

**ESTUDIOS
DEMOGRÁFICOS
Y URBANOS**

Estudios demográficos y urbanos

ISSN: 0186-7210

ISSN: 2448-6515

El Colegio de México A.C.

Garrido Rodríguez, Laura Alejandra; Pérez Campuzano, Enrique
El proceso de verticalización en la CDMX (1990-2017) y la institucionalización
de la participación ciudadana. Una lectura desde el fenómeno NIMBY
Estudios demográficos y urbanos, vol. 39, núm. 1, e2154, 2024, Enero-Abril
El Colegio de México A.C.

DOI: <https://doi.org/10.24201/edu.v39i1.2154>

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=31277680005>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en [redalyc.org](https://www.redalyc.org)

redalyc.org

Sistema de Información Científica Redalyc
Red de Revistas Científicas de América Latina y el Caribe, España y Portugal
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso
abierto

**El proceso de verticalización en la CDMX (1990-2017)
y la institucionalización de la participación ciudadana.
Una lectura desde el fenómeno NIMBY**

**The verticalization process in Mexico City (1990-2017)
and the institutionalization of the citizen participation.
A lecture from the NIMBY phenomenon**

LAURA ALEJANDRA GARRIDO RODRÍGUEZ
<https://orcid.org/0000-0001-8786-6461>
Universidad Nacional Autónoma de México
Instituto de Geografía
Ciudad de México, México
lagr@comunidad.unam.mx

ENRIQUE PÉREZ CAMPUZANO
<https://orcid.org/0000-0001-5513-2658>
Universidad Nacional Autónoma de México
Instituto de Geografía
Ciudad de México, México
eperez@igg.unam.mx

Resumen: En los últimos veinte años es más que evidente el proceso de verticalización de la oferta inmobiliaria residencial en la Ciudad de México. A la par de este proceso, existe una creciente preocupación social por los cambios en la ciudad y en los barrios. La transformación de la urbe ha generado diversas reacciones. En este artículo se presenta una lectura de éstas desde un punto poco analizado: la institucionalización de la participación ciudadana. Para ello se usan datos de la transformación de la oferta inmobiliaria en la Ciudad de México de 1990 a 2017 y las denuncias presentadas ante la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial (PAOT). Los resultados indican que, a la par de la transformación de la oferta inmobiliaria (mayor densidad y en altura), también las denuncias crecen. Este proceso podemos equiparlo al denominado No en mi patio trasero (NIMBY, en inglés).

Palabras clave: mercado inmobiliario, Ciudad de México, No en mi patio trasero, verticalización, participación ciudadana.

Abstract: In the last 20 years, the process of verticalization of the residential real estate market in Mexico City is more than evident. Along with this process, there is growing social concern about changes in the city and neighborhoods. The transformation of the city has generated various reactions. This article presents an analysis from a different point of view: the institutionalization of the citizen participation. For this, data from the transformation of the real estate supply in Mexico City from 1990 to 2017 and the complaints filed with the Environmental and Territorial Procurator's Office (PAOT) are used. The results indicate that along with the transformation of the real estate supply (higher density and height), complaints are also growing. It is argued that this process can be like to so-called Not in my backyard (NIMBY).

Keywords: real estate, Mexico City, Not in my backyard, verticalization, citizen participation.

Verticalización y participación ciudadana: el fenómeno NIMBY

La reciente verticalización ha cambiado a las ciudades latinoamericanas. Ésta, en términos generales, se puede describir como la intensificación del uso del suelo urbano con la adición de niveles construidos o la construcción en altura (López-Morales et al., 2019; Vergara Vidal, 2017) y, con ello, la compactación urbana (Fedele y Martínez, 2015). Las transformaciones derivadas de los procesos de verticalización y densificación pueden entenderse en, al menos, dos vías interrelacionadas. La primera, desde el urbanismo y la nueva forma de construcción de las ciudades en la cual impera una lógica de globalización y un desarrollo urbano donde prevalece el interés económico (López-Morales et al., 2019). La segunda se relaciona con las transformaciones del habitar y los impactos sociales, los cuales incluyen el rechazo o aceptación, por parte de la población, de las transformaciones urbanas. Es, precisamente, en la vinculación de ambos aspectos donde se encuentra el objetivo de este escrito.

En referencia a la primera forma de analizar el proceso de verticalización de las ciudades, se entiende que esta modalidad de construcción se convirtió en la herramienta por excelencia del siglo XXI. La verticalización derivó en transformaciones urbanas importantes ante la necesidad de contención de la expansión urbana, que por un lado promovía el reciclamiento urbano y por otro fomentaría la concentración poblacional en centros abastecidos con servicios, infraestructura y equipamiento (Delgadillo-Polanco, 2009; Tamyayo, 2007). Sin embargo, en la mayoría de los casos la verticalización vino acompañada de la expansión urbana, que tuvo un mayor impacto en los sectores de ingresos bajos y medios.

El proceso de transformación de las ciudades ha sido también el escenario del surgimiento de nuevos actores. Mientras que el Estado redujo su participación —a través de sus políticas habitacionales y conducción en el ordenamiento del territorio—, la de los actores privados creció como el principal constructor del espacio urbano habitable (Duhau y Giglia, 2008; Garrido Rodríguez, 2018). En consecuencia, la participación cada vez mayor de actores privados para promover el mercado habitacional y su conducción a partir de lógicas de mercado detonaron una dinámica inmobiliaria importante dentro de las ciudades (Parnreiter, 2011).

No obstante, el impacto del mercado inmobiliario no ha sido homogéneo, ya que las transformaciones se hicieron más evidentes en algunas zonas de la ciudad (López-Morales et al., 2019; Parnreiter, 2011). El proceso de verticalización convirtió a algunas zonas en emblemas urbanos en donde las intervenciones urbanas públicas y privadas hicieron converger tres elementos: la transformación de la economía, el mercado inmobiliario y las políticas urbanas (Parnreiter, 2016).

Sin embargo, la identificación de zonas propensas a la verticalización y el desarrollo óptimo del mercado inmobiliario se vieron condicionados, al menos, por dos elementos: a) la fertilidad urbana (Del Río, 2012; Trivelli, 1981), que posiciona a dichas zonas con ven-

taja sobre otras, es decir, la disponibilidad de economías de urbanización, y *b*) el papel de la normativa y la planeación urbana, que impulsa el cambio de usos de suelo y de niveles de construcción para la inserción de las ciudades al desarrollo económico global (Parnreiter, 2016), es decir, la flexibilización de la norma para la operacionalización del mercado inmobiliario en el territorio.

La flexibilización de la norma urbana y la actuación principal de actores privados del mercado inmobiliario tuvieron impactos sociales profundos. El primero de éstos es el cambio en la imagen urbana y la modificación del entorno local; el segundo impacto guarda relación con la transformación en los modos de vida de los residentes. Lo anterior es derivado de la confrontación entre los modos de vida de los viejos y los nuevos residentes, que se convirtió en un choque cultural y detonador del fenómeno *No en mi vecindario* (*Not in my back yard*, NIMBY, por sus siglas en inglés) (Brown y Glanz, 2018; Korsu, 2016). Ambos elementos se convirtieron en la punta de lanza de la movilización social que expuso las desventajas de la forma en cómo se ordena el territorio y la nueva dinámica para gestionar la ciudad. Sin embargo, también fue usado para oponerse a modificaciones que afectaban el interés privado de algunos sectores.

Antes de exponer la forma de analizar la verticalización desde un enfoque social, resulta conveniente señalar el motivo por el cual la transformación urbana es relacionada con el fenómeno NIMBY. Se reconoce que el origen mismo del concepto ha sido problemático desde 1970, cuando fue usado por primera vez dentro de movimientos que demandaban justicia ambiental para pobladores y exigían derechos para los residentes de casas construidas sobre un suelo contaminado (Eranti, 2017).

El concepto evolucionó durante las décadas siguientes y fue vinculado a diferentes procesos urbanos que implicaron la reacción opositora de los residentes hacia proyectos que transgredían sus intereses individuales o modificaban sus barrios. Debido a su carácter polisémico, este concepto fue asociado a múltiples fenómenos urbanos. Entre los diversos matices destacan: *a*) La oposición a megaproyectos o a la construcción de infraestructura o equipamiento (Piat, 2000); en este caso se destacan dos vertientes: la primera tiene que ver con infraestructura considerada como peligrosa (por ejemplo, gasolineras o gasoductos), mientras que la segunda se refiere a la construcción de equipamiento o vivienda para atender problemáticas sociales específicas (tal es el caso de proyectos de vivienda para sectores de bajos y muy bajos recursos). *b*) El rechazo a proyectos urbanos que transgreden los intereses privados de los residentes locales, por ejemplo, las políticas de atención a población de bajo ingreso y su inserción en zonas urbanas con mayores ingresos, los proyectos de densificación urbana, o aquellos que alteran los barrios y dinámicas previamente establecidas (De Alba, 2009; Doberstein, 2020; Whittemore y BenDor, 2018); en este rubro se incluyen los proyectos que ejercen presión sobre el abasto de la infraestructura (agua y drenaje) o la modificación al paisaje (incremento del tráfico).

Además de los dos enfoques antes presentados, que muestran reacciones opositoras a proyectos públicos o privados que ponen en riesgo la forma en que los habitantes hacen

uso o se apropian del espacio público en una escala barrial, recientemente el concepto también ha sido vinculado a: c) la oposición a nuevas viviendas en densidades más altas, proyectos que atentan contra la sostenibilidad urbana, o aquellos que modifican el acceso a servicios básicos urbanos (Klement et al., 2022; Monkkonen y Manville, 2019); las reacciones opositoras generadas por parte de vecinos o residentes no incluyen únicamente proyectos residenciales, sino que el rechazo se extiende a cualquier proyecto que atente contra sus intereses particulares.

Por el lado del análisis con enfoque social, el concepto también puede usarse para denotar dos aspectos completamente diferentes: la construcción de una ciudadanía participativa y la defensa de intereses privados. Una característica que comparten este tipo de movimientos es el sentimiento de injusticia ante las transformaciones que suceden en el barrio (Klement et al., 2022), aunque difícilmente puede hablarse de una visión homogénea de los intereses o de la justicia o injusticia que traerían las modificaciones barriales. Este sentimiento puede relacionarse con una vida colectiva que puede ser trastocada o con intereses particulares. Aunque en ocasiones es difícil distinguir entre ambos, es más que claro que tienen agendas completamente diferentes y que se expresan en conflictividades específicas.

Cabe señalar que los diferentes matices de oposición mencionados previamente conservan otra particularidad, en la que el rechazo por parte de los ciudadanos o locatarios se dirige a la figura identificada como responsable. En este caso, el responsable puede pertenecer a la esfera pública o a la privada. En el primer caso, los cambios urbanos son impulsados desde el Estado, mediante tomadores de decisiones locales o regionales y operados a partir de políticas públicas o proyectos urbanos (Hsu, 2006). En el segundo caso, los cambios son impulsados desde la iniciativa privada, y provienen de proyectos estratégicos o asociaciones público-privadas (Monkkonen y Manville, 2019).

Es justamente dentro de este escenario particular que se analiza la verticalización de la ciudad, mediante un enfoque social y referida a una de las múltiples formas de participación ciudadana, la cual se ha convertido en una herramienta de la sociedad para hacer frente a los procesos urbanos que transforman su entorno inmediato o barrio, ya sea impulsados por la esfera pública o por la privada (Toledo, 2020; Zhang et al., 2018).

Aun cuando la participación ciudadana ha sido asociada directamente al fenómeno NIMBY, ésta presenta algunas particularidades importantes. En primer lugar, se debe señalar la relación directa que tiene este tipo de participación con la esfera política, dado que involucra su intervención directa con el Estado, o el involucramiento de los ciudadanos en la administración pública (Serrano Rodríguez, 2015). En segundo lugar, la referencia que se hace a la participación ciudadana puede ser interpretada como una forma de intervención organizada de ciudadanos individuales o pertenecientes a organizaciones sociales o civiles que buscan incidir en asuntos públicos a partir de alguno de los canales oficiales (Serrano Rodríguez, 2015) y mediante los instrumentos de participación ciudadana pertinentes (ALDF, 2014c). Por esta razón se asocia tal participación al fenómeno

NIMBY, dado que esta forma de oposición a la transformación de los barrios involucra la expresión de la ciudadanía activa, preparada y organizada (De Alba, 2009). Aunque si bien esta forma de expresión no es la única dentro de la participación ciudadana, ya que existen muchas otras formas, es justamente ésta una de las poco tratadas en México.

Por ello, en el caso de las ciudades la participación ciudadana se ha analizado en dos vertientes: *a)* como un proceso de construcción de ciudadanía e interés en la participación en la toma de decisiones; y *b)* como un fenómeno para hacer frente a políticas urbanas y/o actuación de los actores privados. En ambos casos, son tomados como procesos que derivan del incremento de las desigualdades sociales, la tendencia a la exclusión y la marginación de grandes sectores de la población (Delgadillo, 2019; De Alba, 2009; Duhau y Giglia, 2008).

El fenómeno “No en mi patio trasero” ha sido comúnmente vinculado a la oposición social hacia proyectos en sus respectivos barrios (Gawande et al., 2013; Li y Isacson, 2012; Schively, 2007). También se ha encontrado relación entre este concepto y algunas ideas más amplias de la democracia y de la forma de participación ciudadana, dado que la expresión de las preocupaciones de los residentes locales o las críticas a la forma en que se construye el hábitat pueden ser expresadas mediante canales oficiales o no oficiales, así como a partir de los instrumentos de la democracia ciudadana implementados por cada territorio (Eranti, 2017; Gravano, 2011; Hsu, 2006; Piat, 2000). Por tal motivo, la participación ciudadana incluye al mecanismo de expresión del fenómeno NIMBY, el cual ha encontrado diversas formas de manifestarse, algunas en las calles, lo que requiere de una constante presencia mediática aun cuando no se trate de canales oficiales y se carezca de un proceso vinculativo entre la ciudadanía y las autoridades (Gerlofs, 2018; Giglia, 2002). Otras más incluyen a la organización colectiva para enfrentar directamente a los actores que se identifican como los responsables de la problemática, a partir de diversos mecanismos como la formación de observatorios vecinales, comitivas vecinales, e incluso asociaciones civiles sin fines de lucro que congregan a ciudadanos de diversos barrios y tienen como objetivo aproximar a quienes comparten sus preocupaciones en torno a la construcción de la ciudad y sus barrios (Larrosa Haro y Bermúdez Ballesteros, 2020; Morales Guzmán, 2014). Y finalmente, otra expresión se suscita de forma individual o colectiva y transfiere su opinión a instancias responsables de mediar, mitigar o recomendar una posible solución (Delgadillo, 2019; Hernández Bonilla, 2007; Schaffer Boudet, 2011); esta modalidad pertenece a la forma oficial y tiene un carácter vinculativo entre la ciudadanía y las autoridades que puede ser expresado a partir de los instrumentos de consulta ciudadana, de las instancias encargadas adscritas al Estado, o de figuras descentralizadas.

Esta última vía es formalizada a través de mecanismos de denuncias ciudadanas que, para fines de este artículo, representan el vehículo a partir del cual se expresa el concepto o idea del NIMBY como una de las expresiones de la territorialización del conflicto entre los diversos intereses de la sociedad, particularmente de los residentes (Brown y Glanz, 2018; Paquette y Yescas, 2009) con la autoridad urbana o con (otros) grupos de poder. Por

ello, el NIMBY es una manera de participación ciudadana en las ciudades y hace referencia a una ciudadanía activa, preparada, organizada (Serrano Rodríguez, 2015) y que defiende sus intereses particulares relacionados con su entorno inmediato (Bresciani, 2006; De Alba, 2009), tanto de las autoridades como de los actores privados.

Empero, se reconocen dos limitaciones que presenta el concepto. La principal está referida a las connotaciones peyorativas del mismo. La segunda cuestiona su carácter subjetivo, el cual tiene influencia en la descripción del fenómeno de forma precisa y puede convertirse en una etiqueta que invisibiliza la causa real o los motivos verdaderos de la oposición –tales como su propio interés– (Eranti, 2017).

En ese mismo sentido, se puede argumentar que las expresiones ciudadanas del NIMBY se presentan de diversas formas y no exclusivamente bajo una figura de denuncia ante instancias descentralizadas, sino que pueden manifestarse mediante protestas vecinales, acciones mediáticas (que incluyen la cobertura de medios locales) o participaciones y formación vecinales. No obstante, cuando el enfoque de análisis para NIMBY se hace a través de un corte cuantitativo, el conteo de aquellas denuncias que hacen referencia a la transformación de su entorno por nuevas construcciones se convierte en una variable clave.

La verticalización de la Ciudad de México y sus impactos sociales

La Ciudad de México es la capital de México. Su dinámica demográfica ha pasado de una fuerte atracción de población (con altas tasas de crecimiento), a una expulsión hacia su zona metropolitana (después de 1980) y, posteriormente, a dicha zona y a otras entidades del país (después de 1990). En 2020 la población de la ciudad era de poco menos de 9 millones de habitantes.¹ La entidad se divide en 16 alcaldías y forma parte de la Zona Metropolitana del Valle de México (Mapa 1).

A principios del siglo XXI la Ciudad de México comenzó su proceso de verticalización (Garrido Rodríguez, 2018). Previo a este momento, el desarrollo urbano de la ciudad puede explicarse a partir de dos grandes procesos. El primero, a su vez, se conforma de dos elementos urbanos que se desarrollan de forma paralela: *a*) las áreas centrales pasan por un proceso de decrecimiento de la población, a la vez que se da un aumento de las actividades económicas (principalmente comercio y servicios); y *b*) cierto deterioro urbano. El segundo proceso se refiere al crecimiento de la población en las periferias urbanas y a la expansión del espacio construido, sea formal o informal (Delgadillo, 2016).

A partir del año 2000 y hasta 2006, el entonces Gobierno del Distrito Federal (GDF) inició una política de desarrollo urbano intensivo, la cual pretendía el regreso de la pobla-

¹ Dado que los datos presentados en este artículo llegan hasta 2017, es más coherente presentar datos de 2015. En 2020 la capital del país tenía una población de 9.2 millones de habitantes. La tasa de crecimiento medio anual apenas llegó al 0.6% entre 2015 y 2020 (apenas poco más de la mitad de la media nacional).

Mapa 1Ciudad de México (CDMX) y sus 16 alcaldías



ción a las zonas céntricas y mitigar el proceso de expansión urbana, así como cuidar las áreas de conservación ecológica. Desde ese momento, la política urbana y la normativa estuvieron enfocados en la contención territorial y el aprovechamiento de las áreas urbanas consolidadas (Coulomb, Esquivel y Ponce, 2016). Si bien la intención de densificar no es un sinónimo de verticalidad, gran parte de las acciones urbanas encaminadas a la contención de la expansión territorial y el aprovechamiento del suelo urbano se expresó a través del auge inmobiliario y el desarrollo de la vivienda, particularmente de forma vertical, como se presenta adelante. La edificación en altura pone en marcha el objetivo de densificación o compactación de tejidos urbanos (Fedele y Martínez, 2015) para transitar hacia formas más densas y aprovechar en particular la infraestructura y el equipamiento existente.

En este sentido, la Ciudad de México, a partir de 2007 y hasta 2012, apuntaló la política de desarrollo urbano orientada a la redensificación de toda la ciudad. Algunas de las estrategias implementadas tuvieron un alto impacto social, por ejemplo, el fomento del uso intensivo del suelo y el aumento de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo a partir de las normas de ordenación. Finalmente, a partir de 2012 y hasta la fecha, la política de ciudad compacta, dinámica, policéntrica y equitativa ha tenido como objetivos la redensificación, intensificación, reciclamiento y verticalización de la ciudad (Conavi, 2012), los cuales son sustentados con estrategias como la densificación de las áreas con potencial de reciclamiento y la diversificación de usos de suelo con las condiciones requeridas (Vargas, 2014; Ziccardi y González, 2015).

Éstas son algunas de las acciones implementadas en la Ciudad de México y las cuales impulsaron el crecimiento vertical de la ciudad en la mayoría de sus alcaldías. No obstante, el impacto territorial que tuvieron incrementó las desigualdades sociales y evidenció las condiciones de diferenciación social (García Peralta, 2010). En este sentido, de forma análoga surgieron diversos modos de resistencia ante las grandes transformaciones urbanas generadas por las políticas urbanas y el proceso de verticalización.

Mientras las diversas estrategias transformaron el territorio de la metrópoli, de forma paralela los colectivos urbanos y asociaciones vecinales se fortalecieron como actores en el desarrollo urbano y, en no pocos casos, fungieron como contrapeso para aquellos cambios radicales en la ciudad. Por ello, el proceso de participación ciudadana puso en el centro del debate la necesidad de tomar en cuenta la opinión de los residentes en materia de desarrollo urbano y construcción de la ciudad (Martínez-Flores, Romo-Aguilar y Córdova-Bojórquez, 2017).

Respecto a la participación ciudadana, la Ciudad de México tiene diversos ejemplos de una sociedad organizada y articulada, la cual, a través de plataformas, instituciones o la acción en las calles, es capaz de exigir la transparencia de información referente a megaproyectos o a nuevas políticas urbanas que tengan impacto en sus barrios (Giglia, 2002; Larrosa Haro y Bermúdez Ballesteros, 2020; Morales Guzmán, 2014). Esto muestra la importancia de la participación ciudadana y de diversas instancias en la regulación del desarrollo urbano (Gravano, 2011). De tal forma que la transformación de la urbe ha sido documentada a través de la sociedad y su participación, a partir de diversos instrumentos tales como la denuncia ciudadana.² Es decir, la participación ciudadana se ha convertido en un termómetro capaz de medir la transformación de sus barrios, registrando las nuevas construcciones y el cambio de su entorno. La participación ha favorecido el surgimiento de observatorios y asociaciones vecinales, así como de otras formas de insurgencia colectiva que son parte de la participación ciudadana no vinculativa. Pero también existe

² Una de las formas en que se ha analizado la “disputa” por el espacio urbano es la denominada juridificación. En términos generales, ésta puede definirse como el creciente uso, por parte de sectores privados y movimientos sociales, de la legislación para dirimir diferendos o disputas. Es decir, no únicamente se recurre a la movilización, sino también a mecanismos legales (Saavedra-Herrera, 2019).

un aumento y promoción en la participación ciudadana de carácter vinculativa, expresada y promovida a través de las denuncias presentadas a organismos públicos como la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT), la Secretaría de Medio Ambiente (Sedema), la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi), entre otros, que representan un enlace directo entre la ciudadanía y la forma del desarrollo urbano (Azuela y Cosacov, 2013; De Alba, 2009; Morales Guzmán, 2014).

Sin embargo, la relación entre el proceso de verticalización y la participación ciudadana ha tenido diferencias territoriales importantes, las cuales pueden clasificarse en dos categorías. La primera, de corte territorial, hace referencia a la transformación urbana desigual que depende de las características del entorno construido y de la regulación urbana que incide en el uso intensivo del suelo a través de proyectos verticales que maximizan las ganancias de los desarrolladores. Es decir, se conjugan los elementos de los territorios, que los sitúan en una ventaja sobre otros, y el papel de la normatividad urbana.

La segunda categoría, de corte social, hace referencia a la participación ciudadana. Si bien es cierto que hay proyectos icónicos para la ciudad (por ejemplo, la Torre Mitikah o el Corredor Chapultepec), la mayoría de las reacciones han sido de carácter local. Es por ello necesario plantear que el proceso de verticalización de la ciudad viene de la mano de una participación ciudadana que busca que no se modifique su entorno inmediato. Ahí la participación se hace a través de las denuncias ciudadanas ante diversos organismos e instituciones capaces de regular, mediar o mitigar los efectos adversos generados por las transformaciones del barrio.

Metodología

Para una primera aproximación al vínculo entre participación ciudadana y verticalización se usan dos variables. La primera se refiere a la oferta inmobiliaria de viviendas en venta en la Ciudad de México de 1990 a 2017. Los datos provienen del estudio de mercado realizado con base en periódicos y portales web.³ Para el periodo de 1990 a 2012 las principales fuentes de información fueron tres diarios: *El Herald de México*, *El Universal* y *Reforma*.⁴ Y los datos correspondientes al periodo 2012 a 2017 fueron recolectados en

³ La principal razón de utilizar registros de oferta de vivienda a través de anuncios clasificados de bienes raíces en periódicos y portales web es analizar la transformación de las características de la oferta de vivienda y compararla territorialmente. Estudios previos (Garrido Rodríguez, 2018) comprueban que la relevancia de datos inmobiliarios de ofertas comerciales es una de las principales formas de analizar el mercado y su evolución, ya sea a partir de sus características o de sus precios comerciales. Este tipo de datos resulta la mejor forma de aproximación al análisis del mercado inmobiliario ya que muestra la preferencia de los consumidores, que es expresada a través de las características que ofrecen las ofertas comerciales y su disponibilidad a pagar por un bien raíz.

⁴ Este periódico fue revisado a partir de 1993, año de su fundación.

dos portales web dedicados a la oferta de bienes raíces: *Metros Cúbicos* e *Inmuebles 24*.⁵ El estudio de mercado requirió un análisis trimestral por cada uno de los años del análisis. Se recopiló toda la información referente a las ofertas de bienes inmuebles. Para evitar duplicidad de datos, se eligió el primer día de cada mes de cada año para la captura de todas las ofertas inmobiliarias disponibles en ese día. Se recopiló información sobre localización (desagregado a nivel de alcaldía) y características de la vivienda (cantidad de recámaras, superficie de las viviendas, antigüedad del inmueble⁶ y tipo de inmueble—casa o departamento—). Con estas variables se pretende mostrar la transformación de la ciudad y su camino hacia la verticalización.

El segundo grupo de variables hace referencia a la participación ciudadana medida a través de sus denuncias registradas en un organismo público descentralizado: la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT) de la CDMX. La PAOT nació en el año 2000 como un órgano que busca defender los derechos de los habitantes para disfrutar de un ambiente adecuado para su desarrollo a través de la promoción y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y de ordenamiento territorial. Si bien se reconoce la existencia de otras fuentes de información respecto a las denuncias ciudadanas, éstas no fueron incluidas dado que las instancias en donde fueron presentadas son “juez y parte”, es decir, su adscripción al esquema burocrático gubernamental supone un sesgo importante, y se optó por denuncias que son presentadas en órganos desconcentrados y con autonomía.

En esta investigación las denuncias son utilizadas como un *proxy* para medir la reacción social ante la transformación urbana derivada del auge del mercado inmobiliario y la verticalización de la ciudad. Son tomadas como una forma de expresión del fenómeno *Not in my back yard*.⁷ Para esta investigación, tal fenómeno es la evidencia al rechazo a la forma de construcción y transformación urbana. Es importante mencionar que el concepto NIMBY no se refiere exclusivamente a la construcción *per se* de proyectos nuevos, sino a todos los elementos relacionados con este proceso, como la normativa y la regulación urbanas, la ocupación ilegal de suelo urbano y no urbano, la afectación a vecinos, por mencionar algunos (Azuela y Cosacov, 2013; De Alba, 2009).

⁵ La decisión de obtener datos de ofertas inmobiliarias de dos fuentes se debe a la nula disponibilidad de datos históricos en una sola fuente. Los datos de portales web tienen un tiempo de vida corto, pues su almacenamiento se restringe a un aproximado de ocho años anteriores a la búsqueda, por lo que fueron complementados con información de periódicos. Este último tipo de medios era por excelencia el idóneo para la difusión de anuncios clasificados y ventas, previo a la revolución tecnológica y al *boom* de los portales web; por tal motivo se decidió ampliar los datos recorriendo a secciones con información de bienes raíces en periódicos con formato impreso.

⁶ Respecto a la variable antigüedad del inmueble, ésta fue medida a partir de las características de la oferta publicada, es decir, mientras que los inmuebles antiguos tienden a ofertarse en una sola unidad o de forma individual, las ofertas nuevas regularmente ofertan diversos tipos de inmuebles y hacen referencia a la existencia de más de una unidad en venta.

⁷ Equiparar denuncia como participación sería excesivamente reduccionista. Efectivamente, no se puede acotar la participación a la denuncia ante instancias público-gubernamentales; sin embargo, para hacer un análisis más amplio que los estudios de caso, nos permitimos hacer esta generalización.

Se seleccionaron 6 de las 14 categorías de denuncias clasificadas por la PAOT. Las seleccionadas corresponden a barrancas, suelo de conservación, uso de suelo urbano, áreas naturales protegidas, áreas verdes (en suelo de conservación) y áreas de valor ambiental. Los tipos de denuncias vertidas en estas categorías corresponden a los diferentes impactos generados de forma directa e indirecta a los residentes, las maneras de vivir en el barrio y el lugar donde residen. En su mayoría hacen referencia a temas vinculados al incumplimiento de la norma, falta de permisos y regulación en las construcciones, invasión o construcción ilegal, obras suspendidas, construcción hormiga, e invasión a áreas con valor ambiental. Estas categorías han sido reagrupadas en una nueva, la cual toma el nombre de *transformaciones urbanas*.

Aun cuando las denuncias ciudadanas no son las únicas expresiones de la participación ciudadana, tal como se ha documentado anteriormente, para fines de esta investigación no se planteó un análisis de corte cualitativo sobre la participación, es decir, no se hizo un mapeo sobre la formación de grupos vecinales, protestas vecinales o alguna otra forma de participación de carácter no vinculatorio. Con ello no se desconoce su importancia, sino que se buscó una forma métrica de la participación ciudadana.

Resultados

El proceso de verticalización en la Ciudad de México, 1990-2017: instrumentos de fomento para la promoción inmobiliaria

Se hacen evidentes tres grandes momentos del proceso de verticalización de la Ciudad de México, los cuales corresponden a puntos de inflexión. El primero corresponde al periodo de 1990 a 2000 y se puede denominar *Ciudad en crecimiento: expansión horizontal* (Gráfica 1). Durante este periodo, el proceso de urbanización se caracteriza por la expansión territorial progresiva. Entre 1990 y 2000, la ciudad creció de 770 a 783 km² urbanizados, mientras que la zona conurbada aumentó de 800 a 2 000 km² (Benlliure, 2008).

El proceso de expansión evidenció la salida de población de zonas centrales (Coulomb, 2008) y el crecimiento poblacional en alcaldías del segundo y del tercer contorno (Delgado, 1990) y de los municipios de la zona metropolitana (Lara et al., 2017; Suárez y Delgado, 2007). En este periodo, el 62% de las ofertas inmobiliarias se concentraron en la categoría de casas, mientras que el restante 38% en departamentos (Gráfica 1).

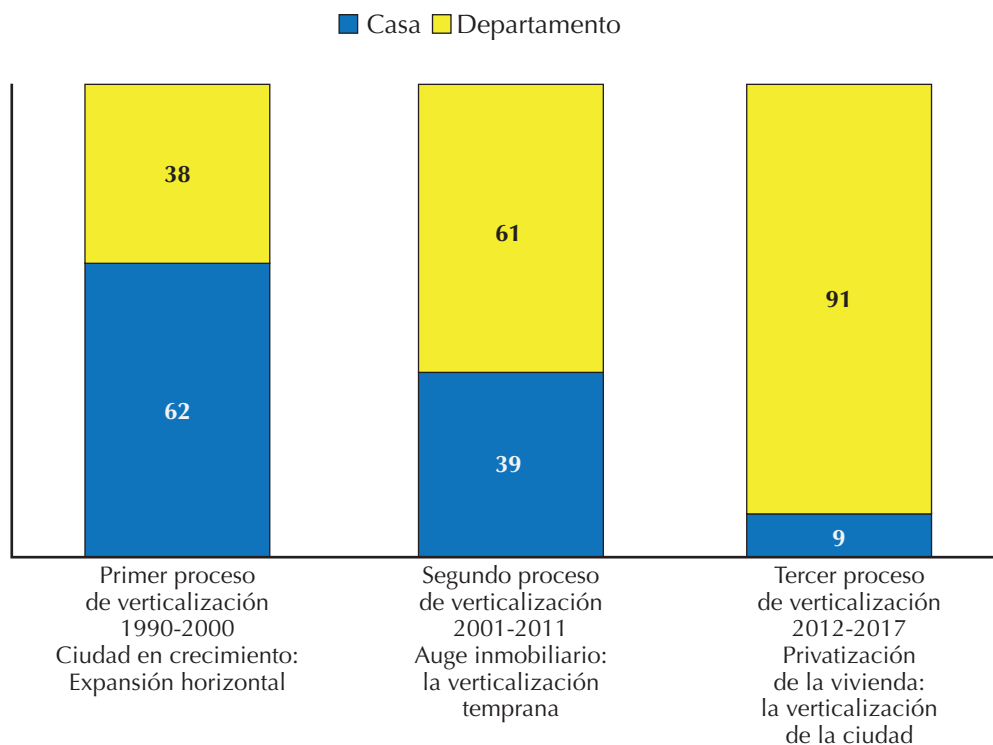
El desplazamiento de una parte de la población hacia la periferia amplió la oferta de suelo, lo que, a su vez, incentivó la construcción desmesurada de vivienda tanto de forma regular como irregular (Lara et al., 2017). El nacimiento y consolidación de colonias autoconstruidas fue el paisaje urbano característico de la periferia, además de los asentamientos humanos irregulares en varios puntos de la ciudad. Al mismo tiempo, de forma regular la actuación de los grandes desarrolladores en la producción de conjuntos habitacionales experimentó un crecimiento (Janoschka y Salinas Arreortua, 2017).

Este primer periodo muestra una ciudad construida de forma horizontal, la cual impulsó el crecimiento de la oferta de vivienda, principalmente de casas en alcaldías como Iztapalapa, al oriente de la Ciudad de México, y en Tlalpan, al sur de ésta. Por su parte, las alcaldías centrales atravesaron por un proceso de despoblamiento, situación que coadyuvó a la sustitución de usos habitacionales por usos comerciales y de oficinas, favoreciendo la emigración de usos habitacionales a otras alcaldías de la ciudad y a la zona conurbada.

El segundo periodo del proceso de verticalización se puede denominar como *Auge inmobiliario: la verticalización temprana*, y comienza en 2001 y termina en 2011. En este periodo se invierte la relación de oferta inmobiliaria de departamentos frente a casas en la Ciudad de México (61 versus 39%, respectivamente) (Gráfica 1). En ese momento dos instrumentos normativos detonaron la transformación de la ciudad: el Bando Informativo Número Dos, a partir de la Norma 26. Por un lado, desde de la promulgación del Bando 2 en el año 2000, se gestó una transformación importante en materia de oferta inmobiliaria, concentrada mayoritariamente en tres alcaldías centrales: Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, donde la construcción de nueva oferta de vivienda se realizó prin-

Gráfica 1

Cambios en las ofertas inmobiliarias según etapa del proceso de verticalización



Fuente: Elaboración de los autores con base en estudio de mercado propio, 1990-2017.

principalmente en altura (Tamayo, 2007). La adaptación de una política urbana de regreso al centro a través del decreto del Bando Número Dos favoreció la revalorización de las zonas urbanas anteriormente abandonadas y, a través de la planeación urbana, se legitimó el operar del mercado. Lo anterior se tradujo en la construcción desmesurada de vivienda de interés medio y alto, y en menor medida de vivienda de interés social (Esquivel y Flores, 2007; Sánchez Mejorada, 2016).

La relación entre ofertas inmobiliarias de casas y departamentos vio una transformación radical en el periodo 2001-2011. A principios del siglo XXI, la alcaldía Benito Juárez tenía un porcentaje de casas representado con 32.83% del total de su oferta inmobiliaria, mientras que la oferta de departamentos era de 67.17%. En el caso de la alcaldía Cuauhtémoc, previo al año 2001 la presencia de vivienda en departamentos fue el tipo predominante, ésta continuó con la misma tendencia para 2001, alcanzando 74.93%. Por su parte, la alcaldía Miguel Hidalgo presentó el mismo patrón, ya que antes de 2001 la oferta inmobiliaria de departamentos concentraba el 49.58% y para 2011 aumentó a 63.47% (véase el Cuadro 1).

Los efectos del Bando Dos operados a partir de la Norma 26 generaron un malestar social importante. Esta norma permitía la construcción de hasta seis niveles, porcentajes mínimos de áreas verdes, exención total del área de donación y de cajones de estacionamiento (Seduvi, 2015). No obstante, uno de los grandes problemas fue la falta de seguimiento desde el proceso de construcción hasta la comercialización del inmueble. El mecanismo de control consistía únicamente en la validación del decreto de construcción, el cual tendría que declararse como vivienda de interés social, por lo que el único requisito para los desarrolladores consistía en presentar su licencia de construcción bajo este esquema (Esquivel y Flores, 2007; Tamayo, 2007). Es decir, no había un sistema de seguimiento y control para verificar que la vivienda realmente fuera puesta en venta para la población objetivo establecida en la norma, lo que se tradujo en un mecanismo de buena fe de la autoridad en esta materia para con los desarrolladores inmobiliarios, y en donde la población enfrentó las principales consecuencias. El resultado palpable fue el incremento en los precios de la vivienda y la especulación del suelo. Los efectos adversos se expandieron por toda la ciudad (Acosta, 2006; Delgadillo, 2016; Esquivel y Flores, 2007).

En este sentido, se observa un mayor impacto sobre las alcaldías colindantes con las centrales (Cuadro 1). Cabe señalar que, si bien el crecimiento de la oferta inmobiliaria en el tipo de departamentos continuó de forma predominante en las tres alcaldías centrales, se muestra un proceso de desaceleración entre 2005 y 2010; al mismo tiempo, alcaldías como Azcapotzalco, Iztacalco y Venustiano Carranza presentaron crecimientos importantes en el número de ofertas inmobiliarias, principalmente en el tipo de vivienda en departamento. Por ejemplo, en el año 2000 la vivienda en departamento en la alcaldía Azcapotzalco representaba el 78.13% del total de su oferta, mientras que en Iztacalco aumentó de 29.39 a 52.29%, y en Venustiano Carranza pasó de 34.65 a 87.69%. Además, Álvaro Obregón y Cuajimalpa comenzaron a perfilarse como alcaldías con un potencial

Cuadro 1

Oferta inmobiliaria habitacional por alcaldía, 2000-2017 (porcentajes)

<i>Alcaldía</i>	<i>Procesos de verticalización</i>					
	<i>I. Ciudad en crecimiento: expansión horizontal 1990-2000</i>		<i>II. Auge inmobiliario: verticalización temprana 2001-2011</i>		<i>III. Privatización de la vivienda: verticalización de la ciudad 2012-2017</i>	
	<i>Casa</i>	<i>Departamento</i>	<i>Casa</i>	<i>Departamento</i>	<i>Casa</i>	<i>Departamento</i>
Álvaro Obregón	81.01	18.99	49.60	50.40	17.50	82.50
Azcapotzalco	35.38	64.62	21.88	78.13	10.60	89.40
Benito Juárez	44.68	55.32	32.83	67.17	7.39	92.61
Coyoacán	79.77	20.23	47.78	52.22	24.55	75.45
Cuajimalpa	72.87	27.13	42.41	57.59	10.93	89.07
Cuauhtémoc	25.07	74.93	11.67	88.33	7.35	98.65
Gustavo A. Madero	59.26	40.74	35.66	64.34	8.82	91.18
Iztacalco	73.61	26.39	42.71	52.29	1.66	98.34
Iztapalapa	68.21	31.79	56.67	43.33	25.00	75.00
La Magdalena Contreras	78.95	21.05	65.13	34.87	69.31	30.69
Miguel Hidalgo	50.42	49.58	36.53	63.47	2.23	97.77
Milpa Alta	98.23	1.77	82.31	17.69	72.34	27.66
Tláhuac	92.31	7.69	100.00	0.00	18.18	81.82
Tlalpan	67.98	32.02	50.00	50.00	41.67	58.33
Venustiano Carranza	65.35	34.65	12.31	87.69	15.00	85.00
Xochimilco	100.00	0.00	63.00	37.00	41.00	59.00

Fuente: Elaboración de los autores con base en estudio de mercado propio, 1990-2017.

inmobiliario importante, con un crecimiento de su oferta en departamentos que transitó de 18.99 a 50.40%, y de 27.13 a 57.59%, respectivamente (véase el Cuadro 1).

Tanto el Bando Dos como la Norma 26 detonaron una reacción social que se manifestó en diversas protestas y denuncias presentadas en distintas instancias, que hacían hincapié en la intensidad de construcción de vivienda nueva, la violación de usos de suelo y otras temáticas relacionadas con el desarrollo urbano. En el caso de la Norma 26, las denuncias ciudadanas exponían diversas anomalías, tales como los precios elevados, la ausencia de acabados y el sobreprecio que implicaba el acceso a la conexión a servicios básicos urbanos, además de otras características problemáticas que se traducían en un cargo extra al precio final (De Alba, 2009; Esquivel y Flores, 2007).

Algunos de estos casos fueron llevados a tribunales del contencioso administrativo del Distrito Federal. También hubo denuncias interpuestas a través de la Seduvi. Se estima que fue la participación ciudadana la que impulsó la suspensión de esta norma en 2015 (Seduvi, 2015). Más de 800 colonias afectadas se aglutinaron en una sola organización vecinal denominada Vecinos Unidos (Sánchez Mejorada, 2016). En este caso, la denuncia ciudadana individual y colectiva, así como la unión con organizaciones de la sociedad civil, fueron un frente constante contra la construcción masiva y la violación de la norma, convirtiéndose en un contrapeso que expuso los conflictos y problemáticas derivadas de la gestión y conducción del desarrollo urbano. Por ejemplo, se comprobó que sólo 12% del total de construcciones aprobadas bajo esta norma fueron destinadas a la población objetivo (Acosta, 2006; Esquivel y Flores, 2007). Sin embargo, este escenario no se limitó a la aplicación de esta norma, sino que se presentó en diversos planes y mecanismos diseñados para flexibilizar y simplificar los procedimientos de autorización de proyectos inmobiliarios, los cuales continuaron a través de otros instrumentos de fomento.

El último periodo dentro del proceso de verticalización va de 2012 hasta 2017 (y continúa), y se denomina *Privatización de la vivienda: la verticalización de la ciudad* (López Morales, Gasic Klet y Meza Corvalán, 2012; López-Morales et al., 2019). En este periodo se encuentra mayor actividad normativa y flexibilización de los instrumentos de ordenamiento del territorio. También se observa la intensificación de la oferta de vivienda vertical o en departamento como un patrón generalizado para la ciudad (91% de departamentos versus 9% de casas) (Gráfica 1). Para este punto, una parte de la ciudad transformó su imagen urbana y el número de niveles permitidos aumentó considerablemente. Sin embargo, un cambio importante a resaltar es que, para estos años, la relevancia de la zona central continuó con una reducción de nuevas construcciones, mientras que las alcaldías colindantes siguieron con un crecimiento en su verticalización, lo cual alcanzó incluso a las alcaldías más periféricas, como Tláhuac.

Una de las principales razones por las que la ciudad central tuvo mayor vigilancia y control en la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios se debió en gran medida a la relevancia que la participación ciudadana tuvo, hecho que frenó la centralización de la construcción inmobiliaria. Sin embargo, dejó expuesto al resto del territorio. La cantidad de movilizaciones sociales convirtieron a la zona central en el foco de atención no sólo de las autoridades competentes en materia de desarrollo urbano, sino de vecinos y medios de comunicación. La exposición del problema derivó en una mayor cautela en los permisos otorgados para nuevas construcciones, para los niveles permitidos y para cambios de usos de suelo, incluso asociados a la restricción de éstos. Sin embargo, la atención prestada a lo que sucedía en la parte central incentivó una mayor presión en las alcaldías colindantes, pero hubo menor atención mediática.

El proceso de transformación urbana continuó extendiéndose a lo largo de la Ciudad de México, y para 2013 la flexibilización de las normas de ordenación quedó expuesta con la propuesta de las normas 30 y 31, en sustitución de la 26 (ALDF, 2014b). Dichas normas

buscaban incentivar la producción de vivienda social y de estratos medios y altos, respectivamente. Con ambas se abría la posibilidad de pagar por mayor número de densidades, se permitía la sustitución de áreas libres por muros y azoteas verdes, se reducía el número de estacionamientos, y se anularon las restricciones en el número de densidades por predio (ALDF, 2014a; Díaz, 2014).

La propuesta de ambas normas estaba dirigida a más de 650 colonias de la Ciudad de México. De éstas, 59 correspondían a áreas de conservación patrimonial, 83 eran pueblos originarios y 30 estaban tipificadas como colonias con alto peligro sísmico. El descontento de los vecinos afectados por esta nueva normatividad fue en aumento (Morales, 2017; Villarreal Martínez, 2014) y su rechazo se hizo presente mediante peticiones y solicitudes emitidas al entonces jefe del Gobierno del Distrito Federal y a los coordinadores de los grupos parlamentarios en la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. La participación ciudadana se manifestó a través de amparos, denuncias presentadas ante Seduvi, organismos externos como PAOT, y mediante la realización de foros y consultas (*Aristegui Noticias*, 2014; Roblez, 2014).

Además de lo anterior, se fortalecieron otros instrumentos de planeación como las áreas de gestión estratégica, las cuales operan a través de figuras como los polígonos y sistemas de actuación (social, privada o por cooperación) y el sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano (Morales, 2017; Lara Trejo y Bolaños, 2016). A través de esta flexibilización se crearía el escenario idóneo para el aumento del desarrollo inmobiliario, el cual se enfocó principalmente en la vivienda en departamento.

En el caso de las alcaldías centrales, dentro de este periodo se observa un crecimiento en el porcentaje del número de vivienda en departamento. La alcaldía Benito Juárez aumentó a 92.61% el porcentaje de vivienda vertical, Cuauhtémoc a 98.65 y Miguel Hidalgo a 97.77%. Por su parte, en otras alcaldías creció el porcentaje de vivienda en departamento, como en Álvaro Obregón, que se incrementó a 82.50%; en Azcapotzalco, a 89.40%; Cuajimalpa, a 89.07%; Iztacalco, a 98.34%; y Venustiano Carranza, a 85% del total de sus ofertas inmobiliarias (Cuadro 1).

La transformación de la normatividad urbana puso en el centro del debate la existencia de una relación entre la planeación urbana y una mayor participación del mercado inmobiliario en ciertas alcaldías, la cual ha generado importantes efectos socioterritoriales. Alcaldías como Coyoacán, Gustavo A. Madero, Iztapalapa, La Magdalena Contreras, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco han tenido un menor impacto derivado de la actuación de los desarrolladores inmobiliarios, y en ellas el territorio no se ha convertido (aún) en un escenario de disputa entre los intereses privados y los públicos. Si bien es notorio que existe un aumento paulatino de las ofertas inmobiliarias dentro de todas las alcaldías de la Ciudad de México, la normativa urbana no ha impulsado el desarrollo inmobiliario en éstas, tal como sucedió en las centrales o intermedias⁸ (Cuadro 1).

⁸ La cancelación, por ejemplo, del proyecto “Ciudad del Futuro” en la alcaldía Coyoacán muestra la pre-

La normativa y la planeación urbana son componentes clave para la construcción de ciudades, no sólo porque dictan normas técnicas y ordenan el territorio, sino porque son capaces de incentivar la actuación del mercado sobre territorios específicos, los cuales expresan cambios urbanos y sociales (Ledo et al., 2010; Theodore et al., 2009). En el caso de los instrumentos de planeación urbana implementados por gobiernos locales por medio de diversas normas, en la mayoría de los casos generaron una reacción social negativa que expresó el rechazo a éstas y produjo una participación ciudadana activa. Dentro de esta relación entre normativa urbana y participación ciudadana surgen algunos puntos clave a tratar (Delgadillo, 2019; Sánchez Mejorada, 1993).

El primero está referido al territorio y al papel de los instrumentos de planeación urbana. Si bien dentro de los primeros programas, como el Bando Dos, la atención se centró sobre las cuatro alcaldías centrales, las siguientes normativas permearon el territorio completo de la Ciudad de México. Esto promovió el interés latente por las alcaldías colindantes con la ciudad central por su apertura normativa y la flexibilización de los instrumentos que fomentaron la actuación del desarrollo inmobiliario. Algunas hipótesis al respecto señalan que el desarrollo inmobiliario de los últimos años se ha canalizado en mayor medida a las alcaldías intermedias, las cuales no tienen la presión mediática de las áreas centrales, pero son identificadas como áreas ventajosas por sus economías de urbanización (López-Morales et al., 2019; Parnreiter, 2011).

El segundo punto a tratar es evidentemente la relación entre la transformación urbana y la reacción social como parte de un proceso cada vez mayor de participación ciudadana, la cual transitó de acciones mediáticas y movilización en las calles, a denuncias ciudadanas en distintos órganos de gobierno. Esta transición da cuenta de la organización vecinal, pero también de la cultura de la preparación ciudadana para la defensa de su territorio (Sánchez Mejorada, 2016).

El tercer punto se conecta directamente con el anterior y corresponde a la importancia que cobran las denuncias como un mecanismo de medición de la transformación urbana y del testimonio viviente de los cambios en la ciudad y sus barrios. Es importante mencionar que las denuncias cobraron gran relevancia cuando la transformación de la metrópoli fue producto de un *boom* inmobiliario y de megaproyectos urbanos (Ledo et al., 2010; Morales, 2017; Theodore et al., 2009).

En este sentido, es importante mencionar que se identifican dos tipos de denuncias. Las primeras se realizaron ante órganos del gobierno de la capital, figuras o instituciones relacionadas con el desarrollo urbano, como la Seduvi o el Gobierno de la Ciudad de México. Sin embargo, uno de los grandes problemas que enfrentaron estas denuncias fue la opacidad de sus respuestas y el paralelismo que representa denunciarlas ante sí mismas, por lo que sus intereses se veían comprometidos. Efectivamente, llama la atención que

sencia de las movilizaciones sociales en su contra. El proyecto pretendía, a través de la empresa ProCDMX, dar alojamiento a empresas tecnológicas y vivienda para ingresos medias y altos. Sin embargo, dada la presión social, este proyecto tuvo que cancelarse.

las instituciones ante las cuales se presentan las denuncias son las mismas que dictan las normas.

El segundo tipo de denuncias cobró relevancia por la falla sistemática del primer tipo. Por tal motivo, la importancia que adquirieron los organismos descentralizados fue un nuevo estadio en la participación ciudadana. Organismos como la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal o la PAOT se convirtieron en garantes de la participación ciudadana, lo que promovía una mayor transparencia dentro de los procesos (Azuela y Cosacov, 2013; De Alba, 2009; Morales Guzmán, 2014).

Tomando como punto de partida estos tres elementos, el siguiente apartado muestra el comportamiento de las alcaldías intermedias a través de su proceso de verticalización, a la par de las denuncias ciudadanas como consecuencia. Este estudio no puede determinar qué tanto están correlacionadas (o, incluso, la determinación de una variable sobre otra), pero es interesante analizarlas también. Se busca plantear que las denuncias ciudadanas son un indicador en la medición de la transformación del territorio. Y éstas son interpretadas como un rechazo a los cambios dentro de los barrios, un ejemplo del fenómeno “No en mi patio trasero”.

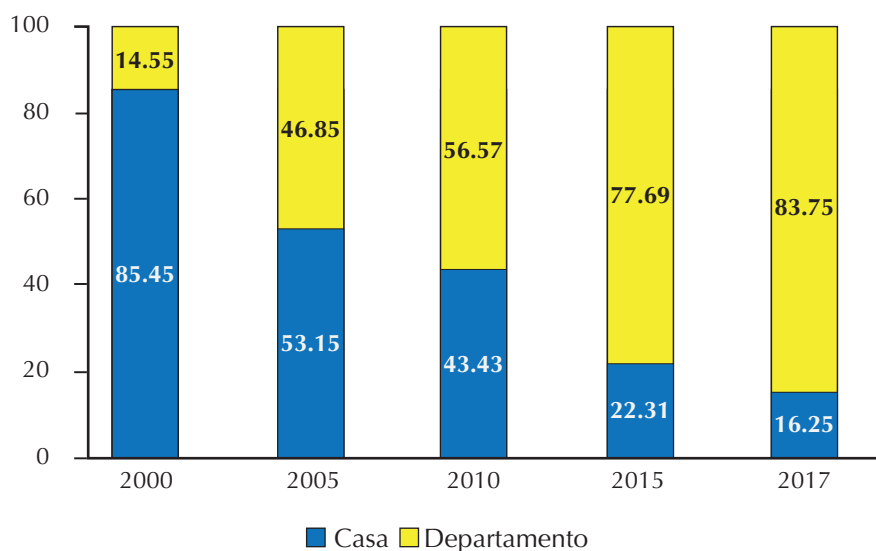
El papel de la denuncia ciudadana frente al proceso de verticalización: el caso de las alcaldías intermedias

En este apartado se presentan los casos de las cinco alcaldías identificadas como los territorios con mayor impacto por el desarrollo inmobiliario. Se eligieron estas demarcaciones por la transformación de las ofertas inmobiliarias y por su identificación como territorios estratégicos para el capital inmobiliario y la construcción vertical. Se hará un análisis del fenómeno NIMBY como una de las expresiones de participación ciudadana, con lo cual se medirá el proceso de transformación de los territorios. Cabe señalar que las categorías de denuncias ciudadanas seleccionadas hacen referencia a procesos vinculados a la transformación del entorno inmediato y a afectaciones directas a los vecinos, los cuales corresponden a un indicador de importancia ante el creciente fenómeno NIMBY (Azuela y Cosacov, 2013; Gravano, 2011).

Álvaro Obregón. Esta alcaldía ha mostrado un crecimiento en la construcción de vivienda vertical durante los últimos años. Su colindancia con alcaldías como Benito Juárez y Miguel Hidalgo la convirtieron en uno de los territorios propicios para la expansión de la oferta inmobiliaria. En los años 2000 y 2005 la mayor cantidad de ofertas inmobiliarias dentro de la demarcación correspondían principalmente a casas, es decir, el 85.45 y 53.15% del total de la oferta inmobiliaria; mientras que para 2010 el aumento intempestivo de la vivienda vertical fue una realidad y los porcentajes se invirtieron. En 2010 el 56.57% de la vivienda fue en departamentos, mientras que para 2015 aumentó a 77.69%, y en 2017 representó el 83.75% del total de la oferta inmobiliaria (Gráfica 2).

Gráfica 2

Álvaro Obregón: ofertas inmobiliarias, 2000-2017



Fuente: Elaboración de los autores con base en estudio de mercado propio, 1990-2017.

De forma paralela al crecimiento de la oferta inmobiliaria vertical, en la alcaldía también surgió un interés creciente de los vecinos para denunciar diversas irregularidades presentadas en las nuevas construcciones. Mientras que en el año 2000 se registraron únicamente cinco denuncias, para 2005 aumentaron a 89. Sin embargo, fue en 2010 el punto de quiebre puesto que las denuncias registradas aumentaron a 100. Este aumento continuó en 2015 con 112 denuncias, y para 2017 había 154 (Gráfica 3).

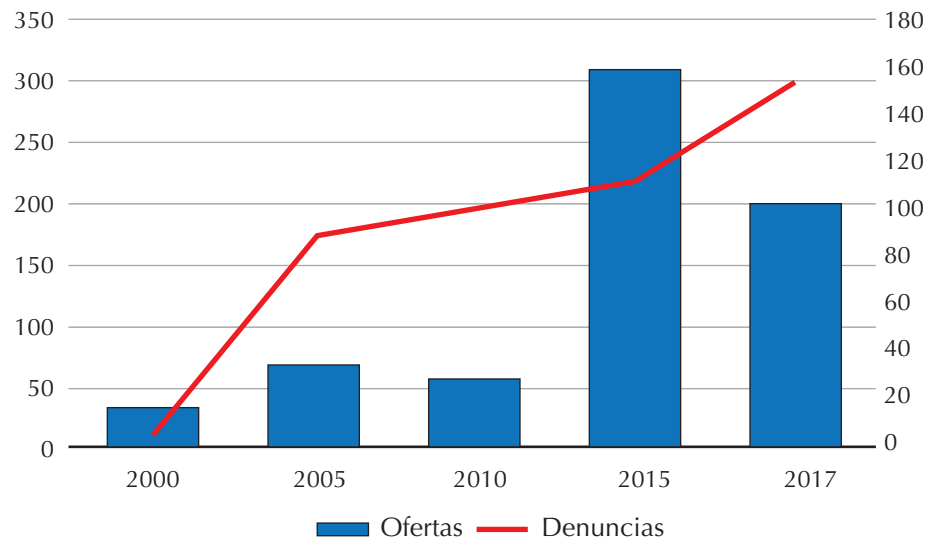
Dentro de los primeros rubros de denuncias se encuentran el uso de suelo urbano con irregularidades en la obra y el uso de áreas verdes y suelo de conservación vinculados a la violación de la norma y ocupación de suelo no apto para el desarrollo urbano. El principal énfasis estuvo en las denuncias por la fusión de predios, violación a los niveles de construcción permitidos, tala de árboles o invasión a áreas naturales protegidas (Corona, 2019), todas ellas relacionadas con a nuevas construcciones y proyectos inmobiliarios verticales.

Azcapotzalco. La cercanía de esta alcaldía con dos centrales –Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc– y con dos municipios del estado de México –Naucalpan de Juárez y Tlalnepantla de Báez– la convierte en una zona de transición. Es importante señalar que los territorios colindantes a Azcapotzalco presentan un mayor impacto por el desarrollo inmobiliario, lo que influye directamente sobre ésta.

Azcapotzalco ha mostrado comportamientos históricos que demuestran que la tipología de vivienda en departamento ha sido una constante por lo menos desde el año 2000. Tan sólo en este año, el 75.68% de la vivienda dentro de la alcaldía fue de departamentos, y sólo 24.32% casas. Este panorama continuó durante los años consecuentes y la expan-

Gráfica 3

Álvaro Obregón: ofertas inmobiliarias verticales y denuncias



Fuente: Elaboración de los autores con base en estudio de mercado propio, 1990-2017.

sión de la vivienda vertical para 2005 concentró el 92.39% del total de la oferta inmobiliaria. Para los años 2010 y 2015 alcanzó 98.13 y 97.53%, respectivamente; no obstante, en 2017 disminuyó a 91.84% en el caso de los departamentos (Gráfica 4).

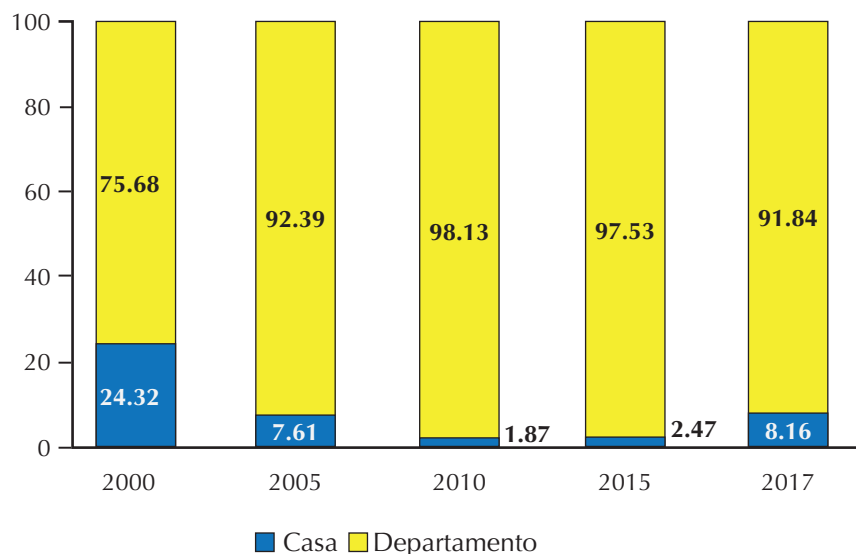
En este mismo sentido, es importante resaltar que en esta alcaldía la participación ciudadana ha interpuesto denuncias ciudadanas en menor cantidad en comparación con otras, como Álvaro Obregón, aun cuando en Azcapotzalco se han presentado cifras similares en cuanto al número de nuevas ofertas inmobiliarias verticales desde 2010. Las denuncias presentadas ante la PAOT se encuentran encasilladas en la categoría de uso de suelo urbano y corresponden principalmente a problemáticas como el incumplimiento del programa de desarrollo urbano, la falta de estudios de impacto ambiental y urbano, la falta o incumplimiento de las medidas de mitigación de las recientes construcciones (Llanos, 2016), además de la saturación de servicios urbanos básicos (Gómez de Anda, 2017).

Las denuncias ciudadanas mostraron una reducida presencia entre 2000 y 2005, con un denuncias máximo de 18 denuncias presentadas, escenario que cambió para 2010 cuando las denuncias aumentaron a 192. Su comportamiento muestra nuevamente un cambio para 2015 con un total de 310 denuncias, mientras que en 2017 disminuyó el número de presentadas a 120.

Cuajimalpa. Esta alcaldía, colindante con las de Álvaro Obregón y Miguel Hidalgo, y con los municipios Huixquilucan y Naucalpan, del Estado de México, cataloga el 70% del total de su superficie como suelo de conservación (Pérez Campuzano, 2011). La demarcación presenta un crecimiento vertical menos abrupto que el resto de las alcaldías

Gráfica 4

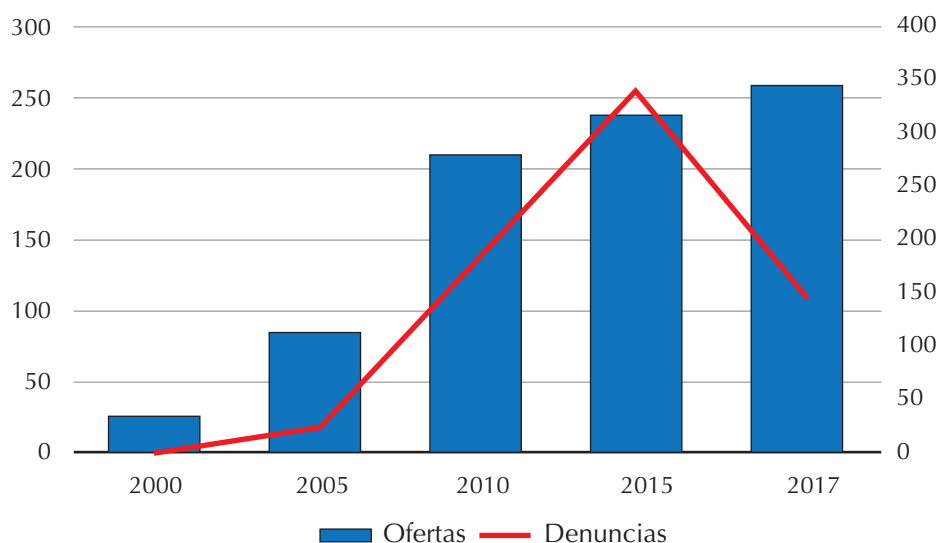
Azcapotzalco: ofertas inmobiliarias residenciales, 2000-2017



Fuente: Elaboración de los autores con base en estudio de mercado propio, 1990-2017.

Gráfica 5

Azcapotzalco: ofertas inmobiliarias verticales y denuncias



Fuente: Elaboración de los autores con base en estudio de mercado propio, 1990-2017.

intermedias. En el año 2000 la principal tipología de su vivienda se concentraba en casas, con 80.19%, mientras que los departamentos representaban el 19.81%.

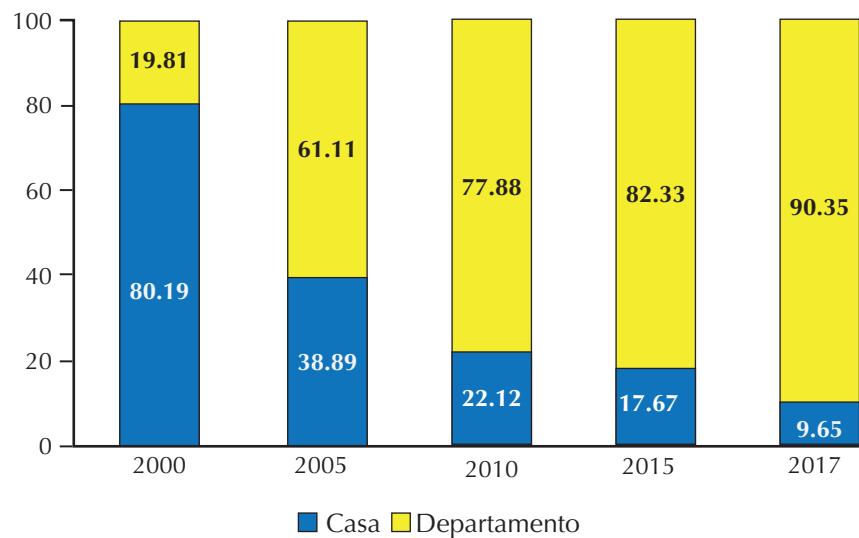
Esta relación cambió radicalmente en 2005, cuando el 61.11% de la vivienda en departamento se convirtió en la tipología dominante, dejando las ofertas inmobiliarias de casas con sólo 38.89%. Este patrón siguió en los siguientes años: para 2010 el 77.88% del total de las ofertas inmobiliarias correspondía a oferta vertical, en 2015 aumentó a 82.33, y para 2017 a 90.35% (Gráfica 6).

Mientras que las ofertas inmobiliarias de tipo vertical iban en aumento, las denuncias ciudadanas cobraron relevancia. Es importante señalar que existe un cambio importante en el número de las denuncias ciudadanas de 2000 a 2005, pues aumentaron de 10 a 96, con lo que este comportamiento se convirtió en una constante. La cantidad de denuncias en 2010 también muestra una línea ascendente con 150 denuncias, que aumentó en 2015 a 250. Mientras que para 2017 el número de denuncias disminuyó a un total de 140 (véase la Gráfica 7).

Dado que la condición territorial de la alcaldía Cuajimalpa la cataloga como una de las más importantes al poseer más de la mitad de su superficie como suelo de conservación, las denuncias ciudadanas presentadas ante PAOT hacen referencia a la violación de normas dentro de las categorías de barrancas, suelo de conservación y áreas naturales protegidas. Las denuncias se centran en daños al medio ambiente, incumplimiento de

Gráfica 6

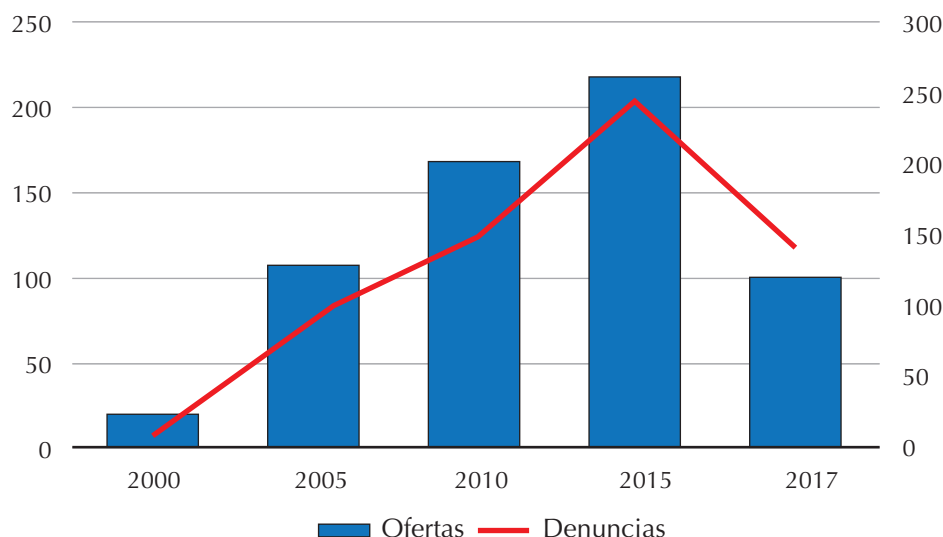
Cuajimalpa: ofertas inmobiliarias residenciales, 2000-2017



Fuente: Elaboración de los autores con base en estudio de mercado propio, 1990-2017.

Gráfica 7

Cuajimalpa: ofertas inmobiliarias verticales y denuncias



Fuente: Elaboración de los autores con base en estudio de mercado propio, 1990-2017.

normas, falta de permisos, construcción hormiga, invasión de áreas naturales, y construcción irregular en suelo no urbano, entre otras (Cruz, 2018; Rodríguez, 2019).

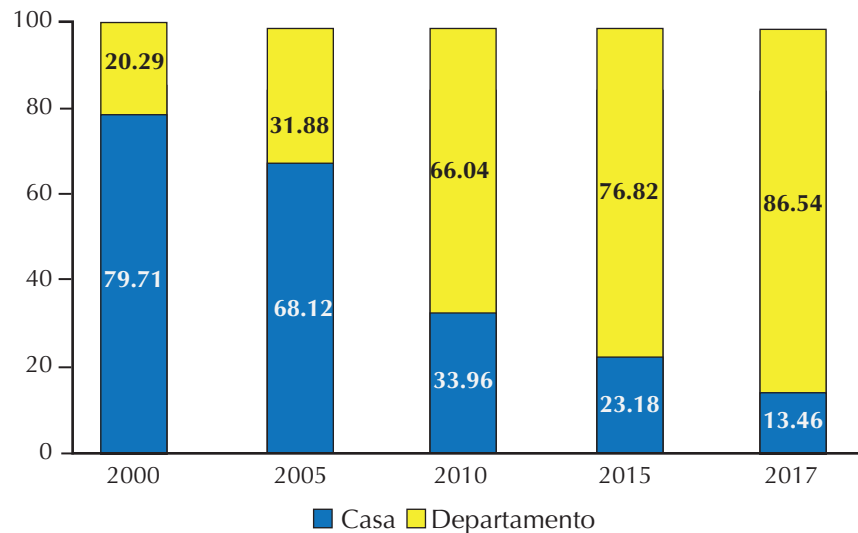
Venustiano Carranza. Esta alcaldía fue una de las promovidas durante la aplicación del Bando Informativo Número Dos; sin embargo, a diferencia de las otras tres que componen la ciudad central, ésta tuvo un menor impacto y el desarrollo inmobiliario se dio en zonas estratégicas y no dentro de todo su territorio, como sucedió en Cuauhtémoc, Benito Juárez o Miguel Hidalgo.

La transformación de la oferta inmobiliaria en Venustiano Carranza no ocurrió entre 2000 y 2005 como en las otras tres alcaldías centrales. Durante estos años, el principal tipo de vivienda en la demarcación fueron viviendas en casa, concentrando 79.71 y 68.12% del total de la oferta inmobiliaria, respectivamente. Esta dinámica cambiaría hasta 2010 y ha permeado los últimos años convirtiendo la vivienda vertical en la principal tipología de la oferta inmobiliaria de la alcaldía. Para 2010, el 66.04% del total de la oferta inmobiliaria fue de vivienda en departamento y la oferta de casas se redujo a sólo 33.96%. Esta tendencia continuó en 2015, con un aumento de la oferta de vivienda vertical a 76.82%, y en 2017 representó 86.54% del total de la oferta inmobiliaria; mientras que la oferta de vivienda en casa disminuyó a 23.18 y 13.46%, respectivamente (Gráfica 8).

Por el lado de las denuncias ciudadanas, entre 2000 y 2005 se presentaron únicamente cinco. Recordemos que durante este periodo la oferta vertical no tuvo gran crecimiento sino hasta 2010. A partir de este año, el número de denuncias ciudadanas aumentó a 66, mientras que para 2015 alcanzó un total de 89, y en 2017 tuvo un ligero aumento a 101 denuncias.

Gráfica 8

Venustiano Carranza: ofertas inmobiliarias residenciales, 2000-2017



Fuente: Elaboración de los autores con base en estudio de mercado propio, 1990-2017.

El principal motivo de denuncias dentro de la alcaldía está asociado al uso de suelo urbano, el cual incluye categorías como violación a la cantidad de niveles permitidos, falta de estudios de viabilidad urbana que comprueben la capacidad de abasto de los servicios urbanos frente a la cantidad de población, desalojos, y presión para vender sus propiedades (Andrade, 2017; González, 2017; Stettin, 2016) (Gráfica 9).

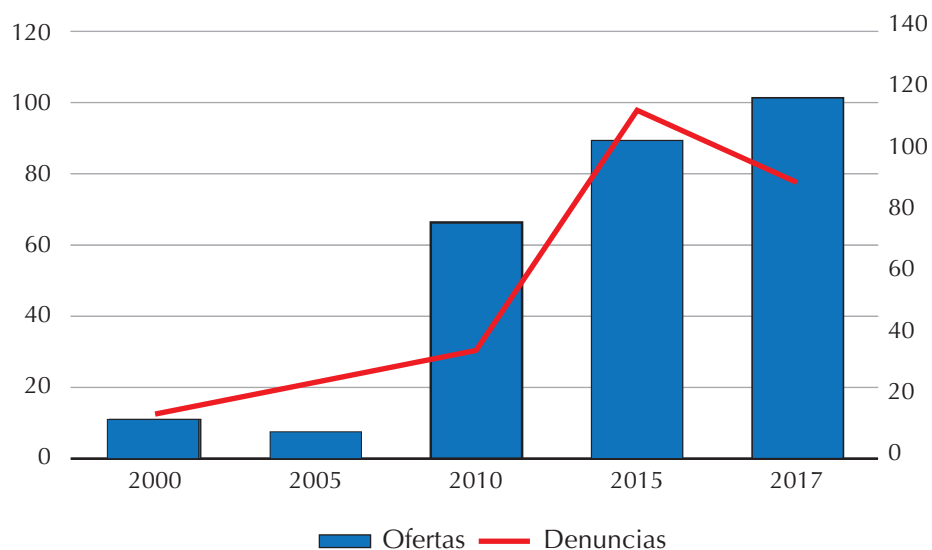
Iztacalco. El último caso corresponde a esta alcaldía, la cual colinda con Benito Juárez, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza. Su cercanía a los territorios centrales la convirtió en un territorio de proximidad e interés para el desarrollo inmobiliario, el cual tuvo importantes cambios entre los años 2000 y 2005. Mientras que en 2000 la oferta inmobiliaria dentro de la alcaldía señalaba las casas como la principal tipología de vivienda, concentrando 65.63%, la oferta vertical de departamentos representaba tan sólo 34.38%.

Esta dinámica cambió para los siguientes quinquenios, y en 2005 se ubicaba en departamentos el 59.46% del total de la oferta inmobiliaria, mientras que la oferta de casas se reducía. Sin embargo, para 2010 esta tendencia se aceleró evidenciando un cambio abrupto en la relación entre casas y departamentos. La oferta inmobiliaria vertical de departamentos concentró en 2010 un 96.02%, dejando únicamente el 3.98% del total de la oferta en la tipología de casas. Este porcentaje y tendencia continuó para 2015 y 2017, y la vivienda en departamento concentró 97.84 y 98.33% del total (Gráfica 10).

Por otra parte, las denuncias ciudadanas han presentado una tendencia ascendente. Cabe resaltar que entre 2000 y el 2005 la transformación de la oferta inmobiliaria no presenta sus picos más altos, y en ese mismo sentido las denuncias también son escasas, con un total de 1 y 16 respectivamente. Esta cifra cambió para 2010, año en donde el número

Gráfica 9

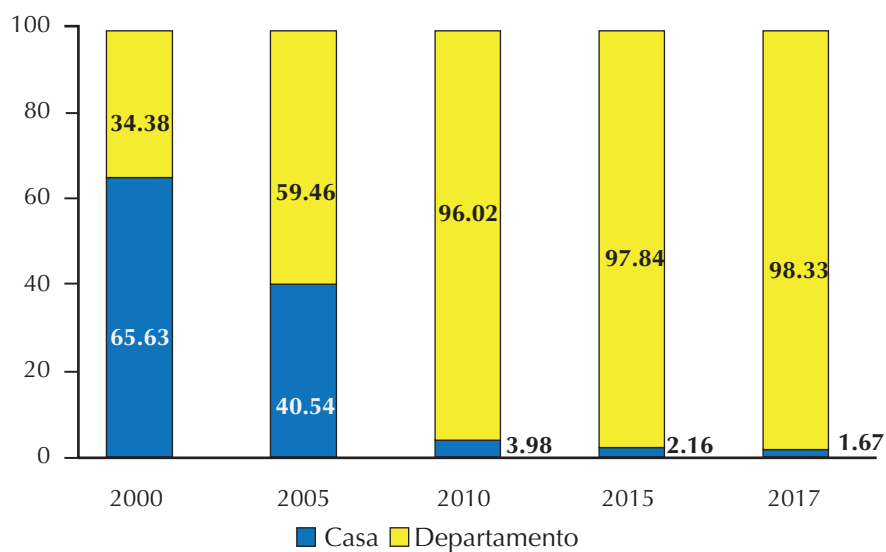
Venustiano Carranza: ofertas inmobiliarias verticales y denuncias



Fuente: Elaboración de los autores con base en estudio de mercado propio, 1990-2017.

Gráfica 10

Iztacalco: ofertas inmobiliarias residenciales, 2000-2017



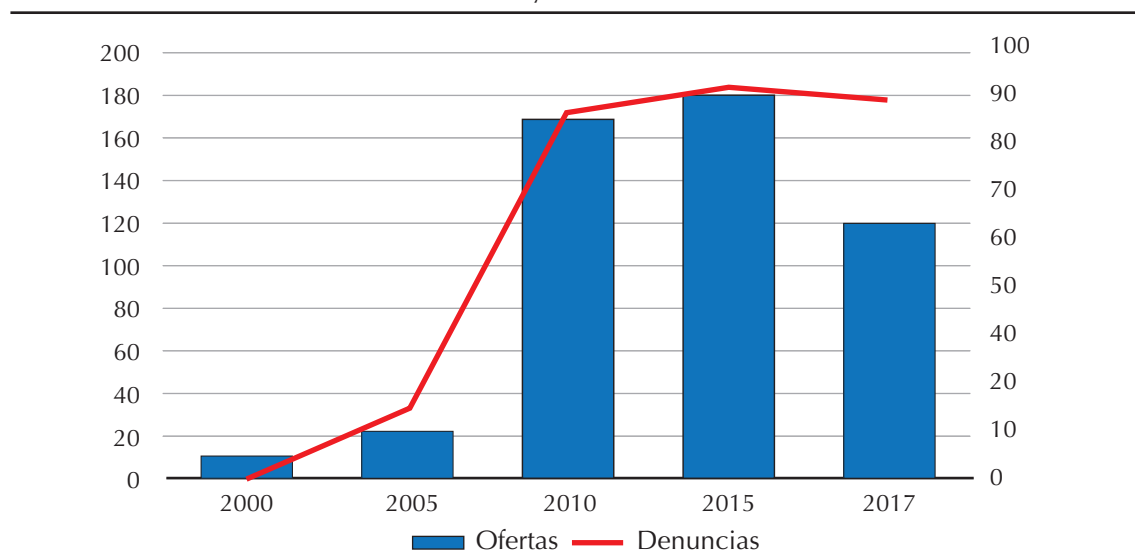
Fuente: Elaboración de los autores con base en estudio de mercado propio, 1990-2017.

de denuncias aumentó a 86 y comenzó una tendencia ascendente para los siguientes quinquenios. En 2015 se registraron 92 denuncias, y para 2017 un total de 89 (Gráfica 11).

Las principales denuncias ciudadanas se agruparon en la categoría de uso de suelo urbano, la cual hace referencia a cambios en su uso, ausencia de manifestaciones de construcción, documentación falsa, o violación a los niveles de construcción permitidos. En esta misma tesitura existen otras denuncias asociadas a daños derivados de la construcción irregular de viviendas verticales colindantes y a la falta de protocolos de protección civil (González, 2016; Hernández, 2019; Silva, 2017).

Gráfica 11

Iztacalco: ofertas inmobiliarias verticales y denuncias



Fuente: Elaboración de los autores con base en estudio de mercado propio, 1990-2017.

Reflexiones finales

La transformación de la Ciudad de México a partir de los procesos de verticalización es más que evidente. A lo largo de la urbe se pueden observar nuevos conjuntos habitacionales que han cambiado la fisonomía y las formas de vivir la ciudad. Sin embargo, esto no ha estado libre de resistencias. Todo aquel proceso que produce cambios importantes en las características del barrio y del entorno, así como en los modos de habitar, producen aceptación o rechazo. En algunos casos también pueden coexistir ambos, y es donde el conflicto dentro de los barrios se hace más evidente.

Es el rechazo hacia las transformaciones urbanas, precisamente, el que pone en el centro del debate el efecto NIMBY y hace visibles varios temas de fondo. El primero evidentemente tiene que ver con el papel de la normativa urbana como detonador del de-

sarrollo inmobiliario, la cual, a partir de su flexibilización, identifica zonas estratégicas para el desarrollo, lo que ha propiciado una mayor participación del sector privado en la construcción de oferta habitacional. En este sentido, la norma es vista por los residentes como negativa y con efectos perniciosos para el barrio o el espacio inmediato. En gran medida, los efectos negativos se concentran en aspectos como la expulsión de población, la pérdida de identidad, la transformación de los negocios barriales y el encarecimiento de la vida.

Este proceso nos lleva al segundo aspecto relevante y el cual se enfoca en las implicaciones del anterior: los efectos de un intensivo proceso de verticalización de la ciudad que incide en la forma de habitar de los residentes y su entorno, situación que genera descontento y se hace visible a través de muchas formas, desde las mantas en los inmuebles hasta los juicios. En este artículo se destacó el papel de la denuncia ciudadana, la cual representa un indicador importante del creciente fenómeno NIMBY. Esta forma de participación ciudadana ha cobrado relevancia en los últimos años como una manera de expresar el descontento de la población hacia las formas de construir la ciudad. Ello resalta el creciente interés de la población para involucrarse en la toma de decisiones, aunque en otro momento habrá que conocer cuántas, por qué y cuáles son las implicaciones de las denuncias ganadas.

Para finalizar, este artículo puso de manifiesto el entrecruzamiento del proceso de verticalización y el crecimiento de las denuncias. Sin embargo, al concentrarse en dos indicadores contruidos *ad hoc*, deja de lado muchos otros aspectos que son igualmente relevantes; algunos han sido analizados en otros trabajos (por ejemplo, la juridificación, los conflictos o la segregación) y otros faltan por explorarse. Este trabajo usó únicamente datos cuantitativos, por lo que hace falta hacer un análisis cualitativo de esas transformaciones y de cómo éstas han cambiado la fisonomía de la Ciudad de México. Esta tarea se queda pendiente para próximos trabajos.

Bibliografía

- Acosta, J. (2006). *La producción de vivienda de interés social en la ciudad central del Distrito Federal: 2001-2005*. (Tesis de maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas de la Universidad Autónoma Metropolitana, México). <http://zaloamati.azc.uam.mx/handle/11191/5480>
- ALDF. (2014a). *Atentan las normas 30 y 31 contra el desarrollo urbano*. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. <http://www.aldf.gob.mx/comsoc-atentan-las-normas-30-y-31-contra-desarrollo-urbano--19039.html>
- ALDF. (2014b). *Debe Seduvi poner candados a normas 30 y 31*. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. <http://www.aldf.gob.mx/comsoc-debe-seduvi-poner-candados-normas-30-y-31--18514.html>
- ALDF. (2014c). Ley de Participación Ciudadana del Distrito Federal. *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, 1-17. <http://aldf.gob.mx/archivo-6e0ec50f7f6149a4be543f21106684ee.pdf>

- Andrade, M. (2017). Desalojo provoca queja de vecino en Venustiano Carranza. *Excelsior*, 21 de junio. <https://www.excelsior.com.mx/comunidad/2017/06/21/1171097>
- Aristegui Noticias. (2014). Frenan normas para construcción de viviendas en el DF. *Aristegui Noticias*, 1 de septiembre. <https://aristeguinoticias.com/0109/mexico/frenan-normas-para-construccion-de-viviendas-en-el-df/>
- Azuela, A. y Cosacov, N. (2013). Transformaciones urbanas y reivindicaciones ambientales. En torno a la productividad social del conflicto por la construcción de edificios en la Ciudad de Buenos Aires. *Eure, Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 39(118), 149-172. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612013000300007>
- Benlliure, P. (2008). La expansión urbana, reciclamiento o desbordamiento. En J. Legorreta (coord.), *La Ciudad de México a debate*. Ciudad de México: Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco.
- Hernández Bonilla, M. (2007). Participación ciudadana y el rescate de la ciudad. *Revista INVI*, 22(59), 13-34. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62132>
- Bresciani, L. (2006). Del conflicto a la oportunidad: participación ciudadana en el desarrollo urbano. *Urbano*, 9(14), 14-19. <https://www.redalyc.org/pdf/198/19891404.pdf>
- Brown, G. y Glanz, H. (2018). Identifying potential NIMBY and YIMBY effects in general land use planning and zoning. *Applied Geography*, 99, 1-11. <https://doi.org/10.1016/J.APGEOG.2018.07.026>
- Conavi. (2012). *Guía para la redensificación habitacional en la ciudad interior*. Ciudad de México: Sedesol. <https://shorturl.at/luxFK>
- Corona, S. (2019). Miguel Hidalgo y Álvaro Obregón denuncian un cartel inmobiliario. *El Universal, Metrópoli*, 15 de mayo. <https://www.eluniversal.com.mx/metropoli/cdmx/miguel-hidalgo-y-alvaro-obregon-denuncian-un-cartel-inmobiliario>
- Coulomb, R. (2008). Sustentabilidad de la centralidad urbana e histórica. Una reflexión desde el Centro Histórico de la Ciudad de México. *Quivera. Revista de Estudios Territoriales*, 10(2), 29-49. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=40113196003>
- Coulomb, R., Esquivel H. y Ponce, S. G. (2016). *Habitar la centralidad urbana (II). Prácticas y representaciones sociales frente a las transformaciones de la Ciudad Central*. Ciudad de México: Instituto Belisario Domínguez.
- Cruz, F. A. (2018). Vecinos de la unidad Palo Alto resisten avance de inmobiliarias en Santa Fe. *La Jornada*, 14 de junio. <https://www.jornada.com.mx/2008/06/14/index.php?section=capital&article=031n1cap>
- De Alba, G. M. (2009). Representaciones y prácticas sociales en torno a políticas urbanas: la movilización NIMBY frente a la redensificación de las zonas centrales de la Ciudad de México. *Cultura y Representaciones Sociales*, 3(6), 43-72. <https://www.scielo.org.mx/pdf/crs/v3n6/v3n6a3.pdf>
- Del Río, J. P. (2012). *El lugar de la vivienda social en la ciudad. Un análisis de la política habitacional desde el mercado de localizaciones intraurbanas y las trayectorias residenciales de los habitantes*. (Tesis de doctorado en Geografía, Universidad Nacional de La Plata). <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/31174>
- Delgadillo, V. (2016). Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida. *Revista INVI*, 31(88), 101-129. <https://doi.org/10.4067/s0718-83582016000300004>

- Delgadillo, V. (2019). El derecho a la ciudad en la Ciudad de México: utopía, derechos sociales y política pública. En F. Carrión y J. Erazo (eds.), *El derecho a la ciudad en América Latina: visiones desde la política* (pp. 73-90). Universidad Nacional Autónoma de México / Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales. <https://doi.org/10.2307/j.ctvt6rm0z.7>
- Delgadillo-Polanco, V. (2009). Una evaluación parcial de la política habitacional en el Distrito Federal en el último periodo de gobierno. *Economía, Sociedad y Territorio*, 9(29), 209-220. http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-84212009000100010
- Delgado, J. (1990). De los anillos a la segregación. La Ciudad de México, 1950-1987. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 5(2), 237-274. <https://doi.org/10.24201/edu.v5i2.771>
- Díaz, C. (2014). Conoce las normas 26, 30 y 31 de Seduvi. *Milenio*, 9 de julio. <https://www.milenio.com/estados/conoce-normas-26-30-31-seduvi>
- Doberstein, C. (2020). Role-playing in public engagement for housing for vulnerable populations: An experiment exploring its possibilities and limitations. *Land Use Policy*, 99. <https://doi.org/10.1016/J.LANDUSEPOL.2020.105032>
- Duhau, E. y Giglia, A. (2008). *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*. Ciudad de México: Universidad Autónoma Metropolitana / Siglo XXI.
- Eranti, V. (2017). Re-visiting NIMBY: From conflicting interests to conflicting valuations. *Sociological Review*, 65(2), 285-301. <https://doi.org/10.1177/0038026116675554>
- Esquivel, M. T. y Flores, A. (2007). Análisis e implicaciones del Bando 2 en la distribución de la población metropolitana. *Anuario de Espacios Urbanos, Historia, Cultura y Diseño*, 14, 151-175. <https://espaciosurbanos.azc.uam.mx/index.php/path/article/view/132>
- Fedele, J. y Martínez, I. (2015). Verticalización y desarrollo inmobiliario del núcleo urbano central de Santa Fe: cambios morfológicos, conflictos urbanos y regulaciones edilicias en la recuperación poscrisis 2001. *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura y Sociedad*, 18(18), 65-88. <https://revistas.unne.edu.ar/index.php/crn/article/view/265/229>
- García Peralta, B. (2010). Vivienda social en México (1940-1999): actores públicos, económicos y sociales. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 3(5), 34-49. <http://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/5527>
- Garrido Rodríguez, L. A. (2018). *El mercado inmobiliario y los efectos en la segregación residencial de la Ciudad de México, 1990-2017*. (Tesis de maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas, Universidad Autónoma Metropolitana, Ciudad de México). <http://zaloamati.azc.uam.mx/handle/11191/8324>
- Gawande, K., Jenkins-Smith, H. y Yuan, M. (2013). The long-run impact of nuclear waste shipments on the property market: Evidence from a quasi-experiment. *Journal of Environmental Economics and Management*, 65(1), 56-73. <https://doi.org/10.1016/J.JEEM.2012.07.003>
- Gerlofs, B. A. (2018). Así No (Not Like This): Resisting postpolitics on Mexico City's Avenida Chapultepec. *International Journal of Urban and Regional Research*, 42(6), 986-1007. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12659>
- Giglia, A. (2002). Privatización del espacio, autosegregación y participación ciudadana en la Ciudad de México. El caso de las calles cerradas en la zona de Coapa (Tlalpan, Distrito Federal). *Trace*, 42, 71-78. <http://dx.doi.org/10.22134/trace.42.2002.536>
- Gómez de Anda, L. (2017). Azcapotzalco, agobiado por inmobiliarias. *El Herald de México*, 17 de

- agosto. <https://heraldodemexico.com.mx/nacional/2017/8/17/azcapotzalco-agobiado-por-inmobiliarias-17562.html>
- González, A. R. (2016). El auge inmobiliario en Iztacalco expulsa a vecinos y mina servicios. *La Jornada*, 14 de febrero. <https://www.jornada.com.mx/2016/04/14/capital/029n1cap#>
- González, A. R. (2017). Rechazan conjunto habitacional en la Venustiano Carranza. *La Jornada*, 21 de mayo. <https://www.jornada.com.mx/2017/05/21/capital/031n1cap>
- Gravano, A. (2011). ¿Vecinos o ciudadanos? El fenómeno Nimby: participación social desde la facilitación organizacional. *Revista de Antropología*, 54(1), 191-230. <https://doi.org/10.11606/2179-0892.ra.2011.38590>
- Hernández, E. (2019). Iztacalco sufre boom inmobiliario y afecta a vecinos. *El Universal*, 28 de junio. <https://www.eluniversal.com.mx/metropoli/cdmx/iztacalco-sufre-un-boom-inmobiliar-y-afecta-vecinos>
- Hsu, S. H. (2006). NIMBY opposition and solid waste incinerator siting in democratizing Taiwan. *Social Science Journal*, 43(3), 453-459. <https://doi.org/10.1016/j.soscij.2006.04.018>
- Janoschka, M. y Salinas Arreortua, L. (2017). Peripheral urbanisation in Mexico City. A comparative analysis of uneven social and material geographies in low-income housing estates. *Habitat International*, 70, 43-49. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2017.10.003>
- Klement, J., Kozák, J., Ševčík, M. y Pekárek, Š. (2022). Causes of opposition to residential development: A survey-framing experiment from the Czech Republic. *European Planning Studies*, 31(2), 1-22. <https://doi.org/10.1080/09654313.2022.2049709>
- Korsu, E. (2016). Building social mix by building social housing? An evaluation in the Paris, Lyon and Marseille Metropolitan Areas. *Housing Studies*, 31(5), 598-623. <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1114075>
- Lara, J., Estrada, G., Zentella, J. y Guevara, A. (2017). Los costos de la expansión urbana: aproximación a partir de un modelo de precios hedónicos en la Zona Metropolitana del Valle de México. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 32(1), 37-63. <https://doi.org/10.24201/edu.v32i1.1615>
- Lara Trejo, N. y Bolaños, L. (2016). *La construcción de espacios de participación ciudadana en la Ciudad de México y las implicaciones para el gobierno. El caso de las ZODES*. Memorias del Congreso de Investigación sobre el Tercer Sector.
- Larrosa Haro, M. y Bermúdez Ballesteros, E. E. (2020). Las comisiones de Participación Ciudadana y la Consulta sobre Presupuesto Participativo en el contexto de la nueva Ley de Participación Ciudadana de la Ciudad de México en 2019. *El Cotidiano*, 36(224), 7-19.
- Ledo, A. P., González, J. J. O. e Iglesias, A. M. (2010). De la planificación estratégica al *marketing* urbano: hacia la ciudad inmaterial. *Eure, Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 36(108), 5-27. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612010000200001>
- Li, C. Z. e Isacson, G. (2012). Valuing urban accessibility and air quality in Sweden: A regional welfare analysis. *Empirical Economics*, 42(3), 881-898. <https://doi.org/10.1007/s00181-011-0462-3>
- Llanos, S. R. (2016). Denuncia el titular de Azcapotzalco anomalías en 97 obras inmobiliarias. *La Jornada*, 12 de abril. <https://www.jornada.com.mx/2016/04/12/capital/029n1cap>
- López-Morales, E., Gasic Klet, I. y Meza Corvalán, D. (2012). Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012. *Cadernos Metropole*, 16(32), 565-586. <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/16935>

- López-Morales, E., Sanhueza, C., Espinoza, S. y Órdenes, F. (2019). Verticalización inmobiliaria y valorización de renta de suelo por infraestructura pública: un análisis econométrico del Gran Santiago, 2008-2011. *Eure, Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales*, 45(136), 113-134. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612019000300113>
- Martínez-Flores, V., Romo-Aguilar, M. y Córdova-Bojórquez, G. (2017). Participación ciudadana y planeación del ordenamiento territorial en la frontera norte de México. *Espiral*, 22(64), 189-220. http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1665-05652015000300006&lng=es&tlng=es
- Monkkonen, P. y Manville, M. (2019). Opposition to development or opposition to developers? Experimental evidence on attitudes toward new housing. *Journal of Urban Affairs*, 41(8), pp. 1-19. <https://doi.org/10.1080/07352166.2019.1623684>
- Morales, G. J. (2017). Derecho a la ciudad y megaproyectos urbanos en la Ciudad de México: el escrutinio ciudadano en la orientación privada del proyecto Corredor Cultural Chapultepec-Zona Rosa. *Revista Mexicana de Análisis Político y Administración Pública*, 6(1), 9-34. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6236392>
- Morales Guzmán, J. C. (2014). Movilización ciudadana frente al proyecto de la “Autopista Urbana Oriente” en la Ciudad de México. *Cuhso. Cultura, Hombre, Sociedad*, 24(2), 117-134. <https://doi.org/10.7770/cuhso-v24n2-art834>
- Paquette, C. y Yescas, M. (2009). Producción masiva de vivienda en Ciudad de México: dos políticas en debate. *Centro-h*, 3, 15-26. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=115112536002>
- Parnreiter, C. (2011). Formación de la ciudad global, economía inmobiliaria y transnacionalización de espacios urbanos. El caso de Ciudad de México. *Eure, Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales*, 37(111), 5-24. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612011000200001>
- Parnreiter, C. (2016). La producción de los espacios de la ciudad global: planificación estratégica, megaproyectos y las “necesidades” de mercado inmobiliario. *Revista de Geografía Norte Grande*, 166(64), 151-166. <https://doi.org/10.4067/s0718-34022016000200010>
- Pérez Campuzano, E., Perevochtchikova, M. y Ávila Foucat, V. S. (coords.) (2011). *Suelo de conservación del Distrito Federal: ¿hacia una gestión y manejo sustentable?* Ciudad de México: Miguel Ángel Porrúa.
- Piat, M. (2000). The NIMBY phenomenon: Community residents’ concerns about housing for de-institutionalized people. *Health and Social Work*, 25(2), 127-138. <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/10845147/>
- Roblez, J. (2014). Rechaza ALDF aprobar normas 30 y 31 sin consenso. *El Universal*, 9 de julio. <https://archivo.eluniversal.com.mx/ciudad-metropoli/2014/no-aprobara-aldf-normas-30-y-31-si-no-hay-consenso-1022126.html>
- Rodríguez, D. (2019). Vecinos de Cuajimalpa denuncian invasión y despojo de predio. *Publímetro*, 12 de abril. <https://www.publimetro.com.mx/mx/noticias/2019/04/12/vecinos-cuajimalpa-denuncian-invasion-despojo-predio.html>
- Saavedra-Herrera, C. E. (2019). Jueces, control institucional y litigios por usos de suelo. En A. Azuela, L. González-Malagón y C. Saavedra-Herrera (eds.), *Ciudad de México. Inercias urbanísticas y proceso constitucional* (pp. 117-160). Ciudad de México: Centro de Investigación y Docencia Económicas, A.C.
- Sánchez Mejorada, C. (1993). La sociedad civil entre lo público y lo privado: gestión y ciudadanía

- en el Distrito Federal. *Sociológica*, 8(22). <http://www.sociologiamexico.azc.uam.mx/index.php/Sociologica/article/view/768>
- Sánchez Mejorada, C. (2016). Por el derecho a la ciudad. Movimientos y luchas urbanas en la Ciudad de México. En L. Álvarez Enríquez (coord.), *Ciudadanía y nuevos actores en grandes ciudades* (pp. 205-234). Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México / Universidad Autónoma Metropolitana / Juan Pablos. <https://shorturl.at/gvUX0>
- Schaffer Boudet, H. (2011). From NIMBY to NIABY: Regional mobilization against liquefied natural gas in the United States. *Environmental Politics*, 20(6), 786-806. <https://doi.org/10.1080/09644016.2011.617166>
- Schively, C. (2007). Understanding the NIMBY and LULU Phenomena: Reassessing our knowledge base and informing future research. *Journal of Planning Literature*, 21(3), 255-266. <https://doi.org/https://doi.org/10.1177/0885412206295845>
- Seduvi. (2015). *Prorroga Seduvi suspensión de la Norma 26*. Ciudad de México: Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. <https://shorturl.at/prJPT>
- Serrano Rodríguez, A. (2015). La participación ciudadana en México. *Estudios Políticos*, 34, 93-116. <https://doi.org/10.1016/j.espol.2015.05.001>
- Silva, P. (2017). Iztacalco vive boom inmobiliario: voraz y desequilibrado. *Excelsior*, 9 de febrero. <https://www.excelsior.com.mx/comunidad/2017/02/09/1145380>
- Stettin, C. (2016). Protestan en Venustiano Carranza por obras irregulares. *Milenio*, 28 de junio. <https://www.milenio.com/estados/protestan-en-venustiano-carranza-por-obras-irregulares>
- Suárez, M. y Delgado, J. (2007). La expansión urbana probable de la Ciudad de México. Un escenario pesimista y dos alternativos para el año 2020. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 22(1), 101-147. <https://doi.org/10.24201/edu.v22i1.1295>
- Tamayo, S. (coord.) (2007). *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal, 2000-2006*. Ciudad de México: Universidad Autónoma de la Ciudad de México / Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Theodore, N., Peck, J. y Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas Sociales*, 66, 1-11. http://barcelonacomuns.pbworks.com/w/file/64059073/2009_Urbanismo_neoliberal_brenner-peck.pdf
- Toledo, M. I. E. (2020). La participación social como herramienta de aproximación para la transformación de la política pública urbana. *European Public and Social Innovation Review*, 5(1), 81-97. <https://doi.org/10.31637/epsir.20-1.7>
- Trivelli, P. (1981). Reflexiones en torno a la política nacional de desarrollo urbano. *Eure, Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales*, 8(22), 43-64. <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/921/36>
- Vargas, M. (2014). Hacia una nueva política de densificación de las ciudades en Costa Rica. *Revista Arquis*, 3(1), 2-10. <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/revistarquis/article/view/14661>
- Vergara Vidal, J. E. (2017). Verticalización. La edificación en altura en la Región Metropolitana de Santiago (1990-2014). *Revista Invi*, 32(90), 9-49. <https://doi.org/10.4067/s0718-83582017000200009>
- Villarreal Martínez, M. (2014). Megaproyectos y movilización por la rendición de cuentas en Monterrey, México. *Quid* 16, 4, 224-248. <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/1159>

- Whittemore, A. H. y BenDor, T. K. (2018). Talking about density: An empirical investigation of framing. *Land Use Policy*, 72, 181-191. <https://doi.org/10.1016/J.LANDUSEPOL.2017.12.027>
- Zhang, X., Xu, J. y Ju, Y. (2018). Public participation in NIMBY risk mitigation: A discourse zoning approach in the Chinese context. *Land Use Policy*, 77, 559-575. <https://doi.org/10.1016/J.LANDUSEPOL.2018.04.041>
- Ziccardi, A. y González, A. (coord.) (2015). *Habitabilidad y política*. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.

Agradecimientos

Investigación realizada gracias al Programa UNAM-PAPIIT, IN304222.

ACERCA DE LOS AUTORES

Laura Alejandra Garrido Rodríguez es licenciada en Sociología por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM); maestra en Planeación y Políticas Metropolitanas por la Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco; y doctorante en Urbanismo por la Facultad de Arquitectura de la UNAM. Sus principales líneas de investigación están enfocadas a vivienda y mercado inmobiliario, participación ciudadana, planeación y políticas públicas, distribución espacial de los servicios y calidad del empleo. Es coordinadora del Seminario Permanente de Desarrollo Económico y Uso de Suelo en las Ciudades, del Instituto de Geografía de la UNAM, y profesora de asignatura en el Centro de Estudios Sociológicos de la Facultad de Ciencias Políticas y Sociales de la misma institución.

Enrique Pérez Campuzano es licenciado en Sociología por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM); maestro en Planeación y Políticas Metropolitanas por la Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco, y doctor en Geografía por la UNAM. Sus líneas de investigación se enfocan en los aspectos económicos de las ciudades, particularmente en la distribución espacial de los servicios y la valoración ambiental; además, se ha interesado por temas de segregación, migración urbana-urbana, y en el papel del mercado inmobiliario en la reestructuración económica de la Zona Metropolitana del Valle de México. Actualmente es investigador en el Departamento de Geografía Económica de la UNAM, donde coordina un proyecto sobre reestructuración económica, clases medias y COVID-19. Ha sido responsable y participante de más de quince proyectos de investigación con financiamiento interno (UNAM e IPN) y externo (Conacyt y Gobierno Federal). Pertenece al Sistema Nacional de Investigadores, nivel II.

ORIGINAL RECIBIDO: 24 de febrero de 2022.

DICTAMEN ENVIADO: 26 de mayo de 2022.

ARTÍCULO ACEPTADO: 7 de julio de 2022.