

WORKING PAPER SERIES

CONTESTED_CITIES

**GENTRIFICACIÓN Y SEGREGACIÓN: PROCESOS URBANOS EN LA ZONA
METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO**

LUIS ALBERTO SALINAS ARREORTUA

WPCC-14026

Septiembre 2014

GENTRIFICACIÓN Y SEGREGACIÓN: PROCESOS URBANOS EN LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO

Luis Alberto Salinas Arreortua

Becario posdoctoral Universidad Autónoma de Madrid

luis.salinas@uam.es

ABSTRACT

Gentrificación y segregación residencial son procesos urbanos que coexisten y se han incrementado en los últimos años en la conformación de la ciudad neoliberal. Una de las causas de los movimientos de población del centro hacia la periferia urbana es el desplazamiento de población por procesos de reestructuración espacial, incrementando la población en los municipios de la periferia de la Zona Metropolitana del Valle de México, alojados en conjuntos de vivienda construidos por el sector privado. En este trabajo se intenta establecer una relación de estos dos procesos a partir del análisis de los cambios en la política de vivienda, lo que ha dado lugar, en términos generales, a producción de vivienda para población de ingresos medios y altos en las áreas centrales y vivienda para población de bajos ingresos en la periferia metropolitana.

PALABRAS CLAVE: gentrificación, segregación residencial, política de vivienda, ciudad neoliberal.

INTRODUCCIÓN

La Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM)¹, presenta significativos cambios en su configuración territorial derivado de dos procesos de acumulación de capital, los cuales podemos caracterizar, en términos del desarrollo urbano como: a) formación de una *ciudad desarrollista* inmersa en un proceso de fuerte concentración económica y poblacional, aunado a un proceso de expansión metropolitana, caracterizado por un crecimiento continuo de población de bajos ingresos en municipios periféricos, principalmente hacia el norte y oriente; y b) desarrollo de una *ciudad neoliberal* la cual se caracteriza por presentar una recentralización económica, básicamente de servicios al productor y al consumidor, una expansión urbana fragmentada, donde la periferia urbana además de continuar su crecimiento a partir del asentamiento de población de bajos ingresos se ha desarrollado infraestructura y equipamiento urbano destinado para población de ingresos medios y altos, además, se aprecian procesos de movilidad residencial del centro hacia la periferia metropolitana y ciudades medias cercanas.

En la ciudad desarrollista, la ZMVM presenta una fuerte concentración tanto de la industria (ver Garza, 1985), como de la administración pública y de la población (ver Aguilar, 2002; Salinas, 2006), situación que convierte a ésta aglomeración como el nodo principal del país dentro del contexto nacional e internacional. A escala local genera una concentración económica focalizada en su centro urbano, produciendo una estructura interna monocéntrica.

La dinámica de la población se caracterizó por el asentamiento de población de bajos ingresos en zonas de incipiente industrialización, mientras que la población que no encontraba cabida en estas zonas se estableció en lo que en ese entonces era la periferia urbana. Gran parte de este crecimiento se caracteriza por ser, en su mayoría, viviendas de autoconstrucción, representando así el 60% de las viviendas en la ciudad de México (Duhau, 1991; Schteingart, 1989 y 1991; Ward, 2004), dando lugar a las *colonias populares* o *asentamientos irregulares*. Aunado a ello, importantes flujos de población, predominantemente de ingresos medios, salieron de las áreas centrales (colonias como Condesa, Hipódromo, Roma, Cuauhtémoc, e incluso del centro histórico), cuyas viviendas, principalmente en el centro histórico, fueron ocupadas por población de bajos ingresos, reproduciendo las *vecindades*.

Por su parte, la reestructuración económica neoliberal, en el ámbito territorial, genera una desconcentración industrial hacia la periferia metropolitana y ciudades medias (Querétaro, Puebla, Tlaxcala, Cuautla). Además se produce una recentralización de nuevas y diversas actividades que han crecido en los últimos años, en particular de servicios al productor (servicios financieros y de seguros, inmobiliarios, profesionales legales y de contabilidad, científicos y técnicos, principalmente), es decir, una “recentralización con desconcentración” (Hiernaux, 1998:113). Mientras que en el interior de la ciudad de México, se genera una dispersión de estas actividades económicas, situación que transforma la estructura intraurbana de la ciudad, al pasar de una funcionalidad monocéntrica a una policéntrica (Aguilar, 2002 y 2003).

En lo que a la población se refiere, se revierte la tendencia como polo de atracción. Actualmente muestra una tendencia contraria, hay una reducción de la tasa de crecimiento de la población así como un mayor ritmo de crecimiento en ciudades medias, además se aprecian importantes flujos migratorios desde las áreas centrales hacia la periferia metropolitana y ciudades medias, situación que incide de manera particular en la ciudad central (Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza), lo que propicia una fuerte expansión urbana metropolitana (ver Aguilar,

¹ Integrada por 16 delegaciones del Distrito Federal, 59 municipios del Estado de México y un municipio del estado de Hidalgo (SEDESOL, CONAPO e INEGI, 2012).

2002), siendo una de las características principales el desarrollo masivo de vivienda de interés social por parte del sector inmobiliario.

Es en este contexto que se desarrollan distintos fenómenos, dos de los cuales debido a su relevancia son, por un lado, un creciente interés por volver al centro, propiciado por capital financiero y en general el sector servicios, reemplazando la actividad industrial de las áreas centrales y desplazando población de bajos ingresos, proceso conocido como gentrificación. Por otro lado, una continua expansión urbana y crecimiento poblacional principalmente hacia el oriente y norte de los municipios conurbados de la ZMVM, producido por el desarrollo de grandes conjuntos habitacionales por parte del sector inmobiliario, generando una creciente segregación residencial.

Las estrategias para volver al centro incentivan el desarrollo de actividades económicas vinculadas a los procesos globales de acumulación de capital, (servicios al productor y al consumidor). Mientras que la expansión urbana se relaciona tanto a procesos de relocalización de la actividad industrial como a la revalorización de las áreas centrales, lo que ha generado que el desarrollo masivo de viviendas se realice en zonas con bajo precio de suelo, siendo este la periferia de la ZMVM. Estos dos procesos conforman dinámicas que coexisten en el desarrollo de las ciudades en el actual modelo de desarrollo económico global, vinculados a la desconcentración industrial, al crecimiento del sector servicios y al sector inmobiliario.

El objetivo de este trabajo se centra en discutir elementos que ha influido en los procesos de gentrificación en áreas centrales así como en segregación residencial en la periferia urbana en el contexto del desarrollo de la ciudad neoliberal. El texto trata de manera breve los conceptos de gentrificación y segregación. Posteriormente se hace un análisis de la política de vivienda en la ciudad neoliberal enfocando la atención en la disminución de la promoción de vivienda pública y el aumento de la promoción de vivienda privada, y su incidencia en el área central así como en la periferia metropolitana. Por último se hacen unas reflexiones finales como apuntes para la conformación de una agenda de investigación.

Gentrificación y segregación: apuntes conceptuales

El proceso de gentrificación entendido como un proceso de reestructuración del espacio a partir de la inversión de capital para la satisfacción y atracción de población de mayores ingresos, generando desplazamiento de población. Si bien es cierto, el desplazamiento de población como un proceso urbano asociado a la gentrificación se ha presentado en diversos periodos, en la metrópolis neoliberal se relaciona con procesos de reorganización económica mundial de acumulación de capital. De manera que los desplazamientos de población suelen estar acompañados de: inversión económica tanto para uso residencial como para cambios de uso de suelo de mayor rentabilidad -comercial y oficinas principalmente-; modificación de la participación del sector público (tanto de forma directa como de forma indirecta); así como cambios en los patrones de consumo que van a caracterizar a los residentes que han llegado a la zona gentrificada.

Diversos trabajos sobre gentrificación y desplazamiento de población, centran la atención en la escala de intervención (calle, barrio o colonia) en donde se destaca las transformaciones ocurridas, sin atender, la trayectoria de la población desplazada dado la complejidad metodológica que supone dicho análisis. Como una hipótesis de investigación, se puede plantear una cierta relación entre la revalorización de la ciudad central y el desplazamiento de población y su relocalización en el crecimiento de oferta de vivienda para población de bajos ingresos en la periferia de la ZMVM, es decir, centrándonos únicamente en cuestión económica como origen

del desplazamiento de población de áreas centrales (gentrificadas) hacia la periferia de la ZMVM.

Por su parte, el crecimiento de la periferia de la ZMVM exhibe una notable segregación residencial, proceso que utilizamos como "...la distribución desigual de los grupos sociales en el espacio de la ciudad, que se expresa, por ejemplo en barrios de distinta condición social. Hablamos en general de los grupos socioeconómicos, barrios de gente rica, clase media, popular, etcétera" (Sabatini, et. al., 2006:5).

Son distintos y complejos los factores que generan la segregación, pudiendo ser desde los factores culturales y sociológicos, donde el miedo al "otro", la pertenencia y la aspiración a un grupo social influyen en la conformación de la segregación. Otros factores pueden ser de tipo económico, produciendo una distinción de clases sociales, relacionados con la dinámica inmobiliaria, la cual ofrece viviendas en determinados espacios de la ciudad, cuyo resultado muestra una fragmentación espacial.

De la misma manera son variadas las formas de segregación producidas, sin embargo, para fines de esta investigación retomamos la segregación residencial definida como "...el grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social..." (Sabatini, et. al., 2001:7), dicho grupo puede definirse según cuestiones étnicas, religiosas, etcétera, no obstante en esta ocasión se considera sólo la segregación residencial por su situación socioeconómica, relacionada con la dinámica del sector inmobiliario dirigida a población de bajos ingresos, llamada de interés social. De esta manera se intenta relacionar la hipótesis que vincula la gentrificación y desplazamiento de población con el crecimiento de la periferia de la ZMVM, agudizando la segregación residencial principalmente debido a factores económicos.

Política de vivienda en la ciudad neoliberal

Según los agentes que intervienen en la producción de vivienda se pueden reconocer por lo menos cuatro grandes tipos que coexisten en el espacio construido: producción por encargo, producción promocional pública, producción promocional privada y la autoconstrucción (ver Rodríguez, 1999:51; González y Kunz 2005:14; Puebla, 2006:135). La promoción pública ha caracterizado a la ciudad desarrollista, con ejemplos paradigmáticos como el multifamiliar "Miguel Alemán" (1948) y el desaparecido "Presidente Juárez" (1952). Siendo la construcción de vivienda masiva prácticamente responsabilidad del Estado (Cuadro 1). Así también, muy importante fue la autoconstrucción de vivienda, que como ya habíamos señalado con anterioridad, hoy en día este tipo de construcción representa el 60% de la vivienda en la ciudad.

Cuadro 1. Construcción de vivienda por parte del sector público.

Delegación /Década	1950		1960		1970	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Benito Juárez	1722	15.90	23	0.05	164	0.12
Cuauhtémoc	636	5.87	15453	36.08	587	0.42
Miguel Hidalgo	732	6.76	2557	5.97	913	0.65

Venustiano Carranza	1554	14.35	3575	8.35	1892	1.35
Ciudad central	4644	42.89	21608	50.45	3556	2.55
Resto de las delegaciones	6184	57.11	21226	49.55	136076	97.45
Ciudad de México	10828	100	42834	100	139632	100

Fuente: Elaboración propia con datos de Espinosa, 2003.

Para fines de esta investigación nos centraremos en los cambios en la política de vivienda, en particular en el crecimiento de la producción promocional privada y la disminución y de la producción promocional pública. En principio, los cambios en las políticas de vivienda relacionados a la producción promocional los podemos apreciar en las diferentes fases de la producción de vivienda, las cuales son: la adquisición del suelo; la obtención del financiamiento; la construcción; y el proceso de venta (vía crédito) (Puebla, 2006:136). La producción promocional pública, se caracteriza por estar presente y tener el control en cada una de las fases de la producción de vivienda, considerando que las instituciones de vivienda² nunca fueron constructoras directas sino contrataban a empresas para ello.

Este sistema caracteriza la producción de vivienda en la ciudad desarrollista, en donde el elemento importante era generar las condiciones necesarias para el acceso de vivienda de población de bajos ingresos. Al respecto una de las instituciones más importantes, en cuanto a la promoción de la vivienda fue el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), surgido en 1972, el cual durante la década de los setenta promocionó más viviendas que las creadas en las cuatro décadas anteriores a su formación (Salinas, 2008:60). Dichas viviendas se dirigían para un sector de población de bajos ingresos, lo que representó que para la década de los ochenta, el 83% de los créditos beneficiaron a derechohabientes con menos de dos salarios mínimos (Schteingart y García, 2006:44).

Sin embargo, en 1992, se introduce el Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda, impulsado por los lineamientos del Banco Mundial cuyo objetivo central era la disminución del papel regulador del Estado mexicano en la actividad habitacional, las llamadas “estrategias facilitadoras” (Esquivel et. al., 2005:2; Esquivel, 2006:86; Puebla, 2006:139). Aunado a lo anterior, hay que considerar las reformas realizadas al artículo 27 y 115 constitucional. El primero repercutió en la incorporación de suelo de propiedad social (ejidal y comunal) al mercado inmobiliario (ver Olivera, 2005; Salinas, 2009). Mientras que el segundo, incidió en dotar de competencias a las autoridades locales (municipios) para la planeación del desarrollo urbano, esto es, realizar la zonificación para determinar suelo urbanizable.

Las “estrategias facilitadoras” y las reformas constitucionales propiciaron la disminución de la promoción pública de vivienda, relegando al Estado prácticamente al financiamiento de la

² El sistema institucional de vivienda está integrado por tres tipos de instituciones: a) las que destinan sus programas hacia los sectores de clase media (Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda [Fovi], ahora Sociedad Hipotecaria Federal, SHF); b) las que atienden a los trabajadores asalariados (fondos de vivienda: Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores [Infonavit], Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado [Fovissste], Fondo de la Vivienda Militar-Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas Mexicanas [Fovimissfam]); y c) las que dirigen sus programas hacia la población de menores recursos, principalmente no asalariada (Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda Popular [Indeco], Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares [Fonhapo], organismos estatales). (Puebla, 2006:138-139).

demanda, principalmente a sectores de ingresos medios-bajos como parte de los cambios generados en el INFONAVIT, pues en sus orígenes el instituto tenía como norma establecida que la mayoría de los créditos debían dirigirse a derechohabientes que ganaban hasta dos salarios mínimos, sin embargo, en 1992 se amplía hasta cuatro salarios mínimos, propiciando que en la década de los noventa sólo el 23% de los créditos se dirigió a población con ingresos hasta dos salarios mínimos, mientras que el 77% restante percibía más de dos salarios mínimos (Schteingart y García, 2006:44). Por tanto, se deja el camino para la promoción privada de vivienda, quienes conforman el sector dominante de la oferta de vivienda. De esta manera, los desarrolladores privados, se encargan de: la adquisición del suelo, lo cual negocian con los gobiernos municipales gracias a las atribuciones adquiridas por las reformas del artículo 115; obtención del financiamiento; la construcción; e incluso también en la venta mediante créditos privados.

La ZMVM registró para 1990 la cifra de 15,563,795 habitantes, mientras que para el año 2000 se incrementó a 18,396,677 y para el año 2010 fue de 20,116,842, mostrando una tasa de crecimiento de 1.7 y 0.9 para el periodo 1990 – 2000 y 2000 – 2010 respectivamente. Esta reducción de la tasa de crecimiento, se puede explicar, entre otros factores a una disminución de movimientos migratorios hacia la ciudad de México, y por el contrario, se aprecia un aumento de la migración a ciudades medias cercanas, además de procesos de transición demográfica que han incidido en la reducción del índice de natalidad. En las delegaciones y municipios centrales de la ZMVM del 2000 a 2010 se aprecia pérdida de población (Nezahualcóyotl, 115.4 mil; Tlalnepantla, 57.2 mil; Gustavo A. Madero, 49.7 mil; Venustiano Carranza, 31.8 mil; Iztacalco, 27 mil; Azcapotzalco, 26.3 mil; Naucalpan de Juárez, 25 mil; Coyoacán, 20 mil; Jaltenco, 5 mil; y Teoloyucan, 3 mil [CONAPO, SEDESOL, INEGI, 2012:37]).

Los cambios en la política de vivienda mencionados han repercutido en que la promoción privada de vivienda se dirija tanto a la ciudad central como a la periferia de la ZMVM. Mientras que en la ciudad central se construyen viviendas destinadas para población de ingresos medios (como sucedió con el Bando 2) y población de altos ingresos (en colonias como Condesa, Hipódromo, Polanco, San Ángel, Coyoacán, entre otras), se vincula a desplazamientos de población de menores ingresos, conformando procesos de gentrificación (Salinas, 2013a y 2013c). Respecto a la periferia de la ZMVM, en donde el acceso al suelo es más barato, se ha generado un aumento desmedido de fraccionamientos habitacionales destinados para población de bajos ingresos, convirtiéndose en ciudades dormitorio, cuyos residentes diariamente se dirigen al centro de la ciudad por la carencia de equipamiento urbano (educación, salud, ocio y recreación), reproduciendo procesos de segregación residencial. Algunos datos de redensificación de la ciudad central y crecimiento poblacional en la periferia de la ZMVM nos permiten discutir los procesos mencionados.

Diversas delegaciones del Distrito Federal presentan cifras de crecimiento poblacional negativas en el periodo 2000 – 2010 (Azcapotzalco -0.6, Iztacalco -0.7, Venustiano Carranza -0.7, Gustavo A. Madero -0.4 y Coyoacán -0.3), mientras que varios municipios del estado de México localizados en la periferia de la ZMVM muestran altas tasas de crecimiento de población (Tizayuca 7.5, Acolman 8.1, Cuautitlán 6.1, Chicoloapan 8.2, Huehuetoca 9.7, Tecámac 7.5 y Zumpango 4.7), algunos de los cuales se relacionan a la construcción de fraccionamientos habitacionales. En otras palabras, se puede observar un movimiento residencial de las delegaciones centrales del Distrito Federal hacia los municipios periféricos de la Zona Metropolitana, lo cual se puede apreciar en el incrementado de las cifras de crédito e inversión: en el periodo de 1994 a 1999 el número de beneficiarios de créditos para adquisición de vivienda en las delegaciones centrales del Distrito Federal fue de 30,716, mientras que de los municipios de la ZMVM (primer, segundo, tercer y cuarto contornos) fue de 200,275 los cuales se incrementaron para el periodo de 2000 a 2005 en 51,252 y 341,629 respectivamente. En lo que a inversión se

refiere, paso de \$3,214,481 a \$12,114,898 para las delegaciones centrales, y de \$19,130,172 a \$66,394,813 para los municipios de la ZMVM (Isunza y Méndez, 2011:113). Importante es mencionar que el crecimiento tanto de créditos para la adquisición de vivienda como de inversión en el sector de vivienda para el caso de las delegaciones centrales del Distrito Federal tiene una fuerte relación a la política de redensificación habitacional conocida como Bando 2 implementada de 2001 a 2006 (Salinas, 2013a y 2013b; Tamayo, 2007).

El “Bando 2”³ buscaba concretar 150,000 acciones de vivienda de 2000 a 2006, lo que comprende construcción de vivienda nueva, mejoramiento y ampliación de vivienda. No obstante, hasta septiembre de 2005, se habían autorizado 109,470 viviendas para el área central, concluidas un 80% (Castillo, 2005:13). Según la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal se estimaba que se podría alcanzar una redensificación en la ciudad central, al pasar de 1,692,179 habitantes en el año 2000 a 1,888,629 en el año 2005, significando un incremento de 196,450 nuevos habitantes (Castillo, 2005:13), revertiendo las tendencias de la tasa de crecimiento de población hasta alcanzar cifras de crecimiento positivas. Sin embargo, según el II Censo de Población y Vivienda de 2005, registró que la ciudad central presenta una población de 1,677,358 habitantes, es decir, una pérdida de 14,821 habitantes, lo que no revierte la tendencia de la tasa de crecimiento negativa, aunque sí logra una ligera disminución de la pérdida de población respecto del periodo 1995 – 2000 que fue de 68,180 habitantes (es sólo hasta el año 2010 que tuvo un crecimiento positivo, alcanzando la cifra de 1,721,137 habitantes). Asimismo, no se cumplió con la prioridad de que las viviendas fueran destinadas para un sector de la población de bajos ingresos, sino por el contrario, los desarrolladores de vivienda se centraron en un sector de la población de clase media y media alta en algunas colonias de la ciudad central (Duhau y Giglia, 2008:133).

Otras consecuencias que se produjeron fue el incremento del precio del suelo en las zonas con nuevos desarrollos habitacionales entre un 150% y 200% a valores constantes (Benlliure, 2008:74), mientras que en algunas zonas se disparó en 500% según estimaciones de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Tamayo, 2007:63).

Como la oferta de vivienda se destina a población de la clase media y media alta, se redujo la oferta de vivienda de interés social y popular, contribuyendo al crecimiento de la oferta de vivienda de estas características en los municipios conurbados del Estado de México, carente de infraestructura adecuada y servicios urbanos, con las implicaciones conocidas del gigantismo urbano y la multiplicación de los problemas metropolitanos (Pradilla y Sodi, 2006:167).

En el total de los municipios de la ZMVM (excluyendo las delegaciones del Distrito Federal), en el periodo de 1999 a 2008 se construyeron 262 fraccionamiento con 428,797 viviendas para 1,974,740 habitantes, siendo los municipios metropolitanos con el mayor número de fraccionamientos habitacionales Tecámac, Zumpango, Huehuetoca, Chicoloapan, Chalco y Ecatepec, registrando para el conjunto de estos seis municipios 130 fraccionamiento lo que representa 281,688 viviendas para 1,272,081 habitantes (Isunza y Méndez, 2011:116), coincidiendo con los municipios con más alta tasa de crecimiento poblacional mencionado con anterioridad.

³ El “Bando Informativo Número 2” fue un recurso administrativo cuyo objetivo central consistió en; promover la redensificación de un sector de la población, principalmente mediante la promoción de vivienda de interés social, en las delegaciones centrales, las cuales presentan una subutilización de la infraestructura urbana¹³ y; reducir la creciente actividad de uso habitacional en suelo de conservación en las demás delegaciones del Distrito Federal. Además, se tenía una “intención política” de prohibir la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales en 9 de las 16 delegaciones del Distrito Federal, las cuales fueron: Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco, con objetivo de repoblar la ciudad central.

El aumento de fraccionamientos habitacionales en los municipios de la ZMVM se realiza sin coordinación metropolitana, pues lo que se busca esencialmente con esta gestión empresarialista por parte de los gobiernos municipales es la generación de recursos propios⁴ a partir de una alianza con el sector privado, compitiendo entre sí para atraer este tipo de inversiones, de esta manera "...la competencia no se basa en el desarrollo de potencialidades locales, sino en el precio del suelo." (Isunza y Méndez, 2011:113) sin considerar las posibles consecuencias en cuanto a infraestructura y equipamiento urbano además de una fuerte segregación residencial.

Reflexiones

La gentrificación y la segregación residencial desde el análisis de las políticas públicas puede ser una herramienta metodológica para investigar procesos complejos por sus múltiples causas y características en una gran urbe como la ciudad México, así también, puede servir para analizar estos procesos en distintas ciudades en el contexto latinoamericano.

Existe abundantes estudios sobre segregación residencial aplicados a casos de estudio en particular, así también son numerosos los trabajos empíricos sobre procesos de gentrificación, sin embargo, se adolece de análisis que vinculen procesos de transformación urbana en áreas centrales con procesos en la periferia urbana, constituyendo este un primer acercamiento a dicha perspectiva de investigación.

De esta manera, se puede inferir una cierta correlación entre el crecimiento de la periferia urbana debido a procesos de revalorización de áreas centrales de la ciudad, situación que responde a procesos de acumulación de capital en la ciudad neoliberal, en donde el capital (Smith, 1979) y la población (Ley, 1978) de ingresos medios y altos están de regreso en el centro urbano.

Bibliografía

Aguilar, Adrián. (2002) "Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Ampliando el concepto de Ciudad de México", *Eure*, v. 28, n.85, Santiago de Chile.

_____ (2003) "La megaurbanización en la región centro de México. Hacia un modelo de configuración territorial" en Aguilar, Adrián (coord.) *Urbanización, cambio tecnológico y costo social. El caso de la región centro de México*, Instituto de Geografía UNAM, Conacyt y Porrúa, México.

Baby-Collin, Virginia. (2008) "Espacios urbanos y vidas ciudadanas en tiempos de metropolización: procesos de fragmentación y recomposiciones", *Seminario realizado en el CIESAS*, D.F. del 2 al 5 de diciembre.

⁴ En el artículo 115, fracción IV de la Constitución se establece: Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso: a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles. Los municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo de algunas de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones. b) Las participaciones federales, que serán cubiertas por la Federación a los Municipios con arreglo a las bases, montos y plazos que anualmente se determinen por las Legislaturas de los Estados. c) Los ingresos derivados de la prestación de servicios públicos a su cargo." (Constitución:108).

Benlliure, P. (2008) “La expansión urbana. Reciclamiento o desbordamiento”, en: Legorreta, J. (Coord.). *La ciudad de México a debate*. México D.F.: UAM y Ediciones EON.

Castillo, Laura. (2005) “Regreso a la ciudad central”, ponencia presentada en el 5° *Seminario Internacional de Suelo Urbano. La redensificación de la Ciudad Central a debate. ¿para qué, para quién, cómo?*, celebrado en la Ciudad de México el 29 y 30 de septiembre.

Consejo Nacional de Población (Conapo), Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol) (2012) *Delimitación de las zonas metropolitanas 2010*, Gobierno Federal, México.

Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, (s/f) Disponible en: <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Constitucion/cn16.pdf>.

Duhau, Emilio (1991) “Urbanización popular y políticas de suelo en la Ciudad de México”, en: Schteingart, Martha (coord) *Espacio y vivienda en la Ciudad de México*, El Colegio de México, México.

Duhau, Emilio y Giglia Angela. (2008) *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*, UAM – A y Siglo XXI, México.

Espinosa, Enrique (2003) *Ciudad de México. Compendio cronológico de su desarrollo urbano 1521 – 2000*, Instituto Politécnico Nacional, México.

Esquivel, María Teresa; Maya, Esther y Cervantes, Jorge (2005) “La promoción privada y los grandes conjuntos habitacionales: nuevas modalidades de acceso a la vivienda”. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (21). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-21.htm>>

Esquivel, María Teresa (2006) “Política habitacional y calidad de vida: impacto de los nuevos desarrollos habitacionales”, en: Borjas, Adriana y Bucio, Mónica (Coord) *La vivienda en México. Construyendo análisis y propuestas*, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública Cámara de Diputados / LIX Legislatura, México.

Garza, Gustavo (1985) *El proceso de industrialización en la ciudad de México (1821 – 1970)*, El Colegio de México, México.

González, Jorge y Kunz, Ignacio (2005) *Regionalización habitacional de la ciudad de México*, Instituto de Geografía, UNAM, México.

Goodall, Brian. (1977) *La economía de las zonas urbanas*, Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid.

Hiernaux, Daniel (1998) “Reestructuración económica y cambios territoriales en México. Un balance 1982-1995”, en De Mattos, et. al. (comp) *Globalización y territorio impactos y perspectivas*, Universidad Católica de Chile y Fondo de Cultura Económica, Santiago de Chile.

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (2005) II Censo de Población y Vivienda. Disponible en: <http://www.inegi.gob.mx/>. Consultado: julio de 2013.

Izunza, Georgina y Méndez, Benjamín (2011) “Desarrollo inmobiliario y gobiernos locales en la periferia de la Ciudad de México”, *EURE Revista latinoamericana de estudios urbano regionales*, N°. 111, pp. 107-129.

Ley, D. (1978) “Inner city resurgence and its societal context”, *Paper presented to the Association of American Geographers Annual Conference*, New Orleans.

Olivera, Guillermo (2005) “La reforma al artículo 27 constitucional y la incorporación de las tierras ejidales al mercado legal de suelo urbano en México”, *Scripta Nova*, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales 9 (194). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-33.htm>

Parnreiter, Christof (2011) “Formación de la ciudad global, economía inmobiliaria y transnacionalización de espacios urbanos. El caso de Ciudad de México”, *Eure*, v. 37, n.111, pp- 5 – 24. Santiago de Chile.

Puebla, Claudia (2006) “Las instituciones públicas de vivienda en México”, en: Borjas, Adriana y Bucio, Mónica (Coord) *La vivienda en México. Construyendo análisis y propuestas*, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública Cámara de Diputados / LIX Legislatura, México.

Pradilla, E. y Sodi, D. (2006) *La ciudad incluyente. Un proyecto democrático para el Distrito Federal*. México D. F.: Océano de México.

Rodríguez, Hipólito (1999) “Movilidad residencial: reflexiones teóricas e investigación empírica”, en: Servicios y Marco construido. 2º Congreso RNIU: Investigación urbana y regional, RNIU y UAM, México.

Sabatini, Francisco, et. al. (2001) Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción, *EURE* v.27, n.82, Santiago dic. 2001.

Sabatini, Francisco, et. al (2006) “Segregación social del espacio”, *Humanidades y ciencias sociales*, Año II, n. 15, UNAM, México, Octubre 2006.

Salinas, Luis (2006) “Acumulación del capital en el proceso de urbanización neoliberal de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. El ejemplo de Chalco”, Tesis de Maestría, UNAM, México.

Salinas, Luis (2009) “El Estado en el proceso de acumulación por desposesión en el Municipio de Chalco, Estado de México”, *Cuadernos de Geografía*, Revista Colombiana de Geografía, n.º 18, Bogotá, Colombia. pp. 25-34.

Salinas, Luis (2013a) “Transformaciones urbanas en el contexto neoliberal. La colonia Condesa en la Ciudad de México: hacia un proceso de gentrificación”. Tesis doctoral inédita, Facultad de Filosofía y Letras – Colegio de Geografía, UNAM.

Salinas, Luis (2013b) "Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México", *GeoGraphos*. Alicante: Grupo Interdisciplinario de Estudios Críticos y de América Latina (GIECRYAL) de la Universidad de Alicante, 24 de febrero de 2013, vol. 4, nº 44, p. 281 - 305.

Salinas, Luis (2013c) "La gentrificación de la colonia condesa, Ciudad de México. Aporte para una discusión desde Latinoamérica", *Revista Geográfica de América Central*, Vol II, Núm 51, pp. 116 - 138,.

Schteingart, Martha (1989) “Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México”, El Colegio de México, México.

_____ (1991) “Producción habitacional en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (1960–1987)”, en: Schteingart, Martha (coord) *Espacio y vivienda en la Ciudad de México*, El Colegio de México, México.

Schteingart, Martha y García, Beatriz (2006) “Nuevas políticas de vivienda en México. Nuevas relaciones entre sector público y privado y retos para el futuro”, en: Borjas, Adriana y Bucio, Mónica (Coord) *La vivienda en México. Construyendo análisis y propuestas*, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública Cámara de Diputados / LIX Legislatura, México.

Neil Smith (1979) "Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People", *Journal of the American Planning Association*, Vol. 45, N° 4, pp. 538-548.

Tamayo, S. (2007) "La política del Bando 2 y el debate público", en: Tamayo, S. (Coord.). *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000–2006*". México D. F.: SEDUVI-UACM-CAM.

Ward, Peter (2004) *México megaciudad: desarrollo y política, 1970 – 2002*, El Colegio Mexiquense, México.