas no para satisfacer una de las necesidades vitales del ser humano, sino para lucrar con ellas<sup>7</sup>.

Aparejada a una concepción mercantilista se impuso el modelo neoliberal que trajo aparejado un progresivo aumento de la importancia de las inversiones y negocios inmobiliarios, lo cual, por su parte, tuvo un fuerte impacto en la metamorfosis urbana para instaurar condiciones favorables para una explosiva financiarización a través de la riqueza fundaría e inmobiliaria que cambió drásticamente las configuraciones de las sociedades urbanas.

Además, el diagnóstico de Lefebvre sobre las metamorfosis que va adquiriendo las ciudades que cobra plena vigencia y actualización, disminuye el atractivo de las inversiones productivas<sup>8</sup> y aumenta el atractivo de las inversiones de carácter especulativo que tienden a mostrar un fuerte crecimiento:

<sup>5</sup> Adoptar el neoliberalismo, puso en práctica una política de búsqueda del Estado mínimo, es decir, de centralidad del mercado. El objetivo del Estado mínimo se persiguió con la privatización de empresas públicas, con la reducción de servidores públicos, con el debilitamiento de las políticas sociales —educación, salud, asistencia social y otras—.

<sup>6</sup> «Cuando los sujetos que acuden al mercado pueden influir sustancialmente en la formación del precio, se le denomina, mercado forzado. Lo importante es la influencia que se ejerce de forma indirecta sobre el precio sustituto y complementario de otros bienes; por ejemplo, cuando se influye en la formación del precio de un bien (despojo de suelo o terreno a través de precios bajos), con frecuencia se influye también en la formación del precio de otros bienes relacionados con él (construcciones de edificios, casas, etcétera). Un mercado forzado adopta múltiples figuras, según el número de compradores y vendedores, desde el monopolio bilateral al oligopsonio (pocos compradores), oligopolio (pocos vendedores) y oligopolio bilateral; entre las formas extremas del oligopolio se encuentran el cártel, en el que los oferentes acuerdan entre sí evitar la competencia y regular la producción, la venta y los precios de un sector comercial, industrial y urbano» (Moreda, 1992).

<sup>7</sup> Cómo sostiene Horacio Capel (2013), la mayor parte de los agentes privados (los de promoción; los que desempeñan funciones legales; los vinculados a la construcción —constructores—, empresas auxiliares, arquitectos; los de la publicidad, comercialización y venta etc., que actúan en la ciudad, construyéndola o remodelándola), estos agentes, no buscan el bien público, sino su propio beneficio.

<sup>8</sup> Las ganancias en el sector productivo, además, se han visto afectadas por el crecimiento sin freno de los ingresos rentistas en el sector financiero, especialmente a partir de los derivados del mercado de deuda, el accionario y el mercado hipotecario. Con la globalización neoliberal apareció la actividad desbordante de estos sectores, parte de un casino financiero, sin relación con el sector productivo: el mayor absurdo de los cimientos del régimen neoliberal. La organización para el atraco, por parte de estos sectores, han determinado la política monetaria de las últimas décadas (Blanco, 2022).

«mientras que baja la parte de la plusvalía global formada y realizada en la industria, aumenta la parte de la plusvalía formada y realizada en la especulación y en la construcción inmobiliaria».

Cabe subrayar, hoy más que nunca, prospera la lógica rentista, especulativa y parasitaria anclada en la hipertrofia de la esfera financiera, más aún, predomina la hegemonía de las finanzas del capital ficticio y del dominio creciente de la renta sobre el capital productivo. El inmobiliario y la construcción dejan de ser circuitos secundarios y ramas anexas al capitalismo industrial y financiero, para pasar al primer plano» (Lefebvre, 1974)

Al mismo tiempo, el crecimiento explosivo de las ciudades atestigua el dominio del universo de la mercancía y del espacio como producto, a tal grado que la estrecha colaboración de lo financiero con lo inmobiliario hacen de la producción del espacio uno de los detonantes globales más recurrentes que le dan la mayor movilidad al capital inmueble y confiere mayor liquidez a su capital fijo<sup>9</sup> (se propicia a partir del siglo XX un largo proceso de deconstrucción de la habitación como bien social y de transmutación en mercancía y activo financiero).

No obstante, esa misma mercantilización del espacio y su promoción desmedida de exacerbada financiarización<sup>10</sup>, aunada a una inflación inducida de burbujas inmobiliarias terminaron por hacer crisis cíclicas recurrentes, como aconteció con la crisis subprime<sup>11</sup> a que inició en los años 70's. Es decir, la financiarización conlleva intrínsecamente su carácter predador y expropiador del beneficio financiero y sus implicaciones en la estratificación social; lo cual permitirá, así, entender mejor la propensión a las crisis que ha caracterizado a la financiarización desde sus inicios.

En otras palabras, la banca y los negocios inmobiliarios ofrecen espejismos hipotecarios que se traducen al final, en fraudes que operan en contra del prestatario y que tienen su respaldo incondicional en un Estado servil a los intereses exclusivos de la clase rentista depredadora financiera inmobiliaria<sup>12</sup>. Existe un nexo indisoluble entre Estado y finanzas-inmobiliarias, y este nexo se reconoce cuando el sistema financiero entra en crisis y puede mostrar potencialidades de desestabilizar al statu quo. El Estado entra en escena y hace hasta lo imposible para rescatar al sistema y sus defraudadores (banqueros e inmobiliarias) y que éstos sigan expandiendo su capital a expensas del prestatario de crédito hipotecario, y así mostrar la cadena de despojos que nutre y sostiene a las grandes prestamistas de crédito.

Todo parece asegurar que «la geografía de las economías contemporáneas no puede ser entendidas, sin una comprensión de las finanzas, porque se han convertido, sencillamente, en demasiado importantes; y las finanzas no pueden ser comprendidas, sin prestar atención a su intrínseca espacialidad» (Méndez, 2020, p. 189).

Esta postura de creer que el mercado por sí sólo distribuye equitativamente los recursos, hizo que las políticas públicas abandonaran el concepto de vivienda como un bien social y la ciudad como

<sup>9</sup> Se transformó los activos reales e inmóviles (inmuebles, infraestructuras), en activos financieros negociables en los mercados financieros. La propiedad urbana inmóvil pasó a ser líquida y móvil en el espacio, los inversores institucionales e, incluso, los particulares, pudieron invertir en forma indirecta en los mercados reales de la construcción urbana en cualquier parte del mundo, principalmente por la vía de portafolios de inversión (Carrión y Damert, 2019).

<sup>10</sup> «Se generalizó la propagación a escala global de la financiarización, en virtud de que, como afirma Marazzi (2009, p. 30), «la economía financiera es hoy invasiva, se expande a lo largo de todo el ciclo económico. De hecho, este carácter invasivo que logró la adscripción a la lógica financiera de naciones ubicadas en diversas partes de ese ámbito geográfico ampliado ha llevado a la conformación de un espacio global de valorización del capital que tiende a lograr cobertura planetaria» (Mattos, 2019, p. 332).

<sup>11</sup> «La crisis hipotecaria de los préstamos subprime fue fruto de una política clara y progresiva de destrucción de alternativas de acceso a la vivienda para los más pobres. Dicha política pretendía construir, exactamente en el sector habitacional de más bajos ingresos, una nueva forma de extracción de renta de los mercados de hipotecas, así como de los propios propietarios privados endeudados para los inversores financieros» (Rohnik, 2017, p. 65).

<sup>12</sup> «Lo que un promotor inmobiliario hace es harito conocido: compra un terreno y concibe un programa sobre este terreno. Acude a un arquitecto o va a una oficina de estudios para transformar este programa en proyecto, y acude a empresas para construir los edificios. Voy a suponer que el promotor no es él mismo que una empresa constructora. Una vez construidos los edificios, son vendidos, recuperando a través de esta venta los capitales comprometidos en la operación, más la ganancia. Ahí se encuentra, evidentemente, el fondo del negocio: el motor de la operación es la valorización del capital de promoción» (Topalov, 1979, 76).

un artefacto público. Pero se trata, entonces, no sólo de una nueva política habitacional, sino de un complejo urbanístico inmobiliario y financiero con impactos profundos en el rediseño de las ciudades y en la vida de los ciudadanos.

Sin lugar a dudas, un actor que participó activamente en el rediseño de las ciudades, han sido los propios gobiernos que se han transformado de proveedores de habitación a “facilitadores” y su misión consistió en abrir espacio y apoyar la expansión de los mercados privados. Así mismo, este proceso de privatización fue sustentando por la estigmatización y residualización cada vez más grande de la habitación pública, que pasa a ser identificada con pobreza y marginalidad.

Estas políticas habitacionales (llamadas políticas neoliberales) encargadas de dismantelar las instituciones básicas de bienestar tuvieron objetivo de ampliar la disciplina del mercado, la competición y la mercantilización. Estas políticas neoliberales se centran en concebir una nueva economía política que visualiza las casas habitación como un medio de acceso a la riqueza. De esa forma, las casas se transforman, dejan ser un bien de uso y se convierte en capital fijo -cuyo valor es la expectativa de generar más valor en el futuro-, lo que depende del ritmo al que aumente el precio de los inmuebles en el mercado.

Como se afirmó anteriormente, estas políticas neoliberales desataron un proceso inmobiliario y financiero que derivó en la desposesión masiva de territorios, en la creación de pobres urbanos “sin lugar” (el origen del Slump -lugar donde viven los pobres, el lugar de los parias urbanos-)<sup>13</sup> y en nuevos procesos de subjetivización estructurados a la lógica del endeudamiento, además de haber ampliado significativamente la segregación de ciudades mercantilizadas a través de mercados inmobiliarios con el objetivo de lucrar con hipotecas crediticias altamente especulativas y las conversiones de las casas en mercancías y activos financieros (Rolnik, 2017). De donde se infiere que esta segregación de ciudades mercantilizadas (Slum o favelas)<sup>14</sup> se convierten en nuevas reservas de suelo-espacio para la extracción de rentas, bajo la hegemonía del entramado maridaje del sector inmobiliario-financiero.

De donde resulta que esta hegemonía predominante del sector financiero-inmobiliario se constituye en el componente medular de la nueva base económica urbana y se manifiesta en lo que Henri Lefebvre caracterizó con dos tendencias contradictorias y al mismo tiempo complementarias: La “implosión” que se manifiesta en una enorme concentración (de gente, de actividades, de riqueza, de cosas y objetos, de instrumentos, de medios y de pensamiento) en la realidad urbana” y, por otra, la “explosión” que se traduce en un inmenso estallido, la proyección de múltiples y dispersos fragmentos -periferias, arrabales, residencias secundarias, etc.» (Lefebvre, 1970, p. 24).

Estos conceptos de implosión y explosión son dos caras de una misma moneda que se traducen en un contundente aumento de desigualdad urbana cada vez más explosiva y corrosiva entre el tejido urbano que se manifiesta en todas las ciudades del mundo. Esta reproducción de las desigualdades sociales en las ciudades expresa un creciente proceso de fragmentación socioespacial que se manifiesta con informalidad laboral y habitacional y una polarización social del espacio urbano entre

<sup>13</sup> Golondrinas, un barrio marginal en Ecatepec, estado de México, en las periferias de la Ciudad de México. Este lugar sirve como pronóstico: en 2050 nueve de cada diez mexicanos vivirán en un slum como éste –y no en ciudades con seguridad y servicios públicos. En México, ese número será mucho más impactante: 9 de cada 10 personas vivirán en slums como Golondrinas, en Ecatepec. La Ciudad de México se extenderá hacia el perímetro que ahora incluye a Cuernavaca, Puebla, Pachuca y Querétaro, y esa mancha urbana creciente se parecerá más a Golondrinas que a cualquier barrio clase mediero del centro de la ciudad. Por eso es preciso decir: Golondrinas sucedió, está sucediendo y sucederá. Pasado, presente y futuro de un planeta que se empobrece, se precariza y se sobrecalienta. Ecatepec comparte los trazos biográficos con los barrios marginales del Tercer Mundo: la periferia como identidad, un territorio que nace en la orilla de una gran ciudad para alojar a los que ya no cupieron en el centro; ciudad-dormitorio, arrabal, favela, slum, identidades más simbólicas que reales, identidades construidas desde la clase media, que describen y a la vez condenan (Ruiz, 2022).

<sup>14</sup> Las turbas de pobres desempleados o que trabajan en régimen de informalidad, que subsisten en situaciones de precariedad habitacional (Slum o favelas). Sin embargo, son mucho los pobres, de ahí que son clientes potenciales para el financiamiento habitación periférico y segregativo. La trama compleja que define el lugar de los asentamientos populares en las ciudades, marginales y/o periféricos (Slum o favelas) tienen común el hecho de constituirse en zonas de indeterminación entre legal/ilegal, planeado/no planeado, formal /informal, dentro/ fuera del mercado, presencia/ausencia del Estado.

centros consolidados (reformados urbanistamente) y edificación de periferias pobres. Esta estructura socioeconómica-territorial históricamente desigual se ha agravado por la aplicación del proceso llamado gentrificación urbana.

## 2. APROXIMACIÓN TEÓRICA Y CONCEPTUAL

Este apartado tiene el propósito de conceptualizar las razones de ¿por qué el Estado instrumenta una política neoliberal a favor de los capitales inmobiliarios? Hasta qué grado el Estado ha operado como intermediario a través de la coerción extraeconómica o la expropiación -expulsión- y ocupación de suelos)<sup>15</sup> o espacios para asegurar la rentabilidad al capital inmobiliario. El Estado favorece el despliegue de la acumulación del capital a favor de la lógica de la cadena de valor global en las actividades más diversas: energéticas, agropecuarias, inmobiliarias e incluso turísticas.

El llamado modelo neoliberal<sup>16</sup> instrumentado se aplica a través del concepto de acumulación por despojo. El rasgo fundamental de la acumulación por despojo es la privatización, que consiste, esencialmente, en la transferencia de activos públicos productivos a empresas privadas (inmobiliarias). Entre estos activos productivos se encuentran los recursos naturales: tierra, bosques, agua y suelo por urbanizar; estos activos (tierras ejidales o comunitarias, por ejemplo), a través de artificios o reformas constitucionales, se ceden a los llamados agentes urbanos para que operen el cambio de suelo rústico a urbano, y así se empieza operar una espiral especulativa a los intereses exclusivos de los llamados agentes urbanos.

Pero más allá de las ganancias extraordinarias que obtienen estos agentes urbanos -así llamados por Horacio Capel (2013)- desarrollan una ciudad con estrategias especulativas similares a las de un juego, como el de Monopoly que compra ciudades nada más que con la visualización, de que estos agentes urbanos juegan con el Monopoly con dinero real, de ellos y de otros, y que en esa lid están también involucradas las diferencias sociales. Un juego en que los promotores y sus aliados, en la búsqueda del máximo beneficio, frecuentemente se enfrentan con los ciudadanos, y a veces también entre sí. Horacio Capel realiza una distinción entre los actores y los agentes urbanos: los primeros son todos los individuos y grupos sociales presentes en la ciudad que viven y se mueven en ella, mientras que se incluye en el segundo grupo a los agentes urbanos, a los que tienen capacidad para intervenir en la construcción de ciudad. Entre los unos y los otros, y en el interior de cada grupo, pueden existir conflictos de intereses, pero también transacciones y acuerdos.

Ahora bien, para que esta industria de la construcción opere con eficiencia, se necesita un aliado o socio, y este es el Estado, que se encarga de facilitar las condiciones institucionales y de la promulgación de leyes *ad hoc* que propicien la concreción de proyectos urbanos, trazados y diseñados muchas veces a partir de las necesidades particulares de los llamados agentes urbanos. El Estado actúa solo como un actor, subsidiario neutral y regulador de los intereses privados urbanos; se genera entonces una magnificación atribuida a la negociación y la concertación entre los agentes públicos y

<sup>15</sup> El suelo es un recurso estratégico, sobre el cual se producen subdivisiones y servicios que lo definen como "tierra urbana"; es el soporte de las edificaciones en el cual se desarrollan y se expanden las ciudades, así como un bien transferible en el mercado que permite obtener riqueza y poder.

<sup>16</sup> «El neoliberalismo es, fundamentalmente, un proyecto de clase. Así, desde los años setenta el avance del neoliberalismo ha supuesto el progresivo reforzamiento de una clase social que ha acumulado un enorme poder y que ha sido capaz de articularse transnacionalmente. Retomando la obra de David Harvey, en dicha clase social se sitúan en una posición preferente los altos directivos y los jefes del aparato financiero, legal y técnico que controla en gran medida la evolución del capitalismo como sistema económico global. Pero, además, se han sumado a ellos las fortunas multimillonarias surgidas como consecuencia del desarrollo de nuevos sectores de actividad económica que han sabido aprovechar las oportunidades que el Estado ha favorecido para comprar barato y vender caro. Un Estado que ha redefinido su función de forma notable, centrado en crear el marco institucional que se presupone debe garantizar sin fisuras el libre mercado y el libre comercio» (Harvey, 2004, p. 79).

privados que intervienen en la vida económica y social, y una “retórica de artificio demagógico” sobre la participación de la sociedad en los procesos de toma de decisiones.

Estas negociaciones y concertaciones entre el Estado y los negocios inmobiliarios se llevan a cabo en todas las ciudades del mundo. Los modelos que cita, Harvey (2014) subrayan la creación de nuevas geografías urbanas, lo que supone inevitablemente desplazamientos y despojos y reflejan la absorción de capital excedente mediante la promoción de desarrollo inmobiliario. Este capital excedente encuentra nuevos destinos para la valorización o el empleo del capital, entre los cuales los negocios inmobiliarios se situaron como los destinos de alternativas preferidas<sup>17</sup>.

David Harvey refuerza lo explicado en su reciente libro: *Las diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo* (2014), donde explica con un ejemplo (lo acontecido con la crisis financiera) a partir del significado y diferencia entre valor de uso y el valor de cambio. Con el *crash* de la vivienda en Estados Unidos, millones de personas fueron desposeídas de sus casas -valor de uso- para apostar por un valor de cambio especulativo. Harvey completa y detalla: los poderes y las prácticas del Estado han estado más dirigidos a satisfacer las demandas de las empresas y los accionistas inmobiliarios que a atender a los de los propios ciudadanos.

Esto implica un fuerte apoyo del Estado a la creación de un buen clima de negocios, favorable al capital. Dicho de otro modo, la fortaleza de las economías urbanas descansa en su capacidad para aumentar el flujo de rentas y las plusvalías inmobiliarias, lo que presupone una permanente preponderancia del valor de cambio de los activos inmobiliarios sobre cualquier otro elemento relativo a sus valores de uso.

Dentro de las primeras contradicciones funcionales analizadas por David Harvey, la que nos interesa destacar es la contradicción propiedad privada y Estado capitalista. Harvey explica que en esta contradicción se crea una diferencia entre lo que se llaman derechos de usufructo (que corresponden al uso activo) y derechos de propiedad exclusiva permanente. Además, la imposición de estos derechos de propiedad privada depende de la existencia de poderes estatales y de sistemas jurídicos legales (usualmente acoplados con los de recaudación impositiva en forma monetaria) que codifican, definen y hacen valer las obligaciones contractuales que corresponden al derecho de propiedad privada y a los derechos de los sujetos jurídicos individuales; existe una contundente evidencia de que el poder coercitivo del Estado tuvo una importante participación en la apertura de espacios en los que pudiera florecer el capital mucho antes de que se hicieran dominantes los regímenes de propiedad privada.

El mismo David Harvey añade a su comentario que los derechos de usufructo y los procesos de cercamiento de los bienes comunes han hecho posible el dominio de un sistema de propiedad privada individual irrestricta, respaldada por el poder del Estado. Para garantizar esos derechos de propiedad privada se apela al Estado, con su monopolio del uso legítimo de la fuerza y la violencia, para evitar o reprimir cualquier transgresión del régimen de los derechos de propiedad privada individualizada. El Estado capitalista debe usar el monopolio adquirido sobre los medios de violencia para proteger y preservar ese régimen, tal como se articula en el funcionamiento “libre” de los mercados.

Por razones de espacio, no podemos proseguir la discusión sobre la importancia del Estado en el modelo neoliberal. Habiendo una serie importantes autores y perspectivas teóricas sobre la función que asume el Estado, aquí se destaca la asumida por Robert Jessop (2008), quien también refleja el cambio experimentado por el Estado: del Estado de Bienestar (*welfare*) al Estado de trabajo (*workfare*),

<sup>17</sup> «De hecho, se trata de un fenómeno que ya había sido previsto y caracterizado por Lefebvre, H. (1970), quien al diagnosticar y explicar la revolución urbana, planteó que, con la inevitable caída de la rentabilidad de las inversiones en el sector industrial, se incrementaría el monto de capitales que se desviaría hacia un “segundo circuito” de acumulación: — mientras que baja el grado de plusvalía global formada y realizada por la industria, crece el grado de plusvalía formada y realizada en la especulación y mediante la construcción inmobiliaria—. El segundo circuito suplanta al principal. De accidental pasa a ser esencial. Y, al mismo tiempo, esto trae aparejado que, el inmobiliario y la construcción dejan de ser circuitos secundarios y ramas anexas al capitalismo industrial y financiero, para pasar al primer plano» (Mattos, 2016, p. 38).

donde el aparato organizador, legitimador y coercitivo del Estado se coloca al servicio, no de la inclusión social y del aumento de la calidad de vida de los ciudadanos, sino de la competitividad de las empresas en la arena internacional, o, como decía Ralph Miliband (1978): el Estado es un instrumento de la clase dominante, aunque esta es una formulación compleja que no debe ser leída en forma lineal.

También hay otras posturas que se han instalado en el ambiente académico sobre la tematización del concepto conocido como captura del Estado. Este concepto intenta señalar el hecho de que individuos o empresas pueden aprovechar su poder, influencias, amistades o asociaciones, para condicionar la acción de una agencia estatal mediante la instalación de personas afines en los cargos claves de la administración pública. De esta forma, la agencia "Estatal" pierde la autonomía en sus decisiones finales y estas quedan condicionadas al interés del grupo dominante (Kaufmann y Hellman, 2001).

Aquí cabe, lo que ilustra Víctor Toledo *et al.* (2014) a partir de lo explicado por Enrique Dussel quien señala que se propicia una creciente supeditación del poder político al poder económico, expresada en una subordinación a través de una complicidad cada vez más importante entre el Estado y el capital: se ha hecho de la esfera política un ámbito corrupto. En ambos casos se trata de comportamientos que son, al mismo tiempo, inmorales y patológicos, y que responden a actitudes enajenadas de individuos que han perdido el control sobre sus propios actos y que reaccionan a impulsos impuestos por intereses abyectos al capital financiero inmobiliario.

Estos conceptos, trasladados a lo específico del objeto de estudio, se ajustan muy bien a lo explicado por Carlos Mattos (2016), referente a que el ámbito de la gestión pública (quehacer del Estado) se basa en la utilización de estrategias de "partenariado" (gobernanza neoliberal) público-privado, consistente en que la mayor parte de las actividades urbanas sobre la formulación de políticas, planes y proyectos de desarrollo urbano se transfieren de la esfera pública hacia la privada.

En síntesis, interesa destacar las ideas de Samuel Jaramillo (2009), expresadas en el capítulo VII de la segunda edición de su libro, sobre el Estado y el mercado del suelo urbano. Este capítulo fue escogido por sus aportes al objeto de estudio; la relevancia de las apreciaciones de Jaramillo consiste en plantear al Estado como un agente inmobiliario en sí mismo, y hay que saber las repercusiones de sus acciones como agente inmobiliario. Para empezar, hay que preguntarse: ¿Cuáles son los efectos de las acciones del Estado en el mercado del suelo urbano? La respuesta a tal pregunta, nos dice Jaramillo, consistirá en examinar la incidencia de la acción del Estado en lo fiscal, en su función de reglamentación de los usos del espacio construido y en su calidad de suministrador de infraestructura urbana.

Samuel Jaramillo comienza reconociendo que el Estado es un poderoso agente que tiene su incidencia decisiva en el mercado del suelo urbano. Su análisis específico es importante, no solo para comprender plenamente el mercado, sino también para abordar un tema que tiene gran trascendencia tanto para el desarrollo urbano contemporáneo como para la vida social toda; a saber, la política Estatal sobre el suelo.

Por otra parte, cabe destacar la plasticidad y/o elasticidad del concepto de gentrificación con calificativos que parecen ambivalentes y contradictorios pero que en sus usos cotidianos son parte explicativa de la misma narrativa urbana a las que están sujetas las ciudades.

La generalización del concepto de gentrificación equivaldría a un proceso de segregación residencial en áreas metropolitanas periféricas, debido a los altos precios de suelo en la zona central rehabilitada y que generan expulsión de población hacia periferias distantes. Así mismo, esta gentrificación se concibe con una actuación "pro-empresarial"; esta actuación es funcional a los altos márgenes de acumulación privada de renta de suelo y a un mercado de producción de vivienda nuevo, en suelo central -centros históricos- (López, 2015).

Incluso cabe subrayar, que el fenómeno especulativo inmobiliario se ha conceptualizado a través del thriller económicos de suspenso que cuestionan e interroga: ¿Cómo operan, y de qué forma, los capitales inmobiliarios en las ciudades? Desde hace tiempo se manifiesta la preocupación sobre asuntos inmobiliarios; por ejemplo, la película italiana: *Le mani sulla città*<sup>18</sup>, de Francisco Rosi, 1962, o los documentales de ficción inmobiliaria más contemporáneos (-16 películas cruzadas por conflictos urbanos- Arch, 2015). Estas películas y estos videos reflejan la trama de la ciudad como una historia de intrigas y exclusión y lucha por el espacio. La especulación es la actividad principal de antagonistas poderosos e influyentes, villanos y corruptos, que reciben una doble recompensa por explotar propiedades y destruir edificios, los métodos de persuasión de aquellos que especulan con la ciudad.

Incluso se han realizado películas que muestran con exactitud la historia de Wall Street, quien hizo estallar la grave crisis financiera e inmobiliaria de 2008 (<https://www.youtube.com/watch?v=F3goSYkVPNE>)<sup>19</sup>; y también se encuentra en la misma tónica el documental de *Inside job*, donde se analiza quiénes fueron los responsables de la crisis financiera hipotecaria de 2008 (<https://www.youtube.com/watch?v=T2laJwkqgPk>).

La perversa lógica inmobiliaria, a través de la exclusión de clases pobres del centro de la ciudad, es el quid fundamental del conflicto. La desproporción de fuerzas entre los que controlan el mercado inmobiliario y las clases pobres obliga a los actores implicados a métodos pocos convencionales: abandono, resistencia vecinal, criminalización y terrorismo de Estado (Arch, 2015).

Como se ha señalado, por fortuna no solo existe bibliografía escrita que evidencia la especulación inmobiliaria, sino también la registrada a través de documentales o videos que reflejan la complejidad de los promotores inmobiliarios y que fungen como los diseñadores de las nuevas morfologías urbanas. Por ejemplo, se destacan los casos de estudios que muestran la complejidad del desarrollo inmobiliario; en este tema sobresale la colaboración del colectivo español: *Left Hand Rotation* (2017), que exhibe el cierre de la trilogía de ficción inmobiliaria. Estos relatos cinematográficos<sup>20</sup>, de diversos estilos y diferentes épocas, se caracterizan por estar cruzados con temas relacionados con la vivienda: especulación inmobiliaria, procesos de gentrificación y consecuencias de la globalización en la ciudad contemporánea que reflejan la trama urbana y la configuración que adquieren las metrópolis (*Left Hand Rotation*, 2012).

En este contexto, el negocio inmobiliario es uno de los motores fundamentales del siglo XXI, más allá de su indiscutida responsabilidad en la detonación de la actual crisis del capitalismo global. Indisolublemente a la consolidación de la explosión urbana, esta queda probada por diversos fenómenos: desde el derribo de la favela asiática de Dharavi en Mumbai, hasta la célebre conversión de las ciudades chinas de “pasar de bosques a rascacielos”, pasando por las torres de Dubai o São Paulo, Brasil. Luego entonces, la ciudad puede destruirse y reconstruirse, en un solo gesto.

Son los mismos Fernández y García (2014) quienes explican, a través de Fernando Roch (1993), que la máquina inmobiliaria se convierte en hegemónica al consolidarse en la construcción de ciudad de manera definitiva, cuando la vivienda asume su función como espacio de acumulación. Es la propia

<sup>18</sup> *Le mani sulla città* denuncia, mediante la ficción, la corrupción política y la especulación inmobiliaria en Nápoles, en la Italia de los años 60.

<sup>19</sup> La película *The Big Short* (La gran apuesta), estrenada a mediados de enero de 2016, hace referencia a cómo la especulación en el mercado de bienes raíces, que literalmente arrojó a la calle a millones de personas que, además de perder su casa, también perdieron su empleo y sus ahorros, fue determinante en la crisis de 2008. En la película se advierte que los fondos de los cuentahabientes se usaron en préstamos de gran riesgo, sin ninguna garantía de recuperación, pero a la postre significaron grandes ganancias a un puñado de especuladores. La historia está en la misma línea de otras como *Too Big to Fail* y *The Inside Job*, en las que se ponen de relevancia los medios financieros (derivados financieros) usados para enriquecer a los bancos e hipotecarias, todo esto gracias a la desregulación iniciada por el presidente Ronald Reagan a inicios de los años ochenta.

<sup>20</sup> Ver la relación de películas y documentales que reflejan los escenarios habitacionales del mundo real en: [http://www.lefthandrotation.com/museodesplazados/ficha\\_ficcioninmobiliaria3.html](http://www.lefthandrotation.com/museodesplazados/ficha_ficcioninmobiliaria3.html)

institucionalización del Estado la que incorpora los mecanismos necesarios que van a convertir al mercado inmobiliario en promotor hegemónico de la ciudad, y así se transita en que lo urbano está reemplazando a lo industrial en la dinámica de la acumulación y crecimiento de la ciudad, donde predomina una sociedad de consumo<sup>21</sup>.

### 3. EN LA CIUDAD DE MÉXICO

El objetivo de este apartado consiste en analizar cómo la reestructuración urbana emprendida por el Estado mexicano y los negocios inmobiliarios que en comparsa con las instituciones gubernamentales revitalizan o rehabilitan áreas o zonas urbanas que forman parte del centro de la Ciudad de México a partir de su valor patrimonial de inmuebles históricos reformados o construidos.

Estas zonas urbanas revitalizadas o reestructuradas se pueden hacer realidad porque se expulsa o despoja<sup>22</sup> a los habitantes oriundos de estas zonas urbanas, lo que conforma una inercia y una atmósfera de negocios financieros inmobiliarios que potencian sus rentas a partir de generar nuevas formas de consumo (compra o renta de departamentos suntuosos o generación de consumo conspicuo). A estas reestructuraciones urbanas, llamadas eufemísticamente, se les conoce como gentrificaciones urbanas<sup>23</sup>.

Con respecto a la Ciudad de México que se mencionó con anterioridad; ésta se materializa en lo que se denomina (Distrito Federal) y que gracias a las iniciativas conjuntas o alianzas entre el gobierno del Distrito Federal y la iniciativa privada local, se generó un espacio atractivo para las inversiones inmobiliarias, llevando a cabo, procesos de gentrificación excluyente. Para ejemplificar, sólo se analizarán los procesos de gentrificación en el Centro Histórico de la Ciudad de México.

La gestión privada neoliberal emprendida en contubernio por el Estado y los grupos empresariales han favorecido al grupo Carso (propiedad del ingeniero Carlos Slim -uno de los hombres más ricos del mundo-). Titular vitalicio —Carlos Slim— del Grupo Carso (Telmex, América Móvil, Grupo Financiero Inbursa, Compañía Minera Frisco, etcétera) y accionista mayoritario del diario *The New York Times*.

Hay que recordar que los cambios en el centro de la Ciudad de México se inscriben en el conjunto de megaproyectos que forman parte “Santa Fe, Polanco y Paseo de la Reforma”. Estos megaproyectos modificaron el tipo y la intensidad del uso de suelo, construyendo importantes inmuebles emblemáticos de la ciudad; cómo la Torre Mayor en Reforma, hoteles de gran turismo (cinco estrellas), como el Sheraton del Centro Histórico, y proyectos inmobiliarios para clases altas, como Puerta Alameda.

<sup>21</sup> Todo parece confirmar que se apunta al “mundo del usuario”, los ejemplos abundan: el mayor vendedor de metros cuadrados, no tiene un solo metro cuadrado, Airbnb; el mayor vendedor de taxis no tiene ni un auto, Uber; el mayor vendedor de información, no tiene ni un librito, Google y el mayor vendedor de mercancías, no produce absolutamente nada, Amazon (mercado libre). Esto muestra con contundencia que hay reproducir una sociedad de consumo desenfundada, cueste lo que cueste, por supuesto a partir de la explotación de la propia fuerza de trabajo precarizada que al final también es consumidora de lo que ella produce en un mundo artificialmente enajenante.

<sup>22</sup> Los despojos y las expulsiones se conocen como *mobbing* inmobiliario; consisten en un conjunto de prácticas de hostigamiento por parte del propietario de un inmueble —sea particular, sea de una sociedad— para que quien lo ocupa, normalmente en régimen de alquiler, renuncie a todo derecho sobre su vivienda.

<sup>23</sup> Al término gentrificación, lo acompaña la expresión explícita de una violencia de consumo (apropiación de predios) y la violencia engendrada por la lucha de clases. Sin embargo, las verdaderas intenciones de estas violencias generadas por el proceso de gentrificación se ocultan por políticas urbanas asociadas a los poderes inmobiliarios financieros o veladas por ellos. En otras palabras, el proceso de gentrificar arrastra el poder de expresar la dominación de los poderosos (agentes urbanos) detrás de la renovación urbana: el Estado, el capital inmobiliario y los bancos entran en concertaciones a través de operadores de gobierno y agentes urbanos.

En el año 2000, el jefe de gobierno del Distrito Federal (Andrés Manuel López Obrador) publicó el bando 2, un brevísimo documento que generó expectativas para el mercado inmobiliario. Este ordenamiento atrajo masivamente inversiones inmobiliarias privadas a las delegaciones centrales, el flujo de capital en el mercado inmobiliario revaloró los espacios urbanos de las cuatro delegaciones centrales, y prácticamente de todo el Distrito Federal<sup>24</sup>. La rentabilidad en la ciudad de México se elevó hasta alcanzar el tercer sitio de América Latina en términos de inversiones inmobiliarias (Cushman and Wakefiel, 2012, citado por Olivera (2014)).

Esta rentabilidad aludida se logró gracias a que el gobierno del Distrito Federal realizó acciones de "limpieza". Cabe destacar el caso del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Alameda (Zona Verde), cuyas acciones estratégicas consistieron en restituir la estructura simbólica de la zona a través de espacio público, fisonomía urbana, sitios patrimoniales, vivienda nueva y reciclada, mezcladas con otros usos. Las calles del Centro Histórico experimentaron el desplazamiento y la supuesta reubicación de los comerciantes ambulantes, además de desencadenar un proceso de salida de las clases pobres a través de desalojos obligados.

De acuerdo con el reportaje realizado por Gómez: «Las inmobiliarias del Centro Histórico de Lomelí-Collet a través de los empresarios (Carlos Slim y Manuel Arango), llevaron a cabo desalojos de los edificios catalogados con adeudos en el pago de predial o estaban intestados, de tal forma que "presionaron" a los propietarios de los predios a venderlos a precios irrisorios, muchas veces utilizando "prácticas gangsteriles". Estos atropellos y expulsiones violentas se denunciaron a través de la Unión de Vecinos y Comerciantes del Polígono Centro Histórico» (Gómez, 2006, p. 32).

No obstante, los reclamos que se han registrado por el proceso de gentrificación, la inversión privada desde 2003 hasta 2013 fue de 3,500 millones de pesos en los perímetros A y B de la zona centro; por parte del Gobierno del Distrito Federal (GDF), la inversión fue de 500 millones pesos, siete veces menos que la privada. Las inversiones privadas tuvieron una magnitud mucho mayor que las públicas, ello reafirma que la acumulación privada de capital apunta como mayoritaria. Esta acumulación privada, ocasionó que se revalorizara aceleradamente la zona centro, hasta a aumentar el precio de los predios en un 500%; esta circunstancia favorable provoca que la zona centro sea apropiada por las inmobiliarias del empresario Carlos Slim, quien posee 79 predios en la zona. El propio grupo Carso ha expresado que en el Centro Histórico de la Ciudad de México la plusvalía de la zona se ha triplicado en diez años; por la presencia de hoteles, cafés, clubes, comercios (Grupo Carso, 2013, p.112).

También como lo señala, Lima, Salvador: «Se dio en la Ciudad de México un acelerado proceso de gentrificación en su área central, al darse un incremento del precio del suelo, ante la especulación inmobiliaria, con la llegada de inversionistas, dentro del suelo urbano, que se dedicaron a la compra y remodelación de los inmuebles localizados en esta región de la ciudad. Esto ocasiono, que a lo largo, de los casi seis años de la aplicación de estas medidas, se dio pie a la llegada de población de clase media, ya sea en calidad de habitante o como inversionista en el sector servicios. En los últimos dos años, dentro del gobierno de Marcelo Ebrard, se pasó a una etapa más intensa en la apropiación de esta zona por el gran capital, se expropiaron predios y se aceleró la reconstrucción de la zona, al poner

---

<sup>24</sup>«La política de redensificación del área central del Distrito Federal (DF), conocida como el Bando 2, fue implementada por el gobierno del DF entre inicios de 2001 y 2007 para contrarrestar una doble tendencia preocupante del desarrollo urbano en el DF: el despoblamiento importante de las áreas centrales, que venía dándose desde varias décadas. Con el objetivo de detener y hasta de invertir esta dinámica de poblamiento centrífuga muy problemática para el DF, se optó por redirigir la producción habitacional hacia el centro de la ciudad, actuando sobre las autorizaciones de construcción, instaurando un casi congelamiento de las nuevas urbanizaciones en varias delegaciones político-administrativas del DF, e introduciendo facilidades para la construcción de conjuntos habitacionales en las cuatro delegaciones centrales. Esta estrategia de desarrollo urbano, al igual que la política habitacional federal antes mencionada, constituyó un gran éxito en términos cuantitativos: se dio un verdadero boom inmobiliario en las áreas centrales del DF» (Paquetes y Yescas, 2009, p.18).

en marcha un programa de rescate urbano (gentrificación) que ha hecho a la zona más rentable y con mejores condiciones para el crecimiento económico» (Lima, 2008, p. 7).

Como se ha sostenido a lo largo del presente documento, cabe preguntarse: ¿Cómo y de qué forma se aplican las políticas neoliberales urbanas? La respuesta a la pregunta está en función de que las políticas neoliberales obedecen a una correlación de fuerzas políticas que dependen de su entorno local. El caso del “rescate” del Centro Histórico de la ciudad de México es reflejo de ese contexto histórico específico, impulsado por coaliciones creadas entre diferentes actores públicos y privados en el mercado inmobiliario, entre los que deben destacarse las estrategias de inversión selectiva del magnate Carlos Slim y la participación clave de las instituciones públicas locales. Esta gentrificación de comprar y rehabilitar muchos de los edificios históricos de la zona fue apoyada por una política que incluía la construcción de más de 35 mil viviendas privadas en otras áreas del centro de la ciudad, ampliando el perímetro de la gentrificación más allá del centro histórico (Tamayo, 2007) <sup>25</sup>.

Ahora bien, hay que recordar que el presente trabajo va a tono, con las preguntas que hacen Olivera y Delgadillo (2013): ¿Qué acciones empresariales han sido favorecidas por el Estado y están propiciando la gentrificación de la Ciudad de México a partir de la década de 1990? ¿Cuáles son las formas de gestión de los programas público-privados de “remodelación, rehabilitación, recuperación, rescate” y nueva edificación?

Como explica Salinas, Luis: «Las estrategias empresarialistas giran en torno a resaltar la importancia del lugar, promoviendo la inversión en espacios selectivos, como lo ha sido la Alameda Central, Avenida de la Reforma y distintos barrios del área central. En nuestro caso de estudio, el empresarialismo urbano se ha caracterizado por: a) autorización de cambios de uso de suelo, permisos de apertura de negocios y otorgamiento de licencias de funcionamientos permitiendo el cambio de giro mercantil de los establecimientos comerciales de bajo impacto a alto impacto; b) ausencia de control y verificación de funcionamiento acorde a los distintos reglamentos vigentes; y c) distintas intervenciones en espacios abiertos, como el mantenimiento del parque España y los camellones de la calle Mazatlán, mejoramiento del alumbrado público, desplazamiento de vendedores ambulantes y fuerte presencia de seguridad pública. Todo ello, con la intención de generar las condiciones propicias para la inversión privada» (Salinas, 2014, p. 15).

Esta situación ha propiciado diversas transformaciones urbanas, incrementando los establecimientos comerciales, la oferta de vivienda para población de ingresos medios y altos, cambios sociodemográficos y desplazamiento de población, elementos que caracterizan un proceso de gentrificación.

Para Olivera y Delgadillo (2013), dos procesos centrales de la gestión urbana gentrificadora en la Ciudad de México se destacan: «Por una parte las formas de desalojo cuyos antecedentes encontramos en el Centro Histórico, dividido entre la ciudad de los palacetes, con abundantes y suntuosas edificaciones alrededor de la plaza central y calles comerciales hacia el poniente, y bordeándola por el oriente de norte a sur, la ciudad de los tugurios, con los barrios populares de La Merced, Guerrero, Morelos, Tepito, Peralvillo y Tlatelolco, todos ellos en la delegación central Cuauhtémoc. En estos barrios surgieron en las décadas de 1970 y 1980 los movimientos urbanos populares que compartieron experiencias de lucha contra los planes de regeneración urbana con una ‘avanzada capacidad’ para formular propuestas propias para la defensa social de sus barrios”, ya que hubo procesos de desalojo intensos, en varios momentos» (Olivera y Delgadillo, 2013, p. 9).

En el caso del Centro histórico, el interés en la mercantilización de su patrimonio arquitectónico se inicia en la década de 1990, y para ello se emplean los eslóganes de rescate, revitalización,

<sup>25</sup> Política de redensificación emitida el 7 de diciembre del 2000 por el jefe de gobierno Andrés Manuel López Obrador como respuesta a la preocupación por el despoblamiento de las cuatro delegaciones centrales; Cuauhtémoc, Benito Juárez, Venustiano Carranza y Miguel Hidalgo, y a la ocupación urbana cada vez mayor hacia suelo de conservación.

rehabilitación, y llamados de recuperación del Centro Histórico para denominar programas, con una carga simbólica que busca introducir la transformación necesaria e inminente, haciéndola atractiva para el sector privado, las finanzas y legitimidad del gobierno.

El Centro Histórico de la Ciudad de México comenzó a cubrirse por una narrativa hegemónica que ya no solo miraba el interés de la monumentalización, el rescate o la renovación, como procesos de legitimación política/cultural a través de la conservación. El centro también sería visto como un objeto “revitalizado”, conjugando la cultura con los procesos económicos contemporáneos de la economía global y permitiendo la incursión protagonista de actores privados con amplio poder de decisión (Linares, 2011).

De acuerdo con información documentada en su tesis doctoral, Jorge Linares explica que, justamente en el gobierno de López Obrador, se anuncia una nueva acción de “revitalizar” el Centro Histórico. Se llevaron a cabo con mayor intensidad acciones de negociación con los grupos privados, a quienes convenció de inyectar numerosos recursos, y los resultados fueron visibles: “la Revitalización” se concretó en un organismo mixto que centralizaba el proyecto de transformación. Como parte de los proyectos más significativos, se retomó como proyecto de política urbana el llamado corredor turístico Reforma-Centro Histórico, además del corredor Basílica de Guadalupe-Centro Histórico.

Detrás de las acciones del regente (Manuel López Obrador), los arreglos políticos se reorganizaban para fundamentar la continuación de la transformación del centro. Esta estrategia ha sido caracterizada como una “visión pragmática” que llevó a López Obrador a participar en el llamado “triángulo de poder” que se estableció entre Carlos Slim y el expresidente Carlos Salinas de Gortari, a quien, públicamente, el regente repudiaba.

Se puede afirmar que tanto la popularizada “visión pragmática” del exregente Manuel López Obrador, como la participación de Slim expresan la caracterización de un nuevo proceso en la transformación del centro histórico. Este proceso se puede caracterizar por la narrativa de la “revitalización”. La llamada revitalización ha funcionado como un referente narrativo que congrega la participación de otro tipo de actores que se vinculan a la transformación del centro.

Hay que destacar la idea sobre el significado de “ciudad empresarial neoliberal”, acopiada por la tesis doctoral de Walker (2008). Este autor reconoce que el “Programa de Rescate” en la Ciudad de México no es otra cosa que la neoliberalización planificada del espacio. A fin de orquestar la gentrificación del centro histórico de la Ciudad de México, la herencia más grande y simbólicamente más importante de la arquitectura colonial y precolonial en el continente americano, se realizan coaliciones entre un gobierno local y la fundación del magnate Carlos Slim. Para mejorar la atracción y la recolonización de los centros urbanos, se instrumenta la implantación de viviendas de lujo, nuevos conjuntos residenciales que surgen detrás de las fachadas de los edificios coloniales o del siglo XIX.

El periodista Linares (2011) ilustra la importancia del empresario Carlos Slim a través del grupo Carso sobre el cambiante contexto político, nuevos actores que tuvieron una presencia significativa en la toma de decisiones de transformación del centro. En el mes de marzo de 2009, la revista *Real Estate Market & Lifestyle*, la guía inmobiliaria de México, dedicó su número a reconocer la obra del ingeniero Carlos Slim.

En la portada de la revista *Real Estate*, se leen dos subtítulos que refieren: «‘El hombre Real Estate del año’ y ‘un ejemplo de revitalización en México para el mundo’». El número incluye varios artículos que señalan principales participaciones y ‘aportaciones’ del empresario, de las cuales destacan, al menos, tres principales intervenciones en la Ciudad de México: La transformación de las fábricas de papel Loreto y Peña Pobre en ‘modernos desarrollos de usos mixtos’ a conversión de los basureros de Ciudad Nezahualcóyotl, en el megaproyecto (Ciudad Jardín Bicentenario), un complejo de desarrollo de usos mixtos del que señala: ‘de un pasivo ambiental a un activo económico y social’, y el proyecto de ‘revitalización urbana del Centro Histórico’» (*Real Estate Market & Lifestyle*, 2009).

Sin duda, el que un hombre acumule “Carlos Slim” tantos efectos y referencias en la transformación de la ciudad implica todo un modelo de análisis desde el urbanismo, la sociología y otras tantas disciplinas vinculadas a los estudios de la transformación de la ciudad. Sin embargo, aquí cabe preguntarse: ¿Se necesitan hombres con visión empresarial que cambien las cosas?, El revitalizar, reformar, rehabilitar, regenerar y reconstruir centralidades (centros históricos o lugares emblemáticos en el entramado urbano) tendría que cuestionarse para beneficio de quién se está operando y a qué costo social se está implementando las nuevas configuraciones urbanas.

Estos procesos urbanizadores paisajistas de fascinación arquitectónica se construyen a partir de despojos y expulsiones, e incluso de actos violentos para desalojar a las clases que “afean y dan una mala imagen al visitante”. Efectivamente, se genera otro imaginario de centralidad urbana, pero a un costo social desfavorable a las clases sociales pobres que han sido expulsadas y que ahora son desempleadas o se dedican al comercio informal, nada más que ahora en las periferias, donde apenas sobreviven. Hay que “dejar que vivan con opulencia, a los que los expulsaron de su antigua morada”.

Este interés en el espacio central de la ciudad, emblemática del país, es proporcional al incremento de las rentas potenciales, primordialmente derivadas del turismo y los negocios asociados a este sector; lo que permite que se asiente una población flotante que visita, trabaja, compra, pernocta, acude a sitios lúdicos y de consumo de bienes culturales. Actualmente, la inmobiliaria del grupo Carso ha remodelado más de cien edificaciones en este perímetro patrimonial de la ciudad. En 2006, la mayoría de sus inmuebles renovados funcionaron como oficinas corporativas de Telmex, centros de llamada (*call centers*), tiendas minoristas, mayoristas y plazas comerciales y departamentales. Se trata de disciplinar las actividades y los usos del suelo para garantizar un Centro Histórico higiénico, seguro y limpio; sin embargo, estas políticas apuntan a una privatización del espacio patrimonial, a través del conjunto de normativas público-privadas.

No obstante, tenemos que insistir en que, la participación del Estado es fundamental para incentivar las rentas inmobiliarias; la concepción de los operadores del gobierno consiste en ofrecer una gobernanza y una planificación estratégica que revaloricen el lugar del mercado en la regulación de la vida económica, ofreciendo mayor libertad y flexibilidad para la formación y la operación de ciertos procesos de crecimiento urbano que corresponden a determinadas fases históricas de la propia ciudad y su entorno.

Con respecto, al enfoque de gestión urbana en la Ciudad de México y las estrategias de competitividad urbana de City Marketing con el propósito de atraer capitales, se ha definido un conjunto de políticas e instrumentos orientados a mejorar la atractividad urbana vis-a-vis los capitales en movimiento. Los gobiernos federales y locales tienen el supuesto de que las inversiones del sector inmobiliario inducen a la actividad de la industria de la construcción y provoca efectos en términos de encadenamientos productivos y capacidad de generar empleos, lo que se traduce en un sostenido crecimiento económico en el lugar en que se ubican.

De ahí a que el gobierno del Distrito Federal a través de la Secretaría de Turismo se dio a la tarea de contar una marca turística que le permitiera posicionar a la Ciudad de México a una escala nacional e internacional competitivo; como lo ha hecho Nueva York con la marca *I Love New York*, de Milton Glasser. La marca para la ciudad de México es el Ángel de la Independencia, con la canción “Bésame mucho” de Consuelo Velázquez. Esta canción ha sido traducida a más de 40 idiomas, hay alrededor de mil versiones distintas de ella y ha sido interpretada por figuras del espectáculo de talla internacional: Frank Sinatra, The Beatles, Paul Anka, Elvis Presley. Bésame mucho identifica no solo a su autora, sino al país y, por supuesto, a la Ciudad de México.

Esta campaña de favorecer la imagen de la Ciudad de México parece irrisoria; no obstante, para los capitales inmobiliarios representa un potencial de mercado para ofrecer ambiciosos programas de

cosmética urbana (íconos de la globalización) que se aplican con el apoyo de los gobiernos locales y que después se utilizan como imágenes promocionales ante los potenciales inversores o visitantes.

Son justamente estos programas los que generan grandes proyectos urbanos y representan el instrumento básico para la venta de cada ciudad, ante los posibles inversores inmobiliarios. Basta tan solo con mirar que día a día va incorporándose (suelo urbanizable) a la gran metrópoli, y recorrer sus calles para ser testigos de las múltiples e inacabables obras de regeneración, refuncionalización, revitalización y gentrificación de los espacios urbanos. Parecería que detrás de todas estas transformaciones experimentadas por la metrópoli hay algo que se mueve vigorosamente en nuestro imaginario: la ciudad global, la megaciudad y la ciudad de los contrastes, que incorpora procesos, no del todo apreciables a nuestra comprensión intuitiva.

De acuerdo con la caracterización de lo que puede abarcar integralmente la gentrificación, sirva de ejemplo, que la gentrificación, se ha extendido más allá de las fronteras de lo propiamente urbano y abarca su divulgación en las propias redes sociales que ubican la importancia de hablar de dicho tema, integrando aspectos económicos y culturales desde una perspectiva territorial global (la gentrificación se ha convertido en un *mainstream* banalizado). Incluso, hay composiciones musicales que hacen referencia al tema, como el del Cantante Bad Bunny (Puerto Riqueño) que con su canción titulada “El apagón” que trata el tipo de gentrificaciones que se llevan a cabo por empresas inmobiliarias y que en contubernio con el mismo gobierno de Puerto Rico se despoja y despropia a los propietarios del lugar para afianzar la turistificación ([https://www.youtube.com/watch?v=1TCX\\_Aqzoo4](https://www.youtube.com/watch?v=1TCX_Aqzoo4)).

Habría que mencionar, también una serie de documentales que hablan por ejemplo de la alianza del gobierno capitalino de la Ciudad de México con la plataforma de Airbnb que permite extender el concepto de gentrificación a un proceso intrínseco de despojo y/o desposesión. Precisamente en el proceso de gentrificación aplicado, conlleva a que la vivienda se le visualice como un activo financiero que no sólo genera crecimiento exponencial de sobreprecios de alquiler, sino que también, transforma cambios de gran calado, en estilos de vidas en determinados barrios que se prestan a albergar a un tipo de turismo que pueda pagar alquileres que cumplan con atractivos singulares; cómo son la Narvarte, Condesa, Roma etc..) al centro de la Ciudad de México (CDMX) con la empresa Airbnb<sup>26</sup> ([https://twitter.com/rojo\\_neon/status/1585331880131702784/photo/1](https://twitter.com/rojo_neon/status/1585331880131702784/photo/1)). La anunciada alianza entre la Ciudad de México y Airbnb es un calculado ejercicio de lobbying que minará los esfuerzos por regular la plataforma y detener la destrucción del tejido urbano (Cebey, 2022).

Esta “alianza con Airbnb más que cumplir con la promesa de lograr la reactivación económica y lograr la inclusión comunitaria, debe ser vista, como un ejercicio de lobbying político que tenderá a dañar más el tejido urbano, a través de una turistificación que traerá como consecuencia un encarecimiento de servicios, desplazamiento de residentes, gentrificación, acaparación inmobiliaria, crisis de vivienda y un recrudescimiento de la desigualdad social.

Algo semejante ocurre pero desde del lado del enriquecimiento ilícito y fomento de corrupción inmobiliaria en el Distrito Federal (DF), esta corrupción inmobiliaria es producto de arreglos entre funcionarios del Distrito Federal y las agencias inmobiliarias muchas de ellas de capital ilícito (Cárteles del crimen organizado -funcionarios y ex funcionarios de la alcaldía Benito Juárez, establecieron una organización destinada a autorizar obras y edificaciones fuera de la ley a cambio de cuantiosos recursos

<sup>26</sup> «Se promociona a la CDMX a través de la UNESCO y Airbnb como un destino para el turismo creativo y a los “nómadas o trabajadores digitales”. Esta alianza busca que el turismo se amplíe más allá de los corredores turísticos tradicionales en la ciudad, distribuir la derrama económica y conectarlo a los “anfitriones” con los nómadas digitales. En la capital de México ocurre un nuevo tipo de desplazamiento forzado silencioso. Mientras que en otras ciudades de México y Latinoamérica las personas se ven obligadas a dejar sus viviendas por los efectos de la inseguridad y la violencia, en Ciudad de México son las fuerzas del mercado y los intereses corporativos los que obligan a buscar un nuevo lugar donde vivir. El modelo de alquiler de plataformas como Airbnb, que promete altas ganancias para los propietarios de inmuebles, está provocando el desalojo y la expulsión de personas que viven rentando en la metrópoli El Gobierno de la ciudad, encabezado por la gobernadora Claudia Sheinbaum ha abierto las puertas al explosivo negocio del alquiler para turistas La combinación de globalización económico-financiera y desregulación de los mercados ha generado un proceso creciente de financiarización de un bien que es un derecho» (Cabré, 2019: sp).

económicos o incluso de inmuebles-). Las operaciones fraudulentas operaban a través de sobornos a los funcionarios de gobiernos para que las inmobiliarias; construyeran, comercializaran o arrendaran bienes e inmuebles con permisos otorgados por los funcionarios del ayuntamiento del DF (<https://youtu.be/fOVHZAfgLyg> y <https://www.youtube.com/watch?v=Zn3XuoJZgkM>).

El *modus operandi* del “Cártel Inmobiliario” de la CDMX (Ciudad de México) con la intrincada red de corrupción entre funcionarios y constructoras), implicaba que servidores públicos establecieron un sistema de intercambio de favores por medio de colusiones ilegales (puertas giratorias) con constructoras y desarrollos inmobiliarios, empresas fachada y otorgamiento de autorizaciones y licencias e incluso extorsiones a empresarios dentro de la demarcación para justificar a las inmobiliarias que levantasen edificaciones de manera desmedida, principalmente, en alcaldías como Benito Juárez, Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Álvaro Obregón y Cuajimalpa (Santa Fe), sin importar el uso de suelo y mucho menos, la calidad en los materiales (Ramírez, 2022). La proliferación de enormes edificios (al amparo del cartel inmobiliario y de funcionarios corruptos) trajo serios problemas para las zonas: falta de agua por acuíferos sobreexplotados, caos vial a toda hora, tala desmedida de árboles y falta de servicios. Pero la magnitud del problema quedó dolorosamente expuesta tras el sismo de magnitud 7.1 ocurrido el 19 de septiembre de 2017. Ese día, la Ciudad de México sufrió una de las tragedias más grandes de su historia: 228 personas perdieron la vida en la capital del país, luego de que se cayeran 38 inmuebles, muchos de ellos prácticamente nuevos y cientos de edificaciones más resultaron dañadas.

## 5. CONCLUSIONES

Como se ha reflexionado, existe una relación estrecha entre el interés de los Estados Federales y locales, en contubernio con los intereses de los agentes inmobiliarios (agencias de servicio, hipotecarias, constructoras, consultoras, etcétera), en viabilizar proyectos urbanos muy necesarios para la propia dinámica urbana de cualquier ciudad, pero con costos sociales muy graves para el que fue despojado de su lugar de origen.

También sirve a estos proyectos urbanos la justificación de obras que posibiliten propósitos políticos de fachada arquitectónica que le otorguen imagen de modernización a cualquier ciudad; sin embargo, la imagen de *marketing* urbano consiste en socializar pérdidas y privatizar ganancias a partir del aumento del valor del suelo con la llamada regeneración urbana (*gentrificación*). Si bien la regeneración o la renovación urbana son deseables, la característica singular de una ejecución inmobiliaria es que se aplica con un sesgo de apropiación privada excluyente y generador de pobreza.

Respecto del concepto de gentrificación y su aplicación, éste muestra un carácter dual: para muchos tiene una faceta positiva, ya que mejora el entorno (negocios, comercios, cafeterías, restaurantes, galerías, etcétera); no obstante, también hay que mostrar su lado negativo: se expulsa a sus habitantes originarios, ya que no pudieron o no los dejaron encontrar una forma de hacer escuchar su derecho a la vivienda (anulación del derecho a la ciudad). Otros, por fortuna, han encontrado formas asociativas a través de organizaciones populares de vivienda en defensa de su hogar, que luchan por no ser desalojados por los capitales inmobiliarios y el Estado, pues ambos procuran lograr por todos medios legales o no legales, despojarlos de su forma de vida, económica, cultural y social.

Como epílogo se puede sostener que imposible detener la voracidad de los desarrolladores inmobiliarios en todos los frentes, incluso en la invasión de tierras, sumada al despojo de zonas de reserva natural, lo que muestra el daño irreversible que ocasionan proyectos inmobiliarios que atentan contra el medio ambiente y violentan el uso de suelo, alterando las condiciones naturales *in situ*. Hay proyectos inmobiliarios (megaconstrucciones) que azolvan el suelo, contaminan los mantos freáticos,

vierten residuos sólidos e incluso talan árboles y acaban con la vegetación en la zona; el objetivo es edificar proyectos inmobiliarios que a corto o mediano plazo muestren efectos inalterables en el medio ambiente (depredación urbana). Esta breve descripción, sobre el tipo e inmobiliarias que proyectan sus edificaciones a todas luces insustentables; a estas se les podría ubicar perfectamente con el sector neoextractivista, que es un modelo impuesto por los gobiernos nacionales a través de intereses económicos ligados a los negocios de las empresas inmobiliarias.

Cabe subrayar que por falta de espacio y tiempo no se alcanzó a analizar relativamente, el proceso de gentrificación que es indisoluble al desplazamiento poblacional y que consiste en un proceso de transformación urbana en el que la población original de un sector o barrio deteriorado se renueva.

## REFERENCIAS

- ArchDaily. (2015). Video: *ficción inmobiliaria* (o 16 películas cruzadas por conflictos urbanos). <http://www.archdaily.mx/mx/760479/video-ficcion-inmobiliaria-o-16-peliculas-cruzadas-por-conflictos-urbanos>
- Blanco, J. (28/06/2022). La amenaza monetaria. *La Jornada*.  
<https://www.jornada.com.mx/2022/06/28/opinion/018a1pol>.
- Cabré, E. (29/07/2019) Regular o no regular los alquileres, ¿Es esta la cuestión? *El País*.  
[https://elpais.com/elpais/2019/07/29/seres\\_urbanos/1564387819\\_968300.html](https://elpais.com/elpais/2019/07/29/seres_urbanos/1564387819_968300.html)
- Capel, H. (2013). Morfología de las ciudades. *Agentes urbanos y mercado inmobiliario*. (Vol. III, n62). Ediciones Serbal, colección La Estrella Polar.
- Carrion, F. y Dammert, M. (2019). El derecho a la ciudad: una aproximación en F. Carrion y M. Dammert (Eds.), *Derecho a la ciudad: una evocación de las transformaciones urbanas en América Latina* (pp. 9-24). IFEA, Clacso, Flacso – Ecuador.  
<https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/58088.pdf>, 2019.
- Cebey, G. (8/11/2022). Tu casa era mi casa: Airbnb en la Ciudad de México. *Letras libres*.  
[https://letraslibres.com/cultura/georgina-cebey-ciudad-mexicoalianzaairbnb/?fbclid=IwAR334blvYIAe4nLzZQ0V2kEF6bUI\\_J93AgcmvWEi3TtqsKVuj6lu9KqnylE](https://letraslibres.com/cultura/georgina-cebey-ciudad-mexicoalianzaairbnb/?fbclid=IwAR334blvYIAe4nLzZQ0V2kEF6bUI_J93AgcmvWEi3TtqsKVuj6lu9KqnylE).
- Cushman and Wakefiel Real Estate (2012). *Winning in Growth cities 2012*. <http://www.cushwake.com>
- Delgadillo, V. (2013). Hábitat, centralidad y patrimonio en la Ciudad de México, en R. Coulomb, M. Esquivel y G. Ponce, (Coord.), *Hábitat y centralidad en México: un desafío sustentable* (p. 179-220). CESOP - Cámara de Diputados, lxi Legislatura.
- Harvey, D. (2004). *El nuevo imperialismo*, Akal.
- Harvey, D. (2007). *Espacios del capital*. Akal.
- Harvey, D. (2014). *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*. Editorial IAEN.  
<http://www.cpalsocial.org/documentos/73>.
- Jaramillo, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Universidad de Los Andes.  
[http://www.institutodeestudio-urbanos.info//dmdocuments/cendocieu/Especializacion\\_Mercados/Documents\\_Cursos/Estado\\_Mercado\\_Suelo-Jaramillo\\_Samuel-2009](http://www.institutodeestudio-urbanos.info//dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documents_Cursos/Estado_Mercado_Suelo-Jaramillo_Samuel-2009)
- Jessop, R. (2008). *El futuro del Estado capitalista*. Catarata.

- Kaufmann, D. y Hellman, J. (2001). Confronting the Challenge of the State Capture in Transition. *Economies, Finance and Development*, 38(3), 31-35.
- Fernández, C. y García, E. (5-10/5/2014). *Urbanismo inmobiliario, la especulación como forma hegemónica de hacer ciudad* [Comunicación]. XIII Coloquio Internacional de Geocrítica: El control del espacio y los espacios de control, Universidad de Barcelona, España. <http://www.ub.edu/geocrit/coloquio2014/Eva%20Garcia%20Perez>.
- Gómez, L. (24/06/2006) Acusan vecinos a Slim y Arango de acaparar inmuebles en el Centro. *La Jornada*. <http://www.jornada.unam.mx/2006/05/24/index.php?section=capital&article=045n1cap,2006>
- GRUPO CARSO (2013). *Revitalización del Centro Histórico*. [http://www.carso.com.mx/ES/Paginas/grupo\\_carso.aspx](http://www.carso.com.mx/ES/Paginas/grupo_carso.aspx), 2013.
- Lefebvre, H. (1974). *La production de l'espace*. Anthropos.
- Lefebvre, H. (1978). *El derecho a la ciudad*. Lito-Fisan. Jaime Piquet 7 .  
file:///C:/Users/vaio/Downloads/EI%20derecho%20a%20la%20ciudad.pdf
- Lefebvre, H. (2015). La burguesía y el espacio en C.A. De Mattos y F. Link (Eds.), *Lefebvre revisitado: capitalismo, vida cotidiana y el derecho a la ciudad* (pp. 19-33). RIL editores - Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC. <https://estudiosurbanos.uc.cl/wp-content/uploads/2020/01/9789560102256-De-Mattos-y-Link-2015-Lefebvre-revisitado.pdf>.
- Left Hand Rotation. (2012 y 2017). *Gentrificación no es un nombre de señora*. Museo de los desplazados. [http://www.lefthandrotation.com/museodesplazados/publicaciones/Ext08\\_gentrificacion](http://www.lefthandrotation.com/museodesplazados/publicaciones/Ext08_gentrificacion)
- Lima, S. (26-30/5/2008). *Y, sin embargo, se gentrifica. Análisis en torno al problema de la gentrificación de la ciudad de México* [Comunicación]. X Coloquio Internacional de Geocrítica, Barcelona, Universidad de Barcelona, España. <http://www.ub.edu/geocrit/xcol/200.htm>
- Linares, J. (2011). *Reconfiguración cultural en el Centro histórico de la Ciudad de México* [tesis de doctorado en Ciencias Antropológicas, uam-i]. [www.academia.edu/3531403/Reconfiguraci%C3%B3n\\_Cultural\\_en\\_el\\_Centro\\_Hist%C3%B3rico\\_de\\_la\\_Ciudad\\_de\\_M%C3%A9xico](http://www.academia.edu/3531403/Reconfiguraci%C3%B3n_Cultural_en_el_Centro_Hist%C3%B3rico_de_la_Ciudad_de_M%C3%A9xico)
- López, E. (2015). Suelo urbano y segregación residencial: hacia una agenda de integración social para las zonas centrales metropolitanas chilenas. *Ciudades*, 18 (1), 197-213. <http://www3.uva.es/iuu/CIUDADES/Ciudades%2018/Ciudades%2018%20197-213LOPEZ%20MORALES>
- Mattos, C.A. D. (2015). Lefebvre, producción del espacio, revolución urbana y urbanización planetaria en C.A. D. Mattos y F. Link *Lefebvre revisitado: capitalismo, vida cotidiana y el derecho a la ciudad* (pp.37-56). RIL editores - Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC. <https://estudiosurbanos.uc.cl/wp-content/uploads/2020/01/9789560102256-De-Mattos-y-Link-2015-Lefebvre-revisitado.pdf>
- Mattos, C.A. D. (2016). Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana, *Sociologías*, 18(42), 24-52. <http://www.seer.ufrgs.br/index.php/sociologias/article/viewFile/62169/38345>.
- Mattos, C. A. D. (2019). En una encrucijada frente a los impactos críticos del crecimiento urbano bajo la financiarización en F. Carrión y M. Dammert (Eds.), *Derecho a la ciudad: una evocación de las transformaciones urbanas en América Latina* (pp.321-358). IFEA, Clacso, Flacso – Ecuador. <https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/58088.pdf>

- Méndez, R. (2020). *La teleraña financiera. Una geografía de la financiarización y su crisis*. RIL editores. [https://estudiosurbanos.uc.cl/wp-content/uploads/2020/01/9789560105820\\_M%C3%A9ndez-2018-La-telara%C3%B1a-financiera.pdf](https://estudiosurbanos.uc.cl/wp-content/uploads/2020/01/9789560105820_M%C3%A9ndez-2018-La-telara%C3%B1a-financiera.pdf)
- Miliband, R. (1978). *Marxismo y política*. Siglo XXI.
- Moreda, C. (1992). *Características de la especulación en el nuevo catecismo*, Asociación de editores del catecismo. <http://200.16.86.50/digital/658/revistas/vsi/moredadelecea12-12.pdf>
- Olivera P. (2013). Neoliberalismo y gentrificación en ciudades norteamericanas. La ciudad de México en P. Olivera (Coord.), *Polarización social en la ciudad contemporánea. El reescalamiento de los espacios neoliberales* (pp.79-120). UNAM.
- Olivera, P. (2014). Neoliberalismo en la ciudad de México: polarización y gentrificación en R. Hidalgo y M. Janoscka (Coord.), *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid* (Serie Geolibros, 19, pp.151-178). Pontificia Universidad Católica de Chile. <http://contested-cities.net/blog/la-ciudad-neoliberal/>
- Paquetes, V. y Yescas, M. (2009). Producción masiva de vivienda en Ciudad de México: Dos políticas en debate. *Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos*, (3), 15-26. <http://www.redalyc.org/pdf/1151/115112536002.pdf>
- Polanyi, K. (2004). *La gran transformación. Los orígenes políticos y económicos de nuestro tiempo*. FCE.
- Ramírez, C. (12/8/2022). *El "Cártel Inmobiliario" de la CDMX: la intrincada red de corrupción entre funcionarios y constructoras*. Infobae. <https://www.infobae.com/america/mexico/2022/08/12/el-cartel-inmobiliario-de-la-cdmx-la-intrincada-red-de-corrupcion-entre-funcionarios-y-constructoras/>
- REAL ESTATE. Dubai, la meca del desarrollo inmobiliario mundial. Disponible en: <http://www.realestatemarket.com.mx/articulos/infraestructura-y-construccion/11379-dubai-la-meca-del-desarrollo-inmobiliario-mundial>. Redacción revolución (2013), "Crisis hipotecaria alcanza a México, 2015. SP
- Rolnik, R. (2017). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. LOM ediciones. file:///Users/marco/Documents/Kindle.webarchive).
- Ruiz, E. (2022). *Golondrinas: un barrio marginal del tamaño del mundo*. Penguin Random House. <https://gatopardo.com/arte-y-cultura/ecatepec-golondrinas-libro/>
- Salinas, L. (2014). Empresarialismo y transformación urbana. El caso de la ciudad de México. *Revista Andaluza de Ciencias Sociales, Anduli*, 13, 59-74. <file:///C:/Users/vaio/Downloads/Dialnet-EmpresarialismoYTranformacionUrbana 5108533.pdf>.
- Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. Edicol. [http://institutedeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion\\_Mercados/Documentos\\_Cursos/Urbanizacion\\_Capitalsta-Topalov\\_Christian-1979.pdf](http://institutedeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documentos_Cursos/Urbanizacion_Capitalsta-Topalov_Christian-1979.pdf)
- Toledo, V. y Ortiz-Espejel (Comp.) (2014). *México, regiones que caminan hacia la sustentabilidad*. Universidad Iberoamericana de Puebla. <http://www.iberopuebla.mx/i3ma/ebook/regiones/files/assets/common/downloads/publicaton.pdf>.
- Tamayo, S. (Cord.) (2007). *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006*, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, Instituto de Vivienda del Distrito Federal, Universidad Autónoma de la Ciudad de México, Centro de Estudios Sociales y Culturales Antonio de Montesinos.
- Walker, D. (2008). *La gentrificación se mueve al sur global: un análisis del programa de rescate, una política urbana neoliberal en el centro histórico de la ciudad de México*. [Tesis doctorales de la Universidad de Kentucky] [https://uknowledge.uky.edu/gradschool\\_diss/654](https://uknowledge.uky.edu/gradschool_diss/654).

© Copyright: Marco Antonio Merchand Rojas, 2024.  
© Copyright Biblio3W, 2024

Ficha bibliográfica: MERCHAND ROJAS, Marco Antonio. Gentrificación, Estado y agentes urbanos en la ciudad de México. Biblio3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 2023, vol. XXIX, nº 1349 [ISSN: 1138-9796].