



Casa abierta al tiempo

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA

Unidad Iztapalapa

**División de Ciencias Sociales y Humanidades
Departamento de Sociología
Licenciatura en Geografía Humana**

La gran amenaza de la Gentrificación: Los principales problemas del pueblo de Xoco.

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL
GRADO DE LICENCIADO
EN GEOGRAFÍA HUMANA
P R E S E N T A

SERGIO CRUZ HERNÁNDEZ
MATRÍCULA 2193016985

Dr. Raúl Romero Ruiz
Asesor

Dr. Víctor Hugo Aquino Illescas
Lector



Ciudad de México a 02 de octubre de 2024

Dr. Pere Sunyer Martín
Coordinador de la Licenciatura
en Geografía Humana

Asunto: Evaluación del trabajo terminal de investigación de tesina

Por medio de la presente, hago constar que he revisado el trabajo terminal del estudiante **S e r g i o Cruz Hernández** titulado: *“La Gran Amenaza de la Gentrificación: Los Principales Problemas del Pueblo de Xoco”*, el cual fue diseñado y desarrollado con el propósito de obtener el grado de Licenciado en Geografía Humana que otorga la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM) Unidad Iztapalapa.

La investigación aborda la problemática que se desprende con la llegada del fenómeno de la gentrificación en un pueblo tradicional como lo es el barrio de San Sebastián Xoco, en la Alcaldía Benito Juárez de la Ciudad de México. Se defiende la hipótesis de que los vecinos del barrio Xoco han enfrentado las diversas problemáticas que les aquejan desde la construcción y apertura del complejo inmobiliario mixto conocido como Mítikah –carencia de agua, alza del impuesto predial, afectaciones en el tráfico local, insuficiente infraestructura y equipamiento–.

A partir de una meticulosa lectura, el escrito atendió los comentarios que se realizaron con anterioridad tanto de fondo como de forma, por lo que considero que cumple con los requisitos teóricos y metodológicos (aplicación del cuestionario en línea y la entrevista semi-estructurada) para ser aprobado como proyecto terminal de la licenciatura.

El estudiante, junto con la asesoría y coordinación de su asesor de trabajo terminal, busca con la realización de esta investigación hacer conciencia de que la gentrificación desplaza a los habitantes más vulnerables de un barrio o colonia por otros de mayor poder adquisitivo, por lo que la subida del nivel de vida y el nivel de los alquileres en el lugar son alicientes para expulsar a los habitantes originarios de estos pueblos históricos como Xoco.

Sin otro particular, quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE



Dr. Víctor Hugo Aquino Illescas
Licenciatura en Geografía Humana
Departamento de Sociología
División de Ciencias Sociales y Humanidades
Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Iztapalapa

UAM Iztapalapa / vhugoaillescas@xanum.uam.mx / hughillescas@gmail.com

Contenido

Resumen	5
Capítulo I: Construcción del Tema de Investigación	6
1.1 Introducción	7
1.2 Objetivo General	10
1.3 Preguntas de Investigación:	11
1.4 Justificación.....	12
1.5 Metodología	15
1.6 Marco Teórico	16
Capitulo II: Los orígenes de la Gentrificación en la Ciudad de México a partir de la Globalización: hacia una ciudad neoliberal	24
2.1 Dimensión de la globalización.....	25
2.2 Ciudad Neoliberal: El neoliberalismo en Ciudad de México en los ochenta	26
Capitulo III: Transformaciones urbanas y sociales en la Ciudad de México: La llegada del desplazamiento, la segregación espacial y la acumulación por desposesión	32
3.1 Desplazamiento	33
3.2 Segregación espacial	35
3.3 Acumulación por desposesión.....	37
Capitulo IV: Gentrificación en la Ciudad de México: el caso del Pueblo de San Sebastián Xoco	39
4.1 Contexto histórico de Xoco: una breve mirada al pasado	41
4.2 Localización del Pueblo de Xoco	43
4.3 Transformaciones Urbanas en la Ciudad de México: Antecedentes de la transformación de Xoco	46
4.4 Mitikah: El origen del Gran Complejo	47
4.5 City Towers	48
4.6 Movimientos contra proyectos inmobiliarios: La lucha del Pueblo de Xoco	51

Capítulo V: Discusión de Resultados	57
5.1 Cuadro de operacionalización	59
5.2 Agua	60
5.3 Vialidad	62
5.4 Predial	65
5.5 Drenaje	67
Conclusiones	69
Referencias	71
Anexos	74
Cuestionario	74
Guion de entrevista	78

Resumen

Esta investigación se realizó para dar cuenta de cuan grande es el problema de la gentrificación en la Ciudad de México, es bien sabido que, en algunas zonas de la Ciudad se han construido grandes rascacielos y complejos habitacionales de lujo en unas colonias donde anteriormente vivían personas de clase media baja. Con la llegada de la gentrificación se han visto grandes problemáticas sociales.

Con este trabajo se busca primeramente hacer conciencia y hacer entender la gravedad de la gentrificación, la cual daña y perjudica a las personas vulnerables que viven en colonias populares. En segundo lugar, el objetivo que perseguimos es demostrar que esta problemática es causa de grandes problemas sociales, los cuales se enfrentan hoy en día los vecinos de las colonias afectadas, en este caso estamos hablando del barrio de San Sebastián Xoco, en donde se construyó el complejo de Mitikah.

La hipótesis de partida es que los vecinos de ese barrio han tenido varios problemas desde la construcción y apertura de Mitikah, como por ejemplo, la falta de agua, el alza de impuestos, afectaciones a la vialidad de la zona y algunos problemas con el drenaje, pero se cree que el más común de los problemas es el agua, para la realización de este trabajo, se va a utilizar el método del cuestionario y la entrevista, con estos métodos, los resultados que se obtendrán serán los esperados y con ellos se responderá la hipótesis anteriormente planteada.

Palabras clave: *gentrificación, desplazamiento, globalización, neoliberalismo, acumulación por desposesión, segregación.*

Capítulo I: Construcción del Tema de Investigación



Autor: Silvia Chavela, Noticias construcción, febrero 19 2023

1.1 Introducción

La idea central del proyecto de investigación en cuanto a la tesina tiene que ver con los principales problemas a los que se enfrentan los lugareños de Xoco, como ya se ha mencionado, los problemas son varios, pero queremos saber cuál de los anteriores mencionados es el más común al que se enfrentan. Desde hace varios años, los vecinos habían mostrado su descontento con la construcción de ese proyecto, pero las autoridades de la Ciudad de México hicieron caso omiso a las quejas de los vecinos. Para esta investigación tenemos considerado a una pequeña parte de la población del barrio de San Sebastián Xoco, los cuales nos pueden ayudar a la realización de esta investigación, y también para dar seguimiento a este y otros casos que han venido ocurriendo no solo en la Ciudad de México sino en otras ciudades del país. A pesar de eso, la mayoría de los colonos se niegan a perder de un momento a otro todo lo que han construido desde tiempos inmemorables, es bien sabido que Xoco tiene sus raíces en Mesoamérica, perteneció a uno de los pueblos de la cultura Teotihuacana que se desarrollaron en el Valle de México de 150 a.C. - 750 d.C. Ante la llegada del Imperio Azteca se integró como parte de la Nueva España tras la llegada de Hernán Cortés en 1519. (Rivas, 2024)

Su ubicación, lazos comerciales, tierra fértil, fauna endémica y la presencia del Río Churubusco en sus alrededores hicieron de Xoco un pueblo autosuficiente. Para 1855, en los márgenes que corresponderían a la actual alcaldía Benito Juárez funcionaban diez ladrilleras, entre ellas la del pueblo de Xoco. En la década de 1940, el gobierno federal expropió tierras de los pueblos originarios para convertirlas en unidades habitacionales e industrias.

Últimamente, se puede escuchar el término gentrificación en México, en realidad es más importante de lo que pensamos, más adelante veremos por qué

es tan importante y porqué afecta tanto a las personas. Primero debemos de entender de una forma básica qué es la gentrificación, a este fenómeno se le puede observar por la transformación de las colonias y el desplazamiento de los residentes locales, a eso se le denomina gentrificación. En pocas palabras, se quiere dar a entender es que este fenómeno se da cuando las colonias obtienen algunas mejoras y en consecuencia aumentan los precios de la vivienda, después, llegan los nuevos residentes, los cuales terminan desplazando a los habitantes locales hacia otras zonas más económicas.

Sin embargo, al inicio del año 2000 empiezan las transformaciones y la planeación de proyectos para el desarrollo urbano en la ciudad. En 2004, el área de conservación patrimonial se redujo de siete a cinco manzanas. En 2008, se visualiza el auge inmobiliario con la solicitud de ampliación del fideicomiso HSBC para los predios ubicados en Avenida Universidad y Real de Mayorazgo.

En ese mismo año, la empresa Fibra Uno realizó un ambicioso proyecto inmobiliario en donde se contemplaron la construcción de complejos habitacionales, equipamientos y una torre de grandes dimensiones, llamada Mitikah. A finales del año 2010, el proyecto de Ciudad Progresiva, ahora conocido como Mitikah. Ciudad Viva, inicia las construcciones en el pueblo de Xoco.

En el país, algunas de las características de una zona gentrificada pueden ser: un entorno peatonal, alta densidad de población y espacios limpios. Todo esto, se puede observar en las colonias históricas o con espacios históricos y que poseen parques en los alrededores. Es importante señalar que, la Ciudad de México, ha sido escenario de diversos proyectos que han generado transformaciones en su espacio urbano, ello supone un nuevo reordenamiento

territorial, cuyo eje principal, se sitúa en el avance del capital inmobiliario sobre barrios y colonias populares que habían mantenido ciertos rasgos de tradición social y cultural. El despliegue de nuevas formas de edificación ha implicado una revaloración del suelo, que está ligada a desarrollos inmobiliarios orientados a sectores de ingresos medios y altos, oficinas administrativas, así como comercio y servicios especializados.

Estos proyectos pueden ser considerados importantes para el progreso de ciertas áreas de la ciudad y el mejoramiento de la calidad de vida, sin embargo, también suelen ser controversiales por las tensiones y conflictos con las poblaciones donde se insertan, ya que traen consigo muchos problemas

La gentrificación fue vista por primera vez en el Reino Unido, en 1960 Ruth Glass fue la creadora de este término, debido a que en algunos barrios londinenses se estaban aburguesando y desplazaban a los obreros que vivían ahí por personas de clase media alta. Sin embargo, en Nueva York se dio de una manera similar, en esa ciudad los barrios fueron poblados por clases bohemias, es decir, se transformó el espacio con una interacción social, dando como resultado un espacio reconvertido, unos alquileres más altos y espacios nuevos para una vida cultural más activa.

Por otro lado, la *gentrificación* (..) al desplazamiento, entendido como el efecto de fuerzas externas que impiden mantener o desarrollar la vida en un lugar. En este caso, se cimienta en un proceso de desposesión y rentabilidad económica, que expulsa de zonas estratégicas de la ciudad a sectores populares. (Janoschka, 2016)

Incluso, muchas personas se vieron forzadas a vender sus casas e irse para otros lados, algunas otras decidieron aferrarse a quedarse ahí, en algunos casos,

muchas personas tuvieron que abrir restaurantes de comida casera en sus propias casas para solventar los gastos del predial, ya que con la llegada de este centro comercial los precios de los impuestos se elevaron demasiado.

1.2 Objetivo General

La presente propuesta de tesina busca saber cuál es de los siguientes problemas es el más común entre los vecinos de Xoco. Sabemos que con la construcción de Mítikah, surgieron graves problemas para la población de Xoco, uno de estos es el agua, la falta del líquido vital se ha hecho cada vez más grave, y más en una ciudad como la nuestra, donde la falta de agua es el pande cada día. Otro de los problemas es el alza de impuesto, en este caso el predial, si bien, la zona de Xoco no es residencial, pero con la llegada de este gran complejo, se ha encarecido la zona a tal grado de que algunas personas no tengan los suficientes recursos para pagar el impuesto, y tengan que buscar otras opciones para solventar los gastos. Sin embargo, la vialidad es otro de los problemas que se ha agravado, las calles del pueblo son angostas y, por ende, se hace mucho tráfico, ahora los vecinos del pueblo tardan más de 10 minutos en salir de la zona hacia sus destinos, sin duda es un gran problema. Finalmente, el problema del drenaje es bastante común en esa zona, debido a la construcción del complejo, se sabe que algunos de los nuevos edificios se conectaron al drenaje de manera ilegal sin reparar los daños, eso ha ocasionado mucha pestilencia en las coladeras y registros de drenaje.

Lo que se quiere decir es que la gentrificación trajo a este barrio grandes problemas, por ejemplo, las casas se volvieron más caras, es decir, la zona, incluso la renta en ese lugar subió de una manera desmedida, y los impuestos subieron demasiado, es por eso por lo que algunos vecinos no pudieron seguir costeadando los gastos y se vieron obligados a irse a vivir a otro lado. Todo esto

lo veremos a partir de algunas series de entrevistas a los pobladores del barrio y, la consulta de datos económicos sobre la renta de viviendas en la zona de Xoco.

Ahora bien, los dos problemas antes mencionados, nos dan una idea del gran problema que trae la construcción de grandes complejos habitacionales en zonas donde no se necesitan, podemos entender que algunos buscan el progreso o la recuperación de las zonas, pero nos parece que no es la manera de hacerlo, ya que como veremos más adelante, las consecuencias son graves, pero para los más vulnerables.

Por último, el segundo eje central es el tema económico, es bien sabido que la llegada de la gentrificación ha venido a cambiar la forma de vida de los pobladores, es por eso por lo que la población local ha decidido irse a vivir a otros lugares más económicos para poder solventar los gastos. Para poder investigar esto, vamos a consultar las encuestas, entrevistas, documentales, notas periodísticas y videos, los cuales nos servirán para investigar cómo ha sido este cambio en San Sebastián Xoco.

1.3 Preguntas de Investigación:

¿Han tenido problemas desde la llegada de Mitikah?

¿Cuáles han sido los problemas más comunes que han tenido?

¿Será el agua, uno de los principales problemas?

¿Han subido los impuestos por ser zona “residencial”?

1.4 Justificación

De nuevo, para la justificación de esta investigación, es necesario entender o contextualizar la problemática. La Ciudad de México ha ido expandiendo masivamente su tejido urbano y densidad de población, convirtiéndose en la quinta ciudad más grande del mundo. Por otro lado, una combinación de políticas neoliberales, una ubicación geográfica compleja, disparidades socioeconómicas y estrategias ineficientes, han influido en el proceso de gentrificación de la ciudad.

La combinación de numerosos megaproyectos y estrategias de planeación urbana ineficientes han llevado a que haya disfunciones en la circulación, la asignación comunitaria y la igualdad de acceso a los recursos. En consecuencia, podemos decir que, las comunidades de ingresos medios y bajos, en este caso la población local, se han visto directa o indirectamente alienadas y desafiadas a adaptarse a un entorno urbano complejo y en evolución.

El desplazamiento de personas en la Ciudad de México comenzó desde los años setenta y ochenta en forma de gentrificación simbólica y excluyente provocando desplazamiento directo (*precondicionado*) e indirecto (*consecuencia*). Las políticas neoliberales adoptadas en la década de 1980 favorecieron las inversiones privadas para reconstruir la infraestructura de la ciudad, con el fin de atraer nuevos usuarios, residentes y turistas, así como nuevos capitales globales que motivaron múltiples y drásticas renovaciones urbanas.

Así, las poblaciones de bajos ingresos se vieron muy afectadas por el costo de estas áreas y algunas, incluso fueron desalojadas o reubicadas como parte de un plan maestro para un entorno urbano “más limpio”. Ejemplos claros

de nuevas áreas urbanas manejadas por inversiones privadas como Santa Fe, Interlomas y Polanco, las tres han experimentado transformaciones masivas en los últimos veinte años, convirtiéndose en áreas populares para ricos residenciales, oficinas y centros comerciales. Por otro lado, sin olvidar, los megaproyectos como la Ciudad Progresiva Mitikah en Benito Juárez han afectado la cultura de las comunidades originarias y desplazado a miles de personas a medida que los impuestos a la propiedad aumentaron y el costo de los servicios se triplicó.

De igual importancia, nos parece necesario mencionar que este tema es importante para la geografía humana, primeramente, porque estamos hablando de una zona de alta densidad poblacional como lo es la Ciudad de México, asimismo, esta ciudad es una zona geográfica de gran relevancia porque se dan varios fenómenos geográficos y sociales, en este caso, además es una zona geográfica muy compleja. En segundo lugar, el fenómeno que vamos a investigar es el de la gentrificación en el barrio de San Sebastián Xoco. Asimismo, debemos decir que la gentrificación trae consigo otros fenómenos sociales, como lo es el desplazamiento de la población local a otras zonas, otro sería el aumento de precios sobre la renta e impuestos, pero ese sería un tema más económico que abordaremos muy poco ya que nos centraremos en la pérdida de identidad por parte de la población local del barrio de Xoco.

No obstante, esta investigación parece relevante para la sociedad en general porque está documentado, cómo las personas más vulnerables se enfrentan a este fenómeno tan desconocido para ellos, pero muy sonado para algunos. Esta investigación, lo que busca es hacer un llamado de atención a la

población, que se den cuenta que este fenómeno es muy peligroso porque trae consigo grandes problemas, de los cuales se hablara más adelante.

Siguiendo la línea anterior, parece importante señalar que, esta investigación podría ser utilizada para que otras personas interesadas en el tema, para que tengan una base para sus futuros proyectos, es bien sabido que otros autores ya ha hablado de la gentrificación, pero no de un lugar en específico, sino de una manera general del fenómeno, es por eso por lo que se cree que hablar de este fenómeno que se está dando en un lugar en específico, abrirá más opciones para abordar el mismo tema, en el mismo lugar, o en diferentes partes del país.

Finalmente, se cree que algunos de los beneficios que traerá esta investigación son, que dará pie a que más estudiantes sigan investigando el tema en general, pero no solo de una manera en general, sino en temas específicos en otras ciudades del país en donde también se está dando este fenómeno. A pesar de que puede haber algunas complicaciones en las investigaciones, creo que este tema es bastante amplio para dejarlo a un lado, creo que se debe de seguir investigando, hay varias fuentes de información, desafortunadamente, no hay autores que hablen de la gentrificación en Xoco, solo lo hacen de una manera general, pero hay algunas notas periodísticas y entrevistas que han hecho los mismos habitantes de Xoco.

Por consiguiente, creo que este tema de investigación será el primero en abordar este tema, pero de una manera social, de una manera geográfica, y sobre todo de un lugar en específico al que nadie ha volteado a ver, esto servirá para que los interesados sigan esta línea de investigación y hagan hacer conciencia a

la demás población que este fenómeno está afectando, no solo a la Ciudad de México, sino a todo el país.

1.5 Metodología

Para esta investigación se va a realizar un cuestionario, que será distribuido en grupos de Facebook de Xoco y de la comunidad universitaria, este cuestionario se realizará en línea en Google Forms, por otro lado, también se realizará una entrevista personal para que las propias personas digan cuáles son los principales problemas a los que se enfrentan, esto con el fin de dar con los resultados deseados y así responder a la hipótesis y a las preguntas de investigación. Estos son algunos de los métodos que se utilizarán para la investigación, a continuación, se explicarán.

El método de cuestionario es una técnica de investigación que consiste en recopilar datos a través de un conjunto de preguntas estructuradas y organizadas. Los cuestionarios se utilizan para obtener información de los participantes en un estudio, y pueden ser de tipo cualitativo o cuantitativo.

Algunas características de los cuestionarios son: la estructura, es decir, los cuestionarios deben estar organizados y secuenciados de acuerdo con una planificación determinada. Por otro lado, las preguntas, los cuestionarios suelen incluir una combinación de preguntas cerradas y abiertas. Después está el lenguaje, aquí se recomienda utilizar un lenguaje popular y comprensible. Finalmente, la longitud, las preguntas deben ser cortas para evitar que el entrevistado se aburra o pierda el interés. (Universidad Veracruzana, s.f.) (Ortega, s.f.)

La entrevista es un método de investigación que se basa en una conversación entre dos o más personas, en la que el entrevistador formula

preguntas y el entrevistado las responde. Se trata de una técnica que se utiliza para obtener datos, y que puede tener diversos fines, como la investigación, la selección de personal, la divulgación científica o temas de interés. En el caso de la investigación cualitativa, la entrevista busca comprender el mundo desde la perspectiva del entrevistado, y analizar los significados de sus experiencias. (Laura Díaz-Bravo, et al 2013) (Hernán Feria Avila, et al 2020) (Salvador Martín Camacho, et al 2024)

1.6 Marco Teórico

Comencemos con algunas generalizaciones sobre la noción de gentrificación las cuáles son necesarias para dar el sentido de nuestra investigación, particularmente en la proposición de delimitar su alcance teórico conceptual y metodológico. Primeramente, la palabra gentrificación es la hispanización del término inglés *gentrification* para referirse al proceso de renovación y mejora de una zona urbana. Si bien, es un término que se utiliza mucho en la sociología y el urbanismo, el uso de esta palabra se ha extendido a otros ámbitos a través de medios de comunicación en donde se pueden escuchar y ver frases como: Chueca es un ejemplo clásico de gentrificación: “*el barrio se limpió en todos los sentidos, el tejido social cambió y el suelo se revalorizó*”. Otra frase muy común es: “*para los vecinos más hoteles, supondrán un aumento del riesgo de gentrificación*”, y el Clinton Hill en Nueva York y el Clerkenwell en Londres son ejemplos claros de gentrificación. (fudéu RAE, 2013)

Volviendo al término, la palabra de origen inglés deriva del sustantivo *Gentry* (*alta burguesía, pequeña aristocracia, familia bien o gente de bien*) y en el idioma español se ha adoptado como gentrificación, en donde el diccionario la define como el proceso de renovación de una zona urbana, generalmente popular o deteriorada que implica el desplazamiento de la

población original por parte de otra con un poder adquisitivo mayor. Nos parece importante señalar que, en este tema de la gentrificación, no hay muchas teorías a cerca de este fenómeno, sino más bien solo hay una serie de definiciones y conceptos de algunos autores que nos pueden servir para la comprensión de este fenómeno y de las problemáticas que ha venido causando en algunas ciudades del país, en nuestro caso, nos vamos a concentrar en la Ciudad de México precisamente, en el barrio de San Sebastián Xoco en donde nos daremos cuenta de la aparición de este fenómeno tan extraño para unos y conocido por otros.

Como mencionamos en palabras anteriores, el término de gentrificación significa mucho, es muy claro y preciso, su significado es demasiado claro, por eso es muy fácil de entender cuando uno busca la información de qué es lo que significa, nos resulta interesante descubrir y darnos cuenta que este término queda muy bien en lo que estamos buscando, ya que como vimos anteriormente, esta palabra significa burguesía, familia bien, y es lo que ha venido sucediendo en el pueblo de san Sebastián Xoco, donde ha habido una serie de renovaciones de una zona urbana generalmente popular, en donde se da un desplazamiento de la población original por parte de la llegada de otra obviamente de clase más alta, y con un mayor poder adquisitivo y una mayor cultura social. Como ya mencionamos, en términos generales, la palabra gentrificación es sencillamente fácil de entender y comprender.

De manera general, la gentrificación es entendida como un cambio cultural. Se culpa de los cambios a los que provocan la gentrificación, por ejemplo, a las inmobiliarias, a los nómadas digitales, etc. Se centran en los estilos de vida y las prácticas de consumo, por tanto, la gentrificación se asocia principalmente con la expulsión de las capas de población más pobres de sus

barrios. Por otro lado, (Vollmer, 2019) dice que el investigador Andrej Holm investigador del fenómeno gentrificación, que es muy conocido en Alemania, tiene una manera de expresar la gentrificación: la gentrificación es cualquier proceso de revalorización de una parte de una ciudad, ligado a estrategias inmobiliarias y económicas de puesta en valor o a estrategias políticas de revalorización, las cuales requieren un cambio de población para tener éxito, si bien, la expulsión es la esencia de la gentrificación, no un efecto colateral no deseado. La gentrificación, implica tanto la revalorización de la infraestructura, como la sustitución de segmentos poblacionales pobres por otros más pudientes. En el modo de producción capitalista, la ciudad comienza un proceso de gentrificación el cual aumenta las rentas y provoca que las personas más pobres se tengan que ir de su lugar de residencia original.

Pero, de dónde viene la palabra gentrificación, cuál es su origen. Bueno, la socióloga británica Ruth Glass inventó el término en 1964, cuando realizaba un estudio sobre Islington, un barrio londinense, si bien, las casas victorianas más amplias degradadas en periodos previos, que después fueron utilizadas como casas de huéspedes, por otro lado, se revalorizan una vez que este proceso de gentrificación comienza en un distrito, se expande rápidamente hasta que todos, o la mayoría de los habitantes originales son desalojados y el carácter social del distrito se transforma en su totalidad. Por otro lado, el término no deriva de la palabra inglesa *Gentry*, la cual es utilizada para describir a la baja nobleza y a la alta burguesía. Estas capas más altas se mudan a un barrio de trabajadores, reconstruyen las casas, y de este modo lo gentrifican. Es así como el propio término implica la sustitución de la población pobre por capas poblacionales más altas, en la actualidad la gentrificación se ha convertido en una estrategia global. (Vollmer, 2019)

Por otro lado, (Janoschka, 2016) en un artículo aporta una comprensión pormenorizada de algunos procesos urbanos que se han ido perpetuando en ciudades latinoamericanas durante el siglo XXI. En este caso él dice que estos procesos urbanos consisten en la reconquista de las áreas centrales y peri-centrales por parte del capital inmobiliario toda esta metamorfosis de la ciudad consolidada se manifiesta a partir del uso habitual de tres términos centrales los cuales son: *gentrificación, desplazamiento y desposesión*. A partir de un análisis comparativista desarrollado en cinco ciudades de Latinoamérica se establece una tipificación de procesos de desplazamiento y desposesión. Para él, la gentrificación consiste en un proceso territorial que es el resultado de ensamblajes económicos y políticos específicos y que provoca procesos de acumulación por desposesión mediante el desplazamiento y la expulsión de hogares de menores ingresos.

En el caso de este autor, nos podemos dar cuenta de que habla mucho del capital inmobiliario (se refiere a la iniciativa privada, es decir a los empresarios) el cual tiene gran culpa en la aparición de la gentrificación, ya que como mencionamos anteriormente, este capital es el que va a la conquista de ciertas áreas de la Ciudad, en este caso estamos hablando de las áreas centrales y peri-centrales. Es preciso que señalemos que inversión privada es una de las culpables por las que ha aparecido este fenómeno, como bien dice este autor, el capital inmobiliario va por áreas centrales y peri-centrales, en el caso de Xoco, es un área peri-central, porque se encuentra muy cerca del centro de la Ciudad de México, por ende, la llegada de los “burgueses” a esa zona provocó que el suelo se encareciera y por supuesto la expulsión de hogares pequeños.

En tercer lugar, (Bournazou, 2017) en *Gentrificación: Miradas desde la academia y la ciudadanía*, habla de la gentrificación de una manera más detallada, son varios artículos escritos por diferentes autores obviamente, pero que nos dan cuenta y nos explican de manera clara y precisa como es este fenómeno y sus diferentes vertientes. Brevemente daremos unos detalles de este libro, comencemos por decir que la gentrificación se ha dado de manera muy diferente a las ciudades anglosajonas, lo que es innegable es que su existencia cada día va alcanzando a nuevas colonias y barrios citadinos y afecta a diferentes sectores de la sociedad para bien y para mal.

Por otro lado, el polémico concepto de *gentrificación*, es adoptado por algunos académicos considerados clásicos en el tratamiento de este fenómeno, aunque también por ciertos sectores de la ciudadanía para representar un intento por resumir y teorizar determinados procesos socio espaciales acontecidos en las ciudades latinoamericanas durante las últimas décadas, sin embargo, también se encuentran acoplados a los principios rectores que caracterizan la era neoliberal como la primicia del mercado, la acumulación por desposesión, y la profundización de las desigualdades múltiples, varios especialistas como los urbanistas y sociólogos, se resisten a adoptar la gentrificación como categoría analítica por no poseer el peso de otros conceptos como el de *segregación espacial*, otra controversia que surge alrededor de este fenómeno es que este término se dio desde el mundo anglosajón hacia otros contextos disímiles como el de los países periféricos. (Bournazou, 2017)

Pero lo más importante de este libro es que nos incluye una perspectiva por demás relevante, y es la opinión de la gente que ha vivido estos procesos y que, en varios casos, se ha unido en movimientos sociales a en la defensa de los

barrios. Si bien este libro tiene algo que otros no, y es que como mencionamos anteriormente, contiene de su propia voz de la ciudadanía, cómo ha sido este proceso de gentrificación. En esta parte podemos complementar con algunas notas periodísticas que hemos recabado y que sin lugar a duda nos dan cuenta de cuan grande es este problema y por supuesto, de los movimientos sociales que han surgido desde que se inició la construcción de este complejo.

Antes de complementar con algunas notas periodísticas, nos parece importante mencionar el concepto de desplazamiento, sin duda este concepto forma parte de este fenómeno de gentrificación ya que este es una consecuencia de lo anterior. Sin embargo, hay que dejar en claro que este concepto está asociado a varios temas no solamente al de gentrificación, puede estar asociado a la migración, a fenómenos naturales, algún conflicto político-militar, o algunos proyectos de intervenciones de infraestructura y ordenamiento territorial.

Sumando a lo anterior, (Jorge Blanco & Ricardo Apaolaza, 2016) nos dan una reflexión sobre los usos, contenidos, articulaciones e implicancias políticas del concepto de desplazamiento, en el marco de la geografía humana, con la finalidad última de ubicar el debate sobre gentrificación dentro del complejo mapa del desplazamiento a escala global. Si bien el amplio desarrollo reciente de los estudios de la gentrificación pon en el centro hora de la discusión el tema de los desplazamientos, si bien, es un término muy utilizado ya que tiene mucha amplitud y versatilidad y se puede interpretar y usar de varias maneras como ya lo mencionamos anteriormente.

Nos es preciso señalar que la iniciativa privada, es parte del fenómeno antes mencionado, por su parte (Delgadillo & Olivera, 2014), hacen mención

de unas políticas empresarialistas en el proceso de gentrificación, si bien la restauración urbana de la Ciudad de México a finales de la década de los ochentas, ha dado lugar a procesos asociados a la gentrificación, y que han sido apoyados por la iniciativa privada, es decir, una gestión urbana empresarialista, la cual, ha facilitado la realización de megaproyectos inmobiliarios, la revitalización de barrios urbanos, la fragmentación del tejido social y el desplazamiento de población residente, trabajadora y de algunas actividades tradicionales en aquellos espacios urbanos que han sido revalorizados, nos parece importante mencionar que, se examinan algunas políticas urbanas neoliberales recientes que están vinculadas con el proceso de gentrificación, y que tienen mucha intensidad y una temporalidad diferentes. Nos parece importante señalar que, en el contexto neoliberal, la gentrificación forma parte de los procesos de reestructuración urbana a partir de los intereses de los inversionistas inmobiliarios, es decir, la iniciativa privada, estos invierten en antiguos barrios urbanos apoyados a través de una gestión público-privada para la obtención de algunos beneficios que reproducen el capital.

Finalmente, lo anteriormente mencionado, se puede constatar a través de algunas notas periodísticas las cuales retrataron este gran fenómeno. Algunos de los periódicos y revistas más importantes del país, dieron cuenta de cómo el fenómeno de la gentrificación ha ido afectando no solamente al país, sino también a la Ciudad de México, en especial al barrio de San Sebastián Xoco.

Por ejemplo, en la revista Vanguardia (Velázquez, 2022), habla de la inauguración del complejo departamental y centro comercial Mitikah, en donde vecinos del pueblo originario de Xoco protestaron y acusaron a la torre de expulsarlos, así como desde hace más de una década cuando comenzó la

construcción, exponer la gentrificación de la que han sufrido con los aumentos del predial y servicios, así como la falta de agua. Con algunas pancartas cartulinas y altavoces, advertían a los asistentes de la inauguración a no ingresar, algunos de ellos, realizaron pintas y afectaciones al exterior del complejo. Por otro lado, el complejo en un comunicado de prensa dijo que ya había sostenido pláticas y diálogos con las autoridades y algunos dirigentes vecinales, dando prioridad al medio ambiente y a la integración urbana. Como se puede ver, este fenómeno llamó mucho la atención, si bien, para algunas personas la apertura de este complejo puede significar un progreso y un aumento de la plusvalía del lugar, pero no es así, ya que para las personas que viven ahí, significa otra cosa, significa aumento de precios, falta de servicios, desplazamientos, luchar a diario.

Capítulo II: Los orígenes de la Gentrificación en la Ciudad de México a partir de la Globalización: hacia una ciudad neoliberal



Cuando se habla de grandes proyectos urbanos es necesario hablar de la intervención de dos grandes actores en este tipo de proyectos, se trata del estado y el interés privado. El objetivo de este capítulo es explicar cómo en la Ciudad de México la planeación urbana es alentada principalmente por el interés privado y la complicidad del Estado, por decirlo de esa manera. Todo esto desde visto desde la globalización, dando pie a uno de los modelos económicos que fue parte del origen de la gentrificación.

Asimismo, también se explicará, en qué consiste el modelo neoliberal junto con la lógica de la globalización económica ya que son elementos que configuran las dinámicas socio urbanas, si bien, hay una lógica de globalización y neoliberalismo que se entiende como una versión más avanzada y voraz del capitalismo.

2.1 Dimensión de la globalización

La globalización, alude a la cualidad de los estados para compartir entre sí procesos sociales económicos políticos y culturales que son propios. Beck la define como: el proceso en virtud de los cuales los estados nacionales soberanos se entremezclan e imbrican mediante actores transnacionales y sus respectivas probabilidades de poder, orientaciones, identidades y entramados varios. (Beck, 1998) (Álvarez, 2015)

En suma, se habla de un debilitamiento del estado derivado de las privatizaciones, además una desregulación y el cambio en sus funciones de intervenir en áreas de interés, ahora, el Estado toma el papel como una especie de facilitador o creador de condiciones para una libre acción de las empresas privadas, además, hay una deslegitimación de sus intervenciones, en donde se incluye la planeación urbana. (Pradilla, 2009, pág. 298) En pocas palabras, se

puede decir que, hay una limitación del Estado en la planeación urbana, ya que los intereses privados están regulados e inciden en el desarrollo urbano, y así, el mercado posee el poder y junto con la influencia económica global, le da paso para la ejecución de proyectos urbanos estratégicos.

Conviene subrayar que, la globalización es algo que se ve en las grandes ciudades del mundo, por un lado, la recuperación de los espacios urbanos es importante para los ciudadanos, pero en el caso de la globalización, el suelo es el que se convierte en objeto de una especulación económica y de una exclusión y desigualdad social, dando paso a diferentes fenómenos sociales, como lo son la segregación y el desplazamiento, ambos se mencionarán más adelante.

Por tanto, los grandes proyectos que son promovidos por el mercado hacen que las pautas de localización del uso de suelo se transformen fuertemente. En algunos casos, el capital hace una especie de apropiación del espacio, la cual consiste en una transformación de terrenos que anteriormente estaban abandonados por mucho tiempo, para después convertirlos en sitios con una gran rentabilidad económica, lo cual hace mucho más profundos los fenómenos anteriormente mencionados.

2.2 Ciudad Neoliberal: El neoliberalismo en Ciudad de México en los ochenta
Primeramente, se quiere dejar en claro que es el neoliberalismo. Brevemente, se puede decir que es un nuevo orden económico y social que se impuso a nivel mundial a partir de la década de 1970. Si bien, el neoliberalismo se centra en la oferta, este se distingue de las políticas económicas anticíclicas fordistas y keynesianas. Por otro lado, el objetivo neoliberal es mercantilizar todos los ámbitos de vida para explotar la revalorización económica. (Vollmer, 2019)

Siguiendo la línea anterior, la ideología neoliberal aspira a una utopía de mercados libres, esto quiere decir libres de toda interferencia del estado. Recíprocamente, en la práctica es otra cosa, ya que este proyecto, necesita de la intervención del Estado para imponer formas de dominio de los mercados, o para dirigir y gestionar las consecuencias y contradicciones de la mercantilización, está claro que el Estado desempeñó un papel fundamental en el desarrollo y establecimiento de tácticas neoliberales. (Vollmer, 2019)

Entonces, la política neoliberal en la ciudad busca una mercantilización de esta, mediante la infraestructura urbana, por ejemplo, viviendas, las cuales se venden a particulares, también las instalaciones públicas, por ejemplo, centros culturales, e incluso, las escuelas también son analizadas bajo la lógica del beneficio. (Vollmer, 2019)

Eventualmente, en la década de 1980, con el avance del modelo neoliberal, hubo una reducción de la capacidad económica del Estado, como se mencionó anteriormente. Esta reducción hizo imposible la creación y mantenimiento de proyectos urbanos, es decir, este modelo tuvo el objetivo de instaurar un nuevo régimen económico en México para tener una mayor capacidad de desenvolvimiento a nivel mundial y con una competitividad en varias regiones.

De igual forma, el Estado hizo su intervención para la consolidación de proyectos urbanos para poder detener el deterioro de algunas estructuras espaciales, además de adecuarlas a las demandas derivadas de los ciclos económicos capitalistas (Cuenya, 2011) , se puede decir que a partir de este nuevo modelo económico, empezó una desregularización de los mercados

financieros para traspasar la ejecución de proyectos urbanos a actores privados nacionales y extranjeros.

Si bien, en la ciudad de México, algunas renovaciones de espacios urbanos han sido financiadas por el gobierno, es decir, por la inversión pública, en el caso del reciclaje urbano ha sido tomado por el sector privado. La mejor forma de ver este tipo de reciclaje es en aquellos casos en donde la intensidad de edificación se ha elevado demasiado, es decir, se han hecho proyectos demasiado grandes que sobrepasan los límites de construcción permitidos, algunos ejemplos son, los complejos de vivienda, centros comerciales, financieros y de servicios. Por otra parte, dado el gran crecimiento de las construcciones urbanas, hubo la necesidad de hacer regulaciones específicas para proteger las áreas más vulnerables al crecimiento inmobiliario. Aunque estas regulaciones poco les importaron a los intereses privados.

A pesar de las regulaciones, los grandes proyectos como lo es Mitikah u otros, se puede observar que las regulaciones a este desmedido crecimiento inmobiliario, no hizo efecto, la muestra más clara es la gentrificación que se ha dado en zonas centrales de la ciudad de México, en otras palabras, se puede decir que, la lógica del mercado opera por encima de las leyes o regulaciones en materia de desarrollo urbano, y es así como este nuevo modelo económico junto con sus políticas neoliberales, han extinguido la planeación urbana y la han sustituido por megaproyectos, el neoliberalismo ha acentuado la contradicción entre planeación y mercado. (Álvarez, 2015)

Asimismo, hay que dejar algo en claro, en condiciones capitalistas la vivienda no tiene el objetivo de satisfacer las necesidades habitacionales de las personas, para el capitalismo, la vivienda es una mercancía que debe generar

retornos. (Vollmer, 2019) Por consiguiente, los inmuebles juegan un papel importante en el ciclo del capital secundario, ya que la estructura del mercado inmobiliario hace atractivo a los inversionistas este movimiento de capital, esto es porque representa un potencial de especulación como en el mercado de valores. En pocas palabras, la inversión en terrenos o edificaciones se basa en la creencia de que, con la venta o la revalorización de estas, en algún momento se pueden obtener grandes ingresos.

Ahora, las inversiones en el entorno construido, siempre se distribuyen de forma desigual, en consecuencia, hay crisis en algunos barrios o en mercados inmobiliarios en su totalidad, pero no es un fallo en el sistema, más bien es parte de este, del sistema de producción habitacional capitalista, de la misma forma, Engels tuvo razón cuando afirmó que, la cuestión habitacional no puede resolverse mientras el abastecimiento de viviendas está organizado sobre una base capitalista. Dicho de otro modo, el ámbito de la vivienda está estructurado en términos capitalistas por lo que a menudo, se habla del mercado de la vivienda, este término, sugiere que el ámbito de la vivienda es un mercado capitalista completamente normal. (Vollmer, 2019)

Como hemos visto, los intereses privados son los que mandan notablemente en el desarrollo urbano, desde principios de siglo, hay una figura legal en México que permite adquirir propiedades a gran escala, estas son las famosas Fibras (los fideicomisos de infraestructura y bienes raíces), estos fomentan la inversión en bienes raíces y a partir de una situación se crea un grupo de inversionistas nacionales y extranjeros los cuales adquieren muchas propiedades en diferentes partes de la ciudad y así multiplican los beneficios otorgados por la renta y la adquisición de los inmuebles.

Brevemente se explicará cómo funcionan las fibras, (Álvarez, 2015) menciona que estas operan a través de portafolios, estos son como bienes inmuebles que tienen un determinado uso, es decir, un uso residencial ya sea un edificio corporativo, un centro comercial, un hotel, etc. Siguiendo la misma línea, estos se ubican en diferentes lugares estratégicos los cuales se destinan generalmente al arrendamiento, una de las ventajas de estas fibras son que, ofrecen a los accionistas la posibilidad de cotizar en la bolsa mexicana de valores a través de un certificado bursátil inmobiliario, esto significa que su capital es bursátil y se puede intercambiar a diferentes participantes para la inversión en oferta pública o privada, así se disminuye el riesgo de inversión en un solo ramo. Por otro lado, las ventajas se multiplican para todos los accionistas que tienen el capital invertido, pero además tienen el derecho de recibir una parte proporcional de los rendimientos por los arrendamientos y la compraventa de los inmuebles que forman las propiedades del fideicomiso.

Finalmente, las fibras se han podido consolidar a partir de la compra de predios localizados en puntos estratégicos de la ciudad, así como predios o proyectos que ya están consolidados pero que tienen un diferente uso de suelo y que presentan un deterioro urbano, esto último es una especie de reciclaje lo cual se mencionó anteriormente. La primera fibra que estuvo en la bolsa mexicana de valores fue Fibra Uno, es una de las que se ha posicionado mejor en el mercado, su primera aparición fue en el año 2011 donde tenía 17 propiedades y posteriormente se hizo con algunas oficinas del edificio reforma 222 y la torre mayor, además adquirió el hotel Hilton del centro histórico de la Ciudad de México. (Álvarez, 2015)

Es así como la gentrificación, sólo se puede concebir de un modo de producción capitalista de la ciudad es decir la revalorización capitalista de la ciudad es decir su infraestructura construida y su urbanidad cultural, son la base de todo proceso de gentrificación. La gentrificación refleja el conflicto entre la función social de la vivienda y su función económica además entre el valor de uso y el valor de cambio de la ciudad la estructuración de este conflicto depende en gran medida de estructuras políticas.

Finalmente, ese tipo de política es el que lleva a la gentrificación para atraer o seguir siendo atractivas para los inversionistas, las ciudades impulsan la mejora de los barrios, esta mejora está ligada a intereses de revalorización que implican la expulsión de los habitantes de bajos ingresos. La gentrificación se analiza como parte de una política neoliberal de la ciudad, queda claro que, no es un proceso natural, ni un accidente, sino que es una estrategia mal intencionada de una política demográfica. (Vollmer, 2019)

Es así como se puede dar uno cuenta de que este fenómeno tiene su historia dentro del capitalismo, y no es algo que sucede de forma natural, todo es planeado, sin duda el modelo neoliberal ha venido a perjudicar y a traer consecuencias al país. Con esto, la gentrificación se ha hecho presente en distintas ciudades de México, en el siguiente capítulo veremos algunos fenómenos que trae consigo la gentrificación.

Capítulo III: Transformaciones urbanas y sociales en la Ciudad de México: La llegada del desplazamiento, la segregación espacial y la acumulación por desposesión



En este capítulo se hablará de algunos otros fenómenos que trae consigo la gentrificación, como lo son la segregación y el desplazamiento.

3.1 Desplazamiento

Primeramente, se debe dejar en claro, que ha habido un amplio desarrollo muy reciente sobre estudios de gentrificación, que se ha puesto en el centro de la discusión la cuestión de los desplazamientos, tanto como contenido analítico y por ser objeto de disputas políticas, se trata de un término muy utilizado que, por su amplitud y versatilidad, es pasible de muchas interpretaciones y de los usos que le den algunos investigadores. (Blanco & Apaolaza, 2016)

Por otro lado, es importante señalar que, este concepto como se mencionó en párrafos anteriores es muy versátil y amplio, es decir, el desplazamiento se puede referir a la movilidad urbana y transporte, a la movilidad residencial, a migración, a fenómenos naturales extremos, a conflictos y tensiones político-militares, también, a infraestructura y ordenamiento territorial, y por último a gentrificación y renovación urbana. (Blanco & Apaolaza, 2016) Es en este último punto donde se va a tomar este concepto de desplazamiento.

Si bien, el *desplazamiento* suele ser parte integral de la definición de gentrificación y representa una dimensión que es bastante importante en torno a esta discusión, este tipo de desplazamiento que tiene que ver con gentrificación, es entendido como expulsión, como reemplazo, como un recambio. De igual importancia, Salter, menciona cuatro tipos de desplazamientos que fueron reconocidos por Marcuse: el primero es desplazamiento directo del último residente, desplazamiento en cadena, desplazamiento excluyente y presión de desplazamiento. Su explicación es la siguiente. El primero y el segundo, dan a entender los movimientos que se producen a través de mecanismos físicos y económicos en un determinado momento, o en una secuencia de tiempo, el tercer tipo, da a entender sobre dificultades para acceder a zonas gentrificadas o abandonadas y, el consecuente

constreñimiento en las decisiones que se plantean para grupos sociales que anteriormente contaban con esas zonas como una alternativa de residencia. Por último, está el cuarto tipo, en este hay una presión que no es directa y tampoco es siempre económica, sino que se deriva de una multiplicidad de cambios en el barrio, en el paisaje, en los comercios y servicios y que conlleva a un desfase social e identitario entre los antiguos habitantes y su barrio. (Blanco & Apaolaza, 2016)

Eventualmente, en el año 1982 Smith estudió el fenómeno de la gentrificación y sostenía que se refiere al proceso por el cual los barrios residenciales obreros son rehabilitados por la clase media (Blanco y Apaolaza, 2016), es decir, propietarios y desarrolladores, hacen una distinción entre gentrificación y redesarrollo, en este caso redesarrollo no quiere decir que se rehabiliten las viejas estructuras, si no a la construcción de nuevos edificios, tiempo después, este mismo autor extendía este término para decir que la gentrificación ya no es una pequeña rareza del mercado de la vivienda, sino que poco a poco, se ha ido convirtiendo en la expresión residencial de un intento mucho más extenso, es decir, la reocupación de clase del centro urbano.

Finalmente, se puede decir que el desplazamiento generado por la gentrificación debe ponerse dentro de múltiples procesos de acumulación por desposesión, es decir, algunas formas de acumulación que no dependen de una lógica económica o productiva sino de un saqueo y una depredación de bienes los recursos que no fueron producidos por el capitalismo. Ahora, la ubicuidad de desplazamiento en procesos de desposesión ha cambiado la idea de algunos autores que han llegado a proponer la idea de acumulación por desplazamiento como una manera de resaltar esta dimensión de la gentrificación. La

acumulación por desposesión es una de las formas de la gentrificación, pero es más novedosa, ya que el despojo no se realiza como una embestida contra conquistas laborales o antiguos bienes comunes, sino mediante la usurpación excluyente de la centralidad, es decir, de un producto colectivo de la sociedad urbana. (Apaolaza y Blanco, 2016)

3.2 Segregación espacial

Como ya se mencionó anteriormente, el desplazamiento tiene varias vertientes para utilización de ese concepto, en este caso, el concepto se utilizó para gentrificación. En segundo lugar, tenemos a la *segregación espacial*, es importante señalar que, las capas más pobres de la población son expulsadas de sus barrios y que esto trae consecuencias individuales para cada hogar, y por consiguiente la gentrificación socialmente conduce a una segregación social creciente. En este caso, hay una especie de expulsión, es importante señalar que la expulsión no es un efecto colateral de la gentrificación, sino que esta es su característica principal, además, los procesos de expulsión generados por la gentrificación apenas han sido estudiados y esto ha generado que algunos discursos, minimicen el impacto que tiene la gentrificación y que hagan discursos positivos que apoyan a este fenómeno. (Vollmer, 2019) (Rothe, 2017)

Ahora, es importante señalar que Marcuse, que se ha mencionado anteriormente, es uno de los más grandes estudiosos de la gentrificación. Este autor describe que hay varias formas de expulsión, la primera es la expulsión directa, en donde los habitantes pierden su hogar de forma inmediata, ya sea por una demolición de la vivienda, que eso sería una expulsión física, o pérdida de esta por el aumento de los impuestos, esto sería una expulsión económica. Si bien, este tipo de formas anteriormente mencionadas, son formas de expulsión directa, aunque hay otras formas de expulsión, como la indirecta, que también

se llama simbólica o presión desplazatoria, aquí es donde las familias se van de su barrio porque les resulta menos atractivo ya que pertenecen a ciertas capas poblacionales, es básicamente una expulsión excluyente. (Vollmer, 2019) (Rothe, 2017)

Por consiguiente, la expulsión tiene grandes consecuencias para los hogares afectados por este fenómeno, ya que cuando se identifica un barrio, los vecinos que pierden su vivienda, se ven obligados a abandonarlo y no pueden vivir cerca de donde vivían, porque no tienen los recursos que les ayude a permitirse estar ahí, esto depende de cómo esté de avanzada la gentrificación de la ciudad en cuestión, además de que la nueva vivienda adquirida, se encontrará a mayor o menor distancia de su antiguo entorno. (Vollmer, 2019)

Ahora bien, los barrios con un gran número de hogares pobres o de bajos ingresos, se les llama barrios desfavorecidos, aunque también barrios problemáticos e incluso guetos. Básicamente, se trata de barrios segregados espacialmente, ya sea simbólica o realmente, la segregación es un punto de partida de la gentrificación, la segregación es una concentración espacial de diferentes grupos sociales o el reflejo espacial de una desigualdad social. Si bien, la segregación espacial contribuye a fortalecer una desigualdad social, algunas de las causas de la segregación son las estructuras de los mercados inmobiliarios a nivel local y en la ciudad, en su totalidad la gestión política y la elección de la vivienda en base a los estilos de vida. Por otro lado, la segregación espacial se constata mediante factores económicos como la clase social, el tipo de empleo, el nivel de ingresos o el nivel educativo. En resumen, las causas de la segregación y gentrificación son las mismas, es decir, hay una reducción de políticas de vivienda del estado social y la desregularización del mercado

inmobiliario, además, la segregación es una consecuencia directa de la gentrificación, dicho de otro modo, es la expulsión de las capas más pobres del centro de la ciudad que después conducen a su concentración en la periferia. (Vollmer, 2019)

3.3 Acumulación por desposesión

El concepto de *acumulación por desposesión* es una forma de entender los cambios que han tenido lugar en el sistema capitalista especialmente en los últimos 40 años del neoliberalismo, como ya se ha mencionado anteriormente. Este concepto fue hecho por David Harvey en los años 70 para describir una amplia gama de políticas bajo el modo de regulación neoliberal.

Por otro lado, para Harvey la acumulación por desposesión es una prolongación de las prácticas descritas por Marx en los orígenes del capitalismo, estas incluyen, la privatización de la tierra, la expulsión de poblaciones campesinas, la conversión de distintas formas de propiedad en propiedad privada, la supresión de los recursos comunales, la eliminación de formas alternativas de producción y consumo, además de la apropiación colonial de los recursos naturales la monetización y la tributación. (Guerra & Skewes, 2010) La acumulación por desposesión para Harvey da cuenta de la expansión del capitalismo sobre ámbitos antes negados al mercado, pero que con ayuda del Estado se incorporan como medios de acumulación, cambiando de esta forma la geografía del capitalismo. (Jiménez, 2022) (Janoschka, 2016)

De la misma forma, este concepto se basa en la de depredación y mercantilización de los bienes naturales y comunales para desposeer a la población de sus bienes, sin embargo, también se utilizan medios legales e ilegales, por ejemplo, la violencia, la criminalidad, el fraude y prácticas

depredadoras. Los procesos fundamentales de la acumulación por desposesión incluyen: privatización y mercantilización, financiarización, gestión y manipulación de la crisis. (Janoschka, 2016)

En general, se puede decir que la acumulación por desposesión es una forma de privatización de los bienes de la población por parte del capitalismo. Esto se puede ver en la gentrificación donde el capital privado le arrebató los bienes al pueblo, por ejemplo, en la compra de terrenos o edificios donde pretende hacer nuevas construcciones o remodelaciones para después ponerle precio al suelo donde se encuentran. Todo esto sucede con la complicidad del Estado que permite que este tipo de prácticas sucedan sin imaginar las consecuencias que trae, en el siguiente capítulo se verá el caso del pueblo de Xoco, como el capital privado se apoderó de la tierra y demás recursos como el agua.

Capítulo IV: Gentrificación en la Ciudad de México: el caso del Pueblo de San Sebastián Xoco



Foto: Facebook, Edificios de México, 2024

En este capítulo se hablará sobre el inicio de la gentrificación en el pueblo de Xoco, pero antes de eso, brevemente se mencionarán algunos datos históricos del lugar para saber un poco de su historia como pueblo. Es importante conocer la historia para saber el contexto histórico y entender mejor la problemática. Después, se hablará de la ubicación estratégica de Xoco, para saber exactamente dónde se encuentra, dispondremos de algunos mapas para ver su localización y para dar una explicación más detallada y ver dónde se encuentran los proyectos inmobiliarios. Y finalmente, se mencionarán los movimientos sociales que trajeron consigo la gentrificación, que están en contra de este tipo de proyectos urbanos.

De igual importancia, cuando se escucha la palabra pueblo, rápidamente se piensa algo que tiene que ver con marginación económica y social de algún lugar en específico. Si bien, se está hablando sobre un pueblo, pero este está en la Ciudad de México, es por eso por lo que el análisis de los pueblos urbanos se relaciona más con la amenaza de que desaparezcan estos territorios. (Álvarez, 2015) Es bien sabido que el pueblo de Xoco no es el único pueblo que ha venido desapareciendo en la ciudad de México, algunos otros ya se han perdido los cuales tenían un gran pasado histórico y una gran cultura, además de un significado propio, representaciones sociales y vínculos afectivos. Asimismo, se sabe que el progreso económico quebranta la identidad de los individuos con las nuevas dinámicas económicas culturales que han sido impuestas por la globalización y el modelo neoliberal.

4.1 Contexto histórico de Xoco: una breve mirada al pasado

Primeramente, el pueblo de san Sebastián Xoco tiene una tradición ancestral de muchos años, la historia de este pueblo se remonta desde la época prehispánica en donde las principales actividades agrícolas como lo eran la producción de trigo y la comercialización de pulque le dieron una identidad propia a este pueblo. Es importante señalar que, Xoco tuvo grandes centros ceremoniales indígenas, los cuales a su vez, desaparecieron debido a la llegada de los españoles, y así este pueblo se convirtió en un lugar cristiano, es por eso que tiene grandes valores materiales e inmateriales que están muy vinculados con la cultura, las costumbres y las tradiciones, algunos de estos valores son la iglesia de san Sebastián mártir que data del siglo XVII y que fue catalogada como monumento histórico por el instituto nacional de antropología e historia. (Wikipedia: La enciclopedia Libre, 2024) (Álavrez, 2015) (Aparicio, 2022) (Díaz & Rivas, 2024)

Asimismo, tras la llegada de los españoles, le fueron otorgadas las tierras en donde se encontraba el señorío de Coyoacán a Cortés, dentro de este territorio, se encontraba el poblado de Xocotenco lo que hoy es Xoco, es así como los señoríos definieron la estructura política y divisional territorial de la Ciudad de México, desde hace varios siglos, posteriormente los indígenas se enfrentaron a nuevas invasiones a sus tierras que por supuesto beneficiaron a los conquistadores, y además se fueron definiendo nuevos regímenes de propiedad, y esto a su vez, fue llevando, en los años posteriores, a la formación de una nueva clase social que estaba compuesta por familias adineradas de la aristocracia que poseían un patrimonio en lo que hoy es la ciudad. (Díaz & Rivas, 2024)

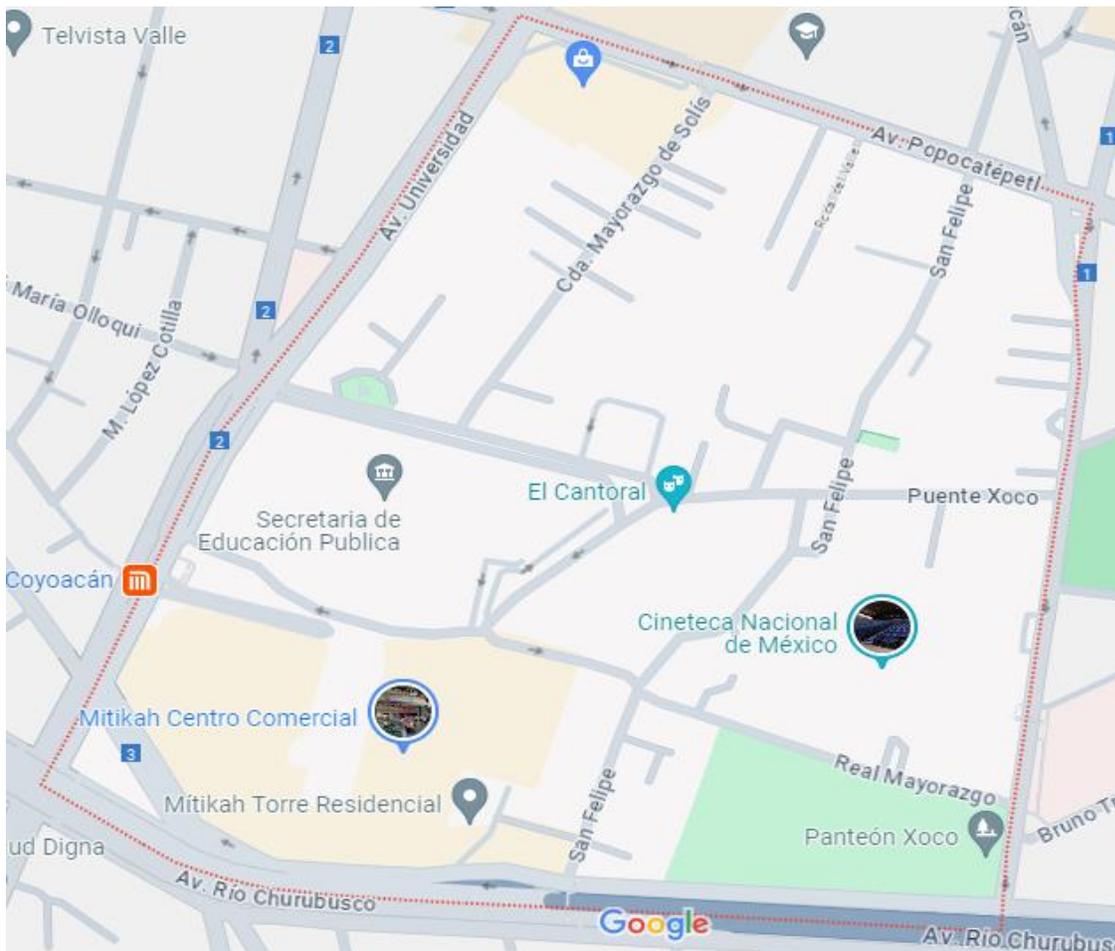
Después de esto, en el año de 1609 surgieron las haciendas en la nueva España, las haciendas tenían una gran influencia muy importante sobre los pueblos, debido a que estas propiedades tenían una producción agrícola y ganadera y una diversidad de sembradíos de granos y árboles frutales, estos tipos de producción, convertía a las haciendas en un centro económico y fuente de empleo para muchos habitantes del mismo pueblo y de pueblos vecinos, como lo fue la hacienda de Xoco. Es importante señalar que, a partir de este suceso, la traza urbana fue constituida a partir del dominio español el cual tenía una gran influencia sobre los pueblos y barrios de la ciudad, debido a que propició la aparición de jerarquías sociales de acuerdo con la distribución espacial del centro hacia la periferia. (Álavrez, 2015) (Wikipedia: La enciclopedia Libre, 2024) (Diaz y Rivas, 2024)

Por otro lado, (Álavrez, 2015) señala que conforme los años fueron pasando el pueblo de Xoco pasó a ser un barrio, por ejemplo, con la reforma agraria de 1915 hubo cambios en la propiedad del suelo, por lo que esta continuó siendo un detonante durante el porfiriato, donde solamente se beneficiaron los empresarios nacionales y extranjeros. Lo antes mencionado, qué quiere decir, que desde siempre este pueblo ha estado en disputa, pero lo más interesante es que desde la llegada de los españoles fue cuando inició la lucha en contra de los privados y extranjeros, es un tipo de lucha cultural y social, por así decirlo.

Ahora, la lucha de clases no es que haya empezado de la noche a la mañana, sino que esta viene de años atrás, sin duda, es algo sorprendente porque siempre los más pudientes son los que tienen la última palabra y son los que deciden qué es lo que se hace y qué no conforme a sus propios intereses.

4.2 Localización del Pueblo de Xoco

Otro punto importante es saber la ubicación precisa de este pueblo. Xoco es uno de los diez pueblos urbanos localizados al sur de la delegación Benito Juárez en la Ciudad de México. Las avenidas que lo delimitan son: al norte eje ocho y avenida Popocatepetl; al sur río Churubusco; al este avenida universidad y al oeste la avenida México-Coyoacán.



Mapa 1: Google Maps, 2023

De la misma forma, en este perímetro se localiza una zona con valor patrimonial, la cual está integrada por cinco manzanas, que en total suman una superficie de 14.27 hectáreas, éstas cumplen con funciones fundamentales habitacionales, aunque también incluye un inmueble catalogado como patrimonial que es la iglesia de san Sebastián. (Arceo, et al 2021) (Álvarez, 2015)

Ahora, esta zona patrimonial está considerada en el programa de desarrollo urbano de la delegación Benito Juárez. La zona está integrada por avenida Popocatepetl; san Felipe, real de mayorazgo, Puente Xoco, mayorazgo higuera, y mayorazgo Solís, también cuenta con ciento cincuenta y dos predios, de los cuales el setenta y cuatro por ciento, son de uso habitacional, de este porcentaje el cinco por ciento es de uso mixto, otro cinco por ciento son baldíos, además de un cuatro por ciento para usos educativos y el seis por ciento para industria y oficinas. (Álvarez, 2015)

Es importante señalar que, la presión de cambio de uso de suelo se deriva de los servicios y los comercios que están alrededor de esta zona, por ejemplo, plaza Coyoacán, que anteriormente fue demolida para la construcción de otro complejo y de la cineteca nacional, además de las conexiones viales, las cuales son importantes como lo son, avenida río Churubusco, avenida universidad y avenida Coyoacán.

MAPA DE XOCO



Mapa 2: Andrés Guzmán, 26 septiembre 2022,

4.3 Transformaciones Urbanas en la Ciudad de México: Antecedentes de la transformación de Xoco

Eventualmente, (Álvarez, 2015) Xoco empezó con su transformación a partir de la década de 1980 con la construcción de un conjunto de grandes proyectos, por ejemplo, el grupo financiero Bancomer que empezó su construcción en 1976 y se inauguró en 1982, asimismo, fue construida una estación de metro que lleva por nombre Coyoacán, de igual manera, se encuentra la sociedad de autores y compositores el instituto mexicano de la radio y la cineteca nacional además del centro comercial Coyoacán que mencionamos anteriormente, que fue demolido para la construcción de este nuevo complejo que es Mitikah, todas estas construcciones fueron inauguradas en la década de 1980, cabe destacar que estas construcciones tenían un financiamiento público pero también privada, algunas de esas obras con capital privado fueron el centro comercial Coyoacán. Grupo palacio es el propietario de la plaza, este grupo se encarga de ofrecer locales comerciales para las tiendas departamentales que se estén interesadas en esa localización. Este tipo de centros comerciales son un símbolo de lujo y de modernidad arquitectónica, pero por qué lo es, porque es un prototipo del primer mundo, y además porque estas construcciones permiten la confluencia de personas en los llamados “shoppings” o “malls” y se disfrazan en fortalecimiento de lo público, pero en realidad están orientados a la privatización de lo público.

Hoy por hoy, (Álvarez, 2015) la urbanización progresiva ha sido una amenaza latente para el pueblo de Xoco, desde el siglo XX la reproducción de vivienda nueva ha traído consigo cambios en la estructura física social de este pueblo, es decir, las casas independientes normales han ido sustituyéndose por edificios y condominios y conjuntos horizontales y verticales, y estos a su vez,

han ido desplazando a la población originaria debido a la ocupación de residentes nuevos, los cuales no comparten la misma identidad que las personas del pueblo.

Ahora bien, los fraccionamientos de tipo residencial, son un tipo de inversión hechas por la iniciativa privada para los sectores medios de la población, estos desarrollos se ubican en las avenidas más principales de esta zona, por ejemplo, la calle cerrada de Popocatépetl, mayorazgo de Solís, mayorazgo higuera y mayorazgo de orduña, toda esta zona se empezó a consolidar, por así decirlo, a partir de la década de 1980, posteriormente décadas más adelante, se hicieron otros proyectos como, por ejemplo, San Felipe 85 en la década de los 2000, es así como la lógica inmobiliaria de Xoco se tornó hacia una maximización de proyectos grandes como lo son departamentos de lujo y centros comerciales. (Álvarez, 2015)

4.4 Mitikah: El origen del Gran Complejo

Es bien sabido que, ciudad progresiva es un gran proyecto inmobiliario cuya superficie es de dos hectáreas, las cuales corresponde a un área de 19.5 por ciento de la superficie total de Xoco, además cuenta con un área construida de 858000 m². Este proyecto fue una inversión entre los desarrolladores inmobiliarios Iderurban y Prudential Real Estate Investors (PREI). Posteriormente, en el año 2015 la inmobiliaria Fibra Uno, la cual mencionamos anteriormente, adquirió estas propiedades, el proyecto de Mitikah pretendió la construcción de dos mil quinientos departamentos con seis sótanos de estacionamiento, que en total incluirían once mil cajones para automóviles, además de un centro comercial, un hospital, un edificio de oficinas y un helipuerto, en total la construcción integra siete edificios, de los cuales cinco

son para uso habitacional, otro para oficinas y el último para servicios hospitalarios. (Álavrez, 2015) (Infoabe, 2022)

Como hemos visto el proyecto de mítica, (Flores, 2015) está incorporado al proyecto integral de ciudad progresiva, el plan original de la torre contemplaba 267 m de altura, lo cual equivale a unos 60 niveles en un área de terreno de 6270 m². Posteriormente, Fibra Uno adquirió el terreno de Mitikah a principios de 2015 en ciento ochenta y cinco mil millones de dólares, después de la compra, se contemplaron algunos cambios en este proyecto, además de que fue rebautizado con el nombre de Portafolio Búfalo. Sin embargo, fibra uno también adquirió en 2013 la propiedad de centro Bancomer la cual consta de hotel y departamentos en venta con una plataforma de ascenso y descenso, además de un sótano en planta baja y primer nivel de comercio y cajones de estacionamientos subterráneos. (Infoabe, 2022)

Como se puede ver, ciudad progresiva es el primer gran complejo de usos mixtos en Xoco, ante su llegada en 2009, ocasionó un rotundo rechazo por parte de los habitantes originarios debido a la magnitud de sus dimensiones y por la proximidad que éste tenía con uno de los patrimonios culturales del pueblo que es la iglesia que anteriormente hemos mencionado, más adelante se hará mención sobre lo ocurrido con la iglesia. (Álavrez, 2015)

4.5 City Towers

Ahora hablemos de City Towers, que va muy de la mano de Mitikah, (Álavrez, 2015) fue hecho por el capital privado del grupo de administración y promoción de vivienda mexicana, este ha ejecutado por lo menos cinco desarrollos inmobiliarios en la delegación Benito Juárez, de los cuales tres se localizan en Xoco, esta empresa llegó en 2009 a la colonia y adquirió el predio que está en

la avenida Coyoacán 371, a su vez, seis meses después de iniciar el proyecto ciudad progresiva, posteriormente, en el año 2013 compró el predio de avenida Popocatepetl 474, y en el año 2014, el que está en la avenida México Coyoacán 285, el cual se encuentra en proceso de construcción.



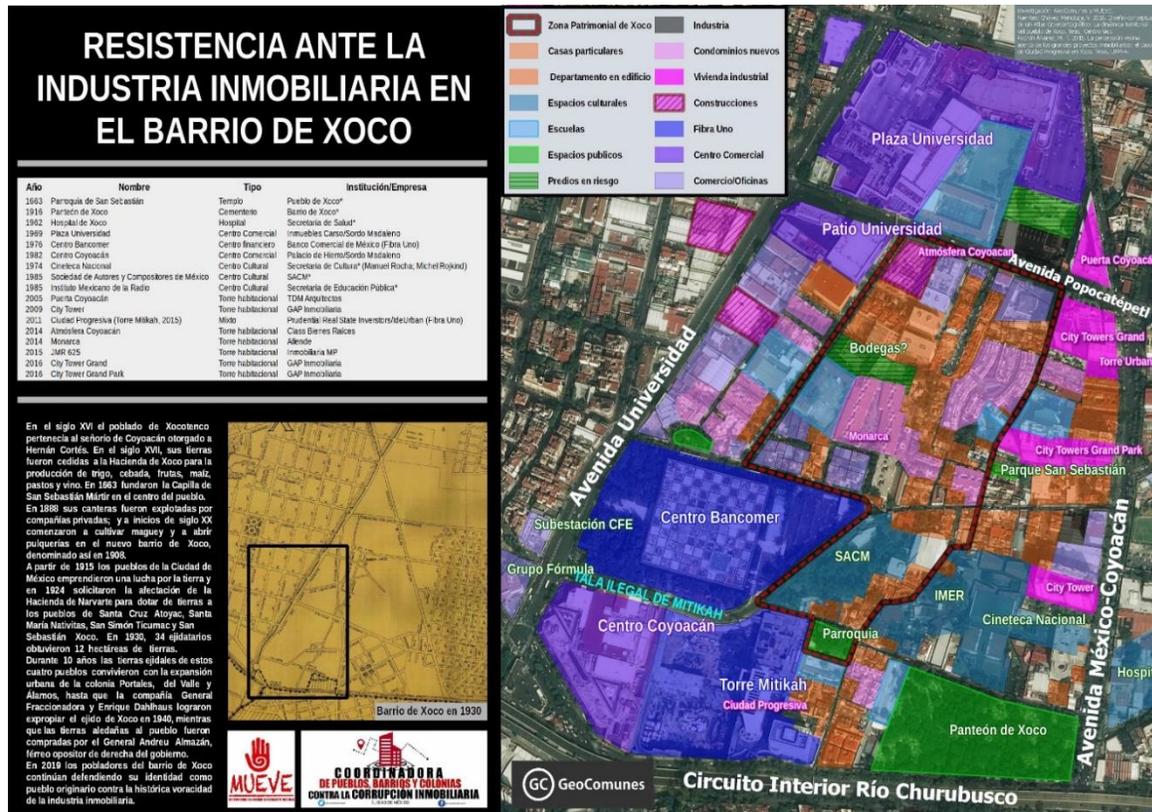
Foto 1: City Towers 474 inmuebles24

Siguiendo la línea, una investigación realizada año 2015, el costo en City Towers Grand está entre diez y siete mil hasta treinta y seis mil pesos según el número de recámaras con las que cuente el departamento, el más económico incluye una recámara y el más ostentoso tiene tres recámaras, ambos tienen sala, comedor, cocina y cajón de estacionamiento, pero no incluyen los muebles. Algunos de los requisitos para la renta de uno de estos departamentos es que se

pague un mes de renta, un mes de depósito, una póliza jurídica, esta póliza es una especie de fianza de seis mil o seis mil quinientos pesos anuales, en caso de no cumplir un pago mensual de la renta, y, por último, un comprobante de ingresos con solvencia para cumplir el pago mensual del alquiler y un fiador. (Álavrez, 2015)

Después de esto, los desarrollos de la inmobiliaria City Towers, han generado grandes impactos perjudiciales en el pueblo, y esto ha generado un descontento en la población, y es así como los grandes desarrollos inmobiliarios le dan valor al suelo, pero debemos destacar que estos proyectos están en una zona estratégica donde se encuentran algunas de las principales avenidas de la ciudad, además es una zona céntrica porque, como ya hemos mencionado y constatado en los mapas, la delegación Benito Juárez está en el centro de la Ciudad de México. Finalmente, se puede decir que el pueblo de Xoco tiene una vulnerabilidad ante la inversión privada, y ha generado un rechazo social por parte del pueblo originario debido a las transformaciones que ha habido en su pueblo, y ha ocasionado que la sociedad se movilice por la defensa de su territorio.

A continuación, veremos en el mapa, las construcciones que hay en Xoco para darnos una idea de cuan grande es este proyecto y la gran afectación al pueblo de Xoco.



Mapa 3: Geocomunes, organización territorial Pueblo de Xoco.

4.6 Movimientos contra proyectos inmobiliarios: La lucha del Pueblo de Xoco

Como ya hemos visto, los proyectos inmobiliarios han sido uno de los problemas que trae consigo la gentrificación, es bien sabido que, desde hace varios años el pueblo de Xoco ha sufrido grandes cambios en su entorno, y esto a su vez, ha generado grandes protestas en contra de estos proyectos inmobiliarios que no benefician a toda la sociedad, sino que solamente están hechos para las clases medias altas y altas.

Sin embargo, esta serie de conflictos nace en el marco del inicio de la construcción de este proyecto inmobiliario, que cabe destacar, es el más alto de

la Ciudad de México, obviamente estamos hablando de la torre Mitikah. Por otro lado, han venido surgiendo grandes protestas en contra de este proyecto inmobiliario y, que a he estado en boca de todos debido a la controversia que ha generado. Por ejemplo, en el año 2012, hubo un bloqueo en las calles debido a que cuando comenzaron las excavaciones para esta construcción, provocaron fisuras y cuarteaduras en la iglesia de San Sebastián que fue catalogada como monumento histórico, la protesta de estos vecinos tuvo efecto ya que en ese tiempo las autoridades suspendieron las actividades del proyecto para después hacer un peritaje a la catedral para determinar cuán grandes eran los daños y así hacer la reposición de los mismos, pero en febrero del mismo año se retiró la suspensión y se reanudó la obra. (Álavrez, 2015)

Por su parte, según Mítikah se iba a encargar de hacer la rehabilitación de la iglesia de San Sebastián ya que debido a la excavación la iglesia salió afectada. (Redacción 24 Horas, 2022) Lo anteriormente mencionado, concuerda con la entrevista que se le hizo a una de las personas originarias del pueblo la cual nos contó lo siguiente:

“cuando se empezó a excavar se dañó la iglesia y ésta está pegada a un Liverpool de gran tamaño y además hay una torre entonces cuando las excavaciones comienzan la iglesia se inclina hacia abajo, en la parte trasera y eso provocó unas cuarteaduras en donde está el santo patrono del pueblo y además dañaron la casa del sacristán y tuvieron que reconstruir una bodega y lo demás.” (Ady Palacios, entrevista personal, 2024)

Eventualmente, se dio la noticia por parte de Fibra Uno de la inauguración del centro comercial de Mitikah, muchos esperaban que fuera a ser algo sorprendente pero la realidad es que no fue así, porque los lugareños de Xoco se enteraron y no dudaron en hacerse notar. Este constará de un nuevo

complejo urbano ubicado en el Circuito Interior, Río Churubusco. También comprende la avenida Universidad y Real Mayorazgo. Si bien, esta plaza comercial busca ser un importante *shopping center* en Ciudad de México. Eventualmente, el 23 de septiembre de 2022 se dio lugar la inauguración de este centro comercial, para esto los vecinos hicieron una convocatoria para manifestarse en contra del proyecto, en las redes sociales del pueblo de Xoco se convocó a cerrar la avenida Río Churubusco con la finalidad de hacerse notar y de “arruinar”, digámoslo así, la apertura del centro comercial. Los lugareños alzaron la voz, y rechazaron este megaproyecto, que incluye dos torres de 65 pisos, un edificio de 23 niveles, y un hospital, porque según dijeron, desplazará y provocará problemas de agua, así como caos vehicular. (Sopitas.com, 2022) (Infoabe, 2022)

Foto2: Foto la jornada Twitter



Asimismo, se puede ver que los temas más importantes de por los que protesta el pueblo de Xoco giran en torno a la vialidad, el agua y el alza del impuesto predial. Primero hablemos de la vialidad, algunos testimonios dicen que el problema de la saturación de las calles en el pueblo aumentó cuando se concretó la venta del terreno en real de Mayorazgo 130, ya que este terreno anteriormente era un estacionamiento para los empleados del Centro Bancomer, a su vez mencionan que, la estrechez (es decir, son pequeñas) de las calles, que es un elemento que caracteriza la traza urbana de los pueblos originarios, afecta el tránsito de personas, además hay crecimiento demográfico que está acompañado del incremento de los automóviles, de igual forma, la colindancia de la colonia con algunas avenidas principales de la ciudad, hace que también se saturen las calles en horas pico. Estos son algunos elementos que aumentan la problemática de movilidad urbana en Xoco, la cual se vive diariamente, aunque en temporadas de mayor consumo comercial, los espacios se convierten en lugares totalmente inaccesibles para las personas que viven ahí. (Álavrez, 2015) (Infoabe, 2022) Por otro lado, las calles Real de Mayorazgo, Puente de Xoco y Mayorazgo de la Higuera, se convirtieron en un enorme estacionamiento de vehículos y motocicletas, e incluso los distribuidores de los negocios del centro comercial, se detienen en doble y hasta en triple fila, lo que ocasiona un severo caos vehicular, por lo que los residentes destinan al menos media hora en salir hacia avenida Universidad y Río Churubusco. (La Jornada, 2023)

En segundo lugar, sin duda, otro de los problemas es el agua en la Ciudad de México, respecto a esto los habitantes de Xoco han dicho que este proyecto causa gran desabasto de agua, los vecinos aseguraron que el megaproyecto consumirá cinco millones de litros de agua diario, algo que no pueden permitir, pues en Xoco desde hace varios años padecen de la falta del líquido vital. A su

vez, de igual manera aseguraron que el agua les llega a sus casas únicamente de tres a nueve de la mañana. Sin embargo, Mitikah, informó que, para la mitigación de escasez de agua, las autoridades le ordenaron la construcción de un pozo, su equipamiento y que conectara a la red hidráulica de la Ciudad de México. Por ello “donó un terreno a la autoridad de la Ciudad de México SACMEX. El pozo está ubicado en una superficie de 250.25 m². (Infoabe, 2022)

“El pozo está equipado con instalaciones complementarias como un cuarto de máquinas, cuarto de cloración, subestación eléctrica y sanitario para el operador. El pozo permite alimentar el abastecimiento de agua para mejorar las condiciones de Xoco. SACMEX es el responsable de operarlo”, informó el complejo. (Infoabe, 2022)

Finalmente, otro de los problemas a los que se enfrentan los vecinos de Xoco, es al alza de impuestos, en este caso el impuesto predial. En las entrevistas que se hicieron, se pudo constatar que el tema el impuesto predial es uno de los más importantes para el pueblo de Xoco, en palabras textuales de una de las personas entrevistadas:

“Muchos pobladores se tuvieron que salir de aquí porque no podían pagar el predial, nosotros aquí pagamos cuarenta y seis mil pesos, antes pagábamos mil o dos mil pesos, ósea fue subiendo, porque ahora somos zona “residencial” y con nuestro tianguis” (Julia Adoración, entrevista personal, 2024)

Algunos otros vecinos dicen que, mientras la boleta del impuesto predial dejó de llegar en 3 mil pesos y desde que se inauguró la Torre Mítikah, que tiene 267 metros de altura y 65 pisos de oficinas y departamentos, el recibo es de 12 mil pesos, denunciaron los residentes. (La Jornada, 2023)

Finalmente, en ese sentido el proyecto de Ciudad Progresiva se plantea como un proyecto de capital transnacional, que demuestra que los pueblos originarios, que son parte de la centralidad urbana, se convirtieron en el escenario de una fase avanzada del capitalismo, en donde también se encuentran el poder de los actores económicos y políticos y estos a su vez tienen el objetivo de mercantilizar el espacio, es decir, ponerle valor al suelo. Además, hay que destacar el papel limitado del Estado, que ha provocado la conformación de sociedades civiles organizadas para defender lo que es suyo, esto es la clara expresión del rechazo que tiene la gente hacia este tipo de proyectos que lo único que hace es afectar a los más vulnerables. Como ya se ha visto en este apartado de movimientos sociales. Así este tipo de movilizaciones, responden a una necesidad colectiva de defensa de “lo nuestro”, del lugar donde se habita, razón por la cual el territorio constituye el referente simbólico de una identidad. (Infoabe, 2022)

Capítulo V: Discusión de Resultados



En este apartado se analizarán los resultados obtenidos de la investigación. Recordando un poco el trabajo de campo, se hizo un cuestionario por medio de Google Forms, que fue distribuido por Facebook en grupos vecinales de Xoco y en grupos de la comunidad universitaria, se obtuvieron solo 53 respuestas. Se hace hincapié en que puede haber un sesgo en los datos porque como se hizo mención, se distribuyó en diferentes grupos, no solo en uno, esto con el fin de recabar más información. Por otra parte, los rangos de edad que se eligieron fueron de 20-30 años, 30-40 años, 40-50 años y 50+ años. Esto para saber si las personas jóvenes y grandes tenían el mismo criterio.

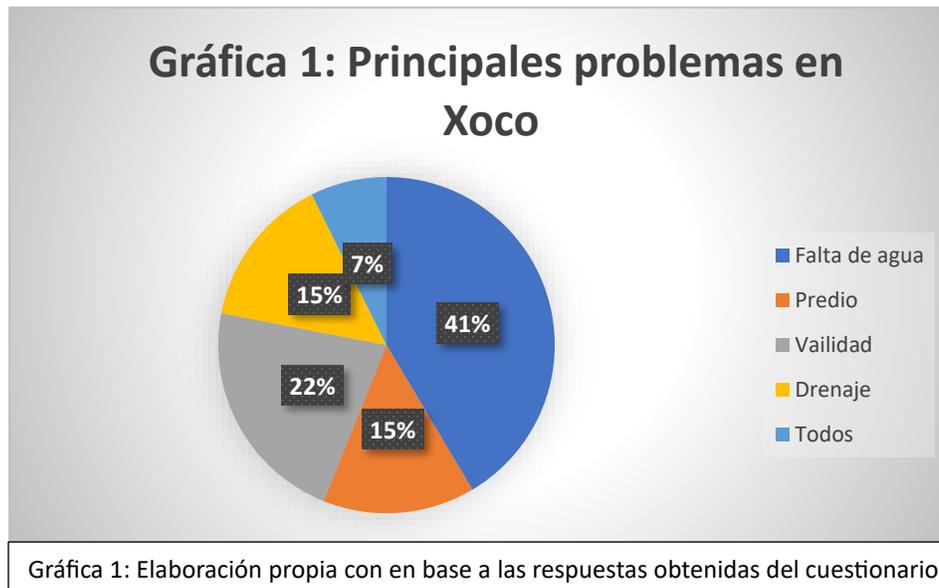
Asimismo, se hicieron cuatro entrevistas a personas de diferentes edades para saber si tenían la misma opinión del problema, también se ocuparon, algunos documentales, fotos, videos y notas periodísticas que se recopilaron para llegar a las conclusiones deseadas. Esta investigación tuvo como propósito, saber cuáles son los principales problemas a los que se enfrentan los vecinos del pueblo Xoco con la llegada de Mitikah.

5.1 Cuadro de operacionalización

Concepto	Dimensiones	Categorías	Indicadores
<p>Desplazamiento EL desplazamiento suele ser parte integral de la gentrificación y representa una dimensión clave en la discusión crítica. El desplazamiento es entendido como expulsión, reemplazo o como un recambio. (Blanco & Apaolaza, 2016)</p> <p>En desplazamiento ocurre por una serie de mecanismos y formas coercitivas de violencia sea esta material, política, simbólica o psicológica. Es una restricción de opciones para personas de un menor ingreso, sobre todo cuando llegan personas de mayores ingresos. (Janoschka, 2016)</p>	<p>Mediante la llegada de personas con un poder adquisitivo mayor al de las personas locales, ocurre una serie de desplazamientos, los cuales están marcados por algunos tipos de violencia. Por ejemplo, la violencia psicológica y la violencia política, la primera sucede ante la llegada de nuevos inquilinos más poderosos, las personas locales sienten una especie de invasión a su territorio, sienten que han llegado a despojarlos de su lugar de pertenencia y con eso hay una pérdida de identidad en las personas locales. Finalmente, la violencia política, se hace posible cuando se ejerce la primera, es decir, los inquilinos con un mayor poder adquisitivo ejercen su poder mediante la violencia psicológica o física contra las pertenencias de las personas locales. En pocas palabras, los nuevos inquilinos llegan a adueñarse de lo que han construido las personas locales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento del uso de suelo • Comprar en un lugar más económico • Abandono del lugar 	
<p>Segregación Espacial La segregación es la concentración espacial de distintos grupos sociales, o el reflejo espacial de la desigualdad social. Esta puede contribuir a fortalecer la desigualdad social, las causas de esta son las estructuras de mercados inmobiliarios, a nivel local y en la ciudad en su totalidad, la gestión política y la elección de vivienda en base a estilos de vida. (Vollmer, 2019)</p>	<p>Lo que hace posible la segregación son los motivos sociales, es decir, los nuevos inquilinos o llamados nómadas digitales crean una especie de barrera social, en donde la población nueva es homogénea ya que comparten un modo de vida diferente al de la población que los rodea. Con la llegada del estas nuevas personas y la construcción de proyectos inmobiliarios, se provoca esta segregación espacial en donde los más perjudicados son los pobladores locales. En pocas palabras, esta barrera social no permite que la población local se junte con la nueva población ya que son de distintas clases sociales, adema de que ya no pueden habitar los espacios exclusivos que antes eran de ellos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Clasismo de parte de los “nuevos” vecinos • Evitar el contacto con individuos de otro grupo social • Habitar espacios exclusivos 	

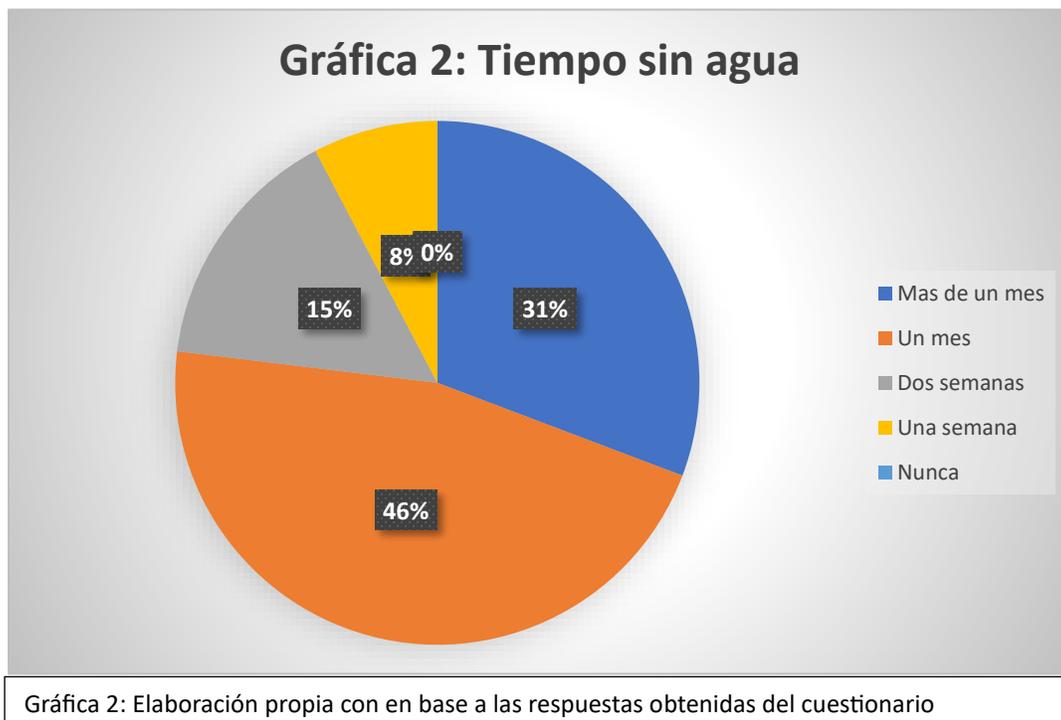
<p>Acumulación por Desposesión</p> <p>En un intento de entender a la recomposición del espacio urbano como “acumulación por desposesión” esto tiene que ver con el acotamiento de bienes comunes que fueron desarrollados por las clases populares y ahora la desposesión se formaliza con la expulsión territorial de los que el mercado no necesita, es decir, a la población popular es una especie de limpieza social. (Janoschka, 2016)</p>	<p>En este caso la acumulación por desposesión tiene que ver con el acotamiento de bienes locales, es decir, los bienes que construyó la población local, por ejemplo, algunas calles, parques o casas. Estos bienes pasan a manos de los nuevos inquilinos mediante la expulsión territorial de las personas locales, se podría decir que es un tipo de limpieza social de la zona. Esto sucede, con la llegada de estas nuevas personas, las cuales hacen una especie de negociación con las personas locales, básicamente les compran en sus casas o terrenos a cambio de que se vayan de ese lugar para después hacer nuevas construcciones inmobiliarias, con la única intención de hacer una renovación urbana del lugar y hacerlo más exclusivo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Expulsión de hogares de menores ingresos • Expulsión negociada del lugar • Renovación del lugar con fines civilizatorios • División social del espacio 	
---	---	---	--

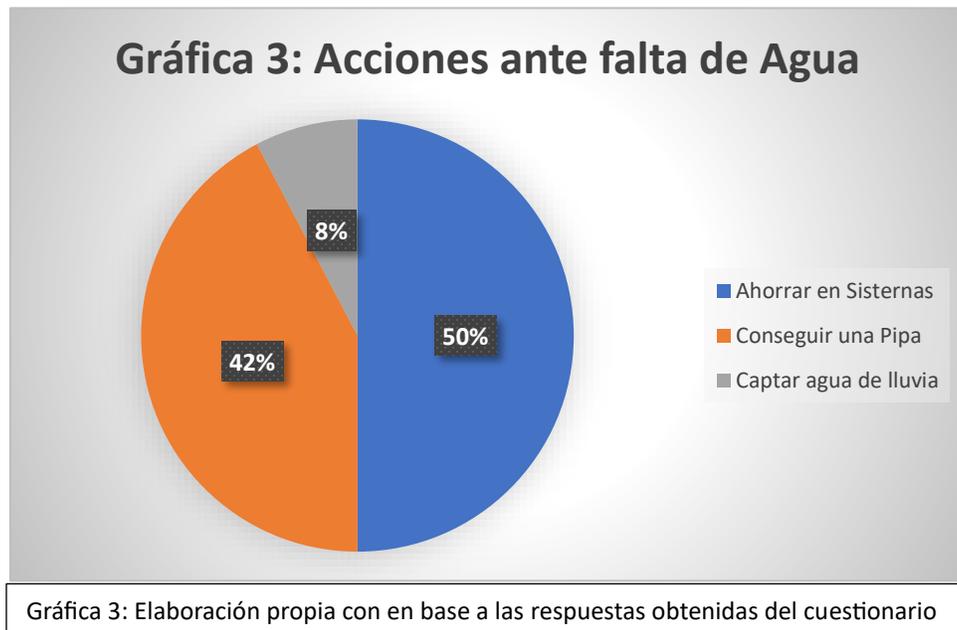
5.2 Agua



De los resultados que se obtuvieron en la investigación, se puede deducir que uno de los principales problemas que tiene la población de Xoco es el agua con un 41%, si bien, todos sabemos que es líquido vital y que es un servicio básico

que todos necesitamos para sobrevivir, en este caso, antes de la construcción de este residencial, lo habitantes de Xoco tenían la suficiente agua para vivir, ya que como se ha mencionado, este pueblo tenía varios pozos de agua que surtía de agua a todas las personas, sin embargo, cuando comenzó la construcción la inmobiliaria Fibra UNO, compró el predio donde ahora está Mitikah, resulta que ahí está un pozo el cual daba servicio a los habitantes del pueblo de Xoco, pero ahora está del lado de Mitikah. Después de la falta de agua tenemos a vialidad con un 22%, posteriormente tenemos que drenaje y predio tienen un 15% 7. Cabe destacar que hubo personas que tuvieron solo un problema, y solo contestaron preguntas acordes a su problema, aunque hubo personas que tuvieron todos los problemas antes mencionados con un 7%, un porcentaje pequeño, pero no menos importante.

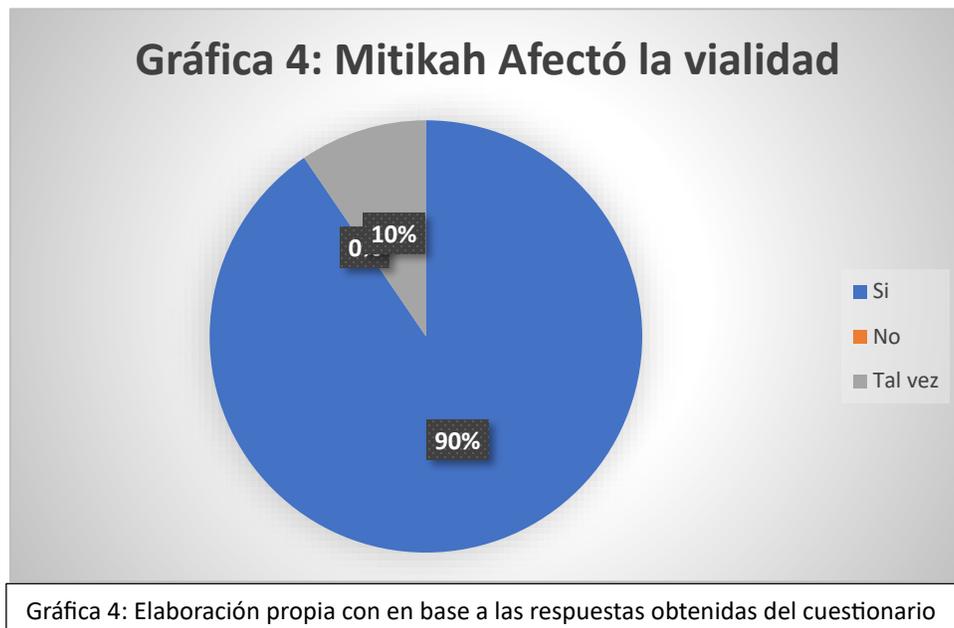




Como se puede ver en las gráficas 2 y 3, nos muestra porcentajes interesantes sobre la falta de agua. Se puede dar uno cuenta que los habitantes de Xoco pasan hasta un mes sin agua con un 46%, esto refrenda lo que se ha dicho, el agua es el principal problema para los lugareños. Sin embargo, los habitantes no se han quedado de brazos cruzados y han hecho lo posible para no quedarse sin agua de acuerdo con su presupuesto. Por ejemplo, en la gráfica 3 se puede ver que el 50% de los encuestados tiene cisternas o tinacos en donde almacenan el agua, por otro lado, con un 42 % tienen que llamar a la alcaldía y pedir una pipa de agua, y con un 8% captan el agua de lluvia. (YouTube, 2022)

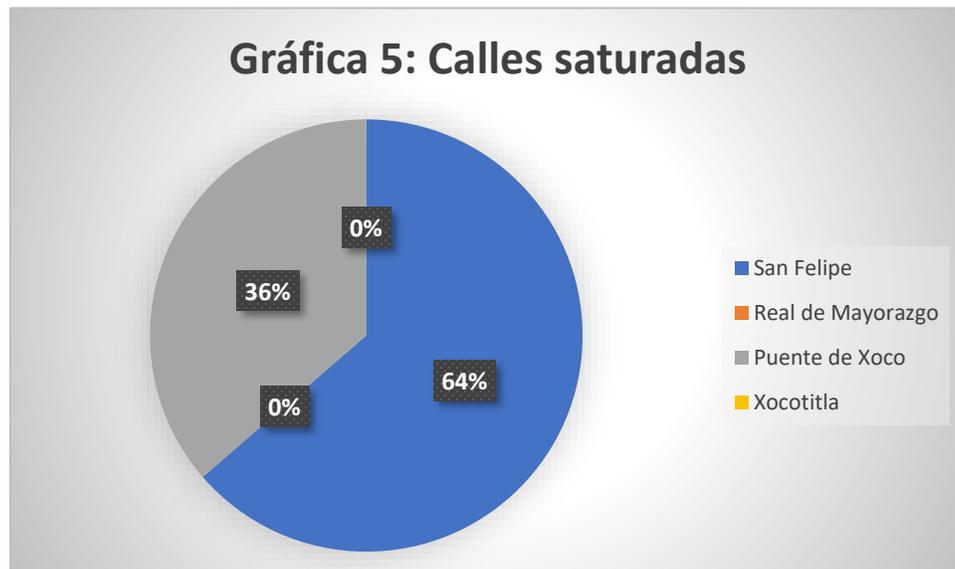
5.3 Vialidad

Si bien, con la apertura de Mítikah ha habido grandes afectaciones a la circulación de vehículos, es decir, la vialidad, hay personas que tardan más de 30 minutos en salir de la zona del pueblo hacia su lugar de destino, cada vez es más intenso el tráfico y ha sido una constante que los lugareños no han pasado por alto.



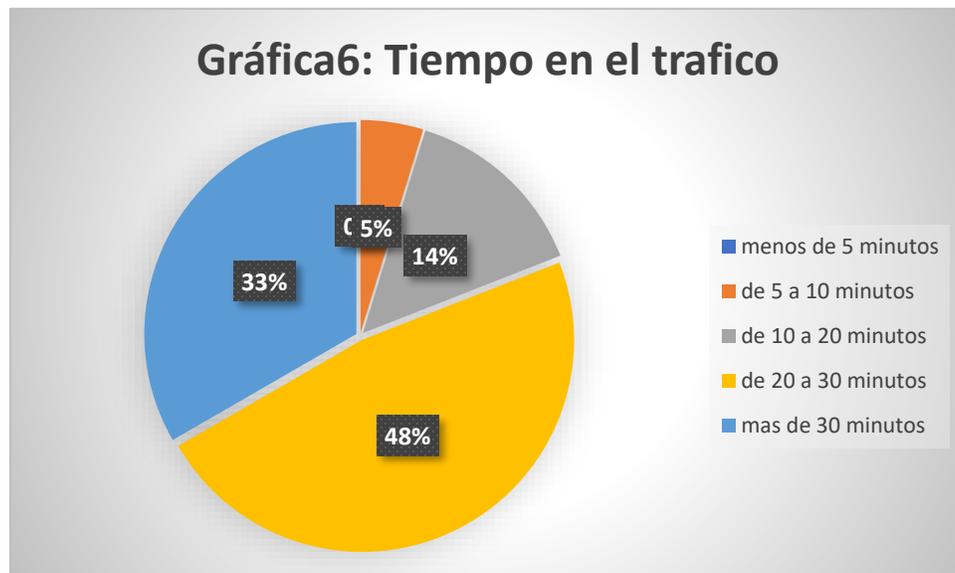
Como se puede ver en la gráfica número cuatro, el 90% de los encuestados respondió que, si se afectó la vialidad en las calles principales del pueblo de Xoco, contra un 10% que respondió que tal vez si se había afectado la vialidad. Es necesario hacer hincapié en que esta parte de la investigación se concentró en las calles principales del pueblo de Xoco.

En la gráfica cinco, se pueden ver las principales calles de Xoco, por otro lado, se puede observar que la calle que más se satura es la de San Felipe con un 64%, seguida de Puente de Xoco con un 36%. En el caso de la calle Real de Mayorazgo, básicamente es una calle peatonal pero que también forma parte de las principales calles del Pueblo. Como se puede observar, la vialidad es el segundo problema con el que tienen que lidiar los habitantes de Xoco.



Gráfica 5: Elaboración propia con en base a las respuestas obtenidas del cuestionario

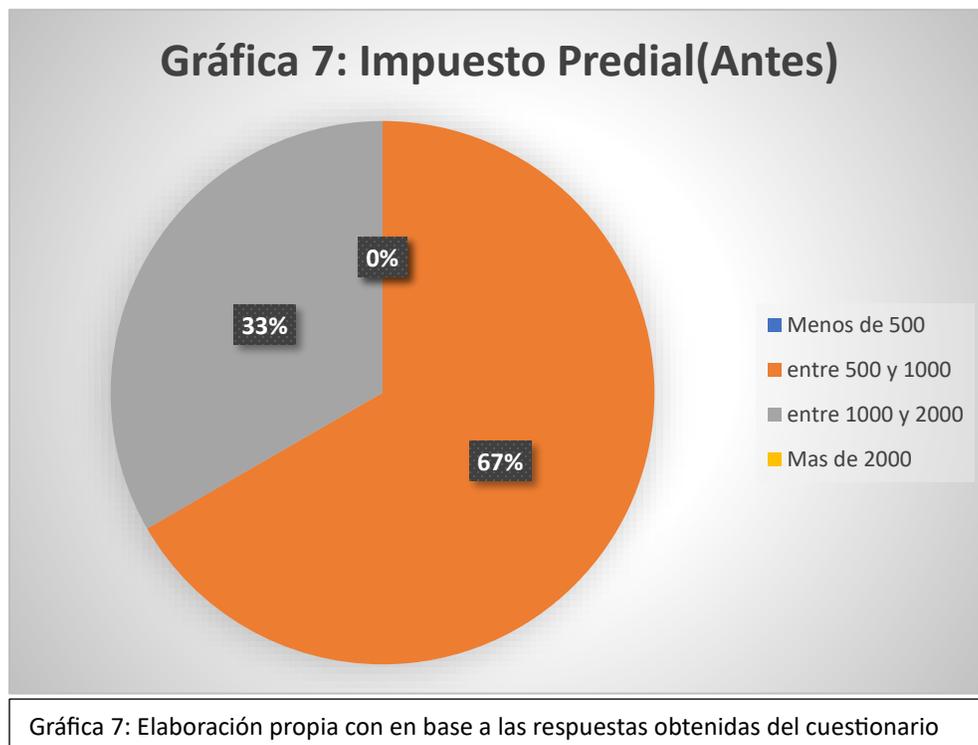
Por otro la, en la gráfica 6 se puede ver el tiempo que tardan los habitantes de Xoco en salir de la colonia, para ir a otro destino. Se observa que el 48% tarda entre 20 y 30 minutos en salir de la zona, seguido del 33% que tarda más de 30 minutos en salir. Sin lugar a duda, el tráfico en la zona es demasiado y afecta a todos por igual. (YouTube, 2022)

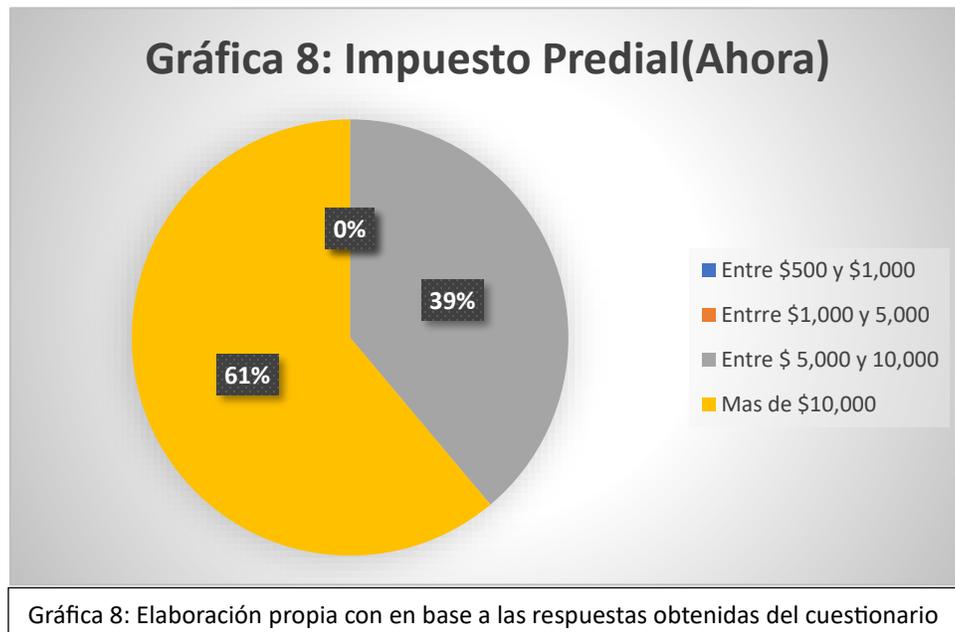


Gráfica 6: Elaboración propia con en base a las respuestas obtenidas del cuestionario

5.4 Predial

Siguiendo la línea anterior, otro de los principales problemas que tienen los habitantes de Xoco es el impuesto predial. Si bien, la zona de Xoco no es una zona residencial, ni mucho menos una zona de alta plusvalía, pero tampoco es una zona marginal, algunos de los vecinos comentan que antes pagaban alrededor de novecientos o mil pesos de predial, sin embargo con Mitikah ahora el pueblo es una zona catalogada como residencial, por lo tanto, ahora los vecinos han empezado pagar alrededor de cuarenta y seis mil pesos de predial, es una suma bastante alta para los pobladores, y esto da pie a otro de los problemas a los que se enfrentan los vecinos de Xoco, el problema de la economía, se sabe que los pobladores de Xoco han tenido que solventar, de diferentes maneras, este y otros gastos para poder seguir viviendo ahí. (Julia Adoración, Entrevista personal, 2024) (YouTube, 2022)

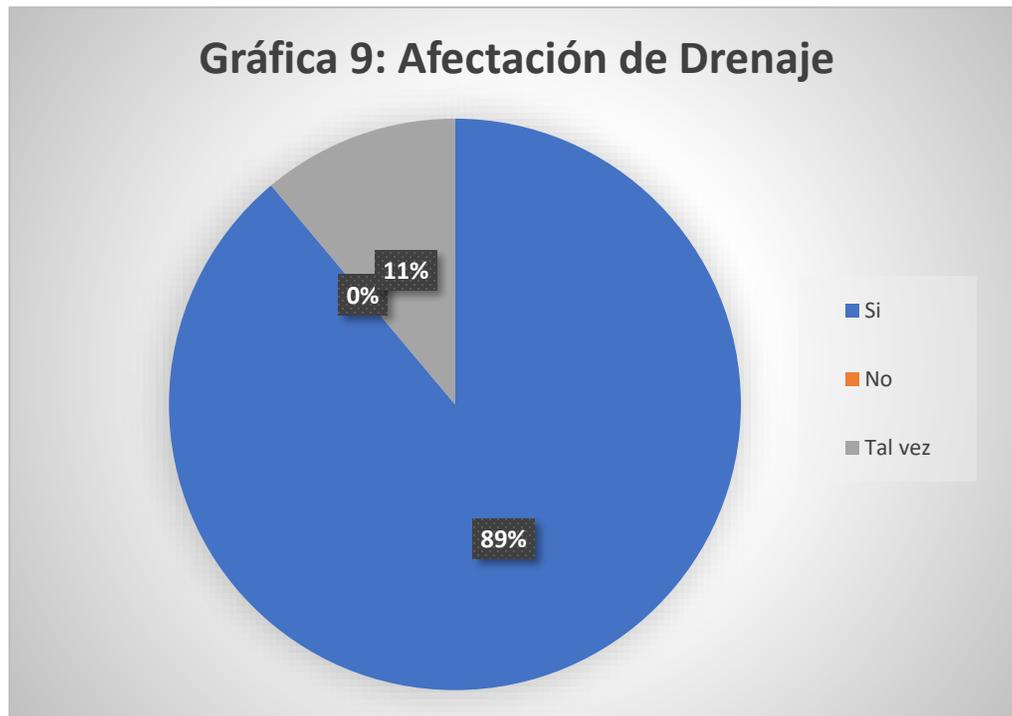




Como se puede observar en las gráficas 7 y 8, se muestra el porcentaje de cuánto pagaba la gente antes y después de la llegada de Mítikah. Por ejemplo, en la gráfica 7 se tiene que el 67% de los encuestados, pagaban entre quinientos y mil pesos, lo cual es una cantidad normal, por el contrario, en la gráfica 8, después de la llegada del complejo, un 61% de los encuestados dice que pagan más de diez mil pesos de predial, como se puede ver es una cantidad considerable que para la mayoría de los lugareños del pueblo no es posible solventar. Como ya se ha mencionado en párrafos anteriores, el impuesto predial es un problema que más asechan a los habitantes de Xoco, en las propias palabras de una de las personas entrevistadas:

“Para mí el problema más común es el predio, porque aumentó de mil a cuarenta y ocho mil pesos, eso lo dividimos entre mi mamá y mi tío, mi hija tiene quince años, pero ella también quiere irse, no ve su futuro aquí.” (Mary Paz, Entrevista personal, 2024)

5.5 Drenaje



Gráfica 9: Elaboración propia con en base a las respuestas obtenidas del cuestionario



Gráfica 10: Elaboración propia con en base a las respuestas obtenidas del cuestionario

Primeramente, otro de los problemas que tiene el pueblo de Xoco es el drenaje, se sabe que la construcción de complejos tan grandes como lo es Mítikah trae consigo problemas que a simple vista no se ven, primero porque tal vez algunas personas ajenas al problema, ya sea porque no saben del tema o simplemente porque no les interesa. El drenaje es algo importante cuando se construye un complejo tan grande y más si es en una colonia tan importante, se necesitan hacer varios estudios para tomar en cuenta los impactos que va a traer la construcción.

En la gráfica que 9 se observa que un 89% de los encuestados dijo que, si se vio afectado el drenaje con la construcción de este complejo, pero es importante saber cuál de los edificios del complejo fue el que afectó el drenaje. En la gráfica 10, se puede ver que el 72% de los encuestados vio afectado el drenaje por el Hospital San Ángel Inn, en una de las entrevistas realizadas a uno de los lugareños, nos dijo que el Hospital se conectó al drenaje del pueblo y que eso ha provocado el mal olor de los registros y coladeras de las calles, en las propias palabras del entrevistado:

“El drenaje es por ley que, en construcciones grandes, tienen que hacer obras de mitigación, por daño ecológico y urbano, resulta que el Hospital se conectó al drenaje clandestinamente del pueblo, ahora todas las coladeras apestan horrible, porque todos los desechos químicos del hospital llegan hasta el pueblo” (Saul Barrera, Entrevista personal, 2024)

Como se pudo ver, hay varios problemas a los que se enfrentan los pobladores de Xoco, pero uno de los más importantes es el agua, sin lugar a duda este es un problema que ha sido una constante en nuestra ciudad, y más con este tipo

de construcciones que solo dejan ver que no hay un interés por resolver el problema de la gentrificación.

Conclusiones

Finalmente, hemos llegado al final de la investigación, se puede decir que el tema de la gentrificación en la Ciudad de México es un tema muy interesante que ha sido investigado muy pocas veces, en este caso se ha investigado de una manera más superficial, creo que harían falta más investigaciones. Por otro lado, nos pudimos dar cuenta que la gentrificación en México es un problema muy grave porque trae consigo otros fenómenos anteriormente mencionados, además de que sólo afecta a unos cuantos, a los más vulnerables, es decir, la clase baja, en suma, se pudo ver que no hay una regulación por parte del gobierno para la construcción de estos complejos tan grandes, además, se vio que hay una complicidad entre el gobierno y los privados para la realización de estos proyectos los cuales desplazan a una parte de la población con una falsa idea o propaganda de modernización urbana.

Así, esta investigación implicó un gran esfuerzo, primero porque es un tema muy amplio y además casi no se había hablado de gentrificación, y si se había hablado en años anteriores, pero el problema apenas comenzaba, y todavía no se veían las consecuencias cuando se terminó este complejo. En segundo lugar, creo que fue buena esta investigación porque en la realización de las entrevistas, pude constatar de manera personal, cómo la gente ha estado en la lucha por defender lo que es suyo, lo cual nos hace tomar conciencia de cuán grande es este problema. Tal vez, algunas de las personas seamos ajenas a este problema porque no lo vivimos en carne propia, coloquialmente hablando, pero

debemos de pensar que tal vez algún día nos podría pasar a nosotros, es necesario hacer conciencia para que la gentrificación no siga ganado terreno.

De este modo, el origen de la gentrificación viene desde el capitalismo, sin duda este sistema económico, trajo muchas consecuencias para la clase baja-trabajadora, de la misma forma, se vio que el neoliberalismo es un pensamiento político y económico que reduce la intervención del Estado al mínimo, y que sus pilares son la privatización y desregularización. Ambos en su conjunto, le pusieron precio a la tierra, es decir, en términos económicos y de vivienda, mercantizaron la vivienda, se volvió una mercancía y ya no un derecho.

Desde mi punto de vista, la investigación tomó el curso correcto porque se llegó al punto esperado que anteriormente se mencionó, ahora, mi experiencia investigando este tema, fue buena porque me gusta mucho lo urbano, es decir, me gustan las edificaciones modernas y antiguas, creo que la modernidad es parte del desarrollo, pero hay que dejar en claro que, la modernidad no implica pasar por encima de los demás, no implica desplazarlos ni quitarles el derecho a la vivienda, ni mucho menos, quitarles su lugar de residencia, sino también tomarlos en cuenta para el desarrollo, ya que éste debe de ser para todos.

Finalmente, me parece importante mencionar que, una posible solución para el problema de la gentrificación sería, un control de las construcciones en la ciudad. Se sabe que, en gobiernos anteriores, nunca hubo un control ya que ambos estaban coludidos para este tipo de desarrollos ilegales, digámoslo así. No obstante, creo que en futuros gobiernos puede haber un control de verdad ya que como se ha visto, estamos en un cambio de régimen el cual tiene otra manera de ver las cosas y de proceder.

Referencias

- Álvarez, M. T. (2015). *Tesis para optar por el Grado de Maestra en Planeación y Políticas Metropolitanas: La Percepción Vecinal Acerca de los Grandes Proyectos Inmobiliarios: El caso de Ciudad Progresiva en Xoco*. Ciudad de México: Universidad Autónoma Metropolitana.
- Apaolaza, J. B. (2016). Políticas y Geografías del desplazamiento. Contextos y Usos Conceptuales para el debate sobre Gentrificación. *Revista invi*, 73-98.
- Aparicio, A. (17 de Septiembre de 2022). *Xoco: un pueblo originario atrapado en la Ciudad*. Obtenido de La Jornada del campo: <https://www.jornada.com.mx/2022/09/17/delcampo/articulos/xoco-pueblo-originario.html>
- Barrera, S. (26 de Junio de 2024). Entrevista Personal. (S. Cruz, Entrevistador)
- Beck, U. (1998). *¿Qué es la globalización? Falacias del globalismo, respuestas a la globalización*. Barcelona: Paidós.
- Bournazou, E. (2017). *Gentrificación: Miradas desde la academia y la ciudadanía*. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México-Ciudad Universitaria.
- Bravo, E. M. (27 de Mayo de 2023). *La Llegada de Mitikah encareció servicios para el pueblo de Xoco*. Obtenido de La Jornada: <https://www.jornada.com.mx/notas/2023/05/27/capital/la-llegada-de-mitikah-encarecio-servicios-para-el-pueblo-de-xoco/>
- Cuenya, B. (Junio de 2011). *Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana*. Obtenido de Cadernos Metropole: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/5987>
- Delgadillo & Olivera, P. O. (2014). Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 111-133.
- Flores, A. C. (6 de Marzo de 2015). *Ciudad Progresiva tiene nuevo dueño, pero la obra sigue parada*. Obtenido de La Jornada: <https://www.jornada.com.mx/2015/03/06/capital/039n1cap>
- fudéu RAE. (24 de Abril de 2013). *Recomendaciones*. Obtenido de gentrificación, neologismo válido en español : <https://www.fundeu.es/recomendacion/gentrificacion/#:~:text=La%20palabra%20inglesa%20gentrification%20deriva,o%20deteriorada%2C%20que%20implica%20el>
- Hernán Ferial Avila, M. M. (18 de Agosto de 2020). LA ENTREVISTA Y LA ENCUESTA: ¿MÉTODOS O TÉCNICAS DE INDAGACIÓN EMPÍRICA? *Revista Didasc@lia*, págs. 62-79.
- Infoabe. (24 de Septiembre de 2022). Obtenido de Mitikah: el complejo comercial que costó 22 mil 500 mdp, 14 años y provocó protestas en su inauguración:

<https://www.infobae.com/america/mexico/2022/09/24/mitikah-el-complejo-comercial-que-costo-22-mil-500-mdp-14-anos-y-provoco-protestas-en-su-inauguracion/>

Infoabe. (21 de Septiembre de 2022). *Habitantes de Xoco cerrarán Río Churubusco en protesta por el proyecto Mítikah*. Obtenido de

<https://www.infobae.com/america/mexico/2022/09/21/habitantes-de-xoco-cerraran-rio-churubusco-en-protesta-por-el-proyecto-mitikah/>

Janoschka, M. (2016). Gentrificación, Desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 27-71.

Jiménez, S. G. (10 de Diciembre de 2022). *La acumulación por desposesión en David Harvey, apuntes para una crítica a la Responsabilidad Social*. Obtenido de Gestión y estrategia: <https://gestionyestrategia.azc.uam.mx/index.php/rge/article/view/629/1311>

Jorge Blanco & Ricardo Apaolaza. (2016). Políticas y Geografías del desplazamiento: Contextos y usos conceptuales para el debate sobre gentrificación. *Revista INVI*, 31 (88), 73-98.

Laura Díaz-Bravo, U. T.-G.-H.-R. (Julio de 2013). *Metodología de investigación en educación médica: La entrevista, recurso flexible y dinámico*. Obtenido de Scielo: https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-50572013000300009#:~:text=La%20entrevista%20se%20define%20como,investigaci%C3%B3n%20cualitativa%2C%20para%20recabar%20datos.

Ortega, C. (s.f.). *¿Qué es un cuestionario?* Obtenido de QuestionPro: <https://www.questionpro.com/blog/es/que-es-un-cuestionario/#:~:text=Un%20cuestionario%20es%20una%20t%C3%A9cnica,tambi%C3%A9n%20qu%C3%A9%20es%20una%20encuesta.>

Palacios, A. (23 de Julio de 2024). Entrevista realizada a pobladores de Xoco. (S. Cruz, Entrevistador)

Paz, M. (26 de Junio de 2024). Entrevista personal. (S. Cruz, Entrevistador)

Ponce, E. (23 de Septiembre de 2022). *Bloquean y se manifiestan en avenida Universidad por apertura de Mítikah*. Obtenido de Sopitas.com: <https://www.sopitas.com/noticias/bloquean-manifiestan-avenida-universidad-apertura-mitikah/>

Pradilla, E. (2009). Las políticas y la planeación urbana en el neoliberalismo. En P. Brand, *La ciudad latinoamericana en el siglo XX. Globalización, neoliberalismo, planeación* (págs. 278-307). Medellín: Universidad Nacional de Colombia.

Redacción 24 Horas. (23 de Septiembre de 2022). *Asegura Mítikah haber realizado obras de integración en común acuerdo con vecinos de Xoco*. Obtenido de Redacción 24 Horas: El Diario Sin Límites: <https://www.24-horas.mx/2022/09/23/asegura-mitikah-haber-realizado-obras-de-integracion-en-comun-acuerdo-con-vecinos-de-xoco/>

- Rivas, M. A. (2024). *Peritaje Social Antropológico y En Derechos Humanos Del Pueblo Originario De San Sebastián Xoco, Pueblo De Xoco*. Ciudad de México: Ediciones de Contacto.
- Rothe, H. Q. (2017). Segregación socioespacial y transformaciones en el territorio de la Ciudad de México: una revisión de larga duración. En E. Bournazou, *Gentrificación, miradas desde la academia y la ciudadanía* (págs. 53-84). Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Salvador Martín Camacho y López, G. M. (2024). *La entrevista como técnica de investigación cualitativa*. Obtenido de Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo:
<https://www.uaeh.edu.mx/scige/boletin/tlahuelilpan/n7/r1.html#:~:text=Una%20entrevista%20es%20una%20conversaci%C3%B3n%20que%20tiene,y%20desmenuzar%20los%20significados%20de%20sus%20experiencias>.
- Skewes, D. G. (Diciembre de 2010). *ACUMULACIÓN POR DESPOSESIÓN Y RESPUESTAS LOCALES EN EL REMODELAJE DE LOS PAISAJES ESTUARIALES DEL SUR DE CHILE*. Obtenido de SCIELO:
[https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0717-73562010000200008#:~:text=David%20Harvey%20\(2006:153\),propiedad%20en%20propiedad%20privada;%20la](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0717-73562010000200008#:~:text=David%20Harvey%20(2006:153),propiedad%20en%20propiedad%20privada;%20la)
- Torres, J. A. (23 de Julio de 2024). Entrevista Personal. (S. Cruz, Entrevistador)
- Universidad Veracruzana. (s.f.). *La encuesta y el cuestionario*. Obtenido de Introducción a la investigación: guía interactiva:
<https://www.uv.mx/apps/bdh/investigacion/unidad3/encuesta.html#:~:text=Un%20cuestionario%20es%20un%20instrumento,como%20instrumento%20en%20las%20encuestas>.
- Velázquez, K. (24 de Septiembre de 2022). *¿Por qué vecinos de Xoco en CDMX acusan de gentrificación al centro comercial Mítikah?* Obtenido de Vanguardia MX:
<https://vanguardia.com.mx/noticias/por-que-vecinos-de-xoco-en-cdmx-acusan-de-gentrificacion-al-centro-comercial-mitikah-IF4315309>
- Vollmer, L. (2019). *Estrategias contra la Gentrificación. Por una Ciudad desde Abajo*. Navarra: Katakak Liburuak.
- Wikipedia: La enciclopedia Libre. (23 de Enero de 2024). *Xoco*. Obtenido de <https://es.wikipedia.org/wiki/Xoco>
- YouTube. (14 de Septiembre de 2022). *AJ+Español*. Obtenido de Xoco y Mítikah: La Lucha contra la gentrificación | AJ+Español: <https://www.youtube.com/watch?v=3slwVTc2fml&t=31s>
- YouTube. (2 de Octubre de 2022). *Mítikah, el mounstro que le arrebató a Xoco su agua, árboles y hasta la movilidad*. Obtenido de Sin Embargo:
<https://www.youtube.com/watch?v=Vqu5CiIR2aM>

Anexos

Cuestionario

Este cuestionario tiene la finalidad de recabar información sobre los principales problemas a los que se enfrentan los habitantes de Xoco.

¿Qué genero eres?

- A) Masculino
- B) Femenino

¿Cuál es tu rango de edad?

- A) 20-30
- B) 30-40
- C) 40-50
- D) 50+

¿A qué te dedicas?

- A) Licenciado/a
- B) Ingeniero/a
- C) Ama de casa
- D) Estudiante
- E) Jubilado/a
- F) Otra

¿Hace cuánto tiempo vives en tu lugar de residencia?

- A) Menos de 2 años
- B) 5 años
- C) 10 años
- D) 15 años
- E) + 20 años

¿Has escuchado hablar sobre el fenómeno de la gentrificación?

- A) Si
- B) No
- C) Tal vez

¿Crees que la gentrificación trae beneficios o problemas?

- A) Problemas
- B) Beneficios
- C) Ninguna de las dos

¿Crees que la gentrificación se da por si sola, o hay alguien que la impulsa?

- A) Por si sola
- B) Alguien la impulsa
- C) Ninguna de las dos

¿Quién crees que impulsa la gentrificación?

- A) Intereses privados

- B) Gobierno
- C) Ambos
- D) Ninguno

Mítikah

¿Crees que este complejo vino a mejorar la vida de los residentes del pueblo de Xoco?

- A) Si
- B) No
- C) Tal vez

¿Crees que este proyecto vino a mejorar la zona de Xoco?

- A) Si
- B) No
- C) Tal vez

¿Crees que la esencia de Xoco se vio opacada por Mítikah?

- A) Si
- B) No
- C) Tal vez

¿Te has sentido aislado socialmente por parte de este gran complejo de Mítikah?

- A) Si
- B) No
- C) Tal vez

Problemas para Xoco

Desde la llegada de Mítikah. ¿Crees que has tenido problemas?

- A) Si
- B) No (pasa a la siguiente sección)
- C) Tal vez

¿Cuáles son los principales problemas que has tenido desde la llegada de Mítikah?

- A) Falta de agua (*pasa a la pregunta 3, 4 y 5*)
- B) Aumento de predial (*pasa a la pregunta 6 y 7*)
- C) Vialidad/tráfico (*pasa a la pregunta 8, 9, 10, 11 y 12*)
- D) Drenaje (*pasa a la pregunta 13 y 14*)
- E) Todos los anteriores

¿Respecto a la falta de agua, cada cuándo se queda sin agua?

- A) Nunca
- B) Una semana
- C) Dos semanas
- D) Un mes
- E) Mas de un mes

¿Qué has hecho para mitigar la falta de agua?

- A) Ahorrar agua en tinacos o cisternas
- B) Recaudar el agua de lluvia
- C) Conseguir una Pipa de agua

En cuanto al precio del agua ¿Cuánto llegas a pagar de agua?

- A) entre 50 y 100 pesos
- B) entre 200 y 500 pesos
- C) entre 500 y 1000 pesos
- D) más de 1000 pesos

¿Respecto al impuesto predial, cuánto es lo que pagas de predio ahora?

- A) entre 500 y 1,000 pesos
- B) entre 1,000 y 5,000 pesos
- C) entre 5,000 y 10,000 pesos
- D) mas de 10,000 pesos

¿Cuánto pagabas de predial antes de la llegada de Mítikah?

- A) menos de 500 pesos
- B) entre 500 y 1,000 pesos
- C) entre 1,000 y 2,000 pesos
- D) más de 2,000 peso

Respecto a vialidad/tráfico ¿Crees que ha aumentado el tráfico en la zona después de la llegada de Mítikah?

- A) Si
- B) No
- C) Tal vez

¿Crees que el tráfico es a todas horas o solo en horas pico?

- A) A todas horas
- B) Solo en horas pico

¿Crees que haya días especiales en los que el tráfico sea un caos?

- A) Días laborales/normales
- B) Días festivos
- C) Vacaciones
- D) Ninguna de las anteriores

¿cuál es la calle que se satura más?

- A) San Felipe
- B) Real de Mayorazgo
- C) Puente de Xoco
- D) Xocotitla

¿cuánto tiempo tardas en salir de la zona hacia otro destino?

- A) menos de 5 minutos

- B) de 5 a 10 minutos
- C) de 10 a 20 minutos
- D) de 20 a 30 minutos
- E) más de 30 minutos

Respecto al drenaje y aguas residuales ¿Crees que Mítikah afectó el drenaje de Xoco?

- A) Sí
- B) No
- C) Tal vez

¿Cuál de los siguientes edificios afectó más el drenaje de Xoco?

- A) Centro commercial
- B) City Towers
- C) Hospital San Angel Inn
- D) Torre Mítikah

Tradiciones y discriminación

¿Crees que las tradiciones de Xoco se vieron afectadas por Mítikah?

- A) Sí
- B) No (*pasa a la pregunta 3*)
- C) Tal vez
- D) No

¿Cómo se afectaron?

- A) Prohibición de festividades
- B) Quejas de los residentes de Mítikah

¿Has sufrido discriminación por parte de los vecinos de Mítikah?

- A) Sí
- B) No (*pasa a la siguiente sección*)
- C) Tal vez

¿Qué tipo de discriminación?

- A) Racial
- B) Étnica
- C) Clasismo
- D) Ninguna

Para Finalizar

¿Crees que la lucha por parte del pueblo de Xoco contra Mítikah ha sido dura?

- A) Sí
- B) No (*pasa a la pregunta 5 y 6*)
- C) Tal vez

¿Crees que algún día te acostumbres a vivir con la gentrificación?

- A) Sí
- B) No
- C) Tal vez

¿Has recibido apoyo por parte de las autoridades correspondientes, es decir, el Gobierno?

- A) Sí
- B) No
- C) Tal vez

¿Consideras que hubo un esfuerzo por parte del gobierno para impedir o mitigar los impactos negativos de Mítikah?

- A) Sí
- B) No
- C) Tal vez

¿Crees que este fenómeno de la gentrificación solo sucede en México?

- A) Sí
- B) No
- C) Tal vez

¿Crees que la gentrificación afecta a toda la sociedad, solo a unos cuantos o a ninguno?

- A) Toda la sociedad
- B) A unos cuantos
- C) A ninguno

Guion de entrevista

¿Cuál es su nombre?

¿Cuántos años tiene?

¿Desde hace cuánto tiempo vive en el pueblo de Xoco?

¿Qué siente por el pueblo de Xoco?

¿Recuerda cómo era el pueblo antes de estas grandes construcciones?

Se sabe que desde la apertura de Mítikah ha habido problemas, ¿Cuáles son los problemas que han surgido desde la apertura de Mítikah?

¿Qué han hecho para hacer frente a estos problemas?

¿Ha sufrido discriminación por parte de los nuevos vecinos del complejo? ¿Qué tipo de discriminación?

¿Se ha sentido desplazado, excluido por parte de Mitikah?

¿Qué dice el gobierno, los ha ayudado o lo ha dejado a su suerte?

¿Cree que hay una complicidad entre las empresas privadas y el gobierno para la construcción de estos complejos?

Se sabe que el pueblo de Xoco no se ha quedado de brazos cruzados, ha alzado la voz, ¿Cómo ha sido la lucha de Xoco?

Finalmente, ¿seguirán en la lucha o se acostumbrarán a vivir así?