



**CENTRO DE INVESTIGACIÓN EN
CIENCIAS DE INFORMACIÓN GEOESPACIAL, A.C.**

CentroGeo

Centro Público de Investigación SECIHTI

**Representación espacial del malestar en la ciudad y su impacto en
la ordenación del territorio.**

Caso de estudio: Polígono Roma-Condesa Ciudad de México

TESIS

Que para obtener el grado de
Maestra en Planeación Espacial

Presenta

María del Carmen Rodríguez Juárez

Director de Tesis

Dr. Mauricio Pablo Cervantes Salas

Codirectora

Dra. Claudia Tello de la Torre

**CENTRO DE INVESTIGACIÓN EN
CIENCIAS DE INFORMACIÓN GEOESPACIAL, A. C.**

CentroGeo

Centro Público de Investigación SECIHTI

**Representación espacial del malestar en la ciudad y su impacto en la
ordenación del territorio.**

Caso de estudio: Polígono Roma-Condessa Ciudad de México

TESIS

Que para obtener el grado de
Maestra en Planeación Espacial

Presenta

María del Carmen Rodríguez Juárez

Director de Tesis:

Dr. Mauricio Pablo Cervantes Salas

Sinodales:

Dra. Elvia Martínez Viveros

Dr. Carlos Clemente Martínez Trejo

Codirectora de Tesis:

Dra. Claudia Tello de la Torre

Ciudad de México, mayo de 2025.

© CentroGeo. Derechos reservados. El autor otorga a CentroGeo el permiso de reproducir y distribuir copias de esta tesis en su totalidad o en parte.

Representación espacial del malestar en la ciudad y su impacto en la ordenación del territorio.

Caso de estudio: Polígono Roma-Condese Ciudad de México

Tabla de contenido

Resumen	v
Presentación	1
Relevancia del problema	4
Problemática identificada.....	5
Hipótesis.....	6
Preguntas de investigación.....	7
Objetivos	7
Objetivo General	7
Objetivos específicos.....	7
Acercamiento conceptual.....	7
Estructura y contenidos	9
Capítulo I.- Marco conceptual.	10
Lo urbano como objeto de la planeación.....	10
El espacio como construcción social.....	16
Conflictividad y malestar urbano.....	19
Espacio social, <i>habitus</i> y campo social	21
A manera de reflexión.....	23
Capítulo II. Representación espacial del malestar urbano en la Roma-Condese y su relación con el uso del suelo.....	25
Un poco de historia	26
El lugar Roma-Condese.....	29
El territorio Roma-Condese.....	34
Los ejercicios de planeación	50
El espacio percibido y vivido de la Roma-Condese	58
La manifestación de molestia urbanas.....	60

Manifestaciones mediáticas y protestas públicas	60
Manifestaciones como denuncias administrativas	61
Acercamiento al análisis exploratorio de los datos	68
Relación entre denuncias y principales actividades económicas.....	76
Principales agentes que manifiestas molestia urbana.....	76
A manera de reflexión.....	78
Capítulo III. Conclusiones y Recomendaciones de Política.	82
Hallazgos generales.....	85
Hacia un modelo de gobernanza territorial en la Roma-Condesa	86
Referencias bibliográficas:	95
Sitios web:.....	104

Relación de Mapas

Mapa 2.1. Representación del Polígono Roma-Condesa (2024)	34
Mapas 2.2, 2.3, y 2.4. Polígono Roma-Condesa. Ubicación en la Ciudad de México y Alcaldía Cuauhtémoc (2024).....	35
Mapa no. 2.5. Polígono Roma-Condesa. Distribución de población 2010	39
Mapa no. 2.6. Polígono Roma-Condesa. Distribución de población 2020	40
Mapa no. 2.7. Polígono Roma-Condesa. Movilidad Integrada (2024)	42
Mapa no. 2.8. Polígono Roma-Condesa. Red Transporte Público Metro (2024).....	43
Mapa no. 2.9. Polígono Roma-Condesa. Red Metrobús (2024).....	44
Mapa no. 2.10. Polígono Roma-Condesa. Movilidad activa (2024).....	45
Mapa no. 2.11. Polígono Roma-Condesa. Escuelas públicas (2024).....	47
Mapa no. 2.12. Polígono Roma-Condesa. Escuelas privadas (2024)	48
Mapa no. 2.13. Polígono Roma-Condesa. Usos de Suelo (2024)	49
Mapa no. 2.14. Polígono Roma-Condesa. Distribución espacial de denuncias por ruido y vibraciones y violaciones al uso de suelo. DENUNCIAS PAOT.	71
(2003 – 2005)	71
Mapa no. 2.15. Polígono Roma-Condesa. Distribución espacial de denuncias por ruido y vibraciones y violaciones al uso de suelo. DENUNCIAS PAOT.	72
(2006 - 2010)	72
Mapa no. 2.16. Polígono Roma-Condesa. Distribución espacial de denuncias por ruido y vibraciones y violaciones al uso de suelo. DENUNCIAS PAOT.	73

(2011 – 2015)	73
Mapa no. 2.17. Polígono Roma-Condesa. Distribución espacial de denuncias por ruido y vibraciones y violaciones al uso de suelo. DENUNCIAS PAOT.	74
(2016 – 2020)	74
Mapa no. 2.18. Polígono Roma-Condesa. Distribución espacial de denuncias por ruido.	75
DENUNCIAS PAOT.....	75
(2021 – 2024)	75

Relación de Gráficos

Gráfico no. 2.1. Polígono Roma-Condesa. Número de construcciones por año.....	56
Gráfico no. 2.2. Polígono Roma-Condesa Número de nuevas construcciones por fecha.....	56
Gráfico no. 2.3. PAOT. Denuncias e Investigaciones de Oficio por materia. (2003 – jul 2024)..	61
Gráfico no. 2.4. Polígono Roma - Condesa. Denuncias ambientales y territoriales (2003- jul. 2024)	63
Gráfico no. 2.5. PAOT. Polígono Roma-Condesa. Denuncias e investigaciones por colonia. (2003 – jul. 2024).....	65
Gráfico no. 2.6. Polígono Roma-Condesa. Número de denuncias por Ruido y vibraciones al uso de suelo urbano por año. (2003 – jul. 2024).....	69
Gráfico no. 3.1. Fundamentos de un modelo de participación ciudadana del espacio disputado Roma-Condesa.....	89
Gráfico no. 3.2. Fundamentos instrumentales para un ejercicio de participación ciudadana en el espacio disputado Roma-Condesa	91
Gráfico no. 3.3. Elementos de un modelo de gobernanza territorial de la Roma-Condesa.....	92

Relación de imágenes

Imagen no. 2.1. Plano de la sección Insurgentes Hipódromo.....	33
Imagen no. 2.2 Índice de Bienestar Social. Alcaldía Cuauhtémoc.....	41
Imagen no. 2.3. Polígono Roma-Condesa. Ejemplos de construcciones.	57
Imagen no. 2.4. Polígono Roma-Condesa. Espacio Público (2024).....	58

Relación de Tablas

Tabla no 2.1. Polígono Roma-Condesa. Población y Vivienda (2010-2020) 38

Tabla no. 2.2. Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo (STPD) por Alcaldía (2000- 2024) (Núm. autorizaciones y superficie)..... 54

Tabla no. 2.3. STPD autorizados en la Alcaldía Cuauhtémoc (2000 – 2024) 55

Tabla no. 2.4. PAOT. Total de denuncias e Investigaciones de Oficio (2003 – jul 2024)..... 62

Tabla no. 2.5. PAOT. Denuncias e Investigaciones de Oficio (2003 – jul. 2024)..... 64

Tablas No. 2.6, 2.7, 2.8 y 2.9. Denuncias PAOT en colonias del polígono Roma-Condesa. (2003- jul. 2024)..... 66

Tabla no. 2.10. Roma-Condesa. (Tipo de actores y relaciones de interés y poder) 77

Resumen

La investigación busca analizar de manera crítica si las manifestaciones de malestar urbano, producto del conflicto territorial influyen en los procesos de planeación urbana, con la finalidad de resolver las necesidades concretas de los habitantes de la ciudad, independientemente de la búsqueda de resultados óptimos en la ordenación del territorio para la valoración económica del espacio urbano.

Se asume lo urbano como un escenario y producto de procesos conflictivos entre los habitantes de los distintos lugares y el capital inmobiliario que provocan transformaciones en las instituciones y formas de vida y situaciones de malestar urbano y descontento en los habitantes. Se entiende el concepto de malestar urbano desde la perspectiva de Quiroz (2011), asociado a los aspectos de enajenación, contaminación, estrés e inseguridad.

Desde las teorías de planeación se asume que el malestar urbano es un problema por resolver, sin tener en cuenta que en realidad es una manifestación de la transformación del espacio; motivo por el cual los ejercicios de planeación terminan generando nuevas dinámicas de conflicto, malestar, disputa social y crecientes desigualdades (Ziccardi, 2024).

La investigación propone que ante un modelo de planeación urbana que asume una racionalidad ordenadora, sistémica y funcional al desarrollo del capitalismo moderno que busca optimizar los usos y beneficios del espacio, es necesario reconocer a los individuos desde sus necesidades y emociones y su influencia real en los procesos de negociación y construcción del espacio urbano.

El caso de estudio de la Roma-Condesa permitirá demostrar que en los ejercicios de construcción de ciudad es necesario reconocer las dinámicas de malestar de sus habitantes, dando voz a quienes viven en esos espacios, e incorporando sus opiniones a los procesos de planeación urbana.

Palabras clave:

Conflicto urbano, regeneración urbana, planeación urbana, malestar urbano, innovación urbana.

Presentación

El objetivo central de este proyecto de investigación es analizar de manera crítica si las manifestaciones de malestar urbano, en tanto representaciones de conflicto territorial influyen en los procesos de planeación urbana y ordenamiento territorial, con la finalidad de resolver las necesidades concretas de los habitantes de la ciudad, independientemente de la búsqueda de resultados óptimos en la ordenación del territorio para la valoración económica del espacio urbano.

La investigación se refiere a la relación entre los procesos conflictivos de apropiación y uso del territorio por distintos actores sociales y su manifestación como malestar por parte de los habitantes del lugar y su falta de reconocimiento en procesos de planeación urbana. Asimismo, se busca identificar los impactos que los procesos de planeación en el último cuarto de siglo han tenido en el diseño de la forma urbana, las normas para su uso y las vivencias de los habitantes, teniendo como base el enfoque de construcción del espacio social de Henri Lefebvre.

Desde la perspectiva de los distintos enfoques de planeación, los conceptos de forma, norma y usos del espacio urbano han sido estudiados como elementos de un sistema cerrado, articulados a partir de una racionalidad ordenadora para alcanzar fines óptimos. Una visión alternativa del fenómeno urbano es pensarlo como un sistema complejo y abierto no estático y en permanente proceso de desequilibrio y transformación.

En este proyecto se propone un análisis del espacio desde una perspectiva relacional en función de su historicidad y contexto temporal¹. La funcionalidad del espacio ocurre a partir de la interacción social y los procesos de conflicto y disputa por el territorio, en ese sentido se parte de tres ideas centrales:

- Lo urbano entendido como la construcción de espacios de conflictividad social, y su representación desde la molestia urbana
- El espacio como resultado de un proceso histórico y cultural donde se manifiestan relaciones de poder desigual entre agentes económicos y sociales;
- La planeación urbana como un proceso de gestión del espacio determinado por las relaciones de poder entre agentes que buscan dominar y apropiarse del espacio.

A partir del enfoque de Lefebvre de construcción social del espacio, se da continuidad al análisis de las críticas a los ejercicios de planeación y reglamentación urbana diseñados desde el concepto de modernidad y la lógica de racionalidad

¹ El uso de un enfoque de funcional y temporal en el análisis espacial, no excluye la posibilidad de reconocer que pueden ocurrir dinámicas de transformación, mejora y evolución de los procesos de planeación a partir de criterios de optimización; sin embargo, se destaca el aspecto contextual en tanto manifestación de la historicidad de los procesos al considera que es ahí donde se representan las apetencias, conflictos y construcción de acuerdos entre actores.

instrumental² (Quiroz Rothe, 2015 y Gutiérrez, 2014), que omite la complejidad de las relaciones sociales y etiqueta a lo que está fuera de su orden racional como irregular, desordenado y no deseado.

Desde la perspectiva de los modos de vida en el mundo urbano, los habitantes de las ciudades construyen sus estrategias a partir de sus capacidades y capital social para influir en el uso del espacio. Para su análisis se retoma la categoría de *habitus* de Pierre Bourdieu en tanto *estructura-estructurante* de los individuos que les permite enfrentar y gestionar escenarios de conflicto urbano (Chevallard y Chauviré, 2011).

Bourdieu presenta el *habitus* en términos de estructuras estructurantes (por referencia al estructuralismo del que, sin embargo, quiere diferenciarse) o de principio generador, por analogía con las gramáticas generativas de Chomsky. El *habitus* es productor de acciones, siendo él mismo producido por los condicionamientos histórico y social, lo que no quiere decir enteramente determinado; engendra, de manera no mecánica, conductas objetivamente adaptadas a la logística del campo social concernido y autorizadas -por ende, limitadas- por ella (...) La teoría del *habitus* concierne a una categoría de acciones que no incluyen la acción intelectualista del cálculo racional: los agentes limitan espontáneamente su elección a causa de sus *habitus*, sin tener que calcular para eso; los condicionamientos que pesan en sus decisiones, especialmente el peso del pasado, de la historia, al estar incorporados y naturalizados, pasan desapercibidos (Chevallier y Chauviré, 2011 pág. 107 -108)

En esta investigación, el análisis se realiza desde *lo local*, entendido como espacio de vida, en donde se da sentido al mundo, se manifiestan las subjetividades y se reconocen los vínculos sociales e históricos del espacio (Joan Nogué, 2014). *El lugar*, es donde se materializan los procesos de conflictividad y malestar en el que, para nuestro caso de estudio, se encuentran involucrados al menos, tres tipos de agentes: los desarrolladores inmobiliarios que buscan obtener ganancias extraordinarias de la mercancía suelo edificable; los habitantes del lugar que reconocen el espacio desde su valor de uso, y las autoridades que tratan de controlar y administrar el espacio desde los ejercicios de planeación urbana.

² “La palabra clave en este proceso histórico es el orden. El orden racionalista que implicaba establecer jerarquías, simplificar procesos, homogenizar actividades, estandarizar dimensiones, mientras de paso negaba la complejidad que conlleva considerar las diferencias sociales, culturales, psicológicas de los habitantes de la ciudad, sus principales actores. Este mismo orden es el que ha considerado irregulares a los espacios producidos por los habitantes pobres con sus propios recursos, a pesar de ser un proceso predominante en la construcción de la mayoría de las ciudades latinoamericanas” (Quiroz Rothe, 2015 pág. 06)

El territorio por estudiar, desde sus componentes físicas y geográficas, corresponde al polígono de la Roma-Condesa, ubicado en lo que se denomina la Ciudad Central de la Ciudad de México y se analizará a partir de la perspectiva del conflicto, malestar y ordenación urbana, conceptos que se desarrollan en los capítulos uno de esa tesis. El territorio en cuestión no abarca más de 3.9 mil kilómetros cuadrados, ordenados en 286 manzanas, que albergan a cerca de 70 mil habitantes (INEGI Censo General de Población y Vivienda 2020).

El espacio de estudio se identificó a partir de los procesos de renovación y reconstrucción impulsados por el Gobierno del Distrito Federal a partir de principios de siglo XXI (Delgadillo V., 2018). El enfoque atendió los cambios generados en la denominada Ciudad Central de la Ciudad de México a partir de la intervención pública que pretendían ordenar el territorio para mejorar la funcionalidad de la ciudad, promover inversiones inmobiliarias y contener el crecimiento urbano hacia las zonas de conservación (Garza, 1997), (Delgadillo V., 2018).

Los procesos de renovación han provocado la reconfiguración de la estructura urbana y la creación de nuevas centralidades.(Delgadillo V. 2018). Desde el discurso oficial, los procesos de renovación urbana se han entendido como modelos de innovación socio-territorial³ ordenados con criterios de mercado. Los procesos de reconstrucción de las ciudades, el regreso a la ciudad construida y la recuperación de la ciudad existente se ofrecen como una alternativa a las propuestas de expansión periférica (Díaz, 2014). Sin embargo, las políticas de renovación han detonado formas de apropiación del territorio que favorecen a los grupos de altos y medios ingresos en perjuicio de la población popular (Moctezuma, 2021 pág.23), (Rodríguez 2024 c).

La aplicación del Bando² en la Ciudad de México a principios del presente siglo, es un ejemplo de una política pública urbana que al pretender ordenar y regular el crecimiento de la ciudad y, contrariamente a sus objetivos, provocó un fuerte impacto especulativo sobre el precio del suelo (Garrido, 2023).

En términos de las prácticas de planeación urbana en la Ciudad de México, la aplicación del Bando informativo 2 anunciado por el Gobierno del Distrito Federal en diciembre del año 2000, desplazó los ejercicios de planeación urbana y promoción de la participación ciudadana, a favor de la gestión administrativa y burocrática del ordenamiento territorial. A partir de ese momento y de manera significativa, la transformación de la ciudad parece haber ocurrido sin gran conflictividad o disputa social, salvo en los casos mediáticos de corrupción asociados a la opacidad de la gestión pública.

En los hechos, la transformación de la estructura y tejido social se procesó al margen de los ejercicios de planeación y ordenamiento territorial y participación

³ Para mayor referencia al concepto de innovación territorial y sus implicaciones en política pública se hace referencia a Hernández-Ascanio, Tirado-Valencia, Araiza Montes (2016).

ciudadana que la ley mandata, aprovechando y haciendo uso de los instrumentos administrativos y técnicos de los planes y programas que se caracterizan por su obsolescencia.

Las políticas de regreso al centro urbano y las áreas consolidadas⁴ han tenido una mayor difusión en América Latina en los últimos años, y se ha manifestado en una creciente conflictividad urbana provocada por procesos de desplazamiento territorial de la población y el denominado proceso de gentrificación (Díaz, 2014). A la problemática de ordenación de los espacios ya construidos, habitados y legalmente poseídos, se añade la complejidad de las representaciones sociales que los habitantes de esos territorios tienen respecto de sus espacios de vida y las formas de habitarlo.

Relevancia del problema

Una investigación como la que se propone se justifica sobre todo cuando la visión ideal de construcción y operación de lo urbano contrasta con la realidad de las ciudades contemporáneas, donde las condiciones de conflictividad son un fenómeno cotidiano y es evidente la insuficiencia de las políticas públicas tradicionales para la inclusión social de los más desfavorecidos en los procesos de planeación urbana y gestión de las ciudades (Madanipour, Cars y Allen 2011, Andersen 2019).

Esta tesis parte de la idea de que los ejercicios de planeación urbana en la Ciudad de México deben renovarse, ya que el modelo tradicional de planeación ha mostrado sus limitaciones, al no garantizar el objetivo sustantivo de construir espacios de vida adecuados para una ciudad justa, inclusiva y sustentable (Ziccardi, 2004).

Esta tesis se aproxima al concepto de malestar como producto de la urbanización de la Roma Condesa y su representación espacial a partir de las denuncias ambientales y territoriales que se presenta a la Procuraduría Ambiental y Territorial de la Ciudad de México. A partir del caso de estudio Roma-Condesa se busca mostrar que las manifestaciones de molestia no se han incluido de manera efectiva en los procesos de planeación y que por el contrario el uso de las herramientas de zonificación y normas de uso de suelo como elementos ordenadores de los procesos de planeación provocan que los actores con sus subjetividades y necesidades sean invisibilizados; frente a ello se propone repensar los ejercicios de planeación para incorporar de manera efectiva criterios de comunicación, construcción de consensos y promoción de la participación social.

⁴ Bajo el planteamiento de “regreso a la ciudad consolidada (...) se redactan los primeros planes (...) centran su atención en el interior de la ciudad y en la reordenación del espacio construido. No obstante, ya desde finales de los ochenta, este enfoque se combinaría dentro de la política pública con la influencia de los discursos de gobernanza y la planeación estratégica” (Díaz, 2014).

Problemática identificada

En las ciudades contemporáneas, el proceso de reproducción del capital, encarnado en el sector inmobiliario, ha determinado las reglas para el diseño y operación del espacio urbano, distinguiendo entre *lo que debe ser* y *lo que es*.

La planeación territorial y urbana clasifica y ordena las ciudades a partir de una visión dicotómica entre lo formal/informal, regular/irregular y ordenado/desordenado, y propone una lógica funcional del espacio para contribuir a la actividad económica, asumiendo que todo aquello que no entre en este esquema adquiere de inmediato una connotación negativa, excluyente y no deseada. La formación del espacio urbano, a partir de esta perspectiva oculta la complejidad de las relaciones sociales de reproducción del capital en la sociedad moderna, que termina emergiendo en todo aquello que no puede ser sometido a la norma establecida (Suhartini & Jones, 2020).

Para el caso de la Ciudad de México, los habitantes de algunos de los territorios consolidados de la ciudad, que cuentan con una gran carga simbólica y patrimonial y con un repertorio institucional moderno y operativo, manifiestan malestar ante las intervenciones público-privadas⁵, y las perciben como detonadores de pérdida de identidad y destructores de espacios de remembranza y memoria que agudizan el sentimiento de despojo (Quiroz 2011, Inostroza 2020).

Según lo reportado por Inostroza (2020), existen al menos dos definiciones de malestar urbano que pueden ser de utilidad para el estudio de las dinámicas socioespaciales. Una de ellas corresponde a Fisher (1973) relativo al malestar generado por los procesos de urbanización, la de Quiroz (2011) que vincula el malestar urbano a los procesos de enajenación, hacinamiento, contaminación e inseguridad. En términos generales señala el autor los procesos de malestar responden a las condiciones de crisis social de las ciudades contemporáneas.

El malestar urbano podrá asociarse, en consecuencia, a los efectos de la urbanización que ofrece de manera desigual-espacialmente hablando- la satisfacción de los bienes y servicios públicos, o a los conflictos y descontentos provocados por los efectos negativos del uso del territorio y su impacto en las emociones de los habitantes del lugar. En ese sentido se diferencian los conceptos de malestar y conflicto urbanos.

Una diferencia fundamental entre los conceptos de malestar y conflicto urbano están asociadas a su productividad social (Melé, 2016, 2022). En el primero de los casos el malestar se asocia a la percepción de los habitantes de carencias de satisfactores, manifestación que puede ser aislada y no permanente; en tanto que el conflicto urbano

⁵ La intervenciones público-privadas se refieren a los procesos de organización entre el Gobierno de la Ciudad de México, entonces Distrito Federal y la iniciativa privada, representada por el capital inmobiliario, enfocados a la atención de los daños ocasionados por el terremoto de 1985, y particularmente a partir del año 2000 con la publicación del Bando² que buscaba dinamizar el mercado inmobiliario en las áreas centrales de la ciudad (Díaz, P. 2014).

implica el reconocimiento de los agentes sociales que participan en una situación conflictiva y que no sólo manifiestan malestar, sino que lo trascienden en la construcción de estrategias de actuación y el uso de mecanismos institucionales.

Desde la construcción de estrategias, es importante tener en cuenta que no todos los habitantes de los barrios reaccionan de la misma forma, por lo que hay que identificar los factores que generan esas diferencias, las relaciones causales de los procesos de malestar y conflicto, los mecanismos para procesarlos y los resultados finales de la conflictividad. En algunos casos, el malestar urbano frente a las intervenciones que alteran el entorno se traduce, tal como lo señala Martha de Alba González (2009, pág.45), en rechazo activo que desaparece en el momento en que la intervención concluye, o en otros casos la continuación del conflicto vía el inicio de procesos administrativos y judiciales que implican la transición del “lenguaje de vida al lenguaje jurídico” (Alba González, 2009).

En esta tesis se entiende que la construcción del espacio es resultado de la interacción entre actores sociales, ya sea de corte conflictivo o colaborativo, que se resuelven mediante la construcción de acuerdos y negociaciones construidas a partir de las subjetividades de los individuos y de los poderes desiguales que detentan. En las construcción de acuerdos sustentadas por las instituciones es necesario tener en cuenta las manifestaciones de malestar y descontento a fin de que los ejercicios de planeación sean realmente legítimos y reconocidos por los habitantes de la ciudad.

Por otra parte, esta tesis quiere analizar la conflictividad territorial que ocurre a escala local, a partir de sus referentes geográficos y cargas simbólicas. El espacio en conflicto forma parte del sistema urbano donde las interrelaciones económicas y sociales se representan de forma concreta y localizada. De hecho, en la estructura urbana, además de las características geográficas, sociales y económicas del sistema, se pueden reconocer las subjetividades de los actores sociales (Rodríguez 2024 c).

Hipótesis

Si la producción social del espacio urbano es resultado de procesos conflictivos ente actores con poderes desiguales y las manifestaciones de malestar no han permeado de manera suficiente los ejercicios de ordenación de las ciudades, es necesario replantear la forma de planear nuestras ciudades a fin de poner en el centro a los individuos con sus necesidades y subjetividades y avanzar hacia la construcción de un espacio más justo social y espacialmente. Si se piensa desde las subjetividades de los individuos y los actores sociales, es desde la escala de *lo local* donde se deben realizar los ejercicios de

planeación urbana a fin de resolver los problemas de malestar y conflicto mediante nuevos mecanismos de gobernabilidad⁶, y una nueva gobernanza territorial.

Preguntas de investigación

Las preguntas de investigación que ordenan el proyecto son las siguientes:

- i. ¿Cómo se manifiesta el malestar urbano en el territorio de la Roma-Condesa, particularmente mediante el instrumento de denuncias ambientales y urbanas?
- ii. ¿Cómo los procesos conflictivos y su representación como malestar se representan en los ejercicios de planeación urbana?
- iii. ¿Qué diseños institucionales y normativos se han reconfigurado en los procesos de transformación urbana en la Roma-Condesa?

Objetivos

Este proyecto de investigación pretende alcanzar los siguientes objetivos:

Objetivo General

Analizar de manera crítica si las manifestaciones de malestar urbano y conflicto territorial influyen en los procesos de planeación urbana, con la finalidad de resolver las necesidades concretas de los habitantes de la ciudad, independientemente de la búsqueda de resultados óptimos en la ordenación del territorio para la valoración económica del espacio urbano.

Objetivos específicos

- Identificar como las manifestaciones de malestar no están incorporadas de manera efectiva en los procesos de planeación urbana.
- Generar evidencia de que el malestar urbano no está representado en la construcción del polígono Roma-Condesa.
- Vislumbrar y en su caso formular recomendaciones sobre nuevos diseños institucionales, más allá de la consulta ciudadana, que incorporen las opiniones de los habitantes de la ciudad a los procesos de planeación.

Acercamiento conceptual

Esta investigación se inscribe en el estudio de las ciudades desde su historicidad y la economía política. Del planteamiento teórico de Georg Simmel (2000) se recupera el concepto de ciudades contemporáneas como producto de las relaciones económicas y

⁶ Se entiende Gobernabilidad como la forma de hacer gobierno eficiente en términos administrativos, en tanto que Gobernanza se asimila a la construcción consensuada de procesos para la toma de decisiones, en donde los mecanismos de participación social trascienden los ejercicios de consulta para constituirse en instrumentos de monitoreo y evaluación de los ejercicios públicos de rendición de cuentas; en los términos de Davoudi y Strange 2009, citados por CentroGeo 2020

la construcción de representaciones sociales, que reflejan la subjetividad de los individuos y que son pieza clave para entender los modos de vida, las apetencias y las remembranzas de quienes habitan los espacios urbanos y de Henri Lefebvre (2013) se retoman las categorías analíticas de *espacio concebido*, *percibido* y *vivido* para entender la producción del espacio urbano.

Para el análisis del concepto de racionalidad instrumental se revisará lo propuesto por la *Teoría Crítica* de Max Horkheimer y Theodor W. Adorno (1987, 2020) y su aplicación al estudio de las teorías en planeación del espacio urbano. Se retoma la idea de que “toda propuesta de ordenación de las ciudades no es objeto de una ciencia rigurosa (y que) tras los racionamientos o conocimientos que pretenden apoyarla en la verdad, se ocultan una serie de tendencias y de sistemas de valores” (Choay, 1970 pág. 95).

La introducción al estudio crítico de la planeación urbana en México se realizará a partir de los estudios de Gutiérrez Chaparro (2018, 2014) sobre los modelos de planeación urbana desarrollados desde mediados del siglo XX. Tal como Gutiérrez Chaparro apunta, la actuación de los planeadores urbanos implicó una intervención consciente y decidida desde el gobierno, teniendo a la vista lo que se ejecutaba en otras latitudes.

Siguiendo los estudios de Quiroz Rothe (2015) y Gutiérrez Chaparro (2018), será posible transitar de la idea de las ciudades ideales hacia el reconocimiento de lo urbano como espacio de conflicto, intereses, poder, tensiones, diversidad, desigualdad e incertidumbre. Lo urbano es, como prácticamente todas las manifestaciones sociales, producto del conflicto, por lo que es necesario repensar la gestión urbana a partir de la construcción de acuerdos y la generación de nuevas reglas y criterios de operación (Melé, 2016), (Rodríguez 2024 c). Como parte de los procesos urbanos conflictivos se construyen estrategias de los agentes sociales; en esta tesis se reconocen estrategias de resistencia y adaptación, para ello se retoma la categoría analítica de *habitus* de Pierre Bourdieu (Chevallier y Chauviré, 2011 pág. 107 -108)

El abordaje al concepto de malestar urbano puede hacerse a partir de las actitudes de insatisfacción con el entorno. En este contexto se distingue entre las visiones economicistas, de ecología humana y sociopsicológicas (Inostroza 2020, pág. 13). El primero vinculado al cálculo de costos y beneficios que cada individuo hace a partir de su ubicación en el contexto de la ciudad; el segundo vinculado a las condiciones de organización social y política del espacio y la interacción entre los distintos actores sociales, y el tercero asociado a las expectativas de los actores sociales respecto al espacio de vida. Si se buscara un símil con las categorías de Lefebvre de espacio vivido, concebido y percibido, se podrían identificar las manifestaciones de malestar de los individuos respecto a la residencia (lo vivido); malestar con relación al espacio diseñado (lo concebido) y malestar respecto a lo esperado o anhelado (lo percibido) e incluso lo imaginado y lo simbólico.

Por otra parte, tal como señala Quiroz (2011), el modelo de desarrollo de la segunda posguerra ha provocado problemas urbanos que alimentan una visión de decadencia de las ciudades contemporáneas, donde la monotonía de las ciudades funcionales se acompaña por crecientes procesos de marginación e indiferencia social, lo que hace suponer que “El origen de muchos de los problemas que afectan a la ciudad se encuentran fuera del ámbito del proyecto urbanístico, se ubica en el contexto de la política y la economía global. El malestar, por lo tanto, no se refiere solamente a la ciudad como construcción espacial sino al sistema económico y social que la ha generado” (Quiroz, 2011 pág.9).

Por otra parte, el malestar que trasciende solo las manifestaciones de insatisfacción puede constituirse en procesos conflictivos, entendidos como alteraciones del orden del espacio urbano, entendido como un sistema territorial, económico y ambiental (Inostroza 2020, pág.13). El conflicto urbano es el generador de estrategias para que los actores sociales disputen el uso y apropiación del espacio. En consecuencia. El conflicto urbano tiene una productividad institucional y tal como lo señala Melé (2016):

“(…)el conflicto no se debe aprehender únicamente como una crisis, sino que, como lo demostró Georg Simmel (2010 [1903]), es consustancial al funcionamiento de las sociedades; constituye una forma positiva de socialización. Multiplicando las interacciones entre participantes, los conflictos producen asociaciones, alianzas, coaliciones y redes. Esta forma social puede entonces ser considerada como un fenómeno que « reduce el aislamiento social » que « agrupa parte » para retomar el vocabulario de Lewis Coser (1982 [1956])” (Melé 2016 pág. 7)

Bajo esa perspectiva, el conflicto urbano puede producir actores políticos colectivos, genera condiciones para la construcción de acuerdos y negociaciones producto de la participación democrática y, finalmente, contribuye a la construcción de *lo público* como reconocimiento de los problemas urbanos que deben ser objeto de atención y tutela desde el Estado a partir de la gestión de la gobernanza territorial.

Estructura y contenidos

Este documento de investigación está estructurado en tres capítulos, cuyos contenidos son:

Capítulo I.- Marco conceptual. Construcción del espacio-social desde la racionalidad y el poder, la molestia urbana, el conflicto y la destrucción creativa e innovación urbana.

Capítulo II. Representación espacial del malestar urbano en la Roma-Condesa y su relación con el uso del suelo.

Capítulo III.- Conclusiones y Recomendaciones de Política.

Capítulo I.- Marco conceptual.

El objetivo de este capítulo es abordar los marcos teóricos que permitirán estudiar la relación existente entre las manifestaciones de malestar urbano y los procesos de planeación y ordenación del territorio urbano, usando como referente la colonia Roma-Condessa en la Ciudad de México. Se analizará el concepto de malestar urbano como expresión de un fenómeno socioespacial complejo y referente empírico del conflicto y la racionalidad como sustento teórico para el diseño de las políticas de ordenación territorial, y finalmente avanzar en el análisis de propuestas alternativas que retoman la idea de una razón subjetiva como criterio de ordenación de las ciudades contemporáneas.

Los referentes teóricos para el estudio de la ciudad y el fenómeno urbano son: el teórico Georg Simmel por el conocimiento generado para entender las ciudades contemporáneas; Max Horkheimer y Theodor W. Adorno sobre el concepto de racionalidad instrumental; Henri Lefebvre a partir de su planteamiento de construcción del espacio, y Pierre Bourdieu por la incorporación del concepto de *habitus*, en tanto *estructura-estructurante* que sustenta las estrategias de vida de la población.

Lo urbano como objeto de la planeación.

Desde algunas perspectivas teóricas sustentadas en la *Teoría de Sistemas*¹, las ciudades se han concebido como organismos vivos que funcionan de manera armónica, de forma autosostenida y continua, en la medida en que se cumpla con los criterios y reglas de operación básicos para su sobrevivencia (Friedman 1991, Rega y Bonifazi 2020). A partir de este criterio, los ejercicios de diseño y planeación de las ciudades contemporáneas han tenido como objetivo garantizar la construcción de sistemas urbanos que garanticen equilibrios en el corto y mediano plazo entre el medio construido y la funcionalidad del proceso económico, para alcanzar la ilusión de planificar el desarrollo (Gutiérrez Ch. 2000).

A partir de los años treinta del siglo XX, prevaleció la idea de que el funcionamiento de las sociedades podría planificarse a partir de criterios científicos que garantizaran la neutralidad de los planeadores que operaban bajo una estructura centralizada, que garantizara la aplicación de criterios racionales de ordenación bajo procesos gestionados por los gobiernos centrales, modelo que entró en crisis a partir del último cuarto del siglo pasado con el predominio de los planteamientos neoliberales del Consenso de Washington (Williamson, 2004).

Tal como lo señala Chaparro (2000), los procesos de planeación del desarrollo buscaban:

¹ La Teoría de Sistemas elaborada por *Ludwig von Bertalanffy* en los años 1940 del siglo XX, está enfocada en el estudio y análisis de la estructura, el comportamiento y las dinámicas de sistemas complejos naturales o sociales.

“(…) materializar una razón sustantiva (asociada a objetivos de desarrollo económico y social) a través del ejercicio de una racionalidad formal (que operaría a través de la planeación), (sin embargo) ante el fracaso de los experimentos voluntaristas de mediados del Siglo XX, se diluyó la confianza en una concepción iluminada y *strictu sensu* autoritaria sobre la gestión de las prácticas y de los sistemas sociales (y) terminaron por imponerse las políticas de liberalización económica, donde el mercado recuperó rápidamente su papel de mecanismo básico para la regulación de la actividad económica y el capital privado retomó su papel de protagonista principal de los procesos de acumulación y crecimiento.” (Gutiérrez Ch. 2000 pág. 15-16).

En el plano de la gestión urbana y desde la lógica de la planeación se reconoció a las ciudades como el campo en el que los criterios de planeación podrían aplicarse para alcanzar un crecimiento armónico. El urbanismo de la segunda posguerra mundial del siglo XX, representado en la Carta de Atenas enfocaba como su objetivo un modelo de desarrollo urbano funcionalista, a partir de la aplicación de regulaciones centralizadas desde el Estado: esta visión se ha transformado para dar lugar a la participación y acción conjunta con los agentes del mercado, partiendo de la lógica de la competitividad para que las ciudades puedan incorporarse a las dinámicas de la economía urbana global. (Gutiérrez Ch. 2000).

Desde la economía política las ciudades adquieren una interpretación más compleja. Las ciudades modernas se entiende como la manifestación, por excelencia, del proceso de producción capitalista en su más alta expresión (Simmel, 2000 pág. 2-3), en tanto lugar donde se realiza la mayor transacción de valores a partir de la operación del mercado y donde ocurre la construcción del espacio desde las dimensiones materiales, ideológicas y vivenciales (Lefebvre, 2013), en donde los agentes con poderes diferenciados interactúan para apoderarse y disfrutar del territorio de manera cotidiana (Bourdieu, 1999, 2020).

Para los fines de esta tesis, la ciudad y en general el fenómeno urbano se entiende como expresión espacial del capitalismo moderno que se materializa en el capital inmobiliario. En los términos de Martínez Loera (2013), en el prólogo al texto de Henri Lefebvre de *La Producción del Espacio*, se reconoce que la simbiosis entre el capital y el espacio se refleja en *lo inmobiliario*, cuyas dinámicas se caracterizan por una permanente recreación del espacio.

La movilización del capital y del espacio se tornan frenéticas y conducen a la destrucción de viejos (y nuevos) espacios, a la autodestrucción del espacio, a la *destrucción creativa* (...) que permitirá mantener los niveles necesarios de circulación del capital, requerimiento imprescindible para que el capitalismo no colapse (Martínez L., 2013 pág.18).

El concepto de destrucción creativa a que hace referencia Martínez L. (2013) está asociado al enfoque teórico del neoliberalismo (Harvey, 2008), partiendo del concepto económico de Schumpeter, que para mantener los ritmos de acumulación de capital se requiere un proceso de “destrucción y “creación” continua. Si el espacio es concebido como una mercancía del mercado global, en consecuencia, también es objeto de los procesos de reconstrucción planetaria.

En la cultura contemporánea, la forma urbana es la representación del espacio mercantilizado. El mercado establece las reglas formales para la realización del ciclo económico mediante la valorización mercantil (Simmel 1971), y lo urbano es la representación fenomenológica de la conducta mercantil capitalista orientada por la racionalidad teleológica enfocada en el progreso, la utilidad y el orden. El espacio urbano mercantilizado es gobernado por normas y reglas de operación del mercado capitalista (Castells 1974), y sus formas e instituciones son construcciones sociales determinadas por las relaciones de poder existentes al interior de la sociedad (Benach y Albert 2010).

Desde la teoría neoliberal, la ciudad se convierte en el espacio del mercado, en la expresión idealizada del capitalismo que ordena y jerarquiza el territorio para el mejor funcionamiento del sistema; frente a esta visión, teóricos como Georg Simmel reconocen a las ciudades modernas más allá de la materialidad mercantil aun cuando no la niega y entienden sus manifestaciones como expresiones estéticas, donde los individuos “internalizan” de manera psicológica la diversidad de percepciones, experiencias y vivencias de la vida urbana moderna (Simmel, 2000); es decir, también son espacios donde la subjetividad de los individuos se refleja como manifestaciones de malestar o placer.

El espacio, en los términos de Simmel, es una forma donde las manifestaciones subjetivas tienen la posibilidad de coexistencia y hace posible la socialización entre individuos en sentido espiritual (Simmel, 2015 pág.1060 de 1293).

No son las formas de la proximidad o distancia espaciales las que producen los fenómenos de la vecindad o extranjería, por evidente que esto parezca. Estos hechos son producidos exclusivamente por factores espirituales, y si se verifican dentro de una forma espacial, ello no tiene en principio más relación con el espacio que la que una batalla o una conversación telefónica pueda tener con él (...) Lo que tiene importancia social no es el espacio, sino el eslabonamiento y conexión de las partes del espacio, producidos por factores espirituales (Simmel, 2015 pág.1058 de 1293).

Las metrópolis y en general el espacio urbano son los espacios de la economía monetaria, de la economía del intercambio en el mercado capitalista, donde la vida de los individuos responde a lo que Simmel denomina la *blasé attitude*, que se concentra en garantizar su existencia individual, la búsqueda de estímulos a sus sentidos y la garantía de satisfacción en la vida cotidiana y doméstica (Simmel, 2000 pág. 4-7). Bajo esta lógica, en el diseño del orden urbano, el capital ha impuesto su lógica de dominio y

autoconservación a partir de la idea de razón (Sánchez, 2002 pág.19), y de esta forma, el concepto de razón en la modernidad se ha reducido a un proceso de *instrumentalización* (Sánchez, 2002 pág.11) que sacrifica al hombre mismo.

Si se tiene en cuenta que la ideología del capitalismo trasciende los planos de la producción e intercambio, su representación se encuentra también en la forma de vida de las ciudades modernas. Tal como señala Horkheimer, representante de la escuela de la Teoría Crítica², es en la estructura social donde se puede reconocer a la razón formalizada convertida en un instrumento al servicio del capital que domina y busca su conservación (Sánchez, 2002 pág. 21).

Las ciudades contemporáneas y las metrópolis son los prototipos de las sociedades modernas que responden a una racionalidad funcional que aspira al disfrute de los beneficios que la ciencia y la tecnología pueden generar, independientemente de que su distribución sea justa o igualitaria (Picó 1988). Una interpretación racionalista de las ciudades modernas es pretenderlas como organismos vivos, cuyos componentes pueden ser estudiados desde la perspectiva ecosistémica (Sergio P. 2015), o desde la perspectiva de un sistema complejo (Gutiérrez Ch. 2015).

Desde una visión organicista de las ciudades, parte de la visión de un ecosistema urbano sustentado en tres componente sostenibles: económico, social y ambiental, dónde las infraestructuras urbanas y los sistema productivos se conciben articulados con la naturaleza; garantizando una relación sostenible entre los entornos artificiales (construidos) y los naturales de la ciudades, al tiempo de pensar en una sostenibilidad social que facilite la función del espacio público como espacio de convivencia. (Sergio P. 2015).

Una alternativa de reconocimiento de las ciudades desde un enfoque racional y sistémico es pensarlas como sistemas complejos, pero desde un enfoque comunicativo (Gutiérrez Ch. 2015). La interpretación del fenómeno urbano como un fenómeno complejo reconoce a la ciudad a partir de “interrelaciones funcionales entre sus partes, en el entendido de que el enfoque de sistemas es un ejercicio basado en análisis y control de sistemas vistos como un conjunto de elementos interconectados que establecen relaciones entre sí y forman parte de un sistema superior más complejo” (Gutiérrez. Ch. 2015 pág. 121).

La incorporación del enfoque comunicativo a los procesos de planeación busca contener las insuficiencias de los modelos de planeación normativos, destacando la idea de que la racionalidad técnica pierde fuerza en el ejercicio de planeación frente al ejercicio

² La **escuela de la Teoría Crítica** corresponde a un enfoque filosófico generado por el **Instituto de Investigación Social** de la **Universidad de Frankfurt** en Alemania a principios del siglo XX para responder a las ideas de modernidad, el capitalismo, el ascenso del fascismo y la cultura de masas.

de las relaciones de poder y las necesidades y demandas de los habitantes de las ciudades (Gutiérrez Ch. 2015 pág. 125).

La planeación del espacio urbano se ha moldeado a lo largo del tiempo en función de las relaciones de producción del capital en las sociedades occidentales y sus impactos en las reglas e instituciones sociales. En consecuencia, no es una disciplina que “sume” conocimientos, sino que adapta y transforma los entendimientos disponibles en función de los nuevos paradigmas teóricos asociados a los modelos de producción; por ejemplo, los utopistas del siglo XVIII y XIX trataban de responder a la pobreza generada por la sociedad de la Inglaterra victoriana, mediante el diseño de nuevas arquitecturas que buscaban plasmar nuevas utopías sociales mediante el diseño artístico (Hall 2002).

Es posible identificar tres momentos esenciales en el proceso de construcción del urbanismo como disciplina y de la planeación urbana como herramienta de gestión del territorio: la ciudad Renacimiento, concebida bajo la rectoría del Estado; la ciudad de la Revolución Industrial como manifestación del capitalismo industrial, y el urbanismo moderno como medio de organización de las ciudades mediante el uso de modelos e instrumentos tales como la zonificación del uso de suelo (Gutiérrez Ch., 2021 pág. 19-20).

La forma de pensar lo urbano desde el desarrollo tecnológico, tiene como sustento el concepto de racionalidad que orientó a la disciplina de planeación urbana durante el siglo XX y tuvo al *homo economicus*, como el agente racional típico, enfocado en la optimización de su utilidad en un contexto espacializado. La planeación urbana adquiere a partir de esa premisa, el carácter de científico que facilita procesos racionales para la toma de decisiones económicas en el lugar de reproducción ideal del capital: las ciudades.

“(…) la ciudad fue considerada invariablemente como el contexto donde se gestaba la entonces moderna sociedad capitalista; como espacio de valores, poder y dominación; como sistema natural de competencia; como estructura espacial y social o como espacio propicio para la reproducción social y del capital” (Gutiérrez Ch. 2021 pág. 37)

Desde esta perspectiva, ha predominado la visión del espacio entendido como un contenedor o plataforma dónde se ubican los objetos físicos y ocurren fenómenos de control y dominación del territorio.

“Tradicionalmente se parte de la idea básica de que el espacio es equivalente a un área o porción de la superficie terrestre. Esta perspectiva implica considerar al espacio como una especie de plataforma donde se ubican los objetos, sujetos y fenómenos; una especie de contenedor de la materia presente sobre la Tierra (...) La segunda acepción que define el concepto de espacio, a partir de su realidad, tiene que ver con la noción de recipiente o contenedor de objetos materiales, que se va a usar

frecuentemente en las regionalizaciones para la planeación, o bien su carácter de contenedor de la naturaleza y la humanidad (...) La aproximación científica de la realidad durante la modernidad implicaba la catalogación y clasificación de los descubrimientos de la época (...) Sea adopta entonces una visión de espacio contenedor y recipiente de objetos materiales que además necesitan ser representados con el fin de sistematizar los descubrimientos” (Ramírez V. y López L.2015, pág.18 y 22)

La interpretación hegemónica de la disciplina de la planeación urbana a lo largo del presente siglo, aún parte del principio de que la ordenación del espacio debe procurar el orden y regulación de los sistemas y formas de ocupación del territorio para alcanzar un modelo ideal y equilibrado del sistema urbano; es decir una disciplina que procura resolver los problemas de la ciudades en tanto afectaciones para garantizar la funcionalidad del sistema urbano.

En este contexto, las teorías de planeación se orientaron al diseño de los procesos y no a necesariamente a los resultados. Bajo este enfoque teórico, las escuelas de planeación más representativas fueron las de corte comprensivo racional e incremental (Lindblom 1959), así como la visión sistémica del fenómeno urbano que emulaba la teoría cibernética³. Sin embargo, es a partir del último cuarto del siglo XX que surgen nuevas interpretaciones de la disciplina de la planeación urbana, preocupadas por incorporar criterios colaborativos (Healey 1997, Fainstein 2000), al tiempo de otorgar a ejercicio de la planeación un carácter de defensoría de lo público (Davidoff 1965), buscando aplicar criterios de colaboración, comunicación y construcción de consensos (Ferguson 1999), y dando entrada un nuevo urbanismo que contempla un amplio abanico de teóricos activistas, desde Jacobs (1961), hasta Castells (1974),

Aun cuando en el diseño de la planeación urbana se enuncia que, su propósito es armonizar la vitalidad de la vida económica con la justicia social, en la realidad es evidente que el ejercicio de planeación no puede *reconciliar lo contradictorio* (CentroGeo, 2020 pág. 2) entre la búsqueda de la mayor utilidad del uso del espacio a costa del sacrificio de su uso por parte de la población; de ahí la necesidad de replantear y hacer un ejercicio de re-imaginar la ciudad desde la subjetividad y necesidades de los habitantes en ejercicios de planeación socio-espacial, más allá del diseño de ciudades⁴.

³ “Friedman identifica seis discursos de planeación que cubren alrededor del 90% de la literatura sobre el tema. Estos son: racionalidad aplicada, conducción social, enfoques (positivistas) de comportamiento, práctica comunicativa, aprendizaje social, y planeación radical o práctica de emancipación” (CentroGeo 2020, pág. 11).

⁴ En los términos de Healey citado por CentroGeo (2020) la planeación espacial se asocia a los “ *Esfuerzos colectivos de re-imaginar la ciudad, la región urbana o territorio más amplio y traducir este resultado en prioridades de inversión, medidas de conservación, inversiones en infraestructura estratégica y principios de regulación del uso del suelo. El término espacial, pone en el centro el ‘donde de las cosas’ estáticas o en movimiento; la protección de lugares y sitios especiales, la interrelación entre diferentes actividades y redes en un área e intersecciones y nodos significativos físicamente co-localizados en un área*”

Como manera alternativa, puede reconocerse al espacio como una construcción social, histórica y temporal, en la que se reproducen dinámicas sociales que logran su materialización. En tanto espacio social y no contenedor de objetos y eventos, el espacio se vuelve dúctil, flexible, mutable, y no responde a una visión estática, limitante, determinada e inmutable, y si el espacio urbano es mutable, las claves para su transformación habrá que encontrarlas en las relaciones, las subjetividades y la acción social y en el reconocimiento del propio individuo como agente social.

El espacio entendido como una creación social, sin una existencia propia, se refiere a una estructura mental mediante el cual el individuo concibe, entiende y organiza al mundo. En los términos de Ramírez V. y López L. (2015), el espacio no es un contenedor, sino una estructura que media la relación entre objetos, sujetos y fenómenos. (Ramírez V. y López L. 2015, pág. 41).

Las claves de transformación del espacio también hay que buscarlas en la interacción de los agentes sociales con estructuras sociales más amplias y que buscan perpetuar un orden social. Ello lo plantea Simmel pues está en la base de su perspectiva constructivista.

El espacio como construcción social

Si el espacio urbano es reconocido como producto y proceso inacabado de la industrialización, tal como lo propone Henri Lefebvre, en su obra *La Revolución Urbana* (1980), su construcción corresponde necesariamente a una práctica social (Lefebvre, 1980 pág.11) que, en última instancia propone una utopía y ubica a lo urbano como un objeto virtual en tanto abstracción científica.

Recuperando lo propuesto por Lefebvre (1980), es preciso distinguir entre los conceptos de ciudad y urbano. La ciudad es un objeto en tanto que lo urbano es resultado del proceso de la industrialización que propicia la confluencia de actividades en el territorio y la aglomeración de formas de vida que se asimilan e integran a partir de la actividad industrial, generando nuevos modos de consumo (Lefebvre, 1980).

La ciudad es la expresión espacial del orden social urbano, producto del proceso de industrialización. En la ciudad se representan las manifestaciones territoriales y humanas que se concretan en un *tejido urbano*; en tanto que lo *urbano* responde a un proceso producto de relaciones entre agentes sociales, por lo que no tiene un fin prefabricado, sino -como dice Lefebvre- es un camino desde la industrialización hacia *otra cosa*.

El *tejido urbano* está en permanente transformación y es producto de la interacción de los agentes sociales que actúan para administrarlo o dominarlo, y generan estructuras morfológicas y sociológicas y formas geométricas y plásticas (Lefebvre, 1980 pág.122); de esta forma, la construcción geométrica de las ciudades parte del concepto de *centralidad* como la posibilidad de que cada punto pueda ser tomado como concentrador de las dinámicas socioespaciales según su temporalidad e historicidad.

Lefebvre propone que el estudio de la forma urbana requiere distinguir entre contenido y forma, a partir de la lógica formal y argumenta que la forma no puede estar vacía de contenido; antes bien, el contenido debe ajustarse plenamente a la forma diseñada, a la concebida y a la establecida (Martínez 2017 pág. 62), ya que la forma urbana es la expresión física de la organización social en el espacio producido socialmente (Lefebvre 1974).

La centralidad en el espacio urbano es el núcleo que articula territorialmente las relaciones humanas, dónde media la construcción de estrategias de dominación y apropiación del espacio a partir de las capacidades y poder que los agentes sociales detentan; en consecuencia, las centralidades urbanas son construcciones sociales, temporales en permanente transformación producto del conflicto y la disputa social.

El concepto de centralidad en urbanismo es polisémico⁵. En esta investigación se retoma su significado relacional hacia la estructura urbana⁶ y su carga económica, simbólica y valorativa. Las centralidades urbanas corresponden a la manifestación geográfica que las identifica como espacios de confluencia, dónde sus habitantes de las ciudades construyen rasgos identitarios y valorativos comunes. (Rodríguez 2024 c).

El centro implica un lugar geográfico y un contenido social. La centralidad urbana también puede ser reconocida como un espacio de comunidad de valores y comunicación, representado como un “sistema específico, jerarquizado, diferenciado e integrado de relaciones sociales y de valores culturales” (Castells, 1974 pág. 263)

El centro urbano es, a fin de cuentas, resultado de los procesos de organización social en el espacio⁷, de las formas de actuación de los agentes sociales y de la estructura interna y dinámica económica del sistema urbano.

El fenómeno urbano es un proceso socioespacial donde se vinculan la lógica de las formas y la dialéctica de sus contenido (Lefebvre,1980 pág.125). En esta tesis reconocemos que el fenómeno urbano no es un objeto (sustancia) o sujeto (conciencia), sino una forma que tiende a la centralidad o, en sentido estricto a la policentralidad que responde a una racionalidad dialéctica. Avanzando sobre ese camino, el espacio urbano y sus formas son producto de la división del trabajo y su diferenciación social y funcional (Picó 1988 pág. 68), y en la forma urbana se identifican -al menos- dos dimensiones, la

⁵ El estudio de la centralidad corresponde al estudio de las “utopías urbanísticas” y ordena las “teorías de la ciudad” (Castells, 1974 pág. 262).

⁶ Tal como lo señala Castells, “(...) propiamente, no puede hablarse de ubicar el centro urbano aquí o allá, sino que hay que definirlo con respecto al conjunto de la estructura urbana” (Castells, 1974 pág. 266).

⁷ Castells (1974) reconoce al centro urbano como “zona de intercambio y coordinación de actividades descentralizadas”; centro funcional que representa la especialización determinado por el mercado, concentrador de servicios ajenos a la proximidad espacial pero vinculada a la proximidad social de los consumidores o usuarios; núcleo lúdico para el ocio y que representa las “luces de la ciudad” (Castells, 1974 pág. 264-265).

social y material. A partir de ello puedo argumentar, siguiendo a Lefebvre, que en el espacio urbano se mantienen en una relación dialéctica entre lo que se percibe, lo que se ordena y lo que se vive por el individuo.

La forma urbana se entiende como un espacio relacional, en tanto materialidad de las relaciones sociales; es decir, la *forma urbana*—de lo real y lo posible ocurrido en un espacio concreto (Martínez 2017 pág. 67). El espacio urbano, sus formas y sus instituciones, entendidas como reglas de conducta guiadas por valores y normas, no son resultado de un proceso natural evolutivo, sino una construcción social consecuencia de las relaciones sociales y políticas de sus habitantes, determinadas por las relaciones de poder existentes al interior de la sociedad (Benach, Albert 2010). Pensar la forma urbana desde la realidad social ayuda a superar la visión del espacio concebido como contenedores de cosas que pueden ser catalogadas, ordenadas y cuantificadas, despojando a los contenidos de su capacidad de propiciar dinámicas de uso alternativas por parte de los habitantes del espacio urbano.

Si el espacio urbano no es un contenedor vacío que será ocupado por cuerpos y objetos como un receptáculo natural e inmutable; entonces es producto de la acción social, de las prácticas, experiencias y subjetividades de sus habitantes (Martínez 2013 pág.10). El espacio es un producto social e histórico, por lo que cada sociedad produce su propio espacio; de esta forma, en la sociedad capitalista el espacio dominante es:

(...) el *espacio abstracto*, el *espacio instrumental*. El mismo transita entre un *espacio previo (histórico, religioso-político)* que actúa como sustrato y que no habría desaparecido, y un *espacio otro*, nuevo (*espacio diferencial*), que está engendrándose en su interior y que no termina de desplegarse. Este *espacio abstracto* se aleja de la complejidad de la realidad social y se presenta, bajo discursos pretendidamente clarificadores y coherentes, como producto acabado y aislado, lo que hace que se muestre desgajado de los procesos de producción y con ellos de las relaciones de producción, dominación y explotación (Martínez, 2013 pág.13)

Si el espacio urbano es una construcción social producto de las prácticas, experiencias y subjetividades de los individuos, se puede llegar a entender la triada conceptual propuesta por Lefebvre en su teoría unitaria de la construcción del espacio. La triada conceptual responde a las prácticas espaciales de los agentes sociales y la forma en que desde su perspectiva perciben el espacio: *espacio percibido*, *espacio concebido* y *espacio vivido*. Esta triada conceptual será de utilidad para el análisis de los fenómenos subjetivos en las ciudades contemporáneas ya que responden a las formas en que los agentes sociales se relacionan, interactúan y ejercen sus poderes de apropiación y dominación del espacio.

Desde el *espacio concebido* se despliega el ejercicio de la racionalidad de orden y regulación que se traduce en reglas, normas, planes y programas comprensivos de la realidad urbana, el *espacio percibido* se asocia a la experiencia y la vida cotidiana en

la producción y reproducción social, y el *espacio vivido* responde a las motivaciones “de la imaginación y el simbolismo” donde surge la subjetividad de los individuos (pasión y acción) para encontrar nuevas posibilidades de vida (Lefebvre, 2013).

La tendencia del urbanismo tradicional que sintetiza la complejidad de la vida urbana debe ser cuestionada desde su propia racionalidad científica que busca clasificar, ordenar y regular el uso del espacio que procura los procesos de acumulación del capital. Señala Martínez en el prólogo de *La construcción del Espacio* de Henri Lefebvre, que:

La racionalidad se despliega en el espacio a través de un aparente ejercicio de organización armónica, a través de planos, formas y composiciones. El resultado es el espacio abstracto-instrumental, una *representación del espacio* que se muestra pura, original, natural, punto cero de la realidad humana, espacio *en sí* que nos aleja del análisis de las relaciones sociales implicadas en la producción (y reproducción), velando tras el signo de la coherencia (espacial) la existencia de un determinado orden (social) con beneficiados y excluidos, ocultando por tanto las profundas contradicciones y desigualdades que genera. De este modo afirma Lefebvre: ‘El espacio de un orden se oculta en el orden del espacio’ (Martínez, 2013 pág.14-15).

La representación del espacio urbano como producto de una racionalidad científica, provoca que las ciudades en su materialidad sean entendidas de forma preponderante como fenómenos visuales; enfoque epistémico que los agentes sociales con poderes dominantes aprovechan para enmascarar las relaciones de poder y conflicto, malestar y desagrado provocados por el capital inmobiliario. En contraposición a esa interpretación se propone entender al espacio urbano desde su perspectiva vital, para recuperar la estrategia política para la transformación y reapropiación del espacio desde su esencia como valor de uso, goce, disfrute, deleite estético y creación colectiva.

El espacio urbano se elabora y transforma a partir de *la centralidad* como núcleo aglutinador de las dinámicas y procesos sociales de permanente disputa entre los agentes sociales que buscan satisfacer sus necesidades e intereses. Por ello, las manifestaciones de conflicto, malestar y disputa deberían ser analizadas desde la política (pública), no como un problema a resolver sino como condiciones para gestionar el derecho a la ciudad, como un derecho de los habitantes a la centralidad (Martínez, 2013 pág.25).

Conflictividad y malestar urbano

La preocupación por el malestar urbano data del siglo XIX en respuesta al proceso de industrialización económica, que trastocó las formas de vida y ocupación del espacio de la Europa de esa época. La situación de vida del proletariado en las ciudades provocó reacciones desde el mundo intelectual y de la política, que desde una perspectiva pesimista asociaba el “malestar urbano” a la modernidad económica (Harispuro, Domínguez, 2011); ejemplo de ello son las contribuciones de Federico Engels sobre *Las*

condiciones de la clase obrera en Inglaterra (1985) y *Contribuciones al problema de la vivienda*.

En sus inicios la preocupación por el malestar urbano fue esencialmente de corte sanitarista por la contaminación y la insalubridad, por lo que desde una perspectiva positivista la solución debería buscarse y encontrarse en el desarrollo de la ciencia y la tecnología y, a esa tarea debían enfocarse los ejercicios de planeación urbana (Azuela y De Antuñano 2023) En este marco, surgen planteamientos utópicos para construir un modelo de ciudad sin zonas deterioradas y decadentes, beneficiada por los productos de la ciencia y la tecnología y con mayores oportunidades de desarrollo y mejor calidad de vida, recuperando la idea de que la ciudad es el mayor logro civilizatorio de la etapa moderna (Quiroz R. 2011).

Para el logro de ese modelo de ciudad ideal⁸ se requería de un ejercicio previo de planeación total y diseño por parte de los expertos que permitiera armonizar las necesidades de la sociedad capitalista en desarrollo, y evitar descontento y la aparición de pulsiones revolucionarias entre el proletariado que habitaba las ciudades. En esencia, “el concepto básico era que la transformación de la sociedad surgiría de un nuevo entorno físico, derivado de una cuidadosa planificación” (Harispuru y Domínguez, 2011).

Lo urbano es lugar de conflictos, de lo imprevisible, lo incierto, lugar de las diferencias y la incertidumbre; lugar donde ocurre la *utopía concreta* accidentada y contradictoria (Martínez, 2013 pág. 30). Si el espacio urbano se vive desde la subjetividad de los individuos que lo conforman, no puede ser ajeno a la conflictividad, enfrentamiento de poderes y contradicciones de los deseos y expectativas de cada uno de los que lo habitan. La conflictividad es propia de lo urbano, es una reacción a los procesos de apropiación y dominación del territorio como resultado de la búsqueda de una *utopía concreta* y no sólo de una *actuación espontánea absoluta*⁹.

Recuperando lo propuesto por Bourdieu los agentes sociales transforman el orden establecido para aprovechar las oportunidades que éste les ofrece, en función de los recursos de que disponga según su lugar en el *campo social*¹⁰. Las necesidades del individuo trascienden a las estrictamente naturales para su sobrevivencia física y abarcan los planos espirituales y sus manifestaciones culturales y sociales; es así como, la ciudad

⁸ Un ejemplo de ciudad ideal es la propuesta de Ebenezer Howard de la *Ciudad Jardín*.

⁹ La utopía concreta no puede ser entendida como espontaneidad absoluta ya que ésta anula el pensamiento, la capacidad inventiva. La utopía es una condición para la existencia del pensamiento, dirá Lefebvre. Sin *utopía*, sin exploración de *lo posible*, no hay pensamiento. Este pensamiento debe conectar con las prácticas de los usuarios y de los habitantes, con la intervención de los ciudadanos en el *espacio (urbano)*. *Lo posible* se encuentra según Lefebvre en *lo urbano*. *Lo urbano* es *lo posible* en tanto que virtualidad, que anticipación, en tanto que realidad no consumada. Realidad haciéndose y por hacer e impugnación permanente de lo hecho (Martínez, 2013 pág. 28).

¹⁰ Me refiero a *campo social*, en sentido sociológico según expuesto por Pierre Bourdieu, que usa el concepto como una metáfora espacial para referir las áreas en las que interactúan los agentes en función de su capital social y poder. Se revisará a continuación con más detalle.

y sus formas son una manifestación estética de las relaciones sociales y las estrategias de vida de quienes las habitan (Peter Weiss, 2005), su percepción de bienestar o malestar estará ligado a una racionalidad subjetiva, a las formas de vida y las maneras de satisfacer las necesidades de los individuos.

Para los fines de esta investigación se entiende el concepto de malestar urbano como una expresión indisociable de las ciudades contemporáneas y de los procesos de ordenación sustentados en lógicas racionales que omiten los aspectos subjetivos de los individuos. El malestar urbano es una de las manifestaciones de las interacciones entre agentes con distintos niveles de poder para la apropiación y el dominio del espacio urbano, que a su vez es una construcción social dinámica y cambiante, cargada de subjetividad.

Espacio social, *habitus* y campo social

El espacio social, en los términos de Pierre Bourdieu (2020 a), es el espacio de las diferencias, construido individual y colectivamente por los agentes, mediante la cooperación y el conflicto, para garantizar la posición de cada agente en el espacio social y su apropiación. La apropiación del espacio social por los agentes sociales ocurre de manera diferenciada en función del *tipo de capital* que cada agente posee y la posición que ocupa en el espacio social; de esta forma, los distintos tipos de capitales se vuelven *herramientas* que dirigen “las representaciones de ese espacio y las formas de posición en las luchas para conservarlo o transformarlo” (Bourdieu, 2020 a pág.36).

Las vivencias de los individuos en los distintos espacios urbanos invitan a la construcción de expectativas comunes, que no responden -necesariamente- a un cálculo objetivo y racional, ajustado a un dictado o norma. El *habitus*, tal como lo propone Bourdieu (2007 pág. 87), es la referencia para resolver la aparente contradicción entre la actuación subjetiva vs. objetiva o entre la actuación planeada y contingente, y es la base para la construcción de estrategias de adaptación o resistencia que garanticen la sobrevivencia ante las condiciones económicas y sociales imperantes.

El *habitus* se convierte en una estructura que permite, a su vez, estructurar la interacción entre agentes con poderes diferenciados y desiguales, producto de la estructura del capital social que cada agente social posee, para la construcción de escenarios posibles de vida a partir de las subjetividades de los individuos¹¹ .

¹¹ “La relación con los posibles es una relación con los poderes, y el sentido del porvenir probable se constituye en la relación prolongada con un mundo estructurado según la categoría de lo posible (para nosotros) y de lo imposible (para nosotros), de lo que es apropiado de antemano por otros y para otros y de aquello a lo que uno está asignado de antemano (...), relación realista con los posibles que encuentra su fundamento y al mismo tiempo sus límites en el poder y que, en tanto que disposición que incluye la referencia a sus condiciones (sociales) de adquisición y de realización, tiende a ajustarse a las probabilidades objetivas de la satisfacción de la necesidad o del deseo, inclinando a vivir “según su gusto”,

Desde el marco teórico de Pierre Bourdieu, la noción de lo espacial está asociada al concepto de *campo* que refiere al pensamiento relacional. A partir del pensamiento relacional se define el concepto de *campo* como:

Un sistema de posiciones y de sus relaciones objetivas (que) asume también una existencia temporal, lo que implica introducir la dimensión histórica en el modo de pensamiento relacional y con ello tomar distancia respecto de la tradición estructuralista y conformar una perspectiva analítica autodefinida como “estructuralismo constructivista (Gutiérrez, 2020 pág.11).

El *campo* es, en los términos de Pierre Bourdieu, un “espacio de juego históricamente constituido” que refiere a:

(...) espacios estructurados de posiciones a las cuales están ligadas cierto número de propiedades que pueden ser analizadas independientemente de las características de quienes las ocupan y definen, entre otras cosas, definiendo lo que está en juego (*enjeue*) y los intereses específicos de un campo, que son irreductibles a los compromisos y a los intereses propios de otros campos. Cada campo engendra así el interés (*illusio*) que le es propio, que es la condición de su funcionamiento (Gutiérrez, 2020 pág.11).

El *campo social* se estructura en torno a la distribución, del *capital social, cultural, simbólico o económico* acumulado por los agentes sociales a lo largo del tiempo, como resultado de luchas anteriores esencial para la construcción de “las estrategias de los agentes comprometidos en el campo” ya sean estrategias de ortodoxia (mantener) o estrategias de herejía (o transformar) la estructura del campo (Gutiérrez 2020:12).

La diferente distribución de capitales económicos y culturales generan la idea de diferencia y de separación, y la noción misma de espacio, entendido como:

(...) conjunto de posiciones distintas y coexistentes, exteriores las unas respecto de las otras, definidas las unas en relación con las otras, por vínculos de proximidad, de vecindad, o de alejamiento, y también por relaciones de orden como debajo, encima y entre (Bourdieu, 2020 a pág. 28).

El espacio es producto de las relaciones entre agentes, y una producción social, es *espacio social* construido por los agentes en función de su posición y sus capitales económico y cultural, para diferenciarse entre ellos y donde “las distancias espaciales sobre el papel equivalen a las distancias sociales” (Bourdieu, 2020 a pág. 29).

es decir "conforme a su condición", como dice la máxima tomista, y a volverse de ese modo cómplice de los procesos que tienden a realizar lo probable” (Bourdieu, 2007 pág.104-105)

A manera de reflexión

Ante la preocupación por el diseño de los medios de la planeación, es necesario ocuparse del tema sustantivo de la disciplina, que es el espacio en tanto fenómeno complejo que se construye social e históricamente; para ello, es necesario repensar la disciplina desde las teorías en planeación, como un ejercicio interdisciplinario que busca alcanzar la transdisciplina¹², superando el carácter específico y especializado de la planeación del espacio urbano asimilado como resultado de la interacción entre el territorio y la actividad humana.

A partir de las teorías en planeación es posible pensar y estudiar los procesos de cambio y las relaciones socioespaciales que los sustentan, para realizar intervenciones y procurar cambios en los procesos para producir beneficios sociales de largo alcance. Las teorías en planeación del espacio urbano reconocen las contradicciones propias de la conducta social, económica y política, y destaca la existencia de relaciones de poder y los conflictos y disputas por la construcción y apropiación del espacio. Las teorías en planeación se anidan en el estudio del “poder”, subrayando el enfoque comunicativo entre poderes y la posibilidad de construcción de diálogos y consensos, en oposición a un modelo de planeación sustentado en la racionalidad del conocimiento técnico y científico.

El reto de las teorías en planeación es generar nuevo conocimiento que permita avanzar hacia escenarios donde los habitantes de las ciudades y sus organizaciones puedan construir de forma colectiva espacios de vida que permita sus manifestaciones subjetivas y que cuenten con poder suficiente para oponerse a formas de poder coercitivos y controladores (CentroGeo, 2020 pág. 14). En este sentido, las teorías de planeación urbana deberían ser reconocidas desde su contingencia, dependiendo de los entornos y temporalidades específicas, con la finalidad de abonar a la construcción de modelos de gestión y gobernanza territorial¹³, mediante la construcción de acuerdos, consensos y negociaciones para mediar entre la emergencia de procesos socioespaciales y la producción ordenada del espacio de manera intencional.

Recuperando lo planteado por Gutiérrez Ch.(2000), en los diseño de planeación es necesario reconocer la existencia de actores diversos y múltiples que representan la complejidad del tejido social; por lo que, tanto el gobierno como los especialistas en los procesos de planeación territorial deben ser sensibles y estar dispuestos a iniciar nuevas dinámicas de aprendizaje social. Asimismo, es importante realizar una revisión de las

¹² “Friedman (1996: 96-98) propone abordar las teorías en la planeación (o teorías sustantivas) de manera transversal, multidisciplinaria y sistémica y abordar esta transversalidad a partir del conocimiento de macro procesos socio-espaciales. En este sentido centra su propuesta en 6 macro procesos: 1) producción de la forma o estructura del espacio urbano (urbanización), 2) crecimiento y cambio económico regional e interregional, 3) construcción de ciudad, 4) diferenciación y cambio cultural, 5) transformación de la naturaleza y 6) política urbana y empoderamiento” (CentroGeo 2020 pág. 15)

¹³ Gobernanza entendida por la construcción de acuerdos y reglas de organización entre organizaciones y agentes sociales públicos y privados para la movilización y acción colectiva, en los términos de Davoudi y Strange 2009, citados por CentroGeo 2020.

contribuciones de los modelos de planeación normativa frente al potencial que puede tener enfoques alternativos de planeación estratégica y comunicativa sustentados en la construcción de consenso y ejercicios participativos de mayor legitimidad.

La planeación que se construye desde finales del siglo XIX y durante la primera mitad del siglo XX respondió a enfoques sustentados en la *racionalidad* en donde la planeación tuviera como fin, no la solución de los conflictos propios del problema urbano-social, sino la construcción formal de un plan como instrumento para gestionar lo urbano por parte de una burocracia especializada, que se asumía como ajena al conflicto y a las disputas de poder (Gutiérrez Ch. 2021).

El espacio urbano como campo de conflicto y como utopía, desde la perspectiva de Lefebvre, es donde ocurren y se manifiestan las necesidades y deseos de los individuos, donde el valor de uso está por encima del valor de cambio, la apropiación sobre la dominación, y donde lo imaginario es posible más allá de lo real. El uso de las categorías analíticas de *espacio percibido*, *espacio concebido* y *espacio vivido* es pertinente al momento de analizar la representación espaciotemporal del malestar en la ciudad y sus implicaciones para la manera en que se busca ordenar y planear el espacio.

De igual forma el concepto de *habitus* y *campo social* permiten entender las estructuras que estructuran el espacio, en tanto producto de relaciones de poder. El espacio social es, en consecuencia, el *espacio de las posiciones sociales* mediado por el *espacio de las disposiciones* (o de los *habitus*), y una “realidad invisible que no se puede mostrar ni tocar con los dedos y que organiza las prácticas y las representaciones de los agentes” (Bourdieu, 2020 a:32).

Capítulo II. Representación espacial del malestar urbano en la Roma-Condesa y su relación con el uso del suelo.

Las ciudades son un conjunto de muchas cosas: memorias, deseos, signos de un lenguaje; son lugares de trueque, como explican todos los libros de historia de la economía, pero estos trueques no lo son sólo de mercancías, son también trueques de palabras, de deseos, de recuerdos (Calvino, 2012:12)

El objetivo de este capítulo es reconocer las transformaciones del espacio Roma Condesa¹⁴ como resultado de la aplicación de los modelos de planeación normativa o comprehensiva¹⁵ y el reconocimiento de las manifestaciones de malestar en las tomas de decisión respecto al uso y apropiación del espacio por parte de los distintos agentes sociales.

El caso de estudio corresponde al polígono constituido por las colonias Roma-Condesa¹⁶, al considerar que corresponde al modelo de espacio urbano diseñado y ordenado a partir de los criterios ortodoxos del urbanismo moderno, y haber sido uno de los ejemplos del ideal de ciudad en la Ciudad de México desde los años treinta del siglo pasado, y que, por otra parte, las manifestaciones de malestar que ocurren y se documentan a través de distintos medios: administrativos, mediáticos, académicos, son evidencia de que el proceso de urbanización incuba dinámicas de conflicto y disputa tal como lo hemos atendido en el capítulo anterior de esta tesis.

Asimismo, asumo que el malestar urbano en la Roma-Condesa es una manifestación de conflicto y disputa por el espacio, particularmente del espacio peri-central consolidado, donde la reserva de transformación de los espacios centrales de las ciudades ha generado más presión a las áreas circundantes y próximas. El periodo de análisis corresponde al primer cuarto del siglo XXI, que inaugura uno de los procesos de gestión urbana en la Ciudad Central de la Ciudad de México con la aplicación del Bando informativo 2, anunciado por el Gobierno del Distrito Federal en diciembre del año 2000, para promover la vivienda en las delegaciones (hoy alcaldías) centrales de la ciudad y restringir el crecimiento en las zonas periféricas.

La representación espacial del malestar urbano en la Roma-Condesa responde a la elaboración socia-espacial que los habitantes del lugar hacen a partir de su sistema cultural y normativo. El concepto de representación espacial que se aplicará en esta tesis responde a las representaciones sociales que como imágenes y conocimiento del

¹⁴ Para facilitar la lectura a lo largo del texto sólo se hará referencia a Roma-Condesa y se omitirá el término de colonias.

¹⁵ Se entiende por planeación comprehensiva aquella que pretende integrar la totalidad del fenómeno, para su entendimiento, suponiendo que lo urbano es un sistema cerrado y estático que puede ser modelado a partir de la intención del planeador territorial.

¹⁶ Para fines de esta tesis se determinó que el polígono Roma-Condesa está constituido por las secciones o colonias: Roma Norte, Roma Sur, Condesa, Hipódromo- Condesa.

espacio realizan los individuos a partir de sus subjetividades, aspiraciones y vivencias, y que se representa a partir de mapas mentales como aproximaciones psicosociales.

De esta forma, la representación espacial se reconoce a partir de una perspectiva transaccional entre el individuo y el ambiente:

La unidad de análisis es la totalidad “transaccional” compuesta por una confluencia espacial y temporal de gentes, escenas y actividades, regulada por un sistema normativo de valores y de reglas de uso de los espacios. El análisis de estas unidades espacio-temporales complejas no busca necesariamente establecer leyes generales sobre los procesos psicológicos ni proveer modelos explicativos del comportamiento en un contexto particular, sino que busca más bien la comprensión y la descripción de relaciones cambiantes entre las personas, los contextos físico y social, y los procesos psicológicos (De Alba, 2004 pág. 117)

La representación del malestar se realizará a partir de la percepción de malestar denunciado por los habitantes del polígono Roma-Condesa a la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT) entre el año 2002 y 2024. Se refiere a la representación del espacio percibido que puede estar en relación con la idea del espacio concebido y normado y sus impactos en el espacio de vida de los individuos.

Para la representación de la molestia urbana se parte de las manifestaciones verbales de los denunciantes que ubican en un lugar específico la fuente del malestar. La PAOT, a partir de la denuncia ciudadana elabora mapas de denuncias que puede corresponder o no a situaciones de violaciones a las normas urbanas y criterios de zonificación dispuestos en los planes y programas de ordenamiento territorial.

Un poco de historia

La fundación de Roma-Condesa se remonta a los años treinta del siglo pasado, cuando era sede de la clase política y grupos intelectuales de la época¹⁷. La Roma-Condesa es una manifestación del *urbanismo moderno*, que “produjo la ciudad a partir del espacio público y que organizó el tejido urbano a través de la jerarquización de las vías públicas, la relación entre el ancho de estas y las características y altura de las edificaciones, y las centralidades definidas a través de corredores comerciales, parques y plazas” (Duhau, 2012 pág. 20).

¹⁷ Para un recuento histórico de la fundación de las primeras colonias urbanas en la etapa final de porfiriato se puede consultar la publicación de Magaña F. (2019). De manera particular Magaña F. señala que la viabilidad para la edificación de las colonias Roma e Hipódromo Condesa se debe a la aplicación de los decretos emitidos por Benito Juárez (1858-1861) para dar “facultades a los propietarios de fincas rústicas y urbanas para subdividirlas con su parte proporcional de gravamen hipotecario, y favoreció a aquellos fraccionamientos de mexicanos que incorporaran extranjeros en su población” (Magaña F. 2019 pág. 202)

El diseño de la Roma-Condesa responde a la intención de ordenar a partir de una racionalidad que se traduce en la regulación del espacio. El origen de la Roma-Condesa es un reflejo de cómo se concebía el espacio de vida por parte de los grupos de mayor poder económico y político de la época. El resultado de este proceso fue la construcción de un espacio “privilegiado” donde se podía simular la vida de las ciudades europeas y en consecuencia ofrecer el sello de una sociedad moderna, en desarrollo y en pleno despliegue cultural (Magaña, F. 2019).

La imagen planeada de la Roma-Condesa corresponde al concepto de espacio concebido de Lefebvre, que se enfoca en la imagen ideal que se despliega del ejercicio de racionalidad de orden y regulación y se traduce en reglas, normas, planes y programas que ordenan el espacio a partir de un orden social que privilegia el uso habitacional en la zona acompañado de comercio al por menor, generando una mezcla de usos de suelo que favorecía la vida de barrio y el uso del espacio público.

El diseño del espacio Roma-Condesa tiene como antecedente la construcción de nuevas colonias residenciales durante la última etapa del porfiriato¹⁸. El origen del espacio es la colonia Hipódromo Condesa que, en términos conceptuales, responde a la adaptación del modelo de la *Ciudad Jardín* de Ebenezer Howard adaptadas por José Luis Cuevas Pietrasanta¹⁹ en 1925, bajo la comisión de los socios del Jockey Club para el diseño de la colonia Hipódromo Condesa (Valenzuela A. (2017a pág. 235), y para el diseño de la colonia el modelo de la *Ciudad Jardín* de Howard se adaptó para consumidores de clase media y alta, no para el uso de obreros²⁰.

¹⁸ “La primeras colonias comenzaron a formarse a lo largo de la Av. Reforma, en donde surgieron la colonia Francesa la Juárez, la Cuauhtémoc, seguidas después por la Limantour, la Roma, la Condesa, la Indianilla, las cuales se asentaron hacia el sur de la ciudad” (Rodríguez S.L. 2010 pág. 128)

¹⁹ “Ebenezer Howard ejerció una influencia decisiva para una generación de urbanistas mexicanos, en especial para José Luis Cuevas Pietrasanta, quien encontró en sus planteamientos acerca de espacios públicos y ciudades jardín las posibles soluciones para enfrentar el creciente problema de la vivienda obrera digna (...) Otra de las influencias importantes en el trabajo de Cuevas Pietrasanta sería Radburn, la muy publicitada “Ciudad de los Motores”, localizada a 25 km del centro de la ciudad de Nueva York, y pensada para alojar distintas opciones residenciales: casas unifamiliares, apartamentos en bloques de tres y cuatro niveles, así como las primeras calles cerradas tipo *cul-de-sac* (...) La influencia de Radburn tendría un impacto significativo en el diseño de las colonias en el periodo pos revolucionario y llamaría poderosamente la atención por la científicidad de los métodos utilizados para concebir dicho desarrollo, en donde la naturaleza y el esparcimiento empezaban a perfilarse como los ingredientes de vecindario suburbano que habrían de reproducirse a lo largo y ancho del territorio americano.” Valenzuela A. (2017a pág. 229 – 232)

²⁰ “(...) la influencia de las ciudades jardín en México se materializaría no como complejos obrero-industriales, sino en desarrollos de clase media y alta, (...) no es de extrañarse que entre sus promotores se encontraran miembros de las élites burguesas tradicionales durante el Porfiriato: José G de la Lama, Pablo Macedo, Enrique C. Creel, Weetman Pearson, Porfirio Díaz Ortega y las familias de Pablo Escandón, Thomas Braniff y José Yves Limantour; este último no perdería su vena de desarrollador inmobiliario, y como presidente del Jockey Club cedió 100,000 m² del antiguo Hipódromo de la Condesa para construir un parque en el momento en que dicho inmueble dejó de servir para tal efecto. Entre los inversionistas que

José Luis Cuevas Pietrasanta fue parte del grupo de intelectuales, arquitectos, urbanistas encabezados por Carlos Contreras²¹, preocupados por el diseño y orden de la expansión urbana que entendía al espacio público como elemento ordenador del crecimiento de la ciudad, a partir del diseño de espacios habitacionales combinado con el comercio al por menor, bajo el esquema del modelo de las ciudades europeas, ejemplo de ello fueron los edificios de vivienda media con plantas bajas dedicadas a comercio al por menor, las áreas arboladas y camellones y la construcción de nuevas calles y avenidas articuladas por glorietas, como en el caso de las avenidas Nuevo León, Tamaulipas y Álvaro Obregón de nuestra zona de estudio (Rodríguez S. L., 2010 pág. 137-138).

La Roma-Condesa es un territorio construido socialmente, producto de proceso de planeación y diseño urbano a partir de una representación de la ciudad ideal, que para su desarrollo debió contar con la disposición de las autoridades y los acuerdos entre inversionistas y los futuros habitantes del espacio. A partir de esa construcción social la Roma-Condesa adquiere unas particularidades estéticas, identitarias y funcionales que se ha mantenido a lo largo del tiempo, y son claves para su reorganización en el presente.

Como ya se ha señalado, las colonias Roma-Condesa surgen en un ambiente de estabilidad y mejora de servicios urbanos y la creciente construcción de viviendas, particularmente la que albergaría a las élites gobernantes. Es a partir de mediados de los años 40 cuando la política de congelación de rentas en el marco del estado de emergencia provocado por la Segunda Guerra Mundial da inicio de un proceso de deterioro de numerosos edificios, al tiempo que provocó un cambio de usos de suelo de habitacional a comercial y de servicios (Perló, 1988:164).

Durante la segunda mitad del siglo XX, el territorio Roma-Condesa se transformó como resultado de la expansión urbana que acompañó al desarrollo económico sostenido en México, denominado Desarrollo Estabilizador²². Como parte de la transformación

impulsaron dicho proyecto destacarían de manera particular empresarios como José de la Lama y Raúl A. Basurto, quienes se encargaron de urbanizar también otras colonias: la Insurgentes Condesa, la Insurgentes Jalisco y la Hipódromo Condesa (...) la colonia Hipódromo Condesa fue construida sobre los terrenos de un antiguo hipódromo, de tal suerte que el trazo de la colonia giraba alrededor de un parque central de forma elíptica, a partir del cual franjas residenciales concéntricas se extienden por varias manzanas. Dicha colonia integraría un parque central con un teatro al aire libre (bautizado como Coronel Lindbergh), un lago artificial y amplias zonas ajardinadas” Valenzuela A. (2017a pág.233-237)

²¹ “Carlos Contreras Elizondo (1892 – 1970) realizó estudios de licenciatura y posgrado en la Universidad de Columbia en Nueva York y después de una década regresaría al México posrevolucionario que iniciaba la reconstrucción del país. Contreras regresaba con un bagaje técnico que incluía un contacto directo con Thomas Adams y otros artífices del célebre Plan Regional de Nueva York y sus Alrededores, en donde se planteaba la construcción de una sofisticada red de carreteras, ferrocarriles y parques, así como de centros residenciales comerciales e industriales, lo que sería la base del desarrollo físico y social de la región” (Valenzuela, 2017 pág. 748)

²² Se entiende por Desarrollo Estabilizador al período que va de 1954 a 1970. En México “el crecimiento promedio anual del Producto Interno Bruto por persona, que fue del 3.4%, se logró con estabilidad de los

territorial se observó un proceso de separación funcional entre las centralidades históricas y las centralidades urbanas (Delgadillo 2011:130).

Un elemento clave en la transformación en el uso de suelo de la zona, fue la construcción de infraestructura de transporte, particularmente el Metro línea 1, que provocó una mayor integración del polígono, particularmente la Roma, a las actividades de la ciudad mediante la articulación del sistema de transporte colectivo. En el diseño funcional de la ciudad de los años sesenta del siglo pasado, el espacio asumía funciones de centralidad urbana, por encima de una centralidad histórica, provocando la saturación del espacio y el uso intensivo de la infraestructura y el equipamiento urbano (Perló 1988).

Tal como lo señala Perló (2023:253), el proceso de cambio del modelo de crecimiento urbano a partir de la segunda mitad del siglo XX, está asociado al despliegue industrial de los municipios de Naucalpan y Tlalnepantla y en menor medida de Ecatepec, y a que el proceso de industrialización de los municipios contiguos del Estado de México se acompañó con una política que facilitó la migración hacia esos territorio, al tiempo de que en la zonas centrales del Distrito Federal los precios del suelo se elevaron a la par de la implementación de mayores restricciones a la zonificación. La política de control y contención aplicada para frenar el crecimiento de la ciudad implicó la reducción de fraccionamientos y conjuntos habitacionales en la zona central de la ciudad y la proliferación del uso de departamentos en renta en los antiguos fraccionamientos residenciales, como en la Condesa, Hipódromo-Condesa, Polanco, Anzures y Cuauhtémoc.

En el año 1985, el territorio Roma-Condesa sería impactado por el terremoto que agudizó el proceso de transformación y deterioro de la zona, producto de la pérdida de infraestructura urbana, deterioro del patrimonio urbanístico, el éxodo de residentes y abandono de antiguas construcciones, lo que generó las condiciones para impulsar a principios del presente siglo la implementación de políticas de renovación urbana.

El lugar Roma-Condesa

En el acercamiento al caso de estudio Roma-Condesa es necesario distinguir entre los conceptos de territorio y lugar. Para este análisis se reconoce al **territorio** como objeto geográfico de intervención social que puede ser apropiado, producido, organizado económica, social y políticamente, al tiempo que genera identidad cultural (Delgadillo J. 2024); en tanto que el concepto de **lugar** se refiere a la construcción social mediante la que se le da “sentido al mundo y a través del cual actuamos en el mundo” (Nogué 2014), es decir el lugar es el espacio en el que vivimos y al que cargamos de significados en función de nuestras experiencias y contexto histórico.

precios internos. De ahí su nombre: Desarrollo Estabilizador (...) En la práctica, el Desarrollo Estabilizador fue una división del trabajo entre el gobierno, por una parte y, por otra, los empresarios, los obreros (incluyendo maestros y burocracia) y los campesinos en la que cada quien ponía algo de su parte” (Tello, 2010:67)

El origen de la Roma-Condessa data de los años treinta del siglo pasado y durante el último siglo se ha transformado como resultado de fenómenos naturales como los terremotos de los años 1985 y 2017, y como consecuencia de la aplicación de políticas públicas urbanas. El espacio vivido de la Roma Condessa representa, a la fecha, un paisaje típico de la Ciudad de México, atractivo para las inversiones del capital inmobiliario por sus atributos para ser vivido y valorizado como mercancía urbana.

El espacio concebido de la Roma-Condessa de principios de siglo XX se ha transformado a partir de la forma de vivir y apropiarse del mismo. El espacio concebido en los términos de Lefebvre se mantiene en una relación dialéctica con el espacio vivido; las representaciones espaciales cargadas de valores, normas y significados simbólicos se trastocan a partir de los modos y usos que los actores sociales hacen del espacio.

La zona de estudio Roma Condessa tiene un rico patrimonio cultural e histórico. La zona comprende las colonias: Condessa (1902), Roma (Norte y Sur) (1903) e Hipódromo Condessa (1925) que forman parte de la Alcaldía Cuauhtémoc. La ubicación geográfica de la Roma-Condessa fue delimitada de forma exacta por los planes de ordenamiento de la época y puede reconocerse en los planos, mapas y cartografías incorporados en el Atlas general del Distrito Federal (1930)²³; sin embargo, la conciencia de sus límites es difusa y se desdobra hacia otros espacios próximos por el uso del espacio público como eje ordenador del territorio.

La Roma-Condessa es, en sí mismo, *un lugar*²⁴, concepto espacio-temporal donde se integran las aspiraciones de grupos diversos, desde los intelectuales y revolucionarios de principios del siglo XX, hasta los nuevas clases medias de la Ciudad. La arquitectura de estas colonias fue predominantemente de corte modernista y particularmente un diseño *art déco*²⁵ propio de la ciudad, donde las edificaciones hacían referencia a un código lingüístico relativo a los valores, formas de vida e historicidad de la sociedad posrevolucionaria de principios del siglo XX (Magaña F. 2019, pág. 24).

²³ Para consultar sobre las características de mapas, planos y cartografías de la Ciudad, particularmente del *Atlas general del Distrito Federal* (1930) se puede consultar Escudero A. (2008) **La ciudad posrevolucionaria en tres planos.**

²⁴ Para el uso de la categoría de *lugar* se retoma lo planteado Nogué J. para “el buen lugar” (citado por Riesco, 2020 pág. 4), como un espacio que adquiere su éxito por permitir las condiciones de identidad entre los que habitan y transitan, generan condiciones para el buen desempeño de las dinámicas humanas y genera significados en los que se enlaza y anida lo global y lo personal.

²⁵ “el *art déco* es un estilo de diseño, de decoración y un movimiento artístico que, aunque nombrado *art déco* hasta 1966, se dio a conocer en París en 1925, a raíz de la Exposition Internationale des Arts Décoratifs et Industriels Modernes (...) La arquitectura *déco* está en la cúspide del diseño arquitectónico nacionalista en Ciudad de México, (...) fue la única con base en la cual se construyeron diversos tipos de edificación: vivienda unifamiliar, edificios tanto plurifamiliares como públicos y privados, parques, iglesias, monumentos y elementos urbanos, pero, principalmente, salas cinematográficas y edificios de usos mixtos, únicos en su época” (Magaña F. 2019 pág.21)

Las *centralidades*²⁶ de la Roma-Condesa, en tanto núcleos ordenadores del fenómeno urbano, desde sus funcionalidad económica, administrativa, morfológica y social, fueron -en su origen- los parques y plazas como la Plaza Río de Janerio, el Parque México, y las vías de comunicación que permitían la comunicación con el Centro Histórico de la ciudad y con su periferia, a partir de una traza vial ordenada y el diseño de conjuntos arquitectónicos de valor artístico (Quiroz R, y Gómez 2016 pág. 234), administrados a partir de usos de con fines habitacional, comercial y de servicios.

A lo largo del último cuarto de siglo en la Roma-Condesa se ha acentuado el proceso de densificación en el uso de suelo habitacional y la sustitución de antiguas construcciones (viviendas familiares) a edificios de departamentos multiniveles, producto de las políticas de “redensificación, revitalización, regeneración o reciclamiento urbano” (Huarte T. y Esquivel H, 2019).

El uso de suelo autorizado en los planes y programas delegacionales y parciales permite la combinación de espacios destinados a habitación y vivienda con el desarrollo de actividades económicas en un espacio caracterizado por una traza vial y arquitectura de alto artístico (Quiroz R, y Gómez 2016 pág. 234). Sin embargo, los límites geográficos parecen difuminarse al surgir diferentes “identidades territoriales” producto de la percepción y entendimiento del espacio por parte de los que cotidianamente habitan ese Lugar.

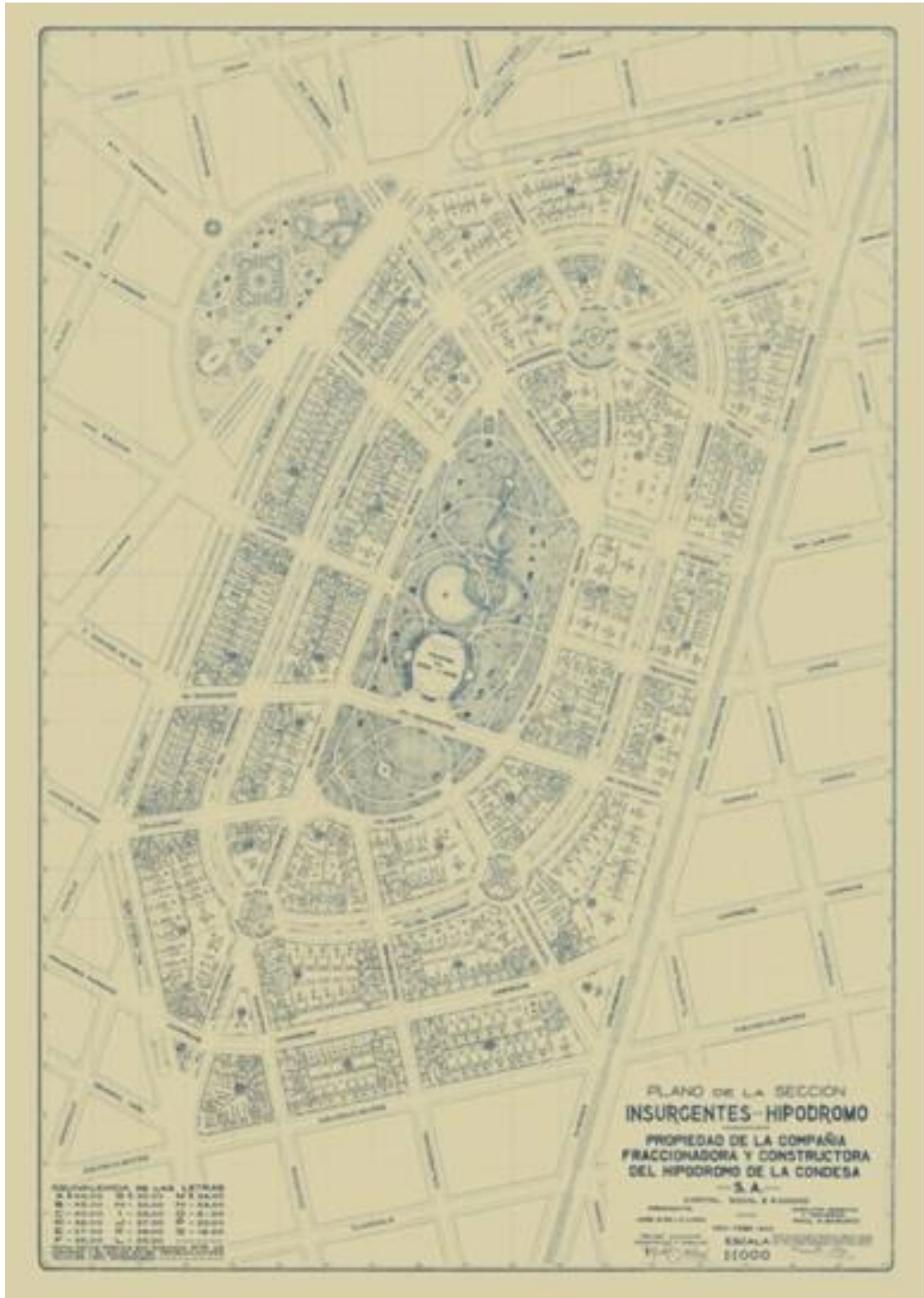
Si bien el espacio concebido, expresado en los planes y programas delegaciones, se materializó en un orden urbano que busca delimitar un espacio geográfico definido en torno al uso mixto del suelo, un espacio público amplio que invita al encuentro entre los colonos y una traza urbana y arquitectura propias de la colonia, sin embargo, todos estos elementos son cuestionados en el orden de la vida cotidiana, en este orden se enfrentan y son transformadas por las representaciones del espacio vivido -producto de las percepciones y entendimiento que los colonos tienen del espacio-. Estas representaciones transgreden el orden urbano que busca ser impuesto a los colonos, quienes a través de sus prácticas cotidianas cuestionan ese orden y activa el sentido de lugar, entendido este último como el territorio en donde se refleja el malestar y conflicto urbano de manera cotidiana.

La diversidad de usos de suelo que se viven en la Roma-Condesa es un buen ejemplo de lo que Nogué reconoce como *lugares* donde los límites perfectamente delimitados por los instrumentos normativos se pierden dando lugar a la percepción de fragmentación, dispersión de usos y pérdida de delimitación geográfica, dando pie al conflicto de límites (no en términos geográficos) sino paisajísticos para hablar de espacios de “transición, híbridos o de frontera” (Nogué, 2014. Pág. 160).

²⁶ Se retoma el concepto de *centralidad* de Lefebvre analizado en el capítulo I de esta tesis.

En la siguiente imagen es posible observar la representación ideal del lugar Hipódromo Condesa, que mantiene como centralidad el Parque México, organizado en circuitos concéntricos que tienen como límites físicos la avenida Insurgentes, la calle de Nuevo León y la avenida Álvaro Obregón. La imagen que data de los años treinta del siglo pasado sigue siendo un ícono de la colonia Hipódromo Condesa y un referente identitario para los que habitaron y aún viven en la zona.

Imagen no. 2.1. Plano de la sección Insurgentes Hipódromo

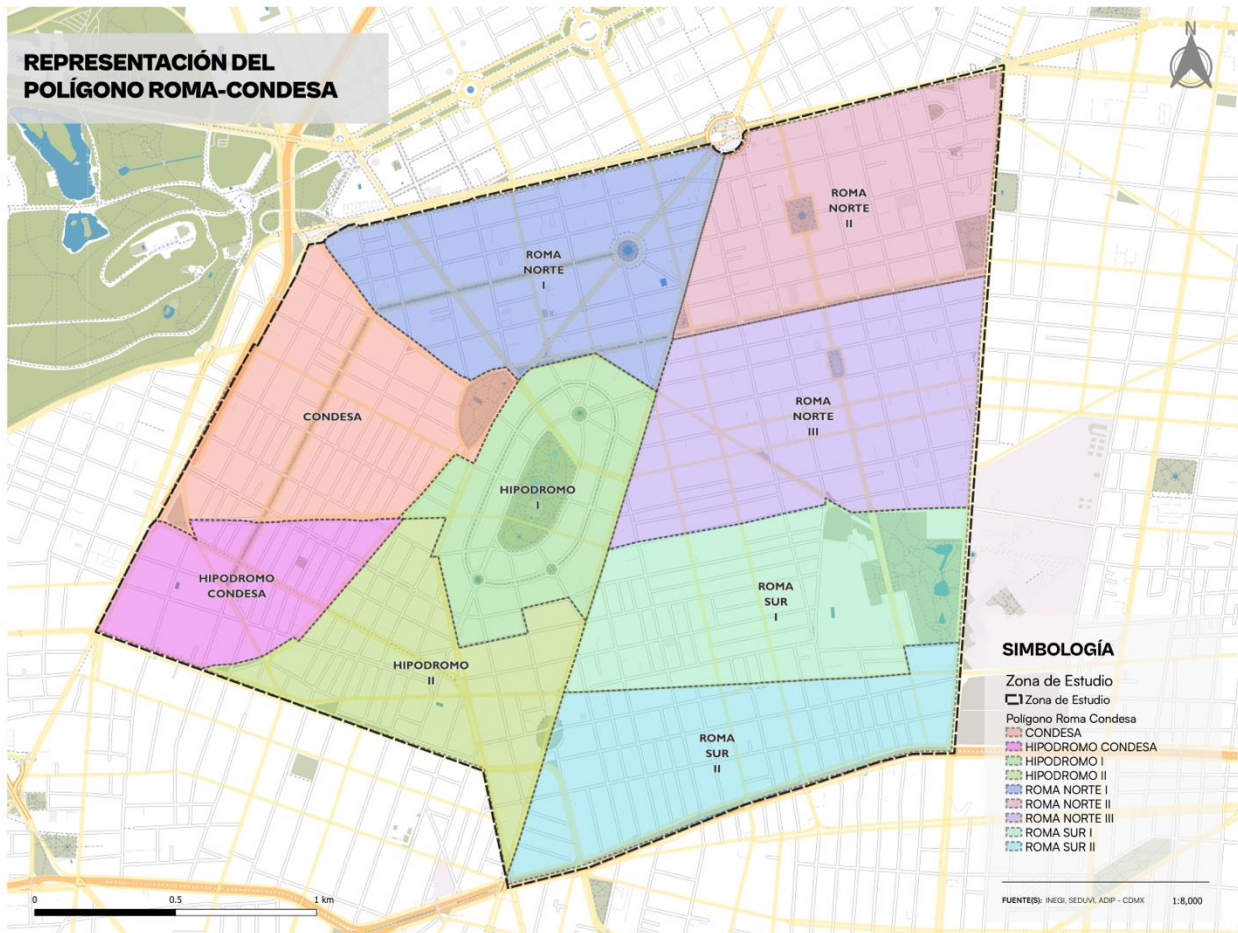


Fuente: Plano de la sección Insurgentes-Hipódromo : propiedad de la Compañía Fraccionadora y Constructora del Hipódromo de la Condesa, S. A. <https://areasverdescdmx.iib.unam.mx/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=1987>

El territorio Roma-Condesa

El área de estudio para esta tesis se ubica en la Alcaldía Cuauhtémoc en la denominada Ciudad Central de la Ciudad de México²⁷ y particularmente en el espacio próximo al Centro Histórico de la ciudad. El territorio de la Roma-Condesa se compone de nueve secciones: Roma Norte1, Roma Norte 2, Roma Norte 3, Roma Sur 1, Roma Sur 2, Condesa, Hipódromo Condesa, Hipódromo Condesa 1 e Hipódromo Condesa 2.

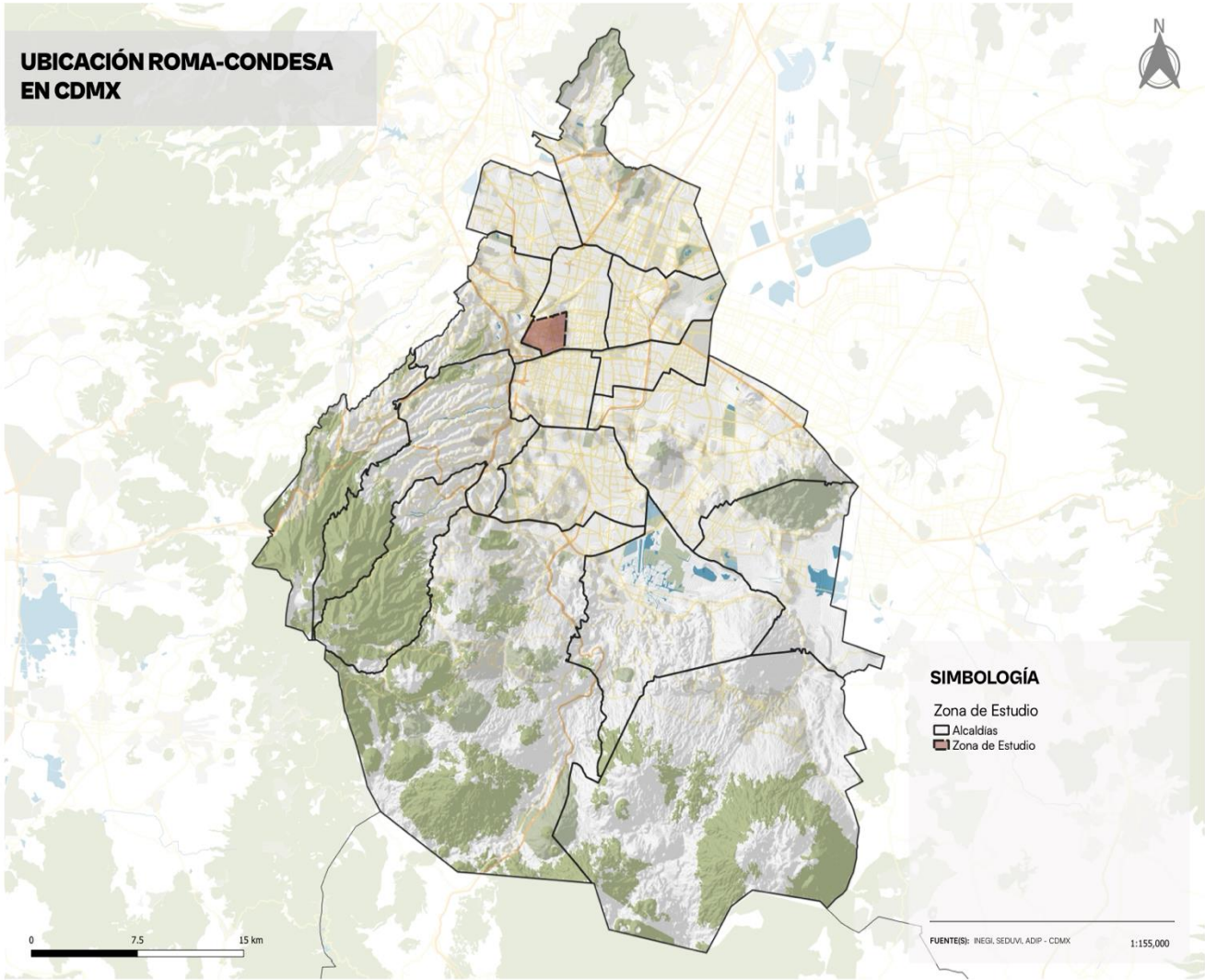
Mapa 2.1. Representación del Polígono Roma-Condesa (2024)



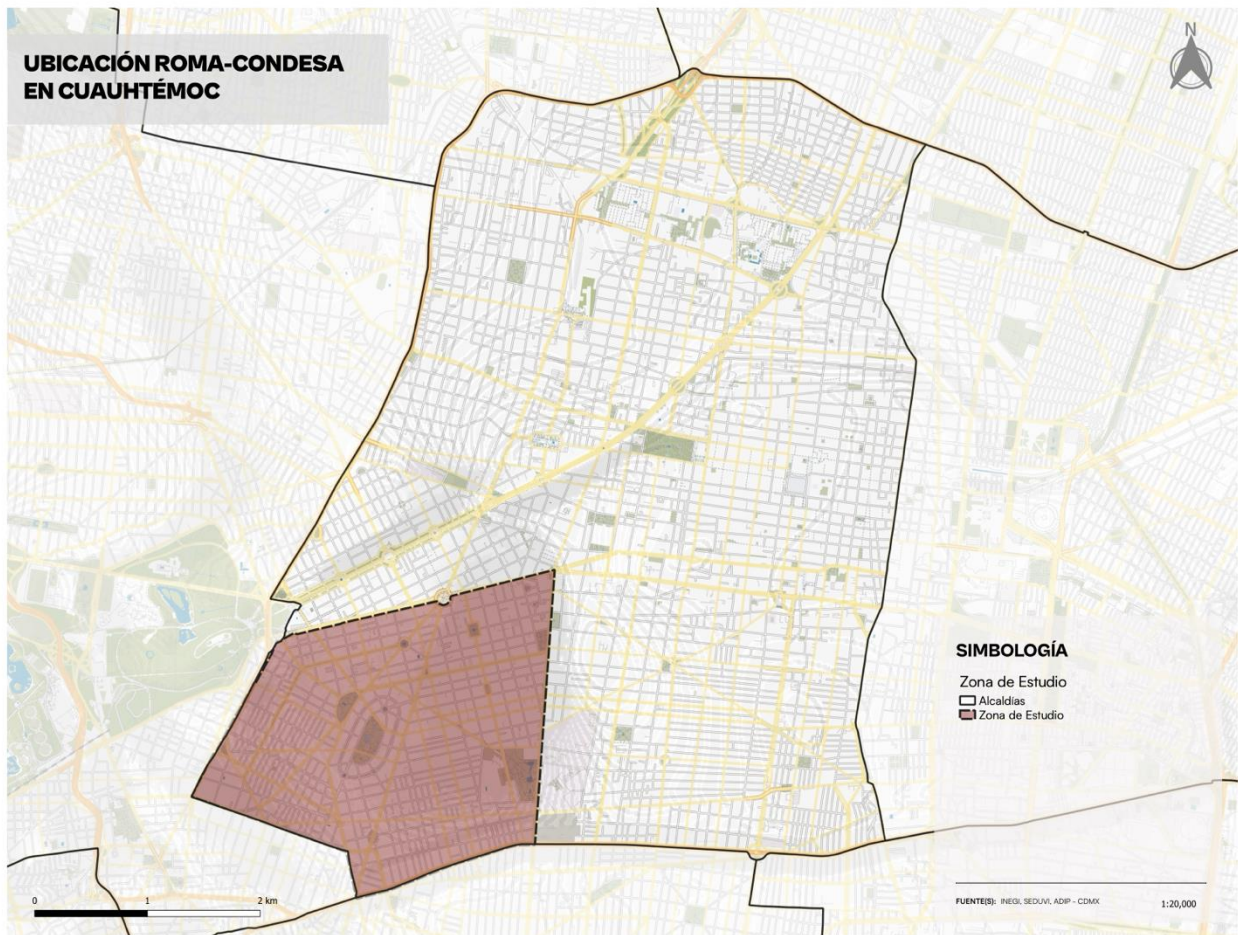
La superficie del territorio de la Roma-Condesa es de 375 hectáreas aproximadamente, que corresponde al 11% del territorio de la Alcaldía Cuauhtémoc, y menos del 1% de la superficie de la Ciudad de México.

²⁷ La Ciudad Central está definida en el Decreto de Delimitación de las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal del año 2005. La Ciudad Central está conformada por las demarcaciones Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza.

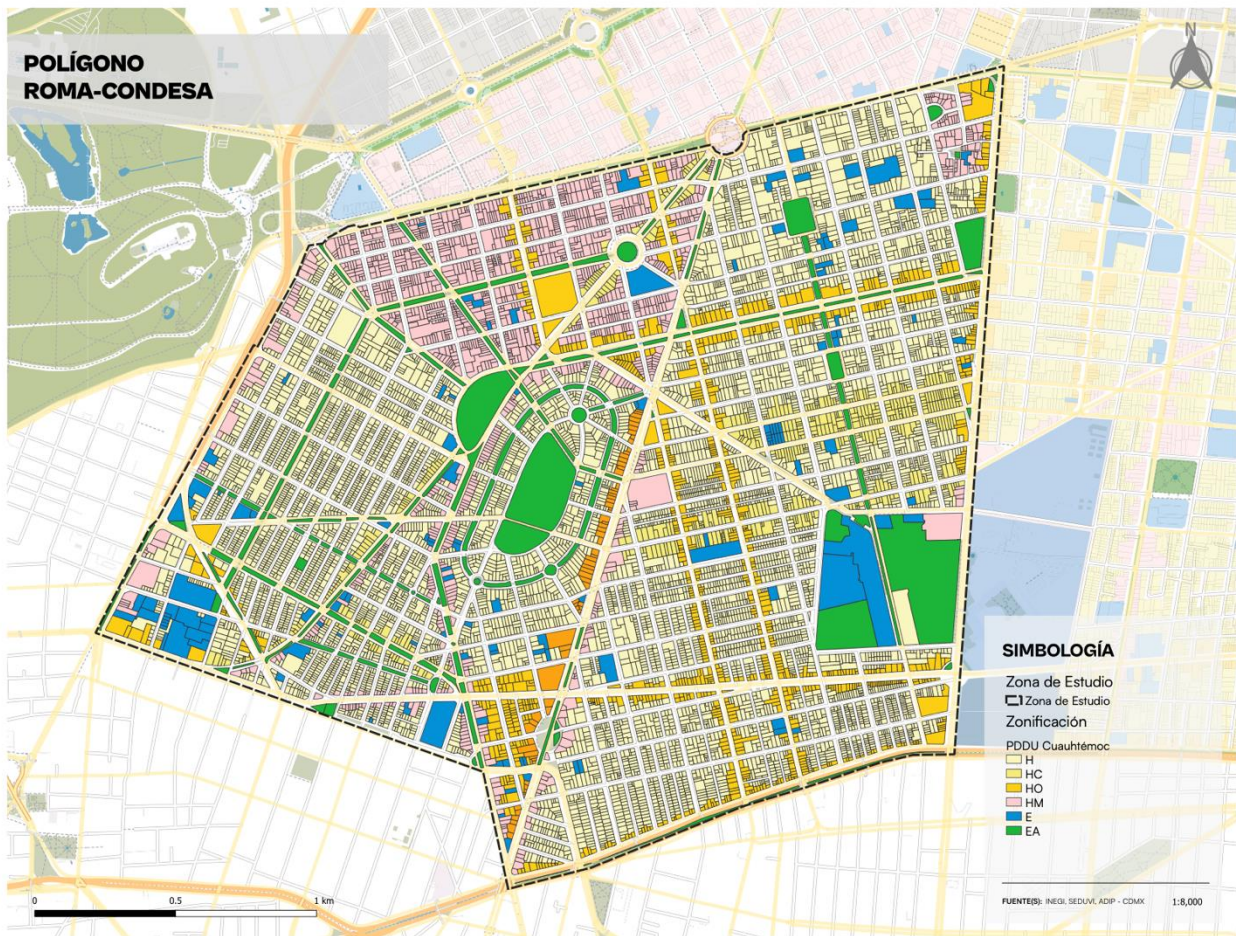
Mapas 2.2, 2.3, y 2.4. Polígono Roma-Condesa. Ubicación en la Ciudad de México y Alcaldía Cuauhtémoc (2024)



Pese a apenas representar una superficie mínima del territorio de la Ciudad de México, la complejidad de las relaciones sociales que se manifiestan en el espacio lo han hecho objeto de múltiples investigaciones académicas y ejemplo de los procesos de planificación urbana en la ciudad.



Tal como se documentará más adelante, la transformación de la zonificación del suelo no refleja de manera plena el dinamismo de la Roma – Condesa. La representación en un solo plano los procesos de cambio son insuficientes, por lo que se antoja necesario explorar otros tipos de instrumentos que ayuden a entender y facilitar la gestión del suelo urbano a partir de las nuevas actividades económicas y sociales que acompañan la transformación de la ciudad; al tiempo de diseñar herramientas tecnológicas que permitan la representación de información a partir de criterios espacio – temporales.



Para el análisis de la población y la vivienda de la zona de estudio se consideraron las Áreas Estadísticas Geográficas (AGEB) de los años 2000, 2010 y 2020. Para el año 2020 el polígono analizado correspondió a 28 AGEB, que registraban un total de 69 mil habitantes, en un total de 32 mil viviendas, que comparados con los registros del año 2010 no presentan cambios sustantivos. Con respecto a la década anterior el número de habitantes registró una reducción del 2% y el número de viviendas una reducción del 6%

Tabla no 2.1. Polígono Roma-Condesa. Población y Vivienda (2010-2020)

POLÍGONO ROMA-CONDESA							
AGEB	2020		2010		RELACIÓN POBLACIÓN/VIVIENDA		VARIACIÓN PORCENTUAL (RELACIÓN POBLACIÓN/VIVIENDA)
	POBLACIÓN	VIVIENDA	PPOBLACIÓN	VIVIENDA	2020	2010	2020/2010
1089	2004	1235	2303	1177	1.6	2.0	-17.1%
1093	901	605	1253	627	1.5	2.0	-25.5%
1106	1552	902	2127	900	1.7	2.4	-27.2%
1110	6307	3033	5904	2643	2.1	2.2	-6.9%
1178	3010	1623	2599	1249	1.9	2.1	-10.9%
1182	3062	1677	2617	1274	1.8	2.1	-11.1%
1197	1206	893	1678	886	1.4	1.9	-28.7%
1214	2761	1446	2636	1273	1.9	2.1	-7.8%
1303	2006	1036	2177	1034	1.9	2.1	-8.0%
1318	2378	1374	2916	1399	1.7	2.1	-17.0%
1322	1252	812	1488	764	1.5	1.9	-20.8%
1337	1967	1108	1855	950	1.8	2.0	-9.1%
1341	3497	2191	4138	2090	1.6	2.0	-19.4%
1356	3309	1620	3176	1556	2.0	2.0	0.1%
1360	1780	874	1830	826	2.0	2.2	-8.1%
1375	3238	1538	3332	1447	2.1	2.3	-8.6%
1411	2636	1453	2084	935	1.8	2.2	-18.6%
1426	1401	770	1472	675	1.8	2.2	-16.6%
1430	1325	762	1102	684	1.7	1.6	7.9%
1445	1674	871	1683	806	1.9	2.1	-8.0%
1464	3031	1417	2546	1240	2.1	2.1	4.2%
1479	3131	1312	2583	1154	2.4	2.2	6.6%
120A	1876	1185	2212	1189	1.6	1.9	-14.9%
138A	584	293	630	293	2.0	2.2	-7.3%
145A	3506	1637	3076	1404	2.1	2.2	-2.2%
1017	4538		5041	2297		2.2	
1002	2701		2936	1432		2.1	
998	2370		3040	1481		2.1	
Total general	69003	31667	70434	33685	2.2	2.1	4.2%

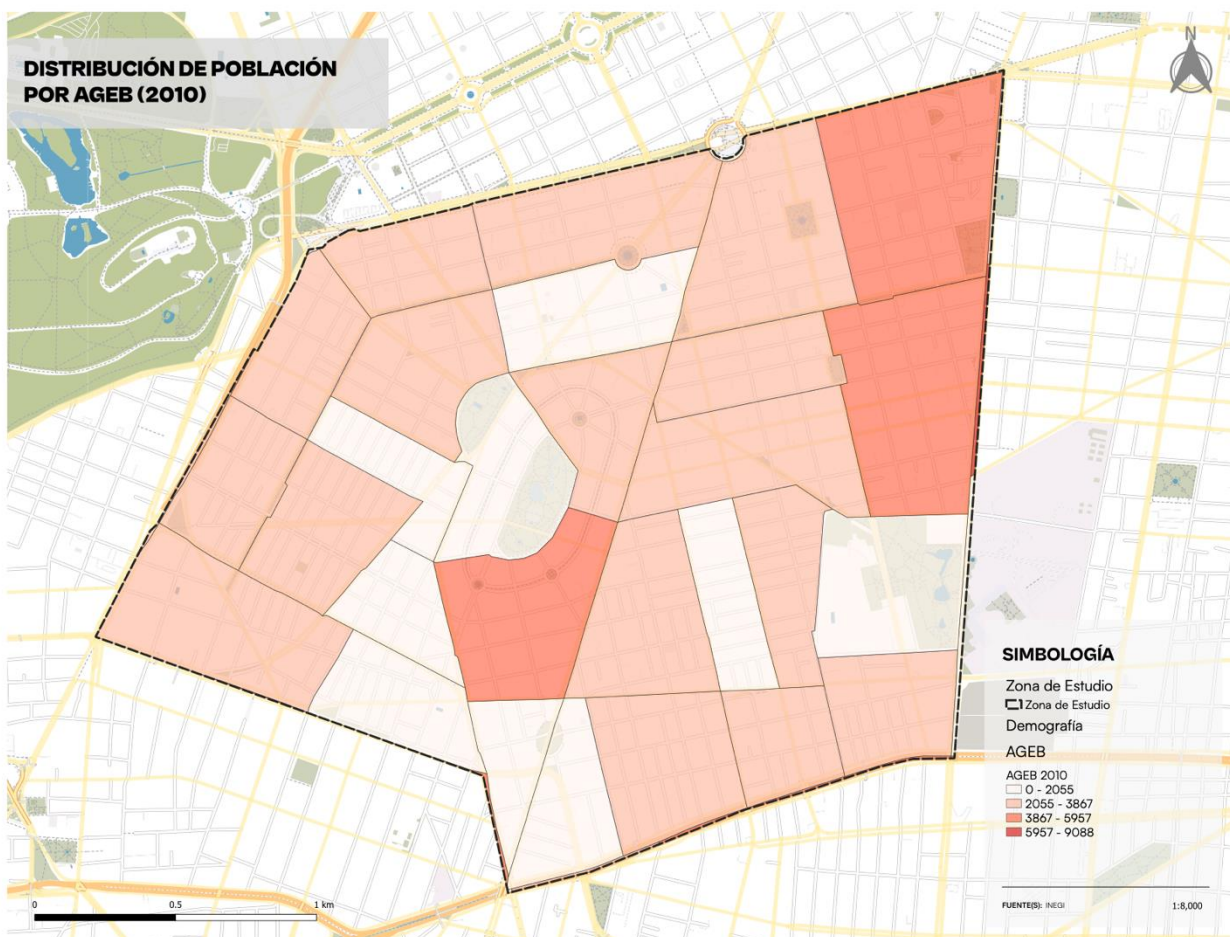
Fuente: Elaboración propia a partir de INEGI

En términos de la distribución espacial de las viviendas y la población que las ocupa, usando la distribución por Áreas Geoestadísticas Básicas de INEGI (AGEB) se identifica que en la mayoría de las AGEB del polígono de estudio la relación población/vivienda reporta una reducción que en promedio es del orden del 11%, salvo el caso de tres AGEB que registran un crecimiento superior al que el polígono en su conjunto reporta, se trata de las AGEB 1430, 1464y 1479.

Un primer hallazgo del análisis de los datos es que aun cuando la población del polígono no disminuyó significativamente en la década 2010-2020, existe una reconfiguración del uso del espacio para fines habitacionales. Según los datos reportados por la Alcaldía Cuauhtémoc (Boletín 0174), para el año 2022 la Alcaldía recibía cerca del 30% del turismo de la ciudad y reportaba el PIB turístico más alto del país, generando empleo a más de 140 mil personas. Una línea de investigación a futuro será identificar el peso específico del polígono de estudio en la reconfiguración económica de la Alcaldía

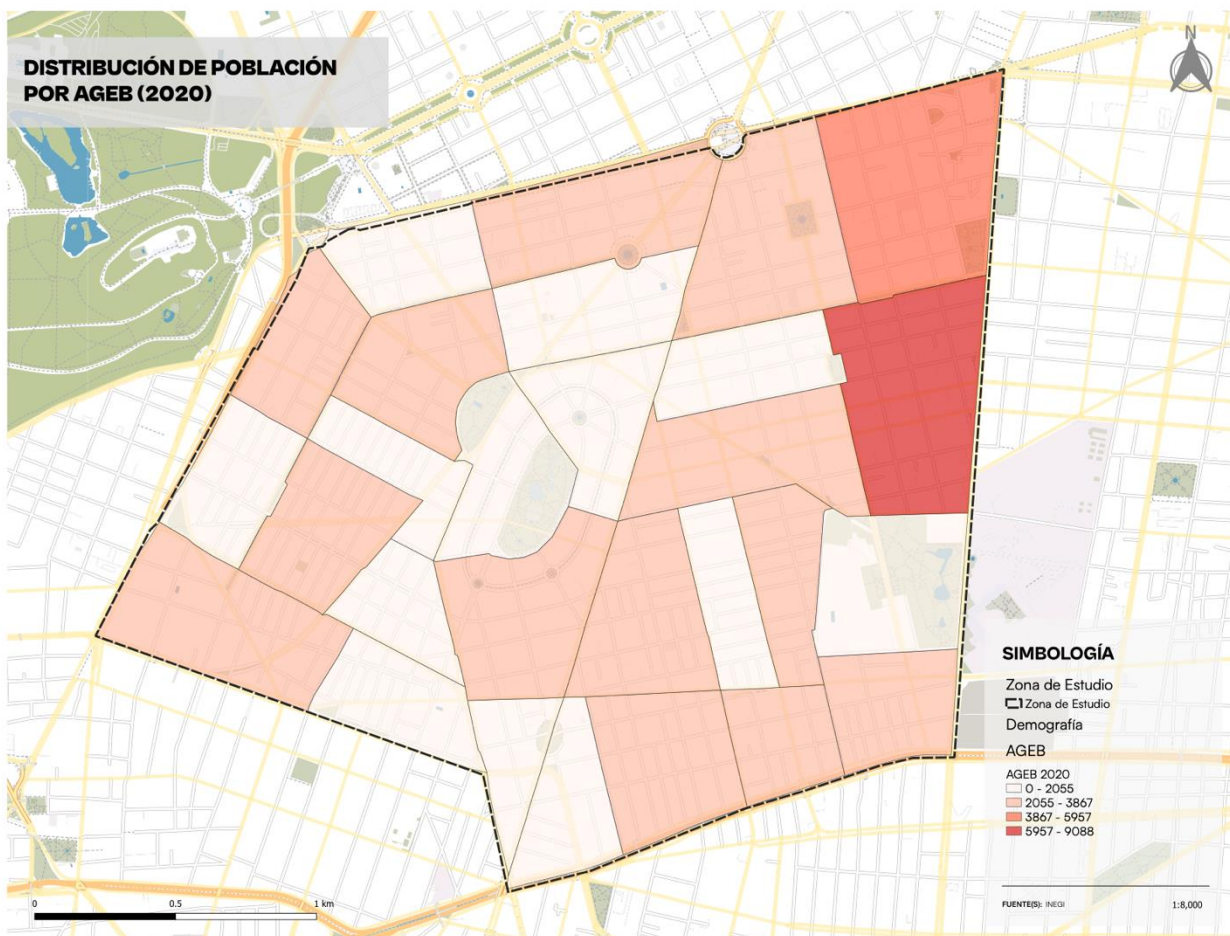
Cuauhtémoc y de la Ciudad de México y la relación existente con el cambio de uso de suelo de la Roma-Condesa.

Mapa no. 2.5. Polígono Roma-Condesa. Distribución de población 2010



En una década, parece que no hay un cambio significativo en distribución de población en las AGEB que conforman el polígono de estudio; sin embargo se observa una concentración importante en el territorio de la Roma-Norte, cercana a las principales avenidas.

Mapa no. 2.6. Polígono Roma-Condesa. Distribución de población 2020

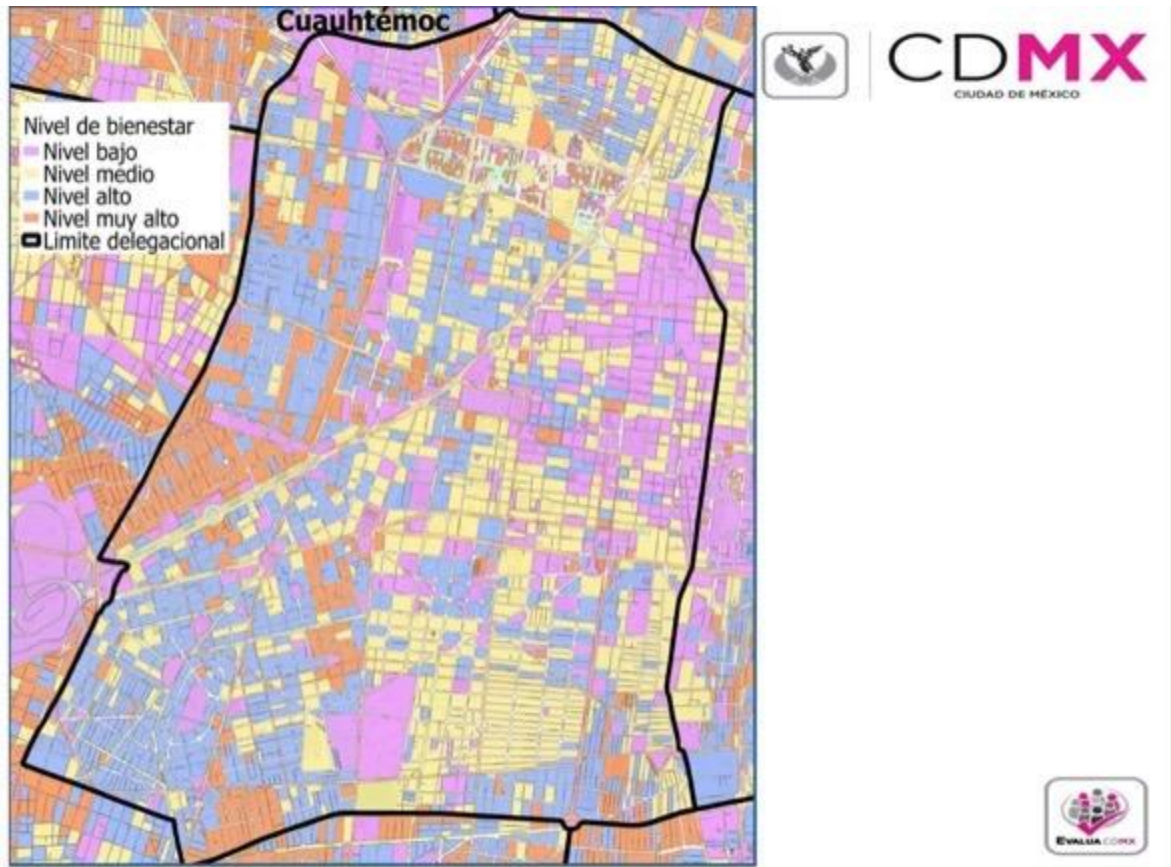


A partir de Índice de Desarrollo Social (IDS) reportado por Evalúa Ciudad de México (2020) se desprende que cerca de 6 de cada 10 manzanas de la Alcaldía Cuauhtémoc reportaban un IDS alto y muy alto. En el mismo sentido el Índice de Bienestar Social (IBS) reportado por EVAULA (s/r) reporta que la Alcaldía Cuauhtémoc registra un alto porcentaje de población sin rezago educativo, con acceso a la seguridad social, sin rezago en el ingreso.

Aun cuando la totalidad de la población de la Alcaldía registró un porcentaje alto de disposición de servicios urbanos, la calidad de estos no fue completamente satisfactoria; en términos de bienestar subjetivo la Alcaldía reportó un nivel alto de satisfacción con la vida y de felicidad y en términos de bienestar social se ubicaba como la quinta alcaldía mejor evaluada de la Ciudad de México.

Según los reportes del Gobierno de la Ciudad de México, el polígono Roma-Condesa se ubica en el nivel alto de Bienestar Social, tal como lo reporta el Gobierno de la Ciudad de México.

Imagen no. 2.2 Índice de Bienestar Social. Alcaldía Cuauhtémoc

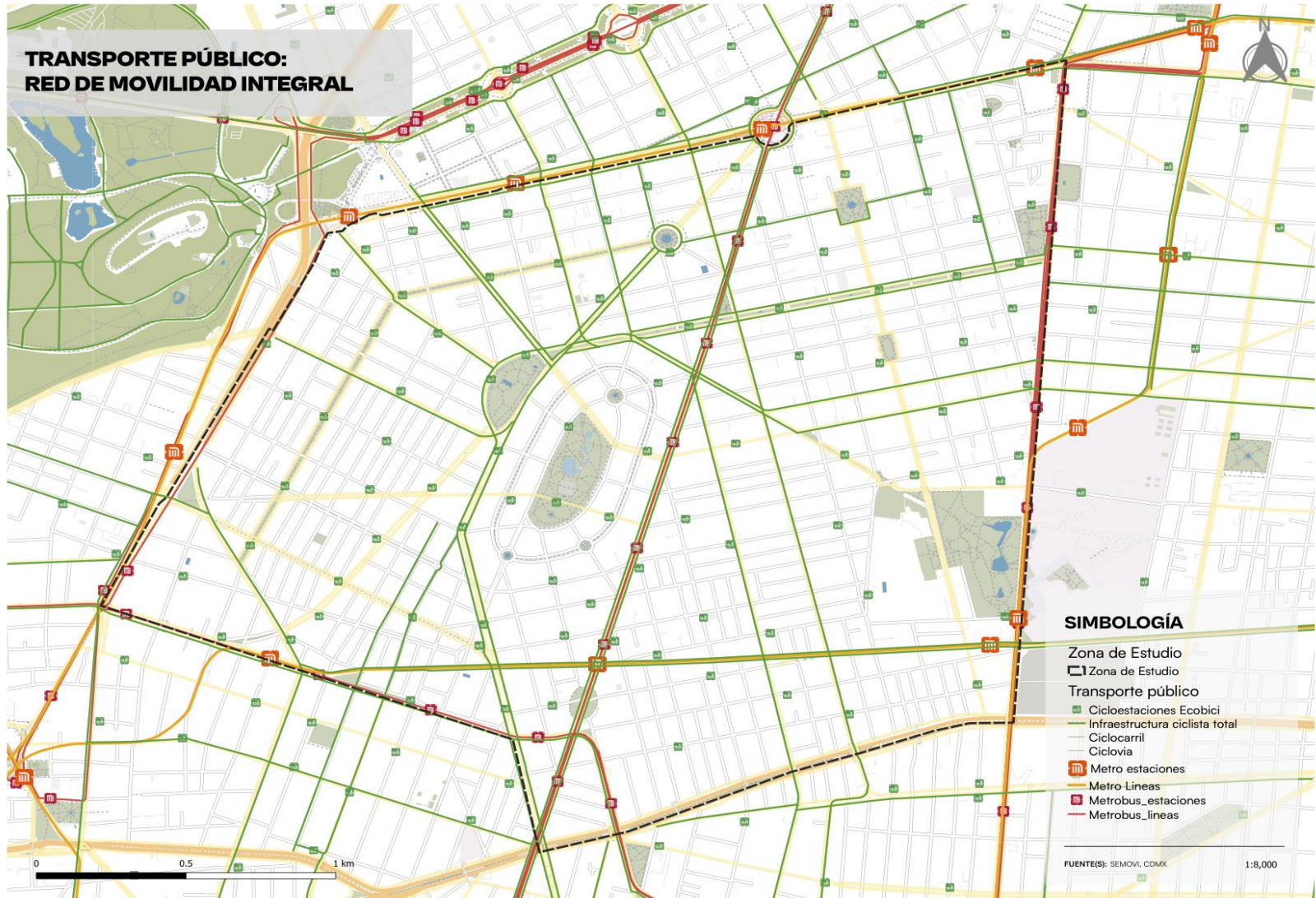


Fuente: Evalúa (s/r). Recuperado el 15 de noviembre de 2024.

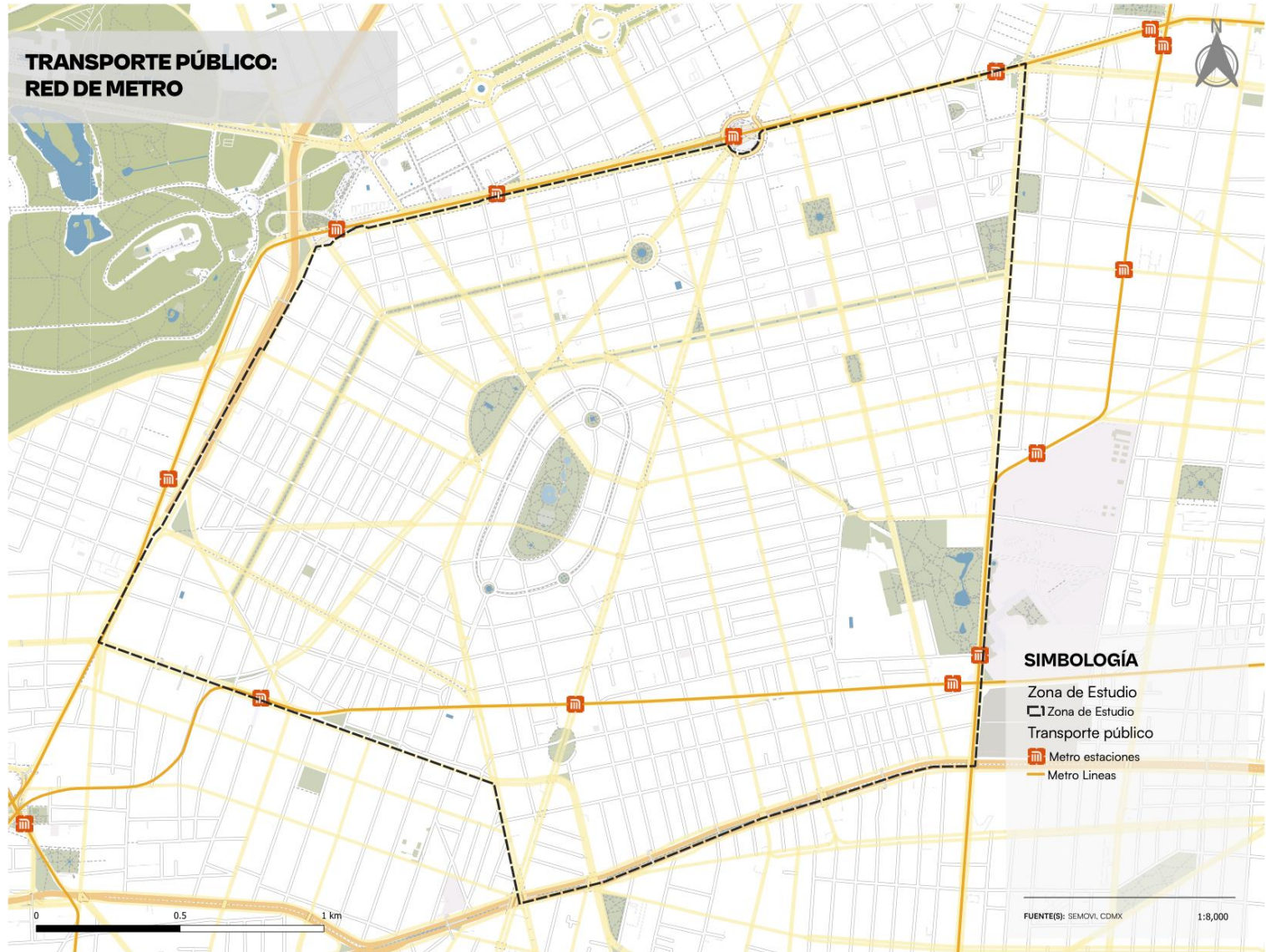
Los ejes articuladores del territorio Roma Condesa son, las avenidas principales de Insurgentes, Álvaro Obregón, Monterrey Cuauhtémoc que cruzan el territorio, y sus colindancias con el Viaducto Río de la Piedad, Avenida Benjamín Hill, Circuito Interior y Avenida Chapultepec. Según los datos abiertos ofrecidos por el Gobierno de la Ciudad de México a través de la Secretaría de Movilidad (https://sig.cdmx.gob.mx/sig_cdmx/?#), destacan los siguientes resultados.

En materia de movilidad integrada el territorio Roma-Condesa está bien acotado y cuenta con infraestructura de servicios que permite su articulación adecuada con el resto de la ciudad; un elemento que destaca es la infraestructura para movilidad activa, a partir del uso del sistema Mi Bici o la disponibilidad de servicios del transporte público de la Red del Metrobús, que permite una mayor posibilidad de acceso a la zona. Mientras que la movilidad mediante la red de Metrobús y la movilidad Integrada ocurre sobre las principales avenidas y ejes viales que delimitan el polígono Roma-Condesa, la infraestructura de Movilidad Activa permite el tránsito al interior del propio polígono.

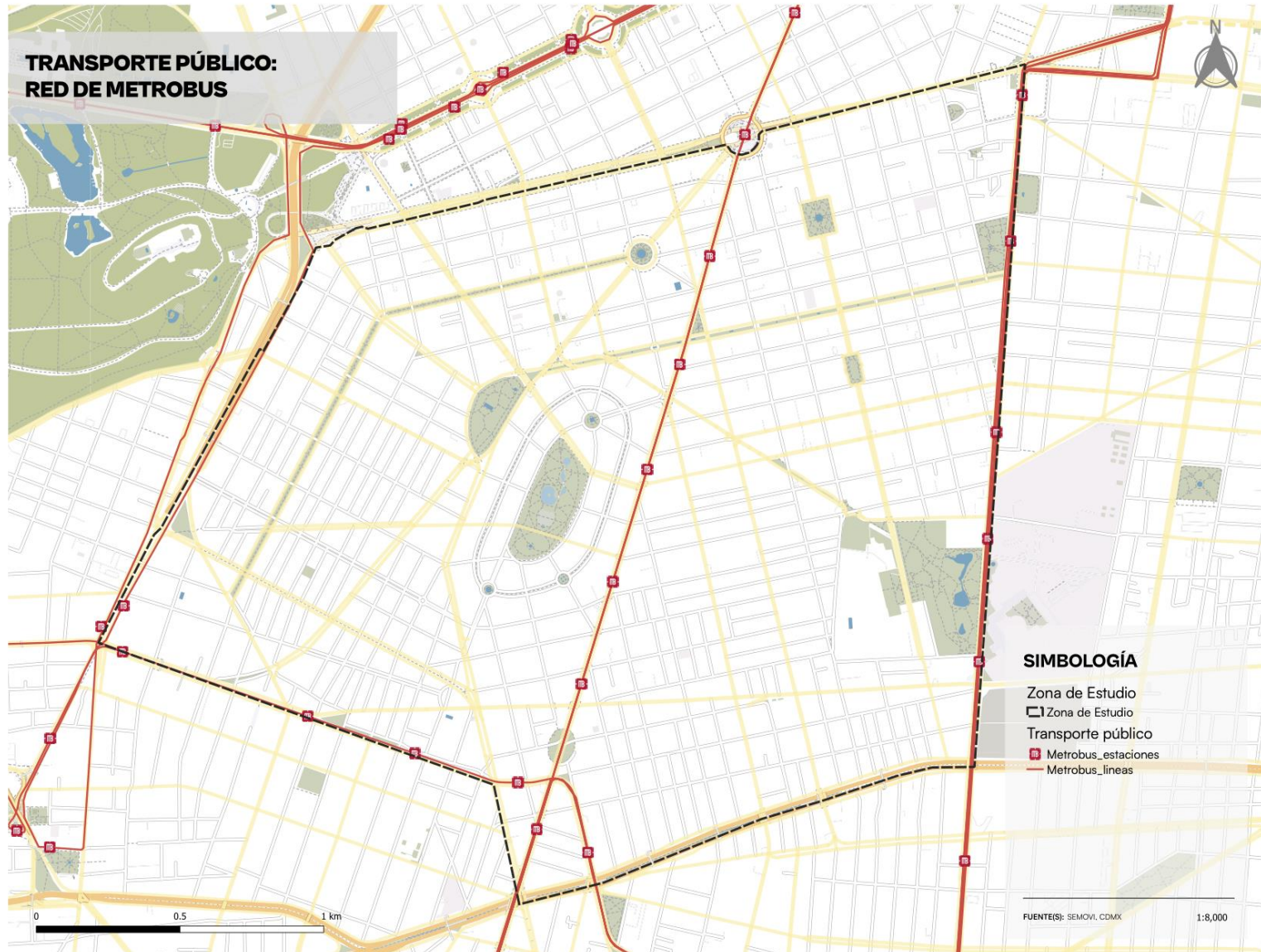
Mapa no. 2.7. Polígono Roma-Condesa. Movilidad Integrada (2024)



Mapa no. 2.8. Polígono Roma-Condesa. Red Transporte Público Metro (2024)



Mapa no. 2.9. Polígono Roma-Condesa. Red Metrobús (2024)



Mapa no. 2.10. Polígono Roma-Condesa. Movilidad activa (2024)



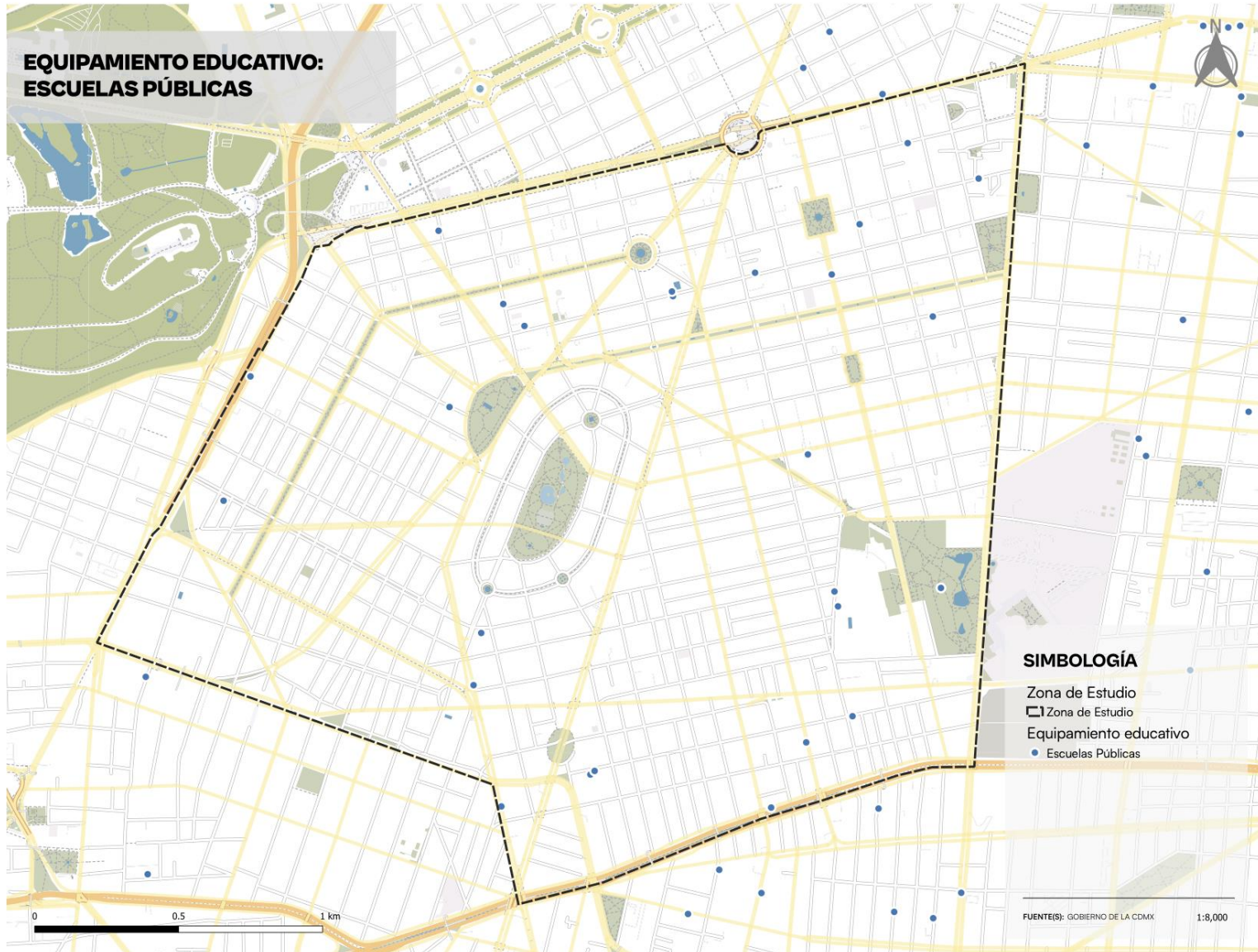
La infraestructura de transporte propicia un uso del espacio no motorizado al interior del polígono de estudio, y promueve la movilidad peatonal o la movilidad activa; sin embargo, ese diseño de servicios urbanos tendría que responder realmente a las necesidades de los que habitan la Roma – Condesa y que cotidianamente enfrentan problemas de saturación de las vialidades, contaminación ambiental y deterioro del equipamiento urbano como son banquetas y otro tipo de mobiliario urbano.

Respecto a la disponibilidad de infraestructura educativa, tanto de carácter público como privada, el equipamiento de que dispone la zona lo hace un lugar ideal para la prestación de servicios y su combinación con el uso de suelo habitacional. Será necesario revisar con mayor detalle en una siguiente investigación, los procesos de especialización del uso de suelo para la prestación de servicios tanto educativos como lúdicos, culturales y recreativos, si se tiene en cuenta que la Roma – Condesa contribuye de manera significativa en la generación de ingresos por actividades turísticas y culturales a las finanzas de la Ciudad de México.

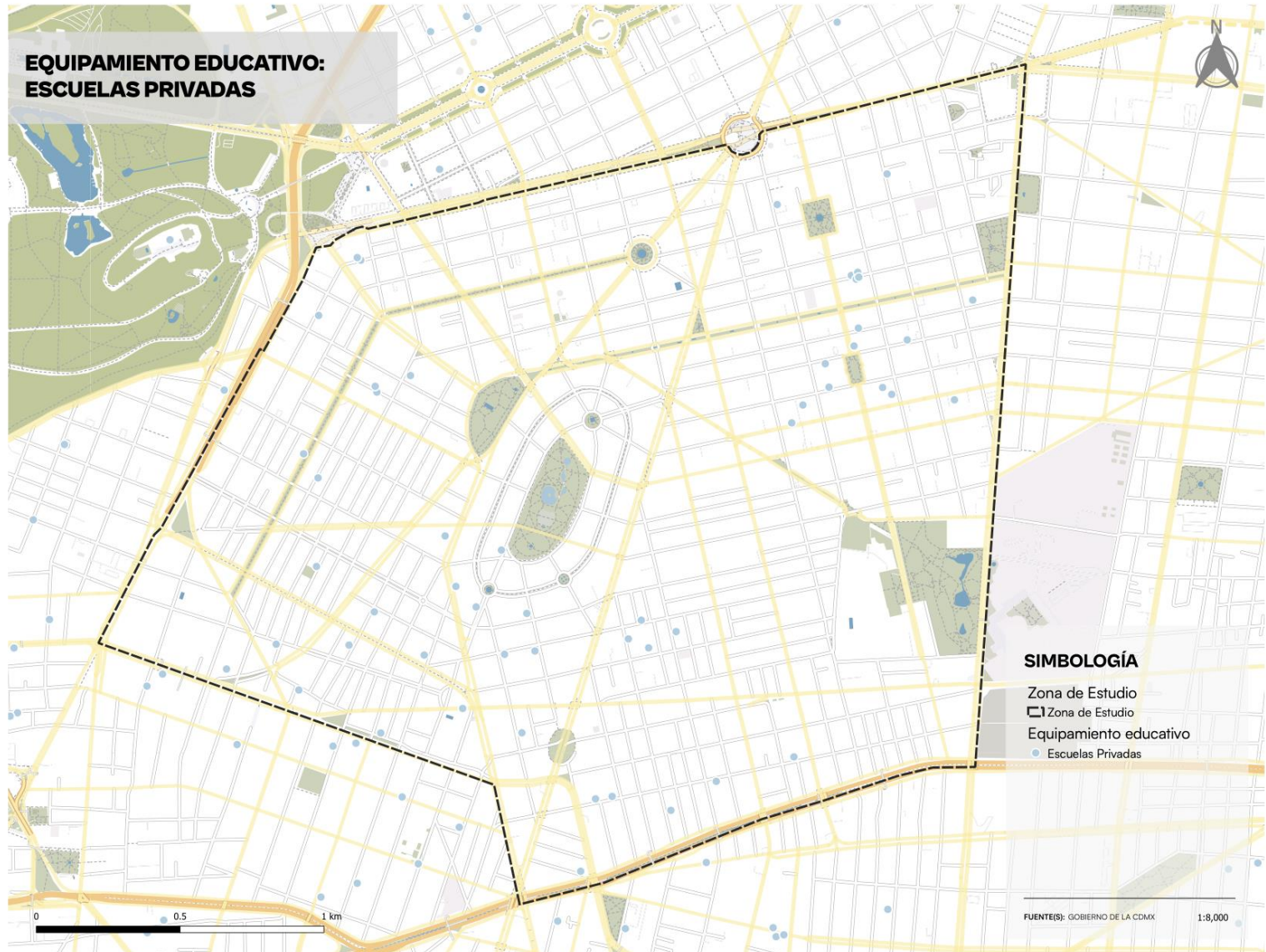
Otro factor para considerar, a partir de la revisión de las siguientes imágenes, es la proporción existente entre escuelas privadas y públicas, que para el año 2024 reporta una relación de dos a una, respectivamente. Si bien se reconoce que el polígono de estudio corresponde a un segmento de alto Índice de Bienestar Social, sería preciso estudiar de manera más detallada la composición social y económica del polígono para entender la forma de vivir el espacio, las prácticas sociales y la propia construcción de lugar.

Un tema que está pendiente de estudio es el uso del espacio público por parte de los comerciantes ambulantes, y sus procesos de aceptación o rechazo por parte de los residentes de la zona. Este tema es parte de otro proyecto de investigación que se enfocará en los procesos de disputa por el espacio público urbano, particularmente entre las funciones lúdicas, identitarias y de cohesión social del espacio público y los procesos de mercantilización de este, como parte de la generación de nuevas centralidades.

Mapa no. 2.11. Polígono Roma-Condesa. Escuelas públicas (2024)

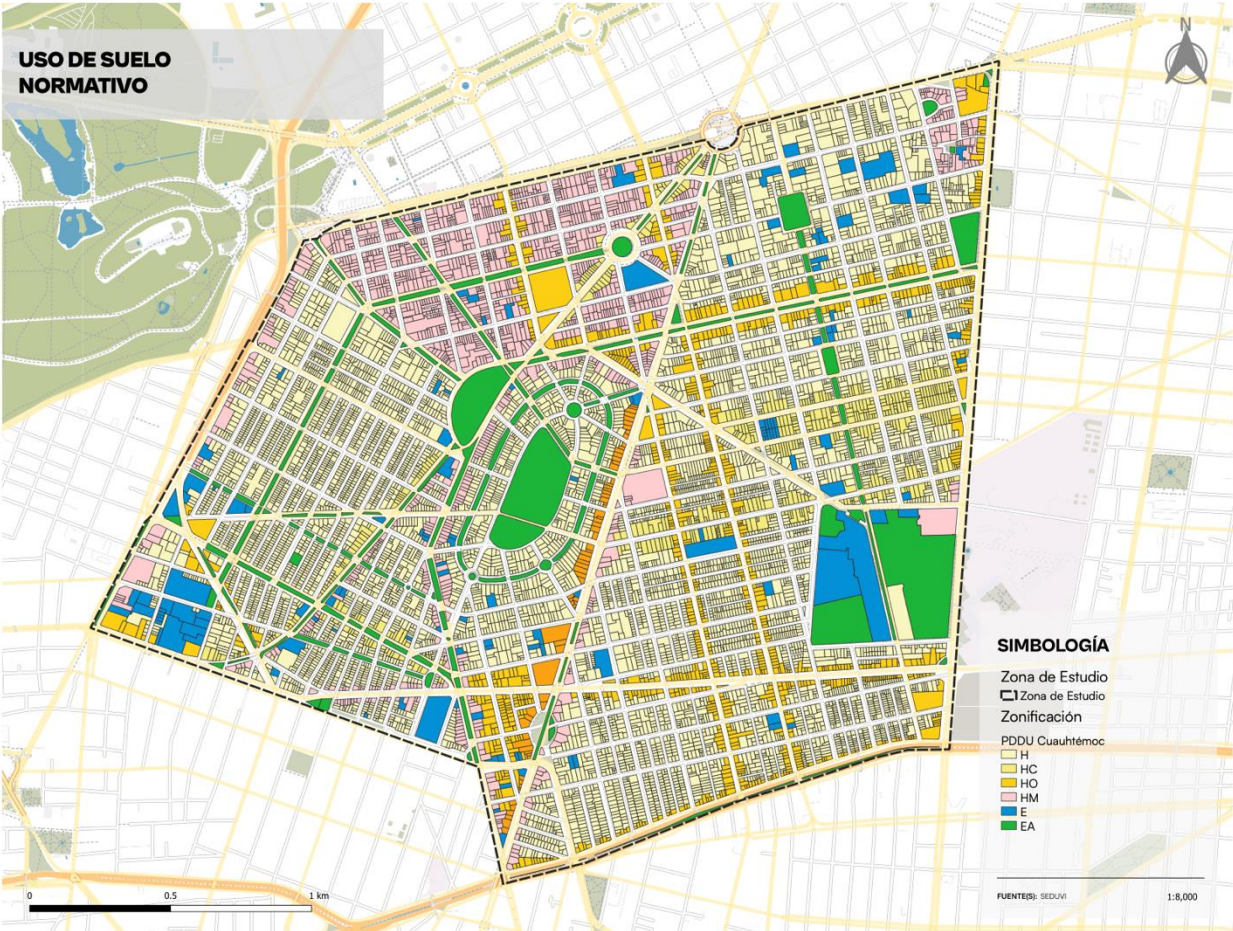


Mapa no. 2.12. Polígono Roma-Condesa. Escuelas privadas (2024)



Los usos de suelo autorizados por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (2008), reconocen una zonificación preponderantemente habitacional; en el caso particular de la Roma Norte la zonificación vigente reconoce usos habitacionales mixtos, que permite de realizar de manera simultánea actividades comerciales y de oficina y habitación. Las actividades comerciales y de servicios se concentran sobre todo a lo largo de la Av. Insurgentes Sur.

Mapa no. 2.13. Polígono Roma-Condesa. Usos de Suelo (2024)



A la fecha y según lo dispuesto en los programas de ordenamiento territorial, las secciones Condesa e Hipódromo Condesa mantienen la vocación habitacional del suelo y son las que presentan dos grandes espacios de equipamiento verde: Parque México y Parque España y corredores verdes que son clave para la identidad de la zona. De manera específica la colonia Hipódromo Condesa cuenta con un Programa Parcial de Desarrollo Urbano³⁴ que permite un tratamiento especial para ese espacio.

La aplicación de disposiciones normativas ha jugado un papel significativo en la reciente renovación de la zona de estudio, transformándolo en un destino globalmente atractivo. El gobierno ha utilizado su capacidad para aplicar nuevas reglas para promover la inversión y el desarrollo público y privado en los nuevos mercados inmobiliarios. Sin embargo, el proceso ha provocado conflictos sociales jurídicos, administrativos y mediáticos.

Los ejercicios de planeación

El espacio conformado por la Roma-Condesa responden a los modelos de urbanización Ibérico y Moderno, que refieren a la forma en que las autoridades de la época concebían al espacio urbano. Su forma de organización es a partir de centralidades y en dinámicas plurifuncionales, que permiten la coexistencia de usos de suelo mixtos que generan tensiones entre el uso residencial y el espacio público, mismas que se resuelven mediante procesos contenciosos y jurisdiccionales.

A la fecha la regulación normativa del polígono Roma-Condesa está dispuesta en el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc que data del año 2008³⁵, el Programa Parcial de Desarrollo de la colonia Hipódromo autorizado en el año 2000³⁶, existe un proyecto de Programa Parcial de Desarrollo para la colonia Roma Norte que no fue autorizado por el Congreso de la Ciudad de México³⁷.

Para documentar la relevancia que los ejercicios de planeación tuvieron para el diseño de las colonias Hipódromo Condesa y Roma, es importante hacer un poco de historia. Carlos Contreras³⁸ fue el creador del Plan Regulador para el Distrito Federal en

³⁴ Los programas parciales de Desarrollo Urbano son decretados por la Asamblea Legislativa en tanto autoridad local de la Ciudad de México, atendiendo a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Falta la Constitución Política de la Ciudad de México y cambiar asamblea por Congreso de la Ciudad de México.

³⁵ Gobierno de la Ciudad de México (2008).

³⁶ Asamblea Legislativa del Distrito Federal (2000).

³⁷ SEDUVI (2019)

³⁸ Carlos Contreras se reconoce como el urbanista que trae a México las ideas del *American City Planning* para diseñar, de manera científica, una ciudad que contara con una infraestructura suficiente para atender los problemas de la naciente ciudad posrevolucionaria, y el Plano Regulador es, en los términos de Carlos Contreras (citado por Escudero 2008), "Folleto de 50 páginas con numerosos esquemas y un Estudio preliminar del Plano en a escala de 1:10 000" (Escudero A, 2008 pág. 128). El Plano Regulador fue financiado por la Asociación Nacional para la Planificación de la República Mexicana (ANPRM).

1933, que ponía en el centro las ventajas de los ejercicios de planeación como instrumento para organizar y gestionar el desarrollo económico mediante instrumentos de zonificación extensiva del uso del suelo que permitiera conjuntar “la ciencia y el arte, la planificación”, es decir generar habitabilidad en espacios a partir de los contextos, las épocas y la idiosincrasia de los habitantes.

“Como parte de una zonificación racional de la Ciudad de México, propuso en primer lugar la definición de una zona monumental central circundada por un boulevard de sesenta metros de ancho en donde existiera un control estricto del uso, alturas y tipología tendiente a crear un centro cívico tradicional con amplios espacios libres. Colindando con dicho polígono, la ciudad se expandiría mediante una división residencial de tres tipos: R-1 para ejecutivos que ocuparían apartamentos o casas plurifamiliares; R-2 para clases medias y trabajadoras de la industria ligera, y R-3 para obreros de la industria pesada, ferrocarrileros y trabajadores agrícolas” (Valenzuela, 2017 pág. 750)

Asimismo, el diseño de un plano regulador buscaba integrar una visión integral prospectiva para orientar la ordenación del territorio.

“El plano regulador o plano comprensivo que permitiría guiar y controlar el desarrollo físico de las ciudades era el instrumento fundamental de la planificación, disciplina a la que, en el arranque del siglo XX, también se hacía referencia con los términos “urbanismo”, “arte cívico”, “*town planning*”, “*city planning*” y “*Städtebau*” (Elizondo. A. 2008 pág. 129).

Para articular las estrategias de planificación se generaron nuevas leyes y organismos especializados para su ejecución, como la Ley Orgánica del Distrito Federal, Ley de Planificación y Zonificación del Distrito Federal y Territorios de la Baja California y la Comisión de Planificación como parte de la Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas (SCOP), y la correspondiente para el Distrito Federal. De esta forma, a fines de los años 30 del siglo XX se podía decir que:

“Ciertamente, entre las dos últimas décadas del siglo XIX y las tres primeras del XX (...) se empieza a definir el perfil moderno de la ciudad, que al inicio de 1930 cuenta ya con una identidad urbana y arquitectónica” (Escudero A., 2008 pág. 109).

A finales del siglo XX, la ordenación urbana de la Roma-Condessa se vio afectada por lo dispuesto en el denominado Bando² emitido por el titular del ejecutivo del Gobierno del Distrito Federal, que tenía como objetivo revertir el crecimiento desordenado de la ciudad, limitar el crecimiento hacia zonas de conservación ecológica, y conducir la planeación del desarrollo urbano como en tanto responsabilidad del Gobierno. (GDF

2000). Desde la perspectiva urbanística, la relevancia de la aplicación de este instrumento fue la inauguración de un modelo de gestión urbana que prescindió del ejercicio de planeación y programación para facilitar la operación administrativa liderada por el capital inmobiliario.

Bajo esta perspectiva se buscó la redensificación urbana mediante la creación de vivienda “para la gente humilde de la ciudad” (GDF 2000). En términos administrativos se facilitó el trámite de usos de suelo específico y de factibilidad de servicios en obras de impacto urbano y ambiental, mediante la emisión de un Certificado Único de Factibilidad de Servicios para conjuntos habitacionales de menos de 200 viviendas, propiciando “un proceso de transformación en el uso de suelo cambiando su vocación residencial mixta a comercial y de servicios o quedando vacante en algunos casos” (Velandia, 2011 pág. 8).

La evaluación del Bando2 como política de promoción de vivienda social en la Ciudad de México (entonces Distrito Federal) en la zona que buscaba ser redensificada, no fue exitosa en términos de atención de la población objetivo, pero sí propició una saturación habitacional y una sobre oferta del mercado inmobiliario³⁹. Algunas investigaciones registran que en el primer lustro del siglo XXI se registró un aumento de -al menos- el 7 por ciento en el número de viviendas construidas en la zona redensificada, sin que ello implicara una mayor densidad poblacional; uno de los principales impactos del Bando2 fue la restricción en el suelo disponible para la construcción, provocando una escasez relativa de suelo en toda la Ciudad y particularmente en la zona destinada a reconstrucción (Valencia y Sanora, 2009 pág. 12).

En la Roma-Condesa el proceso que inicia con el Bando2 implicó un proceso especulativo del mercado de suelo, a partir de la creación de nuevo suelo edificable, el tipo de vivienda y de sus propietarios y la morfología del lugar; sin embargo, no se vio impactada por las iniciativas de construcción de vivienda de interés social, sino a la edificación de vivienda media o media alta (Esquivel, 2007)⁴⁰.

³⁹Teniendo en cuenta la metodología aplicada por Velandia de generar submuestras de observaciones en los límites entre las zonas de redensificación y las de restricción, la autora destaca que: “(...) la redensificación dispuesta en el Bando2 produjo un aumento en los precios del suelo por metro cuadrado de 23.19% y 21.76% (...) Aunque la regulación dictada en el Bando2 fue implementada de inmediato, estos efectos anuales coinciden temporalmente con el proceso de discusión sobre la legalidad y obligatoriedad de su cumplimiento, pues solo en 2003 se incluyeron estas disposiciones como ley en el Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Además, durante este periodo de controversia acerca de la legalidad normativa, los constructores comenzaron a comprar suelo en las delegaciones centrales previendo la aprobación final de la norma, lo que indicaría que el Bando2 no solo tuvo un efecto directo sobre el precio del suelo, sino que también se dio a través de la congestión de la zona de densificación” (Velandia, 2011 pág. 25).

⁴⁰ “Para el 2005, la oferta de vivienda llegó a las 28915 unidades, el crecimiento mayor se observó en las viviendas Media, la que tuvo un incremento de 200% alcanzando las 19,286 unidades, mientras que la vivienda Social, en número absolutos se mantuvo constante (Benlliure, 2005). De esta forma, la vivienda Media Pasó de representar en el año 2000, el 16.7% de lo construido por los promotores privados, al 26.8%

En el presente siglo, la planeación urbana de la Roma-Condesa ha dejado de lado los ejercicios documentales de planeación comprehensiva y transitó hacia un modelo de planeación estratégica. El Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc data del año 2008, y el Programa Parcial de la Hipódromo Condesa del año 2000; sin embargo, tal como se ha documentado los procesos de transformación de la Alcaldía han ocurrido de manera constante.

La aplicación en la Ciudad de México de un modelo de planeación urbana estratégica (González-Malagón, 2019), y la falta de capacidad institucional para articular el marco normativo y programático en materia de desarrollo urbano, ha provocado el uso excesivo de distintos instrumentos, como por ejemplo los Polígonos de Actuación, Transferencia de Potencialidad, uso de Normas Generales de Ordenación y Normas Particulares, que hacen cada vez más difícil y poco entendible el armado jurídico en la materia, abriendo la puerta al desarrollo de proyectos en lo individual que son cuestionados tanto en su legalidad como legitimidad (Gómez-Peltier, 2021a).

La aparición de estos instrumentos fue en respuesta a la restricción de densificación del uso del suelo en la ciudad central después de los sismos del 85 y el surgimiento de un mercado para el “potencial de construcción” determinado por las normas urbanas. En términos teórico se generó un bien escaso “el potencial de construcción” que se tradujo en una mercancía que podía ser “deslocalizable y transferible” (Gómez-Peltier, 2021).

Uno de los instrumentos ampliamente usados en la Roma-Condesa es el Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo (STPD)⁴¹. En 24 años de operación del STPD se autorizó la edificación de 121.7 mil metros² adicionales a los autorizados por los Programas de Desarrollo Urbano delegacionales o parciales en 11 alcaldías. En términos de superficie autorizada destacan: Álvaro Obregón (4 autorizaciones por 43.2 miles de metros²); Cuauhtémoc (55 autorizaciones por 331.1 miles de metros²), y Venustiano Carranza (30 autorizaciones por 16.1 miles de metros²).

en el 2003 , 43.2% en el 2004 y al 66.6% en el 2005 (...) A partir del año 2000, el cien por ciento de vivienda nueva Residencial Plus y el 99% de vivienda Residencial fue construida en las cuatro delegaciones centrales” (Esquivel, 2007 pág. 161)

⁴¹ La TPD se refiere a la venta de “potenciales de construcción” entre privados que se ubican en zonas “emisoras” y “receptoras” determinadas por las normas urbanas existentes en cada una de ellas, mediados por la intervención del gobierno local. El diseño de instrumentos como la TPD surge ante la existencia de normas que limitan de manera diferenciada el uso del territorio para fines de construcción y la intervención del gobierno busca que la aplicación de los recursos sea de interés colectivo.

Tabla no. 2.2. Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo (STPD) por Alcaldía (2000- 2024) (Núm. autorizaciones y superficie)

Delegación /Alcaldía	No Autorizaciones	Superficie autorizada para edificar (metros cuadrados)	Participación porcentual
Cuauhtémoc	55	33,096.29	27.20%
Venustiano Carranza	30	16,101.88	13.23%
Benito Juárez	11	12,211.82	10.04%
Álvaro Obregón	4	43,270.44	35.56%
Coyoacán	3	1,815.90	1.49%
Miguel Hidalgo	2	4,069.11	3.34%
Xochimilco	2	327.59	0.27%
Iztapalapa	1	4,479.00	3.68%
Azcapotzalco	1	3,974.68	3.27%
Tlalpan	1	1,204.00	0.99%
Gustavo A. Madero	1	1,141.50	0.94%
Total	111	121,692.21	100.00%

Fuente: Elaboración propia a partir de decretos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México. <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/gaceta>

Los recursos generados por el Sistema y transferidos al Fideicomiso F/54 ascendió a 275.9 millones de pesos. El 70 por ciento fue generado por Cuauhtémoc (118.6 millones) y Álvaro Obregón (74.3 millones), Venustiano Carranza no generó pagos por las autorizaciones.

En nuestra zona de estudio, la aplicación del STPD se concentró en la colonia Hipódromo, que según su Programa Parcial de Desarrollo Urbano representa una superficie de 110.8 hectáreas. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Hipódromo (PDUH) reconoce como norma de ordenación particular al Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo y su aplicabilidad en todo el polígono para conservar edificaciones catalogadas. Según el PDUH, los predios receptores corresponden a los de zonificación habitacional (H) con altura permitida de 15 mts. y los predios frente a Av. México y Av. Ámsterdam podrán contar con autorizaciones de incremento de un nivel más, sin rebasar los 18 mts. a partir del medio nivel por arriba del nivel de banquetas; en el resto de los inmuebles se podrán autorizar incrementos de uno hasta dos niveles sin rebasar los 21 metros.

Durante el periodo 2000- 2024 se aplicó el STPD en la colonia Hipódromo en 24 proyectos, lo que representó el 34% de la superficie autorizada para la Alcaldía Cuauhtémoc, sólo 5 puntos porcentuales por debajo de la Colonia Juárez. El desarrollo

de proyectos a partir del uso del STPD en la colonia Hipódromo correspondió a obras de menos de 10 mil metros cuadrados, por lo que no requirieron de Dictamen de Impacto Urbano (González Malagón, 2013 pág. 135),

Tabla no. 2.3. STPD autorizados en la Alcaldía Cuauhtémoc (2000 – 2024)

Cuauhtémoc	Total	M2 autorizados
Total		33096.294
Hipódromo	24	11349.99
Juarez	16	13120.74
Centro	4	4025.74
Cuauhtémoc	4	820.72
Roma Sur	2	332.1
San Rafael	1	1710.624
Tabacalera	3	1736.38

Fuente: Elaboración propia a partir de decretos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México. <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/gaceta>

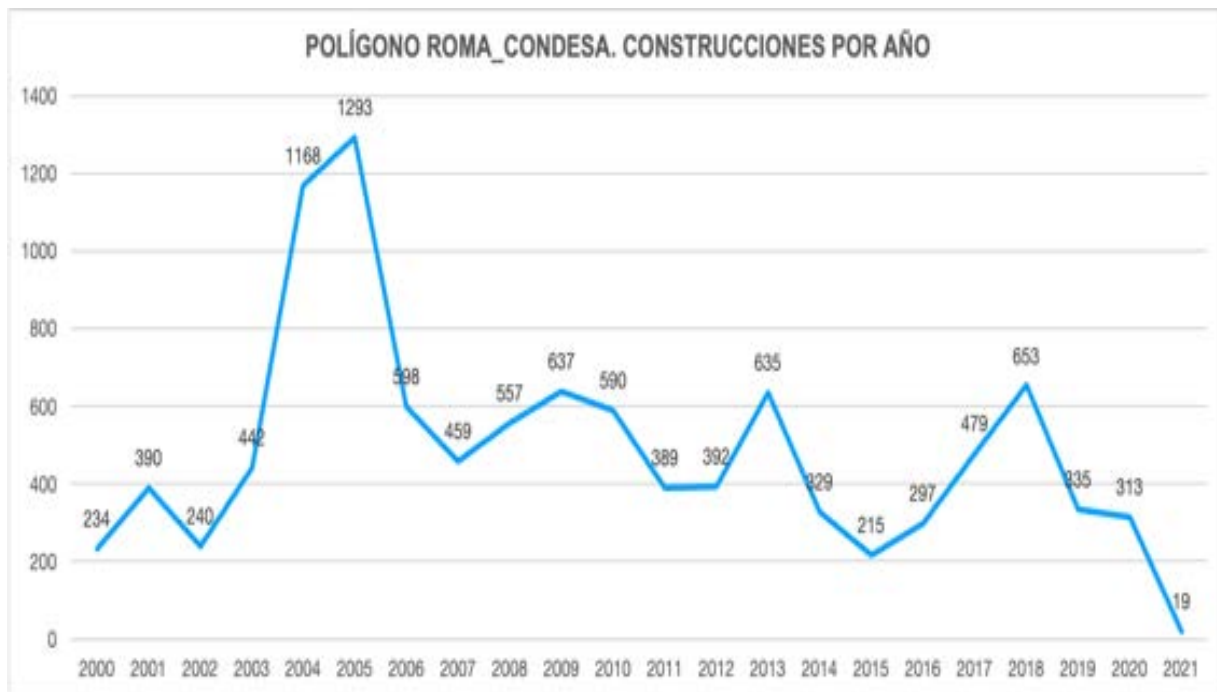
Es importante destacar que de las 24 autorizaciones de TPD para la Colonia Hipódromo, 14 se concentraron en la Avenida Ámsterdam, que es el anillo vial que tiene como centro al Parque México -cuya relevancia histórica y cultural es significativa-, por lo que se requiere de una evaluación de impacto de alcance estratégico e integral para reconocer las alteraciones y malestar que generaron en el lugar, teniendo en cuenta que los vecinos consideran la zona como una “especie de oasis en la ciudad central, caracterizada por sus generosas áreas verdes, el refinamiento arquitectónico (art-decò, funcionalismo y contemporáneo) y una traza radial sui generis diseñada en 1926” (Quiroz R y Gómez 2016 pág.235).

Las manifestaciones de malestar están asociadas al surgimiento de nuevas centralidades, producto de la valorización del espacio urbano. No se trata de los espacios verdes o plazas, sino la nueva mercancías del suelo edificable. La creación de nuevas centralidades ha tenido un impacto significativo en el valor del suelo.

Según los datos reportados por el Gobierno de la Ciudad de México, a partir de los valores catastrales del año 2021, el valor promedio del suelo entre 5.9 y 7.4 miles de pesos por metro cuadrado⁴² y el desarrollo de nuevas construcciones en el polígono Roma-Condesa se ha mantenido constante anualmente; sin embargo, al revisar de manera focalizada destaca que la actividad constructiva se ha concentrado en las colonias Condesa e Hipódromo Condesa.

⁴² Secretaría de Movilidad. Gobierno de la Ciudad de México. <https://sig.cdmx.gob.mx/datos/descarga>

Gráfico no. 2.1. Polígono Roma-Condesa. Número de construcciones por año.



Fuente: Elaboración propia con datos de Catastro 2021, Gobierno de la Ciudad de México.

Gráfico no. 2.2. Polígono Roma-Condesa Número de nuevas construcciones por fecha.



Fuente: Elaboración propia con datos de Catastro 2021, Gobierno de la Ciudad de México.

Tal como se puede observar en las imágenes previas, las construcciones realizadas en la zona han impactado sobre la forma de la ciudad, ya sea imponiendo nuevas alturas al lugar sobre las construcciones que datan de mediados del siglo pasado, o reconfigurando completamente los espacios públicos como el del parque México y el circuito Hipódromo Condesa. Ambas transformaciones no son reportadas en los planes de desarrollo del lugar y sólo se registran administrativamente como resultado de las gestiones de cambio de uso de suelo realizadas por los desarrolladores inmobiliarios.

Imagen no. 2.4. Polígono Roma-Condesa. Espacio Público (2024)



Fuente: <https://underdogmexico.com>

El espacio percibido y vivido de la Roma-Condesa

En términos demográficos la zona refleja un proceso de acelerada transformación. Según los datos disponibles en el Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI, se puede comprobar que la Roma Condesa es lugar donde habita población de ingresos medios y altos y donde las condiciones de habitabilidad permiten gozar de bienes y servicios públicos de calidad. Los habitantes de la Roma-Condesa suelen tener opiniones variadas sobre su entorno, en función del papel que juegan en el proceso de transformación del espacio; por ejemplo, hay quienes manifiestan el orgullo de pertenecer a ese lugar al tiempo de que reconocen los problemas asociados al deterioro ambiental del espacio.

De la revisión hemerográfica y consulta en redes sociales, destaca que los temas recurrentes entre los vecinos de la Roma-Condesa son:

- Estilo de vida multicultural. Reforzamiento de un estilo de vida producto de la transformación del espacio con el mayor número de restaurantes, galerías de arte, tiendas de diseño y otros espacios creativos. Es un lugar donde el capital inmobiliario ha hecho uso de un intangible, como es la cultura, para aumentar el valor del suelo.

- Memoria arquitectónica y patrimonio cultural. Uso del patrimonio cultural del lugar para convertirlo en un lugar de destino de consumidores que mantienen lazos afectivos con ese patrimonio, tanto nuevos consumidores como viejos residentes de la zona.
- Espacio de recreación. La amplia dotación de infraestructura de movilidad y los cambios de uso de suelo que han permitido actividades de servicios, ha facilitado la presencia creciente de bares, restaurantes y otros espacios que generan una vitalidad económica y comercial a la zona.
- Gentrificación. El proceso de desplazamiento de la población de menores ingresos para ceder sus espacios a grupos con mayor poder adquisitivo ha impactado en el costo de la vivienda y precios de alquiler y particularmente la llegada de lo que se denomina *nómadas digitales*.
- Crecientes problemas de saturación vial. Aun cuando la Roma-Condessa es uno de los espacio mejor dotados de infraestructura vial, los habitantes de la zona se quejan por problemas de saturación en las vías de comunicación, falta de mantenimiento de infraestructuras y espacios para estacionamiento.
- Contaminación ambiental. Un problema creciente es la queja de los vecinos por los problemas de contaminación, particularmente el ruido y la escasez de dotación de agua que se atribuye a los procesos de sobrepoblación de ciertas áreas de la Roma-Condessa.

Uno de los ejercicios de identificación de la percepción del entorno de la Roma-Condessa y su posible uso para ejercicios de participación ciudadana fue el realizado por CentroGeo en colaboración con el Comité Vecinal Roma (CoVe)⁴³. El desarrollo del proyecto con la participación de los vecinos organizados de la zona y la participación activa de casi 190 voluntarios permitió hacer un recorrido a nivel de calle para recuperar las opiniones de los habitantes para construir una Agenda Ciudadana CoVe 2015 -2018 y ofrecerla como insumo a las autoridades de la entonces Delegación Cuauhtémoc.

Tanto la manifestación de los ciudadanos en las redes sociales como con ejercicios sistematizados como el realizado por CentroGeo y CoVe, no han sido escuchados por las autoridades responsables de las tareas de planeación urbana, lo que hace evidente

⁴³ Las características del proyecto pueden consultarse en la plataforma que se desarrolló para ese fin. El objetivo del proyecto fue el siguiente: "CentroGeo y el Consejo Vecinal Roma (CoVe) colaboraron en el desarrollo de un proyecto para producir y publicar en una plataforma digital en Web mapas de esta colonia construidos con la percepción que la ciudadanía tiene de su espacio cotidiano. El propósito es que estos mapas permitan sustentar la construcción de la Agenda 2015-2018 impulsada por CoVe para contribuir a organizar acciones con vecinos y ciudadanos interesados en la mejora de la calidad de vida y trabajo de la colonia Roma y entablar diálogos y colaboraciones con las autoridades delegacionales y con otras autoridades, así como con distintos actores interesados" <http://roma.dev.centrogeo.org.mx/presentacion.html>

la necesidad de un modelo distinto de interlocución entre las autoridades y los habitantes de la ciudad.

La manifestación de molestia urbanas

Algunos de los impactos negativos de los cambios en la Roma-Condesa se expresan en contaminación del aire, emisión de ruido, deterioro de jardines y parques y cambios abruptos en el estilo de vida. Los principales actores en la disputa por el territorio son tradicionalmente los habitantes, los promotores inmobiliarios, los nuevos propietarios y los agentes gubernamentales y utilizan diferentes estrategias para comandar el conflicto.

Manifestaciones mediáticas y protestas públicas

La manifestación de malestar urbano en la Roma-Condesa ha tenido distintas vías de expresión, desde el uso de los medios de comunicación para impulsar campañas mediáticas, protestas públicas en espacios públicos, hasta el uso de instrumentos administrativos como las denuncias ambientales y territoriales ante las autoridades ambientales de la Ciudad de México.

En los medios de comunicación se ha documentado la preocupación, algunos ejemplos de las quejas y manifestaciones de malestar de los habitantes de la Roma-Condesa puede leerse en artículos periodísticos, comentarios en redes sociales. Y foros locales y en espacios de organización vecinal, y de manera llamativa se nota que en los documentos de gobierno, planes, programas e informes el tema del malestar urbano es prácticamente invisibilizado.

Desde la perspectiva del espacio de vida que la Roma-Condesa significó para sus habitantes desde mediados del siglo pasado, lo que se enfrenta es un cambio de entorno hacia un espacio ruidoso, orientado hacia el turismo que ha generado una sensación de pérdida de comunidad local; un ejemplo es lo reportado en la siguiente nota: “La transformación de estas colonias, que históricamente albergaban a familias de clase media, ahora las convierte en zonas exclusivas para extranjeros con mayor poder adquisitivo” Animal Político (2024)⁴⁴.

Aun en este contexto existen opiniones divididas sobre la transformación de la Roma-Condesa. Algunos residentes consideran que estos cambios serán positivos para la economía del lugar y mejorará la posición de la zona a nivel internacional⁴⁵.

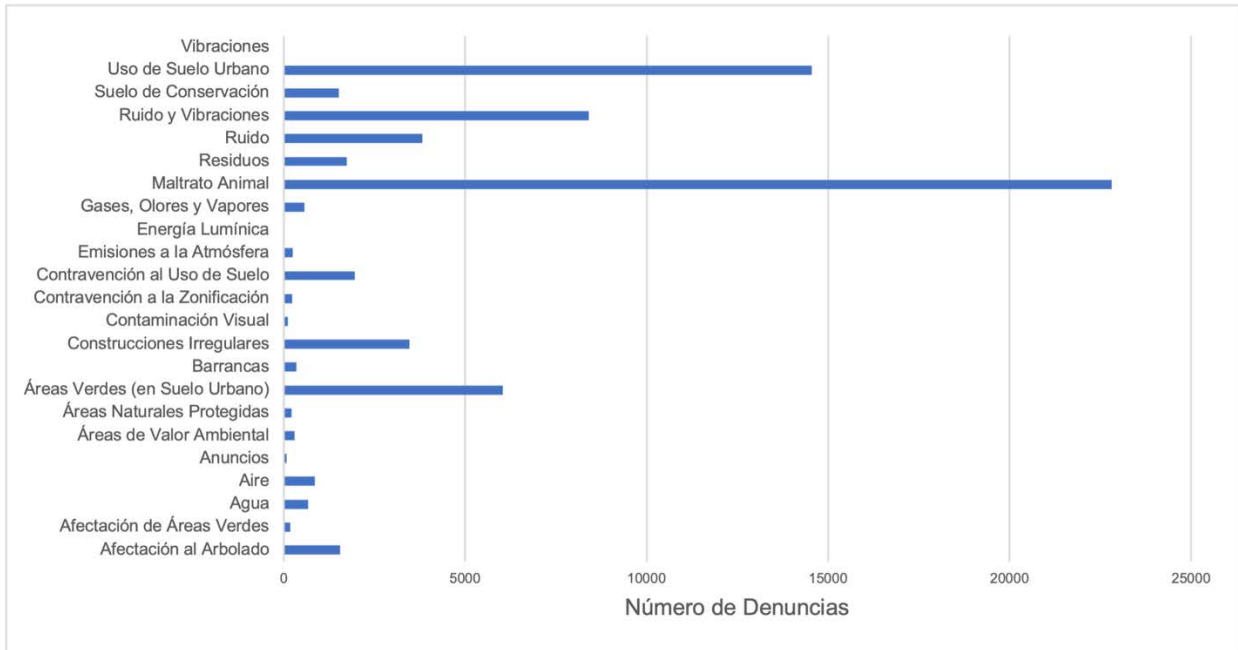
⁴⁴ Animal Político (2024) <https://www.animalpolitico.com/estados/colonia-roma-gentrificacion-protesta-megaobras>. Consultado el 17 de octubre de 2024

⁴⁵ Forbes México (2022), https://forbes.com.mx/alto-costo-de-renta-en-colonias-como-condesa-y-roma-desplazan-a-vecinos-por-extranjeros/#google_vignette. Consultada el 19 de octubre de 2024.

Manifestaciones como denuncias administrativas

Otro mecanismo de manifestación de malestar urbano es a través de las denuncias ambientales y territoriales ante la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México (PAOT). Desde su creación a finales del año 2002 y hasta el mes de julio de 2024, la PAOT ha recibido un total de 69,741 denuncias, de las cuales 4,761 corresponden al polígono Roma-Condesa, es decir un 6.8% del total recibido.

Gráfico no. 2.3. PAOT. Denuncias e Investigaciones de Oficio por materia. (2003 – jul 2024)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de PAOT

En la siguiente tabla es posible identificar que la población de la Ciudad de México destaca como una de sus principales afectaciones a su calidad de vida la pérdida de áreas verdes o el daño al arbolado en suelo urbano (alrededor del 11% del total) y las contravenciones al uso del suelo o construcciones irregulares (29% del total de denuncias)⁴⁶.

⁴⁶ Destaca la importancia que los habitantes de la ciudad le otorgan al problema de maltrato animal, que representa más del 32% de las denuncias presentadas a la PAOT en el periodo 2003 – julio 2024.

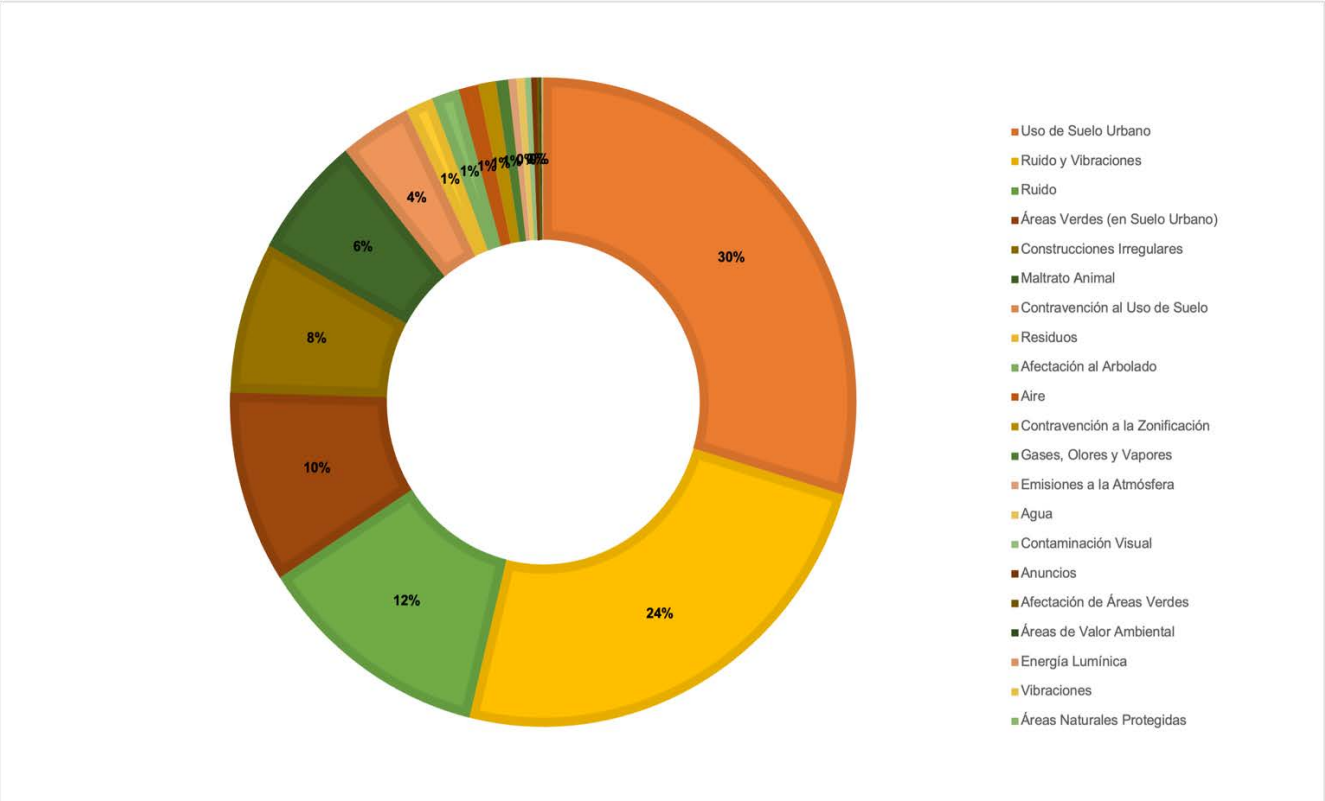
Tabla no. 2.4. PAOT. Total de denuncias e Investigaciones de Oficio (2003 – jul 2024)

Materia denunciada	Número de denuncias e investigaciones
Afectación al Arbolado	1554
Afectación de Áreas Verdes	188
Agua	665
Aire	867
Anuncios	83
Áreas de Valor Ambiental	307
Áreas Naturales Protegidas	211
Áreas Verdes (en Suelo Urbano)	6034
Barrancas	351
Construcciones Irregulares	3472
Contaminación Visual	111
Contravención a la Zonificación	238
Contravención al Uso de Suelo	1957
Emisiones a la Atmósfera	248
Energía Lumínica	19
Gases, Olores y Vapores	574
Maltrato Animal	22805
Residuos	1733
Ruido	3813
Ruido y Vibraciones	8413
Suelo de Conservación	1516
Uso de Suelo Urbano	14558
Vibraciones	24
Total general	69741

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de PAOT

Las manifestaciones de descontento ocurren a nivel de barrio, donde se representan de manera más clara las emociones y vivencias de los individuos. La percepción es de violaciones a las normas de uso de suelo y afectaciones por contaminación (ruido y vibraciones).

Gráfico no. 2.4. Polígono Roma - Condesa. Denuncias ambientales y territoriales (2003- jul. 2024)



Fuente: Elaboración propia con datos de PAOT.

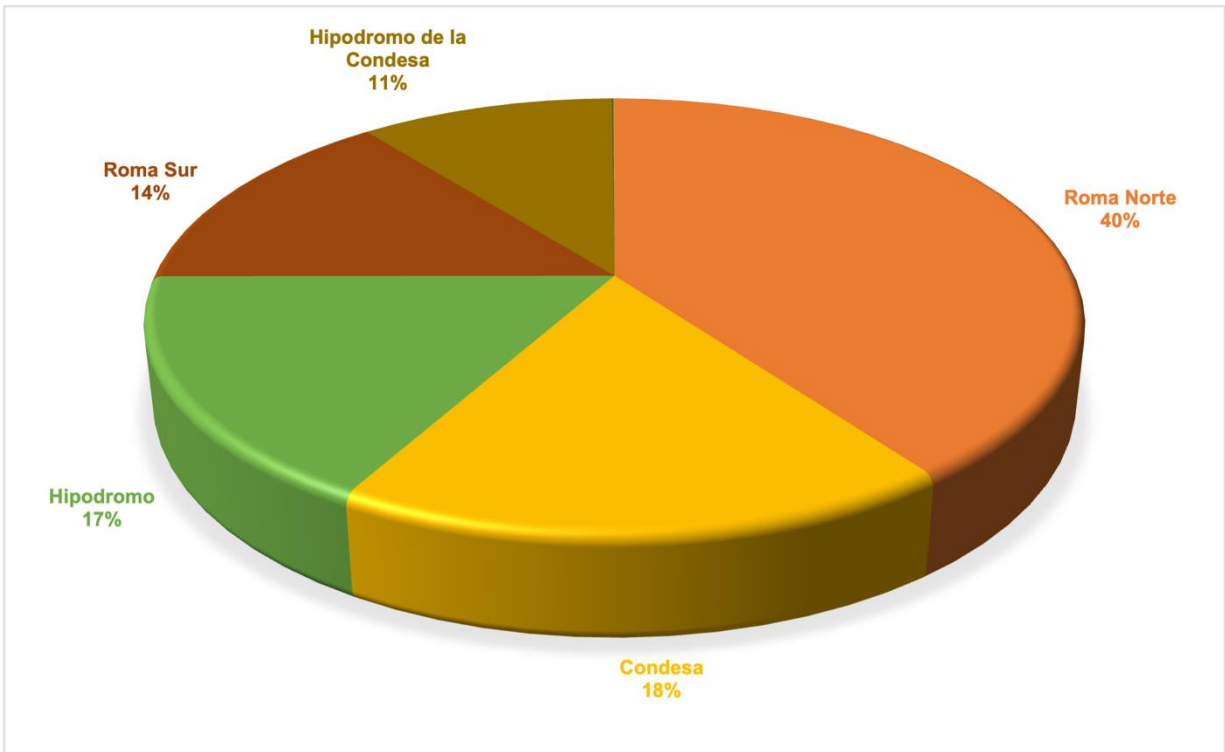
Tabla no. 2.5. PAOT. Denuncias e Investigaciones de Oficio (2003 – jul. 2024)

Materia	Número de actuaciones
Uso de Suelo Urbano	1410
Ruido y Vibraciones	1152
Ruido	576
Áreas Verdes (en Suelo Urbano)	455
Construcciones Irregulares	360
Maltrato Animal	290
Contravención al Uso de Suelo	175
Residuos	68
Afectación al Arbolado	68
Aire	48
Contravención a la Zonificación	43
Gases, Olores y Vapores	31
Emisiones a la Atmósfera	20
Agua	20
Contaminación Visual	16
Anuncios	13
Afectación de Áreas Verdes	6
Áreas de Valor Ambiental	5
Energía Lumínica	3
Vibraciones	1
Áreas Naturales Protegidas	1
Total general	4761

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de PAOT

Las denuncias presentadas se concentran en las colonias Roma Norte, Condesa e Hipódromo y corresponden fundamentalmente a violaciones de uso de suelo, construcciones irregulares y ruido y vibraciones.

Gráfico no. 2.5. PAOT. Polígono Roma-Condesa. Denuncias e investigaciones por colonia. (2003 – jul. 2024)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de PAOT

En las siguientes tablas se presenta la información desagregada de denuncias presentadas a la PAOT en el periodo 2003 – julio 2024, por colonia. A diferencia del registro a nivel de la Ciudad en su conjunto, en el polígono de estudio los habitantes perciben mayores afectaciones por construcciones irregulares, violación al uso de suelo y ruido y vibraciones. Lo que hace suponer que existe una relación directa entre la afectación percibida en la calidad de vida y el desarrollo de nuevas construcciones autorizadas por el Gobierno de la Ciudad y la Alcaldía Cuauhtémoc.

**Tablas No. 2.6, 2.7, 2.8 y 2.9. Denuncias PAOT en colonias del polígono Roma-
Condesa. (2003- jul. 2024)**

Roma Norte	Denuncias totales 1903	Condesa	Denuncias totales 865
Afectación al Arbolado	25	Afectación al Arbolado	7
Afectación de Áreas Verdes	2	Afectación de Áreas Verdes	2
Agua	7	Agua	3
Aire	24	Aire	9
Anuncios	5	Anuncios	1
Áreas de Valor Ambiental	1	Áreas de Valor Ambiental	1
Áreas Verdes (en Suelo Urbano)	164	Áreas Verdes (en Suelo Urbano)	57
Construcciones Irregulares	162	Construcciones Irregulares	51
Contaminación Visual	8	Contaminación Visual	2
Contravención a la Zonificación	22	Contravención a la Zonificación	4
Contravención al Uso de Suelo	63	Contravención al Uso de Suelo	19
Emisiones a la Atmósfera	12	Emisiones a la Atmósfera	3
Gases, Olores y Vapores	10	Energía Lumínica	2
Maltrato Animal	112	Gases, Olores y Vapores	8
Residuos	26	Maltrato Animal	43
Ruido	271	Residuos	7
Ruido y Vibraciones	475	Ruido	98
Uso de Suelo Urbano	513	Ruido y Vibraciones	292
Vibraciones	1	Uso de Suelo Urbano	256

Hipódromo	Denuncias totales
	801
Afectación al Arbolado	8
Agua	2
Aire	3
Anuncios	5
Áreas de Valor Ambiental	1
Áreas Verdes (en Suelo Urbano)	93
Construcciones Irregulares	71
Contaminación Visual	3
Contravención a la Zonificación	9
Contravención al Uso de Suelo	41
Emisiones a la Atmósfera	2
Energía Lumínica	1
Gases, Olores y Vapores	3
Maltrato Animal	39
Residuos	4
Ruido	117
Ruido y Vibraciones	111
Uso de Suelo Urbano	288

Hipódromo de la Condesa	Denuncias totales
	501
Afectación al Arbolado	5
Agua	4
Aire	6
Áreas Verdes (en Suelo Urbano)	50
Construcciones Irregulares	30
Contaminación Visual	3
Contravención a la Zonificación	1
Contravención al Uso de Suelo	20
Emisiones a la Atmósfera	2
Gases, Olores y Vapores	5
Maltrato Animal	28
Residuos	7
Ruido	59
Ruido y Vibraciones	156
Uso de Suelo Urbano	125

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de PAOT

Acercamiento al análisis exploratorio de los datos

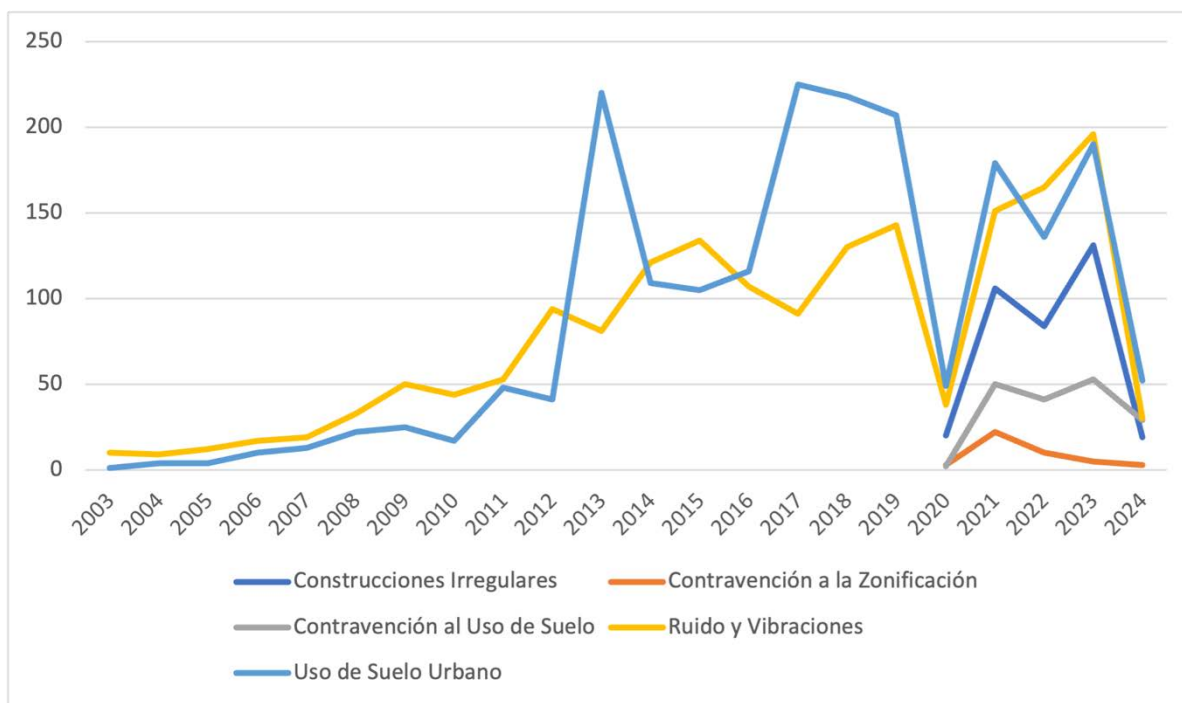
Para un primer reconocimiento de datos asociados al malestar urbano y los procesos de planeación urbana y ocupación del territorio del polígono Roma-Condesa, se aplican técnicas de análisis exploratorio de datos espaciales. El ejercicio de análisis se centra en la relación entre las molestias urbanas manifestadas como denuncias administrativas ante la PAOT y los procesos de cambio de uso de suelo representados por cambio en las actividades económicas reportados por el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) generado por INEGI para los años 2000, 2010, 2015, 2020 y 2024.

El Análisis Exploratorio de Datos Espaciales (AEDE) permitirá identificar la distribución espacial de las molestias (denuncias PAOT), su posible concentración en territorios específicos y los esquemas o patrones de asociación o correlación espacial. Los datos que se usarán para la manifestación de la molestia urbana corresponden a las denuncias por violaciones al uso de suelo, construcciones irregulares y ruido y vibraciones; esta selección responde la mayor recurrencia de quejas de los vecinos de Roma-Condesa por esos motivos, ya que al menos siete de cada diez denuncias se clasificaron en esas materias.

A lo largo del periodo de análisis, se identifica una asociación entre las denuncias por violaciones al uso del suelo y quejas por ruido y vibraciones. A partir del año 2020 la PAOT precisó la clasificación de las denuncias para distinguir entre construcciones irregulares, contravención al uso de suelo y contravención a la zonificación; para los efectos de este ejercicio analítico los tres rubros se sumaron para facilitar el comparativo con los registros administrativos previos.

En el gráfico siguiente se observa que a partir del año 2012 el nivel de malestar urbano crece significativamente manteniéndose en tasas elevadas a lo largo de la década, salvo en el periodo asociado a la emergencia sanitaria de COVID 19 que implicó una desaceleración económica en toda la ciudad, una presunción a partir de este comportamiento es que las manifestaciones de malestar en la zona están asociadas a las actividades económicas del lugar.

Gráfico no. 2.6. Polígono Roma-Condesa. Número de denuncias por Ruido y vibraciones al uso de suelo urbano por año. (2003 – jul. 2024)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de PAOT.

Las denuncias o quejas presentadas a la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT) por situaciones que suponen violan las normas y que esencialmente afectan su calidad de vida. Para un primer ejercicio exploratorio se seleccionarán dos tipos de denuncias ambientales: ruido y vibraciones y pérdida de áreas verdes.

En términos de su distribución espacial en el polígono Roma-Condesa se observan los siguientes patrones:

La distribución de las denuncias por ruido y vibraciones y las de violaciones al uso de suelo de los años 2005, 2010, 2015, 2020 y 2023 muestran una mayor presencia de denuncias en todo el polígono; sin embargo, destaca la concentración del malestar urbano denunciado en las colonias Hipódromo, Hipódromo Condesa y Condesa, ubicadas al poniente del polígono de estudio.

Como puede apreciarse en los mapas número 14 a 18 que aparecen a continuación, el número de denuncias por ruido y vibraciones y violaciones al uso de suelo han ido incrementando significativamente a lo largo del tiempo y existen espacios de concentración que están asociados a las nuevas centralidades que se han generado con los procesos de transferencia de potencialidades de desarrollo y cambios de uso de suelo, que han permitido la construcción y renovación de nuevas edificaciones.

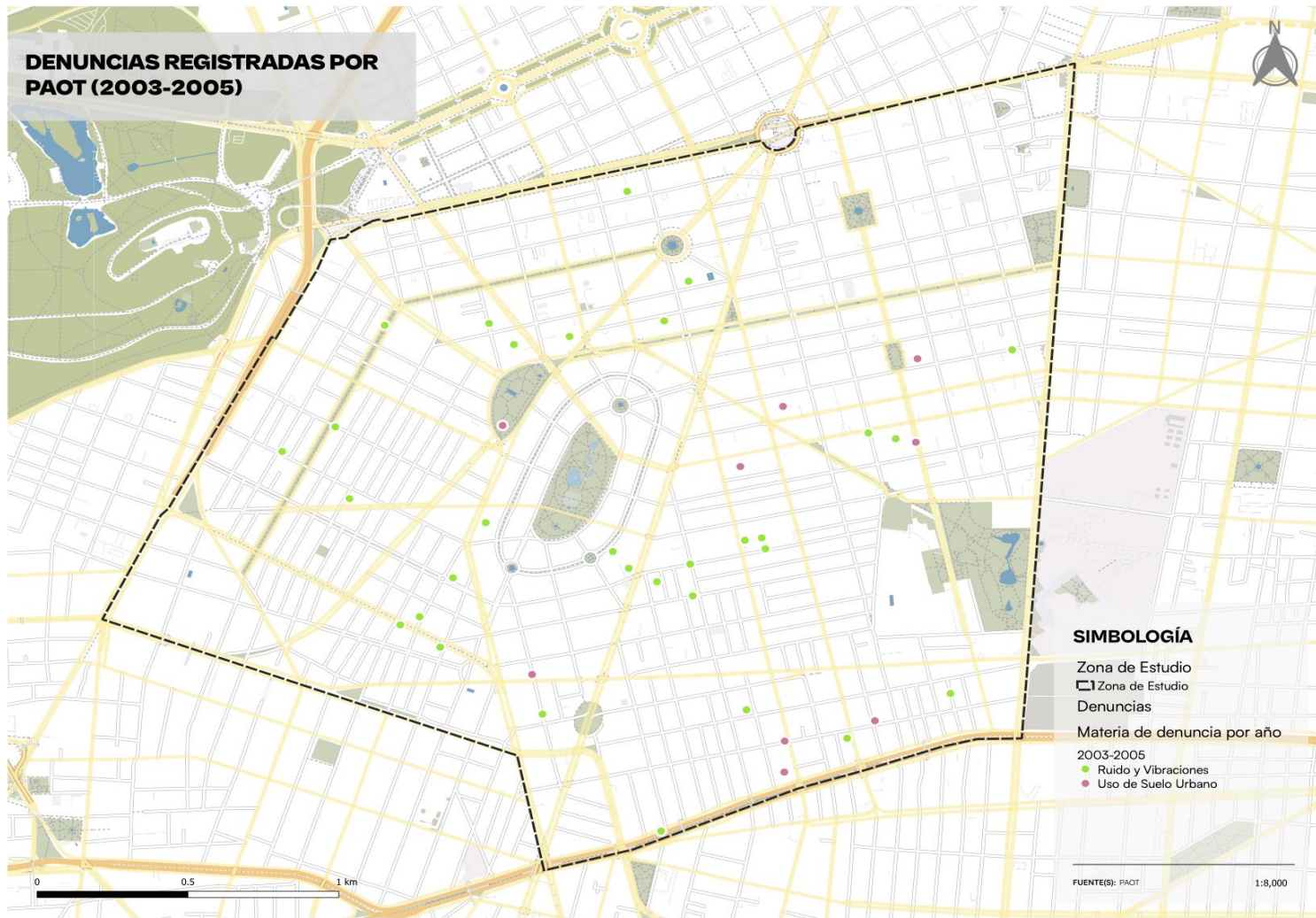
En la primera etapa de gestión de la PAOT, la denuncia recibida en la institución no eran representativas de la problemática existente en la ciudad; sin embargo el ritmo de presentación de denuncias a lo largo de los siguientes lustros permite identificar dos procesos:

- a) La PAOT desplegó su actuación de manera intensiva y aumentó su presencia entre los habitantes de la zona, además de tener en cuenta que la propia PAOT es vecina de la zona al ubicarse en los límites del polígono.
- b) El activismo de organizaciones vecinales encontró como referente a una institución pública que podía ayudar a la gestión de los conflictos territoriales para limitar el crecimiento de nuevos establecimientos comerciales en detrimento de los usos habitacionales de la zona.

Asociado a estos procesos al interior de la propia PAOT se hizo un trabajo de clasificación de las denuncias, que permite distinguir entre el malestar ocasionado por el cambio de uso de suelo, en general, con el malestar generado por posibles violaciones a la normatividad urbana y el daño patrimonial que pudieran implicar esas acciones.

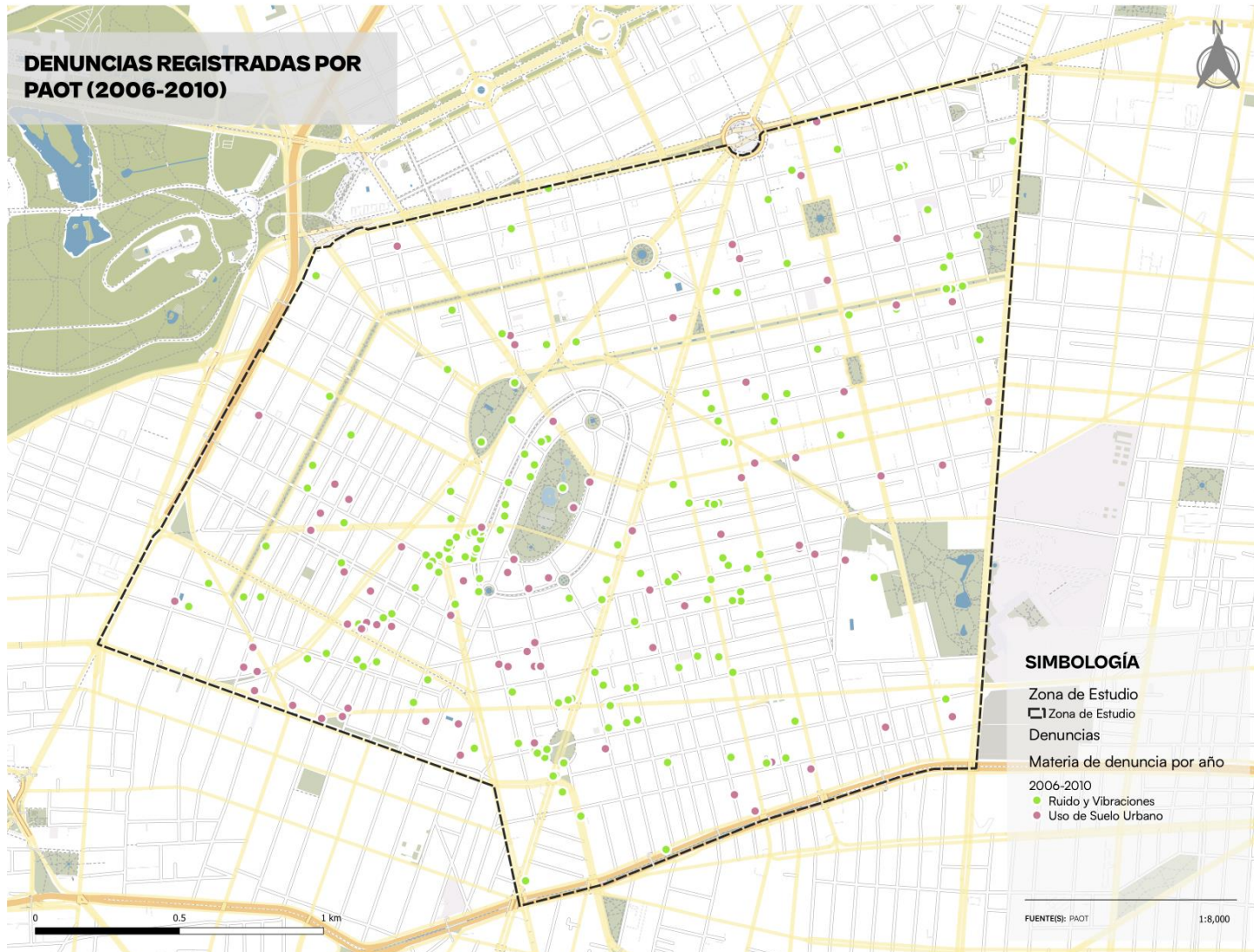
Mapa no. 2.14. Polígono Roma-Condesa. Distribución espacial de denuncias por ruido y vibraciones y violaciones al uso de suelo. DENUNCIAS PAOT.

(2003 – 2005)



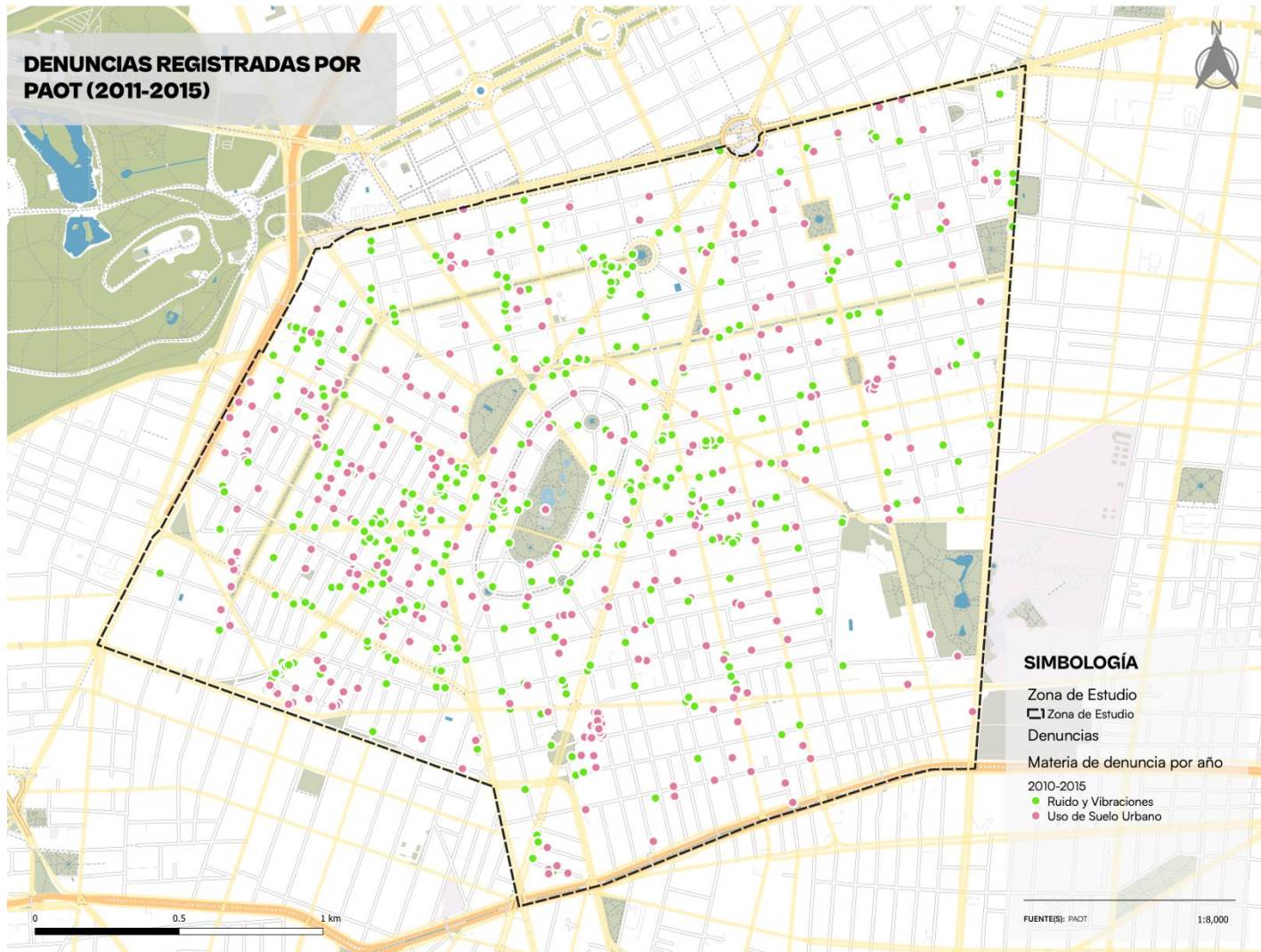
Mapa no. 2.15. Polígono Roma-Condesa. Distribución espacial de denuncias por ruido y vibraciones y violaciones al uso de suelo. DENUNCIAS PAOT.

(2006 - 2010)



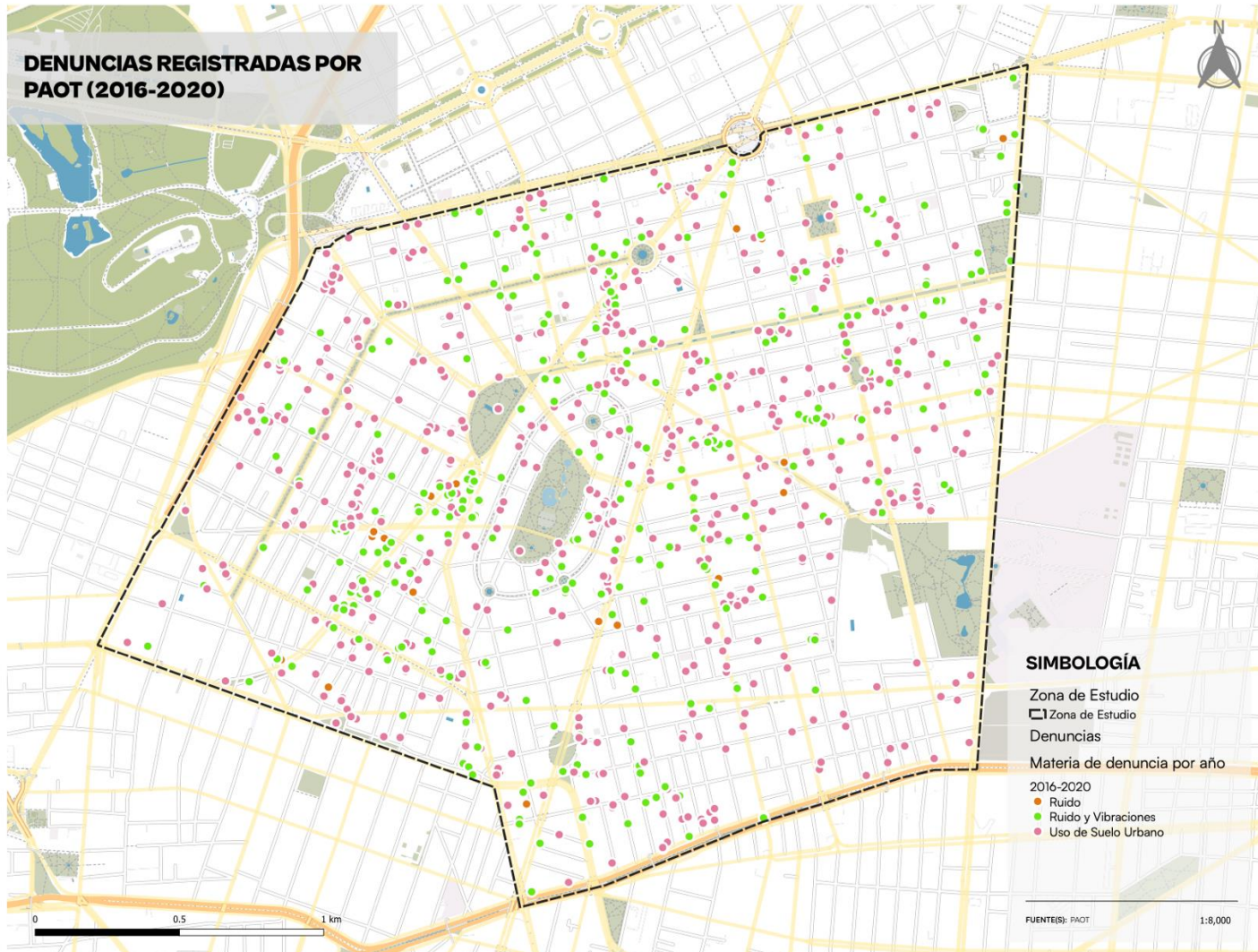
Mapa no. 2.16. Polígono Roma-Condesa. Distribución espacial de denuncias por ruido y vibraciones y violaciones al uso de suelo. DENUNCIAS PAOT.

(2011 – 2015)



Mapa no. 2.17. Polígono Roma-Condesa. Distribución espacial de denuncias por ruido y vibraciones y violaciones al uso de suelo. DENUNCIAS PAOT.

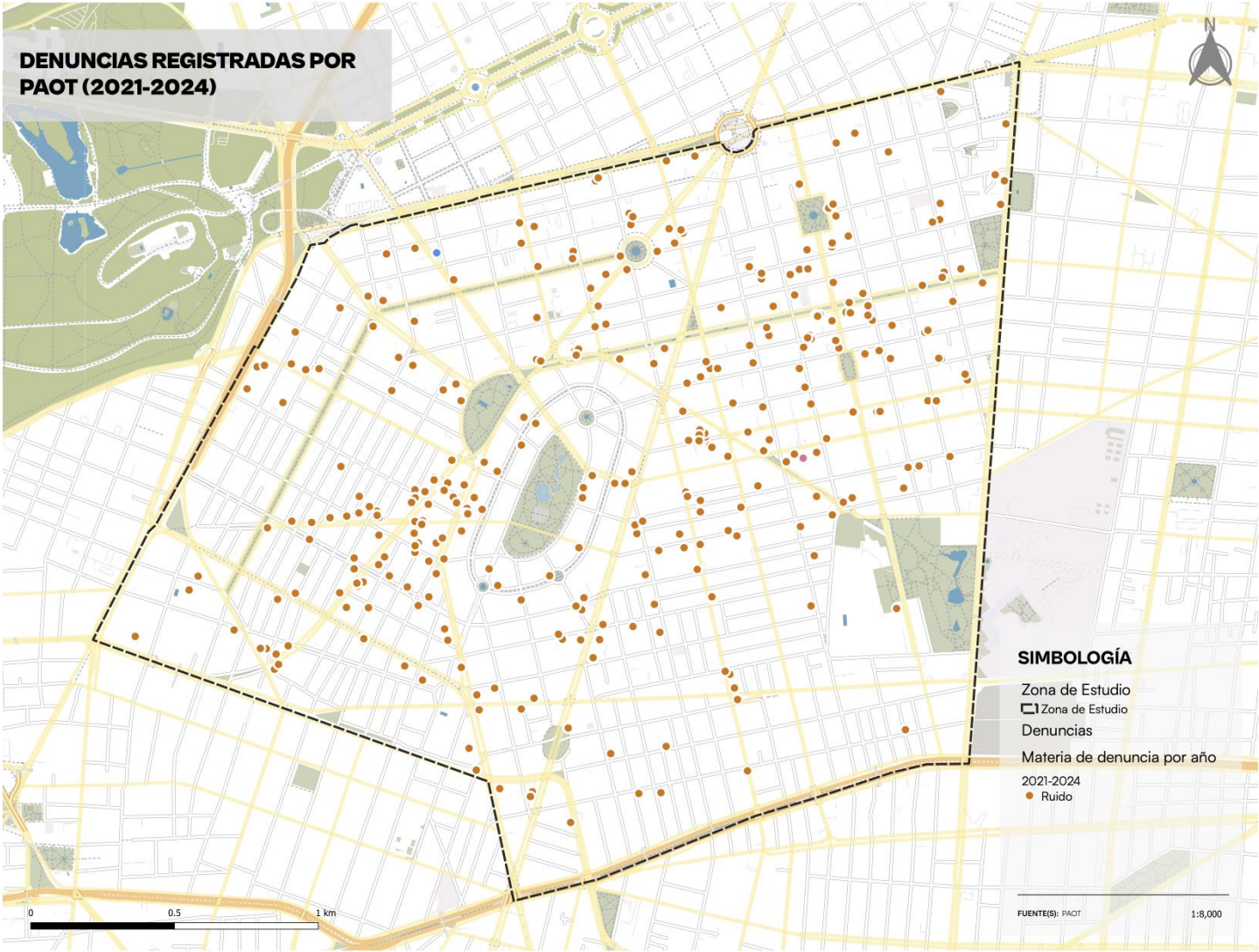
(2016 – 2020)



Mapa no. 2.18. Polígono Roma-Condesa. Distribución espacial de denuncias por ruido.

DENUNCIAS PAOT.

(2021 – 2024)



Relación entre denuncias y principales actividades económicas

Según los datos reportados en el DENUÉ para el año 2020, en el polígono Roma-Condessa se registraron 10,279 establecimientos que representan un 12.4% menos de los que existían en el año 2010⁴⁷. Los establecimientos comerciales reportan actividades de servicios (47%), comercio al por menor (19%) y restaurantes (15%), y se clasifican como pequeñas empresas, ya que ocho de cada diez establecimientos ofrecen empleo a no más de diez trabajadores.

De un primer análisis visual de las áreas de concentración de denuncias por ruido y violaciones al uso de suelo. Al hacer una revisión del contenido de las denuncias presentadas a la PAOT se identifica que los vecinos se quejan del ruido generado por las nuevas construcciones y por las actividades asociadas a los servicios de bares y restaurantes que han proliferado en la zona.

En el 2023, las denuncias ciudadanas en materia de ruido se concentraron en las alcaldías Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez, que equivale al 59% del total recibido. En estas y otras zonas de la Ciudad de México hemos suspendido las actividades de 59 establecimientos mercantiles con giros diversos, porque incumplieron reiteradamente con los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, establecidos en la Norma Ambiental nadf-005-ambt-2013.

Los giros mercantiles de estos establecimientos son: 38 restaurantes-bar, nueve bares, cinco restaurantes, un jardín de eventos, una academia de danza, un autolavado, un gimnasio, un hotel, un establecimiento con luz y sonido y un centro nocturno.

De los 59 establecimientos suspendidos, 33 se ubican en la alcaldía Cuauhtémoc, nueve en Miguel Hidalgo, cinco en Benito Juárez, tres en Coyoacán, dos en Tlalpan y Azcapotzalco y uno, en las alcaldías Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Gustavo A. Madero, Venustiano Carranza y Xochimilco. (PAOT 2023)

Principales agentes que manifiestan molestia urbana

De la revisión hemerográfica y análisis de redes de información, se identificaron 9 (nueve) tipos de actores que corresponden a cuatro sectores. Se considera de manera fundamental la influencia de las autoridades públicas, los inversionistas inmobiliarios y los grupos organizados de la sociedad civil; en tanto que los vecinos no organizados son los actores con menor peso en la toma de decisiones de sus propios barrios.

⁴⁷ Aun cuando el efecto de la crisis sanitaria causada por el COVID 19 pudo ser la causa de la reducción de unidades económicas, la realidad es que el registro a julio de 2024 no muestra una mejoría y reporta un total de 10,338 unidades.

Los actores con los que se puede dar la mayor articulación para influir en la toma de decisiones del cambio de uso de suelo en las colonias Roma-Condesa son las organizaciones de vecinos, ya que tienen una mayor comunicación con las autoridades; sin embargo, se requiere reforzar la articulación con los vecinos de la zona y garantizar una mayor representatividad de las organizaciones respecto al interés colectivo de los vecinos (si éste realmente se logra articular de manera clara).

Por otra parte, un grupo de interés son los inversionistas y dueños de los establecimientos de servicios en la zona, que son generadores de empleo y pueden influir de manera clara en las decisiones gubernamentales respecto al trabajo en el territorio. Es importante tener claro que los dueños de los pequeños o medianos negocios son los herederos de los fundadores de las colonias, por lo que aún se puede echar mano de su interés por preservar la identidad de la zona frente al interés de los desarrolladores inmobiliarios por transformar el espacio en vivienda de alto plusvalor.

Trabajo especial requiere el acercamiento con los vecinos para reforzar los lazos de solidaridad comunitaria e identidad con su territorio. Para garantizar la cohesión social de la zona, es importante promover la cohesión territorial a partir de la reutilización del espacio público y su resignificación colectiva.

Los principales actores que se manifiestan en esa zona asociados a las disputas por el uso del suelo y el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios son:

Tabla no. 2.10. Roma-Condesa. (Tipo de actores y relaciones de interés y poder)

Sector	Tipo de Actores	Interés	Poder	Descripción
Gobierno:	Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc	+↑	+↑	Le interesa y tiene poder
	Gobierno de la Ciudad de México	+↑	+↑	Le interesa y tiene poder
Sociedad civil:	Organizaciones de vecinos	+↑	~↑	Le interesa y tiene poder medio
	Denunciantes ante la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México	+↑	↓	Le interesa y no tiene poder
	Residentes de las colonias Roma – Condesa no organizados	↓	↓	No le interesa y no tiene poder
Sector productivo-privado:	Dueños de establecimientos de servicios como restaurantes, cafés, galerías de arte	+↑	+↑	Le interesa y tiene poder
	Airbnb	~↑	~↑	Tiene interés medio y poder medio

	Inversionistas inmobiliarios	+↑	+↑	Le interesa y tiene poder
Academia:	Investigadores de la UNAM, UAM y otras instituciones de educación superior.	~↑	↓	Tiene interés medio y no tiene poder

Simbología:

Mucho interés	+↑	Mucho poder	+↑
Interés medio	~↑	Poder medio	~↑
Poco interés	↓	Poco poder	↓

Fuente: Elaboración propia con datos disponibles en redes sociales.

En la tabla que antecede se presenta la relación de actores y la presunción de su posible interés y poder para influir en los cambios de uso de suelo y desarrollos inmobiliarios en las colonias Roma-Condesa de la Ciudad de México.

A manera de reflexión

La renovación urbana que vivió la Ciudad de México a partir de principios de siglo puede considerarse como la reestructuración del tejido urbano liderada por el capital inmobiliario para la dominación de las ciudades (Delgadillo, 2018; Moctezuma, 2021; Giglia, 2008). Desde el discurso hegemónico, el proceso de transformación de la Roma-Condesa en los últimos 25 años sería un ejemplo de las dinámicas de destrucción creativa e innovación propio de la ciudad neoliberal (Harvey, 2003).

La Roma-Condesa ha sido un referente del urbanismo moderno. Su diseño correspondió a los criterios de racionalidad para armonizar los usos del suelo, aumentar la eficiencia y funcionalidad del espacio y garantizar una mejor articulación entre los lugares de vivienda, trabajo y ocio. Su construcción replica los ejercicios de planeación que se realizaban en otras latitudes, a cargo de los arquitectos Carlos Contreras y José Luis Cuevas Pietrasanta⁴⁸.

Desde la perspectiva de Contreras (1933), las centralidades de la Roma-Condesa correspondían a lo que en su Plan Regulador denominó *sistema verde (parques y jardines)*. El parque España e Hipódromo de la Condesa fueron el centro ordenador del lugar, que articulaba su operación mediante vías de comunicación que representaban el

⁴⁸ Teniendo como referencia a la ciudad de Nueva York, mediante el Plan Regional de Nueva York y sus alrededores, encabezados por Thomas Adams, o el proyecto Radburn, en New Jersey que concebía a la ciudad como un centro cultural y económico ordenado a partir de una racionalidad geométrica, el sustento estético y la funcionalidad técnicas aplicada vía la segregación residencial, comercial e industrial, para alcanzar la máxima eficiencia en términos económicos y de calidad de vida y cumplir con tres funciones esenciales: habitar, producir y relajarse, según lo dispuesto por los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna (CIAM).

símil a los sistemas circulatorios a los organismos vivos, y a los espacios políticos y centros cívicos como el cerebro de lo que se entendía como un organismo natural.

Más allá de una visión organicista, la Roma-Condesa se define como un territorio cuya identidad histórico-social ha determinado la forma de organización, los diseños institucionales y las dinámicas humanas para habitar ese espacio. La imagen que el capital inmobiliario usa para promocionar a la Roma-Condesa como un espacio donde todos están incorporados a partir del juego del mercado en la búsqueda de la mayor utilidad, de ahí la importancia de indagar sobre los procesos sociales ocultos y sobre los agentes omitidos o ignorados en el nuevo discurso urbano.

En la Roma-Condesa el proceso que inicia con el Bando² implicó la transformación del mercado de suelo, a partir de la creación de nuevo suelo edificable, la creación de un nuevo tipo de vivienda y la alteración del paisaje del lugar. En el proceso de renovación⁴⁹ y revitalización un elemento clave es el uso del discurso de conservación del patrimonio histórico y cultural como elemento de identidad. Una identidad que se vuelve un atributo del “nuevo espacio” mercantilizado, funcional al proceso de acumulación del capital, sin tener en cuenta las necesidades de los habitantes de la ciudad.

Como parte del análisis realizado, se puede afirmar que en la transformación del espacio Roma-Condesa ha ocurrido una subordinación de los mecanismos tradicionales de planeación a favor de las presiones del mercado, lo que se ha traducido en alteraciones sustanciales en la función social del suelo, su valoración económica y las formas para su apropiación, por parte de los distintos actores sociales, dejando de lado el principio básico de la satisfacción de las necesidades humanas, la subjetividad propia de los procesos sociales y en consecuencia la percepción de malestar o disconformidad.

Frente al espacio mercantilizado, las manifestaciones de malestar urbano no son consideradas en los procesos de negociación; en ese sentido, los planes y programas de desarrollo urbano han dejado de ser efectivos para el logro de objetivos de justicia social y se han vuelto funcionales al capital inmobiliario. Los ejercicios de participación ciudadana que por norma deberían realizarse han quedado rebasados y se han vuelto sólo un trámite administrativo, vaciando al instrumento de sus objetivos originales.

Desde una perspectiva de mercado, la aplicación indiscriminada y discrecional de las normas particulares de ordenación socavó la aplicación de otros instrumentos de planeación que podrían ser más eficientes, transparentes y legítimos para la adecuada toma de decisiones de los inversionistas, particularmente los ejercicios de consulta pública y participación ciudadana que se limitaron a actividades de control administrativo. Desde la perspectiva pública, los vacíos e insuficiencias regulatorias para la aplicación

⁴⁹ En los términos de Moctezuma (2021) se entiende que la renovación “ es un proceso multidimensional de producción espacial que, si bien por una parte crea condiciones de territorialización de clases medias y altas, y de reterritorialización de sectores populares; por otra, entraña distintas dimensiones de desterritorialización de la población popular” (Moctezuma, 2021 pág.23)

de las normas entorpecen los ejercicios de planeación urbana con fines de beneficio colectivo, provocando una mayor opacidad en la gestión, y limitando la participación ciudadana y la rendición de cuentas.

Las manifestaciones de malestar en la Roma-Condessa tienen múltiples rostros, el que se analizó en este capítulo permite destacar que el lugar de vida sigue siendo el principal espacio que los habitantes de la ciudad buscan preservar y que las principales causas de molestia provienen de nuevas actividades económicas que alteran los estilos de vida tradicionales.

En la Roma-Condessa los residentes están conformes con un espacio densificado, con una multitud de servicios y comercios a pie de calle; al parecer su molestia se centra en los lugares transformados como nuevos espacios de ocio y nuevo suelo edificable. Ambos rubros no están contemplados en los ejercicios de planeación urbana tradicionales.

En el espacio de estudio se gesta un proceso de gobernanza territorial que tiene como actores relevantes a los inversionistas, las organizaciones de vecinos y las autoridades de la Alcaldía Cuauhtémoc y de la Ciudad de México. La gobernanza territorial en la zona adolece de la presencia de los vecinos que son sólo espectadores de los cambios en sus colonias y que están siendo desplazados de sus propiedades y viviendas.

Los intereses que pueden entrar en conflicto son los de los vecinos de la zona con los desarrolladores inmobiliarios, sin embargo, el conflicto no tiene visos de solución ya que la estrategia de los desarrolladores ha sido muy efectiva en el sentido de promover los cambios en los usos de suelo y las autorizaciones de los desarrollos inmobiliarios sin necesidad de generar nuevos procesos de participación ciudadana, salvo los mínimos establecidos en la ley.

Los conflictos que se presentan ocurren a nivel de los vecinos no organizados, que son desplazados de manera fácil ante la ausencia de mecanismos jurídicos y organizativos para responder. Una situación distinta es con los prestadores de servicios y los vecinos organizados, cuya influencia en la toma de decisiones se manifiesta en las mesas de negociación con los desarrolladores inmobiliarios y particularmente con las autoridades locales y estatales; a diferencia de los vecinos no organizados los grupos de vecinos y pequeños inversionistas cuentan con estrategias de negociación para participar en una gobernanza de las colonias.

En este sentido, el tipo de gobernanza que se puede reforzar es la que Rosas-Ferrusca et al (2012) reconoce como “ un proceso en el que están involucrados el Estado, la sociedad civil y la iniciativa privada, y puede ser estudiada de manera multidisciplinaria”. En el mismo sentido, esta visión corresponde a lo que Stoker (1998) citado por (Rosas-Ferrusca et al. 2012:130), reconoce como parte de la corriente de

“teoría política urbana” donde no sólo las élites económicas pueden influir en el control del desarrollo urbano, sino también otros grupos sociales.

Los principales elementos institucionales que inciden en el espacio en estudio son los instrumentos de planeación urbana, normativos y reglamentarios que reconocen la figura de participación ciudadana y los procedimientos para la realización de mecanismos de consulta y su eventual carácter vinculante.

Otros elementos no formales que pueden influir en la gobernanza en el territorio en estudio es el uso cotidiano de los espacios públicos por parte de los vecinos y las organizaciones sociales, impulsando eventos culturales y comunitarios a fin de fortalecer los lazos identitarios de la zona, al tiempo de recuperar los usos de las calles, los espacios abiertos y las zonas de relevancia histórica de las colonias Roma-Condesa.

Puede decirse que el lugar Roma-Condesa no es un espacio cerrado, acotado por los límites de la poligonal y que para el diseño de un modelo de gobernanza sería necesario pensar ese espacio como un sistema complejo abierto. La complejidad del sistema radica en la composición social del espacio, y algunos de los aspectos que destacan son:

- La presencia de población flotante que trabaja, realiza comercio informal, presta servicios o realiza actividades de ocio en ese territorio,
- La carga cultural y simbólica del espacio que lo hace atractivo a los visitantes y nuevos residentes,
- La hegemonía de la lógica del mercado en la ordenación del territorio a partir de la valorización del suelo urbano, y
- La articulación de políticas de ordenación que entre distintos lugares y territorios que propician que la Roma-Condesa genere nuevas dinámicas de centralidad urbana.

A partir de este primer acercamiento al lugar Roma-Condesa se abren otras posibilidades de investigación que rebasan el objetivo de esta tesis, tales como la construcción de nuevas centralidades y el papel que juega en este proceso las dinámicas conflictivas de apropiación y dominación del territorio, y el papel que podrían jugar las iniciativas de participación social bajo un enfoque de planeación comunicativa en contraste con una planeación estratégica orientada exclusivamente por criterios de .

Capítulo III. Conclusiones y Recomendaciones de Política.

Esta tesis fue producto de las discusiones mantenidas a lo largo de la Maestría en Planeación Espacial de CentroGeo respecto a la diferencia entre Teoría en Planeación y Teoría de Planeación; la preocupación por estudiar lo que las personas piensan, sienten y esperan del espacio que habitan es el resultado de esa discusión, al poner en el centro la parte subjetiva de los individuos en los ejercicios de planeación espacial.

En esta tesis se analiza un modelo de planeación urbana realizada en México durante las últimas décadas del siglo XX, basado en las teorías que sustentan los estudios sociales y espaciales a partir de la racionalidad técnica y que reconocen al espacio una manifestación geométrica, ajena a las relaciones sociales y exclusivamente desde su dimensión física; dejando de lado el análisis de las dinámicas sociales y las motivaciones individuales de los actores que construyen las ciudades.

Para los fines de esta tesis se incorporó el concepto de malestar urbano como una manifestación de la conflictividad existente en la construcción del espacio, y fue posible reconocer a lo urbano como una construcción espacial de la conflictividad social, al tiempo de entenderlo como resultado de un proceso histórico y cultural en el que se expresan las relaciones de poder desigual entre agentes económicos y sociales -que actúan a distintas escalas-, que se concretan en normas e instituciones que sustentan las formas de construir ciudad y las expectativas para ordenarla.

La incorporación del marco conceptual del Lefebvre de la construcción de espacio urbano a partir de la triada espacio concebido, vivido y percibido permitió recuperar ese enfoque y poner en el centro del análisis el elemento sustantivo de la planeación que es la construcción del espacio mismo. El estudio del espacio concreto de la Roma-Condesa abrió la posibilidad de reconocer las tres dimensiones a que refiere Lefebvre: el espacio vivido en el que ocurren los procesos de conflictividad cotidiana producto de las acciones de apropiación y dominación del territorio; el espacio percibido donde se expresa el malestar y las manifestaciones de incomodidad que los habitantes de la Roma-Condesa, y el espacio percibido concebido tanto a partir de las representaciones espaciales de los habitantes de la Roma-Condesa como por parte de las autoridades que buscan ordenar su uso y disfrute.

El espacio urbano es entendido como el resultado de un proceso complejo de interacción entre actores sociales, cuyas dinámicas están mediadas por las capacidades de influencia y los poderes que cada uno de ellos ejerce para la toma de decisiones de cómo vivir, concebir y transformar la ciudad. Como parte del trabajo realizado destaca el acercamiento a la categoría analítica de Bourdieu de *habitus*. En esta tesis se hace apenas un ejercicio introductorio al análisis que podría ser desarrollado con más detalle y precisión metodológica en el análisis de los actores sociales relevantes, la caracterización de sus capitales sociales y la forma de construir estrategias y mecanismos de gobernanza territorial.

Atendiendo a la hipótesis de trabajo que ordenó esta tesis, puedo concluir que los conflictos socio-territoriales han formado parte de los procesos de producción del espacio urbano de la Roma-Condesa, y que las manifestaciones de malestar no han permeado de manera suficiente los ejercicios de planeación urbana y que de hecho se ha premiado el cambio del uso de suelo mediante el ejercicio de procedimientos administrativos que no cumplen con los protocolos de informar, consultar y promover la participación ciudadana.

Se cuenta con evidencia de que las manifestaciones de malestar de los habitantes de la Roma-Condesa están asociadas a un mayor número de denuncias ambientales por ruido y vibraciones y por violaciones al uso del suelo. Sin embargo, esas manifestaciones no están siendo valoradas institucionalmente, ni estimadas en términos de costos para su internalización en la determinación de los precios del suelo, que a la fecha sólo se han ajustado a partir de la creciente demanda especulativa generada por los instrumentos de ordenación como el Bando2, emitido a principios de siglo por el gobierno de la Ciudad de México (entonces Distrito Federal).

El malestar urbano, en tanto representación de procesos de conflictividad social, es sólo una manifestación de los procesos de construcción de lo urbano en donde existen otro tipo de relaciones conflictivas. En esta investigación no se abundó en los conductos de violencia, topofobias, procesos de exclusión y despojo hacia los habitantes tradicionales como hacia los grupos de menor poder económico y social como son los grupos indígenas, las personas en situación de calle y los propios trabajadores que entran a trabajar en la colonia; sin embargo su reconocimiento debería realizarse al momento de construir un nuevo modelo de gobernanza territorial y de agencia social.

Desde el inicio de la tesis, se pone en el centro de la discusión la pertinencia de los modelos tradicionales de planeación y, termina siendo evidente que su ineficiencia o insuficiencia permitió el diseño de nuevos instrumentos de ordenamiento como el Bando2, que agudizaron las contradicciones entre la visión esperada del lugar Roma-Condesa, la percibida por sus habitantes y la vivida a partir de las prácticas de convivencia solidaria o conflictiva. De hecho, los resultados obtenidos de esta investigación permiten corroborar las hipótesis de trabajo en los seminarios y sesiones de la Maestría en Planeación Espacial de CentroGeo, para afirmar que la planeación urbana -en tanto política pública- se sustenta en el poder del Estado para responder a los intereses del capital.

Ese proceso de urbanización de la Ciudad de México implicó también cambios en las formas de usar el espacio y el desplazamiento de los habitantes tradicionales de la ciudad, este proceso de transformación que algunos denominan gentrificación se ha vuelto un nuevo paradigma para la gestión del territorio. Una alternativa para valorar los impactos y el malestar que genera el proceso de gentrificación es reformular los mecanismos de gestión, participación social y negociación, en modalidades más

próximas a los enfoques de agencia territorial y construcción de una planeación con enfoque comunicativo.

El papel que han jugado las instituciones públicas para gestionar y atender las demandas ciudadanas han sido, sobre todo paliativos políticos dejando de lado la misión institucional de ser defensores del interés colectivo para el disfrute del derecho a la Ciudad, tal como lo establece la Constitución Política de la Ciudad de México y, en particular, la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en su carácter de Ombudsman Ambiental y Territorial.

Es importante destacar que la Ciudad de México cuenta con instrumentos normativos y capacidades institucionales para poder responder de manera efectiva a los conflictos que ocurren en los lugares concretos del territorio urbano; para ello es necesario revisar y fortalecer las capacidades institucionales a fin de generar mecanismos de gobernabilidad⁵⁰, y gobernanza territorial.

Adicionalmente, se llama la atención sobre la necesidad de abrir la discusión respecto a ¿cuál es la escala adecuada para realizar los ejercicios de planeación?, si se parte del principio básico de la atención de las necesidades humanas. A manera de apuntar en ese sentido considero que más que hablar de planeación urbana habría que hablar de agencia urbana, para recuperar, desde la perspectiva de Bourdieu, los resultados de la acción social, sus significados y la construcción estrategias individuales y colectivas para la reproducción social del espacio urbano.

El concepto de agencia que recupero corresponde a lo propuesto por Giovine y Barri (2024):

La agencia, (...), está condicionada por: 1) la capacidad que tienen los agentes o los grupos para reproducir condiciones estructurales en un plano no reflexivo y ligada a una capacidad genérica que los pone en un lugar de objeto y en un plano reflexivo; 2) por a) la posición y la trayectoria del agente y del grupo en el espacio social, que implica la disposición de distintos capitales, y b) la estructura del habitus, individual y de clase, que está asociada a la ilusión y a la capacidad para hacer reflexivas condiciones pasadas, presentes y futuras de su acción.

Entonces podemos pensar que la agencia que implica un proceso reflexivo de la acción y la disponibilidad de recursos para llevarla a

⁵⁰ Se entiende Gobernabilidad como la forma de hacer gobierno eficiente en términos administrativos, en tanto que Gobernanza se asimila a la construcción consensuada de procesos para la toma de decisiones, en donde los mecanismos de participación social trascienden los ejercicios de consulta para constituirse en instrumentos de monitoreo y evaluación de los ejercicios públicos de rendición de cuentas. El concepto de Gobernanza se concibe en los términos de Davoudi y Strange 2009, citados por CentroGeo 2020.

cabo (...) podemos pensar que la agencia puede alcanzar un registro reflexivo, incluso tan ambicioso como el de la Teoría de Acción Racional, pero siempre implicará que hay dominios de la agencia de un agente o de un colectivo que lo superan y objetivan al mismo tiempo. (Giovine y Barri 2024, pág. 12)

De igual forma, concluyo que el ejercicio de agencia urbana tendrá que suceder a la escala local, donde los actores manifiestan de manera contundente sus necesidades y subjetividades, que a la fecha son omitidos por las teorías de planeación. El reto es repensar las necesidades humanas desde la economía política y las teorías en planeación.

La construcción de una nueva modelo de agencia urbana implica reconocer el *habitus* que han construido los habitantes de la Roma-Condese, en tanto caso de estudio, para trascender el fenómeno de la molestia urbana y propiciar movimientos de acción colectiva transformadora, aunque no por ello menos confrontativa, centrados en el ejercicio de los derechos humanos y sobre todo en el ejercicio del derecho a un entorno digno y satisfactorio.

A continuación, se destacan algunos de los datos que considero relevantes del procesos de transformación de la Roma-Condese en las últimas décadas y cierro con algunas ideas que someto a discusión con los lectores de esta tesis.

Hallazgos generales

- El proceso de transformación de la Roma-Condese en los últimos 25 años se presenta como un caso de modernización urbana liderada por la lógica del mercado, con la anuencia de las autoridades que funcionan como facilitadoras del proceso de reproducción del capital inmobiliario bajo un modelo de desarrollo propio de una ciudad neoliberal.
- Bajo la lógica de una planeación flexible, ajustada a las necesidades del capital y determinada por criterios mercantiles, se han marginado las prácticas de participación y consulta pública, limitando el derecho de los habitantes de la ciudad a participar en la toma de decisiones sobre el diseño, uso y goce de la ciudad.
- Ante la falta de rectoría estatal para garantizar el uso colectivo de los bienes públicos, ha permeado la idea de que los conflictos y los procesos de disputa por el territorio pueden procesarse en las instancias administrativas y burocráticas del gobierno de la ciudad, argumentando que son los especialistas quienes ofrecen propuestas urbanas de calidad, sin necesidad de realizar procesos de consulta o participación ciudadana.
- La transformación de la Roma-Condese en las últimas décadas se ha realizado sin que se promuevan ejercicios de participación ciudadana activos, ante la ausencia de estrategias para generar espacios de inclusión y construcción de consensos para potenciar una cultura y modos de vida urbana realmente democrática.

- Desde el supuesto de que los procesos de conflictividad territorial son propios de las dinámicas urbanas y se manifiestan como problemas de participación social, considero que la conflictividad no se resuelve, sino que se gestiona a partir de la generación de acuerdos y consensos alineados a las intenciones y subjetividades de los actores sociales.
- La gestión del conflicto puede ocurrir en la medida que se establezcan criterios de gobierno y gobernanza que den voz y capacidad de decisión a todos los actores sociales, mediante ejercicios de participación propios de una cultura democrática y no como instrumentos de los grupos en el poder (McQuarrie, 2013).
- Es impostergable pensar otra forma de hacer urbanismo desde el concepto de *agencia* (en los términos de Giovane y Barri 2024), que rebase la ideología de los planes y programas (Gorelik, 2022) y ponga en el centro a los actores sociales desde sus necesidades, para gestionar los conflictos y hacer uso del territorio (Quiroz 2015).
- Es necesario pensar en modelos de gobernanza territorial que reconozcan el carácter relacional del espacio urbano y la necesaria y urgente tarea de diseñar ejercicios de participación ciudadana efectivos para el diseño de las políticas públicas urbanas.
- La *gobernanza urbana* en los términos propuestos por Brito Leal (2004), se reconoce como una construcción social, histórica, cultural y sociopolítica de la forma de hacer ciudades, determinado por las relaciones desiguales de poder local entre actores y los intercambios conflictivos entre gobierno y sociedad para la atención de los problemas públicos urbanos.

Hacia un modelo de gobernanza territorial en la Roma-Condesa

El instrumento clave para generar procesos de gobernanza territorial en el espacio en disputa de la Roma Condesa es la participación ciudadana, que debe ser reconocida desde sus fundamentos ideológicos, legales e instrumentales³. Como una primer aproximación a la caracterización de un modelo de participación ciudadana de la Roma-Condesa destaco fundamentos de carácter ideológico, legales e instrumentales que serán explicados más adelante.

Los fundamentos ideológicos:

- Un modelo de democracia republicana, que reconozca la libertad positiva, el equilibrio entre los derechos de los individuos y la comunidad y promueva la participación ciudadana en ejercicios deliberativos que fortalezcan las capacidades de decisión y actuación de los actores sociales mediante ejercicios de educación para hacer ciudadanía.
- Un modelo de ciudadanía integrador, receptivo y promotor de la ciudadanía republicana, que de manera intrínseca asuma que los ejercicios de participación son una construcción histórico-social y en consecuencia un bien común.

- Un tipo de participación ciudadana que haga uso intensivo de los instrumentos formales, legales y políticos existentes para hacer explícita la demanda social.
- Un nivel de implicación política que se destaque por su interés en el espacio público como bien común, que asuma posiciones críticas respecto a las propuestas de transformación del espacio, que promueva la participación democrática para generar procesos transformadores de exigencia de rendición de cuentas al sistema político-institucional.
- La representación ciudadana entendida como proceso dinámica en permanente transformación, por lo que su legitimidad y legalidad deben ser confirmadas de manera periódica.

Los fundamentos legales:

Se consideran los fundamentos legales y normativos que tienen implicaciones para las acciones de participación social:

- Leyes y Reglamentos: Constitución Política de la Ciudad de México, Ley de Participación Ciudadana de la Ciudad de México.
- Marco programático: Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, Programa Parcial de Hipódromo-Condesa.

Los fundamentos Instrumentales:

Los fundamentos destacados son relevantes por sus implicaciones administrativas, en el caso de la delimitación territorial; el reconocimiento de los principales actores, y los instrumentos propios de la participación ciudadana disponibles en el marco legal y programático.

- La delimitación territorial: Colonias Condesa, Roma Norte, Roma Sur, Hipódromo Condesa de la Alcaldía Cuauhtémoc de la Ciudad de México.
- El mapa de actores: Residentes, Desarrolladores inmobiliarios, Autoridades urbanas de la Ciudad de México, Pequeños empresarios y trabajadores de la zona que no pernoctan en el lugar.
- Los instrumentos de participación existentes: Foros de consulta, procesos de participación promovidos por el gobierno, redes sociales de comunicación entre vecinos, espacios en medios electrónicos y de difusión.

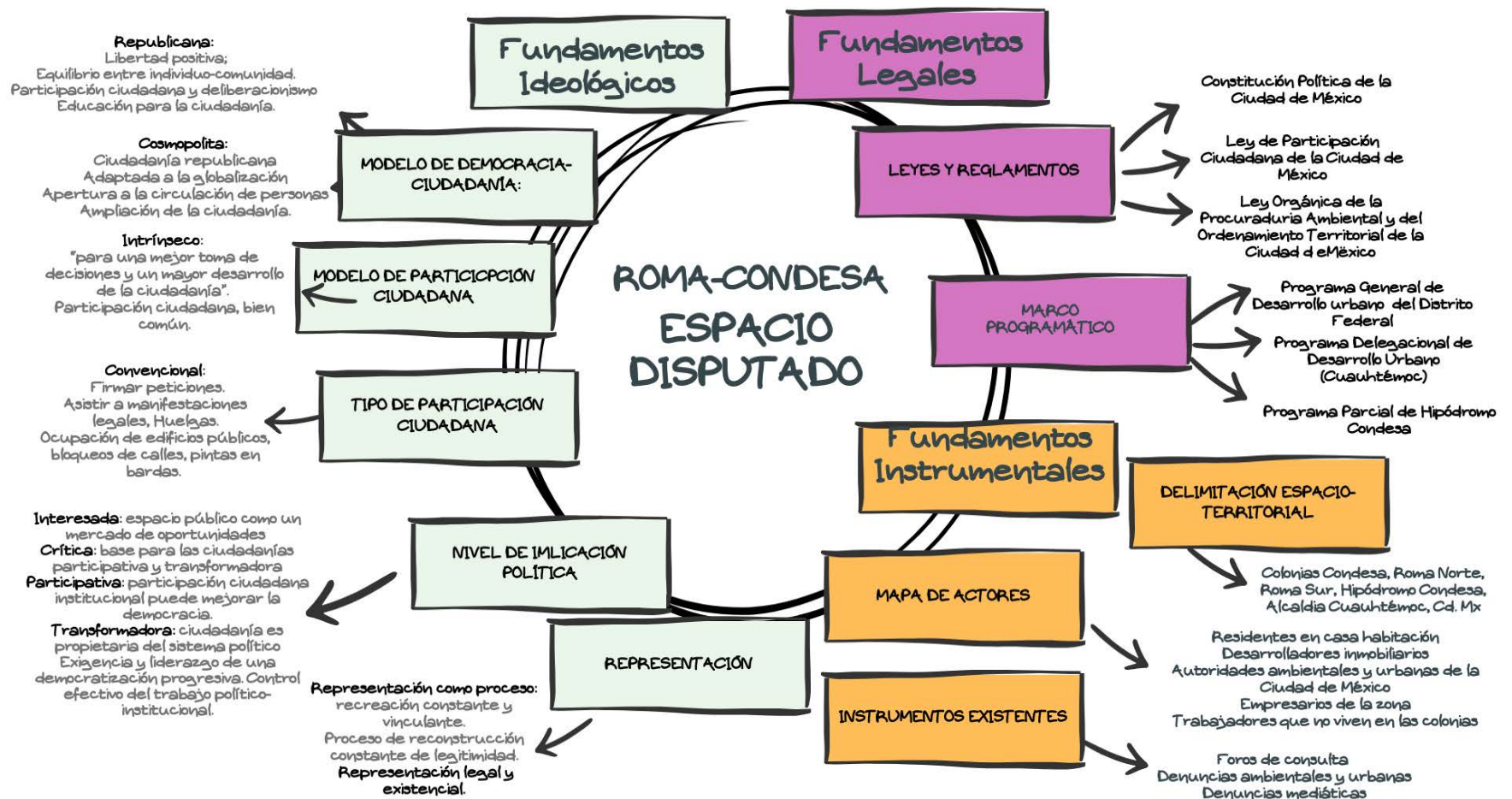
En el siguiente gráfico se presentan de manera esquemática los fundamentos ideológicos, legales e instrumentales que se han reseñado previamente. Para el diseño de un modelo de participación ciudadana es necesario reconocer los fundamentos ideológicos, legales e instrumentales.

En el plano ideológico se requiere pensar en el tipo de democracia ciudadana que se busca promover para armonizar el ejercicio de los derechos individuales y colectivos; promover la educación política para construir ciudadanía, que desde mi punto de vista debe ser de corte republicano y representativo, ordenado por la búsqueda del bien común, y un tipo de ciudadanía de corte convencional para aprovechar los mecanismos institucionales disponibles.

En ese sentido los elementos del modelo de participación ciudadana que se propone son: a) Interés en la búsqueda del bien común; b) Crítica para reconocer las finalidades de las conductas de los distintos actores sociales; c) Participativa para la promoción activa de la inclusión ciudadana; d) Transformadora para poner en el centro de la gestión a los individuos con sus necesidades y sus exigencias, y e) Promotora de la representación social como un proceso en permanente recreación.

Los fundamentos legales del modelo de participación ciudadana deben reconocer el entramado normativo y reglamentario de la Ciudad de México en el marco de las disposiciones jurídicas a nivel nacional; de esta forma se garantiza un andamiaje legal que reconoce los distintos órdenes de gobierno y las distintas escalas de la gestión urbana Enel país

Gráfico no. 3.1. Fundamentos de un modelo de participación ciudadana del espacio disputado Roma-Condessa



Fuente: Rodríguez (2024 a)

Los actores que disputan el espacio de la Roma-Condesa cuentan con capacidades diferenciadas para enfrentar un problema complejo y altamente conflictivo: el uso del suelo urbano⁴. Se identifican al menos cinco grupos de actores que deben ser considerados en los procesos de participación ciudadana: los residentes del lugar organizados; el capital inmobiliario; los empresarios y comerciantes locales; las instancias gubernamentales, y los trabajadores de la zona que no son residentes del lugar.

Los grupos con más capacidades de gestión son los desarrolladores inmobiliarios, los comerciantes y empresarios; los habitantes y dueños de los inmuebles de la zona tienen capacidad de gestión dependiendo de si están organizados o no; las autoridades de la Ciudad carecen de capacidades para ordenar y regular el espacio urbano y se han reducido a gestores del suelo a favor de los grupos de más poder económico y político, y los más vulnerables y poco empoderados son los trabajadores que laboran en la zona pero provienen de otros sitios.

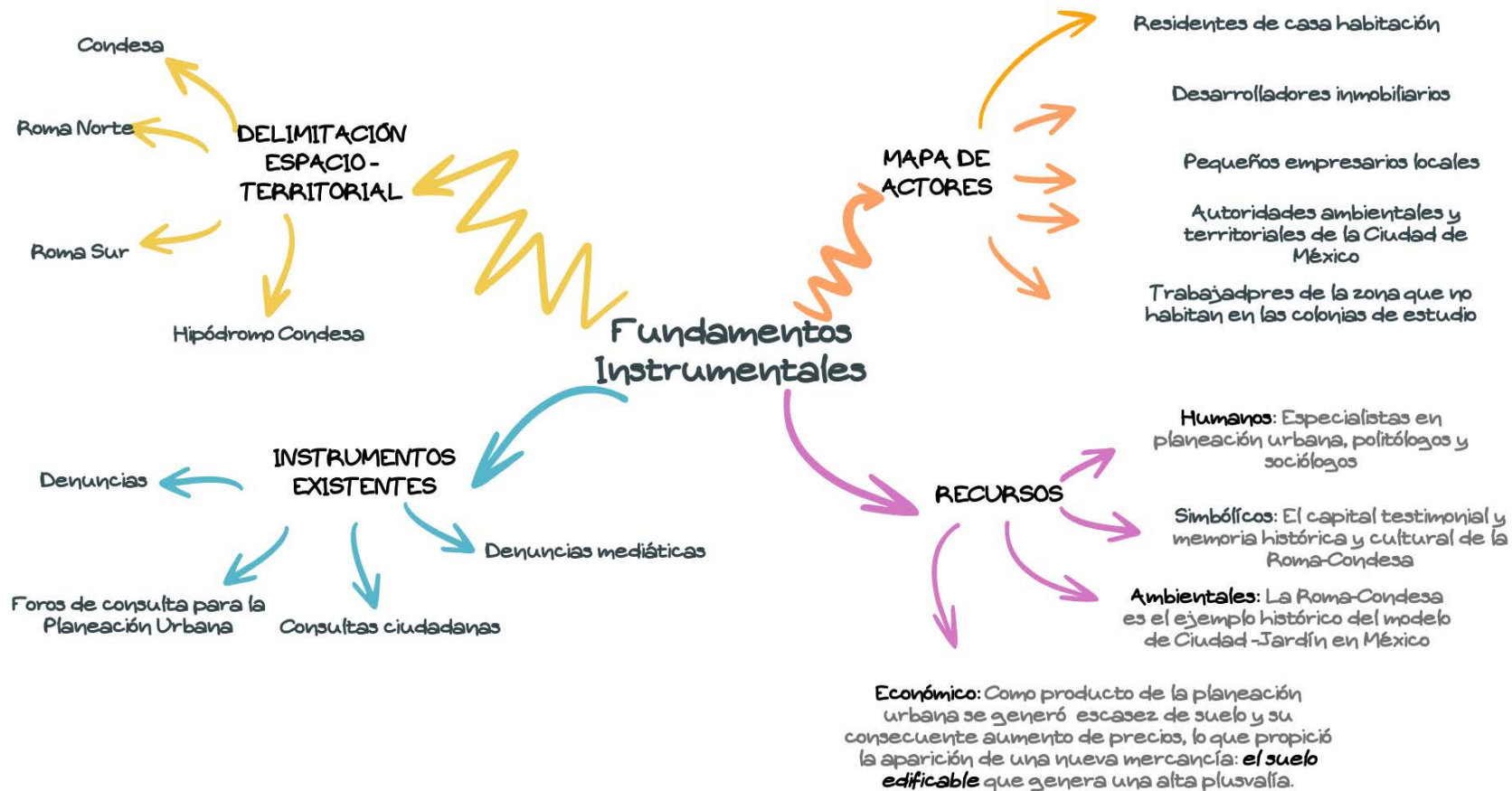
Los actores con los que se puede dar la mayor articulación para influir en la toma de decisiones del cambio de uso de suelo en las colonias Roma-Condesa son las organizaciones de vecinos, que deben reforzar la comunicación con otros vecinos de la zona para contar con mayor legitimidad para representar el interés colectivo de los vecinos.

Otro grupo de interés son los inversionistas y dueños de los establecimientos mercantiles de la zona, que son generadores de empleo y pueden influir en las decisiones gubernamentales respecto a la actividad económica del lugar. Los dueños de los pequeños o medianos negocios son los herederos de los fundadores de las colonias, por lo que preservan rasgos de arraigo al lugar y una identidad común frente a los desarrolladores inmobiliarios.

Los actores sociales más vulnerables e invisibilizados en los procesos de consulta y participación son los empleados y prestadores de servicio que no son residentes de la Roma-Condesa pero que son esenciales para la operación económica del lugar. Los ejercicios de planeación urbana y participación ciudadana realmente democráticos deberían dar voz a estos actores vulnerables; esa tarea deben asumirla las autoridades en su función tutelar del interés colectivo y bienestar público.

Desde la perspectiva instrumental, se requiera abundar en la delimitación y caracterización del espacio y el territorio; reconocer los distintos instrumentos de gestión del malestar urbano existentes; identificar a los principales actores que participan en el espacio en estudio, y reconocer y valorar los recursos sociales, económicos e institucionales disponibles para la promoción y significación de la participación ciudadana.

Gráfico no. 3.2. Fundamentos instrumentales para un ejercicio de participación ciudadana en el espacio disputado Roma-Condesa



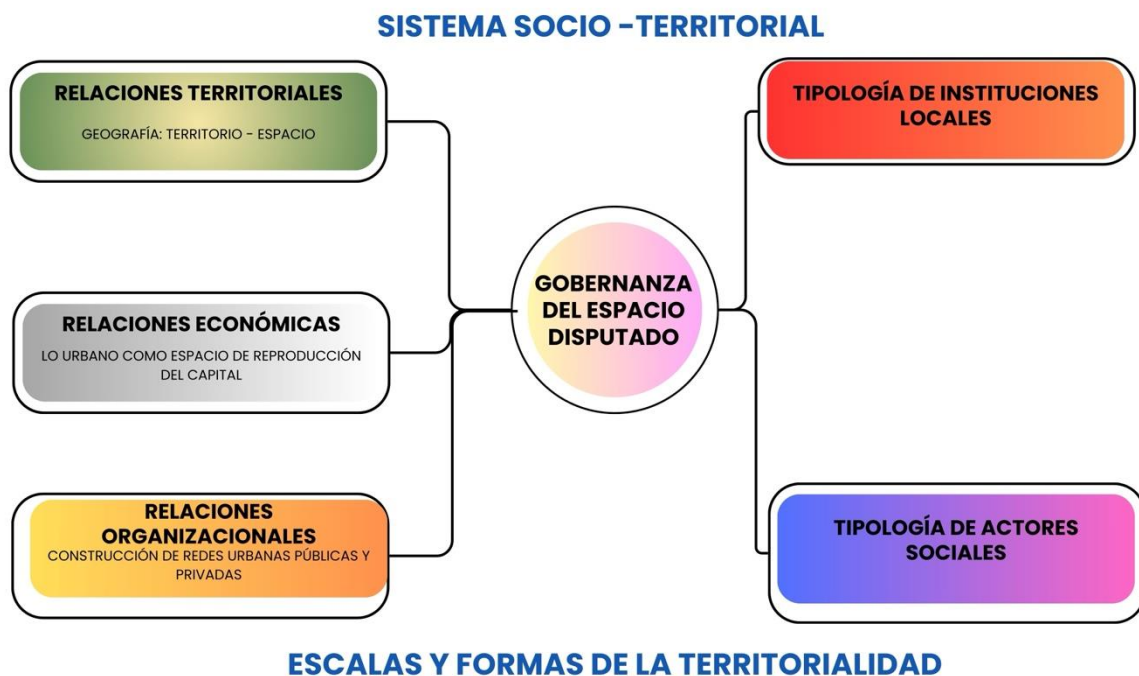
Fuente: Rodríguez (2024 a)

Algunos mecanismos para mejorar las capacidades de los actores sociales identificados y dotarlos de mayor poder de negociación podrían contemplar:

- a. Facilitar los espacios de participación en las organizaciones vecinales y garantizar que sus opiniones y recomendaciones sean incorporadas a las políticas urbanas.
- b. Revisar y fortalecer sus capacidades institucionales para que las autoridades ejerzan su función de rectoría y tutoría de los intereses colectivos, para dar voz y representación a los grupos más vulnerables.
- c. Reconocer a los trabajadores que laboran en la Roma-Condesa como actores económicos y políticos que deben ser tomados en cuenta para la planeación del espacio urbano.

Para la construcción de un modelo de gobernanza territorial en la Roma-Condesa, es posible identificar las características del sistema urbano relacional, en sus aspectos territoriales, económicos y organizacionales; las reglas, normas y mecanismos de acceso para hacer uso y disfrute del territorio; los mecanismos de participación ciudadana e inclusión, y la tipología de agentes sociales e instituciones.

Gráfico no. 3.3. Elementos de un modelo de gobernanza territorial de la Roma-Condesa



Fuente: Elaboración propia.

En el espacio de la Roma-Condesa se podría gestar un proceso de gobernanza territorial que reconozca como actores relevantes a los inversionistas inmobiliarios, las

organizaciones de vecinos y las autoridades de la Alcaldía Cuauhtémoc y de la Ciudad de México.

Es necesario reconocer que a la fecha los ejercicios de ordenación urbana y gobernabilidad adolecen de la presencia activa de los vecinos no organizados, que aparecen sólo como espectadores de los cambios en sus colonias y que están siendo desplazados de sus propiedades y viviendas, y de los trabajadores y prestadores de servicios que sin ser residentes ocupan buena parte de su día laboral en la Roma-Condesa.

La construcción de un modelo que permita gestionar las disputas y los procesos colaborativos entre los distintos actores sociales debe partir del reconocimiento de la identidad del territorio a partir de su carga cultura e histórica y del *habitus* e identidades de sus habitantes. Es a partir de la identidad cultural del territorio y las subjetividades de los individuos que se pueden gestionar las relaciones entre agentes con poderes diferenciados.

Adicionalmente otros elementos no formales que pueden influir en la buena gobernanza de la Roma-Condesa es el uso cotidiano de los espacios públicos por parte de los vecinos y las organizaciones sociales, impulsando eventos culturales y comunitarios que fortalezcan los lazos identitarios de los agentes sociales.

Dos temas que quedan pendientes para investigaciones futuras corresponden a la incorporación de los trabajadores, formales e informales, de la Roma-Condesa en los procesos de participación social y el uso de los instrumentos tecnológicos digitales, particularmente las redes sociales, en los mismos.

En el primer caso, el de los trabajadores formales e informales, la cuestión es cómo sin ser propietarios de inmuebles en la zona de estudio, sino usuarios y habitantes cotidianos de ese espacio se les reconoce su personalidad para participar en el ordenamiento del territorio en cuestión. Algunas cuestiones para resolver son si se podría acercar a esta población sólo desde la perspectiva de usuarios del espacio, o como ocupante del espacio público (en el caso de los informales) del mismo y generadores de malestar urbano, o como elementos clave de las redes de producción y servicio del territorio en estudio. En todo caso, una premisa a considerar es que los actores sociales no pueden estar determinados solo por su derecho de propiedad, sino por su derecho de uso y disfrute.

En el segundo caso, el uso de instrumentos tecnológicos digitales como las redes sociales abren otro mundo de discusión que nos lleva a cuestionar los alcances de un proceso participativo. Los que usan las redes sociales no necesariamente habitan el espacio en cuestión, sin embargo se sienten ciudadanos digitales que pueden opinar sobre los distintos temas; la cuestión es cómo hacer para que su intervención ayude a la construcción de acuerdos y consensos en el uso del territorio para hacer espacios de

vida, y no sólo ejercicios volátiles que sólo enrarecen y dificultan la posible construcción de tejido social.

De forma particular, y a manera de reflexión, se abre la posibilidad de explorar la aplicación de enfoques activos⁵¹ en el diseño de las políticas públicas urbanas, y tal como lo señala Tello (2007), tener en cuenta “la temporalidad, el espacio, la multidimensionalidad de las políticas, las normas, valores y creencias”, así como el grado de influencia de los actores que intervienen en el fenómeno urbano.

⁵¹ “ De acuerdo con la Organización Internacional del Trabajo (OIT), las políticas activas son “Intervenciones determinadas y selectivas del gobierno en busca de objetivos de eficiencia y/o equidad, actuando presentan ciertas desventajas en el mercado laboral” (Tello 2007:5)

Referencias bibliográficas:

- Alcaldía Cuauhtémoc (2022). **Boletín 0174. Comunicado de Prensa.** <https://alcaldiacuauhtemoc.mx/2022/09/29/sandra-cuevas-alcaldesa-de-cuauhtemoc-y-la-asociacion-de-hoteles-de-la-cdmx-le-apuestan-al-turismo-para-lograr-crecimiento-economico/> Recuperado el 15 de noviembre de 2024.
- Andersen, H. S. (2019); **Urban sores: On the interaction between segregation, urban decay and deprived neighborhoods.** Routledge; pp. 4-42.
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal (2000). **Decreto por el que se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc** http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/transparencia/articulo15/fraccionxi/PPDU/PPDU_CU/CU_Hipodromo.pdf
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal (2005a). **Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** <https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/5c8/1c1/0e7/5c81c10e75941861036746.pdf>.
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal (2005b). **Decreto de Delimitación de las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.** https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/126317/ANEXO_10_DECRET_O_DE_DELIMITACION_DE_AREAS_DE_ACTUACION_DEL_PGDU_DEL_DF.pdf
- Azuela, A. (2010). **La hechura jurídica de la urbanización. Notas para la Historia reciente del derecho urbanístico,** en Martha Schteingart y Gustavo Garza (editores) *Desarrollo urbano y regional.* México. El Colegio de México.
- Azuela, A. coordinador (2016); **La Ciudad y sus reglas. Sobre la huella del derecho en el orden urbano;** UNAM, Instituto de Investigaciones Sociales, Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, México 2016.
- Azuela, A. (2019). **Para una ciudad incluyente y sustentable, otro régimen de propiedad,** en Antonio Azuela, Lidia González-Malagón y Camilo Saavedra, Ciudad de México. *Inercias urbanísticas y proceso constitucional.* México, CIDE, 2019.
- Azuela, A. y De Antuñano, Emilio (2023) **Cuatro regímenes de informalidad** (borrador de circulación restringida)

- Banfield, E.C. (1985). **Ends and Means in Planning**. En *Here the People Rule*. Springer, Boston, MA. https://doi.org/10.1007/978-1-4613-2481-2_9
- Bourdieu, P. (1999); **La miseria del mundo**, ed. Fondo de Cultura Económica; primera edición en español (abreviada), España 1999.
- Bourdieu, P. (2007); **El sentido práctico**; Ed. Siglo XXI editores; Primera edición, Buenos Aires, Argentina 2007.
- Bourdieu, P. (2020); **El sentido social del gusto**. Elementos para una sociología de la cultura; Siglo XXI Editores, segunda reimpresión; México 2020.
- Brito Leal A (2004). **A urban governance e as políticas sociais: entre consentimento e emancipação**; en Ziccardi A. (coordinadora) *Participación Ciudadana y Políticas Sociales del Ámbito Local*, Instituto de Investigaciones Sociales de la UNAM, Instituto Nacional de Desarrollo Social, Consejo Mexicano de Ciencias Sociales. México.
- Capel, H. (2007); **El debate sobre la construcción de la ciudad y el modelo Barcelona**. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 2007, Vol. 11, n.º 1, <https://raco.cat/index.php/ScriptaNova/article/view/56658>.
- Castells M. (1974); **El debate sobre la teoría del espacio** en *La cuestión urbana*. México: Siglo XXI.
- CentroGeo (2020); **Marco Conceptual del Programa de Maestría en Planeación Espacial del CentroGeo**; Ciudad de México, 22 julio 2020; <https://www.centrogeo.org.mx/archivo/archivo-oferta-academica/academica-posgrado/posgrado-maestria-planeacion-espacial/199-maes-plan-marco-conceptual/file>
- CentroGeo (2014); **Cartografía Participativa Roma. Ciudadanía en Acción**. <http://roma.dev.centrogeo.org.mx/presentacion.html>. Recuperado el 4 de noviembre de 2024.
- Chevallier S. Chauvire Ch.(2011). **Diccionario Bourdieu**. Ed Nueva Visión, Buenos Aires, 2011
- Choay F. (1970). **El Urbanismo Utopías y Realidades** (Editorial Lumen, Ed.).
- De Alba, M. (2004). **Mapas mentales de la Ciudad de México: una aproximación psicosocial al estudio de las representaciones espaciales**. En *Estudios Demográficos y Urbanos*, 19(1 (55)), 115–143. <http://www.jstor.org/stable/40315173>
- De Alba 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. En Sociología urbana y representaciones sociales (2009), pp. 43 -72, Año 3 (6)

Davidoff, P. (1965); **Advocacy and Pluralism in Planning.** Journal of the American Institute of Planners 31 (4) 1965. 331–37.
<http://dx.doi.org/10.1080/01944366508978187>

Diario Oficial de la Federación (19/07/1988). **Acuerdo por el que se aprueba la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo de los inmuebles.**
https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4751743&fecha=19/07/1988#gsc.tab=0

Diario Oficial de la Federación (07/02/1996). **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.**
https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4869308&fecha=07/02/1996&print=true

Delgadillo, V. (2011). **Patrimonio histórico y tugurios: las políticas habitacionales de recuperación de los centros históricos de Buenos Aires, Ciudad de México y Quito, México,** Universidad Autónoma de la Ciudad de México (UACM).

Delgadillo, V. (2016). Ciudad de México, **Quince años de desarrollo urbano intensivo: La gentrificación percibida,** Revista INVI 31(88) 101-129, noviembre 2016.

Delgadillo, V. (2018). **El desafío de la Ciudad Consolidada.** LIMAQ. Revista de Arquitectura de La Ciudad de Lima, 4(004), 11–35.
<https://doi.org/10.26439/limaq2018.n004.2259>

Duhau, E., & Giglia, Á. (2004). **Conflictos por el espacio y orden urbano;** El Colegio de México. Estudios Demográficos y Urbanos. México. El Colegio de México.

Duhau, E. (2008). **Las reglas del desorden. Habitar la metrópoli,** Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco, México. Siglo XXI editores.

Díaz, I. (2014). **El Regreso a la Ciudad Consolidada.** En *Ciudades. Análisis de Coyuntura, Teoría e Historia Urbana*, 103.

EVALÚA Cd. Mx. Consejo de Evaluación de la Ciudad de México. (2020). **Actualización del Índice de Desarrollo Social de la Ciudad de México, 2020.** Octubre 2020.
<https://www.evalua.cdmx.gob.mx/storage/app/media/2024/die/ids/ids-evaluapresentacion17102024.pdf>. Recuperado 15 de noviembre de 2024.

EVALÚA Cd. Mx. Consejo de Evaluación de la Ciudad de México. (s/r). **Índice de Bienestar Social de la Ciudad de México.**
<https://evalua.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Archivos/Seminario%202018%20sistema%20bienestar%20social/1presnetacion2ibsdr-oscar-evaluacdmx.pdf>,
Recuperado 15 de noviembre de 2024.

- Fainstein S. (2000); **New Directions in Planning Theory**; Urban Affairs Review. Vol.35. Num. 4 pp 451-478
- Ferguson Sh. (1999); **Communication Planning: An Integrated Approach**. Sage Pub.
- Flyvbjerg B. (2003); **Rationality and Power**, in Scott Cambell and Susan S. Fainstein, eds, *Readings in Planning Theory*, second edition. Oxford: Blackwell, 2003, pp. 3018-329.
- Furtado, F y Acosta, C. (2020). **Recuperación de plusvalías urbanas en Brasil, Colombia y otros países de América Latina: conceptos, instrumentos e implementación**. Working Paper WP20FF1SP, Lincoln Institute of Land Policy March 2020.
https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/furtado_wp20ff1sp.pdf
- Gaceta Oficial del Distrito Federal (2005). **Norma General de Ordenación 12. Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano**
https://paot.org.mx/centro/normas_a/2015/NGO_12_08_04_2005.pdf
- Garrido L. (2023); **Mercado Inmobiliario, Precio de Vivienda y Segregación Socio Espacial en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2019**, Tesis de Doctorado. UNAM.
- Garza, G. (1997). **Normatividad urbanística virtual en la Ciudad de México**. Economía, Sociedad y Territorio. El Colegio de México, 1(1), 41–110.
- Giovine, M. A. y Barri, J. (2024). **La agencia en la sociología de Pierre Bourdieu y Anthony Giddens**, en Estudios Sociológicos de El Colegio de México, Vol. 42, 2024, pp. 1-18. <http://dx.doi.org/10.24201/es.2024v42.e2404>
- Gobierno del Distrito Federal, Jefatura de Gobierno (2000); **Bando número 2**, jueves 07 de diciembre de 2000. <https://www.scribd.com/document/237150159/Bando-Informativo-2>
- Gobierno del Distrito Federal (2010). **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**
https://data.consejeria.cdmx.gob.mx//images/leyes/leyes/LEY_DE_DESARROLLO_URBANO_DEL_DF_5.1.pdf
- Gobierno del Distrito Federal (2018). **Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**.
https://data.consejeria.cdmx.gob.mx//images/leyes/reglamentos/RGTO_DE_LA_LEY_DE_DESA_URBANO_DEL_DF_4.2.pdf
- Gobierno del Distrito Federal (1997). **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc**
https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4878653&fecha=09/05/1997#gsc.tab=0

- Gobierno del Distrito Federal (2008). **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc** http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetas/2015/PDDU-CUAUHT%C3%89MOC.pdf
- Gómez Peltier, G. (2021). **La trampa de la transferencia de potencial de construcción**. En Nexos, abril 15 2021. <https://labrujula.nexos.com.mx/la-trampa-de-la-transferencia-de-potencial-de-construccion/>
- Gómez Peltier, G. (2021a). **La trampa del Sistema de Actuación por Cooperación**, en Nexos, mayo 20, 2021. https://labrujula.nexos.com.mx/la-trampa-del-sistema-de-actuacion-por-cooperacion/#_ftn1
- González-Malagón L. (2023). **Dilemas urbanísticos en la transferencia del derecho a construir en la CDMX**. https://tesiunam.dgb.unam.mx/F?func=direct¤t_base=TES01&doc_numb er=000834373
- González-Malagón L. (2019). **Tres décadas de planes y excepciones**. En Azuela A. (coordinador), González-Malagón L. y Saavedra C. *Ciudad de México: inercias urbanísticas y proceso constitucional*. CIDE Colección “Investigación e Ideas” octubre 2019.
- González-Magalón, Lidia (2019 a). **Antología del conflicto urbano** en Antonio Azuela, Lidia González-Malagón y Camilo Saavedra, Ciudad de México. *Inercias urbanísticas y proceso constitucional*. México, CIDE, 2019.
- Gorelik, Adrian (2022). **El ciclo de la ciudad latinoamericana** en *La ciudad latinoamericana. Una figura de la imaginación social del siglo XX*. Buenos Aires. Siglo XXI.
- Gutiérrez, A. (2020); **A modo de introducción. Los conceptos centrales en la sociología de la cultura de Pierre Bourdieu**, en Pierre Bourdieu, *El sentido social del gusto. Elementos para una sociología de la cultura*; Ed. Siglo veintiuno editores, segunda reimpresión, México 2020.
- Gutiérrez, Ch. J. (2000). **Planeación Estratégica en Ciudades: Un modelo Emergente para el Estado de México**, Instituto de Administración Pública del Estado de México (IAPEM), México 2000.
- Gutiérrez, Ch. J. (2014). **Planeación Urbana: crítica y tendencias desde el campo de la Teoría. El caso del estado de México**. 1–20. <https://www.redalyc.org/pdf/748/74830875003.pdf>
- Gutiérrez, J. J. (2015). **Planeación en sistemas complejos: el enfoque comunicativo en la formulación de planes de desarrollo urbano**. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 8(16), 118-131. <http://dxdoi.org/10.11144/Javeriana.cvu8-16.psce>

- Gutiérrez, Ch. J (2021); **Planeación urbana: crítica y tendencias emergentes desde el campo de la teoría**. La experiencia planificadora en el Estado de México; ed. Ediciones EON, CONACYT, UAEM, México 2021.
- Habermas, J. (1999); **Teoría de la acción comunicativa I. Racionalidad de la acción y racionalización social**; Ed. Taurus Humanidades, España 1999.
- Haispuru, A. y Domínguez, E. (2011); **Malestar urbano y ‘ciudad jardín’. Una idea en desarrollo**. XIII Jornadas Interescuelas/Departamento de Historia. Departamento de Historia de la Facultad de Humanidades, Universidad Nacional de Catamarca, Catamarca, 2011
- Hall, P. (2002); **Cities of Tomorrow**. Third Edition Oxford and Massachusetts: Blackwell Publishing (Primera edición, 1998. Segunda edición, 1996)
- Harvey, D. (2003); **The New Imperialism**; Oxford University Press, New York, 2003.
- Harvey, D. (2008). **El neoliberalismo como destrucción creativa**. Revista Apuntes del CENES, vol. 27, núm. 45, enero-junio 2008. Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia, Boyacá, Colombia. Disponible en: <https://www.redalyc.org/pdf/4795/479548752002.pdf>
- Healey P. (1997); **Collaborative Planning-Shaping places in fragmented societies**. Houndmills and London: McMillan Press.
- Hernández-Ascanio, Tirado-Valencia, Araiza Montes (2016) **El concepto de innovación social: ámbitos, definiciones y alcances teóricos**. CIREC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa, núm. 88, diciembre 2016, pp. 164.188. España, 2016.
- Horkheimer, M., Adorno T.W. (1987); *Dialéctica del iluminismo*; Editorial Sudamericana, Buenos Aires, 1987.
- Horkheimer, M. (2002); **Crítica de la Razón Instrumental**, Editorial Trotta, Colección Estructuras y Procesos. Serie Filosofía. Madrid 2002.
- Horrach Miralles, Juan Antonio (2009). **Sobre el concepto de ciudadanía: historia y modelos**. *Factótum*.
- Huarte T. M y Esquivel H. M. (2019). **Habitabilidad, centralidad y conflicto urbano el caso de las colonias Roma Condesa, Nueva Granada y Polanco, en Espacios públicos, conflicto urbano y resistencia vecinal en la CDMX**. <https://institutedeformacion.prd.org.mx/documentos/ESPACIOS-PUBLICOS.pdf>
- InfoDF (2017). **Recursos de Revisión. Expediente: RR.SIP. 3334/2016 y RR.SIP.3335/2016 Acumulados** https://infocdmx.org.mx/LTAIPRC-2016-OT/Art133/Fr01/2017/A133Fr01B_2017-T01_SIP.3334-P.pdf

- Inostroza. V. (2020). **El malestar urbano en una ciudad segregada. Geografía, desigualdad y segregación socioespacial del malestar en el Gran Santiago.** Tesis Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales. Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos. Pontificia Universidad Católica de Chile, 28 de enero de 2020.
- Jacobs J. (1961); **The death and life of Great American Cities.** New York: Vintage Books.
- Lefebvre, H. (2013); **La Producción del Espacio**; edición e-book, noviembre 2013, Capitán Swing Libros, S. L., Madrid, España 2013.
- Lindblom Ch. (1959); **The Science of Muddling Through.** Public Administration Review. Vol. 19. No.2 pp 79-88
- McQuarrie, Michael (2013). **No contest: participatory technologies and the transformation of urban authority.** *Public culture*, 25(1). Recuperado 20 de septiembre de 2024. <https://doi.org/10.1215/08992363-1890495>
- Madanipour. A., G. Cars & J. Allen, (2011); **Social Exclusion in European Cities: Processes, experiences, responses** [5a edición], London: Jessica Kingsley Publishers.
- Martínez L. (2013). Prólogo. En Lefebvre H, **La Producción del Espacio**; (pp. 9 – 30), edición e-book, noviembre 2013, Capitán Swing Libros, S. L., Madrid, España.
- Melé, P. (2016). **¿Qué producen los conflictos urbanos?** en, F. Carrión, J. Erazo (coord.), 2016. *El derecho a la ciudad en América Latina, Visiones desde la política.* México: UNAM, Coordinación de Humanidades, PUEC, CIALC, IDRC/CRDI, p.127-158.
- Melé, P. (2022); **Análisis de la productividad de los conflictos de proximidad: aportes y límites para el estudio de las dinámicas urbanas de las ciudades latinoamericanas.** <https://hal.science/hal-03878937v1>
- Moctezuma M. V. (2021). **El desvanecimiento de lo popular. Gentrificación en el Centro Histórico de la Ciudad de México.** El Colegio de México. Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social, México. El Colegio de México.
- Montes de Oca, L. Delgadillo D. Hernández S. (2022). **Constitución de agentes de gobernanza en contextos locales adversos.** En Montes de Oca L. y Martínez L. (compiladoras) *Caminos de la gobernanza en México Avances, pausas, obstáculos y retrocesos.* México. Instituto de Investigaciones Sociales UNAM.
- Montes de Oca, L. (2023). **Presentación Empoderamiento y Participación Ciudadana.** Seminario Participación Ciudadana, Posgrado de Urbanismo en la UNAM. Presentación en *power point.* México

- Morales S, C. (2004) **Transferencia de potencialidad de desarrollo: El caso de la Ciudad de México**. Lincoln Institute of Land Policy (agosto 2004) <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/transferecia-potencialidad-desarrollo-2004-full.pdf>
- Paoli Bolio, F. J. (2019). **Multi, Inter y Transdisciplinariedad**; Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídico de la UNAM. DOI: <http://dx.doi.org/10.22201/ijj.24487937e.2019.13>
- Partido Acción Nacional (2019). **Iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforman los artículos 3, 7, 82, 83, 84 y 85 de la Ley De Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como los artículos 235 y 242 del Código Fiscal la Ciudad de México**. <https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/352d5391791b51fa82514bae9d416d53c3d8afd6.pdf>
- Parra, I. D. (2014). **El regreso a la ciudad consolidada**. *Revista Ciudades. Análisis de coyuntura, teoría e historia urbana*, 103, 25-32.
- Peck, J. Theodore, Nik. (2010). **Mobilizing policy: Models, methods, and mutations**. *geoforum*, 2010, vol. 41, no 2, p. 169-174.
- Perló Cohen M. (2023); **Uruchurtu. El regente de Hierro**. Tomo 1. Orígenes y primera regencia; UNAM.
- Perló Cohen M. (1988); **Historias de la Roma. Microhistoria de la ciudad de México**. (1988). *Historias*, 19, 159 -170. <https://revistas.inah.gob.mx/index.php/historias/article/view/14944>
- Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT) (2023). **Informe Anual 2023** <http://centro.paot.org.mx/documentos/paot/informes/InformePAOT2023.pdf>, Recuperado el 18 de noviembre de 2024.
- Quiroz Rothe, H. (2011). **El malestar por la ciudad. Crítica y propuesta en torno al fenómeno urbano**. Bitácora Arquitectura; <https://doi.org/10.22201/fa.14058901p.2002.7>
- Quiroz Rothe, H. (2015). **Urbanismo: entre la racionalidad y las emociones**. En *City Planning: Between Rationality and Emotion. Bitácora Arquitectura*, 30, 4–13.
- Quiroz, H. & Gómez, S. (2016). **¿Alternativo o excluyente? Percepción y tendencias en el uso del espacio público en un fragmento globalizado de la ciudad de México**. En Ramírez, P. (coord.) *La reinención del espacio en la ciudad*

- fragmentada. México: UNAM, Instituto de Investigaciones Sociales, Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, 233-268. <https://www.cidur.org/alternativo-o-excluyente-percepcion-y-tendencias-en-el-uso-del-espacio-publico-en-un-fragmento-globalizado-de-la-ciudad-de-mexico/>
- Ramírez V. y López L. (2015). **Espacio, paisaje, región, territorio y lugar: la diversidad en el pensamiento contemporáneo**. UNAM, Instituto de Geografía UNAM, Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Xochimilco, México 2015.
- Rosas-Ferrusca F., Calderón-Maya J., Campos-Alanís H. (2012); **Elementos conceptuales para el análisis de la gobernanza territorial**. UIVERA. Universidad Autónoma del Estado de México, Año 14, 2012-2, julio-diciembre ISSN 1405-8626, págs. 113-136.
- Rodríguez C. (2024 a). **Disputa del espacio Roma-Condesa. Mapeo exploratorio de actores**, Seminario de Participación Ciudadana, Posgrado en Urbanismo UNAM. México.
- Rodríguez C. (2024 b). **Estrategias de Empoderamiento. Ejercicio Práctico**; Seminario de Participación Ciudadana, Posgrado en Urbanismo UNAM, México.
- Rodríguez C. (2024 c). **El concepto de espacio disputado como categoría analítica para estudiar la transformación del territorio Roma-Condesa**. (mimeo.)
- Sergio P. (2015). **La ciudad entendida como un organismo vivo**. Universidad Francisco de Vitoria. Madrid, Sept. 2015.
- Sevilla-Buitrago, A. (2014); **Central Park y la producción del espacio público: el uso de la ciudad y la regulación del comportamiento urbano en la historia**, EURE Vo. 40, No. 121, septiembre 201 pp 55 -74.
- Simmel, G. (2000); **The Metropolis and Mental Life**, in “The City Cultures Reader”. ed. Malcolm Miles, Routledge, 2000 (pp. 58-66)
- Smoka, M. O y Amborski, D. (2000) **Apropiación de valor para el desarrollo urbano: una comparación Inter-Americana**. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy. <https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/smolka-lp00z19.pdf>
- Suhartini, N., & Jones, P. (2020). **Better understanding self-organizing cities: A typology of order and rules in informal settlements**. *Journal of Regional and City Planning*, 31(3), 237–263. <https://doi.org/10.5614/jpwk.2020.31.3.2>
- Tello de la Torre, C. (2007); **Ensayo: Empleo y Políticas Activas del Mercado Laboral (PAML)**; manuscrito no publicado.
- Tello, C. (2010); **Notas sobre el Desarrollo Estabilizador**; Economía Informa núm. 364 julio-septiembre 2010. UNAM; México.

Tolentino y Martínez (2021); **Pasos en el análisis de stakeholders**. Diplomado *Landscape governance* de la Universidad en Wageningen, Países Bajos.

Williamson J. (2004). **The Washington Consensus as Policy Prescription for Development**. Institute for International Economics (2004) Recuperado el 5 de noviembre de 2024 <https://web.archive.org/web/20190312152402/https://piie.com/publications/papers/williamson0204.pdf>

Ziccardi. A. (2004). Introducción: **Claves para el análisis de la participación ciudadana y las políticas sociales del espacio local**, en Ziccardi A. (coordinadora) *Participación Ciudadana y Políticas Sociales del Ámbito Local*, Instituto de Investigaciones Sociales de la UNAM, Instituto Nacional de Desarrollo Social, Consejo Mexicano de Ciencias Sociales, México.

Ziccardi, A. (2024). **Procesos de planeación participativa promovidos por la UNAM en ciudades mexicanas**. Seminario de Participación Ciudadana, Posgrado de Urbanismo UNAM, Presentación en *power point*. México

Sitios web:

Congreso de Arquitectura Moderna. Carta de Atenas CIAM IV 1933. <https://tecne.wordpress.com/2024/10/10/carta-de-atenas/>, recuperado el 25 de noviembre de 2024.

ChatGPT. (2024). Respuesta generada por modelo de lenguaje de OpenAI. Comunicación personal, recuperado el 17 de mayo de 2024.

Instituto de Investigaciones Bibliográficas, UNAM. Compendio Digital de Áreas Verdes y Centros Deportivos. CdMx. <https://areasverdescdmx.iib.unam.mx/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=1987>, ISBN: 978-607-30-6334-0

Secretaría de Movilidad. Gobierno de la Ciudad de México. <https://sig.cdmx.gob.mx/datos/descarga>, Recuperado el 16 de octubre de 2024.

Secretaría de Movilidad. Gobierno de la Ciudad de México. https://sig.cdmx.gob.mx/sig_cdmx/?# Recuperado el 16 de octubre de 2024.

SEDUVI. Programas de Desarrollo Urbano. <http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/index.php/programas-de-desarrollo>

SEDUVI. Programa General de Desarrollo Urbano http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/programageneral/031231_PGDU.pdf

SEDUVI. Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.
<http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/index.php/programas-de-desarrollo/programas-delegacionales>

SEDUVI. Programas Parciales de Desarrollo Urbano.
<http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/index.php/programas-de-desarrollo/programas-parciales>

SEDUVI (2019); Proyecto para la elaboración y formulación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano. Roma Norte.