

## PRESENTACIÓN

El presente reporte de investigación, con título “La renovación urbana como coartada inmobiliaria en Naucalpan”, del Dr. Guillermo Ejea Mendoza, se vincula al Proyecto de Investigación ***Mercado inmobiliario y morfología urbana en la Ciudad de México y su Zona Metropolitana 1950-2010. Alcances y límites de la regulación estatal*** (proyecto #1026, aprobado por el Consejo Divisional de la División de Ciencias Sociales y Humanidades en la Sesión 322 del 31/10/2012), Líneas de Generación y Aplicación del Conocimiento: **Política Económica y Economía Urbana**.

Este reporte contiene los avances de una investigación que busca analizar la influencia de la planeación, como instrumento legal, y de la autoconstrucción, como medio informal, en la configuración urbana del municipio de Naucalpan, Estado de México, al poniente de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Se observa que, en el caso en estudio, que tiene como contexto la relación entre la parte –Naucalpan- y el todo –ZMCM-, la forma urbana es resultado de la tensión existente entre los diferentes grupos sociales que disputan el espacio, misma que se expresa tanto en los hechos como a través de las normas jurídicas.

**Dr. Sergio Cámara Izquierdo**  
**Jefe del Departamento de Economía**

**Enero de 2023**

## La renovación urbana como coartada inmobiliaria en Naucalpan<sup>1</sup>

Por Guillermo Ejea Mendoza

### Resumen

Este Reporte contiene los avances de una investigación que busca analizar la influencia de la planeación, como instrumento legal, y de la autoconstrucción, como medio informal, en la configuración urbana del municipio de Naucalpan, Estado de México, al poniente de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. En la primera parte se discute la definición de forma urbana como fenómeno complejo; en la segunda, se definen la gentrificación y la gentrificación inversa; la tercera y cuarta presentan dendas monografías de Naucalpan y Ciudad Satélite; en la quinta se menciona el marco teórico del análisis, y en la sexta se sintetiza el conflicto socio-político suscitado en 2020 por el proyecto de plan municipal de desarrollo urbano. Se observa que, en el caso en estudio, que tiene como contexto la relación entre la parte –Naucalpan- y el todo –ZMCM-, la forma urbana es resultado de la tensión existente entre los diferentes grupos sociales que disputan el espacio, misma que se expresa tanto en los hechos como a través de las normas jurídicas.

### 1. Sobre la forma urbana

Por forma urbana se entiende, en principio, el conjunto de características físicas que posee una ciudad; por ello, expresa, sobre todo, de manera inmediata sus dimensiones cuantitativas. Puede decirse, simplificando, que más allá del atractivo académico o histórico, la forma urbana se estudia para “mejorar la práctica urbanística” (ISUF-H), lo cual significa que hay interés en encontrar patrones de crecimiento similares y variaciones entre las ciudades, que pueden dar lugar a

---

<sup>1</sup> Este Reporte de Investigación pertenece al Proyecto de Investigación *Mercado inmobiliario y morfología urbana en la Ciudad de México y su Zona Metropolitana 1950-2010. Alcances y límites de la regulación estatal* (Proyecto #1026, aprobado por el Consejo Divisional de la División de Ciencias Sociales y Humanidades en la Sesión 322 del 31/10/2012), Líneas de Generación y Aplicación del Conocimiento: Política Económica y Economía Urbana.

modelos, y también en las singularidades, para tratar de explicar su conformación y en lo posible prever y diseñar soluciones a los principales problemas urbanos (Prieto et. al., 2018). Para tal propósito hay multitud de tipologías, clasificaciones, variables a considerar como principales, aspectos a resaltar, etc., dependiendo del objetivo del análisis y el enfoque disciplinario prevaleciente (González y , 2019; Guzmán et al, 2018). Por otra parte, si esos rasgos son peculiares, pueden llegar a definir la ciudad, a tal grado que se relacionan con su identidad de conjunto o con la de alguna de sus partes: la Ciudad de los Palacios-Ciudad de México, el Barrio Gótico en Barcelona, como ejemplos.

Después de sus constitutivos físicos, hay opiniones diferentes acerca de lo que se entiende por forma urbana. Desde el punto de vista de la planeación urbanística-arquitectónica la forma urbana se compone de tres variables: plano, usos del suelo y edificaciones, cuyos rasgos específicos definen el paisaje urbano (SgROI, 2016: 3). En la tradición de las ciencias geográficas los estudios morfológicos comprenden básicamente tres perspectivas: el plano, las edificaciones y la imagen (Mota, : 406<sup>2</sup>), aunque algunos autores incluyen como cuarto elemento las funciones urbanas y los usos del suelo (Vilagrasa, 1991; Prieto, 2018). Para Capel, siguiendo a Alomar, la ciudad es *urbs*, *civitas* y *polis* y requiere para su entendimiento del trabajo interdisciplinario, aunque a la Geografía le corresponde enfocarse al estudio del primero de esos tres “sentidos” (Capel, 1975). Por eso indica que al examinar la forma urbana se deben tomar en cuenta el plano y el parcelario, los edificios y los agentes urbanos, y a partir del plano los factores que influyen en “la constitución de los tejidos urbanos complejos” (2017: 33-34); señalando enseguida, al bosquejar la ciudad postcapitalista, que así como lo netamente urbano condiciona en general la calidad de vida, una sociedad sana, educada y democrática puede delinear el modelo urbano más adecuado para su bienestar.

En todo caso hay acuerdo en que la forma urbana es esencialmente el resultado de procesos sociales complejos, multidimensionales y multifactoriales, normalmente no lineales sino contradictorios, de índole política, económica, netamente social

---

<sup>2</sup> Carmen Forma urbana: teoría y metodología, 405-406

(demográfica, cultural, etc.) y estética que se han sucedido en el tiempo en el marco de un entorno geográfico específico, es decir, un lugar. En ocasiones como consecuencia de la planeación -una racionalidad que se impone al territorio- pero casi siempre como un fenómeno ajeno a las voluntades -frecuentemente asimétricas y contradictorias- de los individuos. Por ello se aborda también desde la arquitectura, la sociología, la antropología, el diseño, la economía, la historia, la filosofía, la psicología, el arte y la semiótica, entre otras disciplinas, a pesar de que muchas veces los estudios de la forma urbana desde estos enfoques tienden a perder de vista el análisis morfológico en sí (Vilagrasa, 1991).

Siguiendo a los autores mencionados (Vilagrasa, 1991, y Prieto et. al., 2018) puede decirse que hay cinco confluencias teórico-históricas paradigmáticas o clásicas sobre la cuestión de la forma urbana: alemana, inglesa, estadounidense, italiana y francesa, de las que se desprenden la española y -aventuramos- la (aún incipiente) mexicana. En apretada, esquemática y tal vez injusta síntesis, la primera sentaría las bases conceptuales del análisis. “Desde el punto de vista empírico, el análisis del plano, desde entonces siempre presente, se amplió pronto hacia las tipologías edificatorias y pronto atendió a los usos del suelo como elementos directores de la comprensión de los paisajes urbanos” (Vilagrasa, 1991: sp). La inglesa y la estadounidense, utilizando los ejercicios comparativos, resaltarían los exámenes cuantitativos a detalle y los caminos evolutivos de las formas ciudadanas, principalmente pero no sólo a nivel de planos. El análisis de las edificaciones estaría muy ligado a la visión arquitectónica. La influencia italiana destacaría la faceta arquitectónico-urbanística del medio construido y la gala, centrada en las manzanas, los aspectos sociales de las configuraciones urbanas. Por supuesto, ninguna corriente es pura ni se trata de compartimentos estancos sino de perspectivas que se enriquecen mutuamente a través de numerosos vasos comunicantes. Con la multiplicación de los estudios de la forma urbana en el mundo desde hace algunos años, ahora puede decirse que hay múltiples “escuelas” nacionales (Monclús, 2021).

En lo que atañe a este trabajo, de ese recuento interesa destacar que la investigación sobre la génesis y evolución de la forma urbana condujo a relacionarla con la función de la ciudad respecto de su entorno y con la distribución interna de los usos del suelo (considerando el papel del “parcelario” y del trazado vial), que a su vez llevó a dilucidar sus vínculos con las fases de los ciclos económicos y con el papel de los principales agentes de la urbanización, lo que incluye desde luego un esquema de apropiación y renta del suelo, un sistema jurídico conveniente, prácticas burocráticas compatibles y movimientos sociales diversos. Por lo anterior puede decirse que la comprensión del desarrollo de la forma urbana requiere desentrañar los procesos y agentes que intervienen en ella. En este sentido, según Vilagrasa (1991), “la dependencia de lo morfológico respecto lo funcional primero y de éste y del comportamiento de los actores urbanos después permite plantear una cierta originalidad en los trabajos españoles”, que se enriquecerá posteriormente al incluir los vectores de la planeación y “las características de la propiedad”. Por lo mismo, en nuestra opinión, como se mostrará más adelante, la trama decisional de los procesos urbanísticos tiene lugar en un contexto de estructuras políticas, esto es, de relaciones de/con el poder.

Vilagrasa (1991) propone que la investigación sobre los determinantes de la forma urbana se encarrile al escrutinio de dos procesos generales: la acumulación de capital y las perspectivas culturales. Respecto del primero sugiere tres temas a indagar: la dinámica del sector de la construcción y su relación con los ciclos económicos, la influencia del grado de concentración de los capitales participantes en los procesos urbanos y el rol de las políticas urbanas. En cuanto al primer aspecto, el autor cita estudios hispanos que trataron de esclarecer cómo se comportaban las inversiones públicas y las privadas tanto en las fases de expansión como en las de recesión respecto de las áreas urbanas centrales y periféricas llegando a resultados no convincentes ni consistentes con los británicos. A una conclusión similar llegó Connolly (2012) en el caso de México. Sin embargo, lo relevante es el papel que en el período de ralentización del ciclo la planeación y sobre todo la acción del gobierno pueden jugar en la creación de las condiciones que, a la par de la recuperación, favorezcan el aumento de la inversión privada y la

expansión/intensificación de la urbanización. Lo anterior está ligado obviamente a la capacidad de financiamiento del desarrollo inmobiliario y ésta al grado de desarrollo del capital mismo, como se verá más adelante.

#### El enfoque cuantitativo

Álvarez de la Torre (2017) estudia la forma urbana de 32 ciudades medias mexicanas según su crecimiento horizontal entre 1990 y 2000, a través de su gradiente de densidad, la estructura etaria de la población y la localización de la vivienda de alquiler, concluyendo que la expansión en general no es concéntrica y que su forma puede relacionarse con “el tiempo de existencia del espacio urbano” (156), diferenciando tres zonas: del núcleo original a 1950, de este año a 1970 y de este último a 2000. Así, “Cada zona refleja momentos y procesos de desarrollo social y económico diferentes” (184).

Prieto et al. (2018) examinan la forma urbana en su dimensión física-espacial de las ciudades medias de Castilla-La Mancha. Proponen un método de análisis objetivo, es decir, “desprovisto de coordenadas espacio-temporales, como el emplazamiento, la historia y evolución urbana, que lo contextualicen”, si bien admiten que luego “habría que completar este análisis con el estudio del marco legal y otros elementos de carácter geográfico y sociológico” para la elaboración de planes y políticas de intervención urbana. Aunque su aportación es fundamentalmente metodológica, llama la atención la inquietud subyacente en cuanto a los efectos económicos, sociales y morfológicos que trae el hecho de que el modelo tradicional de ciudad compacta, densa y diversa está siendo relegado por uno de urbanización extendida en un marco neoliberal.

Guzmán et al. (2018) proponen una metodología para el estudio de la forma urbana de un asentamiento irregular en proceso de consolidación en la ciudad (media) de León, Guanajuato, México. Para ellos la forma urbana tiene tres componentes: la forma física (territorio, traza, tipologías edilicias), la estructura espacial (esquemas de apropiación y usos del suelo) y las cualidades urbanas (imagen urbana, tipos arquitectónicos, comportamientos colectivos). Mediante investigación cuantitativa y cualitativa analizan las interacciones entre condiciones geográficas y trazo inicial de

la colonia, condiciones económicas de los habitantes y características del ordenamiento funcional del suelo, así como de la tipología constructiva, y forma urbana y relaciones de convivencia y conflicto entre los pobladores, “ya que el análisis morfológico debe comprender las causas sociales que fomentan los cambios –o las permanencias– del plano, de la edificación y de la propia forma urbana” (20).

Mercadé et al. (2018) proponen una clasificación de los tejidos urbanos existentes en el Área Metropolitana de Barcelona con base en el estudio de la forma misma de sus edificios, parcelas, manzanas y calles más algunos atributos de densidad, lo cual “revela un mosaico comprensible y listo para servir como base para ulteriores estudios”. Para tal efecto se sugiere el uso de información de otro tipo “no estrictamente física” (“usos, transporte público, salud, equidad, energía, calidad ambiental y configuración socioeconómica, entre otros”), pues “las reflexiones teóricas en torno al futuro proyecto de metabolismo urbano implicaran necesariamente relacionar forma urbana con fisiología” (16).

González y Larralde (2019) analizan la forma urbana de las 59 zonas metropolitanas de México en 2010 a través de siete indicadores cuantitativos relacionados con la extensión-dispersión de las ciudades y las estructuras policéntricas, aspectos de suma importancia en los debates actuales sobre los problemas ambientales, la eficiencia económica, la equidad social y la coordinación metropolitana. Reconocen que en México hay una gran cantidad de trabajos que tocan de un modo u otro la cuestión de la forma urbana, aunque -debemos añadir- son pocos los que se enfocan en ella o la examinan explícitamente. Sus conclusiones son muy relevantes para nuestra reflexión: 1) no se encontró un patrón morfológico homogéneo entre las 59 zonas metropolitanas; 2) dada la complejidad de los elementos que componen la morfología urbana, el modelo de ciudad compacta que se está promoviendo actualmente resulta una simplificación excesiva; 3) no es claro que el análisis de la forma urbana pueda servir de soporte a las intervenciones urbanísticas; 4) hay procesos urbanos que pueden comprenderse a escala local y otros que requieren una perspectiva metropolitana o incluso global, aunque es cierto

que están interrelacionados, y 5) es necesario pasar al estudio de “los diversos factores determinantes de la forma urbana, es decir, económicos, sociales, políticos, geográficos y tecnológicos”, así como “a la evaluación de los impactos sobre la calidad de vida, la eficiencia económica y el medio ambiente, tanto de la estructura y forma de las ciudades como de los procesos en curso” (p. 36, 37).

Valiñas y España (2016) sostienen que la considerable construcción de edificios prominentes que se ha registrado en la Ciudad de México en los últimos años obedece que la globalización arraigó en nuestro territorio gracias a las reformas puestas en marcha en 2012. En particular, los proyectos del corredor Reforma, por ejemplo, son mega obras que, por una parte, sirven como centro de operaciones del gran capital nacional y extranjero; por otra parte, encarecen el valor del suelo y además restan fuerza a las posibilidades de una planeación y gestión urbanas más integrales. Por último, parecen configurar una identidad urbana más moderna pero en realidad ocultan las desigualdades sociales y menosprecian las identidades culturales locales.

Peynichou (2017) para esta autora, la verticalización de la Ciudad de México (ejemplificada en Santa Fe, Corredor Reforma, Nuevo Polanco) representa el nuevo urbanismo –que podríamos calificar como *más limpio*- que se caracteriza por reunir una estética globalizada, la preocupación por la sustentabilidad y el énfasis en la innovación tecnológica. Este urbanismo de mayor calidad, que por lo mismo es más competitivo, es producto de las empresas de promoción inmobiliaria que ahora se hacen cargo no sólo del diseño y la producción edilicia sino también de la gestión urbanística, en virtud de que el éxito de los grandes proyectos, sean de uso residencial o mixto, involucra la operación interna de los mismos, esto es, la garantía de que se ha construido y se mantiene en el tiempo un micro-entorno urbano cómodo, seguro y ordenado, lo cual puede incluir hasta la expedición de las “normas y reglas tácitas y legales, específicas y generales” que rigen las conductas de residentes y usuarios. Esta nueva modalidad de urbanismo requiere por supuesto de facilidades jurídicas y de un contexto económico y político propicio, es decir, de la alianza entre agentes privados y públicos. Pero, como observa la autora, cabe



preguntarse en qué papel queda la autoridad pública si la planeación y operación urbanística ya no dependen de ella sino de los agentes privados. Así mismo, ¿qué sucede cuando uno de los socios se retira del juego?

## 2. Sobre la gentrificación inversa

El concepto de gentrificación (un anglicismo) ha llegado a utilizarse extensamente en los estudios urbanos durante las dos últimas décadas, e incluso comienza a popularizarse a través de los medios de información masiva, a tal grado que se ha vuelto un término ambivalente, desde que Ruth Glass lo aplicó por primera vez en 1964 al caso de la sustitución de los habitantes de bajos ingresos de un barrio céntrico de Londres por un tipo inglés (*gentry*) de clases medias. Para darle un contenido más apropiado a la realidad iberoamericana, en español se ha traducido como aristocratización, aburguesamiento y elitización, pero sin llegarse todavía a un consenso (Díaz y Apaolaza, 2020; Díaz, 2013). Ahora se usa para referir cualquier desplazamiento de población pobre o de menores ingresos relativos por grupos sociales de mayor poder adquisitivo, tanto en el medio urbano como en el rural, en las áreas urbanas consolidadas y en las periféricas, en zonas habitacionales tanto como industriales y de servicios, etc. Ya no se trata solamente de la mudanza de los habitantes sino también de la modificación de las funciones del suelo en favor de actividades comerciales, turísticas y de otros servicios. Asimismo, puede considerarse gentrificación cualquier “colonización” de espacios urbanos populares por las clases medias o altas, por ejemplo, construyendo nuevas edificaciones en lotes vacíos o en reemplazo de viviendas viejas o deterioradas, sin que se modifique completamente el paisaje urbano del lugar ni se produzca la mezcla social (como sucede con varios conjuntos residenciales en diferentes áreas populares de Naucalpan), o bien, invadiéndolos porque son pintorescos o se han puesto *trend*, como los mercados de pulgas (La Lagunilla en la Ciudad de México), los centros nocturnos (Bar León, Salón Los Ángeles, Salón México, Salón Colonia, en los años setentas y ochentas, frecuentados originalmente por “obreros y trabajadores de distintos oficios” que luego padecieron “un incremento en los precios y la convivencia con un sector social que le era ajeno” -grupos medios

ilustrados-, aunque una vez pasada la moda “volvieron a su quintaesencialidad primigenia” (Ramírez, 2020), y calles “recuperadas” (Regina en el Centro Histórico). Al respecto, Sequera (2015) señala que estas invasiones e irrupciones de los grupos medios en los ambientes populares implican la intromisión de nuevos patrones de consumo.

Finalmente, otra visión califica como gentrificación cualquier fenómeno urbano al que puede atribuírsele un carácter neoliberal, ya que se cataloga como un “mecanismo de gestión urbana” (Sequera, 2015) o se identifica con el fenómeno particular de la intensificación de los usos del suelo (Oliveira y Salinas, 2018). No obstante, el mismo Sequera (2015: 14), citando a Lefebvre y a Engels, reconoce que “el desplazamiento es intrínseco a la producción de paisajes urbanos capitalistas”.

En todo caso, coincidimos con Casgrain y Janoschka (2013) a partir de Davidson y Lees (2005), en que la gentrificación tiene estos cuatro componentes: “a) reinversión y alza del valor del suelo, b) llegada de agentes con mayor capacidad de pago, c) cambios en las actividades y el paisaje urbano, y d) desplazamiento de los grupos sociales con menores ingresos” (citados respectivamente por Díaz y Apaolaza, 2020, y Sequera, 2015).

Ahora bien, en ese marco se presentan varios aspectos interrelacionados que deben dilucidarse: el orden en que ocurre el proceso, las causas y condiciones que lo provocan, los mecanismos mediante los que se opera, el rol de los agentes involucrados, incluyendo las resistencias, y los efectos sobre la forma urbana<sup>3</sup>.

En esa dirección, conviene mencionar una glosa inicial que hace Sequera (2015) de los cuatro componentes: “en primer lugar, la reinversión de capital por parte de gobiernos, entidades financieras o promotores inmobiliarios, con la consecuente reproducción y acumulación de capital; en segundo lugar, la incorporación de una población con mayor capital económico y cultural; en tercer lugar, los consiguientes

---

<sup>3</sup> Un problema adicional es encontrar los indicadores más idóneos para medir el fenómeno (Díaz y Apaolaza, 2020) pero no se incluye en este trabajo.

cambios en el espacio urbano o en su aprovechamiento como recurso, mediante diversos dispositivos que generarán transformaciones sociales y económicas nítidas; y finalmente, como efecto negativo de este proceso, contrario al derecho a la vivienda y la ciudad, el desplazamiento directo o indirecto de la población de bajos ingresos” (p. 1).

A lo anterior hay que añadir: a) el papel de la planeación y de las instancias de gobierno, incluyendo la normatividad jurídica; b) el rol del discurso urbanístico; c) el momento económico, y d) el entramado político en el que se procesan las transformaciones.

Para Sequera (2015) la gentrificación es un proceso general: es “la transformación de un área de clase trabajadora de la ciudad en una zona de clase media, para su uso residencial o comercial” (p. 2), lo que forma parte de la gestión urbana del neoliberalismo mediante la cual los capitales desarrollan el control de los recursos que les permite apropiarse de la renta monopolista, aludiendo no sólo a los capitales económicos sino también al cultural, el relacional y el simbólico. En este orden de ideas todo lo que sucede en la ciudad es producto del neoliberalismo y el concepto de gentrificación es una categoría explicativa que supera las concepciones tradicionales sobre los procesos urbanos.

El autor señala que el debate inicial sobre las causas de la gentrificación, entre la postura que enfatizaba el lado de la demanda –el consumo- de vivienda mejor ubicada por parte de los grupos medios, frente a la que ponía el acento en el lado de la oferta –la producción- derivada de la búsqueda de ganancias por los capitales inmobiliarios, ha sido superada por una visión que asume la interdependencia entre esas fuerzas del mercado y sus agentes portadores. Esto da pie a entender la gentrificación no como un proceso simple sino sumamente complejo.

Para dicho autor, el proceso comienza con la desinversión previa en infraestructura en vecindarios cuyo deterioro consecuente, y desvalorización, los vuelve atractivos para la reinversión. Cabe cuestionar que en esta lógica pareciera que esa desinversión, tanto por parte de propietarios como del gobierno, es deliberada, con el propósito consciente de aprovechar la brecha de rentas (Smith) que se crea entre

el barrio escogido y otras zonas de la ciudad. En el caso generalizado de nuestros países, en cambio, la falta de inversión para el mantenimiento y la renovación de la infraestructura y las edificaciones puede deberse a otros factores y motivos, como la reducción de los ingresos reales de la población que resulta a su vez del debilitamiento estructural de la economía y la austeridad estatal ligada a las políticas conservadoras.

En cuanto a los grupos gentrificadores, en las sociedades desarrolladas se vinculan a la emergencia de los sectores terciarios superiores, la flexibilización laboral, las tecnologías avanzadas de la comunicación e información y los valores estéticos y morales asociados a la postmodernidad, incluso los contraculturales. En nuestro caso el perfil no es muy diferente, aunque sí más contrastante por la enorme desigualdad social que existe. Algo similar puede afirmarse respecto de la mutación del paisaje.

Respecto del desplazamiento, Sequera (2015: 14, 15) destaca tres aspectos de interés para este trabajo: i) la emigración no sólo es provocada por la elevación de los precios inmobiliarios sino que también puede ser reforzada por la transformación del entorno, es decir, la desaparición o modificación –no deseada- de lugares habituales: parques y espacios de recreación y diversión, locales de comercios y servicios, etc., así como por la pérdida de las amistades del barrio (citando a Sargatal); ii) se trata de un conjunto de violencias: económica, física, psicológica, social, cultural, etc. (citando a Marcuse), y iii) se acompaña de un discurso (renovación, regeneración, revitalización) que la legitima ante la opinión pública (citando a Slater).

Ahora bien, para nosotros, la gentrificación inversa o filtración hacia abajo ocurre cuando los habitantes de ingresos relativamente superiores son desplazados de sus áreas de residencia por la llegada masiva o paulatina de una población de ingresos relativamente menores (Díaz, 2013). Esto puede ocurrir debido al deterioro natural del espacio construido, la falta de mantenimiento público y privado de la infraestructura y las edificaciones, el envejecimiento de los residentes, su traslado a nuevos o viejos lugares que se han puesto de moda, la terciarización de la zona

(la aparición legal o ilegal de comercio y servicios), la introducción de una vialidad para conectar zonas externas y la “contaminación” desde áreas colindantes (por ejemplo, la construcción de mercados, plazas comerciales, instituciones educativas, oficinas públicas y otros lugares de atracción masiva en los barrios adyacentes). Para algunos autores la gentrificación inversa o filtración hacia abajo se presenta como la etapa previa a la gentrificación o filtrado hacia arriba (Díaz, 2013). Nos interesa destacar que, como puede observarse, los factores que la producen responden en su mayor parte a tendencias sociales y urbanísticas que rebasan las posibilidades de control de los individuos; en cambio, sostenemos que también puede causada por las necesidades de la acumulación de capital y la búsqueda de ganancias por algunos grupos empresariales, como lo muestra el caso de Naucalpan.

### 3. Naucalpan monografía

Naucalpan es un municipio del Estado de México situado al noroeste de la Ciudad de México integrando lo que en algún momento se denominó la corona de la ciudad central (ver Mapa X). Cubre una superficie de 15,570 hectáreas. Su urbanización comenzó propiamente en los años cuarenta del siglo veinte, se afianzó en los cincuentas, se aceleró en los sesentas y tuvo su mayor auge en los setentas, como indican los cuadros X y X. El crecimiento de la población se desaceleró de los ochenta en adelante. La urbanización comenzó gradualmente con la llegada de algunas empresas industriales a San Bartolo –ahora cabecera municipal- y pueblos aledaños, que así aprovechaban la abundante disponibilidad de agua fluvial del Río Hondo y de Los Remedios, la cercanía con el mercado capitalino y la construcción de vías para impulsar el transporte automotor. A ellas pronto les siguieron las viviendas para los obreros.

El despegue definitivo se presentó a fines de los años cincuenta en el contexto del modelo desarrollista y la ampliación de la infraestructura carretera para conectar al centro y el sur de México con el noroeste del país y el mercado estadounidense, lo que otorgó una posición geográfica y económicamente estratégica a Naucalpan a lo largo de aquella fase expansiva de la economía mexicana. Varios hechos

probablemente no desligados contribuyeron a ello. En primer lugar, en 1956 se establece la zona industrial Alce Blanco y junto a ella el Parque Industrial en 1968, áreas que, con las empresas asentadas desde antes en San Bartolo, harán del municipio uno de los polos industriales más importantes del país de los años cincuenta a los ochenta. Incluso en 2014 la participación relativa del empleo y el valor agregado de la industria respecto del comercio y los servicios en el municipio superaba la registrada en la Zona Metropolitana del Valle de México (Victoria, 2019: 61).

Por otro lado, en 1957 la villa es declarada ciudad, comienza la construcción de la emblemática Ciudad Satélite en posesiones del ex Presidente Alemán, y se abren las vialidades axiales del Periférico Norte –del Toreo a la autopista a Querétaro-, el Boulevard Toluca, la calle Dos y la Avenida 16 de septiembre, que determinarán la traza principal del centro del municipio. Es la etapa en que se sella la continuidad y metropolización de Naucalpan con la Ciudad de México (López, 2015: 110). Además, teniendo como referencia socioeconómica, urbana y simbólica a Ciudad Satélite –como veremos después- se crea, de 1957 a 1973 sobre terrenos que habían ocupado ranchos y haciendas, alrededor de una quincena de colonias de clase media y media alta que constituirán lo que ahora se conoce como “la zona de Satélite” en el norte del municipio. Esta modalidad de urbanización fue intensificada por la prohibición en 1964 de construir fraccionamientos en el Distrito Federal. Paralelamente, asociados a los procesos mencionados, hay un aumento de las colonias populares y un crecimiento extraordinario de los asentamientos irregulares sobre tierras ejidales. De hecho, a estos últimos se debe el incremento descontrolado de la población y del suelo urbano entre 1960 y 1980. A fines de los noventa el 53.2% de los residentes del municipio venía de fuera, 46.2% del Distrito Federal (Hernández, 2001: 71). Cabe mencionar que este fenómeno no fue causado únicamente por la escasez y el elevado precio del suelo en la Ciudad de México sino también por la expectativa de los pobladores de que más temprano que tarde se regularizarían los lotes ocupados y las construcciones levantadas *de facto*. “La política de regularización de la tierra permitió a miles de personas obtener sus títulos legales, pero en vez de terminar con el problema, lo incentivó. Las ocupaciones

ilegales se replicaron sobre todo en lugares cada vez más inhóspitos, como laderas de cerros, cañadas o cauces de ríos” (López, 2015: 126). Este era un modo de proceder que, más que solucionar la problemática de los asentamientos informales, incluso en lugares no aptos para la edificabilidad, alentaba la ocupación ilegal y permitía al gobierno y los líderes partidarios manejar a la población necesitada con fines políticos, totalmente priístas hasta 1982<sup>4</sup>. Es muy importante resaltar que el establecimiento de las colonias residenciales y populares se realizó en general de acuerdo con planes de urbanización aprobados y permisos otorgados para la dotación de infraestructura y servicios (áreas verdes, agua, calles, espacios públicos, escuelas, mercados, etc.) según la Ley de Planificación y Zonificación del Estado de México de 1957, mientras que los asentamientos informales se multiplicaron de manera “espontánea”, irregular, “intempestiva” e improvisada. Estas diferencias redundarán posteriormente en la distinción de las matrices de demanda de los habitantes, ya que las de las colonias residenciales y populares se orientarán más hacia problemas relacionados con la operación de los servicios públicos, como la seguridad, la recolección de basura y el tráfico vial, mientras que las de los asentamientos informales se referirán mayoritariamente a la necesidad de infraestructura para el acceso a servicios básicos como agua y drenaje (Hernández, 2001).

#### 4. Ciudad Satélite Monografía

Naucalpan llegó a ser considerado uno de los municipios con mayor participación ciudadana del país (Conde, 1996) en virtud de haber acunado uno de los movimientos de oposición más relevantes en la época de la hegemonía priísta, entre otras cosas por su condición de clase media. Tarrés (1986) documentó el papel de la Asociación de Colonos de Ciudad Satélite en esa fama. No vamos a repetir aquí el relato sino a seleccionar algunas derivaciones que nos parecen de mayor interés.

- 1) En la creación del fraccionamiento estuvieron involucrados Miguel Alemán Valdés, primer civil en ser Presidente de la República después de la Revolución Mexicana y propulsor de la modernización económica del país en la segunda mitad

---

<sup>4</sup> En este año un candidato-vecino del PAN ganó una diputación.

del siglo veinte; Mario Pani, uno de los arquitectos que delineó la fisonomía de la capital entre 1935 y 1965, promotor del estilo funcionalista y el internacionalismo; Ingenieros Civiles Asociados (ICA), empresa privada nacional dominante en el sector de la construcción de los años cincuenta a los ochenta; el Banco Internacional Inmobiliario, su asociado, y el gobierno del Estado de México. Es decir, agentes sobresalientes del poder económico, político y cultural de la época. 2) Aunque la realización del fraccionamiento no fue completamente fiel a la intención conceptual de Pani inspirada en el modelo de ciudad-jardín, sí se vendió como “una ciudad fuera de la ciudad”, como una alternativa ante los problemas que ya experimentaba la gran capital, atrayendo naturalmente población que se identificaba con esta nueva y moderna manera de vivir. 3) Ciudad Satélite materializaba en el territorio nacional el suburbio idealizado que el imaginario aspiracionista de la burguesía mexicana confundía con el *american way of life* (*mall*, automóvil, casa sola con jardín, autocinema, calles circulares, fútbol americano) que era entonces el prototipo de vida indiscutible en el mundo occidental<sup>5</sup>. 4) La publicidad contribuyó a configurar ese imaginario (Capron y De Alba, 2010). 5) Las maniobras especulativas de los desarrolladores inmobiliarios provocaron el encarecimiento del suelo y la elevación del nivel de poder adquisitivo de los nuevos propietarios respecto del nivel medio planeado originalmente, fungiendo el mercado como un mecanismo de selección social. 6) La población atraída por ese modo de vida suburbano, y con poder adquisitivo para alcanzarlo, estuvo constituida por empleados de empresas privadas, funcionarios públicos, ejecutivos de las mismas compañías constructoras y profesionistas liberales (arquitectos, ingenieros, administradores, contadores, abogados, médicos), es decir, una población joven, informada y profesionalmente preparada para defender sus aspiraciones y para formular propuestas técnicas que resolvieran los problemas que se atravesaban en la construcción de su estilo de vida e ideal de bienestar –ordenado, pulcro, moderno

---

<sup>5</sup> Alex Krieger, en *City on a Hill* ha explicado los diferentes tipos de ciudad que forman parte del estilo de vida americano. Reseñado por Paris (2020). Paris, Mario (2020) “Alex Krieger, *City on a Hill: Urban Idealism in America from the Puritans to the Present*, Cambridge (MA), Belknap Press of Harvard University Press, 2019, 464 pp.”, en *Ciudades*, 23, pp. 239-244, ISSN-E: 2445-3943, Ediciones Universidad de Valladolid.



y distinto- que, por lo demás, se iba concretando en la medida en que se avanzaba. 7) El aislamiento geográfico y la identificación entre iguales favoreció las relaciones y convivencia entre los nuevos vecinos. 8) El incumplimiento de los promotores inmobiliarios y las autoridades gubernamentales en cuanto a la dotación de infraestructura y servicios públicos inicialmente prometidos, así como en el respeto a las funciones del suelo previstas originalmente (por ejemplo, niveles de construcción máximos, uso habitacional y espacios públicos asignados), nutrió la cohesión entre los nuevos residentes y su enfrentamiento con aquellos, es decir, la conciencia colectiva sobre su nueva y singular identidad social. 9) El hacerse cargo de la gestión de los servicios reforzó su sentido de autonomía y repercutió en la eficacia y eficiencia de los mismos. 10) La movilización ciudadana de los primeros años tuvo un carácter esencialmente vecinal en cuanto a objetivos y métodos, al margen de cualquier partido político. 11) La iglesia católica jugó un papel sobresaliente en la conformación del modo de pensar y vivir de los nuevos habitantes debido, en parte, a que desplegó estrategias exitosas de influencia y enraizamiento, y en parte, posiblemente, al sentido de oposición que representaba frente al laicismo del Estado. De alguna manera –puede plantearse como hipótesis- la edificación de una *ciudad separada y de y para los vecinos* hacía factible desarrollar plenamente las tradiciones religiosas que ya dejaban de ser bien vistas en la vida social cosmopolita. 12) La democracia fue una práctica dentro de la Asociación de Colonos y una demanda defensiva de los habitantes de Ciudad Satélite ante el autoritarismo gubernamental pero nunca una forma de participación extensiva a las capas populares de la sociedad. En el mismo sentido, su activismo siempre gira en torno a la protección de sus condiciones de privilegio y poco o nada en atención a los problemas sociales que están más allá de su territorio, incluidos otros vecindarios del municipio. 13) No resulta extraño, por lo tanto, que a la larga hayan coincidido las movilizaciones de los residentes con las acciones del Partido de Acción Nacional, aunque siempre en coyunturas precisas, de manera transitoria y no sin tensiones y contradicciones. 14) Podemos añadir que el “modelo Satélite” y la manera de pensar de sus residentes (Tarrés, 1999) influyó en la conformación de los demás fraccionamientos y colonias residenciales del norte central de

Naucalpan construidos desde aquellos años hasta la fecha, algunos con resultados “mejorados”, inclusive en el municipio contiguo de Atizapán (Capron y Esquivel, 2016), y otros no tanto pues, de hecho, en los últimos veinte años se ha multiplicado la vivienda vertical en las áreas residenciales circundantes a Ciudad Satélite y las primeras colonias.

En suma, la constitución de la forma urbana (en sentido amplio: plano, altura, traza, lotificación, usos del suelo) del núcleo residencial del municipio de Naucalpan, que a su vez influyó en la configuración urbana del sector residencial en su conjunto, fue resultado de la interacción conflictiva de diversos agentes que pusieron en juego los diferentes instrumentos de poder a su alcance –materiales y simbólicos, económicos, políticos y culturales- para impulsar y defender sus intereses frente a los otros, incluida la modificación del concepto original. Lo anterior ocurrió en el contexto del desarrollismo, un patrón de desarrollo nacional caracterizado por el crecimiento industrial encabezado por la industria automotriz, la expansión territorial de las ciudades y las vialidades para automotores, la descentralización urbana, la proliferación de las clases medias, el ascenso y diferenciación de los grupos medios de altos ingresos, la tendencia a imitar el estilo de vida estadounidense, la hegemonía priísta, el entretejimiento de la clase empresarial y la política, el entrelazamiento del capital constructor y el bancario aunque éste aún en función subordinada, todo lo cual, como se ha visto, intervino en la producción y evolución de dicha forma.

##### 5. Sobre acumulación capitalista y desarrollo inmobiliario

Si seguimos la línea de pensamiento de Lefebvre y Harvey formulada a lo largo de sus múltiples obras, el capital genera el espacio construido que requiere para su propio desenvolvimiento y lo moldea de acuerdo con sus necesidades y condiciones existentes. En este orden de ideas, ahora estamos en una fase del capitalismo distinta de la que prevaleció entre los años cincuenta y los ochenta del siglo veinte. Desde los noventa el proceso de acumulación a escala global está comandado por una alianza entre el capital financiero y el de la promoción inmobiliaria, que

encuentra en los procesos de urbanización un medio de valorización alternativo al industrial y agrícola.

Como ha documentado Rolnik (2017), la propiedad inmobiliaria en general y la vivienda en particular han llegado a ser un poderoso medio de expansión del capital financiero en todo el mundo, tanto a través de su producción y comercialización como de los instrumentos de crédito y financiarización que se han derivado de ello. Bajo la idea de que los mercados libres son eficientes desde los años noventa el Estado se retiró de la promoción y dirección de la producción y distribución de la vivienda como un bien social, cediendo el terreno al sector privado y su mercantilización, lo cual tuvo como una de sus consecuencias la desposesión masiva de territorios y el empobrecimiento de amplios sectores de la población. En el discurso institucional internacional, el Estado pasó de ser el rector o regulador del sector a solamente un facilitador del desarrollo inmobiliario (BM, 2004; ONUH, 2016). Es el caso de México y otros países (Salinas y Pardo, 2019). En nuestro país, este modelo implicó que la atención de los promotores y productores se orientara hacia la población con mayor poder adquisitivo, que la construcción de vivienda se desligara de la planeación del desarrollo urbano y que el financiamiento se buscara en los mercados financieros (Coulomb-Schteingart, 2006). En realidad, la planeación indicativa fue remplazada por la estratégica, pero de todas maneras se perdió la coherencia (González...)

Podemos añadir que, en los últimos años, esa alianza ha visto en la construcción vertical una fuente de ganancias mucho más redituable que en la expansión horizontal dominante en años anteriores, y en las funciones comercial y de servicios más que en la habitacional y la industrial. Esto explica la proliferación de proyectos mixtos de gran envergadura y, en general, la elevación de la altura promedio de las edificaciones en muchas ciudades del mundo.

Por otro lado, la escasez de suelo producida por la misma expansión del uso urbano, el progreso tecnológico y la ineficiencia ambiental del modelo extenso, posibilitan y justifican en su conjunto la tendencia a la compactación del desarrollo urbano, uno

de cuyos componentes es precisamente la construcción hacia arriba, nutrida ésta por la concentración del capital.

No en balde, y sobre todo por razones ambientales y de movilidad, las recomendaciones de los organismos multinacionales se orientan en la actualidad a impulsar la ciudad compacta (ONUH, 2016; OCDE, 2015). Así mismo, para incrementar la eficiencia en el uso del suelo y tratar de reducir las desigualdades socioterritoriales, al modelo de ciudad compacta se le añaden como atributos virtuosos la mezcla de funciones y la mixtura social.

Cifras de ONUH IBCP Naucalpan 2018

Índice Básico de las Ciudades Prósperas City 2018 Naucalpan de Juárez Estado de México, México, ONUH – INFONAVIT.

Naucalpan tiene una prosperidad medianamente débil (53.73), ligeramente inferior a la media nacional (53.74) y ligeramente superior a la de la aglomeración urbana del Valle de México (55.31). Las dimensiones con valores bajos son Gobernanza y Legislación Urbana (31.42) y Sostenibilidad Ambiental (35.66); con medios son Productividad (63.21) e Infraestructura de Desarrollo (63.64), y con altos son Equidad e Inclusión Social (72.58) y Calidad de Vida (73.55).

Indicadores: Producto Urbano per Cápita (39.85), acceso a internet (31.34) y velocidad de banda ancha (43.44), transporte masivo de gran escala (0), Coeficiente de Gini (45.11), número de estaciones de monitoreo ambiental (12.50), concentración de partículas (40.00), concentración de CO<sub>2</sub> (46.08), proporción de generación de energía renovable (0.00), participación electoral (45.28), capacidad institucional y finanzas municipales (48.96), recaudación de ingresos propios (21.78), deuda subnacional (25.12) y eficiencia en el uso de suelo (0.00), es decir, la superficie urbana crece más rápido que la población, lo cual puede asociarse a “estructuras urbanas discontinuas y con alto grado de fragmentación, en el predominio de gran número de espacios urbanos vacíos, baja densidad residencial, alteraciones ecológicas y altos costos sociales relacionados con la movilidad urbana” (22).

En el Apéndice 1. Retos y propuestas identificados por el municipio, no hay alusión al problema de los recursos propios y el endeudamiento ni a la ineficiencia en el uso del suelo. Respecto del transporte masivo a larga escala, se menciona “integrar regionalmente el municipio con municipios y delegaciones colindantes” y “estructurar los esquemas viales actuales independientes y parciales enfocándolos a generar un sistema único y continuo de comunicación y movilidad” (p. 115)

6. La gentrificación inversa o filtración hacia abajo: la propuesta de nuevo Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Naucalpan de Juárez, Estado de México.

Está en curso la aprobación del nuevo Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Naucalpan de Juárez, Estado de México, lo que ha provocado la inconformidad de los vecinos de las zonas residenciales del noreste del municipio principalmente (Satélite, Lomas Verdes, San Mateo, Florida, Echeagaray) porque plantea la intensificación del uso del suelo en ellas. Son áreas que cuentan con todos los servicios urbanos, donde aún predomina el suelo habitacional y la mayoría de las viviendas son unifamiliares. Son lo que se denomina áreas consolidadas.

Es un caso de interés doble: la movilización de clases media y alta contra la política de un gobierno de supuesta izquierda que promueve una renovación urbana a favor del capital inmobiliario, y es una propuesta de filtración hacia abajo inducida artificialmente porque se pretende aplicar en zonas que no están deterioradas ni son declinantes.

Antes de entrar en materia, conviene tener presente el contexto.

Como sucede con frecuencia en este país, el debate sobre la problemática urbana y el modo de resolverla está cruzado, y probablemente será decidido, junto con los intereses económicos, por los intereses políticos inmediatos. El Plan es impulsado por la Presidencia Municipal, en poder de MORENA, y sus partidos aliados, mientras que a los vecinos inconformes los acompañan el PAN y sus partidos aliados. Esta polaridad sirve a las autoridades para descalificar las críticas y las protestas. Desde su factura, se anticipó la oposición al Plan. Al mencionar que sería sometido a consulta, advertía:

“No sorprendería hallar en la actualidad zonas y colonias que se opongan al cambio con argumentos que evocan instrumentos de planeación del siglo pasado o bien, una percepción de saturación que alienta posturas de estatización del desarrollo urbano municipal. Del mismo modo, la visión y postura de las instancias gubernamentales municipales hacia nuevas políticas, instrumentos y esquemas [de] planificación del desarrollo urbano, podría reflejar estas posturas de estatización del desarrollo urbano, provocando un ambiente reacio al crecimiento de la zona urbana o incluso la reactivación de zonas con procesos de declinación urbana” (p. 16-17).

Como se esperaban resistencias externas e internas, el gobierno municipal no dio difusión amplia al proceso de consulta (nominalmente llevada a cabo del 26 de octubre al 30 de noviembre), dificultó el acceso público al documento, realizó únicamente una audiencia presencial dividida en dos partes de cinco horas cada una (para una población de 800,000 habitantes de 264 colonias y 156.6 km<sup>2</sup> aproximadamente), depuró las opiniones desfavorables entregadas por vía electrónica, desechó la demanda de ampliar el período de consulta y ha bloqueado el ingreso de los opositores a sus redes mientras que multiplica los *bots* a su favor.

El viernes 18 de diciembre se convocó a sesión de cabildo a realizarse el lunes 21 de diciembre con el único punto sustancial de aprobar el Plan.

El análisis exhaustivo del Plan requiere más tiempo y espacio, pero vale apuntar por ahora algunos comentarios.

El argumento central del Plan puede sintetizarse así: la tasa de crecimiento demográfico del municipio en su conjunto se ha estabilizado en los últimos años y tiende a declinar en el futuro como consecuencia de tres procesos. En las áreas consolidadas del nororiente, de estratos medios y altos, la población tiende a disminuir y envejecer. En la periferia, sobre todo al suroeste, en las áreas de lomerío y serranas, se registra un crecimiento irregular con asentamientos informales originado por restricciones normativas rígidas que han impedido la inversión y la expansión formal de la urbanización. Lo anterior, aunado al proceso de desindustrialización, ha hecho que el municipio pierda competitividad. Esto es

causa, a su vez, de que la población emigre. Es decir, Naucalpan se encuentra en una trampa de estancamiento.

El municipio puede retomar la senda del crecimiento a través de la inversión inmobiliaria. Por su ubicación geográfica y la buena dotación de la infraestructura existente, tiene la oportunidad de ser una alternativa habitacional para la población de la Ciudad de México y otros municipios de la Zona Metropolitana mediante la intensificación del uso del suelo en las áreas consolidadas, la realización de algunos proyectos urbanos estratégicos en las áreas de asentamientos irregulares y urbanizables, la rehabilitación del centro (de la cabecera municipal) y la reindustrialización con *clusters* de industrias creativas de la zona industrial que desde hace algunos años ha venido a menos. En el territorio municipal se dispone de algunos espacios vacíos, para los que ya hay proyectos habitacionales, por cierto, pero el verdadero “redesarrollo” se basará en la permisión de actividades comerciales y de servicios, vivienda vertical, de alquiler y social en las áreas residenciales. Así, la ampliación de la oferta inmobiliaria atraerá población y negocios y, por consiguiente, más empleo e ingresos para los habitantes y para el gobierno del municipio. El Plan advierte que para retomar el dinamismo y la competitividad será indispensable aplicar otras políticas de desarrollo, pero su lógica sustancial es la descrita: el despegue del círculo virtuoso partirá de la inversión inmobiliaria en lo que el Plan llama la ciudad interior (oriente del municipio) y en los polígonos de expansión en el borde (surponiente).

El planteamiento en su conjunto se inscribe sin duda en la lógica del gran capital que, ante la carencia de horizontes productivos viables, acude a valorizarse en el medio inmobiliario. En este sentido, el Plan es meramente una pseudo justificación teórica-técnica del paquete de inversiones que se pretende impulsar.

Como el Plan dice que tiene la finalidad de mejorar la vida de los naucalpenses, no deja de mencionar que habrá intervenciones en las colonias y barrios de asentamientos irregulares, precarios y de riesgo natural (barrancas y pendientes), incluso con la reubicación de los pobladores, pero que también se promoverá la producción social asistida en las áreas consolidadas. Esto último significa insertar

vivienda para familias de ingreso medio y medio bajo en las áreas actuales de ingreso alto y medio alto. Conviene reproducir un párrafo más que explícito del Plan:

“Para el caso de las colonias de mayor estatus al noreste, será deseable un proceso de reemplazo generacional, lo que, como se explicó arriba, tendría que estar asociado a un redesarrollo inmobiliario que ofreciera inmuebles para las nuevas familias de jóvenes de esos fraccionamientos. Otro posible resultado puede ser un proceso de filtrado, en donde las viviendas, al irse desvalorizando, se vuelven accesibles a un estrato socioeconómico menor, sin embargo, esto último es difícil que suceda en las áreas que son atractivas para usos de servicios o comerciales, porque se generan condiciones de especulación que mantienen altos los valores y no permiten que puedan ser comprados por familias de menores ingresos” (p. 108).

Es claro que, si se evitan o controlan los fenómenos especulativos, proceden la desvalorización inmobiliaria y la filtración social. Esto lo retomaré en otro escrito.

Respecto del proceso de “filtrado”, el Plan aduce, por una parte, que las casas unifamiliares de uso habitacional exclusivo, de uno, dos y hasta tres niveles, representan una utilización ineficiente del suelo y que, por otra parte, tanto la mezcla de funciones como la mixtura social que propone, son modelos acordes con las tendencias urbanísticas internacionales actuales y las recientes recomendaciones de la ONU.

En cuanto a lo primero, se trata a todas luces de una idea productivista del territorio: al suelo hay que sacarle la mayor utilidad posible. Así, el Plan no se fija en la calidad del espacio habitable sino en cuánto provecho económico puede obtenerse de su uso.

En cuanto a lo segundo, el Plan pierde de vista que la combinación de usos y estratos sociales no tiene que ser por fuerza en toda la ciudad. La compactación y diversidad que se promueven en todo el mundo es una reacción a la dispersión y fragmentación que predominaron durante décadas en muchas ciudades grandes y dieron lugar a los fenómenos de urbanización horizontal, empobrecimiento social y deterioro ambiental. Pero es un error, desde mi punto de vista, ir ahora al otro



extremo y convertir todas las áreas urbanas y todas las ciudades en urbanizaciones únicamente verticales. El derecho a la ciudad implica el derecho a la diversidad en condiciones similares. Esto es, que cada quien pueda elegir dónde vivir sin que la ubicación se traduzca en la pérdida del acceso a los servicios urbanos. En esto consiste la verdadera democratización del espacio ciudadano. Por eso, lo que se busca con las políticas de densidad y variedad son dos cosas: recuperar las áreas decadentes y crecer en altura –no en expansión territorial- las nuevas urbanizaciones, de suerte que sea más equitativa la disponibilidad de infraestructura y los servicios urbanos. Se trata de emparejar las condiciones de habitabilidad de todos los miembros de la sociedad, sea cual sea el modo de vida que se prefiera. Algunas personas pueden apreciar las ventajas de las áreas bulliciosas y compartir funciones residenciales con actividades de comercio y servicios. Otras, en cambio, pueden preferir áreas de perfil más habitacional y circunspecto. La injusticia socioterritorial, entonces, no radica en que haya familias que puedan vivir en áreas bien acondicionadas urbanísticamente, sino en que haya familias cuyo acceso a la vivienda y los servicios urbanos de calidad sea más que difícil. Y la destrucción de las primeras no resuelve la problemática de las segundas. Por eso, la uniformidad que postula el Plan cancela la diversidad de opciones de la vida urbana (lo que constituye parte de su esencia) para subordinar el crecimiento urbano del municipio a los intereses de las inmobiliarias y no al bienestar de la gente.

Para tratar de legitimar el cambio de uso de suelo en las colonias donde predomina la vivienda unifamiliar de ingresos medio y alto del nororiente municipal, el Plan recurre a dos falacias. La primera consiste en calificar esas áreas como una “ciudad consolidada” o “ciudad interior” para deducir de ahí que *necesitan* ser renovadas. Dice en la página 140: la zona poniente del municipio “forma parte de la ciudad interior [de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, y por lo tanto está] sujeta a procesos de declinación, desvalorización y deterioro”. Bajo esta aseveración subyace el viejo y dudable modelo teórico del antiguo urbanismo según el cual las ciudades se desarrollan a través de círculos concéntricos, un proceso expansivo por el que los centros o círculos interiores se deterioran *naturalmente* con el paso del tiempo. En consecuencia, resulta natural, es decir, *obligada*, su renovación. Más

allá de la crítica a ese modelo teórico, que no cabe en este texto, lo relevante es que las áreas en cuestión no padecen ese fenómeno.

El Plan intenta demostrar la existencia del deterioro. Declara:

“El norte está dominado por situaciones de declinación, desde sus etapas iniciales con leves decrementos de población, hasta la más avanzada que es el abandono, caracterizado por fuertes pérdidas de población asociadas con la proliferación de viviendas desocupadas. Al sur de Ciudad Satélite, en algunas zonas de Echeagaray y en Jardines de San Mateo se presentan las principales problemáticas” (página 244).

Esta afirmación es falaz. Desde sus primeras páginas el Plan se enfoca, como ya mencionamos, a constatar la estabilidad y descenso del crecimiento demográfico y el envejecimiento de la población del municipio, particularmente en las áreas mencionadas. En esta dirección, afirma:

“las zonas de mayores ingresos (noreste y sur del municipio) [en éstas últimas se encuentran Lomas del Huizachal, Lomas Hipódromo, Lomas de Tecamachalco] tienen altas proporciones de población de 65 años y más, y están en franco proceso de envejecimiento, no sólo de la población, sino también del stock inmobiliario que ya ha concluido su vida económica o está próximo a hacerlo. Este concepto se refiere al período durante el que el uso original del inmueble, en este caso habitacional, principalmente unifamiliar, deja de ser el aprovechamiento más eficiente y es conveniente reaprovechar su espacio y localización en otros usos que permitan mayor eficiencia urbana, típicamente vivienda plurifamiliar” (p. 107).

El razonamiento es claro: la edad de la población y de las construcciones es prueba fehaciente de que el área urbana va en picada. Por lo tanto, se arguye, hay una disminución del rendimiento productivo de la infraestructura (agua y drenaje, electricidad y alumbrado, escuelas, clínicas y hospitales, áreas deportivas, etc.) y la necesidad de renovar la inversión inmobiliaria.

Sin embargo, la realidad es distinta. El mismo Plan la exhibe. En las páginas 200 a 203 dictamina: en Lomas Verdes, a pesar de su antigüedad (1960) “el estado de

conservación actual de las viviendas en general es bueno”; en Satélite, su estado de conservación “en general es muy bueno”; en Echegaray, “es en general bueno”, y en Tecamachalco, la imagen urbana “está muy bien conservada”.

Dicho de otra manera, en este aspecto el mismo Plan se contradice y evidencia que algunas partes de su diagnóstico son erróneas y sus conclusiones endeble. Por ejemplo, más adelante reconoce que en el municipio el de las viviendas deshabitadas “no se trata de un problema serio”, “Sin duda el principal problema de la vivienda es que el 71% de la población habita asentamientos de origen irregular” (p. 243).

Pero el principal objetivo del Plan es atraer inversión inmobiliaria en las áreas consolidadas para sacar provecho de la infraestructura existente –todavía en muy buen estado- y de su ubicación geográfica. Por eso inventa que son áreas en declinación.

Aquí aparece la segunda gran falacia del Plan. El Plan distorsiona los conceptos y califica de “vivienda abandonada” lo que estudios serios llaman “vivienda no habitada”. Una vivienda puede estar no habitada porque el día del levantamiento del censo o la encuesta se encuentra en proceso de renta, venta, remodelación, traspaso entre familiares, resolución testamentaria o hasta vacaciones de sus propietarios. En estas áreas las casas realmente abandonadas muestran un desgaste físico evidente, se ven sucias, con maleza crecida y acumulación de volantes publicitarios incrustados en las puertas o esparcidos por el patio o jardín si lo tienen. Según el Inventario Nacional de Vivienda 2010-2015<sup>6</sup>, en las tres colonias de Echegaray (Colón, Bosques y Haciendas) había 3,960 viviendas de las cuales 340 no estaban habitadas. En un recorrido físico casi exhaustivo llevado a cabo el día 6 de noviembre se observaron 35 casas en venta, 11 en renta y 4 que parecían abandonadas, es decir, 0.3, 0.1 y casi 0 por ciento. En las páginas web de las agencias inmobiliarias había 5 casas en venta, 1 en renta y un local comercial en venta. Proporciones similares pueden observarse en las demás colonias

---

<sup>6</sup> <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/inv/>, consultado el 05/12/20.

residenciales de San Mateo, Satélite, Lomas Verdes y Florida. Entonces, el “abandono” solo existe en la imaginación de quienes facturaron el Plan.

El Plan se contradice pues reconoce que de 2005 a 2015 ha habido un repunte del crecimiento de la población municipal. En efecto, en estas áreas se registra desde algunos años un proceso sutil de reemplazo generacional por el cual los hijos y nietos de los propietarios originales regresan a habitar las casas de sus padres y abuelos cuando éstos fallecen o deciden ir a vivir a viviendas más pequeñas. Y debe tomarse en cuenta que la gente también se va porque ha crecido la inseguridad pública. A pesar de esto último, hay un mercado activo de compra y alquiler de casas y departamentos que atrae nuevos residentes de generaciones más jóvenes y muestra que no se ha presentado ningún oleaje de abandono. A su vez, este doble movimiento demográfico y económico ha tenido como consecuencia la remodelación de muchísimas viviendas. Por eso, al contrario de lo que afirma el Plan, son áreas llenas de vitalidad. El verdadero problema, para el Plan, es que esta vitalidad no llena los bolsillos de los desarrolladores inmobiliarios.

Los vecinos inconformes dicen que detrás de la factura del Plan está el despacho KASA de Alfredo Kunz-Bolaños y Asociados. Otro Kunz-Bolaños escribió: “La producción social de vivienda es una buena solución pero debe operarse con reglas claras y sólidas, asimismo, su implementación debe mantenerse alejada de los usos con fines político electorales, así como de las lógicas mercantiles de incorporadores de suelo y desarrolladores de vivienda. No se trata de un negocio, sino de una solución comunitaria”<sup>7</sup>.

El Plan pretende intensificar el uso del suelo en las colonias residenciales de vivienda unifamiliar -áreas consolidadas- mediante la permisión de comercio y servicios y vivienda multifamiliar. Esto tenderá a incrementar los precios inmobiliarios.

---

<sup>7</sup> Kunz-Bolaños, Ignacio Carlos y Espinosa-Flores, Adriana Soledad (2017) “Elementos de éxito en la producción social de la vivienda en México”, *Economía, Sociedad y Territorio*, vol. xvii, núm. 55, pp. 683-707.

El Plan pretende contender con el alza de precios a través de tres mecanismos combinados: la producción social de vivienda asistida, la construcción de vivienda vertical y en alquiler y los derechos de edificabilidad. Ninguno de los tres mecanismos ha demostrado ser eficaz.

Respecto de los dos primeros mecanismos, la hipótesis implícita del Plan es que la presencia de nuevos habitantes de menores ingresos y el incremento de la densidad habitacional –la popularización de las colonias- presionará los precios a la baja pues ahuyentará a los actuales y a los potenciales habitantes de ingresos medios y altos.

Respecto del tercero, la hipótesis explícita es que la aplicación de derechos de edificabilidad funcionará como un instrumento de control de los precios del suelo y de las construcciones.

## Referencias

- Álvarez de la Torre, Guillermo Benjamín. (2017). Morfología y estructura urbana en las ciudades medias mexicanas. *Región y sociedad*, 29(68), 153-191. <https://doi.org/10.22198/rys.2017.68.a872>  
<https://doi.org/10.22198/rys.2017.68.a872>
- Banco Mundial (1994). Vivienda, un entorno propicio para el mercado habitacional. Documento de Política del Banco Mundial. Washington, DC: BIRF / Banco Mundial.
- Capel, Horacio (2017) La forma urbana en la ciudad postcapitalista, en Ruiz-Apilánez, Borja, Solís, Eloy y Romero de Ávila, Vicente (coords.) (2017) *Forma Urbana. Pasado, Presente y Perspectivas. Actas del Primer Congreso ISUF-H*. Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha, Toledo, España. <https://publicaciones.uclm.es/forma-urbana-pasado-presente-y-perspectivas/>  
<http://hdl.handle.net/10578/15454>, pp. 29-51, Toledo, España,
- Capron, Guénola, & Alba, Martha de. (2010). Creating the Middle-class Suburban Dream in Mexico City. *Culturales*, 6(11), 159-183. Recuperado en 19 de marzo de 2022, de [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1870-11912010000100007&lng=es&tlng=en](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-11912010000100007&lng=es&tlng=en)
- Capron, Guénola, & Esquivel Hernández, María Teresa. (2016). El enclave urbano, lógica socioespacial de la periferia urbanizada y sus efectos sobre la segregación residencial y la fragmentación urbana. *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 25(2), 127-150. <https://doi.org/10.15446/rcdg.v25n2.54720>
- Conde, Carola (1996) “El caso de Naucalpan de Juárez, Estado de México”, en Enrique Cabrero [coord.], *Los dilemas de la modernización municipal: estudios sobre la gestión hacendaria en municipios urbanos de México*, México, CIDE-Miguel Ángel Porrúa, pp.329-429.
- Coulomb, René y Martha Schteingart (Coords.) (2006) *Entre el estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*, UAM Azcapotzalco – Miguel Ángel Porrúa – Cámara de Diputados, México

Díaz Parra, Ibán (2013) La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad, *Geo Crítica. Cuadernos Críticos de Geografía Humana Biblio 3W* REVISTA BIBLIOGRÁFICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES, Vol. XVIII, nº 1030, 25 de junio de 2013, Universidad de Barcelona, ISSN: 1138-9796, DOI: <https://doi.org/10.1344/b3w.0.2013.26014>

González Arellano, Salomón y Adriana Helia Larralde Corona (2019) La forma urbana actual de las zonas metropolitanas en México: indicadores y dimensiones morfológicas, *Estudios Demográficos y Urbanos* vol. 34, núm. 1 (100), enero-abril, 2019, pp. 11-42 ISSN 0186-7210; e ISSN 2448-6515; doi: <http://dx.doi.org/10.24201/edu.v34i1.1799>

González Malagón, Lidia (2019) “Tres décadas de planes y excepciones”, en Azuela, Antonio (coord.), Lidia González Malagón y Camilo Saavedra Herrera, *Ciudad de México. Inercias urbanísticas y proceso constitucional*, CIDE, México.

Guzmán-Ramírez, Alejandro; Garfías-Molgado, Alfonso; Padilla-Gutiérrez, Adolfo (2018) “Metodología para el análisis de la forma urbana. Caso de estudio: Piletas IV, León, Guanajuato, México”, *Revista Legado de Arquitectura y Diseño*, vol. 1, núm. 23, 2018 Universidad Autónoma del Estado de México, México Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=477954382011>

Hernández, Velázquez, Ericka M. (2001) “Participación ciudadana en Naucalpan”, *Apuntes Electorales*, no. 4, año 1, marzo-mayo, Toluca, Edo. México, pp. 69-88.

López, Rebeca (2015) Una ciudad dentro de la gran ciudad. Naucalpan de Juárez, 1957-1980, en Checa-Artasu, Martín y Regina Hernández, *Las otras ciudades mexicanas: procesos de urbanización olvidados*, Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora - Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología, México.

Mercadé Aloy, Josep, Magrinyá Torner, Francesc y Cervera Alonso de Medina, Marina (2018) “Descifrando la forma urbana: un análisis de patrones de agrupamiento basado en SIG”. *Geofocus: Revista Internacional de Ciencia y*

*Tecnología de la Información Geográfica*", núm. 22, p. 3-19, julio, URI <http://hdl.handle.net/2117/128602> , DOI10.21138/GF.612

Mota, Carmen (2016) Forma urbana: teoría y metodología, en Ruiz-Apilánez, Borja, Solís, Eloy y Romero de Ávila, Vicente (coords.) (2017) *Forma Urbana. Pasado, Presente y Perspectivas. Actas del Primer Congreso ISUF-H*. Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha, Toledo, España. <https://publicaciones.uclm.es/forma-urbana-pasado-presente-y-perspectivas/> <http://hdl.handle.net/10578/15454>, pp. 29-51, Toledo, España, 405-406

OCDE (2015) México, transformando la política urbana y el financiamiento de la vivienda. Síntesis del Estudio, Estudios de políticas urbanas de la OCDE, <https://www.oecd.org/gov/sintesis-del-estudio-mexico.pdf>

ONU Habitat (2016) Urbanization and Development: Emerging Futures. World Cities Report 2016 <https://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/03/WCR-%20Full-Report-2016.pdf>

ONU Habitat (2018) IBCP Naucalpan 2018 Índice Básico de las Ciudades Prósperas City 2018 Naucalpan de Juárez Estado de México, México, ONUH – INFONAVIT.

Paris, Mario (2020) "Alex Krieger, *City on a Hill: Urban Idealism in America from the Puritans to the Present*, Cambridge (MA), Belknap Press of Harvard University Press, 2019, 464 pp.", en *Ciudades*, 23, pp. 239-244, ISSN-E: 2445-3943, Ediciones Universidad de Valladolid.

Peynichou, Lorraine (2017) «La verticalisation de Mexico : une nouvelle forme d'urbanité ? Le cas de Plaza Carso à Nuevo Polanco», *Géocarrefour* [En ligne], 91/2 | 2017, mis en ligne le 15 janvier 2017, consulté le 17 mars 2022. URL: <http://journals.openedition.org/geocarrefour/10131>; DOI : <https://doi.org/10.4000/geocarrefour.10131>

Prieto Medina, Pablo, Vicente Romero de Ávila Serrano, Amparo Moyano Enríquez de Salamanca, Eloy Solís Trapero y José María Coronado Tordesillas () Identificación, clasificación y análisis de las formas urbanas en ciudades medias: aplicación a las capitales provinciales de Castilla-La Mancha, *Anales de Geografía*



de la Universidad Complutense ISSN: 0211-9803  
<http://dx.doi.org/10.5209/AGUC.60470>

Rolnik, Raquel (2017) *La guerra de los Lugares*, LOM Arquitectura, Santiago de Chile.

Sequera, Jorge (2015) A 50 años del nacimiento del concepto 'gentrificación'. La mirada anglosajona, Biblio3W. REVISTA BIBLIOGRÁFICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES, Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9796, Vol. XX, núm. 1.127 25 de julio.

Tarrés, María Luisa (1986). Del abstencionismo electoral a la oposición política: Las clases medias en Ciudad Satélite. *Estudios sociológicos*, IV(12), <https://estudiossociologicos.colmex.mx/index.php/es/article/view/1242>

Tarrés, María Luisa. (1999). Vida en familia: prácticas privadas y discursos públicos entre las clases medias de Ciudad Satélite. *Estudios Sociológicos De El Colegio De México*, 17(50), 419–439. <https://doi.org/10.24201/es.1999v17n50.682>

Valiñas, María Guadalupe y España, Arturo (2016) *Reformas, privatización e inversión extranjera, reguladores de la forma urbana y de la evolución de la verticalidad en la ciudad de México*, en Ruiz-Apilánez, Borja, Solís, Eloy y Romero de Ávila, Vicente (coords.) (2017) *Forma Urbana. Pasado, Presente y Perspectivas. Actas del Primer Congreso ISUF-H*. Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha, Toledo, España. <https://publicaciones.uclm.es/forma-urbana-pasado-presente-y-perspectivas/> <http://hdl.handle.net/10578/15454> pp. 249-257

Victoria Martínez, Carolina Guadalupe (2019) *Organización y uso de suelo y productividad económica en Naucalpan, Estado de México, 2004-2014*, Tesis de Maestría, IPN, 2019.

Vilagrasa, Joan (1991) "El estudio de la morfología urbana: una aproximación", en *Geocrítica. Cuadernos Críticos de Geografía Humana*, año XVI, número 92, marzo, Universidad de Barcelona. <http://www.ub.edu/geocrit/geo92.htm>