



**ORIGEN ES
DESTINO**

2025

**DESIGUALDAD EN EL ACCESO A ESPACIOS
PÚBLICOS SEGUROS: HACIA UNA CIUDAD MÁS
JUSTA.**

GIOVANNI MIGUEL VILLAVICENCIO JIMÉNEZ

DESIGUALDAD EN EL ACCESO A ESPACIOS PÚBLICOS SEGUROS: HACIA UNA CIUDAD MÁS JUSTA.

Giovanni Miguel Villavicencio Jiménez

2025

RESUMEN

En la Ciudad de México, no todos los jóvenes tienen las mismas oportunidades para disfrutar de la ciudad. Mientras algunos pueden moverse con libertad por espacios públicos bien cuidados y seguros, otros se encuentran con barreras que van desde la falta de infraestructura hasta la discriminación y la violencia. Este trabajo reflexiona sobre la desigualdad en el acceso a estos espacios, entendiendo que la ciudad no es la misma para todos. A través del análisis de algunos retos y oportunidades, se busca poner sobre la mesa la importancia de garantizar lugares de encuentro accesibles y seguros para jóvenes de todas las clases sociales. Más allá de ser solo puntos de esparcimiento, estos espacios son fundamentales para la

vida en comunidad, el bienestar emocional y la construcción de un tejido social más justo e inclusivo.

Contenido

I. Introducción.....	1
II. Justificación.....	4
III. Planteamiento del problema.....	6
IV. Objetivos	9
V. Marco teórico	11
VI. Formulación de la hipótesis	27
VII. Pruebas cuantitativas y/o cualitativas de la hipótesis	28
VIII. Conclusiones	38
Posibles soluciones.....	41
IX. Bibliografía	45

I. Introducción

La juventud es una etapa de exploración, crecimiento y formación de identidad, y para que los jóvenes puedan desarrollarse plenamente, necesitan espacios de convivencia seguros, accesibles y libres de discriminación. Sin embargo, en la Ciudad de México, no todos los jóvenes tienen las mismas oportunidades para disfrutar de su ciudad. Mientras algunos pueden moverse con libertad por parques, plazas y centros culturales bien mantenidos, otros enfrentan barreras que van desde la inseguridad hasta la exclusión social. La desigualdad en el acceso a estos espacios refleja una problemática más profunda: la manera en que la ciudad se transforma y cómo estos cambios afectan de manera desigual a sus habitantes.

Imagen 1



Fuente: Recuperada de Infobae, 2022

<https://www.infobae.com/america/mexico/2022/06/24/donde-esta-la-federal-la-coloniainspirada-en-una-comunidad-francesa-con-forma-de-telarana-en-la-cdmx/>

A medida que la Ciudad de México se moderniza, las diferencias entre zonas se redefinen y, en muchos casos, se agudizan. La gentrificación ha jugado un papel clave en este proceso, impulsando el desarrollo en ciertas áreas mientras otras permanecen relegadas. Esta transformación ha llevado a que algunos barrios tradicionalmente accesibles para la juventud local se conviertan en zonas exclusivas con precios prohibitivos, desplazando a sus habitantes originales y limitando el acceso a espacios de recreación y convivencia. En este contexto, garantizar que los jóvenes mexicanos sigan teniendo lugares seguros donde socializar y desarrollarse se convierte en una prioridad.

No se trata solo de una cuestión de entretenimiento o esparcimiento, sino de una inversión en el futuro del país. Los jóvenes representan el motor de México, la generación que en unos años estará tomando decisiones clave en todos los ámbitos de la sociedad. Contar con espacios de recreación, deporte y cultura no solo les permite disfrutar de su juventud de manera saludable, sino que también fortalece su desarrollo personal, fomenta su creatividad y la aleja de riesgos como la delincuencia, la violencia y la exclusión social. Ciudades con infraestructura adecuada para la juventud generan ciudadanos más preparados, con mayor sentido de pertenencia y participación en la vida pública.

Históricamente, los espacios públicos han sido puntos de encuentro donde las sociedades se construyen, donde las ideas se intercambian y donde nacen movimientos culturales y sociales. Privar a los jóvenes de estos espacios es privarlos de la posibilidad de expresarse, de formar lazos con su comunidad y de imaginar un futuro en el que ellos mismos sean agentes de cambio. Sin embargo, en un contexto donde la desigualdad urbana sigue siendo una realidad, muchos jóvenes no tienen acceso a estas oportunidades. En algunas zonas, la falta de parques y espacios recreativos seguros ha generado que las calles sean los únicos lugares disponibles para la convivencia, exponiéndolos a riesgos que podrían evitarse con una mejor planeación urbana.

El debate sobre el futuro de la ciudad no puede centrarse únicamente en el crecimiento económico o la atracción de inversiones extranjeras, sino en cómo se distribuyen los beneficios de este desarrollo. La Ciudad de México es una metrópoli vibrante que debe equilibrar su evolución con el derecho de sus habitantes a disfrutarla en condiciones de igualdad. La creación y recuperación de espacios públicos seguros para los jóvenes no solo es un acto de justicia social, sino una estrategia inteligente para construir un país más fuerte y unido.

Este trabajo busca reflexionar sobre los retos y oportunidades que surgen en este contexto, explorando la importancia de priorizar a la juventud mexicana en la construcción de un entorno urbano justo e inclusivo. Si queremos un México que avance, debemos empezar por ofrecerles a sus jóvenes las herramientas y los espacios para que crezcan, se desarrollen y, eventualmente, sean ellos quienes guíen a la sociedad hacia un futuro mejor.

II. Justificación

El desarrollo de espacios públicos seguros y accesibles para los jóvenes en la Ciudad de México no es solo una cuestión de infraestructura urbana, sino una necesidad social urgente. A pesar de que la juventud representa el futuro del país, la falta de políticas públicas enfocadas en garantizar entornos adecuados para la recreación, el deporte y la convivencia ha generado desigualdades en su acceso a la ciudad. En muchas zonas, la falta de espacios seguros limita sus oportunidades de desarrollo, dejándolos expuestos a dinámicas de exclusión social, violencia y precarización. Ante este panorama, resulta imprescindible analizar el papel del Estado en la planificación urbana y la distribución equitativa de estos espacios.

La intervención del Estado, a través de políticas públicas inclusivas, es clave para asegurar que los jóvenes cuenten con entornos adecuados que promuevan su bienestar y participación en la vida comunitaria. Ciudades con una planeación urbana deficiente tienden a marginar a los sectores más vulnerables, reforzando las brechas de desigualdad existentes. En la Ciudad de México, la proliferación de proyectos inmobiliarios de alto costo, sumada a la falta de regulación en el uso del suelo, ha desplazado a muchas comunidades y reducido el acceso a espacios públicos de calidad. Esta realidad no solo afecta a la población actual, sino que compromete el derecho de las futuras generaciones a una ciudad accesible y habitable.

En este contexto, estudiar la relación entre juventud y espacios públicos adquiere especial relevancia, sobre todo en un momento en el que la Ciudad de México atraviesa transformaciones profundas en su estructura social y económica. La falta de opciones seguras para el esparcimiento juvenil no solo limita su crecimiento personal, sino que también tiene consecuencias a nivel colectivo. La ausencia de espacios de recreación y deporte puede propiciar el aislamiento, la deserción escolar y el incremento en la participación en actividades de riesgo. Frente a esto,

una estrategia de planificación urbana que priorice a los jóvenes es una inversión a largo plazo en el futuro del país.

III. Planteamiento del problema

El acceso de los jóvenes a espacios públicos de recreación y esparcimiento en la Ciudad de México se ve restringido por una serie de políticas y prácticas que, lejos de garantizarles la posibilidad de disfrutar de su ciudad de forma libre y segura, refuerzan la criminalización de sus conductas. Uno de los casos más evidentes es el de los jóvenes detenidos por la policía por beber en la calle. Aunque muchos de ellos son adultos mayores de 18 años, el simple acto de disfrutar de una bebida en espacios públicos se ha convertido en una infracción, lo que plantea una reflexión sobre el derecho de los ciudadanos a divertirse y disfrutar de su tiempo libre sin ser tratados como infractores. En este contexto, surge la pregunta: ¿por qué no inspirarnos en modelos exitosos de otras ciudades, como los parques públicos de Europa, donde el consumo responsable de alcohol en espacios abiertos es legal, seguro y vigilado?

El enfoque represivo hacia los jóvenes no se limita al consumo de alcohol. Las crecientes restricciones al tabaco y las medidas contra los vapeadores, aunque comprensibles en términos de salud pública, siguen la misma lógica de la prohibición como solución. En la historia reciente, la experiencia de la prohibición de las drogas en diversos países nos ha mostrado que la criminalización de conductas no resuelve el problema, sino que, en muchos casos, lo agudiza. De hecho, la prohibición genera mercados paralelos que operan al margen de la ley y fomenta el consumo clandestino. Este tipo de enfoques, lejos de eliminar las conductas de riesgo, las empuja a la ilegalidad, exponiendo a los jóvenes a situaciones peligrosas.

Es necesario repensar las políticas públicas que afectan a los jóvenes, entendiendo que la criminalización no es la solución. Más bien, se requiere un enfoque que contemple la creación de espacios seguros, regulados y accesibles, donde los jóvenes puedan disfrutar de su tiempo libre sin temor a ser detenidos por actividades que deberían ser parte de su derecho al ocio y la recreación. Así como en otras

ciudades del mundo se ha logrado combinar la seguridad con la libertad, la Ciudad de México puede encontrar un camino similar que no solo favorezca el bienestar de los jóvenes, sino que también contribuya a la creación de un entorno urbano más justo e inclusivo.

Imagen 2 La gentrificación le cambia el nombre a Tepito para disparar los precios



Fuente: Foto Del Rosario, 2022, recuperada de El País, 2023 <https://Elpais.Com/Mexico/2023-02-06/La-Gentrificacion-Le-Cambia-El-Nombre-A-Tepito-Para-Disparar-Los-Precios.Html>

Con el proceso de gentrificación que ha ido avanzando en la Ciudad de México, las autoridades deben tomar medidas urgentes para proteger a los habitantes locales del desplazamiento. Aunque este fenómeno comenzó a manifestarse en colonias como la Roma y la Condesa, hoy podemos afirmar que zonas como Tepito y La Lagunilla ya están viviendo los efectos de la gentrificación. Los costos de renta han aumentado considerablemente, haciendo que los jóvenes no solo enfrenten la imposibilidad de alquilar un apartamento en estos lugares, sino que además se vean expuestos a ser discriminados por su apariencia al intentar acceder a estas zonas.

Este proceso no solo afecta el acceso a la vivienda, sino que también cambia la esencia de los barrios, excluyendo a quienes han vivido allí por generaciones.

La expansión de la gentrificación y sus efectos se sienten con fuerza en la vida cotidiana de los habitantes locales. La transformación de estas zonas, impulsada por la atracción de residentes internacionales y turistas digitales, ha llevado a un proceso de comercialización de los espacios tanto públicos como privados. Los nuevos proyectos inmobiliarios están diseñados para satisfacer las demandas de una población de mayor poder adquisitivo, mientras que las necesidades de los ciudadanos tradicionales quedan desatendidas. Esto no solo incrementa la desigualdad económica, sino que también debilita el tejido social, desplazando a familias que han sido parte de la identidad de la ciudad durante décadas.

Imagen 3



Fuente: Recuperada de Pérez, 2024 <https://elindependiente.mx/estilo-de-vida/2024/07/12/lagentrificacion/>

En este contexto, se vuelve esencial que las autoridades actúen con rapidez para frenar este desplazamiento forzado de la gente local. Las políticas públicas deben ser más estrictas en regular el acceso a la vivienda y garantizar que los espacios

urbanos continúen siendo inclusivos para todos los sectores de la sociedad, sin importar su estatus económico o su origen. A medida que el fenómeno de la gentrificación se extiende, es fundamental que los jóvenes, como parte esencial del futuro de la ciudad, no sean relegados a la periferia, sino que se les ofrezcan oportunidades para prosperar en los barrios que siempre han sido su hogar.

Además, con las crecientes tensiones con los Estados Unidos, resulta más relevante que nunca que como mexicanos nos unamos, dejando de lado nuestras diferencias internas, para proteger lo que es nuestro. La gentrificación no solo amenaza la cohesión social dentro de la ciudad, sino que también pone en riesgo nuestra identidad y el sentido de pertenencia que compartimos como habitantes de la Ciudad de México. Para que esto no siga sucediendo, necesitamos políticas públicas que no solo favorezcan el desarrollo económico, sino que también respeten la historia y la cultura de la ciudad, asegurando que todos tengamos acceso a un futuro común y equitativo.

IV. Objetivos

Objetivo General:

Iniciar una reflexión académica y sin prejuicios sobre el impacto social del aumento de extranjeros viviendo en la Ciudad de México y su relación con el alza en los precios de las rentas. Se busca analizar cómo estas dinámicas afectan la vida cotidiana, las relaciones comunitarias y la identidad cultural de los barrios, promoviendo un entendimiento más profundo sobre las tensiones entre la diversidad cultural, la gentrificación y el sentido de pertenencia. A través de este enfoque, se pretende generar un diálogo que fomente prácticas urbanas más inclusivas y respetuosas con las comunidades locales.

Objetivos Particulares:

- Desmitificar la gentrificación y sus efectos en la comunidad local.

Investigar cómo el proceso de gentrificación en la Ciudad de México, impulsado por la llegada de extranjeros y el aumento de los precios de la renta, afecta a las comunidades locales. Este análisis buscará deshacer tabúes sobre el proceso y promover una comprensión más profunda de las dinámicas de desplazamiento y transformación de los barrios tradicionales.

- Visibilizar las nuevas dinámicas sociales y culturales impulsadas por la llegada de extranjeros.

Examinar cómo el crecimiento de la población extranjera en la Ciudad de México ha alterado las costumbres y las prácticas sociales en los barrios, modificando las relaciones culturales y afectando las dinámicas de convivencia entre residentes locales y foráneos. Este objetivo pretende resaltar tanto los beneficios como los conflictos que surgen de este fenómeno.

- Promover una reflexión crítica sobre el derecho a la ciudad y la autenticidad en los barrios.

Facilitar un análisis sobre el concepto de "autenticidad" en los barrios de la Ciudad de México, abordando cómo los nuevos residentes y las transformaciones urbanísticas afectan la idea de un "derecho a la ciudad" para los locales. Este objetivo busca generar conciencia sobre cómo los procesos de gentrificación pueden socavar la autenticidad cultural y social de los vecindarios.

- Fomentar un enfoque inclusivo y participativo para la regeneración urbana.

Proponer enfoques alternativos para el desarrollo urbano en la Ciudad de México que incluyan a las comunidades locales en la toma de decisiones sobre la regeneración de sus barrios. Este objetivo busca promover un modelo de regeneración que respete la historia, la diversidad cultural y el derecho de los

habitantes a habitar sus espacios sin ser desplazados por la especulación inmobiliaria.

V. Marco teórico

Para abordar el estudio de los espacios públicos en la Ciudad de México, se parte de las ideas de David Harvey (2005) sobre el estado neoliberal basadas en su libro “A brief history of neoliberalism”, el cual plantea una visión del Estado que favorece los derechos de propiedad privada, el respeto a la ley y la libertad del mercado. A pesar de su teoría, Harvey (2005) señala que la práctica neoliberal muestra contradicciones y es a menudo inestable, con un desarrollo desigual de las instituciones estatales a nivel regional. En este contexto, la privatización y la competencia son elementos clave del neoliberalismo, lo que implica una reorganización constante de los recursos del Estado con el fin de mejorar su posición en el mercado global. Sin embargo, surge la interrogante de si estas políticas realmente mejoran el bienestar de todos, ya que el Estado se enfoca más en preservar las libertades del mercado que en garantizar derechos sociales, como el acceso a servicios públicos y espacios recreativos.

El neoliberalismo pone énfasis en la competencia entre individuos y empresas, pero a menudo desatiende el bienestar colectivo, lo cual tiene implicaciones directas en la gestión de los espacios públicos. La tendencia a privatizar y dejar a la iniciativa privada la administración de servicios puede generar exclusión de los ciudadanos más vulnerables, quienes podrían perder el acceso a zonas de recreación y esparcimiento. Este enfoque será clave para comprender cómo el modelo neoliberal puede influir en el acceso y la regulación de los espacios públicos en la Ciudad de México, especialmente en relación con los sectores más marginados y los jóvenes de la ciudad (Harvey, 2005).

Desde la perspectiva de la teoría neoliberal, el rol del Estado es claro: debe garantizar los derechos de propiedad privada, la libertad de mercado y el libre comercio. Estos principios buscan asegurar la libertad individual, en un marco donde los individuos deben ser libres para negociar contratos y tomar decisiones dentro del mercado sin interferencias externas. En este modelo, el emprendimiento privado es considerado esencial para la innovación y la creación de riqueza, lo que, en teoría, mejora el nivel de vida de todos. Para los neoliberales, la eliminación de la pobreza se logra mediante el funcionamiento eficiente de los mercados (Harvey, 2005).

En este escenario, Harvey (2005) sugiere que la privatización de los activos juega un papel central, pues se cree que la falta de derechos de propiedad bien definidos es uno de los principales obstáculos para el desarrollo económico. La privatización y creación de propiedad privada se ven como necesarias para evitar el mal uso de los recursos comunes, y el Estado debe asegurar que los sectores antes controlados por él pasen al sector privado. La competencia es vista como esencial para mejorar la eficiencia, reducir costos y aumentar la productividad, lo que supuestamente se traduce en la mejora de la calidad de los servicios.

Sin embargo, a pesar de las bases teóricas del neoliberalismo, su práctica ha mostrado una gran inestabilidad y desigualdad. De acuerdo con Harvey (2005), el modelo neoliberal promueve la idea de que cada persona es responsable de su propio bienestar, lo que incluye áreas clave como la educación, la salud y las pensiones. Esta visión individualista a menudo ignora los factores estructurales que perpetúan las exclusiones sociales y agravan las desigualdades, particularmente entre los grupos más vulnerables. Además, la libre movilidad del capital promueve la eliminación de barreras entre países, lo que genera una mayor competencia global y puede conducir a la exacerbación de las desigualdades en el acceso a recursos y servicios.

En cuanto a la democracia, Harvey (2005) asegura que los teóricos neoliberales muestran una profunda desconfianza, creyendo que el gobierno por mayoría puede amenazar los derechos individuales y las libertades constitucionales. Por ello, prefieren un gobierno dirigido por expertos y élites, alejados de las presiones democráticas. Las instituciones clave, como los bancos centrales, deben operar de manera autónoma, sin interferencias del sistema político. Este enfoque, que promueve la resolución de conflictos mediante el sistema judicial y no a través de mecanismos políticos o sociales más amplios, refleja una visión del Estado que, a pesar de su énfasis en la libertad individual, puede agravar las desigualdades sociales y espaciales.

En este sentido, el estudio de los espacios públicos en la Ciudad de México desde el enfoque neoliberal de Harvey (2005) revela cómo las políticas orientadas a la privatización y la competencia pueden generar barreras de acceso a estos espacios, afectando principalmente a los sectores más desfavorecidos. Este análisis es fundamental para comprender las dinámicas de desigualdad en la ciudad y la necesidad de repensar la gestión de los espacios públicos para lograr una ciudad más justa y equitativa.

Harvey (2005) destaca diversas tensiones y contradicciones dentro del modelo neoliberal, entre ellas la problemática del poder monopólico. Si bien la competencia puede llevar a la consolidación de monopolios o a la dominación de oligopolios cuando las empresas más fuertes desplazan a las más débiles, los teóricos neoliberales consideran esto aceptable en tanto no existan barreras significativas para la entrada de nuevos competidores.

Sin embargo, en sectores donde los monopolios se consideran "naturales", como en el suministro de electricidad, gas, agua o sistemas ferroviarios, la regulación estatal resulta casi inevitable para garantizar el acceso y fijar precios. Aunque se han intentado mecanismos de desregulación parcial, como permitir que diferentes

productores de electricidad utilicen la misma red o que varias compañías ferroviarias operen en los mismos rieles, estos enfoques pueden generar caos y facilitar abusos, como lo evidenció la crisis energética de California en 2002 y el colapso del sistema ferroviario británico (Harvey, 2005).

Otro punto de conflicto es el fracaso del mercado, especialmente cuando individuos y empresas trasladan sus costos al entorno sin asumir las consecuencias. Un caso típico es la contaminación: compañías e individuos pueden eludir los costos de sus desechos tóxicos descargándolos en el medio ambiente, lo que degrada ecosistemas productivos y pone en riesgo la salud de los trabajadores (Harvey, 2005).

Mientras algunos neoliberales aceptan una intervención estatal limitada, otros la rechazan argumentando que las soluciones podrían ser peores que el problema. Sin embargo, cuando las fallas de mercado generan costos descontrolados, como la proliferación de transacciones especulativas o la duplicación innecesaria de equipos hospitalarios en una misma región, se justifica la planificación estatal para contener los costos. A pesar de ello, los neoliberales suelen desconfiar de cualquier regulación gubernamental en este sentido (Harvey, 2005).

De acuerdo con los planteamientos de Harvey (2005), un supuesto clave del neoliberalismo es que todos los actores del mercado tienen acceso equitativo a la información, lo que les permitiría tomar decisiones racionales en su beneficio. No obstante, en la práctica, esto rara vez ocurre, ya que los jugadores más poderosos pueden acumular información privilegiada y fortalecer su dominio. La consolidación de derechos de propiedad intelectual a través de patentes también fomenta el "rent seeking", permitiendo a los titulares de patentes fijar precios monopólicos y obstaculizar la transferencia tecnológica. Esto refuerza las desigualdades estructurales y lleva a una creciente concentración de riqueza, lo que en última instancia restaura el poder de las clases dominantes.

El neoliberalismo también promueve la innovación tecnológica mediante la competencia, generando una obsesión por encontrar soluciones técnicas para cualquier problema. Este fenómeno, convertido en una creencia casi dogmática, puede dar lugar a desarrollos tecnológicos descontrolados e incluso contraproducentes, especialmente cuando industrias enteras se dedican a la innovación sin considerar la demanda real del mercado. Ejemplos incluyen la creación de medicamentos para enfermedades aún no identificadas o el uso de la tecnología para alterar las relaciones sociales y económicas con fines lucrativos. En este contexto, la dinámica tecnológica puede generar inestabilidad, erosionar la cohesión social, degradar el medio ambiente y propiciar burbujas especulativas que desembocan en crisis económicas recurrentes (Harvey, 2005).

Por otra parte, Harvey (2005) señala contradicciones políticas fundamentales dentro del neoliberalismo. Mientras fomenta una individualidad posesiva que aliena, reprime la formación de instituciones colectivas fuertes, como sindicatos, e impide la creación de partidos políticos con la capacidad de desafiar el mercado. Para evitar amenazas como el socialismo, el fascismo o incluso la regla de las mayorías, el neoliberalismo limita la gobernanza democrática, delegando decisiones clave a instituciones no electas como la Reserva Federal o el FMI.

Esto crea una paradoja donde el estado interviene activamente en favor del mercado, aunque en teoría debería abstenerse de hacerlo. Cuando surgen movimientos sociales que buscan regulaciones colectivas, el neoliberalismo responde con represión, propaganda o fuerza policial. En última instancia, como temía Karl Polanyi (1944), la utopía liberal y neoliberal sólo puede sostenerse a través de mecanismos autoritarios que restringen la libertad de las mayorías en favor de unos pocos privilegiados (Harvey, 2005).

La Ciudad de México es un reflejo palpable de las contradicciones del neoliberalismo que David Harvey (2005) expone en su análisis sobre las tensiones y conflictos

dentro del modelo de Estado neoliberal. La privatización, la especulación inmobiliaria y la mercantilización del espacio público han profundizado la desigualdad en el acceso a entornos seguros, exacerbando la fragmentación urbana y dejando en evidencia la insuficiencia de las respuestas estatales.

Imagen 4



Fuente: MXCity, 2021 <https://mxc.com.mx/2021/04/19/datos-insolitos-sobre-la-alameda-central-que-querras-conocer/>

Uno de los principales problemas que Harvey (2005) señala es la tendencia del mercado a generar monopolios y oligopolios, lo que resulta en una concentración del poder en pocas manos. En la Ciudad de México, esto se traduce en una apropiación desigual del espacio urbano: mientras que ciertos sectores de la población pueden acceder a parques, plazas y zonas seguras, otras áreas son relegadas al abandono o a la privatización encubierta mediante dinámicas de gentrificación. El caso emblemático de la Alameda Central, donde las políticas de "revitalización" han favorecido a inversores privados mientras desplazan a

vendedores ambulantes y habitantes de bajos recursos, ilustra cómo la lógica neoliberal excluye a ciertos grupos del derecho a la ciudad.

Otro punto relevante es la externalización de costos que caracteriza al neoliberalismo, donde empresas y actores privados maximizan beneficios dejando que las externalidades negativas recaigan sobre la sociedad. En términos urbanos, esto se observa en el deterioro del espacio público en zonas populares, donde la falta de inversión en infraestructura y seguridad genera entornos inseguros para la población. Harvey (2005) menciona cómo los fallos del mercado pueden llevar a la degradación del entorno, algo que en la Ciudad de México se observa en la proliferación de zonas sin iluminación adecuada, carentes de mantenimiento y sin presencia suficiente de autoridades que garanticen la seguridad de las personas, especialmente de mujeres y sectores vulnerables.

La información asimétrica, otro de los problemas que Harvey (2005) resalta, también juega un papel clave en la reproducción de desigualdades en la Ciudad de México. Las grandes desarrolladoras inmobiliarias, con acceso privilegiado a información sobre planes urbanos y cambios en las normativas, pueden anticiparse y capitalizar oportunidades de inversión que marginan a quienes habitan esas áreas desde hace décadas. Esto perpetúa un ciclo en el que los espacios públicos se transforman en bienes de lujo, limitando su accesibilidad a ciertos sectores de la sociedad mientras otros quedan relegados a entornos precarizados y sin condiciones óptimas de seguridad.

El mito neoliberal de la libre competencia y la eficiencia del mercado como regulador de la vida urbana se desmorona ante la realidad de la Ciudad de México, donde las intervenciones estatales, lejos de ser mínimas, a menudo están dirigidas a proteger intereses privados antes que el bienestar colectivo. Como advierte Harvey (2005), la paradoja de un Estado que simultáneamente promueve el laissez-faire y recurre a mecanismos autoritarios para sostener el modelo neoliberal es evidente en la

criminalización de la protesta social y la represión de movimientos que exigen un acceso equitativo a la ciudad.

Para avanzar hacia una ciudad más justa, es imprescindible repensar el papel del Estado en la gestión del espacio público. En lugar de operar como un facilitador del capital privado, las políticas urbanas deben priorizar el derecho de todas las personas a espacios seguros, inclusivos y accesibles. Desde la creación de infraestructura adecuada hasta la regulación efectiva del mercado inmobiliario, es necesario equilibrar las dinámicas de poder que hoy perpetúan la desigualdad en la Ciudad de México. Como señala Harvey (2005), el modelo neoliberal no es un destino inevitable, sino una construcción que puede y debe ser transformada en favor del bien común.

En su libro "*The Urban Question: A Marxist Approach*", Manuel Castells (1977) plantea que la formación de las regiones metropolitanas en las sociedades capitalistas industriales no puede entenderse únicamente como un crecimiento cuantitativo de las ciudades existentes. Más allá del aumento en tamaño y densidad, lo que distingue a estas nuevas formas urbanas es la dispersión de actividades, funciones y grupos en el espacio, así como su interdependencia dentro de un sistema social y económico determinado.

En este sentido, la organización del espacio metropolitano refleja una estructura social específica, en la que la concentración de ciertas actividades, como la producción industrial o la administración empresarial, coexiste con la distribución más difusa de otras, como la vivienda o los servicios cotidianos. La metrópoli se estructura a partir de una jerarquía de interdependencias, donde la localización de actividades no es aleatoria, sino que responde a una lógica funcional que organiza la circulación y el acceso a recursos escasos (Castells, 1977).

De acuerdo con Castells (1977), un factor clave en la evolución de estas regiones metropolitanas ha sido el desarrollo tecnológico, el cual ha transformado la relación

entre industria y ciudad. Durante la segunda revolución industrial, avances como la electrificación y el transporte público permitieron la expansión de las concentraciones urbanas alrededor de centros industriales. Posteriormente, la proliferación del automóvil y las infraestructuras viales fomentaron la dispersión residencial y la movilidad de bienes y personas. Asimismo, la aparición de nuevas tecnologías de comunicación, como el telégrafo y la radio, facilitó la centralización de funciones administrativas y la coordinación entre diferentes áreas dentro de la metrópoli.

Sin embargo, Castells (1977) advierte que la configuración metropolitana no es simplemente un resultado del progreso tecnológico. La tecnología, más que un factor autónomo, es un componente de las fuerzas productivas que se articulan dentro de relaciones sociales específicas. En este sentido, el desarrollo de las regiones metropolitanas está intrínsecamente ligado a la dinámica del capitalismo avanzado y a la estructura de la llamada "sociedad de masas". La expansión urbana y la reorganización del espacio responden, por tanto, a una lógica de acumulación y control social que define la producción del espacio en la modernidad capitalista.

Castells (1977) también profundiza en la relación entre la evolución del capitalismo avanzado y la organización espacial de las metrópolis, destacando la descentralización como un fenómeno clave. Según su análisis, la concentración monopólica del capital y la tendencia hacia unidades productivas de gran escala generan una dispersión espacial de los establecimientos industriales y comerciales. Esto, combinado con la estandarización de productos y precios, facilita la difusión de la vivienda y el abastecimiento a través de centros comerciales accesibles mediante un sistema de transporte eficiente.

A su vez, Castells (1977) analiza la concentración del poder político y el papel de la tecnocracia en la gestión urbana. La planificación urbana tiende a eliminar particularismos locales y a organizar el territorio según las interdependencias del

sistema productivo, lo que permite regular el funcionamiento de la región metropolitana como unidad operativa del capitalismo avanzado. En este modelo, la distinción entre lo rural y lo urbano se diluye, y el espacio se convierte en una expresión de la estructura social y las relaciones de producción.

En cuanto a la urbanización dependiente, Castells (1977) argumenta que su análisis sólo es posible dentro del marco más amplio del subdesarrollo, entendido no como una simple falta de crecimiento, sino como una consecuencia de la estructura del sistema capitalista global. En este contexto, los países dependientes no pueden ser analizados aisladamente, sino en relación con las sociedades dominantes, en una dinámica de expansión del capitalismo que impone funciones específicas a cada formación social.

Siguiendo esta línea, la dependencia se define como la articulación de una estructura social en términos económicos, políticos e ideológicos que refleja relaciones asimétricas con una sociedad dominante. Castells (1977) enfatiza que el desarrollo y la dependencia son procesos entrelazados, lo que implica estudiar la penetración de una estructura social por otra. Para ello, propone un enfoque analítico que contemple: la estructura social preexistente en la sociedad dependiente, la estructura social de la sociedad dominante y la forma específica de articulación entre ambas.

De acuerdo con Castells (1977), el proceso de urbanización, en este marco, se convierte en una manifestación de esta dinámica de dominación. La penetración del modo de producción capitalista en distintas formaciones sociales ha dado lugar a formas diversas de urbanización, desde sociedades con estructuras complejas como China o India hasta comunidades con bases tribales en África. Por ello, Castells (1977) identifica tres formas históricas principales de dominación:

Dominación colonial: basada en la administración directa y la explotación intensiva de recursos, junto con la afirmación de la soberanía política.

Dominación capitalista-comercial: caracterizada por el control de los términos de intercambio, la extracción de materias primas a precios inferiores a su valor y la apertura de mercados para productos manufacturados a precios elevados.

Dominación industrial y financiera imperialista: expresada a través de inversiones especulativas y la creación de industrias locales, que buscan controlar el proceso de sustitución de importaciones según la estrategia de acumulación de los grandes consorcios internacionales.

En este contexto, la urbanización dependiente refleja y refuerza estas relaciones de dependencia. Sus formas y ritmos de desarrollo están determinados por las relaciones económicas y políticas impuestas por el sistema capitalista global, convirtiéndola en un fenómeno estructuralmente condicionado por la dinámica de dominación y explotación en la economía-mundo del capitalismo avanzado (Castells, 1977).

La estandarización de productos y precios, junto con el desarrollo de grandes centros comerciales, ha cambiado la manera en que los habitantes de la ciudad acceden al esparcimiento. Como señala Castells (1977), esto no solo fomenta un consumo homogéneo, sino que refuerza la fragmentación social, pues los sectores populares ven restringida su movilidad y opciones de ocio a espacios públicos deteriorados o inseguros, mientras que las clases acomodadas disfrutan de parques bien mantenidos y centros comerciales privados.

Aunado a esto, la jerarquización dentro de la clase trabajadora, producto de la segmentación del mercado laboral, se traduce en una segregación residencial que impacta la seguridad y accesibilidad de los espacios urbanos. En la CDMX, la funcionalidad de la metrópoli se organiza en torno a una división espacial del trabajo, donde ciertas zonas son eminentemente residenciales para la élite, mientras que otras, como el oriente de la ciudad, carecen de infraestructura adecuada y son más propensas a la violencia e inseguridad.

Otro punto clave que menciona Castells (1977) es la integración ideológica de la clase trabajadora al sistema dominante, lo que se traduce en la aceptación de la fragmentación entre trabajo, residencia y ocio. En la CDMX, esto se observa en la normalización de trayectos largos y costosos para acceder a servicios básicos o espacios recreativos. Mientras algunos habitantes pueden disfrutar de áreas verdes de calidad cerca de sus hogares, otros deben desplazarse grandes distancias para acceder a un parque seguro, lo que evidencia la desigualdad estructural en la distribución del espacio público.

Desde una perspectiva de dependencia urbana, la CDMX reproduce una lógica en la que la desigualdad en el acceso a espacios públicos seguros es una manifestación de relaciones asimétricas de poder. Como señala Castells (1977), la penetración del sistema capitalista en distintas formaciones sociales ha generado estructuras urbanas que perpetúan la dominación y la subordinación. En este sentido, las políticas de urbanización y desarrollo en la ciudad han privilegiado la inversión en zonas que generan mayor rentabilidad económica, mientras que las áreas populares siguen marginadas.

Para avanzar hacia una ciudad más justa, es necesario replantear el modelo de urbanización y reconocer que el acceso equitativo a espacios públicos seguros no es un privilegio, sino un derecho. Esto implica una planificación urbana que priorice la redistribución de recursos, la recuperación de espacios públicos en zonas marginadas y el fortalecimiento de políticas de seguridad comunitaria. Solo así se podrá romper con la lógica de segregación y avanzar hacia una CDMX donde todas las personas, sin importar su condición socioeconómica, tengan acceso a un entorno digno y seguro.

Según Castells (1977), la búsqueda de lo "auténtico" en los espacios urbanos muchas veces se convierte en un mecanismo de exclusión. Lo que en un momento se considera genuino y representativo de una comunidad puede ser apropiado y

resignificado por sectores con mayor poder adquisitivo, generando desplazamiento y desigualdad. Para él, este fenómeno evidencia cómo la autenticidad puede ser utilizada como una herramienta de legitimación de ciertas narrativas urbanas en detrimento de otras.

En este sentido, su propuesta invita a cuestionar quién define lo auténtico y con qué propósito. Castells (1977) enfatiza la importancia de reconocer la agencia de los habitantes en la construcción de sus propios relatos urbanos, así como la necesidad de resistir las imposiciones externas que buscan moldear la ciudad bajo una visión homogénea y excluyente.

De acuerdo con Castells (1977), la urbanización en América Latina se caracteriza por varios elementos distintivos. En primer lugar, se observa una población urbana que no está directamente vinculada al nivel productivo del sistema. Aunque el crecimiento urbano y la producción industrial están conectados, el empleo industrial no es el factor determinante de la urbanización. Además, existe una marcada concentración de la población y las funciones urbanas en una única metrópoli dominante, lo que genera un desequilibrio en la red urbana. Este fenómeno se ha acelerado con el tiempo, pero sin una expansión equivalente en empleos y servicios, lo que refuerza la segregación social y la polarización en términos de consumo.

Desde la colonia, la estructura urbana refleja el tipo de dominación que se impuso. Las ciudades fundadas por los españoles tenían dos funciones principales: administrar los territorios conquistados y facilitar el comercio con la metrópoli. Esto generó una dependencia funcional y comunicativa con las potencias coloniales, limitando la integración de los asentamientos urbanos con sus propias regiones interiores. Esta situación se mantuvo incluso después de la independencia, cuando América Latina pasó de la dependencia política de España a una dependencia comercial con potencias europeas, en especial con el Reino Unido (Castells, 1977).

Durante el siglo XIX, la inserción de América Latina en el mercado mundial bajo la hegemonía británica llevó a la explotación sistemática de sus recursos primarios y a la creación de redes de transporte y servicios asociados a estas actividades. Castells (1977) afirma que esto fomentó un crecimiento urbano desigual: en algunas regiones, como Argentina, Uruguay y Chile, la expansión económica basada en la exportación permitió un crecimiento demográfico y urbano significativo, mientras que en otras, como Perú y el interior andino, las estructuras sociales permanecieron dominadas por la oligarquía terrateniente y las ciudades conservaron su carácter colonial. En América Central, la urbanización fue más limitada y su función se restringió a las actividades portuarias y administrativas derivadas del modelo de plantación (Castells, 1977).

El proceso de industrialización a lo largo del siglo XX afectó las formas urbanas de manera diferenciada. En una primera fase, marcada por la inversión extranjera y la participación de élites nacionales en movimientos populistas, la industrialización tuvo un impacto limitado y dependiente del comercio exterior. Sin embargo, la crisis de 1929 y la reducción de importaciones impulsaron el desarrollo de industrias orientadas al consumo interno, lo que aceleró la urbanización y amplió el mercado laboral urbano. La necesidad de una fuerza de trabajo accesible hizo que el crecimiento de los servicios urbanos fuera desproporcionado, absorbiendo a una gran parte de la población desempleada (Castells, 1977).

Castells (1977) afirma que después de la Segunda Guerra Mundial, la inversión extranjera, especialmente estadounidense, intensificó el proceso industrial en países como México, Brasil, Argentina y Chile, generando un crecimiento urbano acelerado. En otros países, como Perú y Colombia, los cambios fueron más recientes, pero igualmente significativos. Como resultado, las ciudades no solo se convirtieron en centros industriales, sino que también experimentaron una transformación en sus dinámicas económicas y sociales, con la expansión del sector

servicios y la progresiva desaparición de las formas tradicionales de producción agrícola y artesanal.

Imagen 5 La desigualdad se vive hasta en la cantidad de parques públicos



Fuente: Foto de Arau, recuperada de Nolasco, 2018

<https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3a%2f%2fwww.chilango.com%2fnoticias%2freportajes%2fdesigualdad-en-el-espacio-publico-en-la-cdmx%2f&psig=aovvaw1fhcub0qatpknhzpnpl1q9&ust=1741819973213000&source=images&cd=vfe&opi=89978449&ved=0cbqqjrxqfwotclcm-zepg4wdfqaaaaadaaaabae>

Las ideas y planteamientos de Manuel Castells (1997) nos ofrecen un marco teórico crucial para entender cómo las ciudades modernas se configuran en torno a redes de poder y exclusión. Su análisis sobre la sociedad informacional y la dualización urbana resulta fundamental para abordar un problema latente en la Ciudad de México: la desigualdad en el acceso a espacios públicos seguros.

Castells (1977) argumenta que la globalización y el auge de la economía informacional han provocado una creciente polarización urbana. En la CDMX, esto se manifiesta en una diferenciación clara entre los espacios urbanos destinados a la élite y aquellos que quedan relegados a sectores vulnerables. Mientras que las

zonas como Polanco, Santa Fe o Reforma cuentan con infraestructuras de primer nivel, seguridad privada y espacios públicos bien mantenidos, otras áreas como Iztapalapa, Gustavo A. Madero o ciertas zonas de Ecatepec enfrentan abandono, falta de mantenimiento y altos índices de criminalidad.

La fragmentación del espacio urbano responde a una lógica de exclusión estructural. Los grandes desarrollos inmobiliarios, respaldados por actores privados y gubernamentales, consolidan enclaves de alta seguridad que refuerzan la desigualdad, dejando al resto de la población con un acceso limitado a espacios públicos de calidad. Castells (1977) describe este fenómeno como una ‘dualización social’ en la que las clases dominantes refuerzan su control sobre el espacio urbano, mientras que las clases populares quedan marginadas en áreas deterioradas y peligrosas.

El acceso a espacios públicos seguros en la CDMX no solo está mediado por la violencia y la delincuencia, sino también por barreras urbanísticas y económicas. Las infraestructuras urbanas suelen diseñarse para servir a ciertos grupos sociales, perpetuando la exclusión. Calles mal iluminadas, parques deteriorados y la falta de presencia policial adecuada generan un entorno hostil que limita la movilidad y la apropiación del espacio por parte de las poblaciones más vulnerables, como mujeres, niños y personas de bajos recursos.

Castells (1977) plantea que el espacio urbano es una arena de conflicto donde diversos actores (el Estado, el sector privado y la sociedad civil) luchan por el control y la apropiación del territorio. En la CDMX, esta lucha se observa en la privatización de espacios que, en teoría, deberían ser públicos. Centros comerciales que sustituyen plazas tradicionales, parques con acceso restringido y la proliferación de calles cerradas en zonas de clase media y alta son ejemplos de cómo la seguridad se convierte en un privilegio accesible solo para quienes pueden pagarla.

Sin embargo, Castells (1977) también señala la importancia de los movimientos sociales y las redes de resistencia en la lucha por el derecho a la ciudad. En la CDMX, organizaciones vecinales y colectivos han logrado reivindicar espacios públicos a través de intervenciones urbanas, mejoras en la iluminación y proyectos comunitarios de seguridad. Ejemplos como el programa de “Senderos Seguros” o la recuperación del Parque la Mexicana en Santa Fe muestran que la presión social puede influir en la redistribución del espacio urbano.

El reto principal radica en la capacidad del Estado para garantizar el derecho a la ciudad de manera equitativa. Esto implica no solo invertir en infraestructura y seguridad, sino también cambiar la lógica de exclusión que rige la planificación urbana. La participación ciudadana y la integración de modelos de urbanismo incluyente pueden ser claves para reducir la brecha en el acceso a espacios públicos seguros.

Por ello, la desigualdad en el acceso a espacios públicos seguros en la CDMX no es un fenómeno aislado, sino el resultado de dinámicas globales de exclusión descritas por Castells. La fragmentación del espacio urbano, la privatización de la seguridad y la falta de políticas inclusivas refuerzan una ciudad dividida. No obstante, la resistencia social y los movimientos ciudadanos muestran que es posible construir un modelo más equitativo. Para avanzar hacia una ciudad más justa, es necesario replantear las prioridades del urbanismo y reconocer que el derecho a la seguridad y el espacio público no deben ser un privilegio, sino un derecho fundamental para todas y todos.

VI. Formulación de la hipótesis

El aumento del número de extranjeros viviendo en la Ciudad de México y el alza en los precios de las rentas se presenta como una espada de doble filo en el contexto urbano, donde la globalización y la revitalización de los barrios ofrecen

oportunidades de crecimiento económico y cultural, pero también generan desplazamiento, fragmentación social y pérdida de identidad comunitaria. A medida que más personas extranjeras se establecen en la ciudad, atraídas por su vibrante cultura y relativo bajo costo de vida en comparación con sus países de origen, la demanda inmobiliaria impulsa una reconfiguración de las dinámicas barriales. Esto permite a algunos sectores disfrutar de un auge económico y una diversificación cultural, pero al mismo tiempo intensifica la presión económica sobre los residentes originales, desplazando comunidades y homogenizando espacios.

La falta de reconocimiento de estas complejidades en el discurso sobre el desarrollo urbano contribuye a una mayor polarización y descontento social, especialmente entre los sectores más vulnerables. Al abordar estos desafíos y fomentar una planificación urbana más inclusiva y consciente de las necesidades locales, se puede abrir un diálogo que promueva el equilibrio entre el crecimiento económico y la preservación del alma de la ciudad, garantizando un entorno más justo y sostenible para todos sus habitantes.

VII. Pruebas cuantitativas y/o cualitativas de la hipótesis

Si bien la riqueza de este trabajo radica en su enfoque marco teórico, que explora las dinámicas sociales, culturales y económicas detrás de los procesos de gentrificación en la Ciudad de México, es crucial complementar esta reflexión con algunos datos cuantitativos que permitan entender mejor la magnitud y la relación entre la creciente llegada de extranjeros y el aumento de los precios de renta. A continuación, presentamos estadísticas y tendencias que respaldan nuestra hipótesis, proporcionando una visión más concreta de cómo estos fenómenos se interrelacionan y cómo impactan la vida de los residentes locales. Estos datos, aunque no exhaustivos, sirven como una base para observar las dinámicas actuales en la ciudad y para construir una discusión más profunda sobre las implicaciones de la gentrificación en sus barrios más emblemáticos.

Los datos duros: cada vez más extranjeros.

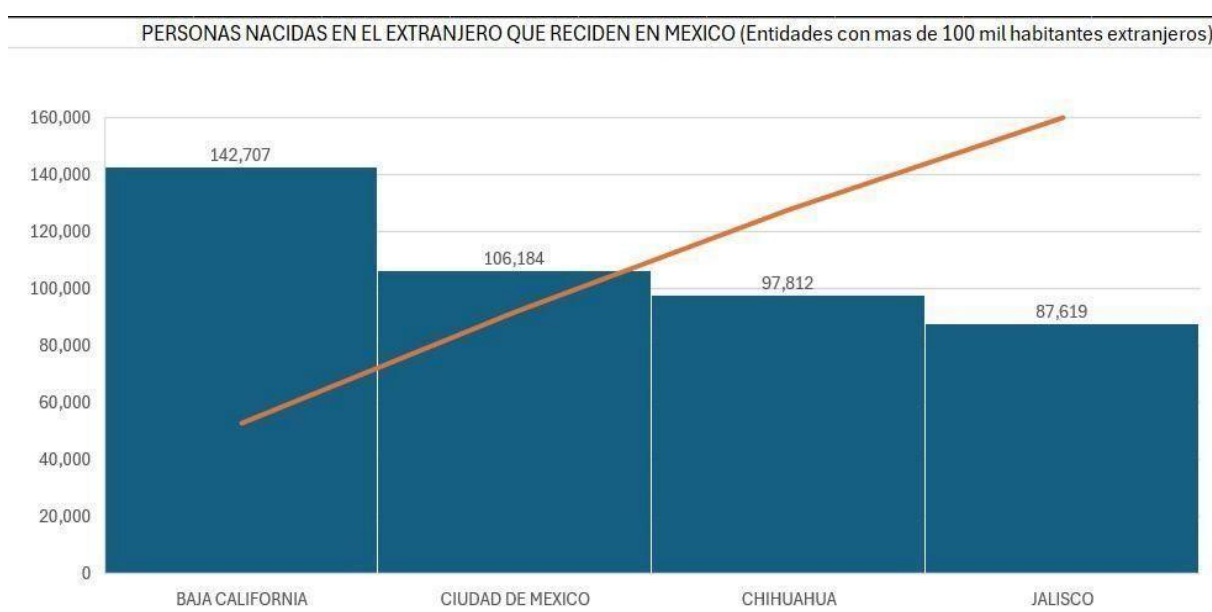
Según el Censo de Población y Vivienda 2020, un total de 1 millón 168 mil personas residentes en México nacieron en otro país. La mayoría proviene de América, con Estados Unidos a la cabeza, seguido por países de Europa, destacando España como el de mayor origen. Entre las personas nacidas en España, Cuba y Argentina, predomina la presencia de hombres, mientras que, en el caso de los nacidos en Colombia y Venezuela, son mayoritarias las mujeres (Consejo Nacional de Población, 2023).

De acuerdo con el Anuario de Migración y Remesas México 2022, publicado por el Consejo Nacional de Población, BBVA Research y Fundación BBVA, la población nacida en el extranjero se distribuye de manera desigual en el país. Las entidades federativas con mayor concentración de esta población, con más de 100 mil personas, incluyen Baja California (142,707), Ciudad de México (106,184), Chihuahua (97,812) y Jalisco (87,619). Por otro lado, los estados con menos de 10 mil personas nacidas en el extranjero son Tlaxcala (4,249), Tabasco (6,154) y Campeche (6,836), siendo la región sursureste la que presenta el menor volumen de esta población (Consejo Nacional de Población, 2023).

Casi la mitad de las personas nacidas en otro país y residentes en México, un total de 569 mil 746 (48.8% del total), ya cuentan con la nacionalidad mexicana. Aquellos que no tienen nacionalidad mexicana provienen principalmente de Estados Unidos, Venezuela, Guatemala, Honduras y Cuba. Un dato importante es que alrededor de la mitad de esta población, es decir, 532 mil 172 personas, no tienen acceso a servicios de salud, y de los que sí reciben atención, cuatro de cada diez lo hacen en el sector privado. Además, cerca del 40% de estas personas son menores de 25 años y nueve de cada diez cursan la educación básica y media superior (Consejo Nacional de Población, 2023).

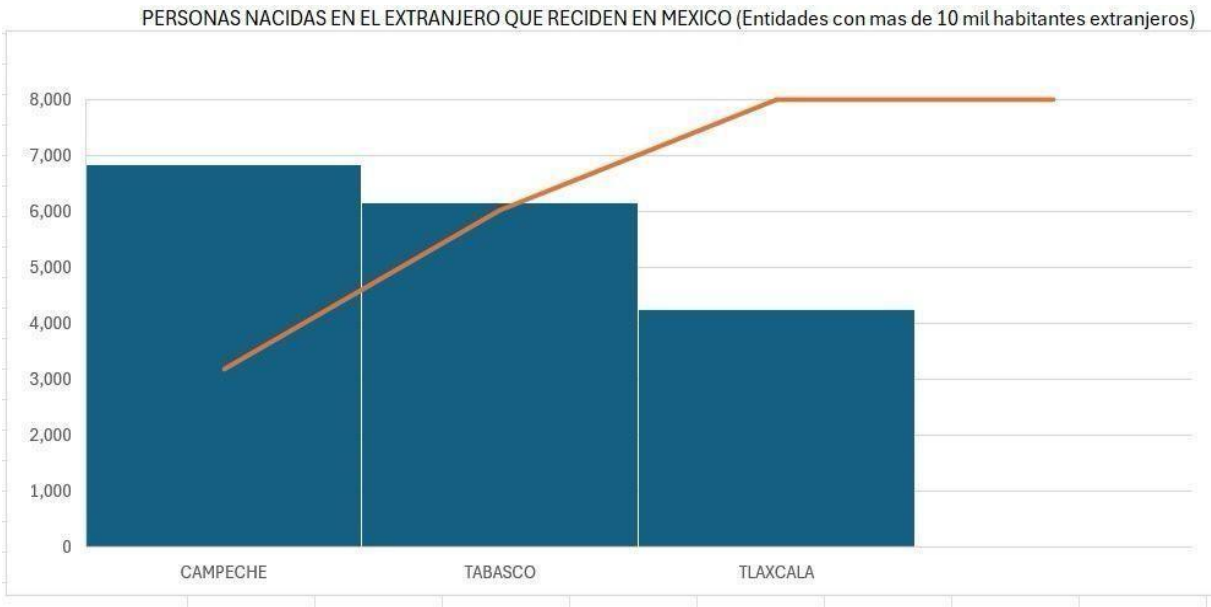
Un fenómeno destacado en México es el aumento de los llamados "nómadas digitales". Según la Unidad de Política Migratoria de la Secretaría de Gobernación, entre 2020 y 2022 se ha registrado un incremento en el número de extranjeros provenientes de países desarrollados, como Canadá y Estados Unidos, que han solicitado la Tarjeta de Residente Permanente o Temporal. En particular, la cantidad de trámites realizados por canadienses pasó de 2,442 a 5,961, lo que representa un aumento del 45.2% al 141% (Consejo Nacional de Población, 2023).

Gráfica 1



Fuente: Elaboración propia con datos de Alfaro, 2024

Gráfica 2



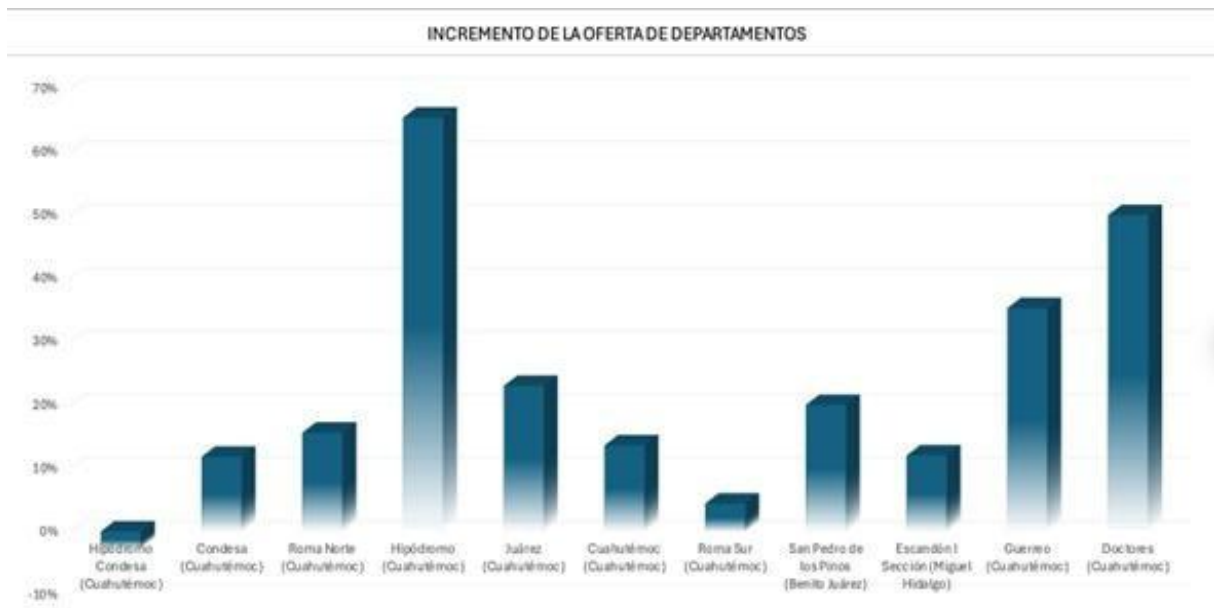
Fuente: Elaboración propia con datos de Alfaro, 2024

Gráfica 3



Fuente: Elaboración propia con datos de Alfaro, 2024

Gráfica 4



Fuente: Elaboración propia con datos de Alfaro, 2024

Análisis sobre estas estadísticas.

El análisis de estos datos revela varias dinámicas significativas que responden a las tendencias que hemos observado en el contexto de la Ciudad de México, relacionadas con la llegada de extranjeros y el incremento de las rentas, dentro de los marcos de la gentrificación y los cambios en la estructura socioeconómica. A continuación, realizo un análisis crítico a partir de la teoría propuesta, enfocando en el impacto social y urbano de estos flujos migratorios.

Creciente llegada de extranjeros: una dinámica de transformación urbana.

El flujo constante de personas nacidas en otros países hacia México, especialmente hacia entidades federativas como Baja California, Ciudad de México, y Jalisco, refleja una transformación urbana impulsada por factores globales como la movilidad digital y las oportunidades laborales o de calidad de vida que México ofrece a ciertos sectores. Este fenómeno también coincide con la teoría de la gentrificación en la que los barrios experimentan un desplazamiento social y

económico debido a la llegada de nuevos residentes de clases medias o altas, que buscan áreas con rentas más asequibles o una mejor calidad de vida.

El hecho de que la Ciudad de México albergue más de 100 mil residentes nacidos en el extranjero, principalmente de Estados Unidos, refleja la tendencia de que la capital se ha convertido en un imán para turistas permanentes y, en algunos casos, para nómadas digitales que, atraídos por la infraestructura y la conectividad digital, se instalan en la ciudad. Este fenómeno, en particular el aumento de los nómadas digitales coincide con el fenómeno global de la globalización del trabajo remoto y la flexibilización laboral, lo que impulsa una reconfiguración de los barrios urbanos tradicionales, que ya no responden solo a la dinámica local, sino a una demanda internacional.

Sin embargo, este proceso puede tener efectos negativos en las comunidades locales. La llegada de extranjeros, especialmente de sectores con mayores recursos económicos, genera una presión sobre el mercado inmobiliario local, aumentando las rentas y desplazando a los residentes originales de las zonas más populares. Esto refuerza la narrativa de la gentrificación, en la cual los residentes originales, en su mayoría de clases trabajadoras, enfrentan un proceso de exclusión económica y social al no poder competir con los precios de alquiler, lo que favorece a una población más acomodada. Este fenómeno puede contribuir a una homogenización cultural y a la pérdida de identidad de barrios que antes eran característicos de una comunidad local con tradiciones y prácticas de convivencia propias.

Impacto en las rentas: ¿Un fenómeno de homogenización o una oportunidad para la diversidad?

El incremento de las rentas en las zonas más urbanizadas de la Ciudad de México está vinculado a este fenómeno de llegada de extranjeros. En el caso específico de los nómadas digitales, estos individuos, que a menudo provienen de países con economías más fuertes, pueden permitirse pagar precios más altos por alquileres,

lo que aumenta la demanda de viviendas y eleva los costos. En este sentido, las rentas más altas pueden verse como un reflejo de la internacionalización de ciertos barrios que se están adaptando a un nuevo mercado global, lo cual puede ser visto desde dos perspectivas: una como una oportunidad para el crecimiento económico, y otra como una amenaza para la equidad social.

Desde la perspectiva de la gentrificación, la subida de precios no solo afecta a los residentes originales, sino que también implica una "colonización económica" de los barrios por parte de extranjeros que pueden invertir en el mercado inmobiliario sin compartir necesariamente las preocupaciones sociales o culturales de los locales. Esta situación puede llevar a una reducción de la diversidad y la heterogeneidad cultural de la ciudad, a medida que los residentes originales se ven forzados a abandonar los barrios en busca de viviendas más asequibles en áreas periféricas o menos desarrolladas.

Por otro lado, la llegada de nómadas digitales puede enriquecer la ciudad al introducir nuevos elementos culturales y fomentar una economía basada en el conocimiento y los servicios digitales. Este tipo de migración puede generar oportunidades para la creación de nuevas industrias y la diversificación económica, lo que también podría beneficiar a las comunidades locales si se gestionan adecuadamente las políticas urbanas y de inclusión social.

Desafíos en la integración social y acceso a servicios.

Otro dato relevante es que una parte significativa de la población extranjera que reside en México no tiene acceso a servicios de salud ni cuenta con afiliación a sistemas de seguridad social. Esta realidad refleja las barreras sociales y estructurales que los migrantes enfrentan al intentar integrarse en un nuevo contexto urbano, a pesar de que muchos de ellos están legalmente establecidos en el país. Este desafío resalta la necesidad de políticas públicas que faciliten la inclusión social

de los inmigrantes, así como la creación de redes de apoyo que ayuden a integrar a los nuevos residentes en el sistema social y económico de la ciudad.

El hecho de que muchos extranjeros, especialmente los provenientes de países desarrollados, se encuentren trabajando en sectores del conocimiento o el entretenimiento digital (como los nómadas digitales) podría generar una desconexión entre sus necesidades y las de la población local, lo que podría exacerbar las desigualdades existentes y contribuir a un ambiente de segregación social.

Los datos sobre el precio de la renta de alquileres en CDMX.

En un contexto donde la información sobre los precios de las rentas de alquiler en la Ciudad de México se maneja principalmente a través de agencias privadas, es crucial contar con datos precisos, accesibles y actualizados que puedan ser utilizados de manera coherente y ordenada por las autoridades estatales. La falta de información pública centralizada y la dependencia de reportes privados han resultado en un uso complejo y a menudo contradictorio de estos datos, lo que dificulta la planificación y la formulación de políticas efectivas para abordar la creciente crisis de acceso a la vivienda en la ciudad.

Publicar datos sobre el precio de la renta de alquileres a través de una agencia gubernamental permitiría tener una base de datos uniforme, transparente y fácilmente accesible para investigadores, políticos, desarrolladores urbanos y ciudadanos. Esto facilitaría un análisis más riguroso y enfocado en las dinámicas del mercado inmobiliario, ayudando a entender las fluctuaciones en los precios, las razones subyacentes y, sobre todo, cómo estos datos pueden utilizarse para implementar políticas de vivienda y desarrollo urbano que prioricen la equidad y la inclusión social.

La recopilación y publicación de estos datos también permitiría realizar comparaciones regionales, identificar patrones y tendencias, y formular estrategias

para estabilizar los precios de las rentas, promover la diversidad en la oferta de vivienda y proteger a los residentes de la Ciudad de México contra la gentrificación y el desplazamiento. Por lo tanto, contar con información pública ordenada y accesible sobre los precios de la renta de alquileres se convierte en un pilar clave para garantizar un desarrollo urbano más justo y sostenible en la capital del país.

En este sentido, el análisis de los datos relacionados con la llegada de extranjeros y el alza de rentas en la Ciudad de México subraya las tensiones inherentes al proceso de gentrificación que atraviesa la ciudad. Por un lado, la llegada de nuevos residentes internacionales, especialmente los nómadas digitales, trae consigo un auge económico y una diversificación cultural. Sin embargo, este fenómeno también plantea importantes desafíos en términos de equidad social y acceso a servicios básicos, especialmente para los residentes originales de las zonas afectadas.

De acuerdo con un reportaje realizado por Diana Zavala (2024) para Expansión, en los últimos cinco años, el mercado inmobiliario de la Ciudad de México ha experimentado un incremento notable en los precios de las rentas, superando en muchos casos los límites establecidos por las reformas recientes al Código Civil y la Ley de Vivienda (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2024). Estas modificaciones estipulan que el aumento de los precios de alquiler no debe ser superior a la tasa de inflación general del país, que alcanzó un máximo de 8.7% en septiembre de 2022, según datos del INEGI (2024), y se situó en 4.9% en agosto de este año (Zavala, 2024).

Un análisis de Propiedades.com (2024), plataforma especializada en la venta y renta de inmuebles, revela que la alcaldía de Cuauhtémoc lidera la lista de aumentos, con un incremento del 26% en los últimos cinco años. La renovación de áreas como la Roma y la Juárez, junto con el aumento de la oferta de entretenimiento y servicios, ha elevado considerablemente los precios en estos barrios. Le siguen Iztacalco y Cuajimalpa, con un alza del 22%, y Xochimilco e Iztapalapa, con aumentos del 21%

y 19%, respectivamente. Por otro lado, Magdalena Contreras reporta el menor incremento, con solo un 11%, mientras que Azcapotzalco y Venustiano Carranza tienen aumentos del 15% cada uno (Zavala, 2024).

Reflexiones sobre esta información.

El análisis de la información sobre los precios de las rentas de alquiler en la Ciudad de México resalta la necesidad urgente de que estos datos sean gestionados de manera centralizada y pública por las autoridades estatales. Actualmente, el uso de reportes proporcionados por agencias privadas ha generado una dispersión y falta de coherencia en los datos, lo que complica la toma de decisiones informadas y la creación de políticas públicas efectivas. La dependencia de fuentes privadas, que no siempre están alineadas entre sí, dificulta una visión clara del panorama del mercado inmobiliario y obstaculiza la planificación estratégica para abordar problemas clave como la gentrificación y la creciente crisis de acceso a la vivienda en la capital.

Contar con una base de datos pública, actualizada y accesible a través de una agencia gubernamental permitiría un análisis mucho más riguroso y coherente de las dinámicas del mercado inmobiliario. Esta información facilitaría la formulación de políticas que prioricen la equidad social y el acceso a la vivienda para todos los habitantes, independientemente de su origen o condición socioeconómica. Además, la centralización de los datos permitiría realizar comparaciones regionales, identificar patrones y tendencias, y desarrollar estrategias para estabilizar los precios de las rentas, evitando el desbordamiento de los precios y protegiendo a los residentes más vulnerables de los efectos negativos de la gentrificación.

El análisis de los datos de la llegada de extranjeros y el alza de rentas también pone en evidencia las tensiones que surgen de este fenómeno. Por un lado, la llegada de nuevos residentes internacionales, como los nómadas digitales, ha impulsado el dinamismo económico y cultural de la ciudad. Sin embargo, este fenómeno también

ha incrementado la demanda de viviendas en ciertas zonas, lo que contribuye al aumento de los precios y pone en riesgo la accesibilidad para los residentes originales. Los datos sobre los incrementos en las rentas, especialmente en zonas como Cuauhtémoc, Iztacalco, Cuajimalpa, Xochimilco e Iztapalapa, reflejan cómo los precios superan los límites establecidos por las reformas al Código Civil y la Ley de Vivienda (2024), revelando una desconexión entre la realidad del mercado y las políticas públicas que intentan regularlo.

Este contexto refuerza la necesidad de un enfoque más organizado, transparente y accesible en el manejo de la información sobre los precios de las rentas, que permita un desarrollo urbano más justo y equilibrado en la Ciudad de México, donde todos los habitantes puedan acceder a una vivienda digna y asequible, sin verse desplazados por procesos de gentrificación o especulación inmobiliaria.

VIII. Conclusiones

El presente estudio ha tenido como objetivo analizar la crisis de acceso a la vivienda en la Ciudad de México, particularmente en el contexto de las dinámicas de gentrificación impulsadas por la elevación de precios de alquiler en barrios emblemáticos. A través de la recopilación y análisis de datos sobre los incrementos de precios en diversas alcaldías de la ciudad, y considerando el marco teórico de Smith (1996) y Zukin (2010), podemos extraer varias conclusiones clave.

En primer lugar, el estudio confirma que la gentrificación en la Ciudad de México es un proceso acelerado, impulsado no solo por la llegada de nuevos residentes, incluidos los nómadas digitales, sino también por la revalorización de espacios urbanos históricamente populares como la Roma, la Juárez y otras zonas de Cuauhtémoc. Esta revalorización, si bien trae consigo un dinamismo económico, está generando un fenómeno de desplazamiento de los residentes originales, quienes enfrentan un aumento inalcanzable de los precios de alquiler. En este contexto, la teoría de Smith sobre la revanchista ciudad cobra relevancia, pues

describe cómo las clases sociales acomodadas empujan a los residentes más vulnerables hacia las periferias en una constante lucha por el espacio urbano.

Por otro lado, Zukin nos ofrece un enfoque complementario al señalar que la gentrificación no solo transforma el paisaje físico de la ciudad, sino también su identidad cultural. El concepto de la muerte del espacio auténtico resalta cómo las zonas gentrificadas pierden su carácter original para convertirse en espacios homogenizados, orientados al consumo y la atracción de clases privilegiadas. Este fenómeno se ve reflejado en la forma en que los barrios populares de la Ciudad de México, con su historia y características locales, están siendo reemplazados por desarrollos inmobiliarios de alto nivel y una oferta de servicios que responde a las necesidades de una población con mayor poder adquisitivo.

Una de las principales conclusiones de este estudio es la urgente necesidad de que las autoridades gubernamentales asuman un papel más activo en la recopilación y publicación de datos sobre los precios de las rentas. Actualmente, la información sobre el mercado inmobiliario es gestionada principalmente por agencias privadas, lo que dificulta la creación de políticas públicas efectivas que puedan enfrentar la creciente crisis de vivienda en la ciudad. La falta de datos centralizados y accesibles impide una comprensión profunda de las dinámicas del mercado y la formulación de estrategias para proteger a los residentes originales frente al proceso de gentrificación.

Al respecto, el marco teórico de Smith y Zukin subraya la importancia de que el Estado intervenga en la regulación del mercado inmobiliario para evitar los efectos negativos de la gentrificación, tales como el desplazamiento y la exclusión social. La recopilación y publicación de datos sobre los precios de las rentas a través de agencias gubernamentales permitiría no solo crear una base de datos uniforme y transparente, sino también ofrecer a los investigadores y ciudadanos herramientas

para analizar las fluctuaciones del mercado y promover políticas de vivienda más inclusivas.

Finalmente, la investigación destaca la relación entre la gentrificación y la movilidad social en la Ciudad de México. A pesar de que el fenómeno de la gentrificación puede traer consigo beneficios económicos para ciertos sectores de la población, también plantea serias preguntas sobre las oportunidades laborales y las vías de movilidad social para los residentes más vulnerables. Como lo plantean Smith y Zukin, la gentrificación no solo refleja un cambio económico, sino una transformación social profunda, que puede excluir a quienes no tienen acceso a los recursos necesarios para mantenerse en las zonas más demandadas.

Por lo tanto, este estudio plantea que el aumento de los precios de las rentas y el proceso de gentrificación reflejan un problema estructural más amplio de acceso a la vivienda y movilidad social en la Ciudad de México. La intervención estatal en la creación de políticas públicas que garanticen la equidad en el acceso a la vivienda es fundamental para frenar los efectos negativos de este proceso y promover un desarrollo urbano más inclusivo y justo.

En conclusión, la crisis de la vivienda en la Ciudad de México no puede ser vista solo desde una perspectiva económica, sino también social y cultural. La gentrificación, tal como la describen Smith y Zukin, es un fenómeno complejo que involucra transformaciones urbanas, desplazamiento social y la pérdida de identidad de los barrios. Es necesario que el Estado asuma un papel proactivo en la recolección y publicación de datos sobre los precios de las rentas, de manera que se puedan crear políticas públicas que no solo regulen el mercado inmobiliario, sino que también protejan a las comunidades más vulnerables. Solo a través de un enfoque integral y coordinado se podrá lograr un desarrollo urbano que sea verdaderamente inclusivo y sostenible para todos los habitantes de la Ciudad de México.

Posibles soluciones

La Ciudad de México se enfrenta a una creciente crisis de acceso a la vivienda, exacerbada por el aumento en los precios de las rentas y la escasez de opciones accesibles para la población. A medida que la gentrificación avanza en diversas alcaldías, las disparidades económicas aumentan y la movilidad social se ve limitada. Para abordar esta situación, es necesario que el Estado y la sociedad implementen un conjunto de soluciones integrales que no solo estabilicen los precios, sino que también promuevan un desarrollo urbano inclusivo y sostenible. En este ensayo, exploraremos diversas medidas que podrían adoptarse para mejorar el acceso a la vivienda en la capital del país.

1. Transparencia y regulación en la información sobre precios de alquiler.

Uno de los primeros pasos para abordar la crisis de vivienda es la creación de una base de datos pública y accesible sobre los precios de las rentas. Actualmente, la información sobre los precios de alquileres en la Ciudad de México se maneja a través de agencias privadas, lo que genera inconsistencias y dificulta la toma de decisiones informadas. Publicar los datos sobre los precios de alquileres de manera oficial permitiría a los investigadores, autoridades y ciudadanos tener acceso a información precisa y actualizada, lo que facilitaría un análisis más riguroso y enfocado en las dinámicas del mercado inmobiliario. Además, esto podría ayudar a regular los precios de manera más efectiva y a implementar políticas de vivienda que prioricen la equidad y la inclusión social.

2. Fomento de políticas públicas para el desarrollo de viviendas asequibles.

El Estado debe promover activamente la construcción de viviendas asequibles, a través de incentivos fiscales o subsidios a los desarrolladores que construyan inmuebles en zonas de alta demanda a precios accesibles. Este tipo de políticas debe estar orientado a frenar el proceso de gentrificación y ofrecer alternativas habitacionales a las personas de clase media y baja, que son las más afectadas por

el aumento de precios. Además, se podrían establecer mecanismos de financiación que permitan a los inquilinos de bajos ingresos acceder a viviendas sin necesidad de recurrir a créditos imposibles de pagar.

3. Reforma a la legislación sobre precios de alquiler y derechos de los inquilinos.

En los últimos años, el mercado inmobiliario ha incrementado los precios de las rentas de manera desmedida, lo que ha afectado a los residentes de zonas tradicionalmente populares. La creación de un marco legal que limite los aumentos de alquiler a un porcentaje acorde con la inflación es una medida crucial para evitar que las rentas continúen fuera del alcance de muchos. Además, se debe fortalecer la protección de los derechos de los inquilinos, para evitar abusos por parte de los arrendadores, como el aumento ilegal de precios o el desalojo sin justificación. Esto garantizaría que los residentes puedan mantener su hogar sin el riesgo constante de ser desplazados.

4. Incentivar la renovación urbana y la reutilización de espacios vacíos.

El proceso de gentrificación, aunque mejora las infraestructuras y servicios de algunas zonas, también está impulsando el aumento de los precios en áreas tradicionalmente más asequibles. Para mitigar este impacto, el Estado debe promover la renovación urbana en áreas ya consolidadas, pero sin que esta renovación derive en desplazamiento. Programas que fomenten la reutilización de edificios vacíos o infrautilizados, como el de convertir oficinas o fábricas abandonadas en viviendas asequibles, podrían ayudar a aumentar la oferta sin generar un efecto negativo sobre los residentes actuales.

5. Programas de apoyo a la vivienda para jóvenes y grupos vulnerables.

Una de las principales víctimas de la crisis de vivienda en la Ciudad de México son los jóvenes, quienes se enfrentan a barreras económicas que dificultan su acceso a

una vivienda digna. Para estos grupos, el Estado podría implementar programas de apoyo específicos, como subsidios de alquiler o créditos preferenciales para la compra de vivienda. Además, se debería incluir a otros grupos vulnerables, como personas mayores y trabajadores de bajos ingresos, en las políticas públicas de vivienda, para garantizar su acceso a un hogar digno en medio de la creciente crisis.

6. Promoción de la cooperación público-privada.

La colaboración entre el sector público y el privado es fundamental para resolver la crisis habitacional de manera efectiva. El sector privado, al estar involucrado en la construcción y gestión de la mayoría de las viviendas, puede jugar un papel importante al alinearse con las políticas públicas y colaborar en la creación de viviendas asequibles. Mediante asociaciones público-privadas, se podrían construir más viviendas sin que se eleve desmesuradamente el costo, garantizando que los desarrolladores obtengan rentabilidad mientras se facilita el acceso a la vivienda a sectores de la población más necesitados.

7. Reforzar los mecanismos de fiscalización y control del mercado inmobiliario.

Para garantizar que las políticas de vivienda sean efectivas, es esencial fortalecer la fiscalización de las políticas existentes. Esto incluye asegurar que las leyes sobre precios de alquiler, uso del suelo y desarrollo urbano se apliquen adecuadamente, evitando la especulación inmobiliaria y las prácticas abusivas por parte de los desarrolladores. Además, la existencia de una entidad gubernamental encargada de auditar el mercado inmobiliario permitiría que las políticas de vivienda no solo se implementen, sino que también se vigilen y se ajusten según sea necesario.

Conclusión.

La crisis de acceso a la vivienda en la Ciudad de México es un desafío complejo que requiere la implementación de soluciones integrales y coordinadas entre el Estado, el sector privado y la sociedad civil. A través de políticas públicas que fomenten la

construcción de viviendas asequibles, la regulación de precios de alquiler y la protección de los derechos de los inquilinos, es posible mitigar los efectos de la gentrificación y asegurar que todos los residentes de la ciudad tengan acceso a un hogar digno. La transparencia en la información sobre los precios, junto con la cooperación entre los distintos actores, será clave para garantizar un desarrollo urbano más justo y sostenible en la capital del país.

IX. Bibliografía

- Alfaro, G. (2024). La gentrificación dispara los precios de la renta en colonias de la CDMX. *Informante*. <https://informante.digital/aumento-renta-gentrificacioncdmx/>
- Berry, B. (1973). *The Human Consequences of Urbanization*. Macmillan.
<https://link.springer.com/book/10.1007/978-1-349-86193-4>
- Berry, B. (1980). Inner city futures: an American dilemma revisited. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 5,(1) 1–28.
- Berry, B. (1985). “Islands of renewal in seas of decay,” in P. Paterson (ed.) *The New Urban Reality*, Washington, DC: Brookings Institution.
<https://www.jstor.org/stable/622095>
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2006, 27 de junio). Ley de Vivienda. *Por la cual establece y regula los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa*. Diario Oficial de la Federación.
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv.pdf>
- Castells, M. (1977). *The urban question: A Marxist approach*. Edwar Arnold.
https://zajednicko.org/mreznabibliografija/wp-content/uploads/sites/2/2018/04/Manuel-Castells-The-Urban-Question_-AMarxist-Approach-The-MIT-Press-1979.pdf
- Consejo Nacional de Población. (2023, 10 de febrero). *¿Qué extranjeros viven en México?* <https://www.gob.mx/conapo/es/articulos/que-extranjeros-viven-enmexico?idiom=es>
- Harvey, D. (2005). A brief history of neoliberalism (online ed.). *Oxford Academic*.
<https://doi.org/10.1093/oso/9780199283262.001.0001>

Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2024). *Calculadora de Inflación* [base de datos]. INEGI.

<https://www.inegi.org.mx/app/indicesdeprecios/calculadorainflacion.aspx>

Polanyi, K. (1944). *The Great Transformation: Economic and Political Origins of Our Time*. Beacon Press.

https://inctpped.ie.ufrj.br/spiderweb/pdf_4/Great_Transformation.pdf

Propiedades.com. (2024). *Valor de casas en renta CDMX*.

<https://propiedades.com/valores/df/casas-renta>

Smith, N. (1996). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. Routledge.

http://roh cavamaintenant.free.fr/USB%20KEY%20Fahriye/k%C4%B1tap%20Neil%20Smith__The_New_Urban_Frontier__Gentrification_and_the_Revanchist_City.pdf

Zavala, D. (2024, 3 de octubre). Estas son las alcaldías de CDMX donde más han subido las rentas en los últimos años. *Obras por Expansión*.

<https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2024/10/03/las-alcaldias-de-cdmxdonde-mas-ha-subido-la-renta>

Zukin, S. (2010). *The naked city: The death and life of authentic urban places*. New York: Oxford University Press. <https://academic.oup.com/book/40953>

Es una investigación de análisis del Partido Acción Nacional en la Ciudad de México.

Registro ante el Instituto Nacional de Derechos de Autor en trámite
Partido Acción Nacional en la Ciudad de México Durango
No. 22, Col. Roma, C.P. 06400, México, CDMX.

