Procesos de gentrificación y verticalización de la ciudad

Políticas de planeación, marco legal y vivienda

Diego Nápoles Franco
Livier Olivia Escamilla Galindo
Coordinadores



Universidad de Guadalajara



Procesos de gentrificación y verticalización de la ciudad.

Políticas de planeación, marco legal y vivienda



Humanidades

Procesos de gentrificación y verticalización de la ciudad.

Políticas de planeación, marco legal y vivienda

Diego Nápoles Franco
Livier Olivia Escamilla Galindo
Coordinadores

Universidad de Guadalajara
2025

Esta publicación fue dictaminada favorablemente mediante el método doble ciego por pares académicos.

307.76
PRO

Procesos de gentrificación y verticalización de la ciudad. Políticas de planeación, marco legal y vivienda / Diego Nápoles Franco, Livier Olivia Escamilla Galindo, Coordinadores.

Primera edición, 2025

Zapopan, Jalisco: Universidad de Guadalajara, Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades, Unidad de Apoyo Editorial.

1. Urbanismo
2. Gentrificación
3. Ciudades y pueblos – Crecimiento
4. Gentrificación – México
5. Rehabilitación urbana – México
6. Rehabilitación urbana – Colombia – Medellín
7. Viviendas sociales – México – Guadalajara
8. Viviendas sociales – México – Morelia
9. Urbanismo – Sinaloa – Mazatlán
10. Política urbana – Canadá – Vancouver
11. Política urbana – México
12. Política urbana – Colombia – Medellín
13 México – Edificios, estructuras, etc.
14. Medellín – Colombia – Edificios, estructuras, etc.

I.- Nápoles Franco, Diego, coordinador.
II.- Escamilla Galindo, Livier Olivia, coordinadora.
III.- Universidad de Guadalajara, Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades, Unidad de Apoyo Editorial.

Primera edición, 2025

D.R. © 2025, Universidad de Guadalajara
Centro Universitario de Ciencias
Sociales y Humanidades
Unidad de Apoyo Editorial
José Parres Arias #150, San José del Bajío
C. P. 45182, Zapopan, Jalisco, México
Consulte nuestro catálogo en: www.cucsh.udg.mx

Fotografía de portada: www.unplash.com
Fotografía por: Point3D Commercial Imaging Ltd.

e-ISBN: 978-607-581-870-2

Hecho en México
Made in Mexico

Contenido

Prólogo
Mara Alejandra Cortés Lara 9

Introducción
Elizabeth Rivera Borrayo
Diego Nápoles Franco
Livier Olivia Escamilla Galindo 15

Capítulo 1. Análisis de los últimos 75 años de las políticas urbanas y gentrificación en un vecindario de la ciudad de Vancouver, Canadá
Mónica Andrea Mendoza López 23

Capítulo 2. Verticalización de Medellín: análisis a partir del modelo de ocupación territorial (MOT) y del procedimiento de licenciamiento urbano
Jorge Eduardo Vásquez Santamaría 41

Capítulo 3. El problema de la vivienda en México empieza por el Cuarto. Análisis de la iniciativa del Ejecutivo federal para la Reforma Constitucional, a fin de crear un sistema de vivienda para todas las personas trabajadoras
Luis Manuel Ochoa Sosa 57

Capítulo 4. Criterios generales de diseño arquitectónico para la vivienda social vertical
Pedro Héctor Paredes Rosagel 73

Capítulo 5. Instrumento para la construcción de espacios urbanos inclusivos
Ana Sagrario Castillo Camporro
Ericka Judith Arias Guzmán 89

Capítulo 6. Neoliberalización y verticalización del espacio costero en Mazatlán, México
Julio Ernesto Osuna Covarrubias
Jesús Bojórquez Luque
Alondra Ríos Verdugo 103

Capítulo 7. Morelia, entre la dispersión y la verticalización urbana
Salvador García Espinosa
Liliana G. Pérez Munguía
José A. Palomares Vallejo 119

Capítulo 8. Análisis de la normatividad de vivienda vertical en Guadalajara, México, 2024. Contextualizando el caso de estudio de Colonia Arcos Vallarta
Myrna Yadira Hernández Cervantes
Diego Nápoles Franco
Mara Nadiezhda Robles Villaseñor 131

Prólogo

Mara Alejandra Cortés Lara

Desde hace varias décadas, podemos con certeza decir que el futuro del mundo es urbano. En esta lógica, las ciudades se han consolidado como escenarios en constante conflicto, cuyas dinámicas cada vez más antagónicas dejan en evidencia las tensiones que existen entre el derecho a habitar, la lógica del capital y la armonía con el medio ambiente.

Si analizamos los fundamentos de la sustentabilidad y del cuidado de la casa común —como de forma coloquial llamamos a nuestro planeta—, todo parte de considerar que para garantizar la vida en comunidad contamos con una responsabilidad ética y moral que nos demanda acciones específicas que como sociedad debemos aplicar y fomentar por encima de los intereses individuales. En materia urbana, esto se traduce en la existencia de mecanismos que permitan la toma de decisiones, desarrollo de estrategias y construcción de programas que consideren, por encima de todo, el bienestar colectivo sobre el privilegio individual. Sin embargo, con los retos y la complejidad que plantea el entorno social, económico, cultural y de desarrollo en las ciudades actuales, estas intenciones no son tan sencillas de materializar.

Es por lo que celebro que la obra que presentan el Dr. Diego Nápoles Franco y la Dra. Livier Olivia Escamilla Galindo como un libro colectivo sea producto de una discusión aún más amplia propiciada por el *Seminario Internacional de Investigación Procesos de Gentrificación y Verticalización de la Ciudad*, el cual tuvo sede en la Universidad de Guadalajara en 2024 y reunió una pluralidad de voces académicas nacionales e internacionales.

En el desarrollo de este libro se pueden descubrir aspectos muy relevantes que permiten al lector visualizar la problemática de forma clara y tener un panorama de abordajes y análisis que los diferentes autores aportan al conjunto. El libro consta de una articulación temática con énfasis en los tres conceptos centrales del título: *políticas de planeación, marco legal* y *vivienda*, y es desde estos tres conceptos que los ocho capítulos que lo integran van conduciendo al lector en el debate y posturas que se busca resaltar. En primera instancia, se abordan las políticas de planeación como estructuras normativas e institucionales, su origen, evolución y aplicación, sin omitir las consecuencias que han traído para la ciudad. Esto permite la discusión de algunos instrumentos para regular el crecimiento urbano que se han subordinado o vulnerado por los intereses del mercado, así como la posibilidad real de limitar la expansión desordenada y una adecuada gestión del suelo.

Como segundo eje temático articulador, y con relación al marco legal, la discusión se centra en los derechos a la vivienda, la ciudad y la equidad y los mecanismos que existen para lograr su aplicación en los diferentes contextos del continente. También se discute la necesidad de actualizar o reinterpretar los marcos normativos con una perspectiva más social y justa, para lograr una regulación efectiva ante la especulación inmobiliaria, temática que está poniendo una gran presión a las ciudades actuales.

Finalmente, la vivienda como eje es el tema central y trasversal del libro. El abordaje que se hace del tema es lo que me parece innovador, ya que se hace desde una perspectiva amplia, alejada de la concepción de la vivienda como proyecto o unidad privada, sino más bien entendida como un derecho estructural, un fenómeno de expresión de la desigualdad y como unidad articuladora del espacio urbano. En este sentido, el libro hace una crítica a los esquemas de financiamiento existentes y discute alternativas que han sido poco exploradas, como la vivienda en renta, o bien, en cuanto a producción arquitectónica, la inclusión como eje del diseño de la vivienda social.

Otro aspecto importante de la estructura e integración de este libro es el diálogo sobre diversos casos de estudio, nacionales e internacionales, que posicionan en contextos del continente una variedad de metodologías y abordajes

que académicos en varios países desarrollan en búsqueda de respuestas a las interrogantes comunes.

Este libro proporciona argumentos que no solo son relevantes en el ámbito académico, sino también para la toma de decisiones que pueden orientar a funcionarios y a la ciudadanía en general sobre su actuar y participación en los procesos aquí descritos. Los temas centrales son abordados desde diversas perspectivas, considerando también el peso que los actores urbanos tienen y su responsabilidad en los procesos analizados.

Es muy pertinente el título de la obra: *Políticas de planeación, marco legal y vivienda*, así como la selección cuidadosa de los capítulos que la integran y sus aportaciones teórico-metodológicas a la discusión. En este sentido, mi reconocimiento a la trayectoria y amplia conciencia de la temática por parte de los coordinadores de la obra, ya que se visualiza una curaduría de los temas y ejes de diálogo entre los capítulos presentados.

Los capítulos que integran este libro comparten una preocupación común, evidenciar cómo las políticas urbanas y habitacionales se han configurado como mecanismos de reproducción de intereses económicos y como instrumentos que no siempre garantizan el derecho a la ciudad. Los procesos de planeación urbana, en este sentido, son la manifestación de muchas fuerzas antagónicas, como las que pone a discusión esta obra y que se manifiestan en todas las escalas, desde la gestión del suelo, la vivienda, los procesos de construcción y generación de vivienda social, la infraestructura y el espacio público.

El libro cuestiona profundamente el modelo de urbanización hegemónico en América Latina, especialmente en México. Si bien la ciudad compacta y la vivienda vertical son presentadas como soluciones sostenibles, los estudios muestran que estas estrategias están siendo cooptadas por la lógica del capital, reproduciendo desigualdad, exclusión y fragmentación. De la misma manera, se propone como horizonte alternativo una planeación democrática, normativa, contextual y con justicia espacial, donde el derecho a la ciudad y a la vivienda digna sean el centro de las políticas y no su efecto colateral.

Desde casos como Vancouver, Medellín, Mazatlán, Morelia o Ciudad de México, hasta análisis normativos y propuestas metodológicas para evaluar la inclusión urbana, esta obra ofrece una mirada crítica y propositiva sobre

procesos clave como la gentrificación, la verticalización, la dispersión urbana y el acceso desigual al suelo. Los autores coinciden en identificar un conjunto de tensiones estructurales que atraviesa tanto la realidad urbana actual como la planeación urbana formal —sostenida en instrumentos técnicos y discursos de sustentabilidad— que suele ser superada por el poder del mercado inmobiliario, el acaparamiento del suelo y la captura institucional. Por otro lado, el marco legal muestra desarticulaciones, lagunas o vacíos que favorecen a sectores formales y excluyen a la mayoría de la población que vive en la informalidad urbana del acceso a la vivienda, ya que esta continúa siendo pensada desde una lógica patrimonial y financiera (créditos, deuda, propiedad), sin considerar las múltiples formas de tenencia, uso y producción social del hábitat.

Después de leer este libro, me parece que es una obra que plantea en su conjunto varias líneas de análisis y discusión que tanto en el contexto local como en el internacional refuerzan su pertinencia, como, por ejemplo, la verticalización urbana y los debates en torno a la sustentabilidad y densificación de ciudades; las lógicas inmobiliarias y del mercado, así como los procesos de expulsión de población ligados a la desregulación del suelo urbano y áreas vacantes; la crítica a las políticas habitacionales que ponderen el acceso a esta desde la lógica del derecho humano a la vivienda, el marco normativo en el que la planeación urbana y la gobernanza se dan a la par de una visión propositiva de una política urbana incluyente.

Frente a estas problemáticas, el libro propone reflexionar y actuar, desde mi punto de vista, sobre algunos temas urgentes que deberían guiar el debate contemporáneo en México y América Latina, por ejemplo, los ajustes necesarios entre la planeación y sus instrumentos para contrarrestar las dinámicas del mercado. Dentro de esta discusión, varios capítulos demuestran que la planeación urbana ha sido incapaz de frenar la lógica especulativa del mercado y que tanto la expansión urbana como la verticalización no obedecen a principios de sustentabilidad ni de justicia espacial, sino a intereses inmobiliarios que manipulan los marcos regulatorios a su favor.

Otro argumento importante que contribuye al debate actual es la relación que existe entre la normatividad urbana, el acceso a la vivienda digna y las nuevas formas de exclusión asociadas a la verticalización de la vivienda. En

este sentido, varios capítulos cuestionan los instrumentos y programas que han favorecido a ciertos sectores de la población formal y que, por otro lado, no han sido efectivos en contrarrestar los temas de sustentabilidad o en la inclusión de otros sectores económicos más desfavorecidos en la producción habitacional. Dentro de esta línea, también es importante resaltar la importancia de visualizar el derecho a la vivienda y otras alternativas de acceso a la vivienda más allá de la propiedad y la estandarización. Varios capítulos muestran la forma en la que el mercado se ha enfocado solamente en los mecanismos de compraventa sin explorar de forma suficiente alternativas como la renta social, la construcción progresiva, adaptable, formas de gestión comunitaria y colectiva y de producción social, así como modelos inclusivos de vivienda centradas en la persona.

Finalmente, algunos capítulos demuestran también de forma muy acertada la importancia de tener mecanismos de gestión del suelo eficientes, toda vez que, si estos no existen, la intervención del sector inmobiliario es aún más fuerte, lo que genera aún más desequilibrio en la participación de actores sociales y procesos de gentrificación y despojo aún más evidentes.

Cada capítulo contribuye a desentrañar cómo operan estas dinámicas en territorios específicos. Estoy convencida de que el conocimiento que aquí se comparte no solo aporta a la academia, sino que también puede orientar decisiones de política pública, movilizaciones ciudadanas y procesos pedagógicos en escuelas de arquitectura, urbanismo, derecho y ciencias sociales.

Para concluir, es una obra fácil de leer, con mucho contenido y discusión presentada en una forma accesible, profunda y actual sobre temas centrales a todos los que están inmersos en los estudios urbanos y habitacionales. En este sentido, también constituye una petición de los autores a cuestionar el consenso en torno a la ciudad compacta y la vivienda vertical como soluciones automáticas a los problemas urbanos. Si bien estos modelos se presentan en los discursos oficiales como sostenibles e incluyentes, los estudios aquí reunidos demuestran que, en la práctica, estas estrategias han sido distorsionadas por la falta de mecanismos apropiados de gestión que se han visto influidos por los intereses del capital y que ha generado la captura del suelo urbano por actores privados y la expulsión silenciosa de poblaciones vulnerables.

Uno de los grandes méritos del libro es que no se limita a la crítica, sino que también ofrece propuestas. Plantea criterios arquitectónicos para una vivienda social sensible a la diversidad y al ciclo de vida de sus habitantes, propone herramientas de evaluación basadas en calidad de vida, escenarios prospectivos e indicadores sociales, así como sugiere rutas para repensar la planeación urbana como un ejercicio democrático y territorialmente situado. En un contexto marcado por la urgencia habitacional, las crisis ambientales y la fragmentación del tejido urbano, esta obra ofrece una cartografía crítica para comprender el presente y actuar sobre él. Su lectura es indispensable para quienes estudiamos estos fenómenos, tomamos decisiones sobre ellos o bien somos ciudadanos responsables y comprometidos con nuestro entorno.

Introducción

Elizabeth Rivera Borrayo
Diego Nápoles Franco
Livier Olivia Escamilla Galindo

El libro *Procesos de gentrificación y verticalización de la ciudad. Políticas de planeación, marco legal y vivienda* es una obra colectiva que busca en primera instancia reflexionar sobre las diversas experiencias y enfoques teóricos relacionados con las políticas urbanas, principalmente enfocada en lo que respecta a las acciones de planeación, su regulación y respecto a las condiciones que guarda en materia de vivienda y sus entornos urbanos en el contexto de la gentrificación y la verticalización de la ciudad.

La obra se divide en ocho capítulos, compuestos desde diversas perspectivas multidisciplinares e interdisciplinares académico-científicas de autores de nivel nacional e internacional que han mostrado la capacidad de reflexión crítica sobre el devenir de uno de los problemas más acuciantes que conllevan en nuestras ciudades, respecto a las condiciones y políticas de vivienda. Se puede observar que las propuestas se enfocan en dos vertientes principales: a) Los temas de las políticas urbanas, las formas de ocupación territorial y espacios urbanos, y el tan aludido proceso de gentrificación; y b) Los relacionados con la verticalización de la ciudad, el problema de espacialidad y diseño de la vivienda social y/o popular, así como las implicaciones en el ámbito legal y las políticas de especulación inmobiliaria.

En la primera vertiente se encuentra el trabajo de Mónica Andrea López y Emmanuel Hugo Glen Moore, "Análisis de los últimos 75 años de las políticas urbanas y gentrificación de un vecindario de la ciudad de Vancouver, Canadá",

que analiza los cambios en la gestión habitacional y las políticas públicas de un vecindario en la urbe norteamericana, y que nos demuestra que los problemas —si bien no se pueden comparar con los latinoamericanos— siguen la misma complejidad de crisis de vivienda hacia los sectores de población de trabajadores y escasos recursos que se han visto expulsados bajo los procesos de gentrificación que privilegian a compañías extranjeras de bienes raíces para reurbanizar sus espacios donde tradicionalmente se han ubicado. También, el documento de José Eduardo Vásquez Santamaría, "Verticalización de Medellín: análisis a partir del modelo de ocupación territorial (MOT) y del procedimiento de licenciamiento urbano", quien analiza el caso de Medellín, Colombia, y que a diferencia de las ciudades mexicanas tiene una tradición más extensa sobre los procesos de verticalización de la ciudad por su geografía específica que le obliga a este esquema de vivienda en altura, pero que de igual manera enfrenta diferentes riesgos en su modelo de ocupación territorial (MOT) y situación con las regulaciones ante los nuevos anexos de suelo urbano que conlleva dicha metrópoli. Por otra parte, el texto de Julio Ernesto Osuna Covarrubias, Jesús Bojórquez Luque y Alondra Ríos Verdugo, "Neoliberalización y verticalización del espacio costero en Mazatlán, México", quienes hacen una introspectiva crítica sobre los procesos de neoliberalización y verticalización que están dando lugar en nuestro país, en este caso enfocados a la situación de la ciudad de Mazatlán, Sinaloa; lugar que le confiere una condición particular relacionada con el turismo y donde se han dado un conjunto de transformaciones espaciales en su perfil costero. Siguiendo este discurso, Salvador García Espinosa, Liliana G. Pérez Munguía y José A. Palomares Vallejo, con "Morelia, entre la dispersión y la verticalización urbana", aluden a los escenarios que vislumbran el fenómeno de la verticalidad ya no solo en las grandes ciudades sino también en ciudades medias, donde parecen replicar los mismos conflictos de las metrópolis, pero con más vacíos en sus aspectos legales y de regulación, donde es más factible la especulación; situación que expone el caso de la ciudad de Morelia, Michoacán, donde ha imperado el acaparamiento de suelo urbano en pocos propietarios y, con ello, el valor de este, al margen de sus programas de planeación urbana, ya no solo en cuanto a los espacios en las periferias, sino ahora con respecto a las edificaciones en altura, donde la afectación principal reside en la falta de capaci-

dad de los servicios e infraestructura urbana para su desarrollo, mermando a los espacios ya existentes. En el caso del trabajo de Myrna Yadira Hernández Cervantes, Diego Nápoles Franco y Mara Nadiezhda Robles Villaseñor, "Análisis de la normatividad de vivienda vertical en Guadalajara, México, 2024. Caso de estudio Colonia Arcos Vallarta", también se analiza el caso de la normatividad de la verticalización en la ciudad de Guadalajara.

En la segunda vertiente, en el texto de Luis Manuel Ochoa Sosa, "El problema de la vivienda en México empieza por el Cuarto. Análisis de la iniciativa del Ejecutivo federal para la Reforma Constitucional, a fin de crear un sistema de vivienda para todas las personas trabajadoras", hace un análisis reflexivo y de crítica a las recientes reformas constitucionales (específicamente en su Artículo 123°), donde se establece el derecho a la vivienda digna y, en particular, respecto al INFONAVIT y su función ya no solo como gestor-administrador, sino el devolver su rol como constructor que había perdido desde hace varias décadas. En el caso de Pedro Héctor Paredes Rosagel, con "Criterios generales de diseño arquitectónico para la vivienda social vertical" pretende establecer el concepto de "vivienda social integrada" que busca mediante criterios de diseño arquitectónico la adaptabilidad de los espacios interiores a cada necesidad y ámbito particular, si bien no es nuevo, sí resulta interesante ante las actuales condiciones de espacialidad que limitan cada vez más a la vivienda, y principalmente a la vivienda social vertical, que no cuenta con todas las bondades que una vivienda hacia otros estrategos socioeconómicos. Bajo esa misma tesitura, en el trabajo de Ana Sagrario Castillo Camporro y Ericka Judith Arias Guzmán, "Instrumento para la construcción de espacios urbanos inclusivos", se hace una crítica respecto a los programas públicos desde donde se diseñan no solo el espacio interior sino también el espacio urbano, muchas veces con deficiencias en su proyección, proponiendo un instrumento con indicadores urbanos que permita modelar su entorno, y con ello complementar y mejorar la calidad de vida de los habitantes.

El interés de este trabajo compilatorio viene dado por el incremento de una problemática que, si bien se ha venido dando desde hace décadas, hoy ha escalado a proporciones descomunales, principalmente ante la situación de la accesibilidad de suelo urbano para la vivienda y las políticas neoliberales que

controlan el mercado inmobiliario, dejando al margen a los mayores sectores de la población que no tienen los recursos y condiciones económicas para adquirir un espacio para vivir; es decir, el acceso a una vivienda, en los parámetros que establece la misma Carta Magna mexicana sobre la vivienda digna, así como reciente actualización en 2019 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), al que se le aúna el documento de México Compacto de 2019; así como las premisas a escala internacional de los postulados de ONU-Hábitat de 2016 que expresaban el propósito de hacer las ciudades "más equitativas, sustentables y prósperas", de acuerdo con los postulados de los ODS, bajo el paradigma de la sustentabilidad urbana con la idea de privilegiar a la ciudad compacta-densa versus la ciudad difusa-extensa. De esta forma, cada trabajo presentado maneja un espacio de reflexión, sobre particularidades específicas de dicha problemática, pero que parece replicarse en diferentes contextos.

Cada apartado reconoce la importancia de estos conflictos y se expone en cada uno, con sus particularidades, una premisa constante, y es cómo las políticas urbanas se enfocan y obedecen más a tendencias especulativas ya reconocidas, principalmente en el ámbito latinoamericano y nacional, que presupone una ambigüedad en las reglamentaciones existentes y las consecuentes situaciones de corrupción e impunidad que en dichos países se generan, pero que hoy se observa cómo dicha tendencia no es única de ellos, y que también se encuentra en los países llamados del primer mundo.

Una de las problemáticas que enfrentan algunas de nuestras ciudades en México es la tendencia hacia la verticalización o la edificación en altura, principalmente desde la última década del siglo XX y las dos del presente siglo XXI, situación que se puede observar no solo en las cifras —donde se vaticina que en 2025 será el segmento con mayor crecimiento y de mayor atractivo para inversionistas—,[1] donde cuatro de cada diez desarrolladores consideran una

[1] Cuya proyección se encuentra en un 26 %, muy por arriba del sector industrial y logística (31 %), vivienda horizontal (14 %), hotelería y turismo (5 %), comercio y *retail* (3 %) y oficinas y *coworking* (1 %), de acuerdo con cifras de las proyecciones a 2025 de la empresa 4S Real Estate.

de las de mayor crecimiento y demanda, no solo en nuestro país sino a escala mundial. Dicha tendencia solo ha beneficiado a un sector minoritario de la población, que es el que tiene los recursos económicos para solventarlo, es decir, no se encuentra enfocada en la construcción de vivienda social para la población de bajos recursos económicos.

En el caso de México, la vivienda vertical que se construye hacia dicho sector representa tan solo el 2 % y, por otra parte, esta se proyecta no precisamente en las zonas cercanas a los centros urbanos con los servicios, accesibilidad e infraestructura urbanas básicas que se supone debe contener, y que deberían tener las "bondades" que se vaticinan en la llamada ciudad compacta y que promete generar, pero al contrario de estos esquemas ideales, la tendencia va en construir vivienda social nueva hacia las periferias o áreas suburbanas alejadas de los espacios urbanos vitales para los grupos más vulnerables. Ante los procesos de transformación de las ciudades, los escenarios que se vaticinan son cada vez más complejos e inflexibles hacia estos sectores.

Las políticas urbanas habitacionales en nuestro país han estado apostándole desde hace unas décadas a la idea de la densificación y la compactación de la ciudad, pero esta no se encuentra aún direccionada a este sector. La falta de vivienda de bajo costo es uno de los grandes problemas que aún están en la mira y, por lo que se augura, seguirá siendo la crisis habitacional uno de los conflictos a resolver bajo los actuales escenarios, mientras que el libre mercado y la falta de regulación de los precios del suelo estén sujetos a las reglas del capital. En ese respecto, la falta de elementos regulatorios y la carente planeación urbana ha dificultado este proceso y transición a generar suelo asequible. Todo ello propone desafíos significantes en el Gobierno para incentivar y considerar a dicho sector en sus propuestas de construcción de vivienda social, involucrando a la iniciativa privada, pero también a las comunidades en general.

La verticalización de la ciudad por parte de los desarrolladores inmobiliarios privados y la supuesta negociación-despojo que se hace ante esta forma de producción del espacio urbano, lo fragmenta y segrega cada vez más. Tal y como alude Santos: "Los espacios así recalificados responden sobre todo a los intereses hegemónicos de la economía y de la ciudad y son de esta forma incorporados con toda autoridad a las corrientes de la globalización" (1993, p.

71), situación que no ha cambiado mucho en las actuales condiciones que se poseen. Esta reorganización hace que el capital supedite en las acciones urbanísticas en el territorio, donde el crecimiento urbanístico sigue creciendo hacia las periferias a pesar de las supuestas acciones hacia la compactación urbana, sin que el territorio tenga las capacidades suficientes de absorción de esta y proveer las condiciones básicas de vida urbana:

> Las verticalidades entendidas como las formas de articulación de los diferentes lugares del planeta en el marco de la división internacional del trabajo y la circulación cada vez más veloz del capital porque son una articulación jerárquica, regulada y controlada por los actores hegemónicos de la producción mundial, de manera que el lugar o la región sufre transformaciones impuestas, no planeadas de manera autónoma, conflictivas en el proceso de internacionalización de su economía y territorio (Milton Santos, 1993).

Situación que se da tanto en el crecimiento extensivo como en el vertical, que está acompañado por la degradación del paisaje y ambientes naturales del entorno. Todo ello, con sus repercusiones y costos sociales, implica una relocalización de las actividades económicas y, sobre todo, de grupos sociales con la consabida tendencia hacia la gentrificación.

Entendemos que dichas tendencias que originan la gentrificación están relacionadas con las formas de expulsión de un sector por otro; si bien tampoco es nuevo este proceso, hoy se hace cada vez más evidente dicho fenómeno y cada vez más las personas en el ámbito académico buscan explicar dichas afectaciones y connotaciones que se dan en el territorio urbano, principalmente con cuestionamientos sobre dónde, por qué y cómo está dándose, y sus implicaciones socio-espaciales. Lo principal es entender que esta sigue avanzando y se da con diferentes significantes y responder si es posible evitarla o no.

Todo ello nos marca distintos cuestionamientos y dudas recurrentes respecto a entender y descubrir qué hay detrás de dichos desarrollos y las implicaciones socio-espaciales que se generan. Algunas de estas preguntas permitieron generar este debate y tratar de dilucidar algunas de las inquietudes surgidas y que, entendemos, no hay respuestas concretas o son incompletas, como: ¿Cómo podemos

evitar que los grupos de poder — económico y político— sigan decidiendo sobre lo que sucede en el suelo urbano? ¿Cómo podemos seguir construyendo una sociedad que comparta los mismos intereses comunitarios? ¿Qué acciones y políticas se pueden llevar a cabo y que no queden en el papel de los planes urbanos y los discursos demagógicos? ¿Cómo lograr una mejor regulación y financiamiento que se requiere para llevar a cabo acciones que favorezcan a los sectores vulnerables?

Cada uno de los capítulos presentados hacen aportes sobre casos específicos que permiten discurrir y acentuar esa mirada introspectiva sobre las condiciones y el tipo de ciudad que queremos, además, permiten, a su vez, generar acercamientos conceptuales y reflexiones teórico-metodológicas que buscan entender y evaluar cada uno de los casos expuestos con un conjunto de reflexiones sobre principios específicos que engloban un problema recurrente en nuestras comunidades.

En resumen, el libro se posiciona como un recuso clave para comprender las pluralidades y las potencialidades de la ciudad compacta-densificada, pero que debe estar acorde con las políticas de construcción vertical de forma equitativa e incluyente, especialmente en el contexto de la crisis económica, social y ambiental que hoy se manifiesta en nuestras ciudades bajo el orden hegemónico de las políticas del libre mercado, donde el problema de alcanzar una vivienda asequible para la mayoría de la población sigue siendo un reto para las actuales y futuras generaciones. Todo ello es expresado a través de una rica diversidad de enfoques teóricos y estudios de caso, en los que cada uno de los autores exterioriza y concluye que las actuales políticas urbanas deben expresarse y representar alternativas viables y centradas en la satisfacción y las necesidades humanas con equidad.

Bibliografía

Escobar, Samanta (17 de abril, 2025). La vivienda vertical crece en el país, pero enfrenta un reto clave. *El Economista*. https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/vivienda-vertical-crece-pais-enfrenta-reto-clave-20250217-746668.html

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU). Última Reforma, Diario Oficial de la Federación (DOF) (01 de junio, 2021). Nueva ley publicada en el DOF el 28 de noviembre de 2016. En línea: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_010621.pdf

México Compacto. Condiciones para la densificación urbana inteligente en México (2015). Cámara del Senado de la República en LXII Legislatura y ONU-Hábitat. En línea: https://www.senado.gob.mx/comisiones/vivienda/docs/mexico_compacto.pdf

Santos, Milton (1993). Los espacios de la globalización. *Revista Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, (13), pp. 69-77.

Capítulo 1
Análisis de los últimos 75 años de las políticas urbanas y gentrificación en un vecindario de la ciudad de Vancouver, Canadá

Mónica Andrea Mendoza López[1]

Resumen

En esta investigación se analizan los cambios en la gestión habitacional y las políticas públicas ocurridas en los últimos 75 años en un vecindario ubicado al este de la ciudad de Vancouver, Canadá. La zona de estudio comprende la calle de Main Street (calle principal), uno de los ejes viales de la ciudad, una parte de la zona de estudio se construyó como un esfuerzo del Gobierno federal canadiense para apoyar la crisis de vivienda que existía en la ciudad de Vancouver durante la década de 1950. El problema de la falta de vivienda para la población de clase trabajadora y de escasos recursos económicos generó que el Gobierno construyera este complejo habitacional, donde las casas solo podían ser rentadas por parte de los habitantes y el pago de estas viviendas era subsidiado directamente por el Gobierno. Esta vivienda social se caracterizaba por precios accesibles a la población y su ubicación se encontraba en una de las zonas marginales de la ciudad. Sin embargo, con el crecimiento de la ciudad de Vancouver, el sitio se ha convertido en un lugar afluente e interesante para los fraccionadores, por tal motivo el Gobierno ha privilegiado desde el año 2000 a compañías extranjeras de bienes raíces para reurbanizar el sitio, iniciando con el desalojo de los antiguos habitantes, densificando la zona con la construcción de edificios, la aparición de nuevos giros económicos en los comercios y nuevos proyectos habitacionales para gente con mayores posibilidades económicas. La

[1] Licenciatura en Geografía Humana, Simon Fraser University, Vancouver, Canadá. Correo electrónico: mam46@sfu.ca

zona de estudio representa los nuevos procesos habitacionales y de construcción de vivienda que ocurren en la ciudad de Vancouver, una ciudad cosmopolita donde no se detienen los procesos de gentrificación y expansión de la ciudad.

Palabras clave: Gentrificación, políticas públicas, vivienda social, expansión de la ciudad.

Abstract

In this research we analyze the changes on housing management and public policies that have occurred over the past 75 years in a neighborhood located in the east of Vancouver, Canada. The area of study includes Main Street, one of the city's main thoroughfares. Part of the study area was built as an effort by the Canadian Federal Government to address the housing crisis in Vancouver during the 1950s. The lack of housing for the working class and low-income population led the government to construct the Little Mountain housing complex, where the homes could only be rented by the inhabitants and the rent payments were directly subsidized by the government. The social housing project was characterized by affordable prices for the population and was in one of the city's "marginalized" areas. However, with the growth of Vancouver, the area has become affluent and attractive to developers. Consequently, since the year 2000, the government has favored foreign real estate companies to re-urbanize the area, starting with the eviction of the old residents, densifying the area with the construction of buildings, the emergence of new economic activities in the businesses, and new housing projects for people with greater economic means. The study area represents the new housing and construction processes occurring in Vancouver, a cosmopolitan city where gentrification and city expansion processes are developing.

Keywords: Gentrification, public policies, social housing, city expansion.

El vecindario de Little Mountain-Riley Park, ubicado en el centro de Vancouver, representa uno de los casos más emblemáticos de despojo urbano y transformación espacial impulsada por políticas públicas, intereses privados y lógicas de mercado. Este barrio, históricamente habitado por comunidades de clase trabajadora y consolidado en torno a uno de los primeros conjuntos de

vivienda pública en Canadá, ha sido objeto de un proceso prolongado de gentrificación, desplazamiento y reconfiguración simbólica. A través de la demolición del conjunto habitacional de Little Mountain en 2009, el área fue gradualmente desarticulada y convertida en terreno especulativo, gestionado por una empresa desarrolladora internacional bajo la promesa de construir un proyecto de desarrollo de ingresos mixtos.

Este documento analiza, desde una perspectiva crítica y multidisciplinaria, los efectos de dicho proceso sobre la comunidad original y el tejido urbano. Basado en trabajo de campo, revisión de literatura, análisis de políticas públicas y observación etnográfica, el texto explora temas como el rol del Estado en la promoción de la gentrificación, el uso político de la "mezcla social", los efectos materiales y afectivos del desplazamiento, y la resistencia comunitaria frente a la pérdida del derecho a la vivienda.

En lugar de entender el caso de Little Mountain como una excepción, proponemos leerlo como un síntoma de una lógica urbana más amplia: una ciudad cada vez más excluyente, donde las formas de vida que no se alinean con los intereses del capital son sistemáticamente marginadas. A través de este análisis, buscamos contribuir al debate sobre justicia espacial, memoria urbana y la necesidad urgente de repensar la ciudad desde una ética del arraigo y la equidad.

El vecindario de Little Mountain-Riley Park, ubicado en el centro de Vancouver, se asienta sobre los territorios no cedidos de las Primeras Naciones səl̓ilwətaʔɬ təməxʷ (Tsleil-Waututh), šxʷməθkʷəy̓əmaʔɬ təməxʷ (Musqueam) y Skwxwú7mesh-ulh Temíx̱w (Squamish). Esta comunidad se caracteriza por su diversidad, vitalidad y eclecticismo, y comprende importantes ejes comerciales, como las calles Main y Fraser, que han evolucionado desde sus orígenes pero conservan una función central en la vida urbana, desde su implementación tanto como comerciales como de transporte.

El tejido residencial del vecindario es igualmente heterogéneo: desde casas eduardianas independientes, hasta viviendas tipo *Vancouver Special* (un tipo de casa característico de la ciudad de Vancouver) y el histórico proyecto de vivienda social de Little Mountain. El área abarca desde la avenida Este 16 hasta la avenida Este 41, delimitada por la calle Cambie al oeste y la calle Fraser al este.

Desde sus inicios, Vancouver ha enfrentado una escasez persistente de vivienda asequible. En este contexto, el complejo de Vivienda Social de Little Mountain emergió como una respuesta del Gobierno federal canadiense a la crisis habitacional (Mösgen *et al*., 2018). Este proyecto no solo proveyó alojamiento digno a familias de bajos ingresos, sino que también se consolidó como un pilar comunitario. Su venta y posterior demolición marcan un punto de inflexión para comprender los procesos de transformación urbana: ¿Para quién está cambiando la ciudad? ¿Cuáles son las comunidades más desplazadas y por qué?

La calle Main es un eje estructural que atraviesa la ciudad de norte a sur, conecta el puerto de Vancouver con el río Fraser y ha sido históricamente mucho más que una vía de tránsito: ha funcionado como un verdadero corredor urbano de encuentro, intercambio y transformación. A lo largo de sus aceras se despliegan parques, librerías, cafeterías, restaurantes y pequeños comercios que no solo alimentan la vida económica del vecindario, sino que también actúan como espacios cotidianos de socialización y convivencia comunitaria. Main Street ha sido, en este sentido, una arteria simbólica que refleja las tensiones y aspiraciones de Vancouver como ciudad en constante cambio.

Desde el punto de vista infraestructural, Main Street también representa una pieza clave del sistema de movilidad urbana. Durante gran parte del siglo XX, fungió como nodo del sistema de tranvías que articulaba las principales áreas comerciales de la ciudad. La avenida 33, donde históricamente finalizaba este servicio, marcaba no solo un límite funcional del transporte público, sino también una frontera simbólica del crecimiento urbano. Aunque el sistema de tranvías fue desmantelado, sus efectos persisten: la lógica de expansión, conectividad y uso del suelo que impuso continúa influyendo en la configuración espacial de la ciudad.

El caso de Main Street ejemplifica cómo la política pública, la infraestructura y la historia social están entrelazadas en la producción del espacio urbano. La calle es testimonio de cómo decisiones tomadas décadas atrás siguen moldeando la forma en que los residentes se mueven, interactúan y experimentan su entorno, incluso en contextos marcados por procesos contemporáneos de gentrificación y renovación urbana.

A través de una metodología mixta que combinó revisión de literatura, análisis de políticas públicas, trabajo de campo y estudio de datos censales, esta investigación se propuso reconstruir la historia social y urbana del vecindario de Little Mountain-Riley Park. Partimos del interés por comprender los elementos que definieron su carácter comunitario: ¿Por qué las personas elegían vivir, comprar y habitar este espacio? ¿Cómo construían significados en torno a los lugares cotidianos? Estas preguntas nos permitieron trazar una genealogía del vecindario que va más allá de las estructuras físicas e incorpora las formas de vida, los lazos comunitarios y las memorias urbanas.

Uno de los ejes centrales del estudio fue analizar el impacto que tuvo la destrucción del conjunto de Vivienda Pública de Little Mountain, tanto en términos materiales como simbólicos. Su demolición no solo eliminó un importante espacio de vivienda accesible, sino que también alteró de manera profunda la composición social del área, contribuyendo al proceso mediante el cual un sitio históricamente estigmatizado fue resignificado como un espacio deseado dentro del mercado inmobiliario. Este cambio se reflejó en el aumento sostenido de los precios de la vivienda, la transformación de los espacios comerciales y la llegada de nuevos perfiles sociodemográficos.

Nuestro análisis se enfocó en identificar estos cambios tangibles dentro de la comunidad, pero también en reflexionar sobre su significado a largo plazo. En este sentido, el caso de Little Mountain-Riley Park permite pensar críticamente en los mecanismos contemporáneos de gentrificación: procesos que no solo transforman el paisaje urbano, sino que también reconfiguran las posibilidades mismas de pertenencia, permanencia y justicia espacial en la ciudad de Vancouver.

Little Mountain-Riley Park ha sido históricamente reconocido por su fuerte tejido comunitario. Elementos como los huertos urbanos, los bancos de alimentos y los vínculos de solidaridad entre vecinos han definido una cultura local basada en el cuidado mutuo y la participación social. Durante nuestro trabajo de campo observamos múltiples expresiones cotidianas de esta cohesión: saludos espontáneos en la calle, gestos de reconocimiento entre residentes y un sentido compartido de pertenencia al espacio barrial. Estas prácticas, lejos de ser trivia-

les, reflejan una forma de habitar que contrasta con las dinámicas impersonales que suelen caracterizar los procesos de gentrificación.

Sin embargo, este sentido comunitario se ha visto tensionado en las últimas décadas por transformaciones estructurales significativas.

Estas transformaciones han sido facilitadas, en parte, por nuevas políticas de zonificación que han incentivado la densificación urbana, permitiendo la construcción de condominios y edificios de mayor altura. Si bien estas medidas se presentan como soluciones a la crisis de vivienda, también han contribuido a reconfigurar el paisaje social y económico del área, generando tensiones entre la preservación del carácter comunitario del vecindario y las lógicas del mercado inmobiliario.

Nosotros rastreamos los efectos espaciales y sociales de los nuevos desarrollos urbanos en el sitio donde durante más de 62 años estuvo ubicado el conjunto de Vivienda Pública de Little Mountain, un espacio que constituyó un pilar fundamental para la comunidad local. Este proyecto habitacional no solo representó una solución habitacional asequible, sino que también cimentó relaciones de apoyo mutuo, redes intergeneracionales y formas de vida colectivas. Su demolición, y la subsecuente transformación del terreno en un espacio vacío bajo propiedad de una empresa extranjera, representa una materialización del despojo urbano bajo lógicas neoliberales de acumulación por desposesión.

Hoy, ese terreno que permaneció sin desarrollar por más de una década simboliza no solo la pérdida de vivienda, sino también la interrupción de un tejido social que había florecido durante décadas. Nuestra investigación documenta los efectos que esta ausencia —tanto física como afectiva— ha tenido en la comunidad circundante: desde el sentimiento de abandono y frustración hasta la incertidumbre respecto al futuro del vecindario. A través de observaciones, entrevistas y análisis de políticas, sostenemos que estos procesos deben entenderse como parte de una continuidad histórica de desplazamiento, desinversión estratégica y reconfiguración urbana impulsada por intereses corporativos y estatales. Se trata de dinámicas sistemáticas que privilegian la especulación y la ganancia por encima del derecho a la ciudad, el acceso equitativo a la vivienda y la permanencia de las comunidades que históricamente han habitado estos espacios.

La renovación urbana, según plantea Taylor (2019), debe entenderse como un proceso impulsado por políticas públicas de desarrollo que buscan transformar zonas urbanas consideradas de alto valor territorial. Lejos de ser una simple intervención estética o funcional, este tipo de políticas suelen implicar la demolición de vecindarios completos sin garantizar la reposición de las viviendas eliminadas. Se trata de una estrategia que promueve la revitalización económica del espacio urbano, pero que frecuentemente excluye a las comunidades que históricamente lo habitaron. Como advierte el mismo autor, la renovación urbana no afecta de manera equitativa a toda la población; al contrario, reproduce y profundiza desigualdades preexistentes al priorizar ciertos sectores sociales e intereses económicos sobre otros.

En el caso de Little Mountain-Riley Park, hemos documentado cómo estos procesos han derivado en un incremento sostenido de los precios de alquiler y mercado, lo cual ha alterado no solo la composición residencial, sino también la fisonomía comercial del vecindario. Los negocios tradicionales han sido reemplazados por comercios dirigidos a sectores de mayor poder adquisitivo, lo cual ha transformado la experiencia cotidiana del espacio urbano.

A partir de estas observaciones, sostenemos que tanto la gentrificación como la renovación urbana deben ser entendidas más allá de su dimensión física: son también formas de violencia estructural. Tal como señala Ramírez (2020), estos procesos implican una "guerra psíquica" que desarraiga comunidades, fragmenta redes de apoyo y erosiona el sentido de pertenencia. Así, el desarrollo urbano se convierte en un terreno de disputa por el derecho a permanecer, a ser visible y a construir comunidad en medio de políticas que, bajo la retórica del progreso, consolidan mecanismos de exclusión. Espacios como lo que fue Little Mountain-Riley Park simbolizan la creación de heridas y fronteras imaginarias ubicadas en el contexto urbano. Fronteras que van poco a poco definiendo quienes tienen permitido quedarse dentro de las ciudades.

Main Street, históricamente reconocida por su diversidad comercial, sus restaurantes étnicos y su ambiente comunitario vibrante, ha experimentado una transformación significativa en los últimos años. Lo que antes constituía un corredor comercial diverso y accesible, caracterizado por tiendas especializadas como zapaterías, locales de reparación de electrodomésticos y una oferta culina-

ria multicultural, se ha convertido progresivamente en uno de los barrios "más de moda" de Vancouver, asociado a una estética "hípster" y al consumo exclusivo.

Durante nuestro recorrido por la zona observamos cómo las fachadas y los espacios comerciales dan cuenta de esta transformación. Establecimientos tradicionales como restaurantes vietnamitas, zapaterías o tiendas de antigüedades conviven en tensión con nuevos negocios que responden a lógicas de consumo más elitizadas: heladerías de sándwiches sin gluten, cafés temáticos, estudios de pilates, tiendas de diseño sostenible y restaurantes veganos. Este cambio en la oferta comercial refleja no solo una modificación en el tipo de clientela que transita y habita el área, sino también una reconfiguración del paisaje urbano en función de un modelo de ciudad orientado al consumo cultural y simbólico (Regan, 2017).

La calle Main se convierte así en un caso ejemplar de cómo la gentrificación no solo desplaza a residentes, sino también a formas de vida, prácticas de consumo y relaciones sociales. La sustitución de comercios tradicionales por negocios de nicho revela una transformación más profunda: el desplazamiento de memorias colectivas, vínculos comunitarios y significados locales, en favor de una estética urbana homogénea y mercantilizada.

Debido a las limitaciones de altura impuestas por la normativa municipal y por la proximidad al parque Queen Elizabeth —uno de los principales espacios verdes de Vancouver—, el vecindario de Little Mountain-Riley Park fue concebido como una zona predominantemente residencial de baja densidad, con un carácter "suburbano" destinado a la clase trabajadora dentro del tejido urbano. En el corazón de este diseño se encontraba el conjunto de Vivienda Pública de Little Mountain, un proyecto construido en 1954 por el Gobierno federal que incluía 224 unidades habitacionales distribuidas en 27 edificios. En un contexto económico marcado por la escasez de vivienda asequible, este proyecto se erigió como una respuesta estructural a las necesidades de los sectores populares, garantizando el acceso a vivienda digna en una ciudad cada vez más inaccesible para amplios sectores de la población.

Sin embargo, en 2007 se produjo un giro crucial: la propiedad del terreno fue transferida del Gobierno federal a BC Housing, el organismo provincial encargado de la política habitacional. Ese mismo año, los residentes recibieron

un aviso de desalojo, acompañado de la aparente promesa de ser los primeros en tener la oportunidad de regresar una vez que se completara la remodelación del sitio. Esta "buena noticia", presentada como un gesto de justicia social, se reveló con el tiempo como un mecanismo que facilitó la desarticulación de la comunidad original, al mismo tiempo que legitimaba un proceso de despojo urbano encubierto bajo el discurso de la renovación.

El impacto de las políticas de zonificación se hace evidente no solo en los documentos oficiales, sino también en la experiencia corporal y sensorial del espacio. Al caminar por la calle Main hacia el sur, hasta la avenida 33, se percibe un cambio abrupto en la morfología y el uso del suelo. En las primeras cuadras, el entorno está marcado por una intensa actividad peatonal y comercial: compradores, vitrinas, cafés, ruido urbano y una atmósfera dinámica que caracteriza el tejido social de una ciudad viva. Sin embargo, al cruzar cierto umbral espacial —coincidente con los límites impuestos por las regulaciones de zonificación—, el paisaje cambia drásticamente.

Los escaparates desaparecen y dan paso a jardines meticulosamente cuidados, cercas, condominios modernos y una atmósfera residencial silenciosa. La acera, que momentos antes compartíamos con decenas de personas, se vuelve vacía, revelando la discontinuidad del espacio público y la segregación funcional que las normativas urbanas producen. Esta transición espacial no solo responde a decisiones técnicas de planeación, sino que también manifiesta jerarquías implícitas sobre qué tipo de vida urbana se considera deseable, ordenada o valiosa.

En este recorrido, también destaca el terreno vacío donde una vez se alzó la Vivienda Pública de Little Mountain. Su presencia como espacio baldío en medio de un entorno urbanizado refuerza el contraste entre pasado y presente, comunidad y despojo, densidad social y vacío institucional. La ausencia física de la vivienda no anula su presencia simbólica: al contrario, interrumpe visual y emocionalmente la continuidad urbana, recordando lo que fue desplazado y lo que aún no ha sido reparado.

En 2007, la propiedad del terreno fue transferida del Gobierno federal a BC Housing, marcando el inicio de un proceso que transformaría radicalmente la vida de las y los residentes del conjunto habitacional de Little Mountain. Ese mismo año, los hogares recibieron un aviso formal de desalojo, acompañado de

la promesa —presentada como una "buena noticia"— de que tendrían prioridad para regresar una vez concluida la remodelación del sitio. Sin embargo, esta garantía formal no impidió el profundo desarraigo que siguió.

Detrás de esa promesa institucional se ocultó una violencia estructural que interrumpió la vida cotidiana de centenares de personas. La reubicación forzada implicó la fragmentación de redes comunitarias construidas durante décadas, la pérdida de seguridad residencial y la entrada en circuitos precarios de vivienda temporal. Muchas de las familias desplazadas nunca regresaron, ya sea por los retrasos prolongados del proyecto, por la pérdida de confianza en las autoridades, o porque el nuevo desarrollo dejó de responder a sus necesidades habitacionales y económicas.

Lo que se presentó como una estrategia de renovación terminó funcionando como una herramienta de desposesión, disfrazada de oportunidad. El caso de Little Mountain pone en evidencia cómo el lenguaje burocrático puede encubrir formas de desalojo encubiertas, en las que las personas son arrancadas de sus hogares y de sus vidas bajo la lógica del "progreso" urbano.

Tras el desalojo de las y los residentes, el sitio de la antigua Vivienda Pública de Little Mountain fue vendido a la desarrolladora privada Holborn, una empresa de capital malasio, por un monto de 334 millones de dólares canadienses. El acuerdo incluía una promesa explícita: preservar la función social del terreno mediante la integración de unidades de vivienda pública dentro de un nuevo desarrollo de ingresos mixtos. Sin embargo, esa promesa no se ha cumplido.

A pesar del compromiso inicial, Holborn solo ha abonado 35 millones de dólares a la provincia hasta la fecha, y ha negociado con el Gobierno una prórroga para extender un préstamo sin intereses hasta 2026. Mientras tanto, las unidades de vivienda social prometidas han desaparecido del proyecto, y los condominios de lujo —que conformarían la parte central del nuevo desarrollo— ni siquiera han comenzado a construirse. El terreno permanece en gran medida vacío, testigo material de la especulación inmobiliaria y de las fallas de los mecanismos de rendición de cuentas entre desarrolladores privados y autoridades públicas.

Este caso revela cómo los discursos de "ingresos mixtos" y regeneración urbana pueden ser utilizados para legitimar procesos de desposesión sin que

se garanticen mecanismos efectivos de restitución o justicia habitacional. La demora prolongada en la construcción, junto con la ausencia de vivienda asequible en el plan final, demuestra que el interés corporativo ha prevalecido sobre el bienestar de las comunidades históricamente residentes.

Holborn Group, la empresa encargada del desarrollo del antiguo sitio de Vivienda Pública de Little Mountain, es una corporación de origen malayo sin vínculos profundos con la ciudad de Vancouver más allá de la adquisición de terrenos dispersos y la construcción de proyectos altamente controversiales, como la Trump Tower. La adjudicación del proyecto de renovación urbana a Holborn ha generado múltiples cuestionamientos, no solo por la falta de cumplimiento en materia de vivienda social, sino también por el carácter especulativo y desconectado de sus intervenciones urbanas.

Mientras la empresa obtenía el control del terreno, miembros de la comunidad local emprendieron acciones de resistencia, intentando permanecer en el vecindario y protestando por su derecho a una vivienda digna. A pesar de estos esfuerzos, el sitio ha permanecido deshabitado desde 2014. Los últimos residentes —en su mayoría personas mayores— resistieron hasta sus últimos años de vida, negándose a abandonar los hogares que habían construido durante décadas. Su permanencia, aunque temporal, fue un acto político y simbólico que evidenció la profunda violencia del despojo urbano.

La ausencia total de habitantes desde entonces refuerza la narrativa de una ciudad vaciada por la especulación: un espacio donde el capital circula más libremente que las personas, y donde los lazos sociales son reemplazados por promesas incumplidas de regeneración. El caso de Little Mountain pone en evidencia no solo el fracaso institucional en garantizar el derecho a la vivienda, sino también la captura de las políticas públicas por intereses inmobiliarios transnacionales.

Mientras el proyecto de Holborn permanece suspendido en un limbo prolongado de planificación y construcción, el vecindario de Little Mountain-Riley Park continúa transformándose a través de procesos paralelos de reclasificación del suelo. En diversas parcelas de la zona, antiguas viviendas unifamiliares están siendo reemplazadas por desarrollos de media densidad —principalmente con-

dominios de seis pisos—, marcando un cambio significativo en la morfología urbana y en el perfil demográfico que el área está comenzando a atraer.

Dentro del plan maestro de Holborn se contemplaba también la eliminación de las restricciones comerciales que caracterizaban el uso de suelo en la zona. El objetivo era permitir edificaciones de uso mixto, con locales comerciales en la planta baja y unidades residenciales en los niveles superiores. Este tipo de desarrollo responde a una lógica de densificación intensiva orientada al mercado, que contrasta con la función social histórica del sitio como espacio de vivienda pública.

Sin embargo, uno de los principales obstáculos para la implementación del proyecto ha sido la necesidad de modificar las regulaciones de zonificación existentes. Estas restricciones, que en su momento protegieron el carácter residencial y comunitario del barrio, se han convertido en el nuevo campo de disputa entre desarrolladores, autoridades y sectores comunitarios. A pesar de la resistencia inicial, la ciudad de Vancouver finalmente permitió tanto la flexibilización normativa como la exclusión de la vivienda social del plan final, consolidando así un modelo de urbanismo donde las garantías sociales son sacrificadas en favor de la rentabilidad inmobiliaria.

> Para finales de 2009, solo cuatro residentes pudieron permanecer tras una larga y agotadora lucha por su derecho a quedarse: una mujer discapacitada, dos personas mayores ciegas (ambas fallecieron en 2014), y un pensionado que finalmente fue desalojado en noviembre de 2014. El último de los edificios, que albergaba a estos cuatro residentes, fue demolido en diciembre de 2014 (Rosol, 2015).

Para mayo de 2025, la construcción de los condominios ha iniciado, marcando la culminación del presente proyecto de renovación urbana.

"[…] la mezcla no es problema del gobierno, es un problema personal. Si las personas quieren ir y vivir con gente rica, pueden ir y alquilar en su lugar" (citado en Thomson, 2010: 237).

El conjunto de Vivienda Pública de Little Mountain fue, durante décadas, el hogar de una comunidad diversa compuesta por familias con niños, personas mayores, veteranos y residentes de largo plazo que habían construido relaciones

sociales sólidas y un profundo sentido de pertenencia al barrio. Sin embargo, a estas personas nunca se les consultó si deseaban formar parte de un proyecto de renovación urbana con ingresos mixtos. Muy por el contrario, fueron desalojadas de manera abrupta, muchas veces sin advertencias claras ni mecanismos de consulta, negándoles así su derecho al arraigo, a la vivienda y a la permanencia en la ciudad de Vancouver.

El proceso puso en evidencia las profundas desigualdades que estructuran las políticas de renovación urbana. Desde la mirada institucional y empresarial, el proyecto fue presentado como una oportunidad de modernización del área, una narrativa de "progreso" urbano asociada al desarrollo y a la revalorización del suelo. Pero desde la perspectiva de quienes habitaban ese espacio, la historia fue radicalmente distinta: implicó la pérdida de hogares, de lazos afectivos y de una comunidad entera. El contraste entre ambas narrativas —una que exalta la regeneración y otra que denuncia el despojo— revela la naturaleza profundamente desigual de estos procesos.

El movimiento de resistencia surgido en Little Mountain evidenció el impacto emocional y social del desalojo. Quienes lucharon por permanecer no solo defendían un lugar físico, sino también una red de cuidados, memorias y vínculos que daban sentido a sus vidas cotidianas. El sentimiento predominante entre quienes fueron desplazados fue de devastación, enojo e incredulidad. En palabras simples, lo que ocurrió fue profundamente injusto, y sus efectos aún resuenan en quienes fueron obligados a irse y en quienes fueron testigos de esa pérdida colectiva.

La propuesta original del nuevo desarrollo en el sitio de la Vivienda Pública de Little Mountain fue concebida bajo el modelo de "desarrollo social mixto", una política urbana que busca integrar, en un mismo espacio, a hogares de distintos niveles socioeconómicos. En teoría, este enfoque apunta a reducir la segregación espacial y fomentar la cohesión social. Sin embargo, en la práctica, estas políticas suelen funcionar como mecanismos para recuperar terrenos inmobiliarios de alto valor mediante la inclusión simbólica —y muchas veces superficial— de una fracción mínima de unidades de vivienda asequible, mientras se maximiza la presencia de desarrollos orientados al mercado.

Diversos estudios han demostrado que las políticas de mezcla social no necesariamente promueven una interacción real entre clases sociales (Mösgen *et al*., 2018); por el contrario, tienden a profundizar las dinámicas de exclusión y distinción social. Las familias de bajos ingresos que regresan —en caso de que efectivamente puedan hacerlo— se enfrentan a un entorno completamente transformado, donde la convivencia con residentes de mayores recursos se da en términos profundamente desiguales. Los nuevos espacios, diseñados bajo lógicas de consumo, vigilancia y exclusividad, tienden a marginar simbólicamente a quienes no encajan con la nueva imagen del barrio.

En este sentido, incluso la posibilidad de regresar a lo que alguna vez fue su hogar no garantiza la restauración del sentido de pertenencia. Para muchos exresidentes, volver significa habitar un lugar que ya no les pertenece ni cultural ni socialmente, enfrentándose a dinámicas sutiles pero persistentes de estigmatización, vigilancia y exclusión por parte de los nuevos propietarios e inquilinos. Así, la mezcla social, lejos de ser una solución integradora, se convierte en un dispositivo más del urbanismo neoliberal que disfraza la exclusión bajo el lenguaje de la inclusión.

En nuestra investigación, comprendemos los procesos de gentrificación en Little Mountain-Riley Park como fenómenos dirigidos y facilitados por el Estado. En lugar de priorizar las necesidades de sus ciudadanos, particularmente de aquellos en situación de vulnerabilidad, el Estado ha favorecido la lógica de la ganancia, alineándose con intereses inmobiliarios y corporativos. En este contexto, la política de mezcla social no puede entenderse como una solución inclusiva, sino como un instrumento que legitima la transformación urbana sin atender a las causas estructurales de la pobreza ni mejorar las condiciones de vida de los residentes de bajos ingresos.

Tal como advierten Mösgen *et al*. (2018), estas políticas funcionan como mecanismos de desplazamiento encubierto: permiten la entrada de capital privado y promueven el desarrollo de viviendas orientadas al mercado bajo el discurso de la integración social, pero sin garantizar el retorno digno de quienes fueron desplazados ni asegurar la asequibilidad a largo plazo.

La eliminación del conjunto habitacional de Little Mountain no fue un hecho aislado, sino un punto de inflexión que abrió la puerta a una nueva etapa de desa-

rrollo urbano basada en la especulación. Este desmantelamiento no solo eliminó viviendas accesibles, sino que también reconfiguró el valor del suelo, incentivó el alza de precios en la zona y atrajo inversiones comerciales y residenciales que contradicen la intención original del área como espacio comunitario y de vivienda pública. En este proceso, lo que se perdió no fue solo infraestructura, sino también un modelo de ciudad más justo y accesible.

Observamos cómo el desalojo y el despojo recientes del área abrieron la puerta a un nuevo tipo de clientela, tanto comercial como residencial. En los últimos años, Little Mountain-Riley Park ha sido transformado profundamente, con una reconfiguración del tejido comercial que evidencia un giro hacia la globalización del consumo y una estética orientada a sectores de mayores ingresos. Las fachadas de los negocios y la oferta de productos y servicios ya no están pensadas para la población local trabajadora, sino para una clientela con un perfil "hípster", de clase media-alta y con hábitos de consumo más exclusivos.

Este cambio se manifiesta en los escaparates y nuevos tipos de comercios que rodean el área: cafeterías de especialidad, tiendas de diseño, estudios de yoga o boutiques veganas han reemplazado a negocios tradicionales más accesibles. A su vez, los nuevos desarrollos inmobiliarios refuerzan esta tendencia al estar dirigidos explícitamente a este perfil de consumidor, consolidando una transformación urbana que excluye de forma estructural a quienes históricamente habitaron y dieron forma al barrio.

Uno de los aspectos centrales de nuestra investigación fue analizar el rol político en la configuración urbana del área de Little Mountain-Riley Park y sus consecuencias sobre las comunidades desplazadas. Observamos cómo las autoridades gubernamentales permitieron que una gran desarrolladora —una empresa internacional sin vínculos significativos con la ciudad— desmantelara un conjunto de vivienda pública históricamente significativo, con el objetivo de reemplazarlo por un desarrollo inmobiliario orientado a la obtención de ganancias.

La autorización de este tipo de intervención no fue un error aislado, sino una decisión política con implicaciones estructurales. El hecho de que el terreno haya permanecido vacío durante más de catorce años, sin avance sustancial en la construcción ni cumplimiento de las promesas de vivienda social, evidencia el

desinterés institucional por garantizar justicia habitacional. Además, el proceso de desalojo fue gestionado sin un plan claro de reubicación para los residentes, muchos de los cuales fueron expulsados sin garantías de retorno.

Esta situación revela una jerarquización del valor urbano en la que los espacios habitados por poblaciones de bajos ingresos son vistos como terrenos con "mejor uso potencial", listos para ser reconfigurados en función de lógicas de mercado. Lejos de proteger a sus comunidades, el Estado ha actuado como facilitador de su desplazamiento, subordinando el derecho a la ciudad a los intereses del capital inmobiliario.

Esta situación nos obliga a cuestionar profundamente: ¿Quién tiene permitido vivir en Little Mountain-Riley Park, o incluso en Vancouver en general? El proceso de desplazamiento que tuvo lugar en Little Mountain afectó de manera desproporcionada a residentes de bajos ingresos, muchos de los cuales no encontraron alternativas viables de vivienda dentro de la ciudad. El actual mercado inmobiliario —altamente especulativo y centrado en el lucro— ha generado una oferta que responde únicamente a quienes tienen la capacidad económica para pagar precios elevados, excluyendo sistemáticamente a quienes no cumplen con ese umbral.

Mientras la mayoría de los nuevos desarrollos en Vancouver están destinados al mercado de lujo, los edificios antiguos y accesibles están siendo demolidos, reduciendo aún más el ya limitado *stock* de vivienda asequible. La reubicación forzada o, en muchos casos, la falta absoluta de alternativas habitacionales parece haberse naturalizado como respuestas institucionales al problema de la exclusión urbana.

De este modo, quienes han contribuido históricamente a construir comunidad en estos espacios son progresivamente desplazados, no por falta de necesidad, sino por falta de voluntad política. La ciudad, en lugar de sostener a estas comunidades, las expulsa de manera sistemática, mientras simultáneamente abre paso y acomodo para sectores con mayores ingresos. El resultado es una ciudad cada vez más excluyente, segmentada y desigual, donde el derecho a habitar se convierte en un privilegio.

Necesitamos entender la gentrificación, la renovación urbana y el despojo como procesos mucho más complejos que un simple cambio de política, verti-

calización, especulación del mercado o aumento de precios, sino por su impacto en las comunidades y las personas que habitan esos espacios. Debemos entender la gentrificación como un proceso violento que sacude a las personas y comunidades en su núcleo. La gentrificación es una política excluyente que está ocurriendo de manera global y que está afectando a las poblaciones más vulnerables. El caso de Little Mountain-Riley Park expone las formas intrincadas en que se manifiesta la gentrificación en un lugar, al afectar incluso el tipo de comercio del área, así como las implicaciones que tiene para las comunidades vecinas. El desplazamiento inicial de los residentes de la Vivienda Pública de Little Mountain creó un efecto dominó, abriendo la puerta a otros desarrolladores, otras áreas circundantes solicitando renovación e incluso el cambio de fachadas comerciales.

Bibliografía

Denis, J. (2023, 10 de julio). After 15 Years, Little Mountain's Housing Promise Still Looks Empty. *The Tyee*. https://thetyee.ca/News/2023/07/10/Little-Mountain-15-Years-On/

Little Mountain and adjacent area rezoning policy (2013). En Vancouver.ca. City of Vancouver. https://guidelines.vancouver.ca/policy-rezoning-little-mountain-adjacent.pdf

Mösgen, A., Rosol, M., y Schipper, S. (2018). State-led gentrification in previously 'un-gentrifiable' areas: Examples from Vancouver/Canada and Frankfurt/Germany. *European Urban and Regional Studies*, 26(4), 419-433. https://doi.org/10.1177/0969776418763010

Ramírez, M. M. (2019). City as borderland: Gentrification and the policing of Black and Latinx geographies in Oakland. *Environment and Planning. D, Society and Space/Environment and Planning. D, Society & Space*, 38(1), 147-166. https://doi.org/10.1177/0263775819843924

Regan, W. S. (2017, 13 de diciembre). Density and diversity: Considering the impacts of mixed-use development on the retail culture of Vancouver's Main Street. https://summit.sfu.ca/item/17814

Riley Park Social Indicator Profile 2020 (2020). En Vancouver.ca. City of Vancouver. https://vancouver.ca/files/cov/social-indicators-profile-riley-park.pdf

Rosol, M. (2015). View of social mixing through densification? The struggle over the Little Mountain public housing complex in Vancouver (151-164). https://www.die-erde.org/index.php/die-erde/article/view/201/104

Shapiro, H. (1969). The impact of the geographic dispersal of displaced households in urban renewal programs: Vancouver, a case study. UBC Thesis and Dissertation. https://doi.org/10.14288/1.0302469

Taylor, K. (2019). Race for profit: How banks and the real estate industry undermined Black homeownership. https://muse.jhu.edu/book/67829

Capítulo 2
Verticalización de Medellín: análisis a partir del modelo de ocupación territorial (MOT) y del procedimiento de licenciamiento urbano*

Jorge Eduardo Vásquez Santamaría[1]

Resumen

El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín es la segunda entidad territorial local de mayor importancia en Colombia, no solo por la categorización presupuestal que recibe a partir de los ingresos de libre destinación, sino también por su densidad poblacional y su condición de entidad núcleo del área metropolitana del valle de Aburrá, que integra otros nueve municipios, varios de ellos en conurbación. Lo anterior ha representado procesos de verticalización en un territorio con topografía de valle estrecho, rodeado por montañas con laderas que pueden ser de riesgo no mitigable. Las condiciones descritas hablan de un centro urbano con escasez de suelos edificables, que ha promovido un MOT con un perímetro urbano con restringidas posibilidades de expansión, de orientación compacta, con índices de edificabilidad muy superiores a los de otras ciudades de Colombia, y con diversos planes parciales de reno-

* Resultado de la investigación "Cambios del derecho administrativo a partir de los mecanismos de actuación de la administración en el Estado social y democrático de derecho (ESDD): El ordenamiento territorial", adscrita al Grupo de Investigaciones Jurídicas y Sociales de la Universidad Católica Luis Amigó, institución de educación superior que avaló y financió la citada investigación en 2023.

[1] Magister en derecho. Investigador del Grupo de Investigaciones Jurídicas y Sociales de la Universidad Católica Luis Amigó, Medellín, Colombia. Correo electrónico: jorge.vasquezsa@amigo.edu.co. ROR: https://ror.org/055d5bf90. ORCID: https://orcid.org/0000-0002-6280-005X

vación urbana y de desarrollo. Esas políticas inciden en el mercado inmobiliario, donde el incremento en la demanda no se equipará con una oferta inmobiliaria de acceso para todos los sectores poblacionales, lo que también desencadena el incremento e intensificación de procesos de urbanización informal y crecimiento de asentamientos incompletos. En ese contexto, se analizan los contenidos y disposiciones que desde el MOT de Medellín han intensificado la verticalización, y se describe la trayectoria de las construcciones en el distrito a través de los procedimientos de licenciamiento urbano que desencadenan esa verticalización.

Palabras clave: Verticalización, modelo de ocupación territorial, licenciamiento urbanístico, actuación urbanística, construcción.

Abstract

The Special District of Science, Technology and Innovation of Medellin is the second most important local territorial entity in Colombia, not only because of the budgetary categorization it receives from its free destination income, but also because of its population density and its status as the core entity of the Metropolitan Area of the Aburrá Valley, which includes nine other municipalities, several of them in conurbation. The above has represented verticalization processes in a territory with a narrow valley topography, surrounded by mountains with slopes that can be of unmitigable risk. The conditions described speak of an urban center with a shortage of buildable land, which has promoted an MOT with an urban perimeter with restricted possibilities for expansion, compact orientation, with buildability indexes much higher than those of other cities in Colombia, and with various partial urban renewal and development plans. These policies have an impact on the real estate market, where the increase in demand will not be matched by an accessible real estate supply for all sectors of the population, which also triggers the increase and intensification of informal urbanization processes and the growth of incomplete settlements. In this context, the contents and provisions that have intensified verticalization since the Medellin MOT are analyzed, and the trajectory of construction in the district is described through the urban licensing procedures that trigger this verticalization.

Keywords: Verticalization, territorial occupation model, urban planning licensing, urban planning, construction.

Introducción

La verticalización de Medellín, como un fenómeno incentivado por el MOT, es un componente de una investigación que se concentró en el análisis de los cambios que presenta el derecho administrativo a través de mecanismos de actuación que emplea la administración local para ejercer la función pública del urbanismo. Es una indagación finalizada que le dio cabida a la verticalización como una de las manifestaciones de las modificaciones morfológicas que se aprecian en los suelos urbanos y en los bordes del Distrito de Medellín, las cuales se asumieron como resultado de las actuaciones administrativas territoriales, desencadenadas por las acciones urbanísticas emprendidas por la administración distrital.

Planteamiento del problema

A diferencia de otras ciudades de Colombia, el Distrito de Medellín presenta un conjunto de condiciones que contribuyen a la verticalización en suelos urbanos y de expansión, como sus condiciones topográficas, la densidad demográfica y las tradiciones del MOT. Ubicada en el valle de Aburrá, Medellín se ha desarrollado en un suelo con una planicie pluvial de 1 km de ancho, que hace parte de los 7 km de suelos planos continuos a cada lado del río Aburrá, y luego da paso a áreas escarpadas. Estas condiciones se prolongan a lo largo del valle, donde se localizan nueve municipios que integran el área metropolitana del valle de Aburrá, de los cuales por lo menos cinco están conurbados con Medellín como entidad núcleo.

En todas las entidades territoriales del área metropolitana se vienen presentando datos que hablan de una densificación demográfica preocupante, los casos más sobresalientes son en el municipio de Sabaneta, donde se registran 5,957 habitantes por kilómetro cuadrado (Secretaría de Salud y Protección Social de Antioquia, 2024); Medellín, con 6,649 habitantes por kilómetro cuadrado (Secretaría de Salud y Protección Social de Antioquia, 2024); e Itagüí, donde se registran 17,326 personas por kilómetro cuadrado (Secretaría de Salud y Protección Social de Antioquia, 2024).

Adicionalmente, desde hace varios años, Medellín se viene proyectando como "una ciudad que se inserta en las lógicas globales por medio de estrategias como la recuperación de los centros históricos, la conversión del espacio público

en tema político y la importancia dada al transporte masivo" (Arango, 2009, citado en López, Sepúlveda y Gómez, 2018, p. 177), lo que viene representando un incremento en las personas de otras partes del país y del mundo que quieren establecerse en la ciudad. Medellín conjuga el cambio de una ciudad industrial por una sustentada en la oferta de bienes y servicios que desencadenó su reconocimiento como Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación (Congreso de la República de Colombia, 2021, Acto Legislativo 1), donde las exigencias por mantener los altos niveles de calidad de vida se enfrentan a un turismo y una migración creciente que aumenta el número de personas que demandan inmuebles con usos residenciales, comerciales, y oficinas y equipamientos destinados a servicios de salud, recreación y cultura.

La intensa interacción de los procesos descritos ha representado un constante desafío para la administración local, que por medio de sus actuaciones ha dado lugar a que la verticalización se convierta en un elemento característico de la morfología territorial. De allí que este trabajo se pregunte: ¿De qué manera las disposiciones reglamentarias que rigen el MOT y el procedimiento de licenciamiento urbano han incidido en la verticalización de Medellín entre 2015 y 2022?

Metodología

El objeto de investigación es la verticalización del Distrito de Medellín a partir de las proyecciones del MOT y del procedimiento de licenciamiento urbano en el periodo 2015-2022, objeto que se respalda en tres categorías predeterminadas que permitieron su construcción teórica y posterior triangulación: la verticalización del suelo, el MOT como figura reglamentada, y el licenciamiento urbano. Las dos últimas son elaboraciones legales con desarrollos reglamentarios locales, que son una expresión de la capacidad creativa que tienen las administraciones para aprovechar la significación de la planeación del ordenamiento territorial de una entidad local. Esa función se ejerce a partir del relacionamiento de los sujetos que habitan, viven y producen cotidianamente la ciudad, razón para conjugar el MOT y el licenciamiento urbano con un estudio cualitativo de tipo hermenéutico que no omitió "las relaciones sociales, debido al hecho de la pluralización de los mundos vitales" (Flick, 2007, p. 15), algo que se presenta en la transformación morfológica de la ciudad a partir de las conductas que fluctúan

entre los pobladores del territorio, entre las que se incluyen las actuaciones de verticalización.

El uso del modelo cualitativo permitió direccionar la pesquisa a partir de la información emergente, de manera flexible y no lineal, promoviendo ejercicios cíclicos, se empleó desde la conveniencia de los métodos y de las teorías (Flick, 2007), en la medida en que el MOT y el licenciamiento urbano fueron indagados a partir de evidencias fácticas en el distrito registradas en fuentes documentales, como notas de prensa, reportes, informes, y disposiciones jurídicas, al tiempo que fueron construidas teórica y normativamente como categorías predefinidas, lo que se sustentó en una metodología tan abierta como la complejidad del objeto de estudio lo demanda (Flick, 2007).

Lo cualitativo se acompañó de una hermenéutica dialógica (Álvarez Gayou, 2003) donde los significados de los textos no podían ser abarcados en su totalidad, razón que le exigió al investigador fusionarse con el horizonte del fenómeno, asegurando una compenetración para aprehender los sentidos que develaron su esencia (Álvarez Gayou, 2003). Los ejercicios interpretativos se ejecutaron empleando la pregunta, haciendo énfasis en los textos que reflejan la realidad indagada del MOT y del licenciamiento urbano para ahondar en los rasgos de la esencia del fenómeno territorial que engloban ambas figuras, motivo por el cual se preguntó: ¿Qué es el MOT? ¿Qué tipología de MOT se ha registrado en las reglamentaciones de Medellín? ¿Qué MOT plantea Medellín en su ordenamiento territorial actual? ¿Cómo ha sido el procedimiento de licenciamiento urbano a la luz del MOT? ¿Qué sectores poblacionales y usos del suelo son sus principales dinamizadores?

Como categoría predefinida, los procedimientos de licenciamiento urbano fueron trabajados con base en las estadísticas de edificación por licencias de construcción (ELIC) del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE, 2022), a partir de los cuales se elaboraron los datos de dos subcategorías: el licenciamiento distrital a partir del tipo de vivienda, en el cual se diferenció entre casa y apartamento, y con estas, entre vivienda de interés social (VIS), vivienda que no es de interés social (No VIS), y vivienda de interés prioritario (VIP). La sistematización de la información se hizo por periodos mensuales dentro de los años 2015 y 2022, y se especificó tanto el total del área licenciada

como el número de unidades inmobiliarias licenciadas, diferenciando los datos a partir del estrato socioeconómico de la población.

Una segunda subcategoría fue el licenciamiento distrital anual a partir del destino del inmueble licenciado, tomando como referente el uso del suelo autorizado para el inmueble, por lo que cada uso fue asumido como una tipología de la subcategoría para dividir y organizar la información, de manera que los resultados fueron anuales, especificando el área licenciada por cada uno de los destinos del inmueble.

Discusión teórica

En Medellín, la verticalización representa la sustitución de construcciones como respuesta a los cambios económicos y sociales, muchos ajustados a la significación de poder (Tamayo, 2017) y a la rentabilidad del suelo, a una expresión que Arango (1989) describe como una "fisonomía arquitectónica desapacible será la que deje una huella indeleble —por las proporciones cuantitativas que adquiere— en la formación de la imagen urbana de la siguiente generación de colombianos" (p. 22).

La verticalización se corresponde con la edificabilidad en altura, sin que la modalidad aérea excluya la verticalización en forma subterránea (Vélez, 2002), y promueve un fenómeno acaparado por la tipología arquitectónica del edificio en altura que capta la atención visual y se impone en las áreas urbanas (Vergara, 2020). El edificio se asume como "una estructura vertical que supera los cinco pisos de altura y por lo tanto cuenta con varios desarrollos tecnológicos en su diseño y construcción" (Vélez, 2022, p. 70), una modalidad constructiva que encaja en la actuación urbana de edificación, que ha sido promovida por el MOT en los instrumentos de ordenamiento territorial del distrito desde mediados del siglo XX.

La verticalización de Medellín responde a las demandas del uso residencial, pero también se corresponde con lo descrito por Aquino y Aguilar (2022) como verticalización corporativa, donde "los edificios en altura se han convertido en un componente importante de la reestructuración del espacio urbano en la fase neoliberal y una manifestación de la modernidad (Kraftl, 2010, Cabas, 2011, Glaser, 2011)" (p. 165).

Se trata de una verticalización estimulada por el MOT, una figura que puede ser comprendida a partir del término "modelo", asumido como el

> patrón particular representativo de una realidad, que por su precisión permite predictibilidad alrededor de lo representado por él, aproxima a una referencia implícita a la exactitud, la rigidez y la precisión para lograr el conocimiento de la realidad (De Zubiría, 1999, citado en Vásquez, 2021, p. 28).

Esa comprensión se puede llevar al campo de conocimiento urbano, donde el modelo es

> una representación de la realidad, para lo cual se toma data de manera sintética, es decir, se presenta la relación entre algunas variables que explican según la teoría del comportamiento de un fenómeno, en este caso el desarrollo urbano o la dinámica de las ciudades (Mendoza, 2020),

o, como lo explica Rincón (2009), es la "estructuración simplificada de la realidad, presenta en forma generalizada facetas y relaciones significativas de ellas" (p. 23).

El modelo se acoge como la representación de una realidad territorial en la que se localiza una población dedicada a actividades que procuran satisfacer necesidades vitales, y si en esa representación debe tenerse un patrón que dé cuenta de la realidad y permita predecir los sucesos, ese estaría dado por los comportamientos que se ejecutan en y con el territorio, a partir de los cuales se configuran relaciones que lo dotan de sentido y permiten comprender cómo se vive y se ocupa, cómo se distribuyen y localizan las actividades que se emprenden en él y, con base en ello, facilita los procesos de toma de decisiones sobre su ordenación.

En la comprensión del modelo puede tener lugar la base conceptual de un MOT, que en Colombia ha tenido principalmente dos expresiones; de una parte el MOT disperso, que "supera la compactación espacial de la época industrial para acometer una desconcentración sobre los espacios rurales circundantes" (Ferrás, 2000), lo que en la experiencia de Medellín se representa no solo en las

posibilidades expansivas de la urbanización a través de instrumentos de gestión del suelo como los planes parciales, que habilitan la urbanización sobre suelos rurales que colindan con el perímetro urbano, sino también en las condiciones que permiten que amplios sectores de la población puedan trasladar su lugar de residencia a zonas rurales a raíz de la urbanización posindustrial, un fenómeno promovido por "el declive urbano y el renacimiento rural" (Ferrás, 2000) en el que hay una "transformación rural al incentivar la diversificación social y económica de aquellas comunidades rurales que reciben inmigrantes procedentes de la ciudad" (Ferrás, 2000).

En el MOT disperso la ciudad se define por la prevalencia de los intereses privados, la baja densidad de población, el aumento y multiplicación de zonas periféricas, el aislamiento espacial y la fragmentación territorial (Muñiz, Catalayud y García, 2010), a lo que se suma la presencia de vehículos para facilitar la movilidad y la comunicación que exigen las amplias distancias, develando la presencia de debilidades en la convivencia y en la sostenibilidad territorial (Alarcón, 2020).

Este MOT se ve en las formas de la ciudad dispersa o difusa, donde la relación centro-periferia se sujeta a la expansión y ampliación con dimensiones significativas que son promovidas por el proceso de suburbanización (Fonseca, 2012), un fenómeno que implica el crecimiento y la expansión sobre áreas rurales continuas al suelo urbano a raíz de la capacidad de movilidad e instalación residencial de población (Hervert, 1973; Clout, 1974; Ferrás, 2000). Dicho fenómeno no solo distorsiona la relación centro-periferia al generar lo que García y Gutiérrez (2007) denominan "islas residenciales, conectadas a las infraestructuras y ancladas a ellas, pero separadas entre sí física y socialmente" (p. 48), sino que puede encarecer las condiciones de vida, al incrementar las demandas y recursos que conlleva la distancia, acarrea la desconcentración de población y genera la aparición de la demanda de expandir las actuaciones urbanísticas para facilitar las condiciones de habitabilidad en territorios que originalmente no tienen vocación urbana, áreas en las cuales, una vez son ejecutadas esas actuaciones, los predios no suelen ser destinados a usos propios del suelo rural.

Por su parte, el MOT compacto no se proyecta desde la expansión de la urbanización, pues como lo explica Fonseca (2012), estimula la "recuperación, reci-

claje y renovación de áreas obsoletas al interior de la ciudad como alternativa de crecimiento sobre o fuera de sus bordes" (p. 71), un concepto que secunda Ballén (2017) al definirlo como aquel que busca

> la reutilización de áreas ya urbanizadas, con la incorporación de edificaciones de alta densidad edilicia y demográfica para aprovechar al máximo el suelo como alternativa de crecimiento e involucrar operaciones de renovación o rehabilitación en las zonas centrales deterioradas (p. 74),

lo que abre el camino a la verticalización como opción justificada en una debida densificación acompañada de la racionalización del suelo, de sus usos, y de sus mezclas.

A diferencia del disperso, el MOT compacto busca una ciudad en la que se imponen intereses generales, lo que Alarcón (2020) representa con el uso variado del suelo, la ejecución de actuaciones que promuevan la densidad poblacional, donde prevalece el espacio público peatonal y no vehicular, y hay movilidad alternativa. Para el autor, en este modelo se da preferencia a la cohesión social, la diversificación de actividades en el territorio, y la justicia social, por lo que "se aproxima a la convivencia y la sostenibilidad, porque fomenta un mejor uso del suelo, una debida cobertura de las infraestructuras, la conservación ambiental, el espacio público y la calidad de vida" (Alarcón, 2020, p. 9), lo que hace del compacto un MOT sostenible que facilita la proximidad, el ahorro y el mejor aprovechamiento de los recursos (Rueda, 1997).

Hallazgos y resultados

El Distrito de Medellín expidió su primer Plan de Ordenamiento Territorial (POT) en 1999, sufrió un proceso de revisión y ajuste en 2006 por medio del Acuerdo 046, y ocho años después una revisión que permitió la expedición del Acuerdo 048 de 2014, vigente a la fecha. El POT siempre ha incluido el MOT, lo cual se constata en la versión del Acuerdo 062, que se replicó en el Acuerdo 046, el cual estimuló una ocupación por verticalización a partir de los contenidos reglamentarios que lo definieron.

El proyecto de ciudad de 1999 se fundamentó en los principios de sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social y equilibrio funcional del territorio, se inspiró en un imaginario de ciudad deseada que recogió las principales expectativas ciudadanas, e incorporó los principales objetivos planteados para el ordenamiento futuro. De la primera parte de la disposición que describe el MOT que operó en el periodo 1999 a 2014, es de exaltar que este se basó en principios rectores de los cuales ambos acuerdos contemplaron unos contenidos que no eran contrarios a la verticalización; con el de sostenibilidad ambiental se buscó la conjugación de

> un manejo protector de las potencialidades y fragilidades de los recursos naturales, del ambiente y de los demás recursos físicos, económicos y financieros públicos y privados que interfieren en la dinámica del territorio permitiendo una distribución equitativa de oportunidades para su disfrute (Acuerdo 046, 2006, artículo 5),

con competitividad, el "mejoramiento de la 'ciudad metropolitana', unidad socio-espacial que permite la coexistencia digna y gratificante de propios y extraños" (Acuerdo 046, 2006, artículo 6), y el de equidad, sustentado en la

> prevalencia del interés público y la función social y ecológica de la propiedad, a partir de la igualdad de los ciudadanos ante la ley, de forma tal que se logre generar un proceso de ordenamiento que haga de Medellín una ciudad más humana para el disfrute de todos (Acuerdo 046, 2006, artículo 7).

Ese MOT también se remitió al imaginario de ciudad, que en ambos acuerdos se sintetizó en una "Ciudad competitiva, ambientalmente sostenible, socialmente equilibrada, acogedora e integrada espacial y funcionalmente a partir de los ejes estructurantes y del sistema de centralidades" (Acuerdo 046, 2006, artículo 13). Además, los acuerdos 062 y 046 establecieron los principales componentes de ese MOT, entre los cuales, para la verticalización, sobresalieron

> Unos bordes de protección o cinturones verdes de contención, respecto de la presión que ejerza la expansión urbana sobre los extremos superiores de las laderas oriental y occidental. Un crecimiento orientado hacia adentro, con énfasis en las zonas centrales próximas al río dotadas de excelente infraestructura, que experimentan actualmente procesos de estancamiento, degradación o subutilización (Acuerdo 046, 2006, artículo 12).

Los componentes del MOT del POT de 2006 se tradujeron en un objetivo encaminado a "orientar el crecimiento de la ciudad hacia adentro y racionalizar el uso y ocupación del suelo" (Acuerdo 046, 2006, artículo 13), lo que se desagregó en la política de promoción de desarrollo de programas de renovación urbana y redesarrollo, y la densificación en sectores de localización central estratégica, suspender el avance del crecimiento sobre los bordes de la ciudad que presentaran altas restricciones naturales, y promover la adecuada mezcla y convivencia de usos y de actividades en el territorio. El MOT compacto, además, se reforzó con el destino de alguno de los ecosistemas estratégicos como barrera natural para el control de la expansión urbana.

El proceso de revisión y ajuste del Acuerdo 046 de 2006 se tradujo en la variación de algunos elementos que se relacionan con el MOT, no porque renunciara a la tipología compacta, sino por los referentes sobre los cuales se fundamentó y por los instrumentos que acogió para hacerlo realidad. Uno de los cambios está en los principios que orientan la función pública del urbanismo del distrito, donde a la sostenibilidad y a la equidad social y territorial se sumó el derecho a la ciudad, la resiliencia territorial, la identidad, el enfoque de género, la protección a moradores, la ruralidad sostenible, la corresponsabilidad, la seguridad territorial, la eficacia administrativa, la persistencia, la participación ciudadana e interinstitucional, y la solidaridad social y territorial (Acuerdo 048, 2014, artículo 5).

El MOT de 2014 se enrutó a confirmar a Medellín como el centro urbano núcleo del área metropolitana del valle de Aburrá, para consolidar un territorio regional que atiende las demandas ambientales, logísticas y tecnológicas, con un crecimiento equilibrado fortalecido en el sentido norte-sur al seguir concentrado en el eje del río Aburrá como el componente que integra el territorio del

valle. Además, se confirmó el MOT compacto en la apuesta por un urbanismo ecológico como estrategia para la adaptación y mitigación al cambio climático (artículo 7), es uno de los objetivos estratégicos que propone

> Desarrollar el modelo de ocupación compacta y policéntrica con crecimiento hacia adentro, a través de la renovación de áreas de intervención estratégica del río, la consolidación del borde urbano-rural y la generación del nuevo eje de conexión regional oriente-occidente (artículo 8, 2);

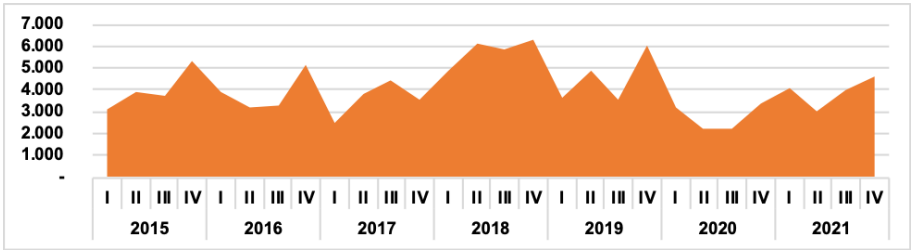
retoma el área de intervención estratégica MEDRÍO y la compromete en sus tres secciones, río norte, río centro y río sur (artículo 62), está expresamente declarado como una de las estrategias para las laderas urbanas (artículo 10), es un criterio orientador del subsistema habitacional (artículo 216) y del enfoque de asignación de usos del suelo (artículo 240).

El MOT compacto no abandona la planeación de los suelos de expansión urbana que acarrean la verticalización, siempre que sería una medida contraproducente frente a las demandas habitacionales y de acceso a bienes y servicios. De ello que el POT de 2014 contempló el suelo de expansión urbana en dos categorías: suelo de expansión para el desarrollo, en el que se planea la habilitación de urbanización, y el suelo de expansión para el mejoramiento, que se focaliza en asentamientos incompletos ubicados fuera del perímetro urbano, todas las anteriores áreas comprometidas a ser ejecutadas a través de plan parcial. En lo referente a los polígonos comprometidos con el tratamiento de desarrollo, el POT dispuso 210,426 hectáreas, donde los polígonos localizados en la zona 2 se proyectan con una densidad de 80 y 100 viviendas por hectárea, el polígono en la zona 3 con una densidad de 60 viviendas por hectárea, el polígono en la zona 5 con una densidad de 30 viviendas, y los polígonos fijados en la zona 6 con densidades de 80, 100 y 140 viviendas por hectárea.

En ese contexto reglamentario, como se aprecia en la figura 1, el licenciamiento urbano develó un dinamismo que estimuló la verticalización ante los altos niveles de área licenciada para la construcción de vivienda no social en la tipología de apartamento, especialmente en sectores poblacionales con mayor nivel de ingresos, donde el estrato socioeconómico 5 tuvo momentos cum-

bres en el mes de octubre de 2018, con 44,032 m^2 licenciados, y 60,515 m^2 en noviembre de 2019, en contraposición al comportamiento del estrato 1, que en los años 2017, 2018 y 2021 no reportó áreas licenciadas para la construcción de apartamentos de vivienda social.

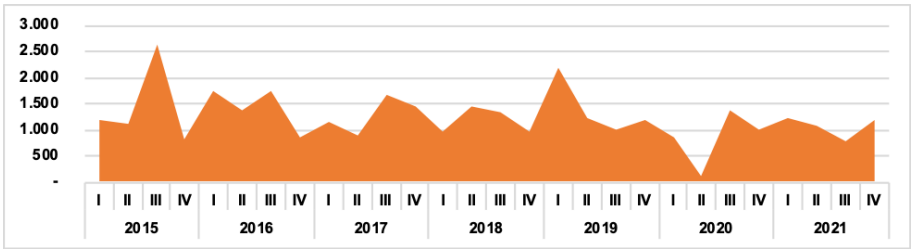
Figura 1
Gráfica de vivienda no social en Medellín.
Distribución por semestres, 2015-2021



Fuente: Observatorio de Políticas Públicas del Concejo de Medellín (2023).

Como se aprecia en la figura 2, la vivienda social en comparación con la vivienda no social en tipología apartamento, tuvo un comportamiento significativamente más bajo, toda vez que no reportó licenciamiento ni de casas ni de apartamentos en 2017, figuran 180 apartamentos en el mes de noviembre en 2018, 159 unidades inmobiliarias en 2020, y 2,126 unidades distribuidas entre los estratos 3 y 4 en 2021.

Figura 2
Gráfica de unidades de vivienda social en Medellín.
Distribución por semestres, 2015-2021



Fuente: Observatorio de Políticas Públicas del Concejo de Medellín (2023).

Significativamente inferiores a los datos sobre uso habitacional/residencial fueron los presentados por otros destinos que demandaron los procedimientos de licenciamiento. En un segundo nivel, los usos de oficina y comercial reportaron las cifras más sobresalientes de licenciamiento para construcción, concentrando en el año 2019 el momento de mayor área licenciada para ambos destinos, 90,256 m^2 para uso comercial, y 108,051 m^2 para oficinas.

Conclusiones

La verticalización de Medellín ha estado incidida por un MOT compacto que ha promovido procedimientos de licenciamiento urbano con destino preferente al uso habitacional/residencial, un uso que se confirmó como el gran promotor de los procedimientos de licenciamiento urbanístico para construcción. Las dimensiones de área licenciada para ese destino a lo largo del periodo 2015-2022 son amplia y claramente superiores a las alcanzadas para otros usos inmobiliarios, lo que devela la alta demanda cuantitativa de vivienda y, con ello, la prevalencia de un sector económico que motiva la construcción de unidades inmobiliarias para fines habitacionales. La prevalencia del licenciamiento de área para la construcción de vivienda se concentró en estratos socioeconómicos altos, toda vez que las modalidades de vivienda social no predominan en los datos del licenciamiento de construcción.

Bibliografía

Alarcón Zambrano, J. A. (2020). La ciudad compacta y la ciudad dispersa: Un enfoque desde las perspectivas de convivencia y sostenibilidad. *Revista San Gregorio*, (39).

Álvarez Gayou Jugerson, J. L. (2003). *Cómo hacer investigación cualitativa. Fundamentos y metodología*. Ciudad de México: Paidós.

Arango, S. (1989). *Historia de la arquitectura en Colombia*. Medellín: Centro Editorial Universidad Nacional.

Ballén Zamora, S. A. (2017). Vivienda y ciudad compacta. Conceptos y debates sobre ecourbanismo en España. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 10(19), 68-85.

Congreso de la República de Colombia (2021). Acto Legislativo 1. Por el cual se otorga la calidad de distrito especial de ciencia, tecnología e innovación a la ciudad de Medellín y se dictan otras disposiciones.

Ferrás Sexto, C. (2000). Ciudad dispersa, aldea virtual y revolución tecnológica. Reflexión acerca de sus relaciones y significado social. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 68(69).

Flick, U. (2007). *Introducción a la investigación cualitativa*. Madrid: Ediciones Morata.

Fonseca Roa, O. Y. (2012). Lineamientos para la armonización del modelo de ocupación territorial (MOT) y regional capital (RC) en el marco de la ciudad región. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.

Illescas Correo, V. H. A., y Aguilar Martínez, A. G. (2022). La verticalización corporativa del espacio urbano en la Ciudad de México (1940-2018). *Revista de Geografía Norte Grande*, (81), 161-182.

López-Zapata, L. V., Sepúlveda, W. M., y Gómez-Gómez, J. S. (2018). Percepción del paisaje desde la mirada del turista de algunos espacios de transformación urbana de Medellín, Colombia. *Territorios*, (39), 175-202.

Muñiz, I. Calatayud, D., y García, M. (2010). *Causas y efectos de la dispersión urbana. La ciudad de baja densidad. Lógica, gestión y contención*. Barcelona, España: Diputación de Barcelona.

Observatorio de Políticas Públicas del Concejo de Medellín (2023). *El control urbanístico en la ciudad de Medellín. Análisis entre lo construido y lo licenciado 2015-2022*. Medellín: Concejo de Medellín.

Secretaría Seccional de Salud y Protección Social de la Gobernación de Antioquia (2021). Análisis de situación de salud. Actualización 2021.

Tamayo Osorio, G. D. (2017). *El edificio en altura en el centro de Medellín. Verticalización y modernidad de la Avenida La Playa*. Porto Alegre.

Vélez Macías, F. de J. (2011). Factores, patrones y tendencias del crecimiento vertical en el área urbana de Medellín. *Perspectiva Geográfica*, 1(7), 61-110.

Vergara Vidal, J. E. (2020). La verticalización como régimen urbano. El caso de las ciudades chilenas. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 13. https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu13.vruc* Artículo de investigación.

Capítulo 3
El problema de la vivienda en México empieza por el Cuarto. Análisis de la iniciativa del Ejecutivo federal para la Reforma Constitucional, a fin de crear un sistema de vivienda para todas las personas trabajadoras

Luis Manuel Ochoa Sosa[1]

Resumen

El 5 de febrero de 2024, el Ejecutivo federal de México presentó una propuesta para reformar el Artículo 123° de la Constitución con el objetivo de crear un sistema de vivienda que garantice el derecho a una vivienda digna para las personas trabajadoras. Esta iniciativa busca ampliar el rol del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), permitiéndole no solo administrar créditos hipotecarios, sino también construir viviendas asequibles y de calidad.

Sin embargo, la propuesta presenta varias limitaciones y desafíos. Primero, se enfoca exclusivamente en los trabajadores formales, omitiendo la necesidad de abordar el Artículo 4º de la Constitución, dejando de lado a trabajadores informales y grupos vulnerables que carecen de acceso a vivienda adecuada. Este enfoque podría perpetuar las desigualdades, excluyendo a una parte significativa de la población. Además, aunque se plantea la inclusión de la vivienda en renta como una opción viable, la propuesta sigue priorizando la propiedad como el modelo principal de acceso a vivienda. Esto es problemático dado

[1] Maestro en Vivienda Pública, Universidad del País Vasco. Arquitecto, Universidad de Guadalajara. Correo electrónico: luismanuel.ochoa@gmail.com.

que muchas personas enfrentan dificultades financieras para acceder a créditos hipotecarios. La reforma también abre la puerta a una mayor participación de diversos actores en la provisión de vivienda, pero esto requiere una regulación efectiva para garantizar transparencia y equidad.

En resumen, la propuesta de reforma plantea oportunidades para mejorar el acceso a vivienda, pero también enfrenta retos significativos que demandan un análisis exhaustivo y un diálogo amplio en el ámbito legislativo. El presente artículo pretende abonar a la reflexión de la reforma presentada por el titular del Ejecutivo y aportar ideas en el camino para garantizar el derecho a la vivienda en México.

Palabras clave: Vivienda, constitución, reforma, INFONAVIT.

Abstract

On February 5, 2024, the Federal Executive of Mexico presented a proposal to reform Article 123 of the Constitution with the aim of creating a housing system that guarantees the right to decent housing for working people. This initiative seeks to expand the role of the National Workers' Housing Fund Institute (INFONAVIT), allowing it not only to manage mortgage loans but also to build affordable and quality housing.

However, the proposal presents several limitations and challenges. First, it focuses exclusively on formal workers, omitting the need to address Article 4th of the Constitution, thereby excluding informal workers and vulnerable groups who lack access to adequate housing. This approach could perpetuate inequalities, excluding a significant portion of the population. Additionally, although the inclusion of rental housing as a viable option is proposed, the initiative still prioritizes homeownership as the primary model for accessing housing. This is problematic given that many people face financial difficulties in obtaining mortgage loans. The reform also opens the door to greater participation from various actors in housing provision, but this requires effective regulation to ensure transparency and equity.

In summary, the reform proposal presents opportunities to improve access to housing but also faces significant challenges that demand a thorough analysis and broad dialogue in the legislative arena. This article aims to contribute to

the reflection on the Reform presented by the head of the executive branch and offer ideas on the path to guaranteeing the Right to Housing in Mexico.

Keywords: Dwelling, constitution, reform, INFONAVIT.

El problema de la Vivienda en México empieza por el Cuarto

El derecho a una vivienda adecuada es fundamental para garantizar la dignidad y el bienestar de las personas. Este derecho está consagrado en diversos instrumentos internacionales y nacionales, y su cumplimiento es esencial para lograr sociedades justas y equitativas. El pasado 5 de febrero de 2024, en México, el Ejecutivo federal presentó una iniciativa de reforma al Artículo 123° constitucional con el propósito de establecer un nuevo sistema habitacional orientado a garantizar un techo digno para todas las personas trabajadoras. Se trata de un esfuerzo relevante para superar las carencias del modelo vigente y avanzar hacia un acceso más universal y equitativo. No obstante, su alcance y viabilidad plantean interrogantes que hacen necesaria una revisión crítica, así como un proceso amplio de consulta y deliberación social. Este texto busca contribuir a esa reflexión y aportar elementos para fortalecer el derecho a la vivienda en México.

El marco legal

La Declaración Universal de los Derechos Humanos,[2] adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en 1948, establece en su artículo 25 el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado que le asegure, entre otras cosas, la vivienda. Este reconocimiento internacional del derecho a la vivienda es un pilar fundamental que ha influido en la formulación de políticas y legislaciones nacionales en todo el mundo.

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU, a través de su Observación General N° 4,[3] especifica los componentes del derecho a una vivienda adecuada. Este documento señala que la vivienda adecuada

[2] Asamblea General de las Naciones Unidas (1948). Declaración Universal de los Derechos Humanos.

[3] Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1991). Observación General N° 4: El derecho a una vivienda adecuada (artículo 11.1 del Pacto).

debe proporcionar seguridad de tenencia, disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural. Estos criterios forman la base para evaluar las políticas de vivienda y asegurar que cumplan con los estándares internacionales.

El control de constitucionalidad y convencionalidad es un mecanismo esencial para asegurar que las leyes nacionales estén en armonía con los tratados internacionales de derechos humanos que México ha ratificado. Este principio implica que las disposiciones internacionales, como las establecidas en la Declaración Universal de los Derechos Humanos y las observaciones del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, deben ser integradas y respetadas en el marco legal nacional. La voluntad de reformar la Constitución en materia de vivienda, como se propone en la iniciativa del 5 de febrero de 2024, representa una oportunidad significativa para subsanar y armonizar el Artículo 4° de la Constitución con una visión de la vivienda como un derecho estructural.

En el ámbito nacional, la Constitución mexicana aborda el derecho a la vivienda en dos artículos principales: el Artículo 4° y el Artículo 123°.[4] El Artículo 4° establece que "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa", reconociendo explícitamente el derecho a la vivienda como un derecho humano fundamental. Sin embargo, la implementación efectiva de este derecho ha sido un desafío persistente. El Artículo 123°, que regula las relaciones laborales, incluye disposiciones sobre el acceso a la vivienda para los trabajadores. La fracción XII del apartado A de este artículo establece que los empleadores deben contribuir al Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), que proporciona créditos hipotecarios a los trabajadores. Esta disposición ha sido fundamental para la política de vivienda en México, pero su enfoque se ha limitado principalmente a los trabajadores formales y al acceso a la vivienda en propiedad, excluyendo a una gran parte de la población que trabaja en el sector informal.

[4] Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (1917). Diario Oficial de la Federación.

La Ley de Vivienda de México[5] establece los principios y bases para la política nacional de vivienda, incluyendo la planeación, financiamiento, producción y gestión de vivienda. Esta ley reconoce la importancia de garantizar el acceso a una vivienda adecuada y define la estructuración y funcionamiento del Sistema Nacional de Vivienda. Por su parte, la Ley Federal del Trabajo[6] complementa el marco legal relacionado con la vivienda al establecer las obligaciones de los empleadores y los derechos de los trabajadores en relación con las contribuciones al Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, dando origen al INFONAVIT. Finalmente, la Ley del INFONAVIT[7] regula el funcionamiento de esta institución, que ha desempeñado un rol crucial en la administración de créditos hipotecarios para los trabajadores y el desarrollo de la política de vivienda en México en las últimas décadas centrada en el modelo único de acceso a la vivienda en propiedad a través del financiamiento… La deuda disfrazada con el sueño de la vivienda propia.

La política de vivienda en México ha mostrado una tendencia preocupante a confundir y delegar toda la responsabilidad en el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), sin comprender que esta entidad tiene un mandato específico: administrar el Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Este enfoque limitado ha llevado a la percepción errónea en el imaginario colectivo de que la vivienda social es sinónimo de INFONAVIT, ignorando que el acceso a una vivienda adecuada es un derecho universal estructural que debe abarcar a toda la población, incluidos los trabajadores informales y otros grupos vulnerables.

[5] Ley de Vivienda (2006). Diario Oficial de la Federación.

[6] Ley Federal del Trabajo (1931). Diario Oficial de la Federación.

[7] Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (1972). Diario Oficial de la Federación.

La iniciativa[8]

El objetivo principal de esta iniciativa presentada por el titular del Ejecutivo es establecer un sistema de vivienda que garantice el acceso a una vivienda digna para todas las personas trabajadoras. La propuesta abarca la creación de un sistema de vivienda, la reforma del Artículo 123°, la ampliación de los derechos relacionados con la vivienda, y la implementación y regulación de mecanismos para asegurar su efectividad. La reforma está focalizada en la modificación en la fracción XII del Apartado A del segundo párrafo del Artículo 123° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Se plantea modificar este apartado para incluir disposiciones que aseguren la creación y operación del sistema de vivienda mencionado.

La fracción XII del Apartado A del segundo párrafo del Artículo 123° de la Constitución quedaría redactada de la siguiente manera:

> Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias, a proporcionar a sus personas trabajadoras viviendas cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de construir depósitos en favor de sus personas trabajadoras. El fondo establecerá un sistema de vivienda con orientación social que permitirá a las personas trabajadoras obtener crédito barato y suficiente para la adquisición o mejora de viviendas. También podrá invertir recursos en la construcción de vivienda para que la persona trabajadora pueda adquirirla o arrendarla, en los términos que fije la ley. Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno federal, de las personas trabajadoras y empleadoras, que administre los recursos del fondo nacional de la vivienda. Esta ley debe establecer las reglas y procedimientos conforme a los cuales las personas trabajadoras podrán acceder a los créditos y viviendas en arrendamiento social. Las personas trabajadoras, después

[8] Ejecutivo federal (2024, 5 de febrero). Iniciativa de reforma y adición de la fracción XII del Apartado A del segundo párrafo del Artículo 123° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Gaceta Parlamentaria.

> de un año de cotización ante el fondo, podrán acceder a las viviendas en arrendamiento social propiedad del INFONAVIT. En estas operaciones, la mensualidad no podrá exceder del 30 % del salario de las personas trabajadoras. Después de diez años de arrendamiento de una misma vivienda, la persona trabajadora tendrá derecho a adquirirla en propiedad en los términos que establezca la ley. Se dará preferencia de acceso a la vivienda en arrendamiento social a las personas trabajadoras que hayan aportado continuamente al fondo y no cuenten con vivienda propia. La Ley preverá mecanismos para evitar discrecionalidad o injerencias arbitrarias que limiten el acceso a este derecho. Esto incluye disposiciones claras y transparentes para la asignación y acceso a las viviendas, asegurando que los beneficios lleguen a quienes realmente los necesitan (Iniciativa de reforma al Artículo 123° constitucional, 5 de febrero de 2024).

Nuevas atribuciones del INFONAVIT. La iniciativa introduce cambios significativos en las atribuciones del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT). Entre estos cambios se destacan la creación de un fondo que complemente las pensiones de quienes cotizan en el régimen de las AFORES, con el objetivo de que las personas se jubilen con el 100 % de su último salario, y la posibilidad de que las personas trabajadoras puedan acceder a un arrendamiento de vivienda a través del INFONAVIT, además de los créditos hipotecarios. Las nuevas reglas de operación permitirán a los derechohabientes elegir diferentes destinos para su ahorro. Se prevé que el INFONAVIT pueda construir viviendas para que los trabajadores las adquieran en un esquema de renta social o en propiedad.

El esquema de arrendamiento social es una de las propuestas más innovadoras de la iniciativa. Este esquema establece que las personas trabajadoras puedan acceder a viviendas en arrendamiento social, con la condición de que la mensualidad no podrá exceder el 30 % de su salario. Las personas trabajadoras que mantengan el pago de su renta por diez años tendrán el derecho de adquirir la vivienda en propiedad. Se dará preferencia de acceso a la vivienda en arrendamiento social a las personas trabajadoras con mayor antigüedad en la cotización y que no cuenten con una vivienda propia.

Además, se considera implementar un plan de eficiencia operativa en el INFONAVIT para cumplir con estos objetivos sin repercutir en los costos a las personas trabajadoras que aportan al instituto.

El análisis

Socialdemocracia

La iniciativa presentada se fundamenta en una visión socialdemócrata o de izquierda, lo cual se refleja en su énfasis en la justicia social y la redistribución de recursos para mejorar las condiciones de vida de las personas trabajadoras. La iniciativa se fundamenta en la historia del movimiento obrero mexicano, que desde sus inicios ha luchado por la obtención de derechos laborales y sociales más equitativos. Históricamente, las organizaciones obreras en México han desempeñado un rol crucial en la consecución de mejoras salariales, condiciones de trabajo dignas y la creación de instituciones como el INFONAVIT, que buscan proporcionar vivienda accesible a los trabajadores. Estos movimientos han sido influyentes en la configuración de políticas públicas que promueven la equidad y el bienestar social.[9] La actual propuesta de reforma se enmarca en esta tradición, buscando ampliar los derechos de los trabajadores, reflejo de los valores y objetivos del movimiento obrero mexicano a lo largo de su historia.[10]

Neoliberalismo

La iniciativa busca distanciarse de la inercia de la política neoliberal que ha predominado en muchos países de América Latina. Esta política, influenciada por las recomendaciones de organismos económicos del norte global, como el Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial, se ha basado en el mito de que el fortalecimiento del sector de la construcción impulsará el crecimiento

[9] De la Garza, E. (2002). *El sindicalismo mexicano ante el nuevo milenio: entre la crisis y la renovación*. Siglo XXI Editores.

[10] Middlebrook, K. J. (1995). *The Paradox of Revolution: Labor, the State, and Authoritarianism in Mexico*. Johns Hopkins University Press.

económico, generará empleos y promoverá el desarrollismo.[11] Sin embargo, la evidencia ha mostrado que estas estrategias a menudo perpetúan desigualdades y no abordan las necesidades de vivienda de las poblaciones más vulnerables.[12] La propuesta actual rompe con este paradigma, centrándose en un enfoque más inclusivo y equitativo para garantizar el acceso a viviendas dignas para todos los trabajadores, alejándose de las políticas que priorizan el mercado sobre el bienestar social.

Sistema

La iniciativa fortalece la idea del diseño de un sistema de vivienda, ya considerado en la Ley. Este enfoque sistemático es crucial para abordar las carencias estructurales en el acceso a la vivienda digna. Según Gilbert,[13] los sistemas de vivienda deben ser integrales y considerar factores como la financiación, la regulación y la producción de viviendas. La propuesta actual integra estos elementos al reformar el Artículo 123°, apuntando a un modelo que no solo provea vivienda, sino que también asegure su accesibilidad y sostenibilidad a largo plazo.

Instituto

La iniciativa destaca el rol fundamental del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), una característica distintiva del modelo mexicano de vivienda. El INFONAVIT, creado en 1972, ha sido crucial para financiar y facilitar el acceso a la vivienda para millones de trabajadores mexicanos.[14] Su estructura y operatividad permiten una integración efectiva de los recursos financieros provenientes tanto de trabajadores como de empleadores, lo que ha demostrado ser una herramienta poderosa en la promoción de la vivienda en México.

---

[11] Harvey, D. (2005). *A Brief History of Neoliberalism*. Oxford University Press.

[12] Klein, N. (2007). *The Shock Doctrine: The Rise of Disaster Capitalism*. Metropolitan Books.

[13] Gilbert, A. (2004). Helping the poor through housing subsidies: lessons from Chile, Colombia and South Africa. *Habitat International*, 28(1), 13-40.

[14] Stein, A., y Castillo, L. (2005). Innovative financing for low-income housing improvement: lessons from programmes in Central America. *Environment and Urbanization*, 17(1), 47-66.

Alquiler

La iniciativa introduce la posibilidad de la vivienda en alquiler a través de lo que se plantea como Renta Social, este esquema está diseñado para ofrecer una alternativa viable y asequible a los trabajadores que no pueden o no desean adquirir una vivienda propia de inmediato. El concepto de Renta Social permite a los trabajadores acceder a viviendas dignas mediante un sistema de alquiler donde la mensualidad no supera el 30 % de su salario, lo que asegura que no se convierta en una carga financiera excesiva.[15] Este enfoque no solo brinda estabilidad y seguridad a los inquilinos, sino que también promueve la equidad social y la inclusión, ya que prioriza a aquellos con mayor antigüedad en la cotización y sin vivienda propia.[16] La implementación de la Renta Social representa un cambio significativo en la política de vivienda, alineándose con tendencias internacionales que buscan soluciones sostenibles y justas para la crisis habitacional.

La vivienda empieza por el Cuarto

El Cuarto

La iniciativa del Ejecutivo federal, aunque ambiciosa en su objetivo de establecer un sistema de vivienda digno para los trabajadores, pasa por alto un aspecto crucial del problema de la vivienda en México: la necesidad de una reforma o modificación del Artículo 4° de la Constitución. Este artículo establece el derecho a una vivienda digna y decorosa, sin embargo, la falta de mecanismos efectivos para su implementación ha limitado su impacto. Según expertos en derecho constitucional, la eficacia de los derechos sociales depende en gran medida de la claridad y especificidad de las disposiciones constitucionales.[17] Al no abordar el Artículo 4°, la iniciativa pierde la oportunidad de fortalecer el marco legal y armonizarlo con el marco internacional, esto garantizaría una

[15] UN-Habitat (2015). *Housing at the Centre of the New Urban Agenda*. United Nations Human Settlements Programme.

[16] Rolnik, R. (2019). *Urban Warfare: Housing under the Empire of Finance*. Verso Books.

[17] Carpizo, J. (2011). *Estudios constitucionales*. UNAM.

verdadera protección del derecho a la vivienda, planteado como un derecho estructural. Esta omisión sugiere una visión incompleta del problema y una solución potencialmente insuficiente, ya que la garantía constitucional existente seguiría careciendo de los instrumentos necesarios para su aplicación efectiva.[18]

Exclusión

La iniciativa propuesta se enfoca únicamente en el trabajo formal en México, dejando fuera a una parte significativa de la fuerza laboral y a varios grupos en situación de vulnerabilidad. Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), alrededor del 50 % de los trabajadores en México se encuentran en la informalidad.[19] Esta exclusión implica que la mitad de la población laboral no se beneficiará de las medidas de vivienda propuestas, perpetuando la desigualdad y marginación de estos grupos.

Adecuada

En lugar de adoptar la definición integral de "vivienda adecuada",[20] la modificación se limita a cambiar "habitaciones" por "viviendas cómodas e higiénicas". Este enfoque reducido no captura completamente los múltiples aspectos necesarios para una vivienda que satisfaga las necesidades humanas y sociales. La falta de una terminología precisa y completa podría resultar en la implementación de políticas que no cumplen con los estándares internacionales de derechos humanos.

Contradicción

La iniciativa reconoce a la vivienda como un detonante de la actividad económica, destacando su potencial para estimular el crecimiento y la creación de empleo. Sin embargo, esta perspectiva contrasta con la fundamentación de

[18] Fix-Fierro, H. (2013). *El derecho a la vivienda adecuada en México: Situación actual y perspectivas*. Centro de Investigaciones Jurídicas, UNAM.

[19] INEGI (2021). *Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE)*.

[20] Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1991). Observación General N° 4: El derecho a una vivienda adecuada (artículo 11.1 del Pacto).

motivos del proyecto, donde se enfatiza la vivienda como un derecho humano esencial. Esta dualidad refleja una tensión inherente en las políticas de vivienda: por un lado, se busca promover la economía mediante la construcción y la infraestructura; por otro, se pretende garantizar que todas las personas tengan acceso a una vivienda digna y adecuada. Según Harvey,[21] las políticas de vivienda frecuentemente oscilan entre objetivos económicos y sociales, lo que puede generar conflictos en su implementación. La iniciativa parece no resolver esta dicotomía, sino que la presenta en su propia estructura argumentativa, lo que podría llevar a incoherencias en su aplicación práctica.

Interrogantes

La expansión de atribuciones del INFONAVIT suscita múltiples interrogantes y preocupaciones. La primera cuestión es por qué se privilegia exclusivamente al INFONAVIT y no se considera a otras instituciones que también gestionan fondos de vivienda, que forman parte del Sistema Nacional de Vivienda, como el FOVISSTE, la Sociedad Hipotecaria Federal o la Sociedad Nacional de Crédito. Además, surge la pregunta de cómo se abordará el acceso al suelo necesario para la construcción de nuevas viviendas, un desafío crítico en el contexto urbano mexicano. Esta iniciativa también puede interpretarse como una respuesta del Estado a la creciente tendencia del capital inmobiliario privado a desplazarse hacia otros mercados y modelos de desarrollo habitacional. Finalmente, la gestión de la vivienda en Renta Social plantea complejas cuestiones administrativas y de gobernanza que requieren respuestas claras y estrategias eficaces.

Deuda

De fondo, el planteamiento de la Renta Social no es más que un esquema de renta con opción a compra. La iniciativa sigue apostando por el modelo único de acceso a la vivienda en propiedad mediante el financiamiento, perpetuando la deuda bajo el disfraz del sueño de la vivienda propia. Esta estrategia reproduce un enfoque que, aunque aparentemente novedoso, sigue arraigado en la

[21] Harvey, D. (2012). *Rebel cities: From the right to the city to the urban revolution*. Verso Books.

lógica de mercado y la acumulación de deuda para las personas trabajadoras. En lugar de ofrecer verdaderas alternativas de vivienda accesible y sostenibles, se fomenta la adquisición de propiedades a través de créditos que, a largo plazo, pueden resultar insostenibles para muchas familias. Este modelo de acceso a la vivienda no aborda las raíces estructurales del problema habitacional en México y perpetúa un sistema económico que prioriza la propiedad privada financiada sobre otras formas de tenencia de vivienda.[22]

La conclusión

México sigue careciendo de una política de vivienda integral y continúa enfocándose en la financiación y colocación de créditos. La propuesta de Reforma Constitucional plantea desafíos y oportunidades significativos que requieren un análisis exhaustivo y multidimensional. Es fundamental que se promueva y participe en una consulta y un diálogo amplios en las cámaras del poder legislativo para garantizar que esta oportunidad y la voluntad política no se desperdicien en la lucha por resolver el problema habitacional en el país. Los procesos de gentrificación y verticalización de las ciudades no pueden ser entendidos adecuadamente sin abordar una política de vivienda integral desde una perspectiva de derecho estructural. Reconocer la vivienda como un derecho humano fundamental y estructural permitirá diseñar políticas que no solo se enfoquen en la propiedad y el financiamiento, sino también en la sostenibilidad y la justicia social. Solo así podremos avanzar en el camino para garantizar el derecho de todas las personas a acceder a una vivienda adecuada en México.

Bibliografía

Asamblea General de las Naciones Unidas (1948). *Declaración Universal de los Derechos Humanos*.

Carpizo, J. (2011). *Estudios constitucionales*. UNAM.

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1991). Observación General N° 4: El derecho a una vivienda adecuada (artículo 11.1 del Pacto).

[22] Rolnik, R. (2013). Late neoliberalism: The financialization of homeownership and housing rights. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), 1058-1066.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (1917). Diario Oficial de la Federación.

De la Garza, E. (2002). *El sindicalismo mexicano ante el nuevo milenio: entre la crisis y la renovación*. Siglo XXI Editores.

Ejecutivo federal (2024, 5 de febrero). Iniciativa de reforma y adición de la fracción XII del Apartado A del segundo párrafo del Artículo 123° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Gaceta Parlamentaria.

Fix-Fierro, H. (2013). *El derecho a la vivienda adecuada en México: Situación actual y perspectivas*. Centro de Investigaciones Jurídicas, UNAM.

Gilbert, A. (2004). Helping the poor through housing subsidies: lessons from Chile, Colombia and South Africa. *Habitat International*, 28(1), 13-40.

Harvey, D. (2005). *A Brief History of Neoliberalism*. Oxford University Press.

———— (2012). *Rebel cities: From the right to the city to the urban revolution*. Verso Books.

INEGI (2021). *Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE)*.

Klein, N. (2007). *The Shock Doctrine: The Rise of Disaster Capitalism*. Metropolitan Books.

Ley de Vivienda (2006). Diario Oficial de la Federación.

Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (1972). Diario Oficial de la Federación.

Ley Federal del Trabajo (1931). Diario Oficial de la Federación.

Middlebrook, K. J. (1995). *The Paradox of Revolution: Labor, the State, and Authoritarianism in Mexico*. Johns Hopkins University Press.

Rolnik, R. (2013). Late neoliberalism: The financialization of homeownership and housing rights. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), 1058-1066.

———— (2019). *Urban Warfare: Housing under the Empire of Finance*. Verso Books.

Stein, A., y Castillo, L. (2005). Innovative financing for low-income housing improvement: lessons from programmes in Central America. *Environment and Urbanization*, 17(1), 47-66.

UN-Habitat (2015). *Housing at the Centre of the New Urban Agenda*. United Nations Human Settlements Programme.

Figura 1
Ciudadanos beneficiados del programa “Renta tu Casa”
del Gobierno de Tlajomulco, Jalisco, México



Fuente: Fotografía de Alejandra Arriero.

Capítulo 4
Criterios generales de diseño arquitectónico para la vivienda social vertical

Pedro Héctor Paredes Rosagel[1]

Resumen

En México, desde la conformación en 2013 de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), a la que se le ha encargado la coordinación y asociación de los esfuerzos en materia urbana con los del sector vivienda, a grandes rasgos, el Estado ha apostado por políticas públicas habitacionales cuyo objetivo es la redensificación de las áreas urbanas consolidadas, mediante el aprovechamiento de predios baldíos y subutilizados, siendo el modelo de vivienda vertical la principal herramienta para lograrlo. Lamentablemente, esto ha traído consigo un conjunto de procesos de gentrificación y verticalización de las ciudades, los cuales, al seguir considerando a la vivienda y el hábitat como un objeto comercial y bien de consumo (legitimando, en el peor de los casos, estrategias de especulación y despojo), han impedido que se transformen en los escenarios donde, a pesar del nivel socioeconómico, verdaderamente sea posible tener una vida digna.

Por ello, el objetivo de este ensayo es establecer un concepto integral de vivienda social adecuada y un grupo de criterios generales de diseño arquitectónico que permitan a la vivienda social vertical tener la capacidad de adecuación no solo ante la diversidad de conformaciones y evolución en la estructura de los hogares, sino que considere que el objeto arquitectónico que se materializará estará inmerso en una ciudad que no solo refiere a límites físico-geográficos y

[1] Doctor en Arquitectura, Universidad Nacional Autónoma de México. Investigador independiente. Correo electrónico: pared99@hotmail.com.

características medioambientales, sino que conlleva un constructo social consecuencia de la convivencia y distribución espacial de las personas que la habitan.

Palabras clave: Arquitectura, Vivienda Social, Política Pública, Capitalismo, Estado.

Abstract

In Mexico, since the conformation in 2013 of the Ministry of Agrarian, Territorial and Urban Development, which has been entrusted with the coordination and association of endeavors in urban matters with those of the housing sector, broadly speaking, the State has opted for public housing policies whose objective is the redensification of consolidated urban areas, through the use of vacant and underused land, with the vertical housing model being the main means to attain this. Unfortunately, this has brought with it a series of processes of gentrification and verticalization of cities, which by continuing to consider housing and habitat as a commercial object and commodity (legitimizing, in the worst case, strategies of speculation and dispossession), have prevented them from becoming the scenarios where, despite the socioeconomic level, it is truly possible to have a dignified life.

Therefore, the objective of this essay is to establish a comprehensive concept of adequate social housing and a series of general criteria of architectural design, which allow vertical social housing to have the capacity to adapt not only to the diversity of conformations and evolution in the structure of household, but also to consider that the architectural object that will materialize, will be immersed in a city that not only refers to physical-geographical limits and environmental characteristics, but also entails a social construct resulting from the coexistence and spatial distribution of the people who inhabit it.

Keywords: Architecture, Social Housing, Public Policy, Capitalism, State.

Introducción

El presente ensayo es una versión revisada, actualizada y resumida, de los principales hallazgos y aportaciones de la tesis de posgrado *Aproximación a un*

concepto integral de vivienda digna,[2] realizada durante los estudios de maestría en Arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

En México, una gran cantidad de investigaciones (Vega Jiménez, 2003; Paquette y Yescas, 2009; Maycotte Pansza, 2012; Maya y Bournazou, 2012, por citar algunas de las más relevantes) demuestran el fracaso de las políticas públicas habitacionales y el diseño arquitectónico de la vivienda social implementados en el periodo 1994-2012, a través de una diversidad de causas, dentro de las cuales destaca la consideración de la vivienda como un objeto mercantil desvinculado de lo urbano y lo social, lo cual provocó que los conjuntos habitacionales fueran planeados y construidos sin incluir áreas verdes y de convivencia, además de no considerar la proximidad de equipamiento e infraestructura. Además, la falta de flexibilidad en el diseño y las nulas posibilidades de crecimiento progresivo, aunado al reducido tamaño de las viviendas, tuvo como consecuencia que estas no pudieran adaptarse a la gran diversidad de composiciones familiares que existen, impactando gravemente en la calidad de vida de sus habitantes.

Ahora que el Estado ha apostado por políticas públicas habitacionales cuyo objetivo es la redensificación de las áreas urbanas consolidadas, mediante el aprovechamiento de predios baldíos y subutilizados, siendo el modelo de vivienda vertical la principal herramienta para lograrlo, se vuelve indispensable generar un concepto integral de vivienda social adecuada y criterios generales de diseño arquitectónico de vivienda social vertical que les sirvan, en la toma de decisiones, a las instituciones que definen las políticas públicas de vivienda en México. Con esto, también se promueve la toma de conciencia para evitar que se sigan construyendo viviendas que no respetan ni protegen la dignidad humana, viviendas deshumanizantes que no permiten el desarrollo integral de sus habitantes, tanto en lo físico como en lo sensorial, por lo que generan patologías sociales.

[2] La tesis completa puede consultarse en: https://tesiunamdocumentos.dgb.unam.mx/ptd2014/noviembre/0723458/Index.htm

Planteamiento del problema

El diseño arquitectónico de la vivienda social no puede ser juzgado únicamente por su capacidad para satisfacer las exigencias mínimas dictadas por las funciones físicas básicas del ser humano (alimentarse, dormir, desplazarse); no debe limitarse a ser "técnicamente correcto". La evidencia demuestra que el diseño arquitectónico de la vivienda social se hundió en un "*formalismo funcionalista en el que la racionalidad se queda en el proyecto bien resuelto únicamente con respecto a un programa arquitectónico asumido acríticamente con respecto al medio social y urbano en el que será construido*" (Ricalde y López, 1982, p. 145), es decir, se ignoran los intrincados vínculos que existen entre el desarrollo social, urbano y territorial con el diseño arquitectónico, la investigación, las políticas públicas habitacionales y la materialización de la vivienda social.

El primer paso para cambiar esta manera de afrontar la problemática habitacional es asumir que los seres humanos no estamos hechos en serie, cada uno es único e irrepetible y merece una vivienda no solo para albergar su cuerpo sino también para desarrollar su alma, una vivienda donde construir su ser, esa es la razón principal por la que no debemos basar el diseño arquitectónico de la vivienda social en modelos o promedios estadísticos de dimensionamiento, es necesario pensar en todo el amplio rango de características físicas y sensoriales, pensar en la diversidad tanto individual como colectivamente.

Metodología

El objetivo de este ensayo es establecer un concepto integral de vivienda social adecuada y un conjunto de criterios generales de diseño arquitectónico que permitan a la vivienda social vertical tener la capacidad de atender las necesidades físicas, psicológicas y sensoriales de sus habitantes, además de poder adaptarse ante la diversidad de conformaciones y evolución en la estructura de los hogares.

La investigación tiene como hipótesis que en México, durante las últimas décadas, el diseño arquitectónico y materialización de la vivienda social fueron considerados habitables, tanto por las políticas públicas habitacionales como por quienes las producen, de una manera funcionalista y economicista, solo respondiendo a las necesidades físicas de sus habitantes y a un grupo de actividades como dormir, cocinar, comer, socializar, asearse, lavar y desplazarse, por

lo cual los espacios que la conforman, y que hoy están estrictamente codificados física y geométricamente, no pudieron, en la mayoría de los casos, albergar las actividades vinculadas con las necesidades psicológicas y sensoriales de sus habitantes.

Esta investigación es de tipo documental, apoyada en el análisis de distintas teorías con enfoque cualitativo, un marco referencial que nos permite vincular a la vivienda con las características no solo físico-biológicas sino también psicológicas y sensoriales del ser humano.

El resultado es un concepto integral de vivienda social adecuada y un conjunto de criterios generales de diseño arquitectónico, que se vuelven herramientas indispensables en el diseño arquitectónico y materialización de las futuras viviendas sociales verticales.

Breve estado del arte

El ser humano en su vivienda desarrolla diversas actividades de orden físico, como: caminar, oír, escuchar, hablar, gritar, oler, conversar, tocar, jugar, etc., pero sin lugar a dudas las más relevantes, porque requieren un espacio específico y diferenciado para llevarse a cabo dentro de la vivienda, son: dormir, cocinar, comer, socializar, asearse, lavar y desplazarse. Desde los enfoques funcionalistas y economicistas adoptados por las políticas públicas habitacionales y por quienes producen la vivienda social, su diseño arquitectónico y materialización serán considerados habitables en cuanto respondan a estas actividades y necesidades físicas de sus habitantes.

Sin embargo, desde teorías de la psicología ambiental (Amérigo, 1998), el espacio existencial (Norberg-Schulz, 1975), la filosofía (Heidegger, 1951, 1994a, 1994b) y el diseño arquitectónico, podemos determinar que si las características y espacios de la vivienda social solo responden a estas actividades físicas del ser humano, no es suficiente para considerarla como habitable, pues existen otras actividades de tipo sensorial, como: pensar, reflexionar, soñar, imaginar, amar, etc., que también deben encontrar las condiciones adecuadas para desarrollarse dentro de la vivienda, es decir, las actividades físicas y las actividades sensoriales están entrelazadas y la vivienda social vertical debe darles lugar.

Discusión teórica

Al evaluar la vivienda social producida en México en las últimas décadas, a partir de las políticas públicas habitacionales, podemos observar que ha tenido graves efectos negativos:

- *Efectos negativos en lo urbano*: Respecto al diseño y materialización de vivienda alejada y desvinculada de la ciudad, infraestructura y equipamiento.
- *Efectos negativos en lo social*: Desigualdad social, disfunción familiar, estrés ambiental, violencia, delincuencia y otras patologías físicas y psicosociales.
- *Efectos negativos en el diseño arquitectónico de la vivienda social*: Deficiente diseño arquitectónico por falta de progresividad, flexibilidad y la reducción de los espacios que la componen.

La principal consideración para una política habitacional exitosa es que la vivienda debe ser reconocida como parte de un complejo sistema de interrelaciones con la *ciudad* [tejido urbano, equipamiento, infraestructura]; con la *sociedad* [composición familiar, género, diversidad, privacidad, derechos humanos universales, cultura, aspectos psicológicos, éticos, morales y estéticos, considerar al ser humano diverso tanto en lo físico como en lo espiritual]; con la *gestión* [participación intersectorial, interdisciplinaria e interaccional, es decir, donde las decisiones se tomen en conjunto con la participación del técnico especialista (arquitecto), la participación del habitante (reconocido este como un ser humano con cualidades, defectos, aspiraciones, sueños, etcétera) y, en el caso de ser necesario, la participación de las autoridades gubernamentales (como sucede en el espacio público y los edificios de interés social)]; y con la *innovación* [tecnología, recursos renovables, tipologías y redes de participación]. Además del reconocimiento de estas relaciones bidireccionales de retroalimentación y regeneración del tema habitacional, una política de vivienda exitosa en el presente siglo debe sentar sus bases en ejes fundamentales tales como la *sostenibilidad*, los *derechos humanos universales*, la *diversidad* y la *participación*, pues, como señalan Montaner y Muxi (2011, p. 17), son estos cuatro aspectos donde se han presentado grandes cambios en las últimas décadas y deben ser afrontados desde un enfoque ético que nos permita incorporarlos a este sistema de interrelaciones que planteamos dentro del tema habitacional.

Vivienda + ciudad. La consideración del *entorno*

Para que el reconocimiento de un derecho a la vivienda sea efectivo, este debe estar ligado al reconocimiento del derecho a la ciudad, para poder, de esta manera, plantear políticas habitacionales que contemplen estrategias de regulación del suelo que eviten su especulación, además de estrategias de movilidad y transporte eficiente que permitan la proximidad y accesibilidad a los espacios públicos y privados que implican a otros derechos universales (salud, educación, empleo). El derecho a la vivienda no podrá ser efectivo si su puesta en práctica se da mediante el diseño y materialización de viviendas alejadas y desvinculadas de la ciudad construida o planificada a su alrededor, complicando con esto el cumplimiento de los demás derechos humanos universales. Desde este enfoque, la vivienda se convierte en célula de los barrios que, a manera de sistemas interrelacionados, permiten el correcto funcionamiento de la ciudad, lo que impacta de manera positiva en la calidad de vida que esta ofrece a sus habitantes.

Vivienda + sociedad y gestión. Escuchar lo que la *población* tiene que decir

Se convierte en fundamental la implementación de mecanismos que permitan la participación de la comunidad en la gestión de su propio hábitat, para que la planeación urbano-arquitectónica no sea solo un instrumento técnico que vaya en contra de las expectativas habitacionales de la sociedad.

Como señala Enrique Ortiz Flores, la producción de vivienda social y la ciudad a partir de un enfoque capitalista, ignorando por completo lo que la gente tiene que decir respecto a sus expectativas habitacionales, nos ha costado caro:

> Al imponerse políticas habitacionales que pretenden ignorar a las ciudades y a los ciudadanos se han generado fuertes contradicciones: producción masiva de viviendas-mercancía inaccesibles a grandes masas de población que se ven obligadas a autoproducir, sin apoyos, sus barrios y su vivienda; creciente segregación social y urbana, ciudadanos sin ciudad y ciudades sin ciudadanos; desalojos masivos de población pobre a favor de macro-inversiones justificadas en conceptos de utilidad pública, progreso y competitividad global de la ciudad, supuestamente en beneficio de sus habitantes; ciudad en suma dual, la de los excluidos y mal

> alojados que buscan integrarse y la de los amos de la ciudad encerrados en guetos bien servidos, controlados y cercados (Ortiz Flores, 2003, p. 3).

Se deben establecer mecanismos de producción social de vivienda cuyas estrategias estén a favor de la gente, donde su opinión sea tomada en cuenta y sus necesidades sean claramente definidas, donde el habitante participe activamente y se involucre en la toma de decisiones, para que los resultados obtenidos le satisfagan, para que se apropie del espacio, se genere un sentido de pertenencia con la vivienda y con el barrio, que exista cohesión social, que conviva con sus vecinos, que tenga una mejor calidad de vida, solo así podrá decirse que la política pública de vivienda ha sido exitosa.

Vivienda + innovación. La optimización en el uso de *recursos*

En cuanto a la innovación de carácter tecnológico, tenemos que es necesaria la implementación de sistemas estructurales, instalaciones y materiales, producto de una evolución tecnológica fundamentada en la búsqueda de calidad de vida de los habitantes de la vivienda y no solo en intereses estrictamente económicos.

También es necesaria una innovación en las tipologías de vivienda para que se adapten a la diversidad y evolución de las conformaciones sociales y modelos familiares que existen, además, deben considerarse otros esquemas de adquisición y tenencia, es decir, las políticas públicas habitacionales no deben solo enfocarse en la propiedad privada, sino incluir la vivienda en renta o alquiler y la tenencia colectiva.

Por tanto, este patrón de innovación implica, por una parte, el reconocimiento de las necesidades sensoriales y espirituales particulares de cada habitante para lograr el objetivo de una mejor calidad de vida, y por otra, la necesidad de un diseño arquitectónico de la vivienda que incluya características técnicas que permitan su modificación bajo la premisa de "no derribar nunca, no restar ni reemplazar nunca, sino de añadir, trasformar y utilizar siempre" (Druot, Lacaton y Vassal, 2007).

Hallazgos y resultados

Ante el predominante enfoque cuantitativo mediante el cual se ha producido la vivienda social desde las políticas públicas habitacionales en México, se vuelve necesario un cambio de enfoque, una visión integral, donde el fenómeno arquitectónico tenga como centro de su actividad al ser humano en toda su complejidad, tanto lo físico como lo sensorial, lo cuantitativo y lo cualitativo, es desde este enfoque integral que se plantea lo siguiente:

A) Concepto integral de vivienda social adecuada

Una vivienda social adecuada es el objeto arquitectónico que potencializa la realización de las actividades físicas y sensoriales del ser humano, encaminadas todas a la construcción de su ser, por tanto, su diseño arquitectónico flexible y progresivo le permite adecuarse a diferentes grupos y necesidades del ser humano (independiente de su estatus social y/o económico, características físicas, costumbres y tradiciones, pues estos factores pueden variar con el mismo devenir de la vida), su adecuada localización permite la apropiación individualizada y colectiva de los diferentes espacios urbanos o rurales (privados, semiprivados y públicos), permite privacidad en equilibrio con la sociabilidad, brinda protección a lo humano, tanto en lo físico como en lo sensorial, no es observado solo como un producto de mercado, inversión y consumo, favorece el respeto y cumplimento de los derechos humanos universales; permite un desarrollo sostenible (ambiental, social y económico), todo ello en beneficio no solo de sus habitantes sino de la ciudad y sociedad en general.

B) Criterios generales de diseño arquitectónico para la vivienda social vertical

Actualmente, el Estado mexicano ha puesto en marcha una política habitacional que busca la densificación de las zonas consolidadas de las ciudades mexicanas mediante el aprovechamiento de predios baldíos y subutilizados, siendo el modelo de vivienda social vertical su principal herramienta para lograrlo.

Por ello, a continuación se enumeran criterios generales de diseño arquitectónico para el diseño y construcción de estos modelos habitacionales que han

de acompañar nuestro futuro, procurando en todo momento la mejor calidad de vida de los habitantes de nuestras ciudades.

1. En todo conjunto habitacional vertical debe considerarse el área verde suficiente, que se convierte en patio y jardín para el conjunto y en plaza para la ciudad. Desafortunadamente, la producción de vivienda social de los últimos cuarenta años se ha concentrado solo en la enorme cantidad de viviendas que han sido construidas desvinculadas de la naturaleza, en la actualidad

   > pocas casas están rodeadas de árboles y verde, y a la mayoría de ellas debería llamárseles "tugurios", porque son psicológicamente pobres […] Los guetos psicológicos deben evitarse. La gente se siente sola allí; los seres humanos y la naturaleza no se corresponden entre sí (Aalto, 2000, p. 200).

2. La *vivienda pensada como célula del conjunto*, dichas células o módulos, si es necesario, pueden combinarse con un mínimo de demoliciones y sin que se afecten la funcionalidad y características formales del edificio.
3. La *progresividad* permite que la vivienda se adapte a la evolución y diferentes formas de vivir de sus habitantes durante el tiempo que la habitan, cambios que son generados por la misma interacción sociocultural y, sobre todo, por el acelerado desarrollo tecnológico, que hoy día hacen necesario que los espacios que conforman las viviendas puedan ser transformados, personalizados y adaptados, favoreciendo la apropiación y con ello la satisfacción de las necesidades de quienes la habitan.
4. *Flexibilidad* que permita que la vivienda se adapte a la mayor cantidad posible de composiciones familiares y a la diversidad físico-espiritual del ser humano. En los conjuntos habitacionales deberá existir diversidad de prototipos de vivienda y los espacios que las componen deben permitir que los habitantes los adapten de acuerdo con sus necesidades tanto motrices como sensoriales, que se van transformando no solo con respecto a cambios en la composición familiar sino también de manera individual con el mismo devenir de la vida.
5. *El volumen*. Siempre que se aborda el tema del diseño arquitectónico de la vivienda social, la discusión se enfoca en la búsqueda de la superficie mínima

óptima para el desarrollo de las actividades de sus habitantes, parece ser que se nos ha olvidado que el espacio es tridimensional y que la altura de la vivienda puede determinar la progresividad y crecimiento interior cualitativo de estas.

6. *Sistema estructural portante*, que permita claros que liberen de elementos sustentantes la superficie interior de la vivienda, lo que permite mayor diversidad en cuanto a las posibles distribuciones y adaptaciones que sus habitantes necesiten. Debe evitarse la utilización de muros de carga que fragmenten o codifiquen el espacio interior de la vivienda, impidiendo que esta pueda ser reorganizada de distintas maneras.
7. *Núcleos húmedos*, es decir, la disposición y agrupación de espacios como cocinas, baños, patios de servicio y lavado, que permita un registro conjunto de las instalaciones para optimizar su funcionalidad y tener mayor eficiencia en el consumo de los recursos naturales y energéticos.
8. Es pertinente que la distribución de todas las *instalaciones* esté agrupada en núcleos o *ductos registrables* para su fácil accesibilidad y mantenimiento, lo que permitirá su mayor durabilidad. Además, este tipo de ductos favorece la conectividad en caso de modificaciones, sobre todo, toma en cuenta la inclusión de nuevas instalaciones y tecnología en el futuro sin afectar la distribución y funcionamiento del interior de las viviendas.
9. *Evitar uso de espacios o locales alargados o rectangulares* porque limitan la distribución del mobiliario y dificultan que un local pueda ser transformado o utilizado para diferentes funciones. Al respecto, Montaner y Muxi (2011, p. 127) proponen que los locales base de la vivienda social deben tener un área mínima de 9 m^2 y en ellos debe inscribirse una circunferencia de 2.8 m de diámetro mínimo, esto permitirá que en ellos se puedan tener las diversas agrupaciones de mobiliario más comunes, ya sean de recámara, sala, comedor, área de trabajo, etcétera.
10. *La utilización de balcones y terrazas*, además del aprovechamiento de las *azoteas* como lugares de convivencia e interacción social.

    Es indispensable que todas las viviendas cuenten con espacios exteriores propios que vinculen a la vivienda con el espacio exterior y la ciudad; de tal manera, balcones y terrazas se convierten en espacios de transición entre

lo público y lo privado, que favorecen las interacciones sociales y permiten tener mayor control de la información que se recibe y comparte con el medio circundante.

En cuanto a las azoteas, tenemos que hoy día es indispensable que estos espacios se conviertan en lugares de uso común, que no solo permitan interrelaciones sociales sino también vinculen a los habitantes con el entorno urbano, por ello es importante que las instalaciones y elementos técnicos que se encuentren en ellas estén organizados y agrupados con el fin de tener la mayor cantidad de área aprovechable para uso común y esparcimiento.

11. Finalmente, tenemos que en el diseño arquitectónico de la vivienda social vertical debe existir *riqueza ambiental* y evitar que el contexto urbano se convierta en monótono, es decir, debe procurarse una vivienda cuyas características físicas favorezcan la apropiación e identificación de sus habitantes, que sean signos de personalización y apego tanto con la vivienda, como con el barrio y la ciudad. De tal manera, los materiales, texturas, balcones, terrazas, ventanas, formas, se convierten en herramientas que nos permiten tener esa riqueza ambiental.

Cierre o aportación del capítulo

La vivienda es más que un espacio delimitado tridimensionalmente, podríamos hablar de una cuarta dimensión donde el habitante se mueve espacial y temporalmente, generando un dinamismo y transformación del binomio habitante-ambiente, el espacio de la vivienda está compuesto de significados, experimentar dichos significados es una necesidad fundamental del ser humano que, al ser satisfecha en un espacio arquitectónico, permite que este se convierta en *lugar*. Un espacio arquitectónico solo puede volverse *lugar* en la medida en que le permita al habitante reconocerse a sí mismo en las propias características de dicho espacio, es decir, que exista un proceso de apropiación donde el espacio sea una extensión de su esencia y le permita la construcción de su propio ser.

Por ello, la principal aportación de las reflexiones aquí plasmadas es el reconocimiento del espacio arquitectónico de la vivienda medido sensorialmente frente al medido geométricamente, un habitar y construir que tienen arraigo en el pasado, en la memoria —individual y colectiva—, en la cultura, en la tradi-

ción; que llega a nuestro presente a través de esquemas mentales que están en constante interacción y retroalimentación con la manera en que experimentamos el espacio física y sensorialmente.

Conclusiones

Es necesaria la construcción de discursos que sean resultado de enfoques multidisciplinarios, que nos permitan un entendimiento, análisis y, si es necesario, el rechazo de las reglas que actualmente median nuestro quehacer urbano-arquitectónico.

El diseño arquitectónico y materialización de la vivienda social se sigue considerando habitable, de una manera funcionalista y economicista; por ello, es necesario cambiar de enfoque, donde se considere que el objeto arquitectónico que se materializará estará inmerso en una ciudad que no solo refiere a límites físico-geográficos y características medioambientales, sino que conlleva un constructo social consecuencia de la convivencia y distribución espacial de las personas que la habitan.

Es importante recuperar el valor social de la vivienda, que actualmente es observada únicamente como producto de venta, debemos recuperar el sentido original que justifica el diseño y la construcción de nuestro hábitat; las necesidades humanas, las de todos los seres humanos. Desde este enfoque, la dignidad debe habitar en la vivienda, es decir, la vivienda es el primer lugar donde este reconocimiento de la persona como un ser digno debe empezar, pues es en ella donde el habitante construye su ser y aprende a relacionarse con la sociedad; si la vivienda le permite al habitante reconocerse a sí mismo como un ser digno, entonces este se desarrollará plenamente en beneficio propio y de la sociedad misma.

Por ello, debemos diseñar viviendas cuyos espacios permitan que el ser humano viva en paz, se reconozca a sí mismo, se asuma como libre, descubra su esencia, ese es el verdadero sentido del habitar, es un hecho inmanente que debemos aceptar. La vivienda es el espacio arquitectónico donde esa construcción del ser acontece.

Bibliografía

Aalto, Alvar (2000). *Conferencia en ciudad de México*. Conferencia en la Escuela Técnica Superior de México, 17 de octubre de 1963. En: Alvar Aalto, *Alvar Aalto: De palabra y por escrito*. Editor: Goran Shildt. Madrid: Croquis.

Amérigo, María (1998). Ambientes residenciales. En: Juan Ignacio Aragonés y María Amérigo, *Psicología ambiental*. Madrid: Pirámide.

Druot, Frédéric, Lacaton, Anne, y Vassal, Jean Philippe (2007). *Plus: La vivienda colectiva, territorio de excepción.* Barcelona: Gustavo Gili.

Heidegger, Martin (1951). *El ser y el tiempo*. México: Fondo de Cultura Económica.

———— (1994a). Construir, habitar, pensar. Traducción de Eustaquio Barjau. En: *Conferencias y artículos*. Barcelona: Serbal.

———— (1994b). Poéticamente habita el hombre. Traducción de Eustaquio Barjau. En: *Conferencias y artículos*. Barcelona: Serbal.

Maya, Esther, y Bournazou, Eftychia (comps.) (2012). *La vivienda en México. Temas contemporáneos.* México: UNAM.

Maycotte Pansza, Elvira, y Sánchez Flores, Erick (2010). Ciudades dispersas, viviendas abandonadas: la política de vivienda y su impacto territorial y social en las ciudades mexicanas. Consultada el 18 de septiembre de 2025 en: https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/9342/ACE_14_SA_11.pdf?sequence=7&isAllowed=y

Montaner, Josep Maria, y Muxí, Zaida (2011). *Arquitectura y política. Ensayos para mundos alternativos*. Barcelona: Ed. Gustavo Gili.

Montaner, Josep Maria, Muxí, Zaida, y Falagán, David H. (2011). *Herramientas para habitar el presente: la vivienda del siglo XXI.* Barcelona: Universitat Politécnica de Catalunya.

Norberg-Schulz, Christian (1975). *Existencia, espacio y arquitectura. Nuevos caminos de la arquitectura*. Barcelona: Blume.

Ortiz Flores, Enrique (2003). Entrevista, México, Coordinación Regional para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC-AL). Consultada el 18 de septiembre de 2025 en: https://hic-al.org/wp-content/uploads/2019/01/Texto_EOF.pdf

Paquette Vassalli, Catherine, y Yescas Sánchez, Mabel (2009). Producción masiva de vivienda en Ciudad de México: dos políticas en debate. *Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos*. N.º 3, Quito, Ecuador.

Ricalde, H., y López, Gustavo (1982). *Apuntes para la historia y crítica de la arquitectura mexicana del s. XX: 1900-1980*. Volumen 2. México: INBA.

Vega Jiménez, Ana Lourdes (2003). Urbanización explosiva de la periferia. En: *Ciudades N.º 57, Nuevos pobladores urbanos.* Sección: Testimonio. Red de Investigación Urbana A. C., Puebla. Enero-marzo, pp. 57-61.

Capítulo 5
Instrumento para la construcción de espacios urbanos inclusivos

Ana Sagrario Castillo Camporro[1]
Ericka Judith Arias Guzmán[2]

Resumen

La política y los programas públicos se diseñan desde la administración pública; sin embargo, la calidad de vida, aunque se manifiesta a través de la vida cotidiana de los habitantes, requiere ser replanteada también desde este ámbito. Actualmente, no existen mecanismos que permitan a los responsables de las políticas moldear, desde lo público, la vida cotidiana en un espacio urbano específico. Esta investigación propone una primera aproximación para desarrollar un instrumento que permita a los habitantes participar en la modelación y mejora de su calidad de vida, a partir de la medición de sus propios niveles de bienestar.

Palabras clave: Calidad de vida, políticas públicas, indicadores de calidad de vida.

Abstract

Public policies and programs are designed within public administration; however, quality of life, although manifested in the daily lives of inhabitants, must also be reassessed from this sphere. Currently, there are no mechanisms enabling policymakers to shape the everyday experiences of residents in a specific urban

[1] Doctora en Urbanismo, Universidad Nacional Autónoma de México, FES, Acatlán, profesora ordinaria de asignatura A. Correo electrónico: sagrariocastillo@hotmail.com.

[2] Doctora en Economía, Facultad de Estudios Superiores de Acatlán, UNAM, coordinadora de Estudios de Posgrados de la FES-Acatlán. Correo electrónico: erickajudith@yahoo.com.

space from the public domain. This research offers an initial approach toward developing an instrument that empowers inhabitants to model and improve their quality of life through the assessment of their own well-being levels.

Keywords: Quality of life, public policies, quality of life indicators.

Introducción

La calidad de vida de los ciudadanos debe ser una prioridad central para los gobiernos. Sin embargo, fenómenos urbanos como los cambios de uso de suelo, la segregación y la gentrificación reconfiguran la ciudad, modifican la vida cotidiana de sus habitantes y transforman el espacio. Estas dinámicas tienden a tratar el territorio como mercancía, por lo que los gobiernos deben priorizar las interacciones y necesidades sociales locales.

En este contexto, los investigadores urbanos tienen el reto de diseñar mecanismos e instrumentos que orienten la toma de decisiones hacia un desarrollo social y económico que beneficie a la población. Incorporar el conocimiento de la vida cotidiana, mediante mediciones de calidad de vida, ofrece la oportunidad de construir estrategias para la transformación del territorio a partir de las condiciones específicas de cada área y de las percepciones de sus habitantes.

Esta investigación, originada en el marco de los estudios de doctorado en Urbanismo, busca vincular las políticas públicas con la calidad de vida mediante la creación de un instrumento capaz de generar escenarios futuros. Aunque el presente trabajo constituye un primer acercamiento, sus hallazgos abren múltiples líneas para investigaciones posteriores.

Planteamiento del problema

Diversos organismos internacionales, como el Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y la Organización de las Naciones Unidas (ONU), han propuesto políticas urbanas orientadas a empoderar espacios e incidir en las áreas sociales (Jajamovich y Delgadillo, 2020; Pradilla Cobos, 2010) con el objetivo de reducir problemáticas como la pobreza, la exclusión y la segregación. Estas iniciativas, denominadas *políticas de transferencia* (McCann, 2020), han mostrado resultados positivos en otros países; sin embargo, en México han

generado efectos sociales cuestionables, como la expulsión de habitantes debido al incremento del precio del suelo.

Aunque estas políticas buscan mejorar el desarrollo comunitario y enfrentar la desigualdad, también pueden convertirse en instrumentos para la generación de riqueza concentrada en ciertos grupos de interés (Cochrane, 2007). En este sentido, Delgado y Salcedo (2008) destacan la necesidad de incorporar procesos de interacción social y mediciones de calidad de vida como insumos para la formulación de políticas públicas. White (2017) y White *et al*. (2012) subrayan que el diseño de políticas urbanas debe centrarse en el bienestar ciudadano, documentando las características sociales, económicas y culturales de la población.

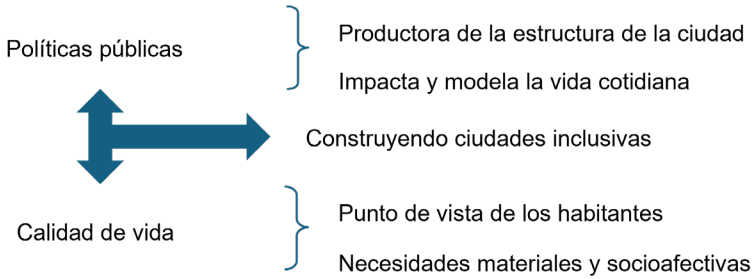
Jacobs (2011) afirmaba que para intervenir en la ciudad es indispensable conocerla a fondo, identificando las necesidades y aspiraciones reales de sus habitantes. Tonon (2010) y Tonon y Solano (2012) sostienen que es necesario incluir variables objetivas y subjetivas que reflejen las percepciones ciudadanas sobre el territorio, ya que estas deben considerarse en la generación de políticas públicas.

Las mediciones de calidad de vida, por tanto, requieren la cooperación de los ciudadanos y la identificación de los factores que afectan su bienestar. No basta con evaluar aspectos físicos y económicos; es fundamental incorporar dimensiones como el autorrespeto, los derechos, las libertades y la percepción de bienestar desde la óptica de los propios involucrados.

De esta reflexión surge la necesidad de desarrollar herramientas que fortalezcan las capacidades ciudadanas y sirvan como base para políticas públicas orientadas a una vida plena. Aunque diversos autores han señalado esta urgencia, persiste un vacío de investigación en este rubro.

La figura 1 sintetiza los componentes clave que deben considerarse para construir ciudades inclusivas. En ella se integran variables de carácter objetivo (infraestructura, servicios, accesibilidad, seguridad) y subjetivo (percepción de bienestar, cohesión social, oportunidades de participación), mostrando cómo ambas dimensiones interactúan para influir en la calidad de vida. Esta representación visual refuerza la idea de que las políticas públicas deben diseñarse a partir de un diagnóstico integral que contemple tanto las condiciones materiales como las percepciones y aspiraciones de la población.

Figura 1
Variables para construir ciudades inclusivas



Fuente: Elaboración propia.

Comprendida esta conexión, la herramienta propuesta —basada en mediciones de calidad de vida— debe funcionar como un mecanismo de evaluación para la toma de decisiones. Una evaluación *ex ante* permitirá identificar la alternativa más viable para resolver un problema urbano específico (Barroso Rodríguez *et al*., 2015). En esta línea, Graizbord (1990) señala que deben existir mecanismos que midan *ex ante* el impacto potencial de una política pública sobre cada elemento del sistema urbano nacional.

Metodología

Los escenarios futuros constituyen una herramienta para anticipar los posibles efectos —positivos y negativos— de una política pública antes de su implementación en el espacio urbano. Su propósito es fundamentar la toma de decisiones respecto a la asignación o no de recursos a una iniciativa o programa público (Maldonado Trujillo y Pérez Yarahuán, 2015).

Existen tres tipos de evaluación: *ex ante* (identificación, diseño y planeación), *ad interim* (ejecución) y final o *ex post* (Barroso Rodríguez, Córdova Sánchez y Morales Recalde, 2015). La evaluación *ex ante*, menos explorada en la práctica, permite pronosticar y analizar el impacto potencial de una acción en el territorio antes de su aprobación (Barroso Rodríguez *et al*., 2015; Brum, 2013; Graizbord, 1990).

En esta investigación, la metodología de imágenes del futuro se desarrolla a partir de la prospectiva, técnica de planificación de escenarios que plantea la construcción deliberada de futuros posibles. Según Vergara Schmalbach (2010), esta técnica se estructura en cuatro conceptos:

1. Base
2. Contexto externo
3. Progresión
4. Imágenes del futuro

Etapas metodológicas

1. Base y contexto externo: se obtienen a partir de los valores del Índice de Calidad de Vida, que ofrece un diagnóstico de la situación actual, incluyendo el contexto social, económico y político del territorio.
2. Progresión: se construye a partir de la línea de tendencia y la ecuación para escenarios futuros. En esta fase se simulan escenarios derivados de los datos de la base, proyectando su evolución.
3. Imágenes del futuro: consiste en el análisis detallado de los resultados numéricos obtenidos para cada indicador. Esta etapa es clave para la toma de decisiones y el diseño de políticas públicas.

Requerimientos para la construcción de la herramienta

La política pública para evaluar debe contar con:

- Marco teórico: análisis profundo de la política urbana, la población objetivo y el territorio a intervenir.
- Marco temporal: delimitación precisa del periodo de estudio y conocimiento del espacio urbano y de sus habitantes, lo que aporta solidez a la toma de decisiones.

Índice de Calidad de Vida

Para esta investigación se emplea el modelo de Bienestar Subjetivo-BIARE, que mide tanto el bienestar como las necesidades materiales. Se consideran nueve variables, cada una con uno o más indicadores:

1. Accesibilidad a servicios
2. Educación
3. Balance vida-trabajo
4. Ingreso
5. Medio ambiente
6. Seguridad
7. Salud
8. Empleo
9. Vivienda

Cada variable cuenta con una fórmula específica para su cálculo (Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI], s/f). Los valores de los indicadores se obtienen de la plataforma del INEGI, que proporciona los datos y procedimientos para su construcción matemática.

Normalización y análisis

Una vez estimados los indicadores, se procede a normalizar los valores para convertirlos en un rango de 0 a 1, donde 0 representa el peor resultado posible y 1 el mejor. La normalización depende del sentido del indicador:

- Positivo: por ejemplo, el promedio de años de escolaridad.
- Negativo: por ejemplo, el número de ocupantes por cuarto (INEGI, 2015).

Posteriormente, se realiza la sumatoria de los valores para cada año analizado en el mismo territorio. Es fundamental contar con el índice del año en curso y de años anteriores para comprender la trayectoria del espacio y sus transformaciones en la vida cotidiana.

Proyección de escenarios futuros

Para generar la línea de tendencia y la ecuación de escenarios futuros, se utilizan valores de distintos periodos temporales. Este procedimiento permite:

- Identificar mejoras en el comportamiento de los indicadores.
- Detectar indicadores que requieren mayor vigilancia.

- Diseñar programas específicos para fortalecer aquellos que muestran una tendencia negativa en el futuro.

Caso de estudio

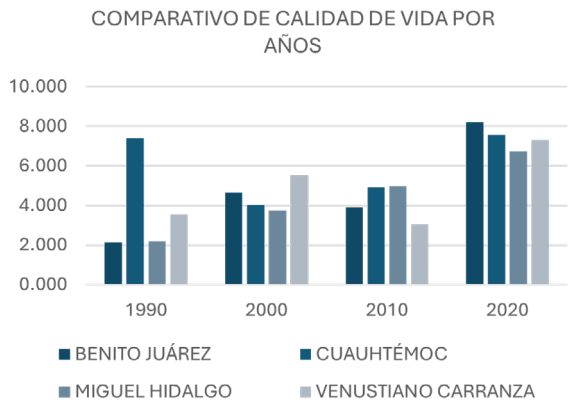
El presente estudio toma como referencia las cuatro alcaldías centrales de la Ciudad de México —Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza— con el objetivo de evaluar si el instrumento de medición propuesto permite proyectar, a futuro, las necesidades específicas de cada territorio desde la perspectiva de sus habitantes.

La metodología se basa en comparaciones entre estos espacios, con el fin de identificar cuál presenta un mejor nivel de calidad de vida. Para ello, se utilizaron datos de los censos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) correspondientes a los años 1990, 2000, 2010 y 2020, así como una proyección a 2030. Adicionalmente, se incorporaron datos del Consejo Nacional de Población (CONAPO), del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) y de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México (SEDEMA).

El análisis considera el crecimiento poblacional derivado del Bando 2, emitido en el año 2000 por el gobierno en turno, que incentivó la densificación en estas zonas. Los resultados de los niveles de calidad de vida (figura 2) muestran que todas las alcaldías han incrementado sus valores en paralelo al aumento de su población (figura 3).

Figura 2

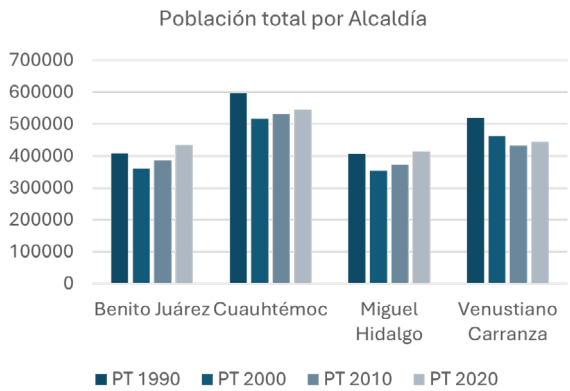
Calidad de vida de las alcaldías centrales de la CDMX



Fuente: Elaboración propia.

Figura 3

Número de habitantes por alcaldía



Fuente: Elaboración propia.

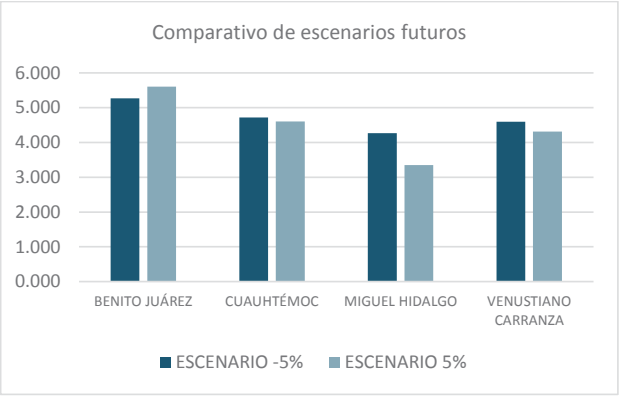
Escenarios futuros a 2030

Para proyectar el comportamiento de la calidad de vida hacia 2030, se analizaron dos escenarios:

- Crecimiento poblacional del 5 %.
- Decrecimiento poblacional del 5 %.

La elección de este porcentaje se basa en la previsión de CONAPO, que por primera vez estima una disminución de la población de la Ciudad de México del 4.8 %. El objetivo es comparar cómo variaría la calidad de vida en cada alcaldía bajo ambas condiciones (figura 4).

Figura 4
Escenarios futuros de las alcaldías de la CDMX



Fuente: Elaboración propia.

Indicadores de la alcaldía Cuauhtémoc

La figura 5 presenta los valores obtenidos en 2020 y los previstos para 2030, manteniendo constantes los indicadores actuales. Este análisis permite detectar los ámbitos prioritarios de intervención para elevar los niveles de bienestar. Se presentan los valores de los indicadores para la alcaldía Cuauhtémoc como ejemplo para la realización de los escenarios futuros.

Figura 5
Indicadores de la alcaldía Cuauhtémoc por años

CUAUHTÉMOC	INDICADORES	2000	2010	2020	2030
Accesibilidad a servicios	Acceso a servicios de salud	53.301	64.011	71.634	61.696918
	Vivienda con acceso a servicios básicos	95.085	78.645	85.759	89.39449
Educación	Niveles de educación	25.674	61.388	71.259	61.86204
	Años promedio de escolaridad	10	11.32	12.41	12.024102
Balance vida-trabajo	Población ocupada que trabaja más de 48 horas	30.676	30.453	23.452	29.652
Ingreso	Porcentaje de población en situación de pobreza	30.816	22.3	15.4	26.1519184
	Porcentaje de población en situación de pobreza extrema	2.21	1.4	0.7	5.932586
Medio ambiente	Contaminación del aire	0.00010654	7.90E-05	1.83E-05	7.44E-06
Salud	Razón de mortalidad materna	75.44	75.53	76.6	71.46696
	Tasa de mortalidad infantil	15.2	11.47	9.13	19.990194
Seguridad	Tasa de homicidios	108.6672	67.6907	193.6309	541.5559
	Tasa de incidencia delictiva	300.7500	161.0700	1164.9900	2907.9936
Empleo	Tasa de desocupación	1.566	4.297	2.129	2.489
Vivienda	Habitación por persona	1.09	0.78	0.72	0.9855796
	Porcentaje de vivienda con piso diferente de tierra	96.099	78.027	85.774	87.06249

Fuente: Elaboración propia.

En la revisión de los indicadores se observa que aunque algunas variables, como el acceso a servicios básicos y el promedio de años de escolaridad, mantienen niveles altos, otras —como la tasa de homicidios, la incidencia delictiva y la

pobreza extrema— muestran tendencias preocupantes hacia 2030. Esto refuerza la necesidad de implementar programas focalizados que incidan directamente en los indicadores con proyección negativa.

El análisis comparativo entre las cuatro alcaldías centrales evidencia que el instrumento de medición propuesto es capaz de identificar no solo el estado actual de la calidad de vida, sino también su posible evolución bajo distintos escenarios demográficos. Esta capacidad predictiva lo convierte en una herramienta útil para la planeación urbana y la formulación de políticas públicas orientadas a mejorar las condiciones de vida de la población.

Conclusiones

A lo largo de esta investigación se ha evidenciado la necesidad de incorporar mediciones de calidad de vida que interpreten, de manera integral, las necesidades del territorio y de sus ciudadanos, con el propósito de contribuir a una vida plena. La utilización de indicadores de bienestar —materiales, físicos y psicológicos— añade un valor sustantivo al análisis, al permitir una lectura más completa de la realidad urbana.

La evaluación *ex ante*, aplicada mediante una herramienta de escenarios futuros, ofrece la oportunidad de anticipar y prevenir posibles dificultades. A partir de estas proyecciones, es posible diseñar políticas y programas dirigidos a áreas con deficiencias específicas, como salud, educación, planeación urbana y medio ambiente.

La metodología propuesta se sustenta en datos confiables, obtenidos a través de un organismo público y autónomo como el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), lo que otorga solidez y credibilidad a la toma de decisiones en materia de política pública. Gracias a estas características, la herramienta proporciona una visión holística que incluye a todos los habitantes del territorio, y ofrece, además, una hoja de ruta para modelar escenarios futuros y orientar acciones que mejoren la vida cotidiana de la población.

En este sentido, la herramienta funciona como un mecanismo para obtener una radiografía precisa del espacio evaluado y, a partir de ella, diseñar políticas urbanas pertinentes y necesarias para empoderar los entornos urbanos.

Como línea de trabajo futuro, se propone realizar un estudio detallado de cada una de las variables y sus indicadores, con el fin de identificar cómo evolucionan —de forma positiva o negativa— y enfocar los esfuerzos en aquellos que tienen mayor incidencia sobre las variables de calidad de vida. Este análisis permitirá afinar la herramienta y potenciar su capacidad para guiar intervenciones urbanas más efectivas y sostenibles.

Bibliografía

Alcaráz Morales, O., Salgado Galarza, A. C., B. B., A., y T., J. H. (2012). Pueblos mágicos. Estudios de los imaginarios y rediseño de ciudades turísticas: Caso Taxco de Alarcón, Guerrero, México. *Revista Tlamati*, III, 1-23.

Alfonso Sánchez Almanza (Coord.) (2018). *Calidad de vida en la zona metropolitana del Valle de México: Hacia la justicia social*. Editorial de Ciencias Económicas.

Barroso Rodríguez, G., Sánchez Córdova, B., Calero Morales, S., Recalde Ayona, A., y Delgado Fernández, M. (2015). Evaluación *ex ante* de proyectos para la gestión integrada de la I+D+i: Experiencia en universidades del deporte de Cuba y Ecuador. *Lecturas: Educación Física y Deportes*, (204), 12. https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5386784

Brum, M. C. (2013). *Myriam Cardozo Brum*. 39-59.

Castillo-Camporro, A. S. (2015). *Transformaciones territoriales y su impacto en el carácter del espacio público: El caso del corredor Alameda 1980-2015*.

Delgado, P., y Salcedo, T. (2008). Aspectos conceptuales sobre los indicadores de calidad de vida. *La Sociología en sus Escenarios*, 17, 1-33. http://aprendeenlinea.udea.edu.co/revistas/index.php/ceo/article/viewArticle/6803

Graizbord, B. (1990). *Programa Nacional de Desarrollo Urbano, 1990-1994: Aspectos cualitativos y cuantitativos para una evaluación ex ante*. *Estudios Demográficos y Urbanos*.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2015). *Visor dinámico de bienestar: Documento metodológico*.

Maldonado Trujillo, C., y Pérez Yarahuán, G. (2015). *Antología sobre evaluación: La construcción de una disciplina*.

ONU-Habitat (2015). *Directrices internacionales sobre planificación urbana y territorial*. (Versión en español).

Organización Mundial de la Salud (OMS) (1997). *Medición de la calidad de vida*. WHOQOL, 10. http://envejecimiento.csic.es/documentos/documentos/oms-calidad-01.pdf

Quiñónez, A. H. (1998). Amartya Sen: Ética y economía. *Cuadernos de Economía*, 29, 137-162.

Rivero, C. I. (2000). Calidad de vida: El enfoque de Amartya Sen y sus exclusiones. *Revista Faces*, 4.

Roth Deubel, A.-N. (2002). *Políticas públicas*.

Secretaría de Turismo (SECTUR) (2014). *Pueblos mágicos*. Gobierno de México.

Sellares, M. A., Azpelicueta, M. C., y Sánchez-Fernández, M. D. (2015). Turismo sostenible: Lugareños frente a turistas. El caso de la ciudad de Barcelona. *Holos*, 3, 331-337. https://doi.org/10.15628/holos.2015.2809

Stiglitz, J. E., Sen, A., y Fitoussi, J. (2008). *Informe de la comisión sobre la medición del desarrollo económico y del progreso social*. http://www.palermo.edu/Archivos_content/2015/derecho/pobreza_multidimensional/bibliografia/Biblio_adic5.pdf http://old.clarin.com/diario/2009/10/06/um/commission.pdf

Tonon, G. (2010). La utilización de indicadores de calidad de vida para la decisión de políticas públicas. *Polis (Santiago)*. https://doi.org/10.4067/s0718-65682010000200017

Tonon, G., y Solano, A. C. (2012). Calidad de vida en Argentina: Percepciones macro y micro sociales. *Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales, Niñez y Juventud*, 27, 157-171.

Vergara Schmalbach, J. *et al*. (2010). Scenario planning: Review of concepts and methodological proposals. *Prospectiva*, 8(2), 21-29. http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=486755023011

White, S. C. (2017). Relational wellbeing: Re-centring the politics of happiness, policy and the self. *Policy and Politics*, 45(2), 121-136. https://doi.org/10.1332/030557317X14866576265970

White, S. C., Gaines, S. O., y Jha, S. (2012). Beyond subjective well-being: A critical review of the Stiglitz report approach to subjective perspectives on

quality of life. *Journal of International Development*, 24(6), 763-776. https://doi.org/10.1002/jid.2866

Capítulo 6
Neoliberalización y verticalización del espacio costero en Mazatlán, México

Julio Ernesto Osuna Covarrubias[1]
Jesús Bojórquez Luque[2]
Alondra Ríos Verdugo[3]

Resumen

A partir de 2013, año en que se inaugura la carretera Mazatlán-Durango, mejoró la conectividad de Mazatlán con el norte del país, por lo que la ciudad ha experimentado un *boom* turístico producto de la llegada masiva de visitantes de esa región del país. Si bien esto ha traído dinamismo económico con el aumento en el arribo de turistas y la derrama económica subsecuente, también ha generado cambios espaciales en la zona costera con la modernización y mercantilización del malecón, así como con la irrupción de proyectos constructivos verticales. A partir de la implementación de una metodología de enfoque mixto, basada en la consulta de bases de datos catastrales, georreferenciación de construcciones a través del uso de Sistemas de Información Geográfica (SIG), generación de mapas de densidad de Kernel y el análisis de entrevistas no estructuradas a agentes clave, se tiene como objetivo analizar el fenómeno de verticalización del espacio turístico como manifestación de los procesos de neoliberalización espacial, aspecto propio de los destinos turísticos.

[1] Universidad Autónoma de Sinaloa. Correo electrónico: julio.osuna@uas.edu.mx.

[2] Autor de correspondencia, Universidad Autónoma de Baja California Sur. Correo electrónico: bojorquez@uabcs.mx.

[3] Universidad Autónoma de Sinaloa. Correo electrónico: nona.ri0.ver@gmail.com.

Palabras clave: Neoliberalización espacial, producción del espacio, verticalización, turismo.

Abstract

Since 2013, when the Mazatlán-Durango highway was inaugurated, which improved Mazatlán's connectivity with the north of the country, the city has experienced a tourism boom due to the massive arrival of visitors from that region of the country. While this has brought economic dynamism with the increase in the arrival of tourists and the subsequent economic spillover, it has also generated spatial changes in the coastal zone with the modernization and commercialization of the boardwalk, as well as with the irruption of vertical construction projects. From the implementation of a mixed approach methodology, based on the consultation of cadastral databases, georeferencing of constructions through the use of Geographic Information Systems, generation of Kernel density maps and the analysis of unstructured interviews to key agents, the objective is to analyze the phenomenon of verticalization of the tourist space as a manifestation of the processes of spatial neoliberalization of tourist destinations.

Keywords: Spatial neoliberalization, spatial production, verticalization, tourism.

Introducción

La imponente verticalidad de las edificaciones arquitectónicas se interpreta como un símbolo de una actitud arrogante y dominante, como parte de las estructuras simbólicas del poder que se manifiestan en el entramado urbano (Lefebvre, 2013). Estas formas arquitectónicas fueron en un momento llevadas a cabo por los estados como reflejo de la omnipresencia del Estado en los edificios gubernamentales, pero que en tiempos neoliberales se reflejan en los edificios corporativos de las empresas preponderantes del capitalismo mundial (Bojórquez *et al.*, 2023), asimismo, en la verticalización de la vivienda destinada a grupos de estrato socioeconómico medio-alto y alto, como sinónimo de estatus social.

Los procesos de neoliberalización espacial, impulsados por poderes empresariales financieros e inmobiliarios y auspiciados por las autoridades locales, deriva la constitución de la ciudad como un medio de acumulación de capital, por lo que en muchos sentidos se constituyen como los agentes más importantes en su diseño y materialización. Esto se hace bajo la premisa de crear empleo y atraer inversión para estimular la economía, mientras que los presupuestos locales se debilitan. Así, el turismo se presenta en el discurso como detonante de prosperidad, supuestamente para alcanzar el desarrollo económico deseado (Dassé, 2019); sin embargo, como bien lo sostiene Harvey (2005), el turismo se ha consolidado como una solución espacial a las crisis recurrentes del sistema capitalista.

Este fenómeno se enmarca en un discurso sobre la competencia entre ciudades por la atracción de inversiones, resaltando la interacción entre lo local y lo global como característica distintiva del mundo globalizado (Borja y Castells, 2000). La neoliberalización espacial se consolida entonces mediante lo que Peck y Tickell (2002, p. 380) identifican como "momentos destructivos y creativos" en los entornos urbanos.

En las dos últimas décadas, Mazatlán ha experimentado un *boom* turístico a partir de la apertura de la autopista Mazatlán-Durango en 2013, que posibilitó el arribo de turistas de estados como Durango, Chihuahua, Nuevo León, Zacatecas, Aguascalientes, entre otros. Lo anterior aceleró el proceso de neoliberalización espacial del litoral de la ciudad y la producción del espacio vertical en la zona aledaña al malecón costero, generando procesos de gentrificación y especulación inmobiliaria, con consecuencias urbanas en términos de saturación de la zona, pero también problemáticas asociadas al colapso de los servicios públicos como agua potable y drenaje ante el aumento desmedido de la densidad poblacional (Bojórquez *et al.*, 2023), generando protestas sociales de los habitantes de las zonas intervenidas.

El presente trabajo tiene como objetivo analizar desde la teoría crítica, basada en los postulados de Henri Lefebvre, el fenómeno de la verticalización de la zona del malecón costero de la ciudad de Mazatlán, como parte de los procesos de neoliberalización de las primeras décadas del siglo XXI. Para ello se plantea una metodología de carácter mixto que contempla la consulta de bases de datos

catastrales, georreferenciación de edificaciones a través del uso de Sistemas de Información Geográfica (SIG), generación de mapas de densidad de Kernel y el análisis de entrevistas no estructuradas a agentes clave. La investigación es un primer acercamiento al fenómeno, con el objetivo de profundizarlo en trabajos posteriores; sin embargo, se tienen resultados preliminares que permiten un acercamiento empírico, de donde se desprenden hallazgos relevantes.

La estructura del contenido se conforma por cinco apartados, donde los dos primeros desarrollan el andamiaje teórico-conceptual, inicialmente desde la *neoliberalización del espacio*, y en segundo lugar con la *producción y verticalización del espacio*; en el tercer apartado se plantea la metodología utilizada; en el cuarto, los hallazgos y discusiones; por último, las conclusiones a manera de reflexión final.

Neoliberalización del espacio turístico

La neoliberalización del espacio ha significado un retroceso en los procesos de urbanización a partir de la desaparición de la vivienda pública y la producción de la ciudad orientada a la consolidación de la especulación inmobiliaria para reforzar los mecanismos de acumulación de capital (Knox, 2011). En este sentido, las zonas privilegiadas manifiestan una tendencia de elitización e higienización de cierto tipo de segmentos sociales cuando no cumplen con el perfil de consumidores potenciales.

Esta neoliberalización espacial que tiende a la privatización del espacio público (Monreal, 2016), la financiarización de la vivienda (Delgadillo, 2021) y la afectación a las formas culturales locales, ha permitido de manera paradójica el surgimiento de movimientos de protesta urbana que luchan por el derecho a la ciudad en medio de la mercantilización del espacio urbano (Harvey, 2013; Mayer, 2012), que, como afirma Molano (2016), son ciudadanos que luchan por su derecho en participar en las políticas de producción de la ciudad, tradicionalmente monopolizadas por las clases políticas y empresariales.

En este contexto de mercantilización espacial, el turismo se ha constituido como el vehículo ideal para ello, donde se venden espacios aspiracionales de ocio para las clases privilegiadas (Fontana, 2018). Es así como el capitalismo se apropia de la playa, el paisaje, la montaña (Lefebvre, 1974), en aras de

impulsar mecanismos de acumulación de capital, donde la actividad turística, que se impulsó inicialmente en los países del Mediterráneo para darles espacio de placer a los industrializados países del norte europeo, se ha convertido en actividad económica toral para países del sur global para atraer divisas, pero que conlleva manifestaciones perniciosas, como la privatización de playas y del espacio público, fenómenos de segregación espacial (Solano, 2015), así como la mercantilización de las formas culturales de las comunidades receptoras.

En esa concepción de la creación de la ciudad turística costera, una de sus manifestaciones es la materialización de torres en la franja litoral con ubicación y vista privilegiada hacia el mar para satisfacer la demanda de las clases acomodadas, ya sea para vivir ahí, como segundas residencias o para rentas vacacionales.

Producción y verticalización del espacio

De acuerdo con el pensador francés Henri Lefebvre (1974), el espacio es elemento toral para el sistema capitalista, por tanto, no puede verse como un elemento neutro o como simple recipiendario de elementos de carácter físico, biológico y social, sino que este es producido por el hombre a partir de sus intereses. En estricto sentido, el capitalismo se ampara del espacio para apuntalar los mecanismos de reproducción del capital, de ahí que "ya no se apoya solamente sobre las empresas y el mercado, sino sobre el espacio" (p. 221), a partir de su localización para el acceso a los mercados.

En el funcionamiento del capitalismo, el espacio toma un rol central en la colocación de excedentes buscando su dinamización, una de esas actividades que se manifiestan espacialmente es el turismo, la llamada industria del ocio, pues el capitalista, al desarrollar esta actividad económica, tiende a acaparar "espacios que quedaban vacantes: el mar, la playa, la alta montaña" (Lefebvre, 1974, p. 221), afectando la mayoría de las veces a comunidades que padecen la privatización de los comunes, siendo afectados por la segregación socioespacial. En ese tenor, en el presente estudio se analiza la verticalización de la zona costera de la ciudad turística de litoral de Mazatlán, la cual está en medio de un proceso de neoliberalización espacial, que tiene como preminencia la

satisfacción de la demanda inmobiliaria de las clases alta y media alta de la localidad, así como de turistas en búsqueda de las llamadas segundas residencias.

Metodología

Se desarrolla una metodología de enfoque mixto, contemplando herramientas de índole cuantitativo y cualitativo: consulta de bases de datos catastrales, manejo de SIG y aplicación de entrevistas no estructuradas a gentes clave, la cual se desarrolla en cuatro etapas:

- Etapa 1. Georreferenciación de las edificaciones verticales a través del uso de SIG.
- Etapa 2. Generación de mapas de densidad Kernel en SIG que ubican la concentración de edificaciones verticales.
- Etapa 3. Consulta de propietarios, valores, superficie de construcción y de terreno de las edificaciones en la base de datos catastral municipal.
- Etapa 4. Entrevistas a actores clave (dos actores).

Resultados y discusiones

Gran parte del surgimiento de proyectos verticales en la zona norte y del malecón son testimonio de los procesos de gentrificación de la ciudad turística (Lara y Manríquez, 2020). A su vez, la recolección de datos da como resultado un total de 26 edificaciones verticales sobre el paseo costero de Mazatlán, durante el periodo 2013-2024 (figura 1).

Figura 1
Localización de edificaciones verticales sobre el malecón de Mazatlán



Fuente: Elaboración propia.

Aunque la información de la base de datos catastral que apoya este análisis muestra que muchas de estas contienen datos imprecisos y desactualizados, se observa que en la mayoría de los casos existe congruencia entre los usos de suelo registrados y los reales. Además, se destaca que los propietarios señalados son principalmente desarrolladoras locales, como Operadora Bugambilias S. A. de C. V. y Constructora Bernihomes de Mazatlán S. A. de C. V. (tabla 1).

Tabla 1
Información catastral de las edificaciones identificadas

No.	Propietario	Domicilio	Uso
1	ESTRADA MANJARREZ JORGE IVÁN	PASEO CLAUSSEN 1100 INT. 1 LOS PINOS	CASA HABITACIÓN
2	JARRO CLUB DE INVERSIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE	C. LAUREL NO. 101 ESQ. CON PASEO CLAUSSEN LOS PINOS	CASA HABITACIÓN
3	CRESTON DESARROLLOS, S. A. DE C. V.	PASEO CLAUSSEN 1300-101, LOS PINOS	CASA HABITACIÓN
4	NO DISPONIBLE	NO DISPONIBLE	NO DISPONIBLE
5	CARRILLO MEJÍA JOSÉ JAIME	AV. PASEO CLAUSSEN Y BENITO JUÁREZ CENTRO	COMERCIO
6	FREYRE BUESO JULIO	SAN LUIS POTOSÍ Y AV. DEL MAR 3 FERROCARRILERA	COMERCIO
7	ALCALÁ DE TAVAREZ AGUSTINA	AV. DEL MAR FERROCARRILERA	BALDÍO
8	ARTE Y DISEÑO EN CONSTRUCCIÓN GMC, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE	AV. DEL MAR Y FLAMINGO FERROCARRILERA CP: 82010 PALOS PRIETOS	CASA HABITACIÓN
9	OSUNA IBARRA CANDELARIO	AV. DEL MAR Y RÍO FUERTE NO. 702 PALOS PRIETOS	BALDÍO SIN SERVICIOS
10	ACOSTA LIZÁRRAGA MARÍA BEATRIZ	AV. DEL MAR S/N PALOS PRIETOS	COMERCIO
11	FAT FROG, S. A. DE C. V.	CRUZ LIZÁRRAGA 901-1, PALOS PRIETOS CP: 82010 PALOS PRIETOS	CASA HABITACIÓN
12	CORPORATIVO BARATRO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE	AV. DEL MAR TELLERÍA	CASA HABITACIÓN
13	PARDO TIRADO ROBERTO	AV. DEL MAR # 553 FRACC. TELLERIA CP: TELLERIA	CASA HABITACIÓN
14	BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GPO FINANCIERO ACTINVER	AV. DEL MAR 650-EST. E1-1, FRACC. TELLERIA CP: 82017 BOSQUE DE LA CIUDAD	CASA HABITACIÓN
15	VÁZQUEZ HERRERA JOSÉ PEDRO	AV. DEL MAR S N S/N CP: BOSQUE DE LA CIUDAD	CASA HABITACIÓN

No.	Propietario	Domicilio	Uso
16	GAVITO HIGUERA ANA ISELA	AV. DEL MAR # 1632 INT. 101 S/N CP: ZONA COSTERA	CASA HABITACIÓN
17	NO DISPONIBLE	NO DISPONIBLE	NO DISPONIBLE
18	CONSTRUCCIONES Y ARQ. DEL PACÍFICO, S. A.	AVENIDA DEL MAR # 1808 ZONA COSTERA ZONA COSTERA	BALDÍO
19	NAVA GARCÍA DE BARRAZA GABRIELA	AV. DEL MAR BOSQUE DE LA CIUDAD	CASA HABITACIÓN
20	NORDAHL PIÑA RICARDO Y CONDS.	AV. DEL MAR NO. 1906 INT. L BOSQUE DE LA CIUDAD	CASA HABITACIÓN
21	CONSTRUCTORA BERNIHOMES DE MAZATLÁN, S. A. DE C. V.	AV. DEL MAR S/N CONTIGUO D. 344 FRACC. ZONA TURISTICA CP: 82149 LAGUNA EL CAMARÓN	CASA HABITACIÓN
22	CONSTRUCTORA BERNIHOMES DE MAZATLÁN, S. A. DE C. V.	AV. DEL MAR 2408-B1, FRACC. TELLERÍA CP: 82017 TELLERÍA	CASA HABITACIÓN
23	OPERADORA BUGAMBILIAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE	AV. DEL MAR (INT. DE LA MANZ.) LAGUNA EL CAMARÓN	BALDÍO
24	OPERADORA BUGAMBILIAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE	AV. DEL MAR (INT. DE LA MANZANA) LAGUNA EL CAMARÓN	BALDÍO
25	OPERADORA BUGAMBILIAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE	AV. DEL MAR (PREDIO INTERIOR) S/N CP: LAGUNA EL CAMARÓN	BALDÍO
26	CARRANZA IBARRA SUSANA	AV. DEL MAR LAGUNA EL CAMARÓN	BALDÍO

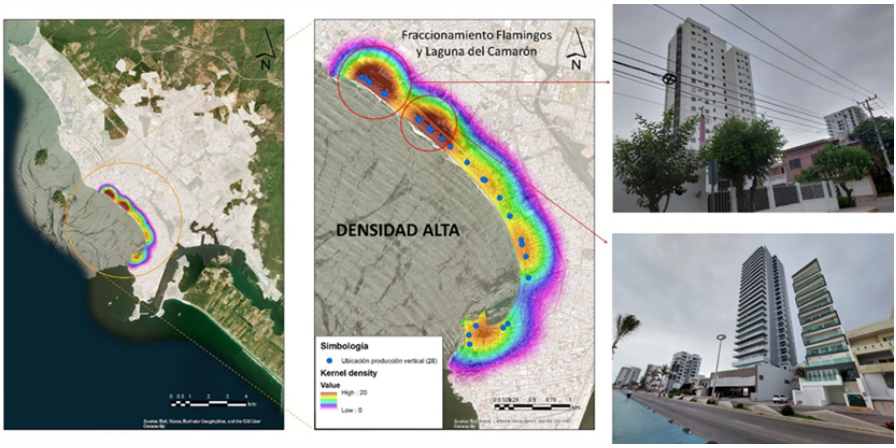
Fuente: Elaboración propia.

En el caso del presente estudio y en el tenor del geógrafo David Harvey (2008), parte del crecimiento de la verticalización en la zona costera del malecón de Mazatlán tiene lugar a partir de iniciativas del Gobierno estatal liderado por el entonces gobernador Quirino Ordaz Coppel (2017-2021) y, a su vez, empresario hotelero de la ciudad, el impulso del desarrollo inmobiliario turístico incorporando activos comunes para fomentar la acumulación de capital.

De acuerdo con la evidencia obtenida a través de mapas de densidad Kernel, el fraccionamiento Flamingos y la zona de la laguna del Camarón mantienen

una gran proximidad con las manchas de amplia concentración de proyectos de vivienda vertical de toda la franja costera del malecón (figura 2).

Figura 2
Zonas de producción alta: fraccionamiento Flamingos y la laguna del Camarón



Fuente: Elaboración propia.

Con ello se concreta la creación de la av. Bahía (ahora av. Quirino Ordaz Coppel) en el año 2018. La producción vertical se detona a partir de la inyección de capital en la zona, que incluye la modificación de la reserva natural de la laguna del Camarón, la creación del nuevo acuario de Mazatlán y el Parque Central, siendo fiel testimonio de lo que Peck y Tickell (2020) llaman procesos de destrucción creativa (figura 3).

Figura 3
Proyectos detonadores en la zona de la laguna del Camarón



Fuente: Elaboración propia.

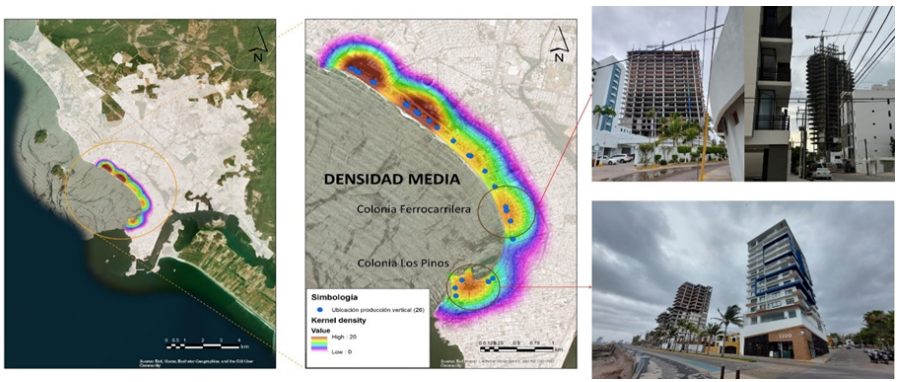
Nota: Creación de la av. Bahía (ahora av. Quirino Ordaz Coppel) en el año 2018 (1). La producción vertical se detona a partir de configuración de la inyección de capital en la zona, que incluye la modificación de la reserva natural de la laguna del Camarón (2), la creación del nuevo acuario de Mazatlán (3) y el Parque Central (4).

Además de la zona aledaña a la laguna del Camarón, colonias como Ferrocarrilera y Los Pinitos, esta última cercana a una playa tradicional para la población local y a la zona de cooperativas pesqueras, han sido intervenidas con irrupción de proyectos de vivienda vertical, causando la alteración de la tranquilidad en la zona (figura 4).

De acuerdo con Bojórquez *et al* (2023), habitantes de dichos asentamientos han protestado por el colapso de los servicios de agua, drenaje y recolección de basura, producto del aumento exponencial de la demanda a partir de una mayor densidad poblacional, además de los problemas de saturación vial asociados con el aumento del parque y la afluencia vehicular.

Entrevistados de la colonia Ferrocarrilera manifestaron su preocupación con relación al ruido que se genera durante horas de descanso y días festivos, por su propia cercanía con el malecón. Entre los aspectos positivos, pequeños comerciantes, a su vez residentes de la zona, notan un beneficio en sus ventas durante los días de mayor afluencia turística, aspecto que se compensa en consideración de los efectos adversos detectados.

Figura 4
Zonas de producción media: Colonia Ferrocarrilera y Los Pinos



Fuente: Elaboración propia.

En estricto sentido, la zona del malecón costero entró en un proceso de neoliberalización del espacio, no solo por los citados proyectos constructivos, sino también por el surgimiento de restaurantes, bares e instalaciones dirigidas para el turismo, lo que ha provocado el encarecimiento de la vivienda, del alquiler y de los productos ofertados en la ciudad. Como lo señala Fraquesa (2007), dichos proyectos no son con el fin de una búsqueda de beneficios para el conjunto social, sino formas de acumulación de capital para los especuladores inmobiliarios.

Conclusiones

Como lo afirma Lefebvre (2014, 2013), el espacio es un elemento primordial en los procesos de acumulación de capital, de ahí que se apropie de la montaña, el paisaje, el mar e, incluso, las alturas. Es así como la llamada industria del ocio ha cobrado relevancia a escala mundial como solución espacial a las crisis cíclicas del capitalismo contemporáneo (Harvey, 2001), generando lo que Smith (2008) llamó desarrollo geográfico desigual, con espacios fragmentados.

Parte de las estrategias espaciales del capitalismo se ubican en los procesos de destrucción creativa que, en el caso de Mazatlán, han estado centrados en la regeneración del malecón y en la sustitución de antiguos edificios por

modernas torres de departamentos para segmentos privilegiados. Además, dicha destrucción creativa se manifiesta también en activos públicos de la naturaleza como la laguna del Camarón, para el impulso de inversiones inmobiliarias en el espacio aledaño, además del llamado Parque Central, espacio público que fue diseñado para consumo de los turistas (Gelacio *et al*, 2019), dejando de lado las necesidades de la población local, la cual se tiene que adaptar a los ambientes turistizados.

Aunque la investigación se encuentra en proceso, es clave que los efectos manifestados ante dicho fenómeno son diversos, entre los más significativos se tienen las alteraciones a las dinámicas sociales, urbanas y arquitectónicas preconcebidas de la ciudad turística. La creciente verticalización del paseo costero también se traduce en procesos de mercantilización de las zonas de influencia turística, en esencia por las rentas vacacionales. De igual modo, las edificaciones de múltiples niveles alteran la percepción de la escala humana, impactos en la ventilación y asoleamiento de las viviendas aledañas, entre otras.

Bibliografía

Bojórquez, J. y Ángeles, M. (2019). Turismo y polarización social en Los Cabos, México. El proyecto Zona Dorada. *Bitácora Urbano Territorial*, 29(2), 117-126. https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n2.77609

Bojórquez, J., Ángeles, M. y Gámez, A. (2018). Produciendo el espacio turístico: el despojo en la apropiación del territorio costero en Los Cabos, Baja California Sur (México). *Teoría y Praxis*, 26, 9-35. http://www.teoriaypraxis.uqroo.mx/doctos/numero26/Bojorquez_etal.pdf

Bojorquez, J., Olivarría, C. y Sánchez, E. (2023). Producción del espacio turístico vertical y tensiones sociales en Mazatlán (México). *Ateliê Geográfico*, 17(3), 45-64. https://doi.org/10.5216/ag.v17i3.75540

Borja, J. y Castells, M. (2000). *Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información*. Taurus.

Dassé, M. (2019). The neoliberalization of public spaces and the infringement of civil liberties. *Angles*, 8, 1-19. https://doi.org/10.4000/angles.595

Delgadillo, V. (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano. *Revista INVI*, 36(103), 1-18. https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300001

Fontana, L. (2018). El turismo como espacio de mercantilización o revitalización cultural. *Perifèria*, 23(2), 4-26. https://doi.org/10.5565/rev/periferia.636

Franquesa, J. (2001). Vaciar y llenar, o lógica espacial de la neoliberalización. *Reis*, 118(07), 123-150.

Gelacio, J., Martínez, H. y Wolf, G. (2019). La ciudad como espacio urbano neoliberal - planteamientos sobre la planificación del territorio en la ciudad de Medellín. *Ágora USB*, 19(2), 521-536. https://doi.org/10.21500/16578031.4390

Harvey, D. (2001). *Espacios del Capital. Hacia una geografía crítica*. Akal.

———— (2005). *Breve historia del neoliberalismo*. Akal.

———— (2008). El neoliberalismo como destrucción creativa. *Apuntes del CENES*, 27(45), 4-25.

———— (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Akal.

Knox, P. (2011). *Cities and design*. Routledge.

Lara, F. y Manríquez, N. (2020). Evolución de la recaudación del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles a partir de la expansión urbana de Mazatlán, Sinaloa. *Cimexus*, 15(2), 83-105.

Lefebvre, H. (1974). La producción del espacio. *Papers*, 3, 219-229. https://doi.org/10.5565/rev/papers/v3n0.880

———— (2013). *Producción del espacio*. Capitán Swing.

Mayer, M. (2012). The "right to the city" in urban social movements. En P. Neil Brenner, P. Marcuse y M. Mayer (eds.), *Cities for people, not for profit. Critical urban theory and the right to the city* (pp. 63-85). Routledge.

Molano, F. (2016). El derecho a la ciudad: de Henri Lefebvre a los análisis sobre la ciudad capitalista contemporánea. *Folios*, 44, 3-19. http://dx.doi.org/10.17227/01234870.44folios3.19

Monreal, P. (2016). Ciudades neoliberales: ¿el fin del espacio público? Una visión desde la antropología urbana. *Quaderns-e*, 21(1), 98-112. https://raco.cat/index.php/QuadernseICA/article/view/317137

Peck, J. y Tickell, A. (2002). Neoliberalizing space. *Antipode*, 34(3), 380-404. https://doi.org/10.1111/1467-8330.00247

Smith, N. (2008). *Uneven development: nature, capital, and the production of space*. The University of Georgia Press.

Solano, M. (2015). Disfraces del desarrollo turístico: privatización, despojo y resistencias en los medios rurales de México. *Pensamiento al Margen*, 3, 1-22.

Capítulo 7
Morelia, entre la dispersión y la verticalización urbana

Salvador García Espinosa[1]
Liliana Getzali Pérez Munguía[2]
José A. Palomares Vallejo[3]

Resumen

La ciudad de Morelia es representativa del proceso que han seguido la mayoría de las ciudades en México, donde la ciudad pasó de un área central y compacta a un modelo de menor densidad; en 1940 la densidad en la ciudad era de 98 hab./ha, mientras que en 2020 disminuyó a 47 hab./ha. Sin embargo, en las últimas cuatro décadas la periferia, caracterizada por la baja densidad y asentamientos irregulares, se ha transformado en conjuntos habitacionales de media y alta densidad, cada vez más alejados del área urbana, situación que ha permitido que se califique como crecimiento, dispersión y fragmentación. El escenario urbano que hoy caracteriza a las ciudades medias se considera que tiene su origen en tres factores principales: los cambios constitucionales en materia de la propiedad ejidal en 1991; los acontecidos en la política habitacional, a partir

[1] Doctor en Geografía, profesor investigador de tiempo completo en la Facultad de Arquitectura de la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo. https://orcid.org/0000-0002-7871-5837. Correo electrónico: salvador.garcia.espinosa@umich.mx.

[2] Doctora en Políticas Públicas. Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo. https://orcid.org/0000-0002-1575-0213. Correo electrónico: liliana.perez@umich.mx.

[3] Doctor en Estudios Interdisciplinarios de Arquitectura y Medio Ambiente. Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo. https://orcid.org/0000-0002-2871-2988. Correo electrónico: jose.palomares@umich.mx.

de 1992, principalmente en lo relacionado con el INFONAVIT; el paradigma de la sustentabilidad urbana que privilegia la alta densidad en la ciudad y que se expresa en un proceso de verticalización. Sin embargo, en el caso analizado se puede afirmar que tanto la dispersión como el proceso de verticalización son expresiones de la especulación basada en el valor del suelo y ambos casos no constituyen una alternativa hacia la sustentabilidad.

Palabras clave: Ciudad, Desarrollo urbano, Dispersión urbana.

Abstract

The city of Morelia is representative of the process that most cities in Mexico have followed, where the city went from a central and compact area to a lower density model, in 1940 the density of the city was 98 people/ha while in 2020 it decreased to 47 people/ha. However, in the last 4 decades the periphery characterized by low density and irregular settlements has been transformed into medium and high density housing complexes, increasingly distant from the urban area, a situation that has allowed it to be classified as growth, dispersion and fragmentation. The urban scenario that characterizes medium-sized cities today is considered to have its origin in three main factors: the constitutional changes regarding ejidal property in 1991; the events in housing policy, starting in 1992, mainly in relation to INFONAVIT; the paradigm of urban sustainability that privileges high density in the city and is expressed in a verticalization process. However, in the case analyzed it can be stated that both the dispersion and the verticalization process are expressions of speculation based on the value of the land and both cases do not constitute an alternative towards sustainability.

Keywords: City, Urban development, Urban dispersion.

Introducción

Nunca como ahora las ciudades habían adquirido un protagonismo tan relevante como el que actualmente se observa, varios son los aspectos a partir de los cuales se puede explicar esta relevancia: El primero de ellos es de orden demográfico, toda vez que la mayor parte de la población mundial, seis de cada diez personas, radican en una ciudad, y en México dicho porcentaje se incrementa al radicar en ciudades el 80 % del total de habitantes. Un segundo aspecto se relaciona

con la concentración del consumo, a partir de la cual se estima que es en las ciudades donde se consume el 80 % del total de recursos naturales. Por último, y estrechamente ligado a este último aspecto, la contaminación que se origina: más del 60 % de las emisiones de gases de efecto invernadero (ONU, 2022).

Un ejemplo de lo anterior es la Agenda 2030 que, además de contemplar un objetivo denominado "comunidades y ciudades sostenibles" (ODS 12), entre sus metas señala: "…aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos […] (11.3)", el 60 % de sus metas se relacionan directa o indirectamente con las ciudades. La propia Nueva Agenda Urbana (NAU) (ONU, 2016:8) indica la necesidad de *modificar el trabajar en pro de un cambio de paradigma urbano* y para esto se considera necesario

> Reorientará la manera de planificar, financiar, desarrollar, administrar y gestionar las ciudades y los asentamientos humanos, reconociendo que el desarrollo urbano y territorial sostenible es un elemento indispensable para alcanzar el desarrollo sostenible y la prosperidad para todos.

El concepto de "sustentabilidad urbana" o "ciudad sustentable" es relativamente nuevo en comparación con la historia de las ciudades. Apenas en 1992, con la Cumbre Mundial del Medio Ambiente de Río de Janeiro, el "desarrollo sustentable" fue definido a partir de indicadores explícitos del ámbito social, económico y ambiental. No se indica cómo, solo que hay que buscar nuevas formas de construir la ciudad. Sin embargo, se ha generalizado la idea de que una ciudad compacta es más sustentable que una dispersa. Idea que se fundamenta en algunos aspectos fundamentales como la movilidad y el trasporte. Incluso, la NAU menciona explícitamente que se debe "…impedir la especulación con los terrenos…" (ONU, 2016:8).

Este último aspecto resulta muy relevante para la investigación que se desarrolla, toda vez que se sustenta la hipótesis de que la dispersión urbana se presenta, entre otros aspectos, a partir de la especulación que se realiza con el valor del suelo en los predios baldíos y, de forma adicional, con la infraestructura disponible para el caso del crecimiento vertical.

Prevalecen tres perspectivas sobre la ciudad: cuando se considera que es un proceso casual y empírico; si se piensa que es producto de un proceso racional de diseño y, por tanto, obra de un especialista; y, por último, cuando se observa en términos de la estructura que soporte la dinámica socioeconómica. Sin embargo, al margen de las diferencias, lo que prevalece es una discusión entre dos modelos de ciudad, uno disperso y otro compacto.

Los dos casos anteriores adquieren una dimensión relevante desde la perspectiva de la sustentabilidad. En el caso de la ciudad compacta (Lehmann, 2010), se asume que una mayor densidad poblacional, junto con la mezcla de usos de suelo, disminuye significativamente la cantidad de viajes que se realizan en vehículos automotores y, en consecuencia, se disminuyen las emisiones de CO_2, resulta más eficiente el funcionamiento del transporte público, así como de la movilidad alternativa. En el caso de una ciudad dispersa, se asume que prevalece el interés particular sobre el colectivo, la baja densidad poblacional implica la incorporación de predios sin uso urbano que llega a representar una fragmentación del territorio porque no solo propician el aislamiento espacial, sino que también obligan a un mayor uso de vehículos particulares para poder recorrer largas distancias (Muñiz *et al.*, 2010).

El problema de investigación

A juzgar por las características actuales de las ciudades, y Morelia no es la excepción, se puede asumir que un factor determinante en la conformación, crecimiento y expansión de las ciudades ha sido la lógica económica, en términos de ser el criterio que ha imperado al momento de realizar la inversión pública, el acaparamiento del suelo en pocos propietarios, situación que hace posible que determinen, en función del valor del suelo, el momento de incorporar al desarrollo de la ciudad sus predios, al margen de lo establecido en los programas de desarrollo urbano.

Lo anterior representa un problema para la administración y funcionamiento de la ciudad, toda vez que, al tener menos habitantes por superficie de terreno, se encarece la prestación de servicios básicos como la distribución de agua potable, drenaje, transporte público, recolección de residuos sólidos, alumbrado público, entre otros más.

El problema identificado se vuelve sumamente complejo cuando se observa que, de forma simultánea al proceso de dispersión, se incentiva por parte de las autoridades una densificación con base en edificaciones verticales. Un ejemplo es el actual Programa de Desarrollo Urbano de Morelia, que en la sección referente al uso Habitacional Mixto en Zona de Consolidación Urbana (HM-CU) señala, en su artículo 48:

> La zona de consolidación urbana permite coeficientes de ocupación del suelo (COS) entre 0.80, 0.75 y 0.70, y la posibilidad de desarrollar entre 3 y 7 niveles de altura […] Es importante resaltar que, en ánimos de fomentar el desarrollo vertical al interior de la ciudad y evitar la expansión periférica, se tiene la posibilidad de realizar adquisición de niveles adicionales… (PO, 1-09-2023).

Si bien, como ya se mencionó anteriormente, se considera que esta política se sustenta en el principio de que una ciudad compacta es más sustentable, en la práctica lo que acontece es que las edificaciones verticales generan un impacto negativo sobre la infraestructura instalada, generando una inversión significativa por parte del ayuntamiento, mientras que los beneficios son capitalizados solo por el propietario del inmueble.

Bajo el marco anterior, el problema se puede acotar en términos de que la continuidad de las dos políticas (dispersión y verticalización) (figura 1) no solo resulta incompatible entre ellas, sino que propicia efectos negativos que neutralizan los posibles beneficios para la administración de la ciudad y el bienestar de sus habitantes.

Figura 1
Imágenes de la ciudad de Morelia en las que se ilustra
el crecimiento vertical (izq.) y la dispersión periférica (der.)



Fuente: Fotos del autor.

Origen del problema

Dos factores se consideran de suma relevancia para comprender cómo se gestó la situación que en la actualidad presenta la ciudad de Morelia y, por ende, una gran cantidad de ciudades mexicanas. El primero de ellos corresponde a los cambios constitucionales en materia de la propiedad ejidal, como se describe a continuación.

Suele señalarse a la promulgación de la Ley General de Asentamientos Humanos en 1976 como un parteaguas en materia de desarrollo urbano, debido a que en México se promulgó la primera Ley General de Asentamientos Humanos (DOF, 1976). Sin embargo, su impacto puede considerarse marginal debido a otros problemas que enfrentaba el país, como la devaluación, la desconfianza hacia el Gobierno y que relegaron los asuntos urbanos.

La encomienda principal de la política general a ejecutar tanto por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP), como por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), fue conducir el crecimiento de las ciudades; en su momento se generó una presión sin precedentes sobre la tierra

circundante, que constituía una barrera infranqueable por tratarse de propiedad ejidal y que constitucionalmente se consideraba inalienable.

Si bien las reformas constitucionales se decretaron en 1999, décadas antes se había presentado una ocupación de suelo ejidal de forma irregular. En el caso de Morelia, los registros indican que desde 1964 se habían presentado expropiaciones a poco más de 20 ejidos, lo que en términos territoriales representó 1,787 hectáreas, en las que se establecieron 139 colonias en terrenos ejidales, gracias a que el Gobierno del estado otorgó tierras ejidales a propietarios privados, para promover la inversión mediante su fraccionamiento y urbanización (Aguilar, 1999).

Lo anterior sirve para sustentar la tesis de que las reformas a la propiedad ejidal buscaron garantizar la expansión de las ciudades, al resolver una seria contradicción de gobernabilidad entre la Ley General de Asentamientos Humanos, que otorgaba facultades a los gobiernos municipales en materia urbana, y la Ley Agraria, que los imposibilitaba de toda acción sobre suelo ejidal.

Dicha tendencia parece continuar en la actualidad, en que, si bien en la mayoría de las ciudades del país más del 60 % de su suelo ha sido de origen ejidal, y en su gran mayoría incorporado de forma irregular (Schteingart, 2001), los organismos estatales y municipales de vivienda identifican, en el ámbito nacional, que al menos el 70 % de las cerca de 32,000 hectáreas de tierra apta para urbanizarse corresponden a suelo agrario comunal o ejidal (Flores, 2008).

Un segundo aspecto, que se considera incentivo del actual modelo de crecimiento urbano disperso, fue la desregulación de la participación del Gobierno en el financiamiento y construcción de la vivienda, que por recomendación del Banco Mundial inició en 1992 con el *Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda*, cuyo objetivo fue hacer más eficaces a los organismos gubernamentales de vivienda y así reducir el gasto público a través de buscar recuperar los préstamos habitacionales a partir de los intereses derivados de los propios préstamos (Boils, 2004).

Lo anterior se tradujo en un escenario de simplificación administrativa en materia de vivienda que facilitaría el acceso a los créditos y que se esperaba que trajera una regulación de la producción de vivienda en función de la oferta y demanda. Al parecer, no se consideró que la participación de actores inmo-

biliarios privados incluiría implícitamente el otorgamiento no solo de edificar viviendas sino también de decidir el emplazamiento de estas. El criterio predominante fue la búsqueda de suelo barato, edificando extensos desarrollos habitacionales cada vez más alejados del área urbana. Al menos así queda en evidencia de acuerdo con el Inventario de Suelo que en 2012 indicaba que en las 129 ciudades mexicanas con más de 50,000 habitantes (Garza y Schteingart, 2010) existían más de 495,000 hectáreas de suelo que podía ser incorporado al desarrollo urbano; 182,000 tenían uso habitacional; 17 % eran intraurbanas y un 54 % periurbanas (SEDESOL, 2010).

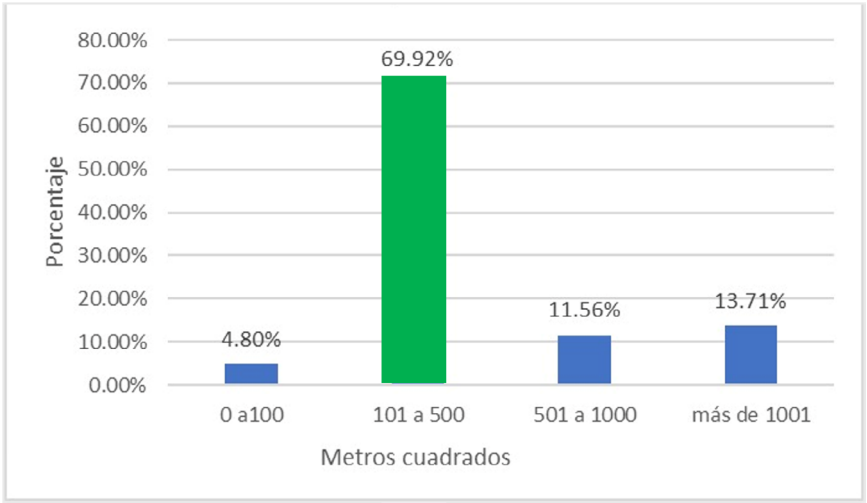
Resultados preliminares

De acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano de Morelia, la superficie actual de área urbana representa 15,000 hectáreas, de las cuales 2,915 hectáreas, es decir, el 19 %, corresponden a predios baldíos, los cuales se distribuyen de la siguiente manera: el 83 %, es decir, 2,448 hectáreas, en el denominado periurbano, cuya densidad promedio es de 16 viv/ha, y 467 hectáreas, que equivalen al 17 % restante, en zonas urbanas consolidadas que en promedio presentan una densidad de 28 viv/ha.

Como se observa en la figura 2, el mayor porcentaje de predios (69 %) corresponde a terrenos cuya superficie va de 101 m^2 a 500 m^2 en total. Este dato permite afirmar que se trata de predios producto de urbanizaciones y se encuentran en áreas con disponibilidad de servicios. Situación que conlleva implicaciones muy distintas, una de las más significativas es que en muchos de los casos se trata de predios en colonias que se urbanizaron hace poco más de 50 años, lo que permite imaginar un impacto a largo plazo sobre el costo en la prestación de servicios básicos en dichas colonias.

En este caso, se considera que los propietarios, con el paso del tiempo, capitalizan la especulación en el valor del suelo que adquieren los predios conforme se consolida la zona; primero, porque la ocupación aumenta la demanda por predios baldíos, y después, porque la consolidación alcanzada hace posible la edificación de edificaciones verticales que potencializan el aprovechamiento del valor del suelo al máximo.

Figura 2
Distribución de predios baldíos en Morelia por superficie, 2024

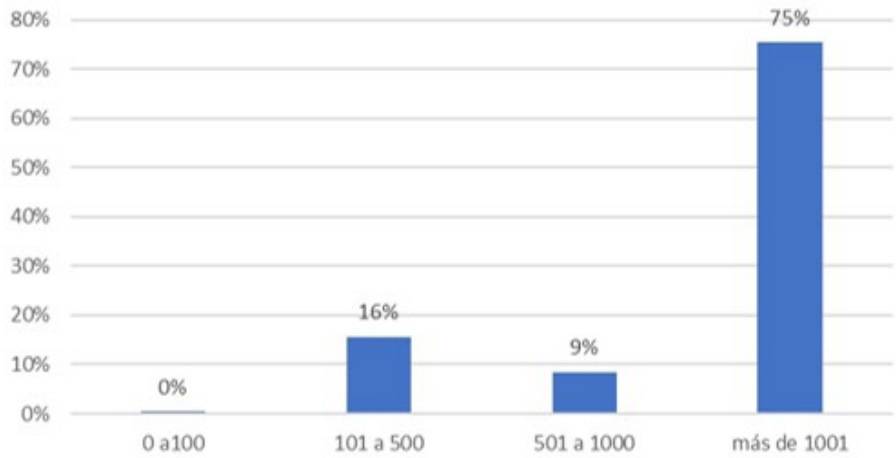


Fuente: Elaboración propia con base en información proporcionada por el Instituto de Planeación Municipal de Morelia (IMPLAN).

En contraposición a lo anterior, los predios con dimensiones superiores a mil metros de superficie corresponden a tan solo el 13 % del total, en términos de superficie representan el 75 % del total de las 2,915 hectáreas de baldíos existentes en la ciudad (figura 3). En otras palabras, si bien se trata de pocos predios, estos son de grandes superficies.

Esta tendencia se explica en función de observar un patrón de distribución consistente en que los inmobiliarios privados, como ya se dijo, buscan edificar los conjuntos habitacionales en suelo barato y esto corresponde a predios alejados del área urbana. Lo relevante es que, en la mayoría de los casos, los predios ubicados entre la ciudad y los desarrollos residenciales son del mismo propietario, y los conserva esperando que aumenten su valor con el paso del tiempo, y una vez que se hayan garantizado todos los servicios básicos y que la zona presente relativo grado de consolidación.

Figura 3
Distribución de la superficie total de baldíos
según la dimensión de los predios



Fuente: Elaboración propia con base en información proporcionada por el Instituto de Planeación Municipal de Morelia (IMPLAN).

Reflexiones

El desarrollo de conjuntos por la iniciativa privada ha propiciado una nueva periferia en la ciudad, caracterizada por desarrollos de alta densidad bajo esquemas urbanos de fragmentación que incentivan la dispersión urbana al incorporar inmensos baldíos en zonas intermedias.

Se identifica el aspecto de la especulación con el valor del suelo como elemento común en ambos procesos, tanto en el caso de la dispersión como del crecimiento vertical. En este último aspecto, se identifica un impacto no previsto en la infraestructura instalada que obliga a una inversión gubernamental que resulta inequitativa, dado que los beneficios por la plusvalía solo los capitaliza el propietario. Esto demanda modificar los costos por concepto de permisos de construcción.

Por otra parte, dada la cantidad de baldíos existentes en la ciudad de Morelia, se considera que se debe limitar la expansión de la mancha urbana actual,

para obligar a la ocupación de predios baldíos. De forma complementaria, se visualiza como necesaria para impulsar este proceso una modificación a la Ley del Impuesto Predial, a fin de modificar criterios bajo los cuales se calculan los impuestos y que básicamente consideran los metros cuadrados de construcción como parámetro principal, ignorando el impacto que ocasionan los baldíos en la prestación de servicios públicos básicos.

Finalmente, considerando lo anteriormente expuesto, queda de manifiesto que la política fiscal relativa al impuesto predial debe formar parte integral de la política urbana, a fin de que se identifiquen las zonas en las que se incentiven o limiten los procesos de expansión o verticalización, dado que ninguno de estos, *per se*, puede calificarse como negativo o positivo, sino que se referencian a un contexto urbano específico.

Bibliografía

Aguilar, F. (1999). *Morelia: urbanización en tierra ejidal, 1927-1994.* [Tesis de maestría en Historia, Universidad Autónoma Metropolitana-Iztapalapa, México].

Boils, G. (2004). El Banco Mundial y la política de vivienda en México. *Revista Mexicana de Sociología*, 66(2), 345-367.

Diario Oficial de la Federación (1976). *Ley General de Asentamientos Humanos*. México DF, 26 de mayo de 1976.

Flores, C. (2008). Suelo ejidal en México. Un acercamiento al origen y destino del suelo ejidal en México. *Cuadernos de Investigación Urbanística*, (57), marzo/abril.

Garza, G., y Schteingart, M. (2010). *Los grandes problemas de México.* Colegio de México.

Lehmann, S. (2010). Green Urbanism: Formulating a Series of Holistic Principles. *SAPI. En: S. Surveys and Perspectives Integrating Environment and Society*.

Muñiz, I., Calatayud, Y., y García, M. (2010). *Causas y efectos de la dispersión urbana*. *La ciudad de baja densidad. Lógica, gestión y contención*. Barcelona, España: Diputación de Barcelona, 307-347.

Organización de las Naciones Unidas (2016). *Nueva Agenda Urbana*, https://onuhabitat.org.mx/index.php/la-nueva-agenda-urbana-en-espanol

———— (2022). *Informe Mundial de las Ciudades 2022*, https://unfccc.int/es/news/onu-habitat-lanza-el-informe-mundial-de-las-ciudades-2022

Periódico Oficial (1 de septiembre de 2023). Programa Municipal de Desarrollo Urbano 2022-2041.

Schteingart, M. (2001). *Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México*. México: El Colegio de México.

Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) (2010). *Guía para la Redensificación Habitacional en la Ciudad Interior*.

Capítulo 8
Análisis de la normatividad de vivienda vertical en Guadalajara, México, 2024. Contextualizando el caso de estudio de Colonia Arcos Vallarta

Myrna Yadira Hernández Cervantes[1]
Diego Nápoles Franco[2]
Mara Nadiezhda Robles Villaseñor[3]

Resumen

Es crucial repensar los marcos normativos y de gobernanza que regulan la densificación urbana y que sugieren la necesidad de criterios sustentables y con enfoque social para evitar que la verticalización contribuya a una mayor fragmentación territorial. Hablando sobre los procesos de gentrificación y verticalización de las ciudades, es importante tomar referencias como las experiencias locales que pueden ser tomadas en cuenta como propuestas desde la defensa del territorio urbano, y que pueden llamar a resistir los efectos de la mercantilización del

[1] Doctorante en Geografía y Ordenación Territorial en la Universidad de Guadalajara. Correo electrónico: myrna.hernandez8836@alumnos.udg.mx.

[2] Profesor investigador del Departamento de Estudios Socio Urbanos del Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades de la Universidad de Guadalajara. Correo electrónico: diego.napoles@academicos.udg.mx. ORCID: https://orcid.org/0000-0002-8637-1325.

[3] Profesora investigadora del Departamento de Estudios Socio Urbanos del Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades de la Universidad de Guadalajara. Correo electrónico: mara.robles@academicos.udg.mx. ORCID: https://orcid.org/0000-0003-1560-9911.

hábitat y a promover una ciudad más equitativa e inclusiva. En ese sentido, es importante el abordaje de casos de estudio concretos, analizados desde un enfoque transdisciplinar, haciendo énfasis en la perspectiva sociológica, para entender las subjetividades de los propios problemas. En este trabajo, para establecer un panorama claro, se hace un acercamiento a una zona de estudio específica de la ciudad de Guadalajara, donde se presenta una contextualización de la problemática de cambios de uso de suelo que anteceden a los procesos de gentrificación y verticalización y donde se da inicio a la investigación basada en la normatividad.

Palabras clave: Normatividad, Verticalidad, Gentrificación, Cambio de uso de suelo.

Abstract

It is crucial to rethink the regulatory and governance frameworks that regulate urban densification, which suggest the need for sustainable and socially focused criteria to prevent verticalization from contributing to further territorial fragmentation. When discussing the processes of gentrification and verticalization in cities, it is important to consider local experiences as a starting point for defending urban territory and that can help resist the effects of habitat commodification and promote a more equitable and inclusive city. In this sense, it is important to address specific case studies, analyzed from a transdisciplinary perspective with an emphasis on a sociological perspective, to understand the subjectivities of the problems themselves. To establish a clear overview, this paper focuses on a specific study area in the city of Guadalajara. This contextualization presents the problems of land-use changes that precede the processes of gentrification and verticalization, and this is where normative-based research begins.

Keywords: Regulations, Verticality, Gentrification, Land Use Change.

Introducción

La vivienda vertical ha emergido como una de las principales formas de transformación urbana en ciudades latinoamericanas como Guadalajara, en respuesta a fenómenos de expansión descontrolada, presiones del mercado inmobiliario y discursos de sustentabilidad urbana. Este modelo, que promueve la densificación a través de edificaciones en altura, se inserta en el marco de la llamada

ciudad compacta, impulsando una reconfiguración del espacio urbano que no solo modifica el paisaje, sino también las dinámicas sociales económicas y normativas (Ballén, 2017; Gómez, 2014). En Guadalajara, este proceso se manifiesta en la proliferación de desarrollos habitacionales verticales en zonas estratégicas, muchas veces desconectados de una planeación urbana integral y sujetos a intereses de mercado. Como señalan Aquino (2015) y Valenzuela (2013), la verticalización en contextos latinoamericanos suele estar acompañada por procesos de neoliberalización del suelo, que tienden a beneficiar a actores privados, perjudicando a los habitantes originales del territorio. En este sentido, la vivienda en altura no solo transforma el orden físico del territorio, sino que también genera nuevas formas de exclusión y desigualdad urbana.

Autores como Kunz y Morales (2023) advierten que el uso estratégico de las normas de zonificación y densidad ha favorecido el encarecimiento del suelo y el acceso excluyente a la vivienda, mientras que otros estudios han documentado cómo estos procesos pueden desencadenar fenómenos de gentrificación y vulnerabilidad social (Nápoles *et al*., 2022; Vargas, 2021). Además, casos como el de Ciudad de México o Bogotá ilustran cómo los megaproyectos inmobiliarios y las políticas de densificación vertical responden a dispositivos globales de urbanización que reconfiguran el territorio bajo lógicas de acumulación (Briñez, 2018; Machado y Miranda, 2004).

Frente a este panorama, es crucial repensar los marcos normativos y de gobernanza que regulan la densificación urbana. Experiencias como las documentadas por Rodríguez *et al*. (2019) sugieren la necesidad de criterios sustentables y con enfoque social para evitar que la verticalización contribuya a una mayor fragmentación territorial. Asimismo, propuestas desde la defensa del territorio urbano llaman a resistir los efectos de la mercantilización del hábitat y a promover una ciudad más equitativa e inclusiva (AJ+Español, 2020).

Para establecer un panorama claro, se hace un acercamiento a una zona de estudio específica de la ciudad de Guadalajara, donde se presenta una contextualización de la problemática de cambios de uso de suelo que anteceden a los procesos de gentrificación y verticalización y donde se da inicio a la investigación basada en la normatividad.

Apuntando hacia la normatividad urbana en Guadalajara

La ciudad de Guadalajara ha implementado un conjunto de instrumentos normativos para atender los desafíos de la redensificación urbana, con el objetivo de consolidarse como una ciudad más compacta y eficiente. Entre los principales marcos normativos se destaca la *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano* (2016),[4] la cual define la densificación como una acción urbanística orientada a incrementar el número de habitantes por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y la infraestructura disponible. A escala municipal, se han desarrollado el *Programa Municipal de Desarrollo Urbano*[5] y los *Planes Parciales de Desarrollo Urbano (2017/2018),*[6] que establecen estrategias clave como el *Desarrollo Orientado al Transporte (DOT),*[7] *el cobro de edificabilidad por incremento de potencial, la mixtura de usos de suelo, el control de la verticalidad mediante un ángulo de 56°,* y la *Transferencia de Derechos de Desarrollo para conservar zonas patrimoniales* (Águila, 2019).

Los cambios que se han producido en los instrumentos de planeación urbana a lo largo del tiempo han transformado de manera significativa la morfología de Guadalajara. En colonias como Arcos Vallarta, estos ajustes han generado fracturas en el tejido urbano. Desde sus orígenes, esta colonia fue concebida bajo principios modernos, con calles ortogonales y lotes amplios que dieron lugar a viviendas de gran dimensión destinadas a familias. Sin embargo, los planes parciales recientes han modificado este carácter residencial, al proyectar corredores urbanos con usos mixtos de comercio, servicios y vivienda vertical,

[4] https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU.pdf

[5] https://transparencia.guadalajara.gob.mx/sites/default/files/Programa-Municipal-de-Desarrollo-Urbano-2017.pdf

[6] https://transparencia.guadalajara.gob.mx/planesparciales

[7] https://oem.com.mx/eloccidental/local/anuncia-guadalajara-el-primer-dot-cerca-de-estacion-del-tren-en-mezquitan-15859556
https://www.gob.mx/conuee/articulos/sabes-que-es-el-desarrollo-orientado-al-transporte-sostenible

lo que ha impulsado una redensificación asociada al Coeficiente de Ocupación y al Coeficiente de Utilización del Suelo.

En particular, los corredores urbanos planteados en vialidades de alta jerarquía han modificado profundamente el contexto de la colonia. El tránsito de un entorno residencial tranquilo hacia un espacio de usos múltiples ha sido drástico: muchas casas se transformaron en oficinas o fueron demolidas para dar paso a torres de departamentos. Este nuevo tipo de vivienda contrasta con el modelo original: de residencias amplias habitadas por familias con fuertes lazos comunitarios se pasó a unidades de menor tamaño y altos costos, ocupadas por residentes con escasa interacción con el barrio. Esta transformación también ha obligado a los comercios tradicionales a adaptarse a las necesidades de la nueva población, respondiendo a la dinámica que los instrumentos urbanos han establecido.

Ante este escenario, resulta fundamental que la formulación de instrumentos urbanos se sustente en diagnósticos previos y detallados del territorio. La experiencia de Arcos Vallarta evidencia cómo una planeación que no considera los impactos locales puede transformar por completo una colonia. Hoy, este espacio se ha convertido en una zona financiera, dominada por bancos, oficinas, servicios y un tipo de vivienda que carece de arraigo social, lo que genera mayor flujo vehicular, presión sobre la infraestructura de agua, drenaje, energía, y el desplazamiento de los residentes originales hacia otras áreas más tranquilas.

Desde una mirada crítica y constructiva, la estrategia de redensificación muestra una notable permisividad hacia edificaciones en altura y la reestructuración de la movilidad en torno a grandes vías de comunicación. Aunque estas transformaciones favorecen mayores densidades poblacionales, se requiere una evaluación profunda de las estructuras urbanas, especialmente del sistema hidráulico, la capacidad del suelo y los procesos de seguridad en la edificación, con el fin de garantizar una habitabilidad sostenible, segura y de calidad a largo plazo.

Contextualización de la Colonia Arcos Vallarta

La Colonia Arcos Vallarta está ubicada en el municipio de Guadalajara, México; es un área residencial con destacada arquitectura, monumentos de identidad para la ciudad como *La Minerva* en la glorieta de las principales avenidas López

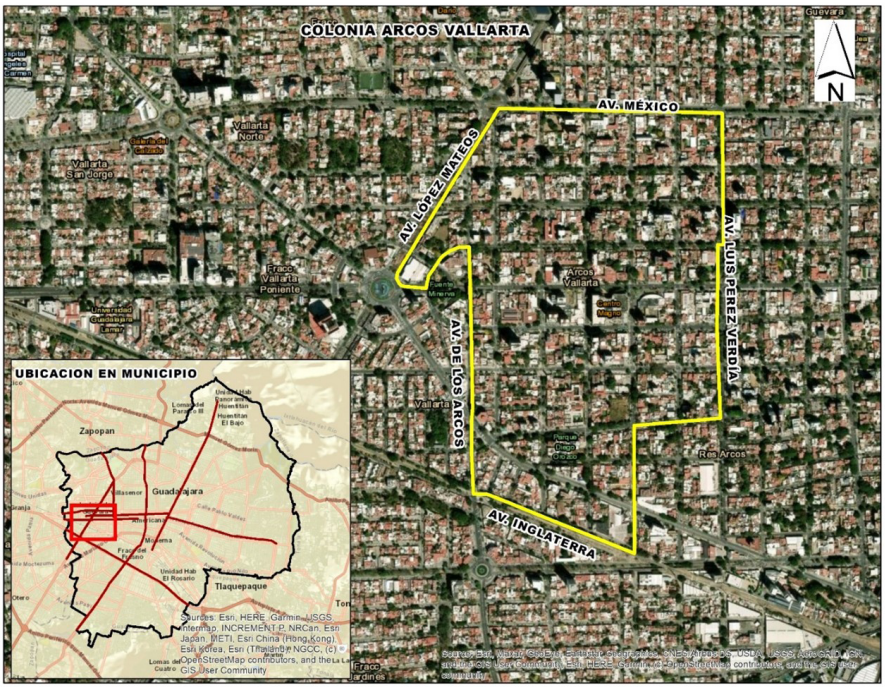
Mateos y Vallarta. Es un barrio céntrico, accesible y muy bien conectado con otros puntos importantes de la urbe metropolitana y donde se tiene un transporte colectivo funcional y de modalidad principalmente por autobuses, aunque también existen ciclovías como segunda opción de movilidad sustentable. Aquí se concentran alrededor de dos mil personas en más de setecientas viviendas, con una edad promedio no mayor de treinta años (INEGI, 2020).

La economía de la zona sobresale por establecimientos terciarios y/o profesionales. De acuerdo con un recorrido empírico, se constató que el valor promedio de las fincas o terrenos es de MXN 12,000 por metro cuadrado. En cuanto a desarrollos inmobiliarios, se aprecia una visible oferta de departamentos en venta con una variedad en precios que oscilan entre dos y ocho millones de pesos.

Arcos Vallarta es uno de los casos más notorios de densificación de la ciudad, experimentando transformaciones significativas en su entorno debido a los cambios en la normatividad urbana que han favorecido la construcción de vivienda vertical pero sin considerar el impacto social que puede tener en una zona consolidada donde la tipología predominante era vivienda horizontal, la cual ha ido cambiando a través del tiempo, y favorecido con las actualizaciones de los instrumentos de planeación urbana, siendo en este caso los *Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalajara.*

En la figura 1 se presenta una imagen de la colonia donde se puede apreciar su central ubicación en la mancha urbana, identificando no solo el lugar que ocupa dentro del municipio sino también dentro del área metropolitana, además de su delimitación por parte de principales avenidas.

Figura 1
Ubicación de la Colonia Arcos Vallarta en
el municipio de Guadalajara, Jalisco, México



Fuente: Elaboración propia con Sistemas de Información Geográfica e información del Censo de Población y Vivienda (INEGI, 2020).

Analizando un poco el proceso de esta transformación: dos eventos importantes en la actualización de los instrumentos de planeación fueron los que marcaron el cambio a la verticalización. Comienza en diciembre del año 2023, cuando el Ayuntamiento de Guadalajara aprobó el *Plan Parcial para el Subdistrito Urbano 11 Arcos Vallarta*. Ese plan estableció las bases para la zonificación y regulación del uso del suelo en la colonia, definiendo normas específicas para diferentes zonas urbanas, incluyendo áreas mixtas de intensidad media (MC-3), estas zonas permitían una combinación de usos residenciales y comerciales,

siendo la base para el desarrollo de edificaciones de mayor densidad, pero con una altura moderada (H. Ayuntamiento de Guadalajara, 2003).

Por último, en el año 2015 se llevó a cabo una actualización del *Plan Parcial de Desarrollo Urbano para el subdistrito urbano 06 Circunvalación – Vallarta*, el cual incluye áreas cercanas a la Colonia Arcos Vallarta, en esta actualización se incorporaron ajustes en la zonificación y normativas para fomentar el crecimiento vertical y el uso mixto del suelo.

En esta actualización se promovió principalmente la densificación urbana y la consolidación de corredores comerciales y de servicios, facilitando así la construcción de edificios de mayor altura al permitir, en los planes parciales de desarrollo urbano, un incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) mediante el pago de una contribución especial, aplicándose sobre la diferencia en metros cuadrados del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) básico permitido y el CUS solicitado y la mezcla de funciones residenciales y comerciales (H. Ayuntamiento de Guadalajara, 2012-2015), dando de esta manera la flexibilidad a optar por una mayor altura y favoreciendo así al ramo inmobiliario.

Gentrificación y verticalización: desplazamiento y reconfiguración social

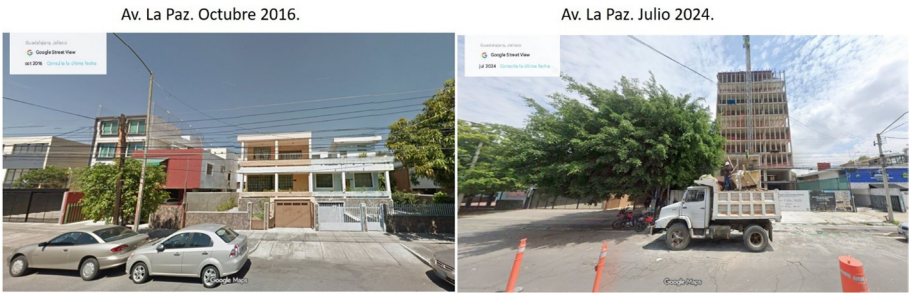
La gentrificación ha emergido como una consecuencia directa de los procesos de verticalización sin control social. En barrios como Arcos Vallarta, el aumento del valor del suelo derivado de cambios en los instrumentos de planeación, como los *Planes Parciales de Desarrollo Urbano de 2003 y 2015*, ha generado una presión inmobiliaria que ha modificado la composición social del barrio. Según Vargas Villafuerte (2021), este proceso implica no solo el desplazamiento físico de los residentes originales, sino también un despojo simbólico, al alterar los significados identitarios del espacio habitado.

Estudios locales recientes (Nápoles *et al*., 2022) han documentado la creciente vulnerabilidad de grupos sociales ante la mercantilización del hábitat urbano, donde las viviendas se transforman en productos financieros y no en bienes de uso. Este fenómeno es exacerbado por políticas públicas que, bajo la retórica de la sustentabilidad, legitiman intervenciones que favorecen a desarrolladores y excluyen a sectores medios y populares.

La normatividad urbana, lejos de mitigar estos efectos, ha operado como facilitadora del proceso gentrificador. El cobro de edificabilidad y la mezcla de

usos de suelo han favorecido la implantación de viviendas de alta gama, inaccesibles para la población original. Al respecto, Kunz y Morales (2023) señalan cómo la manipulación de las densidades urbanas en los planes de zonificación ha sido utilizada estratégicamente para elevar el valor del suelo y restringir el acceso a la vivienda.

Figura 2
Análisis cronológico de la transformación de la vivienda sobre
av. La Paz en la Colonia Arcos Vallarta entre los años 2016 y 2024



Fuente: Elaboración propia con información de la plataforma digital Google Maps.

Durante los recorridos en la zona es muy visible el cambio que se ha dado en la vivienda, pues las nuevas construcciones se caracterizan por ser edificios de altura con propuestas de departamentos disponibles mayormente para un sector juvenil. En ese sentido, se puede decir que también se está aprovechando de los nuevos usos del espacio, vinculados con nuevas alternativas laborales; hablamos de los nómadas digitales, quienes son los principales consumidores, además de un turismo mundial que disfruta del clima, la gastronomía y la particular identidad de las ciudades latinoamericanas. La centralidad que tiene la Colonia Arcos Vallarta proporciona una cercanía con diferentes sitios de interés del área metropolitana de Guadalajara, sobre todo de sus principales centros de las ciudades que la comprenden: Tlaquepaque, Tonalá y Zapopan son también atractivos para los turistas. Por su parte, el centro tapatío y otras colonias como la Americana, Lafayette y Santa Tere, por mencionar algunas,

son sitios característicos por su arquitectura patrimonial, oferta gastronómica, espacios de recreación y ocio; pero un distintivo que sobresale es la localización y conectividad hacia el interior y exterior de la propia metrópoli. Este potencial, además del esfuerzo por parte de la iniciativa privada y en alguna medida de los gobiernos, es lo que está moldeando a la ciudad para que esté no solo basada en la movilidad, sino también en nuevas viviendas, aprovechando el paisaje arquitectónico urbano e hipotéticamente la fácil inversión y permisividad para ejecutar obras de este tipo.

Verticalización: ejercicio de un modelo de ciudad excluyente

El crecimiento vertical, si bien puede representar una oportunidad para la compactación urbana y el aprovechamiento del suelo, en el caso de Guadalajara se ha configurado como un dispositivo excluyente. Como lo demuestra el caso de Arcos Vallarta, la implementación de normativas que permiten un incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), mediante el pago de contribuciones especiales, ha incentivado un modelo de desarrollo basado en la lógica del mercado (H. Ayuntamiento de Guadalajara, 2012-2015).

Autores como Aquino Illescas (2015) y Briñez Jiménez (2018) advierten que este tipo de verticalización no responde a una planeación integral, sino a un esquema neoliberal que prioriza la rentabilidad sobre el derecho al territorio. En consecuencia, se consolidan enclaves residenciales en altura que no dialogan ni con la morfología ni con el tejido social preexistente.

La figura 3 presenta un comparativo del cambio de propuesta de vivienda tradicional a una vertical en un lapso de tiempo de quince años. Si bien las imágenes no especifican la tipología de vivienda, sí es un ejercicio del cambio en el contexto actual de la zona, donde se presenta un incremento elevado de nuevos edificios de altura que modifican la estructura urbana y el paisaje arquitectónico. En relación, es indispensable clarificar sobre los métodos de construcción, la capacidad del suelo, de drenaje, el sistema de agua potable, la cantidad de vehículos, la propuesta de movilidad y otras particularidades que permiten medir los riesgos y tomar decisiones basadas en la sostenibilidad de la ciudad.

Figura 3

Análisis cronológico de la transformación del contexto urbano con la vivienda vertical sobre la calle López Cotilla en la Colonia Arcos Vallarta entre los años 2009, 2016 y 2024



Fuente: Elaboración propia con información de la plataforma digital Google Maps.

Además, el modelo de vivienda vertical ha generado nuevos conflictos en torno al acceso a servicios, movilidad, infraestructura y gobernanza del espacio urbano. La transformación de zonas habitacionales horizontales en corredores de alta densidad ha superado muchas veces la capacidad de soporte de los servicios existentes, sin una planificación compensatoria adecuada.

Frente a esta situación, Rodríguez *et al*. (2019) proponen la necesidad de construir modelos normativos de densificación con enfoque social, que consideren las condiciones del entorno y la participación de los habitantes en la toma de decisiones urbanas.

Análisis sobre la exposición de la ciudad ante la gentrificación y verticalización

La movilización de personas en los últimos años ha tenido un elevado incremento debido a transformaciones socioterritoriales en todo el mundo, específicamente en ciudades con problemas severos de seguridad en el contexto urbano. Las ciudades latinoamericanas han presentado una importante expansión ocasionada por la falta de planeación y políticas económicas integradoras tanto en contextos urbanos como rurales, lo que ha contribuido no solo a la congestión de las grandes urbes sino también a la falta de desarrollo de sociedades, caracterizadas cada vez más por la pobreza (Díaz, 2017). En ese sentido, las limitantes van desde la alimentación, la salud, el empleo, hasta la vivienda, por lo que es importante profundizar en los estudios sociourbanos, tomando en cuenta la articulación de los aspectos mencionados, como las grandes carencias y, por tanto, la urgencia de los estudios actuales, buscando garantizar comunidades sostenibles; es decir, sociedades más saludables.

Una de las características físicas de la gentrificación es que donde ocurre empieza a ponerse "*bonito*" con intervenciones en infraestructura y equipamiento urbano; se invierte en alumbrado público, en mejoramiento de calles, banquetas, espacios públicos, redes de transporte e incluso rescate de edificios históricos con belleza arquitectónica patrimonial. Pero lo que ocurre verdaderamente es que comienza la oferta y demanda del suelo a precios muy altos, y donde los habitantes locales terminan por salir del lugar, porque además todo comienza a encarecerse, principalmente los servicios de agua, luz y predial. Es ahí donde también la identidad cultural se ve en riesgo por la expulsión de las personas originarias que fincaron pertenencia, cohesión social y, al mismo tiempo, seguridad en el espacio habitable (Casgrain y Janoschka, 2014).

La ciudad se está redensificando. En América Latina hay una tendencia a aumentar la población en las grandes ciudades (CEPAL, 2016). Las poblaciones rurales están quedando vacías y eso genera también más problemas, pero lo que más se observa es una incapacidad de planear una ciudad para todos. Precisamente, lo que se presenta es una ciudad clasista, donde la vivienda vertical que se está edificando no es para los sectores de la población más vulnerables, o ni siquiera para los que trabajan en grandes centros comerciales o complejos

habitacionales. Realmente, es necesario ordenar el territorio, pero ordenarlo para todos, y no seguir segregando la ciudad (Blas, 2015).

Existe una marca ciudad que ya es conocida por la cultura y el paisaje urbano arquitectónico, por ejemplo: la colonia Lafayette, se ha estado explorando y se ha descubierto que desafortunadamente también se está deteriorando; no obstante, prevalecen elementos de identidad colectiva y de paisaje natural. Elementos naturales como la barranca de Huentitán y el lago de Chapala son recursos naturales que se deben tomar en cuenta para la planeación y el desarrollo de Guadalajara, pero para que todas las personas tengan acceso. La tarea obligada es la pugna por la ciudad incluyente, y para más datos al respecto, es importante caminar entonces en el interior de la ciudad, ver el clasicismo que hay en las colonias; además, la periferia está muy marcada, y la vivienda vertical que se está ofertando no es para los sectores de población más vulnerable, ni siquiera para los trabajadores. No es una política social, no tiene nada de impacto social, son rentas impagables, ya ni hablar de cómo adquirir una vivienda. Es importante caminar la ciudad y hablar con la gente porque nos estamos perdiendo; hubo un momento en que la ciudad se planeó de manera horizontal y lamentablemente se empezó a construir demasiado en reservas urbanas y naturales. Entonces la ciudad se volvió una gran mancha urbana desordenada, y la oferta de vivienda hacia las afueras de la ciudad también se incrementó, logrando expulsar a gran cantidad de poblaciones originarias de colonias y barrios tradicionales del centro de la ciudad.

Habitantes de colonias populares fueron engañados al ofrecerles vivienda asequible en zonas de la periferia, y cuando la gente se fue del centro se encontró en un panorama desconectado, desarticulado, sin empleo. sin transporte público, sin las vialidades necesarias para conectarse, sin seguridad; es decir, grandes problemas de habitabilidad. Trayectos de por lo menos una hora y media a dos horas para llegar a trabajar. Ese capítulo ya lo vivió la ciudad en los últimos 20 años, pero lo que se está viendo ahora es el regreso de las personas al interior de la ciudad, abandonando muchas de las viviendas anteriormente adquiridas en la periferia; pues nunca se mejoraron los servicios públicos necesarios para la digna habitabilidad, ni mucho menos la conectividad y la seguridad. Está regresando la gente, al mismo tiempo que surge la vivienda vertical a sobre-

precio tanto en la renta como en la venta. Todas estas personas que trabajan en grandes centros comerciales y en zonas residenciales de vulnerables estratos económicos, necesitan una alternativa de vivienda, asequible y de buena ubicación, y así se eviten otros gastos excesivos y mal planeados en transporte y espacios públicos. En la localidad de Guadalajara únicamente se aprecian pocos esfuerzos, insuficientes para que realmente exista una conectividad, evitando la segregación social y espacial y los continuos desplazamientos de la población originaria de barrios centrales sin que se dé la sustitución de esa población por otra con mayor poder adquisitivo.

Conclusiones

El análisis de la vivienda vertical en Guadalajara, particularmente en la Colonia Arcos Vallarta, revela cómo los procesos de densificación urbana impulsados por la normatividad vigente han favorecido a intereses económicos por encima del tejido social existente. Esta transformación no solo ha reconfigurado el paisaje urbano, sino que también ha intensificado procesos de gentrificación, exclusión y segmentación del territorio. El uso estratégico de instrumentos normativos como los *Planes Parciales de Desarrollo Urbano* y los mecanismos de edificabilidad han contribuido a una verticalización que desarticula las formas tradicionales de habitar y debilita el sentido de comunidad.

En este contexto, se vuelve imperativo cuestionar el modelo de ciudad compacta desde una perspectiva crítica que incorpore criterios de justicia socio-espacial, participación ciudadana y sostenibilidad inclusiva. La verticalización no debe ser una vía para profundizar la desigualdad urbana, sino una oportunidad para generar ciudades equitativas, integradas y habitables para todos. Por ello, resulta urgente transitar hacia una planificación urbana que priorice el bienestar colectivo, regule eficazmente el mercado inmobiliario y reconozca el derecho a permanecer en el territorio como parte fundamental del derecho a la ciudad. Es imprescindible continuar investigando este y otros casos de gentrificación y verticalización para hacer visibles los aspectos teóricos y empíricos que van desde la normativa hasta elementos técnicos que dicen mucho sobre la edificación de las ciudades.

Bibliografía

AJ+Español (12 de agosto de 2020). *Facebook*. https://www.facebook.com/watch/?v=318839145981060

Aquino Illescas, V. H. (2015). La verticalización del espacio urbano en la ciudad de México. Transformación del paisaje y reestructuración social en la era neoliberal. En L. Estrada Quiroz, *Problemas teórico-metodológicos en la investigación. Tesis doctorales en ciencias sociales* (pp. 81-89). Puebla, México: Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.

Ballén Zamora, S. A. (2017). Vivienda y ciudad compacta. Conceptos y debates sobre ecourbanismo en España. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 10*(19), 68-85.

Briñez Jiménez, A. P. (2018). *La verticalización de la vivienda urbana: la configuración del orden socio-espacial de Bogotá a partir de la introducción de la vivienda en altura*. Bogotá, Colombia: Universidad Nacional de Colombia.

Censo de Población y Vivienda. INEGI (2010). https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2010/

———— (2020). https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/

Gómez Torres Neri, K. d. (2014). Re-densificación con base a la vivienda vertical: una apuesta por la calidad de vida. *Revista Legado de Arquitectura y Diseño*, (16), 81-93.

H. Ayuntamiento de Guadalajara (2003). Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 11 "Arcos Vallarta", Distrito Urbano Zona 2 "Minerva". Guadalajara: Municipio de Guadalajara.

———— (2012-2015). Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito Urbano 06 "Circunvalación-Vallarta", Distrito Urbano Zona 2 "Minerva". Municipio de Guadalajara.

Kunz Bolaños, I., y Morales Maldonado, G. (2023). Encarecimiento de la vivienda y exclusión por el uso de densidades en la zonificación. *Estudios Demográficos y Urbanos, 38*(3), 797-827. https://doi.org/https://doi.org/10.24201/edu.v38i3.2149

Machado, J. R., y Miranda Mendes, C. (mayo de 2004). La verticalización como resultado material de incorporación inmobiliaria en Maringá-Paraná. *Urbano*, 57-67.

Nápoles Franco, D., Escamilla Galindo, L. O., y Díaz Núñez, V. L. (octubre de 2022). La vulnerabilidad urbana en Latinoamérica. (M. González Márquez, entrevistador). Guadalajara, Jalisco, México. Recuperado el 15 de abril de 2023, de http://www.gaceta.udg.mx/la-vulnerabilidad-urbana-en-latinoamerica/#

Rodríguez Sosa, M., Sánchez Flores, E., y García Moreno, G. (2019). Vivienda vertical social en la frontera norte de México: criterios para una densificación sustentable. *INVI*, *34*(95), 137-194.

Valenzuela, A. (2013). Dispositivos de la globalización: la construcción de grandes proyectos urbanos en Ciudad de México. *EURE*, 101-118. https://doi.org/https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612013000100004

Vargas Villafuerte, J. M. (2021). *Gentrificación e inseguridad ciudadana en el Centro Histórico del Callao. Análisis semiótico de las prácticas y sentidos en torno a Monumental Callao*. Universidad de Lima.

Procesos de gentrificación y verticalización de la ciudad. Políticas de planeación, marco legal y vivienda
se terminó de editar en diciembre de 2025
en los talleres de Ediciones de la Noche
Francisco I. Madero #687, Zona Centro
Guadalajara, Jalisco.

www.edicionesdelanoche.com

Diagramación: María Torres *Corrección:* Rafael Zacarías

Desde hace varias décadas, podemos con certeza decir que el futuro del mundo es urbano. En esta lógica, las ciudades se han consolidado como escenarios en constante conflicto, cuyas dinámicas cada vez más antagónicas, dejan en evidencia las tensiones que existen entre el derecho a habitar, la lógica del capital y la armonía con el medio ambiente. Por esto; el presente libro cuestiona profundamente el modelo de urbanización hegemónico en América Latina, especialmente en México. Si bien la ciudad compacta y la vivienda vertical son presentadas como soluciones sostenibles, los estudios muestran que estas estrategias están siendo cooptadas por la lógica del capital, reproduciendo desigualdad, exclusión y fragmentación. De la misma manera, se propone como horizonte alternativo una planeación democrática, normativa, contextual y con justicia espacial, donde el derecho a la ciudad y a la vivienda digna sean el centro de las políticas y no su efecto colateral.

CUCSH
CENTRO UNIVERSITARIO DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES

Humanidades

ISBN 978-607-581-870-2
9 786075 818702