

Sabatini, F. & Valadez, L. 2017. Conflictos locales en ciudad de México: ¿gentrificación o capitalismo inmobiliario? En Bournazou, E. (Coord.), Gentrificación; miradas desde la academia y la ciudadanía. Capítulo 10. México: UNAM

CONFLICTOS LOCALES EN CIUDAD DE MÉXICO: ¿GENTRIFICACION O CAPITALISMO INMOBILIARIO?¹

Francisco Sabatini y Luis Valadez

Resumen

Se han hecho habituales en distintos barrios de la Ciudad de México conflictos que surgen por proyectos inmobiliarios; y, asimismo, publicaciones que los interpretan como disputas clasistas derivadas de procesos de “gentrificación”. La invasión de barrios populares por hogares más afluentes de la mano de promotores inmobiliarios que capitalizan la “brecha de renta” con sus proyectos, produciría tanto esos conflictos como el desplazamiento de los residentes originales.

Lo que la revisión de casos muestra, sin embargo, es que los conflictos, antes que interclasistas, son conflictos ambientales de amplio espectro, esto es, disputas que cubren desde cuestiones propiamente ambientales a otras relativas a la justicia distributiva y al patrimonio económico y cultural de los residentes. Mientras que la tensión entre residentes antiguos y nuevos de distinto nivel socioeconómico tiene escasa importancia, los conflictos locales más evolucionados enfrentan, más bien, a vecinos y promotores en torno a la apropiación de la renta del suelo. De tal forma, los conflictos tienen un contenido clasista que habría que atribuir al capitalismo inmobiliario antes que a una de sus modalidades, la gentrificación.

El problema

Proliferan los conflictos locales en barrios donde se anuncian o ejecutan inversiones de empresas de promoción inmobiliaria; así, también, en aquellos incluidos en “polígonos de actuación” o zonas de desarrollo definidas por las autoridades municipales con el preciso objetivo de estimular la llegada de dichas inversiones.

A nivel académico y político esta retahíla de conflictos locales ha dado lugar a estudios y denuncias sobre la gentrificación en las ciudades de América Latina. El innegable contenido clasista del fenómeno de la gentrificación –los más afluentes colonizan barrios populares– parece potenciarse por la contundencia de las desigualdades en nuestras ciudades, lo que ayudaría a explicar la preocupación de los investigadores locales por la gentrificación y sus efectos de desplazamiento.

El concepto de gentrificación es polisémico y hasta ambiguo. Lo acuñó Ruth Glass² para designar la colonización de barrios céntricos londinenses venidos a menos por personas de grupos medios o altos en proceso de retorno a la ciudad interior. El rescate de viejas construcciones nobles iba de la mano con el desalojo de los moradores pobres de los cuartos en que aquéllas habían sido divididas. El ejército de los “gentrificadores” iría sumando artistas y profesionales atraídos por la centralidad y el “caos en movimiento” que solo la ciudad interior parecía brindar –la expresión con que Berman caracterizó la ciudad del capitalismo decimonónico–³ y, luego, los *hipsters*, ciclistas y gays de la hora actual.

La gentrificación ha pasado de ser una colonización por goteo a una modalidad de negocio inmobiliario de creciente importancia. En las ciudades de América Latina, por sus mismas desigualdades, la “brecha de renta”, motor económico de la gentrificación,⁴ es portentosa, y lo está siendo especialmente en la periferia. Hemos destacado antes que los promotores compran suelo a precio obrero y lo revenden a precios ajustados a la capacidad de pago de hogares mucho más adinerados de clase media o alta. La periferia

Sabatini, F. & Valadez, L. 2017. Conflictos locales en ciudad de México: ¿gentrificación o capitalismo inmobiliario? En Bournazou, E. (Coord.), Gentrificación; miradas desde la academia y la ciudadanía. Capítulo 10. México: UNAM

urbana popular de América Latina es un verdadero botín económico para el capital inmobiliario.

Estudios en diversos países, incluidos nuestros estudios sobre Ciudad de México y Santiago de Chile, muestran que el desplazamiento no es un resultado seguro de los procesos de gentrificación –sobre lo que volveremos en la siguiente sección. Por otra parte, hay numerosos proyectos inmobiliarios que provocan resistencia entre los residentes de los barrios afectados, pero no son proyectos gentrificadores. Los compradores de las nuevas viviendas no son de mayores ingresos que los residentes originales del área. ¿Cuál es, entonces, la relación de estos conflictos locales con la gentrificación, con esta modalidad de desarrollo urbano que cobra más y más importancia en nuestras ciudades?

Nos remitiremos a conflictos que hemos encontrado en barrios sobrellevando procesos de gentrificación –barrios cubiertos en nuestros estudios ya citados sobre gentrificación (PAPIIT y FONDECYT). Parecía casi seguro atribuir esos conflictos a la gentrificación. Sin embargo, como veremos, la coincidencia entre dos fenómenos (gentrificación y conflictos) no es prueba de que exista una relación causal entre ellos.

Hallazgos y discusión

Ordenaremos nuestros hallazgos en dos planos de análisis. Por una parte, los resultados de las encuestas estadísticamente representativas sobre gentrificación hechas en Ciudad de México y Santiago de Chile, que indagan sobre la conflictividad social que acarrea la gentrificación entre antiguos y nuevos vecinos. Por otra parte, con base en entrevistas a dirigentes y residentes de colonias bajo gentrificación, caracterizaremos los conflictos que acontecen en dichos barrios como “conflictos ambientales locales” o como “conflictos de proximidad” en donde intervienen otros actores, además de los vecinos, antiguos o nuevos, como son los promotores inmobiliarios y las instituciones del Estado que se encargan de regular el desarrollo urbano.

1. Sobre la conflictividad social entre antiguos y nuevos vecinos

De acuerdo a Neil Smith, la gentrificación en la “ciudad revanchista” ha ocasionado el enfrentamiento entre grupos sociales, llegando incluso a la violencia, como en el caso de Londres y algunas ciudades de Estados Unidos⁵. Esto es así, explica el autor, porque las oleadas de gentrificación han transformado la geografía social generando una nueva frontera urbana, caracterizada por la violencia. Resulta importante, entonces, indagar cómo se ha desarrollado el proceso en ciudades latinoamericanas, con particularidades que las diferencian de las ciudades del capitalismo central.⁶ La gentrificación enfrenta a personas de diferente condición social, de orígenes y perfiles culturales distintos; es decir, pone frente a frente a personas de diferente clase social, que tienen más posibilidades de conflicto por estar compartiendo un mismo espacio⁷.

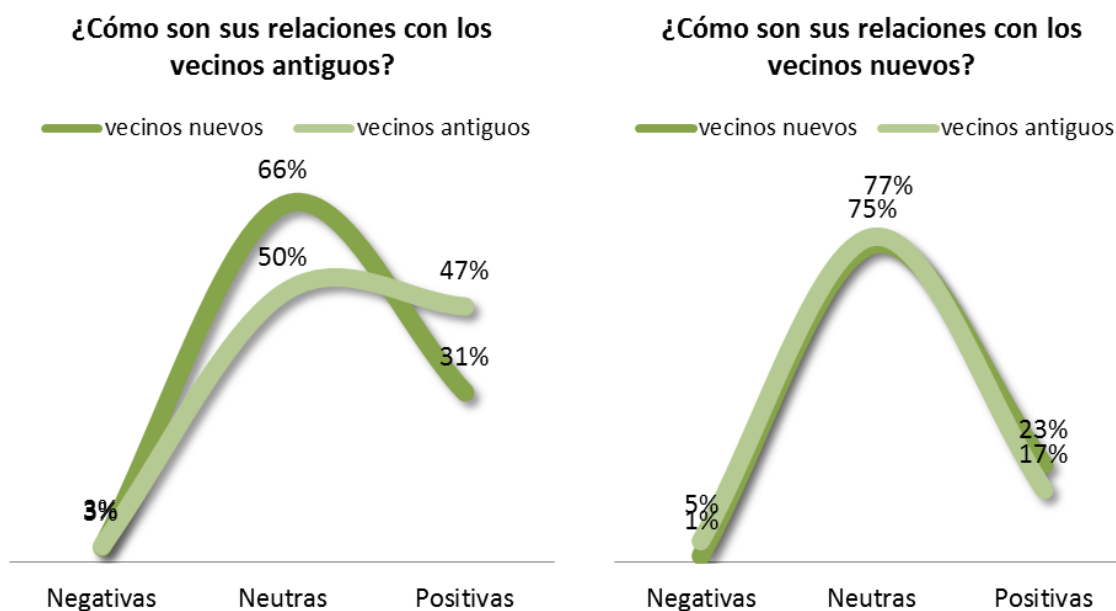
También cabe tener en cuenta que el espacio social “gentrificado” incluye el espacio percibido⁸, es decir, las formas en que los habitantes observan e interpretan las transformaciones de su barrio y sus relaciones cotidianas. Nos interesa conocer: (a) la **percepción de conflictividad** entre nuevos y antiguos vecinos; (b) la **valoración de la diversidad**, es decir, cómo es evaluada la presencia del “otro” social; y (c) la **percepción de las afectaciones** que les acarrea la gentrificación en sus barrios.

Sabatini, F. & Valadez, L. 2017. Conflictos locales en ciudad de México: ¿gentrificación o capitalismo inmobiliario? En Bournazou, E. (Coord.), Gentrificación; miradas desde la academia y la ciudadanía. Capítulo 10. México: UNAM

a) Ausencia de conflictividad vecinal: entre la indiferencia y la deseabilidad

Un primer hallazgo de las investigaciones es la ausencia de conflictividad significativa entre los nuevos residentes gentrificadores y los vecinos antiguos gentrificados en ambas encuestas. En el caso de Ciudad de México, cuando se les preguntó a los antiguos residentes cómo definirían sus relaciones con los nuevos vecinos, la mayor parte de ellos las calificó como “indiferentes” y “respetuosas” (figura 1). Por otra parte, los nuevos vecinos opinaron lo mismo respecto a los antiguos. Donde observamos una diferencia es en la mejor evaluación de las relaciones al interior del grupo de los vecinos antiguos, pues entre éstos las relaciones suelen ser solidarias y cordiales. Lo que mejor define las relaciones entre gentrificados y gentrificadores en la Ciudad de México, de acuerdo a esta encuesta, es una actitud guiada por la indiferencia y el respeto.

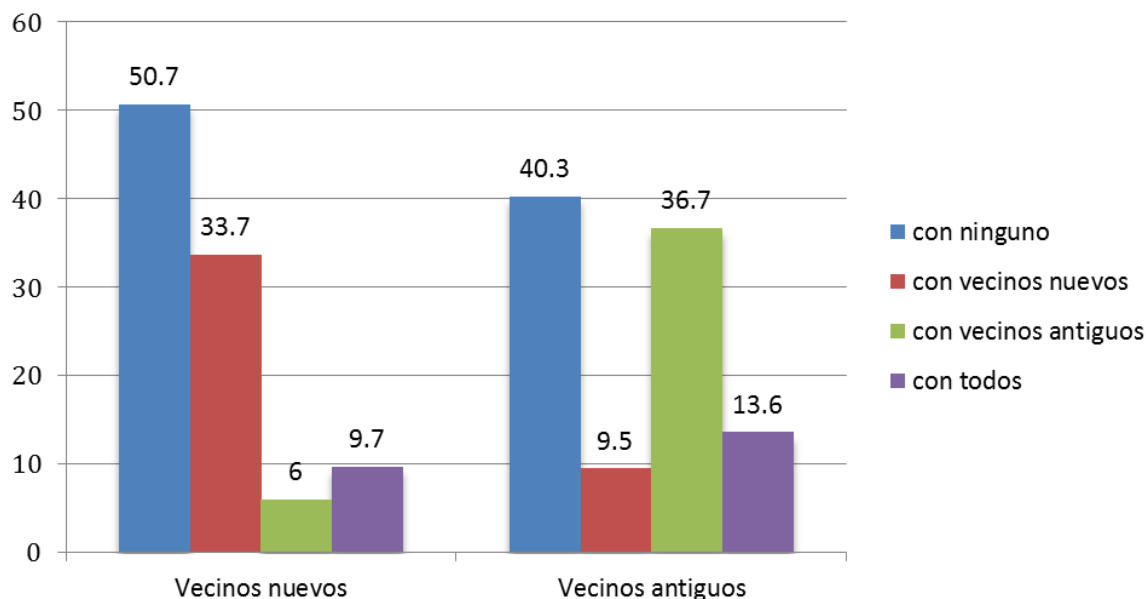
Figura 1. Valoración de las relaciones entre vecinos antiguos y nuevos. (Ciudad de México)



Fuente: Informe PAPIIT IN403314. Notas: Se considera «vecinos nuevos» a quienes llevan viviendo 10 años o menos en la colonia; y «vecinos antiguos» a quienes llevan viviendo más de 10 años en la colonia. La categoría «Negativas» agrupa «Violentas/agresivas» y «Conflictivas»; «Neutras» agrupa a «Indiferentes» y «Respetuosas»; y «Positivas» agrupa «Solidarias» y «Cordiales». Solo se permitió una opción como respuesta.

Sabatini, F. & Valadez, L. 2017. Conflictos locales en ciudad de México: ¿gentrificación o capitalismo inmobiliario? En Bournazou, E. (Coord.), Gentrificación; miradas desde la academia y la ciudadanía. Capítulo 10. México: UNAM

Figura 2. Índice de conflictividad entre vecinos de acuerdo con el tipo de residente (Santiago de Chile)



Índice elaborado a partir de las preguntas de la encuesta del proyecto FONDECYT #1130488 que indagan sobre problemas de convivencia entre vecinos y acerca de si esos problemas han sido con residentes antiguos o nuevos

En el caso de Santiago de Chile, observamos que de acuerdo al índice de conflictividad entre gentrificados y gentrificadores, el antagonismo se presenta mayormente entre los mismos vecinos nuevos y entre los vecinos antiguos. Es decir, la mayor conflictividad es intra grupal, aunque predomina la valoración “con ninguno” en ambos grupos (figura 2).

A diferencia de la encuesta en Ciudad de México (figura 1), que indaga sobre valoraciones, la de Santiago de Chile se centró en los comportamientos, es decir, en la percepción sobre hechos objetivos. Mientras esta última muestra que los conflictos son al interior de los grupos y no entre gentrificadores y gentrificados, la de Ciudad de México muestra que las relaciones intra grupales, especialmente entre vecinos antiguos, como asimismo las relaciones entre gentrificadores y gentrificados son valoradas más positiva que negativamente.

La ausencia de conflictos entre vecinos antiguos y nuevos nos podría indicar, también, que hay una falta de relaciones significativas entre esas personas. Por lo demás, debemos considerar que el conflicto es estructurador del orden social. Al no haber una zona de contacto, un espacio público de encuentro con el otro, la ausencia de conflictos no es algo propiamente positivo pues podría indicar un mayor alejamiento social, a pesar de compartir el mismo vecindario. Como sea, no parece extraño el resultado arrojado por las encuestas si consideramos, como Simmel⁹, que la indiferencia es una actitud que asegura la viabilidad urbana ante la cantidad de estímulos que la gran ciudad ofrece.

También podría discutirse hasta qué punto los resultados obtenidos en ambas encuestas adolecen del sesgo de “deseabilidad”. En Ciudad de México, los entrevistados, independientemente de si son vecinos antiguos o nuevos, califican sus relaciones principalmente como respetuosas o indiferentes. De igual forma, la mayoría de los encuestados de Santiago declaran no tener conflictos con ninguna persona. Así, la respuesta socialmente deseable sería presentarse ante el estudio como una persona no

Sabatini, F. & Valadez, L. 2017. Conflictos locales en ciudad de México: ¿gentrificación o capitalismo inmobiliario? En Bournazou, E. (Coord.), Gentrificación; miradas desde la academia y la ciudadanía. Capítulo 10. México: UNAM

conflictiva y respetuosa de los demás. Sin embargo, como señalan Domínguez *et al.*¹⁰, encontrar “deseabilidad” no es un error o una distorsión de los instrumentos de medición, sino también un hallazgo e indica conductas y actitudes que deben ser valoradas por los investigadores. La deseabilidad social estaría relacionada con aquellas actitudes que “predisponen al individuo a seguir las normas sociales en búsqueda de relaciones sociales armoniosas (promoviendo) alta autoestima y un sentido de competencia”¹¹.

b) La diversidad, valorada social y funcionalmente

En ambos estudios resalta la alta valoración que hacen los entrevistados de la diversidad social del espacio urbano, tanto en general como referida a los barrios que ellos mismos habitan (figuras 3 y 4).

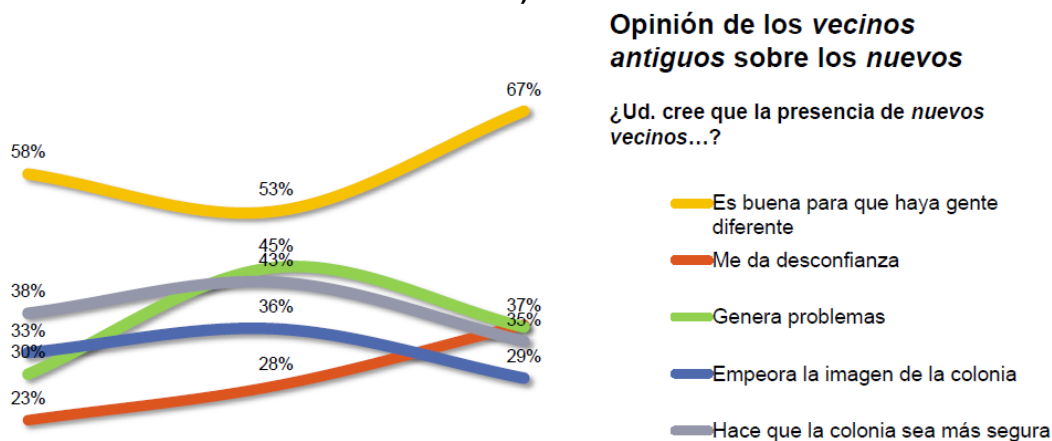
Las personas con más antigüedad en los barrios creen, mayoritariamente, que es buena la llegada de nuevos vecinos “para que haya gente diferente” (entre 58 a 67 por ciento de los entrevistados opinaron así). También hay que destacar que, en el caso de Ciudad de México, a medida que aumenta la intensidad de los procesos de gentrificación, aumenta la desconfianza de los antiguos residentes respecto de los nuevos (de 23 por ciento en situación de “gentrificación ligera” del área, a 37 por ciento en situación de “gentrificación severa”). Asimismo, se intensifica la valoración de la diversidad.

Las ciudades latinoamericanas se caracterizan por ser menos segregadas que las norteamericanas, aunque más desiguales. Particularmente en los barrios populares más antiguos y especialmente en los que no han sido generados por programas de “vivienda social”, la diversidad social de los habitantes es una realidad. Esta diversidad se observa no solamente en el ámbito residencial, sino que también en lo funcional; en la presencia extendida del comercio y los servicios. Como señala Milton Santos¹², la urbanización popular es la que, por su heterogeneidad, conforma la mayor fuerza de transformación urbana en las ciudades latinoamericanas. En este contexto, resulta comprensible que exista una alta valoración de la heterogeneidad en los barrios estudiados.

En esta cuestión se separa claramente la gentrificación norteamericana, incluso la europea, de la que acontece en los barrios populares latinoamericanos. En éstos la diversidad social es un valor pero, también, una ventaja, como cuando los nuevos vecinos mencionan como una ventaja la presencia de los vecinos antiguos pues “hace que la colonia sea más segura”.

Sabatini, F. & Valadez, L. 2017. Conflictos locales en ciudad de México: ¿gentrificación o capitalismo inmobiliario? En Bournazou, E. (Coord.), Gentrificación; miradas desde la academia y la ciudadanía. Capítulo 10. México: UNAM

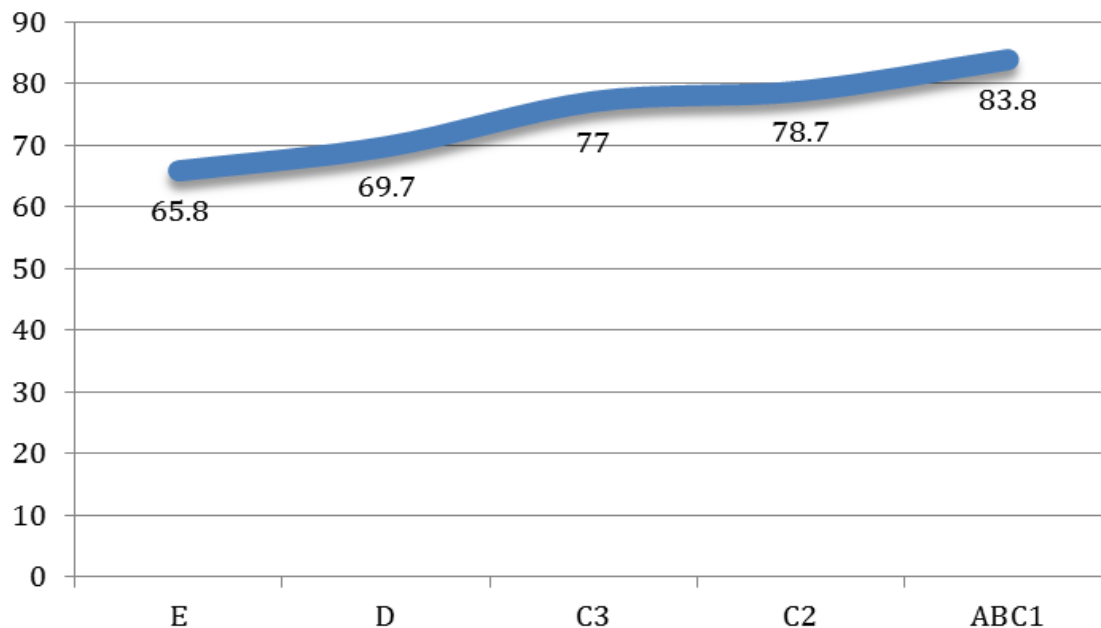
Figura 3. Valoración que los vecinos antiguos tienen sobre los nuevos (Ciudad de México)



Ligero	Medio	Severo
ITSE		

Fuente: Informe PAPIIT IN403314. Nota: Ligero, medio y severo son los grados de gentrificación de acuerdo al ITSE¹³. Se considera «vecinos nuevos» a quienes llevan viviendo 10 años o menos en la colonia; y «vecinos antiguos» a quienes llevan viviendo más de 10 años en la colonia

Figura 4. Disposición a la llegada de vecinos de clase más alta (Santiago de Chile)
¿Cuán dispuesto(a) está usted a experimentar las siguientes situaciones...? Que a mi barrio vengan a vivir personas de una clase social más alta que la mía



Fuente: Proyecto FONDECYT #1130488

Sabatini, F. & Valadez, L. 2017. Conflictos locales en ciudad de México: ¿gentrificación o capitalismo inmobiliario? En Bournazou, E. (Coord.), Gentrificación; miradas desde la academia y la ciudadanía. Capítulo 10. México: UNAM

En el caso de Santiago de Chile, se les preguntó a los habitantes sobre su disposición a que llegasen a vivir a su barrio personas de más alta condición socioeconómica. Observamos que, al igual que en el caso de la Ciudad de México, la diversidad socioeconómica “es vista como un valor, en la medida en que acceder a nuevas realidades y formas de vida enriquece la vida urbana”¹⁴. Sin embargo también observamos que los estratos socioeconómicos más bajos tienen menor disposición a la llegada de vecinos de clases altas (figura 4).

c) Percepción de los perjuicios que la gentrificación trae a la vida del barrio

Los resultados de la investigación empírica realizada en Santiago de Chile y Ciudad de México muestra que para los vecinos antiguos, la presencia de nuevos vecinos gentrificadores les ocasiona diversas molestias y afectaciones, como son la disminución en la presión del agua; las afectaciones relativas a la construcción de los edificios (que van desde cuarteaduras hasta daños estructurales), fugas de agua y alcantarillado insuficiente; disminución de la luz solar en viviendas aledañas a los edificios y mayor congestión automotriz. Estas y otras afectaciones se recrudecen a medida que avanza la gentrificación (figura 5)

Figura 5. Afectaciones de la gentrificación en servicios urbanos (Ciudad de México)



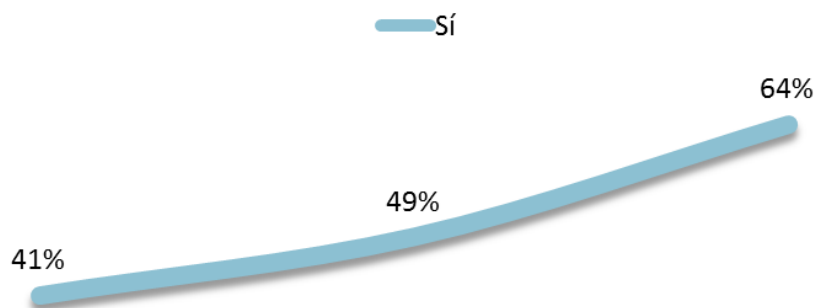
Fuente: Informe PAPIIT IN403314. Nota: Ligero, medio y severo son los grados de gentrificación de acuerdo al ITSE¹⁵

Otro factor, esencial para el desarrollo del proceso de gentrificación, es el encarecimiento de la vida del barrio. La investigación evidencia que el encarecimiento se acentúa conforme el proceso de gentrificación avanza (figura 6)

Sabatini, F. & Valadez, L. 2017. Conflictos locales en ciudad de México: ¿gentrificación o capitalismo inmobiliario? En Bournazou, E. (Coord.), Gentrificación; miradas desde la academia y la ciudadanía. Capítulo 10. México: UNAM

Figura 6. Percepción de encarecimiento de la vida en el barrio (Ciudad de México)

¿Ud. cree que la presencia de nuevos vecinos hace que sea más caro vivir aquí?



Ligero	Medio	Severo
ITSE		

Fuente: Informe PAPIIT IN403314. Nota: Ligero, medio y severo son los grados de gentrificación de acuerdo al ITSE¹⁶

2. Conflictos locales: ¿por la gentrificación o por la densificación?

A pesar de que, como hemos visto, los conflictos inter grupales entre gentrificadores y gentificados tienen poca importancia en los barrios que se están gentrificando, la investigación urbana en curso muestra una creciente ocurrencia de conflictos entre grupos de vecinos y actores externos al barrio, en particular desarrolladores inmobiliarios y autoridades locales.

Para profundizar sobre la naturaleza de estas disputas, analizamos las entrevistas a profundidad realizadas en los barrios bajo gentrificación estudiados en Ciudad de México en el marco del proyecto FONDECYT (las entrevistas a profundidad de los casos de Santiago aún están siendo transcritos). Los casos cubiertos en México, son los que lista la Figura 7.

Sabatini, F. & Valadez, L. 2017. Conflictos locales en ciudad de México: ¿gentrificación o capitalismo inmobiliario? En Bournazou, E. (Coord.), Gentrificación; miradas desde la academia y la ciudadanía. Capítulo 10. México: UNAM

Figura 7. Casos cubiertos en Ciudad de México

Colonia(s)	Delegación	Origen del conflicto
Del Gas, Ampliación del Gas	Azcapotzalco	Construcción del desarrollo inmobiliario Tres Lagos
Arenal	Azcapotzalco	Conjunto de departamentos Oasis
Los Reyes (pueblo)	Coyoacán	Proyecto de vivienda social desarrollado por INVI en el centro del pueblo de Los Reyes
Xoco (pueblo)	Benito Juárez	Proyecto de mega torre de departamentos (60 niveles) conocido como Torre Mitikah

a) Origen de los conflictos

El más reciente boom inmobiliario en la capital de México, principalmente en la modalidad de gentrificación de lugares peri centrales o periféricos de la ciudad, ha puesto de relieve el auge de numerosos movimientos vecinales que se oponen a estos proyectos. Algunas de las razones que se argumentan para la oposición son que los proyectos en cuestión han deteriorado, de diferentes formas, la vida de los barrios.

Así, resalta en el análisis la diversidad de externalidades que objetan los vecinos. Perciben los nuevos proyectos como una amenaza a su habitabilidad y un trastrocamiento de su vida cotidiana. Es lo que sucede en la colonia El arenal:

... falta un poco más el agua, pues por lo mismo de los edificios que se están construyendo, pues, mucha gente, muchos carros, y a falta de estacionamiento ya no cabemos en la calle... (Entrevista a vecino de la colonia El arenal)

Además de considerar los nuevos desarrollos inmobiliarios como una amenaza, los vecinos entrevistados manifiestan sentirse ignorados por las autoridades responsables del desarrollo urbano y los servicios en las colonias; no son considerados como una voz válida e importante en el desarrollo urbano de sus propios lugares, aun cuando en la mayoría de las colonias populares ahora en gentrificación fueron los propios vecinos quienes colaboraron para construir equipamiento y espacios públicos.

(...) y le dije: “no, calmado cabrón, a mí no me vas a venir a echar por esta bola de jijos¹⁷ que llegan”... nosotros aquí somos originarios de aquí, mi esposo aquí nació, su familia de mi esposo, mi esposo, mi suegro, él fue el que planeó, él fue líder igual que yo, fue presidente de colonia junto con otros líderes viejos de la colonia, son los que hicieron las lecherías, las escuelas, la vocacional, los mercados, ellos fueron los que diseñaron todo esto porque antes estos eran campos de la cervecería...” (Entrevista a vecina de la colonia Ampliación del Gas)

Así, los vecinos organizados coinciden en que no fueron consultados acerca del desarrollo de sus colonias, lo que hace pensar que esta es una condición transversal del boom inmobiliario actual. En el caso de los pueblos urbanos como el pueblo de Los Reyes, los vecinos reclaman el derecho a ser consultados, en el marco del convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo¹⁸:

(...) nuestra molestia es que se está construyendo en una zona que es patrimonial, que está catalogado por el INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) con alto potencial de vestigios arqueológicos y todas esas leyes no se han respetado. Aquí hay una violación de leyes y a nuestros derechos. Cabe mencionar que existe el convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo donde nos protege

Sabatini, F. & Valadez, L. 2017. Conflictos locales en ciudad de México: ¿gentrificación o capitalismo inmobiliario? En Bournazou, E. (Coord.), Gentrificación; miradas desde la academia y la ciudadanía. Capítulo 10. México: UNAM

como pueblos originarios, donde tenemos el derecho de opinar qué es lo que queremos que se haga en nuestro pueblo, y esa es la primera y principal violación, donde no se hizo un consenso vecinal para tomarnos opinión. (Entrevista a vecino del pueblo de Los Reyes)

Otro de los argumentos presentes en las luchas vecinales es el de conservar las tradiciones y costumbres, que se perciben constreñidas por los proyectos inmobiliarios. Sobre todo esta situación se presenta en los llamados pueblos urbanos que han sido blanco de proyectos gentrificadores, aunque también de vivienda social. Es el caso del pueblo de Los Reyes, donde notamos que los vecinos organizados se oponen a nuevas urbanizaciones tanto de interés social como para clase media y alta, ambos interpretados como fuera de lugar en el pueblo por conllevar mayor densificación:

... nos oponemos a la construcción de 134 viviendas de interés social (...) cabe decir que Los Reyes es zona patrimonial, es un pueblo originario (...) están atacando el corazón del pueblo de Los Reyes. (...) tenemos también el caso de la escuela Hermanos Revueltas, que al parecer va a ser también departamentos por arriba del millón y medio de pesos, por la Norma 26¹⁹ (Entrevista a vecino del pueblo de Los Reyes)

En este ejemplo, el origen del conflicto es la amenaza que se percibe por la densificación de los recientes proyectos inmobiliarios, la postura de los vecinos es conservar la actual normatividad (H/2/40)²⁰ del suelo. Se evalúa la densificación como una amenaza, tanto por los proyectos gentrificadores como por los de vivienda social; se teme que los servicios urbanos colapsen por la llegada de más vecinos. El vecino entrevistado menciona que:

... yo veo un gran problema, incluso para la gente que llegue a venir... el día de mañana ya no va a haber lugar ni para los niños en estas escuelas... (Entrevista a vecino del pueblo de Los Reyes)

La percepción de que los servicios urbanos colapsarán se repite en el caso de las colonias Del Gas y Ampliación del Gas, a causa de un proyecto inmobiliario gentrificador de torres de departamentos de 22 niveles. En este caso, se tiene la impresión de que las autoridades privilegian a los nuevos vecinos dotándolos de mejores servicios urbanos, como más seguridad pública o la dotación de tomas de agua más grandes, como lo expresa una vecina de la colonia Ampliación Del Gas:

Entonces... para uso residencial el tubo de entrada de agua tiene que tener dos pulgadas, y a ellos (los nuevos edificios) les pusieron de tres... entonces es un reclamo que se está dando, en varias ocasiones les llamamos la atención por eso. (...) Ellos están consumiendo mucha agua para sus mezclas (para la construcción)... eso significa para nosotros que hay horas que no hay abasto de agua, no es suficiente, sale un chorrito. En eso se nos ha perjudicado. (Entrevista a vecina de la colonia Ampliación del Gas)

b) Entre la movilización y la negociación

Uno de los hallazgos más notables de la presente investigación fue profundizar en las formas de resolución de los conflictos analizados. Los conflictos ambientales locales se dirimen mediante negociaciones formales y, las más de las veces, informales. La cooptación, la judicialización y el estancamiento del conflicto en posiciones de “todo o nada” son habituales.²¹ Comprender cómo se han zanjado los conflictos locales abordados no es sencillo, toda vez que la evolución de éstos no es lineal sino, más bien,

Sabatini, F. & Valadez, L. 2017. Conflictos locales en ciudad de México: ¿gentrificación o capitalismo inmobiliario? En Bournazou, E. (Coord.), Gentrificación; miradas desde la academia y la ciudadanía. Capítulo 10. México: UNAM

da lugar a una espiral de eventos y sucesos relacionados que, en conjunto, transforman los equilibrios políticos, pudiendo devenir en amplios movimientos sociales.

Una de las condiciones para que haya negociación en los conflictos locales es que ninguna de las partes tenga tanto poder como para considerar innecesario negociar²². Así, podemos entender por qué en los casos estudiados los vecinos han recurrido a acciones directas de presión para negociar con las empresas inmobiliarias que detentan un poder tal que no consideran necesario negociar proyectos con los vecinos *antes de su desarrollo*. La forma de cambiar esa correlación de fuerzas a que suelen recurrir los vecinos han sido acciones directas, como bloqueos a las obras, plantones y mítines.

... ahorita vienen tres desarrollos (inmobiliarios) más. Tenemos cuatro, más el Sam's (supermercado). Entonces, llega un mundo de gente y ni siquiera nos avisan. Y eso, porque le paré (las obras) al Sam's nos dieron agua y drenaje. Todavía hasta la fecha no los hemos dejado inaugurar porque, pues, no todos tenemos agua y drenaje, todas las calles si Ud. se fija, todas están inundadas..."
(Entrevista a vecina de la colonia Ampliación del Gas)

Las negociaciones con los promotores inmobiliarios se han presentado en los casos de Ampliación del Gas y de Xoco. En Xoco se ha negociado de forma selectiva, solamente con las empresas inmobiliarias que impulsan proyectos que respetan la normatividad urbana existente, como lo menciona la entrevistada:

E: (...) desgraciadamente, la ley permite ese tipo de desarrollos como el de City Towers (proyecto gentrificador de 22 niveles). En ambos aplica la norma 10, por estar en corredores viales. Si tienen 4,000 metros de superficie tienen derecho a 22 niveles. Se ha tenido el contacto con los desarrolladores y ellos mismos nos han dicho así: ¿Qué quieres ver mi dictamen de impacto urbano? ten, te lo regalo. ¿Mi resolución de medio ambiente? ten, aquí está. ¿Mi uso de suelo? ten, aquí está. ¿Mi fusión de predios? aquí está. ¿Mi manifestación de construcción? Bueno, aquí está...o sea, en realidad, si ha habido como entendimiento con ellos y la disposición de ellos...

Entrevistador: ¿Y porque sí han negociado con los de City Towers y no lo han hecho con los de Mitikah (proyecto gentrificador de más de 60 niveles)?

E: Pues, bueno, en primera, justamente por lo que te digo. Acá les aplica Norma 10, o sea ¿cómo te vas a pelear con un desarrollador cuando la ley se lo está permitiendo? También ahí tienes que ver que, bueno, si el gobierno lo está permitiendo también es por algo... (entrevista a vecina de Xoco)

La lucha vecinal se presenta como una defensa de la legalidad y contra la corrupción, como continúa relatando la entrevistada. No estamos ante vecinos que pretendan subvertir las leyes sino que enarbolan la legalidad ante autoridades que deberían garantizarla. Este reclamo nos habla de un deterioro en la percepción vecinal del estado de los derechos sociales. ¿Es que las autoridades de la ciudad no han sabido actualizar la institucionalidad a las necesidades que surgen del desarrollo urbano? Las negociaciones, por lo mismo, se vuelven pantanosas y con tendencia a la salida por cooptación²³. Incluso, se puede intentar cooptar con beneficios individuales a una parte de la comunidad, como lo muestra la percepción de algunos vecinos de Xoco sobre las negociaciones con la inmobiliaria:

(...) cuando yo entré (al comité ciudadano de Xoco) el comité anterior ya había negociado (con la promotora de City Towers); su negociación desgraciadamente fue: "me vino a buscar Selene, fijate que quiere que le hagan una puerta en su

Sabatini, F. & Valadez, L. 2017. Conflictos locales en ciudad de México: ¿gentrificación o capitalismo inmobiliario? En Bournazou, E. (Coord.), Gentrificación; miradas desde la academia y la ciudadanía. Capítulo 10. México: UNAM

casa porque no tiene”, o “fulanito de tal fijate que se le está cayendo la casa, pues quiere que le pongas, lámina”, aaaah pues pónsela; esa fue su negociación... (Entrevista a vecina de Xoco)

En el centro de la negociación están las llamadas “medidas de mitigación”, esto es, compensaciones a las que están obligadas las empresas, por el artículo 64 de la Ley de Desarrollo Urbano y por el artículo 74 del Reglamento de Desarrollo Urbano, que indica:

Artículo 74. El que construya un conjunto habitacional, de oficinas y comercio, o de cualquier otro uso en una superficie de terreno mayor a 5,000 m² en suelo urbano, **debe transmitir a título gratuito el dominio del diez por ciento del área total del predio**, para incorporarlo al patrimonio del Distrito Federal, conforme a la Ley del Régimen Patrimonial y de Servicio Público, y se destinará para reserva territorial. Las áreas de donación deben comprender una superficie no menor a lo establecido por el lote tipo de la zona, así como tener frente a vía pública con reconocimiento oficial y aprovechable en materia urbano y/o ambiental. A fin de garantizar el cumplimiento de esta obligación, al presentar la manifestación de construcción o emitir el dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental, según se requiera, se debe señalar el porcentaje correspondiente a la superficie a donar, equivalente al diez por ciento de la superficie total del terreno. Queda condicionado el otorgamiento de la manifestación de terminación de obra y autorización de ocupación de uso, a la formalización ante la Secretaría de la transmisión del área donada²⁴.

Como observamos, la legislación tiende a compensar a las localidades donde se fija el capital inmobiliario de forma notable. La Suprema Corte de la Nación, al resolver un amparo que interpuso un desarrollador inmobiliario contra ese acto jurídico, ha defendido la compensación como un mecanismo que “tiende a regular la adecuada fundación de los centros de población, así como el desarrollo urbano”²⁵.

En resumen, el origen de los conflictos analizados es de carácter local y distributivo; hay un malestar transversal que incluye tanto el trastrocamiento de la vida cotidiana de los habitantes como la percepción de que su voz no es tomada en cuenta en el desarrollo urbano que afecta a sus barrios o colonias. Se inicia un ciclo de movilizaciones y medidas de presión y en algunos casos se recurre a un mecanismo redistributivo secundario, como son las medidas de compensación.

Los conflictos ambientales locales que ocasionan los proyectos inmobiliarios –hemos visto los surgidos de proyectos gentrificadores, pero también pueden esperarse de proyectos no gentrificadores– exhiben una potencialidad importante de cambio político. A través de ellos podrían incidir en el desarrollo de la ciudad una amplia capa de vecinos afectados por la distribución de externalidades de amplio espectro que son conscientes de sus derechos, especialmente los vecinos que tienen cierto capital histórico de movilización y liderazgos locales. Así, estos movimientos:

“Son conducentes a un tipo de actividad política más cercana a la vida social, a la vida cotidiana: la que impulsan las organizaciones de base o los movimientos de opinión -la sociedad civil- y que es distinta de la política que puede equipararse a ‘actividad estatal’. Son, al mismo tiempo, movimientos reactivos; no proponen planes de transformación política y social globales. Son, incluso, conservadores: los mueve la conservación ambiental, la protección de los derechos humanos, o la defensa de las identidades culturales y étnicas. Pero no, por eso, dejan de tener una potencialidad de cambio social y político. El desafío es descubrir esa potencialidad, sin, antes, negar su posibilidad”²⁶

Sabatini, F. & Valadez, L. 2017. Conflictos locales en ciudad de México: ¿gentrificación o capitalismo inmobiliario? En Bournazou, E. (Coord.), Gentrificación; miradas desde la academia y la ciudadanía. Capítulo 10. México: UNAM

Sin embargo, y como argumentaremos enseguida, los conflictos por la distribución de externalidades, o conflictos ambientales locales, que hemos encontrado en los barrios gentrificados pueden perfectamente devenir, en una etapa superior de movilización, en conflictos “socio-ambientales” en que se plantee la disputa por las rentas del suelo o plusvalías urbanas entre ciudadanos y capitalistas inmobiliarios. En esa etapa política superior las autoridades políticas son retadas a transparentar y modificar su alineamiento típico con los intereses corporativos.

Interpretación y formulación de hipótesis

La brecha de renta, fundamento económico de la gentrificación es, en rigor, el fundamento económico de todo desarrollo urbano. En términos micro, a la escala de los lotes, el desarrollo urbano acaece como la sustitución de unos usos de suelo (y las edificaciones que los han acogido) por otros usos mejores pagadores y por nuevos edificios que los acogen. El uso de suelo que llega siempre debe pagar más por el terreno que lo que pagaba el anterior, para poder desplazarlo.

Así, no todo proyecto inmobiliario es gentrificación. Sin embargo, hoy se tiende a equiparar densificación con gentrificación a pesar de que son analíticamente distintas. La renta del suelo puede provenir de la mayor densidad, de la gentrificación o de ambas. De hecho, puede provenir de una densificación del predio sin gentrificación o, bien, de un proyecto gentrificador sin aumento de la densidad.

De esta forma, una primera hipótesis de las cinco que ofrecemos en esta sección final del capítulo, es que los conflictos barriales que surgen de las inversiones inmobiliarias tienen que ver con la mayor densidad antes que con la llegada de residentes más adinerados; no serían, por lo mismo, específicos de la gentrificación sino que de la densificación.

Por otra parte, como argumenta Neil Smith,²⁷ en los procesos de gentrificación la brecha de renta es “fabricada” a través del *disinvestment* o desinversión. Esta suerte de agresión planificada que se descarga sobre un área con el fin de hacerla declinar física, social y económicamente y así maximizar la “brecha de renta” que los promotores capitalizarán a través de la gentrificación, es sin duda un caldo de cultivo de mayores conflictos sociales.

De hecho, la estigmatización territorial, como forma de discriminación socio-territorial, bien podría ser un acicate para la desinversión. Del barrio discriminado y de mala fama buscarán escapar los que puedan (los menos pobres de entre los residentes pobres) no solo porque hay “desinversión” sino por el estigma, con ello exacerbando la brecha de renta, esto es, la diferencia entre la renta potencial del suelo y su ahora más baja renta efectiva.

Sin embargo, esta conceptualización parece ajustarse bien a los procesos de gentrificación de las áreas centrales, enarbolados como regeneración de las áreas deterioradas por los poderes establecidos, políticos y corporativos. El desplazamiento de los residentes originales parece inevitable y hasta pre condición de dicho “renacimiento urbano”.

Nuestra segunda hipótesis afirma, precisamente, que la gentrificación de la periferia de bajos ingresos de nuestras ciudades no requiere de procesos previos planificados de desinversión ni de estigmatización territorial, lo que contribuye a explicar su baja conflictividad interclasista.

Desigualdades de ingreso tan fuertes hacen que la brecha de renta sea contundente sin requerir medidas adicionales de desinversión y campañas estigmatizadoras. Es más, la construcción de condominios de clases medias y altas en medio de sectores de la

Sabatini, F. & Valadez, L. 2017. Conflictos locales en ciudad de México: ¿gentrificación o capitalismo inmobiliario? En Bournazou, E. (Coord.), Gentrificación; miradas desde la academia y la ciudadanía. Capítulo 10. México: UNAM

tradicional periferia popular contribuye, más bien, al retroceso de los estigmas que han aquejado a esas periferias. En los hechos, es generalizada entre los residentes gentrificados de la periferia popular la apreciación de que los barrios periféricos sobrellevando gentrificación “están progresando”.

Una tercera hipótesis es que los conflictos que observamos en los barrios con inversiones inmobiliarias los gatillan, precisamente, estas inversiones en tanto interrumpen la vida cotidiana de los barrios y siembran incertidumbre.

El proyecto –su solo anuncio o la aparición de un *bulldozer*– genera incertidumbre y ruptura de la rutina cotidiana, desatando una dinámica de rumores acerca de las consecuencia que traerá para el barrio y los vecinos.

Las “externalidades ambientales” incluirán efectos sobre la calidad de vida (sombra, baja de presión del agua potable, congestión), efectos sobre los precios de las propiedades, sobre las expectativas de permanencia o desplazamiento, sobre la identidad y composición social del lugar, y sobre la justicia distributiva. Son efectos que incluyen desde las externalidades económicas hasta los efectos cercanos de diverso tipo, no sólo físicos o biológicos. “Ambiente” puede entenderse como entorno, y de allí que sea posible hablar de estos conflictos ambientales como “conflictos de proximidad”.

En estricto rigor, no son las condiciones socioeconómicas ni las estructuras sociales *per se* (las desigualdades sociales o las diferencias de clase) las que originan estos conflictos como conflictos abiertos o refriegas. Antes bien, las realidades sociales, materiales y culturales moldeadas localmente forman un contexto que predispone, o que puede predisponer, a la resistencia y el conflicto abiertos.

¿Por qué unos vecinos callan y se acomodan frente a las torres de los promotores mientras otros resisten y se organizan, si todos enfrentan parecida injusticia y similares menoscabos asociados a la distribución de las externalidades ambientales? Estamos preguntándonos sobre la proliferación de conflictos locales, pero es importante también preguntarnos por qué hay tantas situaciones inequitativas de distribución de externalidades y, en general, objetivamente injustas que no dan lugar a conflictos abiertos.

La inseguridad que genera el proyecto y el mecanismo del rumor como recurso colectivo productor de certidumbre –el rumor es clave cuando la certidumbre ha sido alterada por el proyecto–, son tanto más intensos cuanto más consolidado y antiguo sea un barrio. El rumor pone en movimiento, con una velocidad inusitada, el capital cultural e identitario que el barrio ha acumulado en su historia; lo fortifica y lo pone en marcha.

La metamorfosis de los barrios populares por proyectos inmobiliarios que densifican el espacio, sean gentrificadores o no, suele ser rápida. La ruptura de la rutina que deriva de la puesta en movimiento de un ciclo inmobiliario localizado es precursora de conflictos locales. Los vecinos se organizan y se movilizan. No solo contra los proyectos mismos de los promotores sino que también, después de un cierto aprendizaje, contra las acciones y planes de las autoridades municipales tendientes a formar las mencionadas “zonas de desarrollo” con que buscan crear condiciones favorables para dichas inversiones corporativas.

Nuestra cuarta hipótesis señala que el malestar asociado a la incertidumbre y a la anticipación de las externalidades ambientales deviene en movilización cuando hay expectativas de influir, cuando se cohesiona la comunidad del barrio, cuando hay liderazgo o cuando hay organización previa o éxitos previos.

Sabatini, F. & Valadez, L. 2017. Conflictos locales en ciudad de México: ¿gentrificación o capitalismo inmobiliario? En Bournazou, E. (Coord.), Gentrificación; miradas desde la academia y la ciudadanía. Capítulo 10. México: UNAM

La alteración de la rutina, el escozor y la incertidumbre pueden devenir en una movilización organizada de los vecinos de existir tales condiciones favorables –unas o todas– pero, como hemos insistido, muchas torres y proyectos físicamente agresivos no generan movilización. ¿Qué explica que unas inversiones devengan en conflictos ambientales locales abiertos y otras permanezcan como conflictos latentes?

El enfoque teórico individualista de costo-beneficio de Mancur Olson²⁸ no parece capaz de ofrecer una respuesta satisfactoria. El carácter colectivo de la movilización no es un simple resultado de la sumatoria de individuos con una ecuación costo-beneficio que los empuja a movilizarse. Hay factores colectivos *per se* que intervienen en el resultado, como señala la teoría de las oportunidades políticas²⁹

Peter Eisinger lo dice con claridad: “...la incidencia de la protesta está (...) relacionada con la naturaleza de la estructura de las oportunidades políticas que ofrece una ciudad”³⁰. En rigor, las externalidades percibidas o anticipadas del proyecto inmobiliario que rompen con la rutina del barrio no son directamente las causas de la movilización sino que, más bien, lo son la forma en que los vecinos y sus organizaciones procesan e interpretan dichos trastrocamientos. Y dicha interpretación y la intensidad y formas de la movilización dependerán de la historia local de movilización, de la tradición de los liderazgos locales y de las oportunidades políticas.

Lo que gatilla el “conflicto ambiental local” como conflicto abierto parece ser la concurrencia de tres factores subjetivos o percepciones que permiten salvar la inercia individualista que Olson prefigura en su “dilema de la acción colectiva”: (i) hay un problema que afecta a todos; (ii) es injusto; y (iii) es posible influir en el curso de los acontecimientos. Esta amalgama entre mal colectivo (un “nosotros” doliente), sentimiento de injusticia distributiva (los promotores se apropian de las externalidades positivas y “socializan” las negativas) y expectativas de influir es, al final, una amalgama, en medida importante territorializada; es el acervo social y político del barrio.

Pero ¿qué podemos conjeturar sobre los que no se movilizan? En América Latina esta inercia o letargo de los ciudadanos es postulado como un hecho cultural. Hay una extendida percepción de que “somos pasivos”. La cuestión de la participación ciudadana está cruzada por este mito acerca de la pasividad del latinoamericano, entendido como rasgo cultural absoluto.

Lo que explica la pasividad, sin embargo, es la falta de concurrencia de los tres factores mencionados y una experiencia larga de centralismo político y de sistema económico concentrado y opaco. De hecho, las expectativas de influir suelen ser bajas por la machaca histórica del centralismo político y hoy, bajo el neoliberalismo, por la alianza estratégica entre Estado y economía corporativa.

La promesa del neoliberalismo de descentralizar las decisiones en los agentes que concurren a los mercados es contradictoria en economías, como las latinoamericanas, en que el Estado interviene fuertemente en la economía, siendo lo específico del neoliberalismo las nuevas formas y grados que ha alcanzado el capitalismo como forma corrupta de economía de mercado y como actividad estatal, como lo define Braudel³¹.

Antonio Gramsci destaca la importancia de la molestia como percutora de conflictos:

“La cuestión particular del malestar o bienestar económico como causa de nuevas realidades históricas es un aspecto parcial de la cuestión de las relaciones de fuerzas en sus diversos grados. Pueden producirse novedades tanto porque una situación de bienestar está amenazada por el egoísmo mezquino de un grupo adversario, como porque el malestar se ha hecho intolerable y no se vislumbra en

Sabatini, F. & Valadez, L. 2017. Conflictos locales en ciudad de México: ¿gentrificación o capitalismo inmobiliario? En Bournazou, E. (Coord.), Gentrificación; miradas desde la academia y la ciudadanía. Capítulo 10. México: UNAM

la vieja sociedad ninguna fuerza que sea capaz de mitigarlo y de restablecer una normalidad a través de medios legales. Se puede decir, por lo tanto, que todos estos elementos son la manifestación concreta de las fluctuaciones de coyuntura del conjunto de las relaciones sociales de fuerzas, sobre cuyo terreno adviene el pasaje de éstas a relaciones políticas de fuerza...³².

Nuestra quinta y última hipótesis afirma que los conflictos ambientales locales suscitados por las inversiones de los promotores tienen potencial de transformación urbana y, específicamente, potencial político.

Como señalamos antes, los conflictos ambientales locales originados por la distribución de externalidades tienen una potencialidad socio-política e, incluso, de cambio social que suele no ser valorada debidamente. Son de destacar, en este sentido, el empate político que los conflictos locales pueden provocar y el *nimbysmo*, motivación peculiar de los vecinos afectados por las inversiones inmobiliarias.

Una suerte de “descentralización política de hecho” toma forma en las localidades cuando un conflicto crea cierta parálisis política³³. El empate relativo de fuerzas pone entre paréntesis el centralismo político, por provisoria y circunstancial que esta circunstancia sea. Los alcaldes y autoridades locales, mediadores esperados en conflictos barriales, pueden combinar el rol neutro de la mediación con aquel otro de ser negociadores con intereses propios, intereses que emanan de su programa político local aprobado en las urnas. Esta es una de las “oportunidades políticas” específicas de las que hablan Eisinger³⁴ y Tilly³⁵; una en que se hace patente la dimensión de debilidad relativa del adversario – tal vez sea lo más propio de dichas oportunidades políticas.

Por su parte, el *nimbysmo* (del acrónimo en inglés “no en mi patio trasero”) que, a primera vista, no es mucho más que una expresión de egoísmo colectivo, tiene también su potencialidad política. Las movilizaciones de los vecinos de los barrios conllevan una contradicción, por cierto paradójica, entre conservadurismo y potencia política que toma forma, justamente, en el *nimbysmo*. Quienes se resisten frente a los proyectos diciendo “no en mi patio trasero” exhiben dicho egoísmo personal y colectivo. “Podemos entender que hay que construir esos edificios, pero lléveselos lejos de mi barrio”, parecieran decir.

Sin embargo, y tal vez inadvertidamente, están poniendo una piedra en el zapato a la marcha del capitalismo, cada vez más urgido por encontrar nichos de rentabilidad para inversionistas aquejados de “crisis de realización” y crecientemente dependientes de dichas oportunidades en las ciudades. La renta del suelo se ha ido tornando una alternativa de inversión cada vez más segura para los capitalistas. Una economía que se mantiene sana a condición de su “reproducción ampliada”, de su expansión, encuentra y encontrará en la defensa ciudadana del medio ambiente un escollo. La defensa de los barrios, su patrimonio y su calidad de vida frente a las inversiones inmobiliarias, es parte de dicha resistencia.

Al final, el hilo que conecta el *nimbysmo* con las movilizaciones urbanas más abiertamente políticas puede parecerse delgado y cargado de acertijos, pero existe y todo hace pensar que se reforzará. Y la forma en que dicha conexión se haga y refuerce depende, por cierto, de la historia local y de cómo ese grupo humano de vecinos se integra a la historia de su ciudad y de su nación.

En su cruzada por la defensa del barrio, podrán ellos ir articulando sus intereses de grupo con intereses más generales y con las luchas de transformación social y superación del capitalismo.

Sabatini, F. & Valadez, L. 2017. Conflictos locales en ciudad de México: ¿gentrificación o capitalismo inmobiliario? En Bournazou, E. (Coord.), *Gentrificación; miradas desde la academia y la ciudadanía*. Capítulo 10. México: UNAM

REFERENCIAS

- Azuela, Antonio y N. Cosacov, "Transformaciones urbanas y reivindicaciones ambientales. En torno a la productividad social del conflicto por la construcción de edificios en la Ciudad de Buenos Aires", en *EURE*, 39(118): 149-172.
- Berman, Marshall. *Todo lo Sólido se Desvanece en el Aire: La Experiencia de la Modernidad* (México: Siglo XXI, 1988)
- Bourdieu, Pierre. *Razones prácticas. Sobre la teoría de la acción* (Madrid: Anagrama, 1994)
- Braudel, Fernand. *La Dinámica del Capitalismo* (México: Fondo de Cultura Económica, 1986)
- Domínguez, Alejandra *et al.* "La deseabilidad social revalorada: más que una distorsión, una necesidad de aprobación social" en *Acta de Investigación Psicológica* 2 (3): 808-824
- Eisinger, Peter. "The Conditions of Protest Behavior in American Cities" en *American Political Science Review*, 67 (1973): 11-28.
- Glass, Ruth. "Introduction: aspects of change", en *London: Aspects of Change* (Londres: Centre for Urban Studies, 1964)
- Gramsci, Antonio. *Notas sobre Maquiavelo, sobre política y sobre el Estado moderno*. (Buenos Aires: Nueva Visión, 1972)
- Olson, Mancur. *The Logic of Collective Action* (Cambridge: Harvard University Press, 1965)
- Paz, Octavio, *El laberinto de la soledad* (México: Fondo de Cultura Económica, 1963)
- Santos, Milton. *La naturaleza del espacio* (Barcelona: Ariel, 2000)
- Sabatini, Francisco "Conflictos ambientales y desarrollo sustentable de las regiones urbanas" en *EURE*, 68(22): 77-91.
- Sabatini, Francisco (1997b). Conflictos ambientales en América Latina: ¿distribución de externalidades o definición de derechos de propiedad? *Estudios Sociales* N° 92,: 175-197.
- Sabatini, Francisco, Cáceres Gonzalo y Jorge Cerda. "Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción", en *EURE*, 82 (27): 21-42
- Sabatini, Francisco; Wormald, Guillermo; Rasse, Alejandra y María Paz Trebilcock (Eds.), *Cultura de cohesión e integración social en ciudades chilenas* (Santiago: PUC, 2013)
- Saieg, Gabriela y Luis Valadez. "Cohesión social y otredad en el barrio República", en *Cultura de cohesión e integración social en ciudades chilenas*, Eds. Francisco Sabatini et al. (Santiago: PUC, 2013)
- Simmel, Georg. "La metrópolis y la vida mental", en *Bifurcaciones*, 4 (primavera), acceso: agosto 11, 2016, doi: <http://www.bifurcaciones.cl/004/reserva.htm>
- Smith, Neil. *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación* (Madrid: Traficantes de sueños, 2012)
- Smith, Neil. "Toward a Theory of Gentrification; a Back to the City Movement by Capital, Not People", en *Journal of the American Planning Association* 45 (4): 538-548

Sabatini, F. & Valadez, L. 2017. Conflictos locales en ciudad de México: ¿gentrificación o capitalismo inmobiliario? En Bournazou, E. (Coord.), *Gentrificación; miradas desde la academia y la ciudadanía*. Capítulo 10. México: UNAM

Tilly, Charles. *From Mobilization to Revolution* (Nueva York: Random House-McGraw-Hill, 1978).

NOTAS

¹ Investigación realizada gracias al proyecto PAPIIT-UNAM-IN403314, así como al proyecto de investigación FONDECYT-PUC-G03092014, “Gentrificación de barrios populares: amenaza de desplazamiento, potencial de integración e implicancias de política urbana en Santiago de Chile y Ciudad de México

² Ruth Glass, “Introduction: aspects of change”, en *London: Aspects of Change* (Londres: Centre for Urban Studies, 1964)

³ Marshall Berman, *Todo lo Sólido se Desvanece en el Aire: La Experiencia de la Modernidad* (México: Siglo XXI, 1988)

⁴ Neil Smith, “Toward a Theory of Gentrification; a Back to the City Movement by Capital, Not People”, en *Journal of the American Planning Association* 45 (4): 538-548

⁵ Neil Smith, *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación* (Madrid: Traficantes de sueños, 2012): 70-71

⁶ Eftychia Bournazou, “Cambios socioterritoriales e indicios de gentrificación. Un método para su medición”, *Academia XXII*, 12 (6): 47-59; Francisco Sabatini et al. “Promotores inmobiliarios, gentrificación y segregación residencial en Santiago de Chile”, *Revista Mexicana de Sociología*, 1 (2017)

⁷ Pierre Bourdieu. *Razones prácticas. Sobre la teoría de la acción* (Madrid: Anagrama, 1994)

⁸ Henri Lefebvre, *La producción del espacio* (Madrid: Capitán Swing, 2013)

⁹ Georg Simmel, “La metrópolis y la vida mental”, en *Bifurcaciones*, 4 (primavera), acceso: febrero 28, doi: <http://www.bifurcaciones.cl/004/reserva.htm>

¹⁰ Alejandra Domínguez et al. “La deseabilidad social revalorada: más que una distorsión, una necesidad de aprobación social” en *Acta de Investigación Psicológica* 2 (3): 808-824

¹¹ Alejandra Domínguez et al. “La deseabilidad social ...” 809

¹² El autor señala “La gran ciudad puede atraer y acoger las multitudes de pobres expulsados del campo y de las ciudades medias (...). Y la presencia de los pobres aumenta y enriquece la diversidad socio-espacial, que se manifiesta tanto por la producción de la materialidad en barrios y sitios tan contrastados, como por las formas de trabajo y vida (...) por allí es por donde la ciudad encuentra su rumbo al futuro”. Milton Santos, *La naturaleza del espacio* (Barcelona: Ariel, 2000):275.

¹³ Eftychia Bournazou, “Cambios socioterritoriales e indicios...”

¹⁴ Francisco Sabatini, Guillermo Wormald, Alejandra Rasse y María Paz Trebilcock, “Disposición al encuentro con el otro social en las ciudades chilenas: resultados de investigación e implicancias prácticas”, en Francisco Sabatini, Guillermo Wormald, Alejandra Rasse y María Paz Trebilcock (eds.) *Cultura de cohesión e integración social en ciudades chilenas* (Santiago: PUC, 2013) 266-298

¹⁵ Eftychia Bournazou, “Cambios socioterritoriales e indicios...”

¹⁶ Eftychia Bournazou, “Cambios socioterritoriales e indicios...”

¹⁷ “Jijos”, expresión popular despectiva del *otro*; alude a la expresión “hijos de la chingada”, al respecto ver Octavio Paz, *El laberinto de la soledad*. (Ciudad de México: FCE, 1963)

¹⁸ El Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo contiene una serie de disposiciones que los Estados están obligados a acatar para proteger los derechos de los pueblos originarios. En particular, el convenio enfatiza sobre los derechos de participación y consulta de los pueblos en cuanto a su desarrollo económico, social y cultural: “Artículo 7: 1. Los pueblos interesados deberán tener el derecho de decidir sus propias prioridades en lo que atañe al proceso de desarrollo, en la medida en que éste afecte a sus vidas, creencias, instituciones y bienestar espiritual y a las tierras que ocupan o utilizan de alguna manera, y de controlar, en la medida de lo posible, su propio desarrollo económico, social y cultural. Además, dichos pueblos deberán participar en la formulación, aplicación y evaluación de los planes y programas de desarrollo nacional y regional susceptibles de afectarles directamente.

¹⁹ La Norma 26 es una norma de construcción en el Distrito Federal que tiene como objetivo estimular la construcción de vivienda social, permitiendo a los promotores aumentar el número de niveles edificables para ese tipo de proyectos. Actualmente está suspendida.

Sabatini, F. & Valadez, L. 2017. Conflictos locales en ciudad de México: ¿gentrificación o capitalismo inmobiliario? En Bournazou, E. (Coord.), *Gentrificación; miradas desde la academia y la ciudadanía*. Capítulo 10. México: UNAM

²⁰ H/2/40 es la nomenclatura del uso del suelo permitido que significa Habitacional de con máximo dos niveles y 40 % del predio como área libre de construcción.

²¹ Francisco Sabatini, "Espiral histórica de conflictos ambientales: el caso de Chile", en *Revista Ambiente y Desarrollo*, diciembre (1994):21

²² Francisco Sabatini, "Espiral histórica de conflictos..." 18-19

²³ Francisco Sabatini, "Espiral histórica de conflictos..." 19

²⁴ Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, "Transmisión de la propiedad por Título Gratuito al Distrito Federal no es expropiación"

²⁵ Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación "Transmisión de la..."

²⁶ Francisco Sabatini. "Conflictos ambientales en América Latina: ¿distribución de externalidades o definición de derechos de propiedad?" en *Estudios Sociales* 92(1997):193

²⁷ Neil Smith, *La nueva frontera urbana...*

²⁸ Mancur Olson. *The Logic of Collective Action* (Cambridge: Harvard University Press, 1965)

²⁹ Peter Eisinger, "The Conditions of Protest Behavior in American Cities" en *American Political Science Review*, 67 (1973): 11-28; Charles Tilly, *From Mobilization to Revolution* (Nueva York: Random House-McGraw-Hill, 1978)

³⁰ Peter Eisinger, "The Conditions of..." 25

³¹ Fernand Braudel, *La Dinámica del Capitalismo* (México: Fondo de Cultura Económica, 1986)

³² Antonio Gramsci, *Notas sobre Maquiavelo, sobre política y sobre el Estado moderno* (Buenos Aires: Nueva Visión, 1972) 61

³³ Francisco Sabatini "Conflictos ambientales en América..."

³⁴ P. Eisinger, "The Conditions of..."

³⁵ Charles Tilly, *From Mobilization to...*