

# EL DESAFÍO DE LA CIUDAD CONSOLIDADA



# Ciudad de México: la construcción de la ciudad compacta y la ciudad excluyente. Evidencias desde la colonia Juárez\*

Víctor Delgadillo

Universidad Autónoma de la Ciudad de México, México

Recibido: 22 de junio del 2017 / Aprobado: 10 de septiembre del 2017

doi: 10.26439/lima92018.n004.2259

En este artículo se analizan las transformaciones urbanas y el descontento social en un barrio central de Ciudad de México, producidos por las políticas de desarrollo urbano intensivo que en los últimos 17 años ha llevado a cabo el Gobierno local. La colonia Juárez se encuentra en el epicentro simbólico y geográfico de diversas fuerzas económicas y políticas neoliberales que disputan a sus habitantes, desigualmente, las áreas urbanas centrales. Las políticas públicas han facilitado la emergencia de un gran *boom* inmobiliario diferenciado; este genera una excluyente oferta habitacional y de servicios para la población residente de bajos y medianos ingresos a través de la construcción de megatorres, a la vez promueve la rehabilitación de edificios para consumidores de mayores ingresos. Aquí, la ciudad compacta, a menudo, se traduce en el despojo a la población de su barrio y la destrucción del patrimonio histórico.

ciudad compacta, ciudad neoliberal, colonia Juárez, Ciudad de México, exclusión social

## Mexico City: the construction of the compact city and the excluding city. Evidence from colonia Juarez

*This article analyzes the urban transformations and social discontent in a central neighborhood of Mexico City, as a result of intensive urban development policies that the local government has developed over the last 17 years. Colonia Juarez is located in the symbolic and geographic epicenter of several neoliberal economic and political forces, which unequally impact the inhabitants of the central urban areas. Public policies have facilitated the emergence of a large differential real estate boom, which produces an excluding housing and service offer for the low- and medium-income resident population through the construction of mega buildings, while promoting the rehabilitation of existing buildings for higher-income consumers. Here, the compact city often translates into the population's deprivation of their neighborhood and the destruction of the historical heritage.*

compact city, neoliberal city, colonia Juárez, Mexico City, social exclusion

---

\* Este artículo es producto de una investigación financiada por la Universidad Autónoma de la Ciudad de México: "La nueva agenda urbana internacional y las políticas urbanas actuales de la Ciudad de México" (UACM - folio 059).

## INTRODUCCIÓN

Desde el 2000, el Gobierno de la Ciudad de México (antes Distrito Federal)<sup>1</sup> ha impulsado políticas de desarrollo urbano intensivo que, con distintos nombres y énfasis, han promovido muchas inversiones privadas en selectos barrios consolidados, y han encarecido sustancialmente el suelo y la vivienda. Tales políticas, legitimadas con los discursos de la competitividad y la sustentabilidad medioambiental, han conducido a la consolidación de (partes de) una ciudad *compacta* cada vez más cara, excluyente y fragmentada. También, a la emergencia de diversas protestas sociales contra los (mega) proyectos inmobiliarios.

En este artículo se analizan las políticas públicas de desarrollo urbano centrípeto y las inversiones privadas impulsadas por los últimos Gobiernos locales; también, las transformaciones del espacio construido y el malestar social que estas acciones públicas y privadas han producido en un barrio central: la colonia Juárez. Este barrio se encuentra en el epicentro simbólico y geográfico de diversas fuerzas económicas, políticas y sociales que asimétricamente se disputan las áreas urbanas centrales. Las políticas públicas han facilitado un *boom* inmobiliario diferenciado, que produce una excluyente oferta habitacional de lujo y de servicios *gourmet* en edificios remozados o nuevos más altos y más caros, destinados a población de mayores ingresos. Estas inversiones no solo despojan a la población de su barrio, sino que a menudo destruyen el patrimonio histórico, porque impiden mayores ganancias. También se analiza la emergencia de una resistencia social que ha desplegado diversas e innovadoras estrategias para impedir un megaproyecto y defender su barrio.

La base teórica del artículo es la *ciudad neoliberal*, concepto político mucho más útil para entender las transformaciones urbanas recientes ancladas en la economía global que el obsoleto concepto de *ciudad global*. La investigación se ha realizado con métodos cuantitativos y cualitativos: análisis

---

1 La Ciudad de México, a pesar de ser la capital del país, apenas desde 1994 elige democráticamente a sus legisladores locales: desde 1997 al jefe de Gobierno, y desde el 2000 a los jefes delegacionales.

de estadísticas y documentos oficiales, uso de un sistema de información geográfico, recorridos de campo y entrevistas a los residentes. Los cambios físicos han sido analizados a partir de la comparación de un registro de inmuebles del 2008 con otro levantamiento realizado en el 2017.

### CIUDAD NEOLIBERAL

En los últimos 15 años varios autores comenzaron a cuestionar el hegemónico concepto de *ciudad global* y a reemplazarlo por el de *ciudad neoliberal*. El primero es un término que aparenta ser neutro y despolitizado, pero esconde la lógica global de acumulación del capitalismo actual. Recientemente, varios latinoamericanos han incorporado la teoría de la ciudad neoliberal (Hackworth, 2007) a sus investigaciones (Delgadillo, 2016b; Hidalgo y Janoschka, 2014; Rodríguez, 2009).

Bajo el paradigma de ciudad global, los investigadores estudiaban los flujos económicos para analizar qué tan globales eran las ciudades, y los gobernantes se enganchaban con la promoción de la competitividad económica. Robinson (2006) y Roy (2013) se quejaron de que bajo este concepto se omitía el estudio de las actividades económicas (in)formales, que estaban globalmente desconectadas.

Para De Mattos (Delgadillo, 2016a), una característica del desarrollo capitalista neoliberal es la financierización de la economía, que reproduce más capital en los mercados bursátiles que a través de la producción de mercancías materiales. Una parte de esos capitales ha encontrado en la inversión inmobiliaria en diversas ciudades una forma altamente fructífera de producir colosales ganancias. Se trata de inversiones inmobiliarias que no están hechas para satisfacer las necesidades locales; además, profundizan las desigualdades territoriales y encarecen el suelo. Esto justamente se propone develar la teoría de la ciudad neoliberal: la ciudad, un producto social e histórico, ha sido tomada por inversionistas y gobiernos proempresarialistas (Harvey, 1989), que conciben la ciudad como una máquina para producir negocios.

La ciudad neoliberal en México se caracteriza por varios rasgos (Delgadillo, 2016b): la ciudad y los servicios urbanos son concebidos como negocios, el

gobierno proempresarialista promueve los negocios privados a nombre de la competitividad, la polarización socioeconómica se expresa en un urbanismo insular que profundiza la histórica segregación socioespacial, selectas áreas urbanas centrales se tornan en territorios interesantes para la inversión inmobiliaria, el Gobierno desregula las normas urbanas para incrementar la captura de rentas urbanas, las políticas sociales se focalizan; en las periferias distantes se construyen centenas de miles de viviendas de dimensiones miserables que permiten un lucrativo negocio a unas cuantas empresas, y se multiplican los megaproyectos edilicios. Como resultado, se encarece la ciudad y los pobres son empujados a las periferias urbanas, donde ellos pueden comprar una vivienda o un terreno (in)formal baratos. Así, se incrementan los procesos de gentrificación. La pregunta más general que guía nuestra investigación es la siguiente: ¿a quiénes benefician las políticas urbanas del Gobierno de izquierda<sup>2</sup>, que a nombre del desarrollo sustentable y la competitividad urbana selectivamente densifican y modernizan la Ciudad de México?

#### COMPACTIBILIDAD URBANA

La emergente preocupación por el cambio climático implicó que la legislación sobre el desarrollo urbano en la Ciudad de México estableciera en 1992 una zonificación primaria que dividía un suelo urbano de otro suelo de conservación ecológico, el cual de ninguna manera se debería urbanizar por prestar servicios ambientales. Este marco jurídico se transformó en políticas públicas hasta el 2000. Desde entonces, los diferentes Gobiernos locales han impulsado ininterrumpidamente una política de desarrollo urbano intensivo con distintos nombres, énfasis e instrumentos urbanísticos, que se ha propuesto repoblar y densificar las zonas urbanas centrales, y evitar (sin éxito) la expansión urbana sobre suelo de conservación ecológico.

En el 2012, el Gobierno federal también comenzó a promover políticas de desarrollo urbano compacto, después de 12 años de efectuar una política

---

2 Es necesario destacar que el Gobierno local se autodenomina de "izquierda" porque supuestamente ese espectro político defiende la ciudad pública, y no la ciudad de los negocios ni la ciudad privatizada.

habitacional y de desarrollo urbano expansivo, a través de la construcción de millones de viviendas de dimensiones miserables en las periferias (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, 2014).

Las políticas urbanas que los Gobiernos local y nacional impulsan en México están en estrecha sincronía con las políticas urbanas que promueven diversos organismos internacionales. La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (2015) ha propuesto *remover* todas las barreras que impiden *liberar el potencial de las zonas urbanas* para facilitar un uso intensivo del suelo y grandes inversiones en las ciudades, y con ello aumentar la productividad y la competitividad global. Así, se deben formar asociaciones público-privadas y reformar las normas urbanas, el sistema de vivienda y la gobernanza urbana para hacer que las ciudades sean más atractivas para las empresas. La Nueva Agenda Urbana, consignada en la III Cumbre de la Organización de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y las Ciudades Sustentables, Hábitat III, realizada en el 2016, propone ayudar a eliminar la pobreza y reducir las inequidades socioespaciales a partir de una reorientación en la forma de planear, financiar, desarrollar, gobernar y administrar las ciudades. Se promueve un modelo de desarrollo urbano sostenible y compacto que evite la expansión urbana y privilegie el crecimiento sobre la ciudad existente (Organización de las Naciones Unidas, 2017).

## DESARROLLO URBANO INTENSIVO EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Al finalizar el siglo xx, la Ciudad de México padeció fuertes procesos de despoblamiento y terciarización de sus áreas urbanas centrales, así como de expansión periférica en suelo de conservación ecológico y en la conurbación formada por los vecinos municipios de la zona metropolitana. En el 2000, ocho delegaciones presentaron distintos grados de despoblamiento, particularmente las cuatro centrales (conocidas como la *ciudad central*), que contaban con 1,2 millones de habitantes menos que en 1970 (Delgadillo, 2011). En este escenario, el Gobierno local inició una ambiciosa política de desarrollo urbano intensivo con el propósito de revertir el vaciamiento de las áreas urbanas centrales y evitar la expansión urbana periférica.

En el gobierno de Andrés Manuel López Obrador (2000–2006) se impulsó una política de desarrollo urbano restrictivo, conocida como el *bando 2*<sup>3</sup>, en la que se prohibió la construcción de conjuntos de viviendas en nueve delegaciones, y únicamente esto se permitió en la ciudad central. El eje conductor de esta política fue la vivienda. López Obrador se propuso realizar 200 000 acciones de vivienda (construcción de viviendas nuevas; mejoramiento, ampliación y rehabilitación de viviendas existentes) en su sexenio, fundamentalmente para *gente humilde*, para lo cual se ofrecieron incentivos fiscales y administrativos. Al finalizar su gobierno, se habían efectuado unas 165 000 obras de mejoramiento habitacional en las delegaciones periféricas y 33 497 viviendas nuevas en la ciudad central, fundamentalmente para clases medias (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2006).

En el gobierno de Marcelo Ebrard (2006–2012) se continuó con esa política bajo el nombre de *desarrollo urbano competitivo, equitativo y sustentable*, pero eliminó las restricciones impuestas por el bando 2, para permitir la construcción en toda la ciudad. Sin embargo, solo algunas áreas centrales se beneficiaron con una política de modernización selectiva para atraer inversiones privadas. En el 2010 se modificó la Ley de Desarrollo Urbano para otorgar atribuciones casi discrecionales al Gobierno central y hacer posible cambios en las normas de usos del suelo e intensidad constructiva en favor de inversionistas privados.

En el gobierno de Miguel Ángel Mancera (2012–2018) se continúa con la política proempresarialista de su antecesor; y, bajo el nombre de *ciudad compacta, dinámica, policéntrica y equitativa*, se incentivan la *redensificación* y la verticalización de selectas partes de la ciudad (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2013). Asimismo, se promueve la ejecución de nuevos megaproyectos público-privados en los que el Gobierno aporta suelo e infraestructura; y los inversionistas, el financiamiento, a cambio de aprovechar las infraestructuras que construyen. Supuestamente, el beneficio es para la ciudad, *necesitada de esas obras* que el Gobierno no puede financiar. En mayo del 2017, Mancera presumió que en la capital mexicana la industria de la construcción había crecido en aproximadamente 27 %, gracias a la alianza

---

3 Un bando es un instrumento del Gobierno a través del cual se informa sobre las políticas públicas.

con el sector privado. Por ello, dijo que era un *grave error* poner obstáculos a las inversiones porque *la ciudad necesita obra* (Cruz y Gómez, 2017). En este sentido, Márquez (2017) demostró que *el frenético ritmo de construcción* en la ciudad continuaba, a pesar de la devaluación del peso mexicano y el incremento de varios insumos que la hacían posible: la capital concentraba el 25 % de la construcción del país.

El desarrollo urbano intensivo durante 17 años ha conducido a encarecer el suelo y la vivienda en la Ciudad de México, lo que dificulta cada vez más la permanencia de la población de bajos ingresos y conlleva al surgimiento de múltiples protestas sociales, pues muchas de las nuevas construcciones no respetan las normas urbanísticas. Así, Gómez (2015) señaló que las “rentas caras expulsaron a 1,7 millones de personas a la periferia en 30 años” mientras la Cámara Nacional de la Vivienda informó que la capital mexicana era una urbe elitista donde solo se construía vivienda para altos estratos socioeconómicos, por los costos del suelo (Cruz, 2015). Cada vez más población de la Ciudad de México emigra al vecino estado de México, donde el suelo y la vivienda son más baratos. Según el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi, 2010), entre 2005 y 2010 unas 127 000 personas de la capital mexicana cambiaron su residencia al estado de México.

#### LA DISPUTA POR LA COLONIA JUÁREZ

La colonia<sup>4</sup> Juárez es producto de la incipiente expansión urbana, dispersa y fragmentada que esta ciudad experimentó al finalizar el siglo XIX. El desarrollo urbano decimonónico es una huella de origen que se repite en el transcurso de la historia: la ciudad se expande, de acuerdo con intereses inmobiliarios, en partes fragmentadas y dispersas sin un proyecto conjunto. Juárez es la unión de varias colonias que surgieron en diferentes momentos y con distintos intereses, lógicas y trazas. El triángulo norte fue parte de la colonia de los Arquitectos; dos hileras de manzanas en el oriente fueron parte de la colonia Bucareli; y el resto de ellas conformaron las colonias Del Paseo

---

4 Una colonia es una urbanización de tierras separadas de la ciudad. El barrio es una subdivisión de la ciudad.

o de La Teja. En la figura 1, mapa fechado en 1881, la colonia de La Teja, abarca lo que ahora son las colonias Cuauhtémoc y Juárez, al norte y sur del Paseo de la Reforma.



Figura 1  
 Colonia de La Teja en 1881  
 Fuente: archivo del autor

En las nuevas colonias se levantaron construcciones con una arquitectura moderna, opuesta a la arquitectura colonial de patio, que ubicaba la vivienda en el centro del predio y la rodeaba de jardines. El lenguaje arquitectónico era europeo y ecléctico; pero en la década de 1920 se introdujeron lenguajes neocoloniales, art déco y posteriormente racionalistas y funcionalistas. Contrario a lo que generalmente se afirma, desde su origen la Juárez fue una colonia diversa en términos de población y vivienda: la clase burguesa construyó mansiones y palacios en las cercanías del Paseo de la Reforma, pero en el suroriente se levantaron edificios de departamentos y casas modestas para clases medias y para empleados (Segurajáuregui, 2016). En las figuras 2, 3 y 4, se muestran ejemplos de estas arquitecturas.



Figura 2  
Palacio construido en 1904  
Fotografía: Víctor Delgadillo



Figura 3  
Conjunto habitacional de 1913  
Fotografía: Víctor Delgadillo



Figura 4  
Edificio de departamentos construido hacia 1918  
Fotografía: Víctor Delgadillo

Con la expansión urbana y la creación de otras colonias burguesas, las clases altas se mudaron y los inmuebles cambiaron de uso y usuarios, o fueron sustituidos completamente. Un gran cambio en la colonia se debió a la creación hacia 1950 de la Zona Rosa, un distrito turístico y comercial que limita con Paseo de la Reforma y la avenida Chapultepec, las calles Florencia e Insurgentes. Ahí se promovió la instalación de hoteles, galerías

de arte, boutiques, tiendas de artesanías, bares, restaurantes, cafés y centros de entretenimiento con horarios diurnos y nocturnos. Este cambio implicó la sustitución de las viejas casonas por edificios con mayores alturas. Las políticas públicas recientes han intentado revitalizar esta zona y la han posicionado otra vez como un lugar atractivo y tolerante para el movimiento LGTBI.

Los sismos de 1985 afectaron la Juárez. Un indicador de la destrucción causada por los terremotos fueron los 81 inmuebles expropiados por decreto presidencial el 11 de octubre de 1985 para reconstruir viviendas para la población damnificada (Departamento del Distrito Federal, 1985). Sin embargo, en un segundo y definitivo decreto de expropiación de inmuebles los predios de las colonias de clase media, como la Juárez, fueron omitidos argumentando errores derivados de la prisa causada por la catástrofe (Delgadillo, 2011). Más allá de los inmuebles que colapsaron, el éxodo de la población implicó un nuevo cambio. Esta vez nuevos pobladores de menos ingresos paulatinamente arribaron al barrio.

## DIVERSIDAD FUNCIONAL

La colonia Juárez presenta áreas especializadas con funciones homogéneas (figura 5): la Zona Rosa, que es un distrito turístico y de entretenimiento, es el sector más terciarizado y despoblado; ahí se desarrolla una intensa actividad diurna y nocturna. El triángulo norte es una zona que es objeto de *destrucción creativa*, donde edificios de hasta 15 pisos han sido recientemente derruidos para construir torres de más de 40 pisos. La parte suroeste es un sector de casas unifamiliares de clase media, algunas de ellas transformadas en oficinas. La parte sureste es la zona más poblada y diversa en términos de vivienda, usos del suelo y población residente. Es el sector más disputado entre inversionistas y usuarios de mayores ingresos versus los antiguos moradores, así como entre nuevos y tradicionales comercios y servicios. Es el epicentro de la protesta vecinal.



Figura 5  
División funcional y edificios catalogados de patrimonio  
Elaboración propia

La colonia Juárez presentó un crecimiento de 775 personas y 2368 viviendas entre el 2000 y 2010, según Inegi (2000 y 2010). Las áreas geoestadísticas básicas (AGEB) menos habitadas en el 2000 colindaban con el Paseo de la Reforma, seguidas por la Zona Rosa y el sector de casas unifamiliares; mientras que las AGEB más habitadas se ubican al sureste de la colonia (tabla 1 y figura 6).

AGEB	2000		2010		Diferencias 2000-2010	
	Población	Vivienda	Población	Vivienda	Población	Vivienda
901500010803	411	143	631	624	220	481
901500010856	3371	1080	3215	1535	-156	455
901500010841	2333	846	2504	1309	171	463
90150001095	1071	405	1165	659	94	254
901500010983	1322	534	1432	822	110	288
901500010945	991	411	1327	838	336	427
Total	9499	3419	10 274	5787	775	2368

Tabla 1. Población y vivienda en la colonia Juárez en el 2000 y 2010  
 Fuente: Inegi, 2000 y 2010  
 Elaboración propia

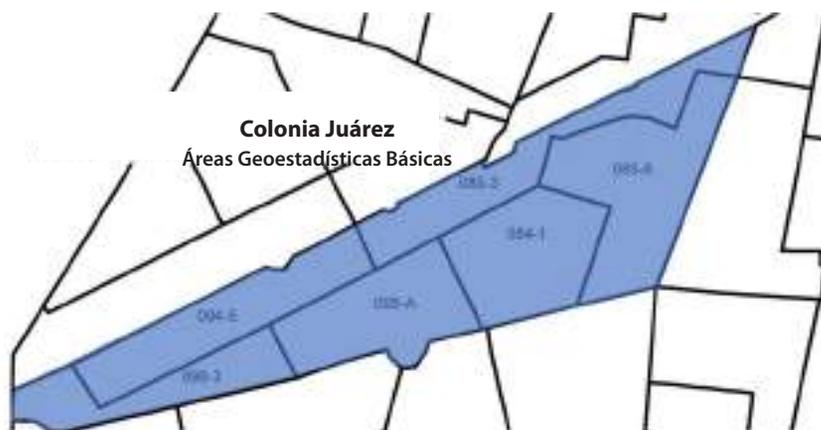


Figura 6  
 Áreas geoestadísticas básicas en colonia Juárez  
 Elaboración propia

### PATRIMONIO EDIFICADO

En la Juárez, una constante histórica ha sido el reemplazo de arquitecturas. Para Segurajáuregui (2016) la destrucción, el abandono y el vandalismo del patrimonio arquitectónico se han acelerado por el desinterés de propietarios y ocupantes, la especulación inmobiliaria y los cambios de usos del suelo: de vivienda a negocios de autopartes, escuelas, bancos, comercios, etcétera.

La colonia Juárez es un Área de Conservación Patrimonial, donde se aplican normas específicas que pretenden preservar la fisonomía urbana y la herencia construida (Jefatura de Gobierno, 2008). El Instituto Nacional de Bellas Artes (2016) ha considerado una lista de 320 inmuebles con valor artístico (figura 5). La mayor parte de este patrimonio fue construido como vivienda. Sin embargo, solo la tercera parte continúa funcionando como tal (20,6 % como vivienda y 15,63 % combina vivienda con comercio). El resto son oficinas (22,5 %), comercios (17,5 %), servicios (9,06 %), centros educativos (6,88 %) y culturales (3,13 %). Además, 5 inmuebles se utilizan como templo y 11 están desocupados.

Catalogar edificios como patrimonio por sus cualidades históricas o artísticas no es garantía de su preservación. Recientemente, hemos identificado la destrucción total o parcial de 11 inmuebles patrimoniales (figura 7).

### TSUNAMI INMOBILIARIO

El Paseo de la Reforma es una avenida que actualmente padece una gran presión inmobiliaria con edificios cada vez más colosales. Los megaproyectos edilicios se afianzaron con la política de los corredores turísticos de López Obrador (Gobierno del Distrito Federal, 2005) y la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (Jefatura de Gobierno, 2008), el cual permite hacer cualquier uso del suelo y construir 40 pisos en Paseo de la Reforma, así como 25 pisos en la Glorieta de Insurgentes (Jefatura de Gobierno, 2008). Márquez (2016) contabilizó 27 torres construidas entre el 2001 y 2015, y determinó que este paseo era el corredor terciario más emblemático de la zona metropolitana. He contabilizado 13 desarrollos



Figura 7  
Demolición parcial en calle Liverpool 64  
Fotografías: Víctor Delgadillo

inmobiliarios de gran altura entre el 2008 y 2017 en la parte de la avenida correspondiente a la colonia Juárez (figura 8).



Figura 8  
Torre Cuarzo en avenida Bucareli  
Fotografía: Víctor Delgadillo

## GENTRIFICACIÓN DEL BARRIO

En un trabajo reciente, Romero (2017) señala que en la colonia Juárez, entre el 2002 y 2013, se llevaron a cabo 29 proyectos de viviendas media, residencial y residencial plus. Sin embargo, en el trabajo de campo realizado en esta investigación —que compara junio del 2008 con junio del 2017—, se ha consignado en la zona más habitada de la Juárez 55 proyectos diversos, como viviendas, comercios y servicios (figura 9), destinados a consumidores de mayores ingresos: remodelación de 25 inmuebles (figura 10), construcción en 21 predios (figura 11), demolición de 9 predios<sup>5</sup>.

**Sección más habitada**  
**Colonia Juárez**  
Acciones físicas 2008-2017

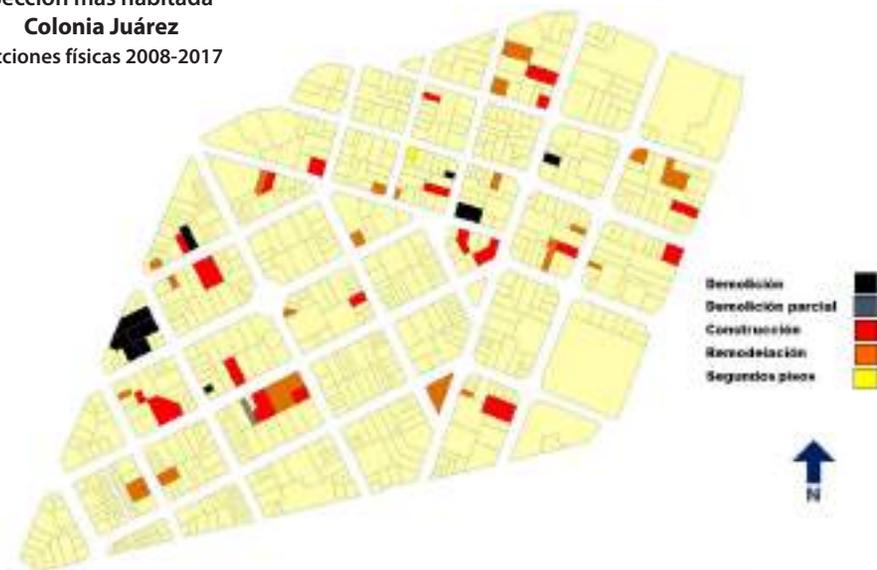


Figura 9  
Proyectos desarrollados en la parte más habitada de la colonia Juárez (2008-2017)  
Elaboración propia

5 En todos los casos se tiene un registro fotográfico de las diferencias en el 2008 con respecto al 2017.



Figura 10  
General Prim 77, de comercio popular a universidad privada  
Fuente: imágenes editadas de Google Street View



Figura 11  
Bucareli 121, de estacionamiento a edificio de departamentos  
Fuente: imágenes editadas de Google Street View

Recientemente, he registrado un incremento en la nueva oferta de servicios y comercios especializados, como restaurantes gourmet, mercado, barberías, bares, tiendas vintage, fondas hípsteres, etcétera (figura 12).



Figura 12  
Clínica veterinaria y bar de ciclistas  
Fotografías: Víctor Delgadillo

Los precios de las nuevas viviendas, servicios y comercios son inasequibles para la mayor parte de la población residente. Los valores del suelo en las delegaciones centrales se triplicaron entre el 2000 y el 2012 (Delgadillo, 2014). En la Juárez se construyen fundamentalmente viviendas tipo residencial y residencial plus con precios de entre 2 millones y 3,6 millones de pesos mexicanos<sup>6</sup>. Además de esta exclusión, en esta parte del barrio se han efectuado desalojos directos como condición para desarrollar proyectos inmobiliarios destinados a otra población, y desplazamientos indirectos a partir del incremento de los montos de alquiler y del impuesto predial.

6 Por los costos del suelo, no se construyen viviendas de interés social ni viviendas de interés popular. Estas se encuentran definidas, según la Ley de Vivienda de la Ciudad de México, por su precio máximo de 407 646 pesos mexicanos y 679 410 pesos mexicanos, respectivamente.

Por medio de la prensa y de entrevistas con residentes del barrio durante mis visitas de campo registré nueve inmuebles cuya población fue desplazada entre el 2013 y el 2017. Algunos desalojos evidenciaron un complejo entramado de actores privados y funcionarios públicos que se valieron de documentación apócrifa para presentarse como propietarios de predios 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:

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

Romero (2017) añade casos en los que la población residente se sentía amenazada con el desplazamiento por causa del incremento abusivo del impuesto predial.

Un intento icónico de desalojo lo constituyó el caso de los indígenas otomíes que ocupan el inmueble de Roma 18. Esta antigua sede del Gobierno Republicano de España en el exilio es un edificio en ruinas, catalogado de valor artístico. Con la instauración de la democracia, los exiliados abandonaron el lugar y, a principios del siglo XXI, los otomíes ocuparon paulatinamente el inmueble. En febrero del 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, la cual los llevó a instalar un campamento-protesta en la calle. Después de unas semanas, se levantó el campamento y los indígenas volvieron a ocupar la emblemática casa.

## RESISTENCIA SOCIAL

El Corredor Cultural Chapultepec fue un proyecto del Gobierno en el periodo de Mancera, quien se propuso edificar un centro comercial con parque lineal elevado en la 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 durante un periodo de cuarenta años para recuperar su inversión. Esta obra se malogró por la movilización de vecinos de la Juárez y otras colonias aledañas. Las protestas subieron de tono a tal grado que el Gobierno local desafió a los opositores y propuso la realización de una consulta ciudadana con carácter vinculatorio. La consulta se convirtió en una arena política en la que fuerzas y partidos se midieron. El resultado fue un rotundo no al proyecto.

Los residentes de la Juárez han continuado y diversificado su lucha contra las presiones de las empresas inmobiliarias, comerciales y de servicios que les disputan el barrio, y se han articulado para la defensa de otros barrios. Así, algunos vecinos han participado en la elección de los comités ciudadanos, han desplegado una campaña en los medios de comunicación y han formado alianzas con académicos. Una estrategia novedosa es la invención de una “santa” antigentrificadora que, según los vecinos, *se ha aparecido* para defender a la población de los desalojos. En la calle General Prim hay una hornacina-ventana con la estatua de santa Mari La Juaricua. La santa, creada 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 Juaricua, 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 la consulta ciudadana del no para la realización del corredor cultural.

## CONCLUSIONES

La Juárez evidencia que las políticas de desarrollo urbano intensivo encarecen el suelo y la vivienda. Asimismo, que más allá de sus nobles propósitos estas se constituyen en una fuente de exclusión social, en despojo directo e indirecto de los barrios, y a menudo de la destrucción del patrimonio histórico: la densificación edilicia se confronta con la preservación del patrimonio

histórico. En efecto, los nuevos productos inmobiliarios (viviendas, comercios, servicios) se destinan a una población de mayores ingresos o responden a la lógica de reproducción de capitales transnacionales.

La teoría de la ciudad neoliberal es útil para evidenciar que el Gobierno local proempresarialista utiliza la ciudad para realizar negocios inmobiliarios. Aquí, el *boom* de edificios en la capital mexicana es presentado como la imagen de la competitividad económica alcanzada por una exitosa gestión urbana que crea empleos y desarrollo. Sin embargo, el Gobierno local de “izquierda” parece no comprender que esta oferta inmobiliaria es inalcanzable para la mayor parte de la población y causa enormes descontentos sociales en muchos barrios de la ciudad.

En la Ciudad de México diariamente emergen protestas de vecinos que, organizados o no, están molestos con las nuevas construcciones que amenazan o deterioran su calidad de vida al concebir esos nuevos proyectos y megaproyectos en la búsqueda de lucro privado y no de desarrollo social. Entre estas tantas luchas y resistencias, la de la colonia Juárez surge como emblemática, no solo por haber detenido junto con vecinos de otras colonias y con otros actores políticos el megaproyecto del corredor cultural, sino también por haber generado un activismo creativo que se ha vinculado para la defensa de otros barrios y por medio de la cual se han creado innovadoras estrategias de resistencia, como la invención de una santa antigentrificadora. No es casual que la lucha de la colonia Juárez aparezca constantemente en diversos medios de comunicación digitales e impresos. Tal vez esta lucha sea la simiente de una versión de la ciudad compacta, la incluyente.

## REFERENCIAS

- Cruz, A. (8 de mayo del 2015). El DF desarrolla solo el sector residencial, es elitista: Canadevi. *La Jornada*, p. 31.
- Cruz, A., y Gómez, L. (9 de mayo del 2017). Creció 27 % la industria de la construcción por alianza con la IP. *La Jornada*, p. 28.
- Decreto por el que se expropian por causa de utilidad pública, los inmuebles de propiedad particular que se señalan. (11 de octubre de 1985). Poder

- Ejecutivo: Departamento del Distrito Federal. *Diario Oficial de la Federación* (t . CCCXCII), (9), 3-117.
- Delgadillo, V. (2011). *Patrimonio histórico y tugurios: Las políticas habitacionales y de recuperación de los centros históricos de Buenos Aires, Ciudad de México y Quito*. Universidad Autónoma de la Ciudad de México.
- Delgadillo, V. (2014). ¿Gentrificación sin desplazamiento social? *Ciudades*, (103), 2-8.
- Delgadillo, V. (2016a). Financiarización y mercantilización del desarrollo urbano en escala planetaria. Entrevista a Carlos A. de Mattos. *Andamios, Revista de Investigación Social*, 13(32), 213-243.
- Delgadillo, V. (2016b). *Patrimonio urbano de la Ciudad de México: la herencia disputada*. México: UACM.
- Gobierno del Distrito Federal. (2005). *El nuevo rostro de la ciudad. Paseo de la Reforma - Centro Histórico*. Shenzhen: GDF-CEMEX.
- Gómez, L. (16 de abril del 2015). Rentas caras expulsaron a 1.7 millones de personas a la periferia en 30 años. *La Jornada*, p. 32.
- Hackworth, J. (2007). *The Neoliberal City, Governance, Ideology and Development in American Urbanism*. New York: Cornell University Press.
- Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: the Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 71(1), 3-17.
- Hidalgo, R., y Janoschka, M. (Eds.). (2014). *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile / Universidad Autónoma de Madrid.
- Instituto Nacional de Bellas Artes, Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble. (2016). *Colonia Juárez - Listado de inmuebles con valor artístico*. México: Autor.

- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. (1990, 2000 y 2010). *Censos Nacionales de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010*. Ciudad de México: Autor.
- Jefatura de Gobierno. (2008). Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc. *Gaceta Oficial del Distrito Federal. Décima Séptima Época*, (430), 316.
- Lombardo, S. (1997). *Atlas histórico de la Ciudad de México* (vol. II). México: Smurfit / Conaculta, INAH.
- Márquez, D. (17 de abril del 2017). La construcción (2016), *La Jornada*, p. 32.
- Márquez, L. (2016). Acumulación de capital inmobiliario y apropiación social del espacio público en Paseo de la Reforma. *Economía, Sociedad y Territorio*, 16(50), 71-101.
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico. (2015). *México. Transformando la política urbana y el financiamiento de la vivienda. Síntesis del estudio*. París: Autor.
- Resolución 71/256. Nueva Agenda Urbana. (2017). Organización de las Naciones Unidas: Asamblea General. Septuagésimo primer periodo de sesiones. París: ONU.
- Robinson, J. (2006). *Ordinary Cities*. Londres: Routledge.
- Rodríguez, A., y Rodríguez, P. (Eds). (2009). *Santiago, una ciudad neoliberal*. Quito: OLACCHI.
- Romero, E. (2017). *Gentrificación en la Ciudad de México. El caso de la colonia Juárez* (tesis de licenciatura). Universidad Nacional Autónoma de México, Ciudad de México.
- Roy, A. (2013). Las metrópolis del siglo XXI: nuevas geografías de la teoría. *Andamios, Revista de Investigación Social*, 10(22), 149-182.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (30 de abril del 2014). Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018. *Gaceta Oficial de la Federación*. Recuperado de [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/23233/PROGRAMA\\_Nacional\\_de\\_Desarrollo\\_Urbano\\_2014-2018.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/23233/PROGRAMA_Nacional_de_Desarrollo_Urbano_2014-2018.pdf)

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2006). *Sexto informe de trabajo*. Ciudad de México: Autor.

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2013). *Agenda hacia una ciudad compacta, dinámica, policéntrica y equitativa 2013-2018*. Ciudad de México: Autor.

Segurajáuregui, E. (2016). *Guía de la colonia Juárez. Inventario de un patrimonio*. Ciudad de México: Instituto Nacional de Bellas Artes / Universidad Autónoma Metropolitana.

