

## **Tema principal del trabajo: Gentrificación en la Ciudad de México.**

### **1. ¿Cuál es la principal pregunta de investigación y de dónde viene?**

La principal pregunta de investigación es: ¿Cuáles son los factores que generan la gentrificación en la Ciudad de México?, surge a causa de querer entender este fenómeno con el fin de encontrar maneras de contrarrestar las consecuencias negativas que trae consigo; principalmente por qué resido en una de las localidades que se ven afectadas por este fenómeno, la gentrificación.

En general, la gentrificación se refiere al proceso de transformación de barrios o áreas urbanas de bajos ingresos en zonas de mayor nivel socioeconómico, acompañado de desplazamiento y exclusión de los residentes originales generando una pérdida de identidad y costumbres que son reemplazadas por extranjeras a la zona. En estos caso solo se ve el beneficio económico, ignorando por completo el hecho de que toda una comunidad local es desposeída de su lugar de residencia viéndose obligada a vivir en zonas periféricas dada su situación económica, donde la calidad de vida en la mayoría de los casos es carente de servicios básicos.

En la Ciudad de México las colonias donde este fenómeno se ha hecho notar son la Roma, la Condesa, Escalón, Santa María la Rivera, Polanco y Nápoles; por mencionar solo unas, que es donde se abren restaurantes, boutiques, galerías de arte, centro comerciales, etc. dirigidos a individuos con mayores ingresos.

Siendo el objetivo principal del trabajo, analizar cuáles son las causas que generan la gentrificación, cuál es el papel que juega el Estado en relación con las inmobiliarias y las consecuencias que trae consigo este fenómeno.

### **2. ¿Cuál es la literatura relevante y cómo está organizada la revisión de literatura? ¿podría haberse hecho de forma distinta y por qué?**

La literatura relevante está compuesta de artículos, libros, leyes, folletos informativos y noticias del medio. Se encuentra organizada en:

- ❖ Corrupción y concesiones inmobiliarias.
- ❖ Encarecimiento artificial de los bienes y servicios de una zona.

- ❖ Derecho a la vivienda.

Se explican las concesiones y/o permisos que tienen ciertas inmobiliarias a lo largo de la ciudad, principalmente en zonas gentrificadas como lo son Benito Juárez, Roma, Centro Histórico, Coyoacán, Condesa, entre muchas otras. Además, de las “mordidas” o favores que tienen que hacer las constructoras para poder llevar a cabo sus proyectos inmobiliarios; y el aumento o mantenimiento de la plusvalía de las propiedades. En Mexicanos contra la Corrupción y la Impunidad se explica que la corrupción inmobiliaria mexicana a nivel mundial se ubica en el segundo lugar de diecisiete países, lo cual nos da a entender que es una práctica de lo mas normal. Además, señala que en esta práctica los tres principales grupos que participan son los desarrolladores, las autoridades y los vecinos.

Los trámites donde mayor actos de corrupción hay son: las licencias o permisos de uso de suelo, los permisos para construcción, los estudios de factibilidad de agua y drenaje, la manifestación de impacto ambiental, así como en la conexión a la red eléctrica y al sistema local de aguas, donde estos trámites dependen en su mayoría de autoridades municipales. Sin embargo, muchos de los desarrolladores no ven como actos de corrupción acciones que, claramente si lo son, tal es el ejemplo del mejoramiento de un parque y a cambio les dan los permisos que necesitan, sino que lo ven como un beneficio para la sociedad.

Por su parte, Serrano A. (2022) y Ziccardi, A. (2015) explican cuáles son los factores que intervienen al considerarse la plusvalía de una propiedad y de la una zona, entre los que destacan la ubicación, servicios públicos y privados, vías de comunicación, seguridad, actividades productivas en el área, la arquitectura y el mantenimiento. Las cuales, se encuentran principalmente en las zonas céntricas de las ciudades, y son las que en mayor medida son buscadas por los individuos, ya que desean estar lo más cerca posible de sus lugares de trabajo y tener un buen estilo de vida. Poniendo a colonias como Anáhuac, Centro Histórico, San Rafael, Álamos, Pedregal, entre otras como las de mayor plusvalía.

En el trabajo de Patricia Olivera el argumento que me parece importante destacar es: El capital invertido en la Ciudad de México con los programas de rehabilitación en 2001 hizo más visible el fenómeno de gentrificación en diversos barrios, como el

comercial del Centro Histórico, donde se generó el desplazamiento de la población de bajos recursos y el comercio tradicional (Suárez, 2010:86) por la escasa inversión pública de vivienda y la ocupación de comercio moderno. Los grandes proyectos corporativos en Reforma, Santa Fe, Plaza Carso en el norte de Polanco, constituyen el deterioro urbano de la ciudad en distintos barrios para apropiarse las rentas potenciales y también del mercado de consumo representado por las nuevas empresas financieras, comerciales y de servicios modernos dirigidos a favorecer el consumo en la ciudad (Olivera, 2014).

Valiñas Varela, M. G. (2016) hace un recorrido histórico acerca de la definición de gentrificación a lo largo de los años, iniciando en 1964, la cual se ha ido modificando, pero sin perder el centro que es el desplazamiento de una clase por otra del lugar donde habita, siendo el principal factor lo económico. También, es importante destacar que, aunque se habla de diversos momentos donde existió o se dio cierta gentrificación o modernización de colonias en la Ciudad de México, el cambio más importante y donde realmente inicia este suceso como lo conocemos hoy en día es en la década de 1990 con la profunda restructuración económica.

La ley a una vivienda digna en el caso de México y el derecho a una vivienda digna en el caso universal proclamado por la ONU y múltiples organizaciones internacionales, explica cómo debe de ser ejecutado este derecho general para todos, las cualidades que debe de tener una vivienda junto con los servicios públicos como drenaje y agua. Sin embargo, pese a esto en años reciente según datos citados en Carrión y Erazo (2016) en 2013 había de 400 a 900 asentamientos irregulares en la ciudad de México, los cuales no logran tener acceso a una vida y vivienda digna ya que como no están sujetos a políticas públicas no pueden gozar de los servicios básicos urbanos o seguridad pública. Si a esto, le sumamos el fenómeno de la gentrificación vemos como las condiciones de las familias con menos recursos se empobrece más viéndose forzadas a llevar estas prácticas irregulares y no les es posible desarrollar el derecho a la vivienda con plenitud.

### 3. ¿Cuál es el argumento?

La gentrificación surge a causa de las modificaciones realizadas por las inmobiliarias y/o el gobierno en ciertos espacios, cambiando la percepción de la sociedad sobre el lugar y su plusvalía.

La gentrificación es el desplazamiento de los que no tienen el nivel socioeconómico por los que sí lo poseen, volviendo las zonas elitista y aumentando el costo de vida en esas zonas. Haciendo que los habitantes originarios se vayan a zonas periféricas con carencia de servicios y movilidad. Pero antes de esto, se genera un cambio de cultura y tradiciones en el lugar, además de modificarlo y volverlo atractivo para vivir con una calidad de vida a un costo alto que los de ahí ya no pueden costear.

Entre los factores que lo generan encontramos ubicación, el mejoramiento del entorno y del inmueble, la construcción de megaproyectos inmobiliarios y la búsqueda de la calidad de vida deseada. Mientras que, como antecedente se muestra la modificación de zonas industriales que se habilitan para zona de vivienda y la paulatina regulación de la vivienda, así como los cambios demográficos. Por otro lado, encontramos a la globalización como un factor confuso entre la relación de globalización y los factores que la generan.

En resumen, se crean zonas para un solo estatus social o cierto poder adquisitivo, mejorando la zona y volviéndola atractiva con la introducción de restaurantes, plazas, boutiques, parques, etc., al mismo tiempo que al no haber una ley clara de renta, los dueños pueden elevar los precios sin medida desplazando a nativos del lugar para dar pie a individuos con mayor economía que si pueden pagar.

#### Deshabitadas

De 2007 a 2011 se construyeron 2,889,873 viviendas nuevas localizadas en 1,530 municipios, del país, es decir, 62% del total de los municipios que hay, localizados en las periferias lejanas de las ciudades. Se considera periferia a las áreas lejanas a las zonas ya urbanizadas y servidas de las ciudades, con múltiples carencias de servicios las cuales repercuten negativamente en la calidad de vida de los habitantes.

De acuerdo con el INEGI de 2010, los municipios que concentran el mayor número de viviendas deshabitadas son Tijuana, Baja California (111,482), Juárez, Chihuahua (111,103), Puebla, Puebla (72,446), Mexicali, Baja California (64,419) y Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco (57,151).

Además, la habitabilidad de una vivienda está en función no sólo de la calidad de sus materiales de construcción, de la superficie habitable o de la disponibilidad de los servicios de agua y saneamiento. Está en relación también con la proximidad o lejanía con el empleo (tiempo y costo del traslado vivienda-trabajo), los equipamientos educativos, de salud y recreativos, la calidad de los espacios abiertos de encuentro y convivencia, etcétera.

Actualmente, el Sistema Institucional de Vivienda se encuentra constituido por un conjunto de organismos articulados por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), creada en 2006. La CONAVI tiene la misión de definir la política de vivienda, formular e instrumentar el Programa Nacional de Vivienda y coordinar a los organismos habitacionales en la implementación de esta política. Los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS) son instituciones federales que actúan como entes financieros de la oferta de créditos hipotecarios individuales para la adquisición de vivienda. Los ONAVIS más importantes son el Instituto Nacional del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE).

El Sistema Nacional de Vivienda también está integrado por la banca, las sociedades financieras de objeto limitado (SOFOLES) y las sociedades financieras de objeto múltiple (SOFOMES), que intervienen en el otorgamiento de los créditos puente para la construcción y que también ofrecen créditos hipotecarios. La banca de desarrollo, a través de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), brinda garantías con recursos federales a las entidades financieras. En la actualidad existen tres fuentes de financiamiento federal para obras de infraestructura: el Banco Nacional

de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS), el Fondo Nacional de Infraestructura (FONADIN) y la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL).

Con las escasas leyes de vivienda que hay en México y la poca regulación de este campo, los desarrolladores inmobiliarios son los únicas que sea han beneficiado construyendo microespacios inhabitables. Siendo las empresas con mayor participación en el Estado de México y seguramente a nivel nacional, por el número de viviendas construidas y por el tamaño de los conjuntos, están: Consorcio ARA, SARE Grupo Inmobiliario, Grupo Sadasi y Corporación Geo.

En el gobierno de Carlos Salinas de Gortari (1988-1994) se crea el Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda en octubre de 1992 donde se inician las transformaciones en la política habitacional mexicana. A la par se crean tres nuevas instancias para ejecutar el programa:

- La Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI), que funge como coordinadora y articuladora de las actividades del gobierno en este sector;
- La Sociedad Hipotecaria Federal, como nueva y reforzada instancia de financiamiento hipotecario, que busca tener acceso a nuevos mercados de capital utilizando mecanismos modernos y eficientes, y
- El Consejo Nacional de Vivienda, como órgano de consulta del Ejecutivo Federal, que incluye a los principales actores del sector en la toma de decisiones.

Por su parte, el sexenio de Vicente Fox (2000-2006) fue calificado como el de la política de vivienda más grande en la historia de México, con el Programa Nacional de Vivienda 2001-2006 que tenía como meta el otorgar a lo largo de su sexenio la cantidad de tres millones de créditos para la adquisición de vivienda a un ritmo de construcción de 750 mil viviendas por año. Para diciembre de 2005 ya se tenía el récord de 2,320,000 créditos hipotecarios, con un beneficio estimado para 10 millones de personas, es decir, 1,246 familias diariamente.

Sin embargo, volviendo al tema de la habitabilidad, los desarrolladores de viviendas solo construyen pequeñas viviendas, pero no construyen ciudad, es decir, construyen los conjuntos, pero no se preocupan por las vialidades circundantes que permitan tener acceso a éstos, generándose cuellos de botella que dificultan enormemente la circulación para entrar y salir de las unidades habitacionales. A diferencia de los conjuntos tradicionales del Infonavit, estas grandes unidades habitacionales incluyen menos elementos de equipamiento, servicios de infraestructura, espacios abiertos y áreas verdes, ya que los promotores inmobiliarios se limitan a proporcionar sólo los elementos mínimos indispensables para cumplir con la normatividad establecida.

La política de redensificación implementada por el gobierno de la Ciudad de México desde el 2000 ha propiciado una importante participación del sector inmobiliario en la producción de vivienda, que se concretó en la construcción de conjuntos habitacionales de diversas escalas. Para realizar este análisis se utilizará la clasificación según el número de viviendas (Esquivel y Durán, 2006):

- Conjuntos pequeños: De 40 a 150 viviendas
  - Conjuntos medianos: De 151 a 600 viviendas
  - Conjuntos grandes: De 601 a 1 300 viviendas
  - Conjuntos muy grandes: De más de 1 300 viviendas
4. ¿Cuál es el diseño de investigación/ el método que utiliza el autor (el caso o casos al que aplica el argumento y cómo fueron seleccionados esos casos)?

El diseño de investigación es mixto, es decir, existe una complementación entre el carácter cualitativo, explicando términos, condiciones y/o consecuencias que se generan por este factor; como cuantitativo, analizando porcentajes de personas desalojadas, ganancias que se generan, comparativas de precios antes y después de volverse zonas de mayor plusvalía; además de entrevistas de individuos que han sufrido violencia para ser desalojados.

5. Identificación de conceptos que requirieron clarificación o discusión de cómo medirlos o clasificarlos.

- ❖ Espacios Habitables: el lugar de la vivienda donde se desarrollan actividades de reunión o descanso, que cuenten con las dimensiones mínimas de superficie, altura, ventilación e iluminación natural, además de contar como mínimo con un baño, cocina, estancia-comedor y dos recamaras, de conformidad con las características y condiciones mínimas necesarias que establezcan las leyes y las normas oficiales mexicanas. (ley de vivienda, 2015, articulo 4)
- ❖ El derecho a una vivienda adecuada abarca libertades. Estas libertades incluyen en particular: La protección contra el desalojo forzoso y la destrucción y demolición arbitrarias del hogar; el derecho de ser libre de injerencias arbitrarias en el hogar, la privacidad y la familia; y el derecho de elegir la residencia y determinar dónde vivir y el derecho a la libertad de circulación. (ONU, 2019)
- ❖ Corrupción: de acuerdo con Mexicanos contra la Corrupción y la Impunidad (MCCI, 2018), se define a la corrupción como “El abuso de cualquier posición de poder, pública o privada, con el fin de generar un beneficio privado indebido, a costa del bienestar colectivo o individual”.
- ❖ Gentrificación:

Tiene relación directa con el mercado inmobiliario, explicado desde diversas perspectivas, como la "destrucción creativa", que bajo la bandera de regeneración, renovación o revitalización urbana y ante un sistema neoliberal capitalista, acaba por destruir redes sociales y construcciones antiguas para crear otras nuevas que son adquiridas por los que tienen mayor capacidad económica, en donde la problemática principal es el desplazamiento de los habitantes originarios a zonas marginadas. (Valiñas Varela, M. G. 2016).

Otra definición es la de Peter Marcuse citado en Valiñas Varela, M. G. (2016), dice que la gentrificación se produce cuando los nuevos residentes, quienes proporcionalmente son jóvenes, blancos, profesionales, técnicos con educación superior y con niveles mayores de renta, desplazan desproporcionalmente a los de bajos ingresos, a la clase trabajadora, pobres, a las minorías, a los miembros de los

grupos étnicos y a los ancianos de más edad. Anteriormente, se da un deterioro en la vivienda dentro de la ciudad en un espacio concentrado, es decir, en un grado sustancialmente diferente de lo general dándose un nivel de cambio en la comunidad o región en su conjunto. (Marcuse 198-199).

Gentrificación: es una “elitización” o recolonización del espacio; en donde el aspecto económico representa un papel importante por la llegada de nuevos burgueses a diferentes zonas que desplazan a los habitantes originales. Indudablemente, su consecuencia inmediata figura en una ruptura social de los que salen de su entorno al no tener la capacidad monetaria para prevalecer en él, al mismo tiempo que se da una mejora en la imagen urbana ligada ampliamente con el cambio de tipologías de construcción, en donde se fomenta la rehabilitación o renovación que propician los que sí tienen el capital para hacerlo, generando cambios en los valores del suelo. (Valiñas Varela, M. G. 2016).

Finalmente, la RAE lo define como un proceso de renovación de una zona urbana, generalmente popular o deteriorada, que implica el desplazamiento de su población original por parte de otra de un mayor poder adquisitivo. (Asale, s. f.)

La definición que utilizare es, que la gentrificación se da cuando una zona tiene mejoras por parte de inmobiliarias y el estado volviéndola atractiva para un grupo con nivel económico más alto que el que actualmente reside en ella, provocando el desplazamiento de este grupo a zonas periféricas, modificando la cultura y la perspectiva que se tiene de la zona.

- ❖ Desplazamiento forzado: se refiere a la situación de las personas que dejan sus hogares o huyen debido a los conflictos, la violencia, las persecuciones y las violaciones de los derechos humanos. (Banco Mundial, 2016).
- ❖ Personas desplazadas internamente: De conformidad con los Principios Rectores de los Desplazamientos Internos son “las personas o grupos de personas que se han visto forzadas u obligadas a escapar o huir de su hogar o de su lugar de residencia habitual, en particular como resultado o para evitar los efectos de un conflicto armado, de situaciones de violencia generalizada, de violaciones de derechos humanos o de catástrofes naturales o provocadas

por el ser humano, y que no han cruzado ninguna frontera estatal internacionalmente reconocida". (OHCHR, s. f.).

❖ Habitabilidad: hace referencia a un conjunto de condiciones que se deben cubrir para que una vivienda sea habitable como: el espacio y material de la vivienda, acceso a servicios indispensables, tiene que ser segura, no atentar contra los que viven ahí, tener espacio suficiente para todos los miembros de la familia, etc.; y sobre todo dar una sensación de bienestar personal y colectiva.

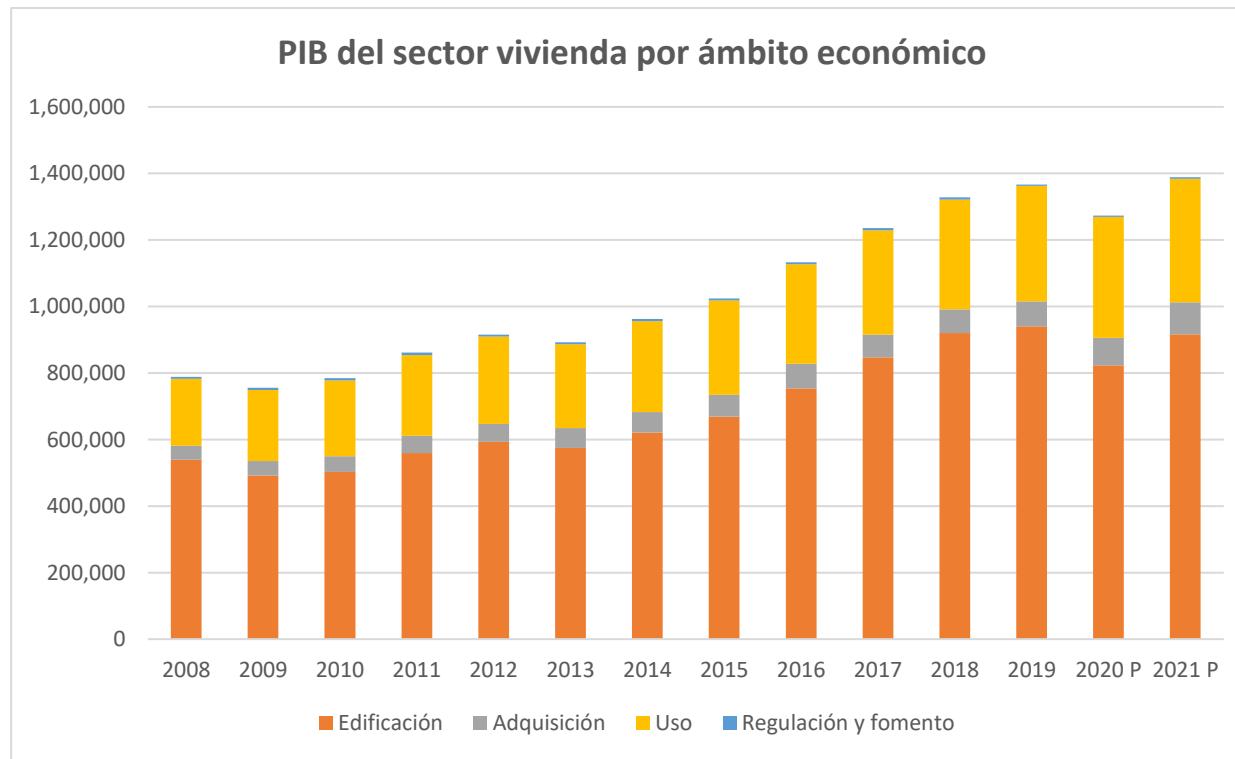
❖ Derecho a la ciudad.

6. Identificación de fuentes de datos utilizadas en el trabajo, ¿existe un hueco de información? ¿cómo se podría recopilar?

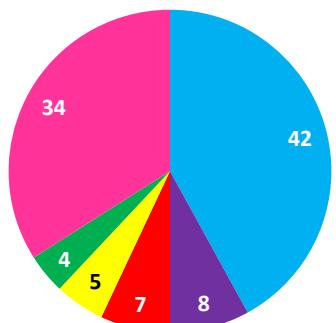
Después de leer y analizar los datos que, si bien, están completos, hace falta oír más en el área de percepción de la colonia gentrificada acerca de porque eligen vivir ahí con rentas que están hasta los cielos, es decir, si solo es por comodidad o tiene algo más que ver con la percepción que se tiene de la zona por parte amigos o conocidos del mismo estatus social, o porque se desconocen otras áreas de la ciudad más alejadas del centro, pero que muchas veces brindar los mismo servicios a menor precio. Lo cual, más adelante recopilaría por medio de encuestas.

## 7. Visualización de datos. ¿las visualizaciones aportan al argumento del autor?

Concepto	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 P	2021 P
Edificación	539,398	491,695	502,775	559,669	592,664	574,976	620,856	669,277	753,696	846,756	919,740	940,229	822,880	916,531
Adquisición	42,516	43,616	47,135	51,664	54,211	59,903	61,509	65,610	74,538	68,959	71,919	75,392	82,747	96,415
Uso	200,530	213,943	228,201	242,845	262,891	252,125	273,478	283,480	298,417	313,042	329,428	347,262	363,824	371,302
Regulación y fomento	6,150	6,322	6,029	6,935	5,368	5,022	6,361	5,504	5,917	7,121	6,526	4,080	3,982	4,443
PIB de la vivie	788,594	755,576	784,140	861,113	915,134	892,026	962,204	1,023,871	1,132,568	1,235,878	1,327,613	1,366,963	1,273,433	1,388,691



## Emigración interna



■ Estado de México ■ Hidalgo  
■ Puebla ■ Morelos ■ Querétaro  
■ No emigraron

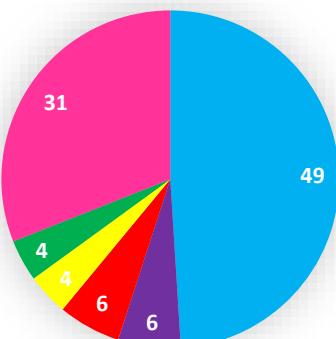
Entre 2015 y 2020, **salieron** de la Ciudad de México **557,181** personas para radicar en otra entidad.

De cada 100 personas: 42 se fueron a vivir al Estado de México, 8 a Hidalgo, 7 a Querétaro, 5 a Puebla y 4 a Morelos.

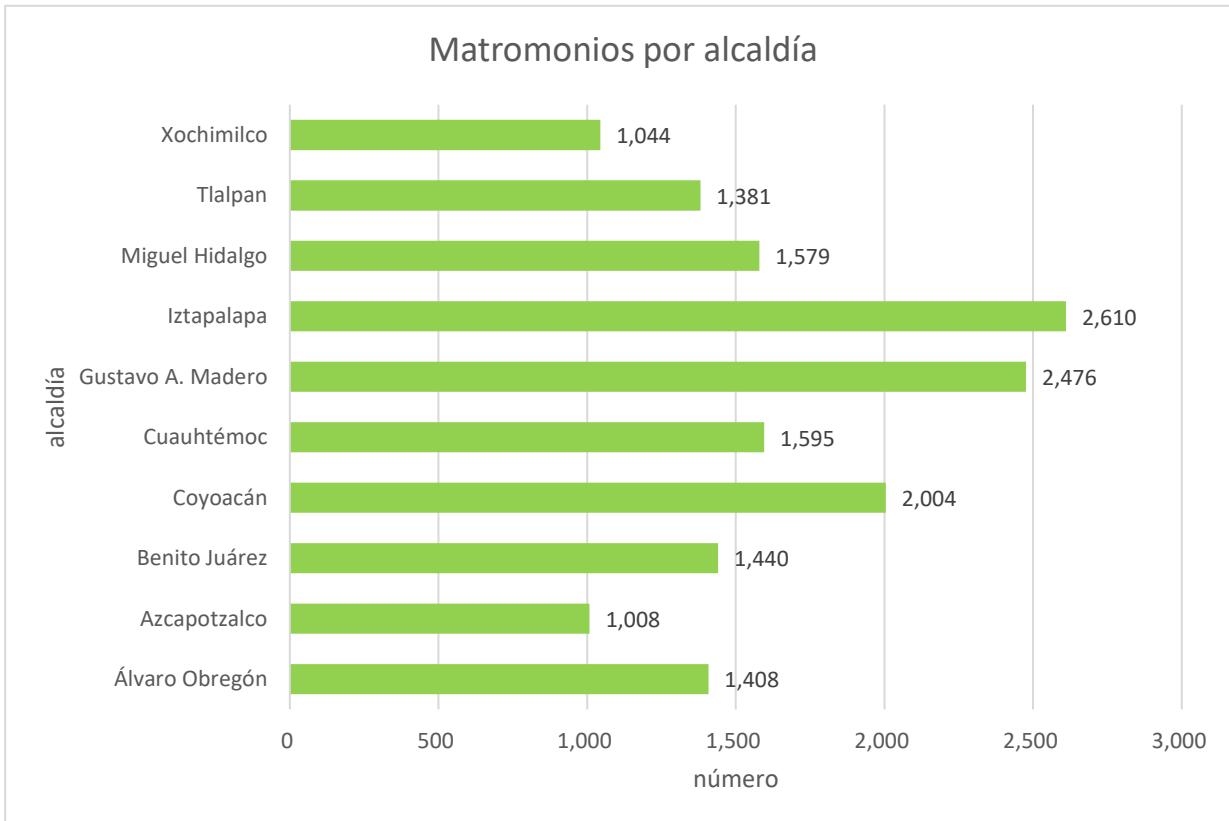
Entre 2015 y 2020, **llegaron** a vivir **308,686** personas a la Ciudad de México, procedentes del resto de las entidades del país.

De cada 100 personas: 49 provienen del Estado de México, 6 de Veracruz de Ignacio de la Llave, 6 de Puebla, 4 de Oaxaca y 4 de Guerrero.

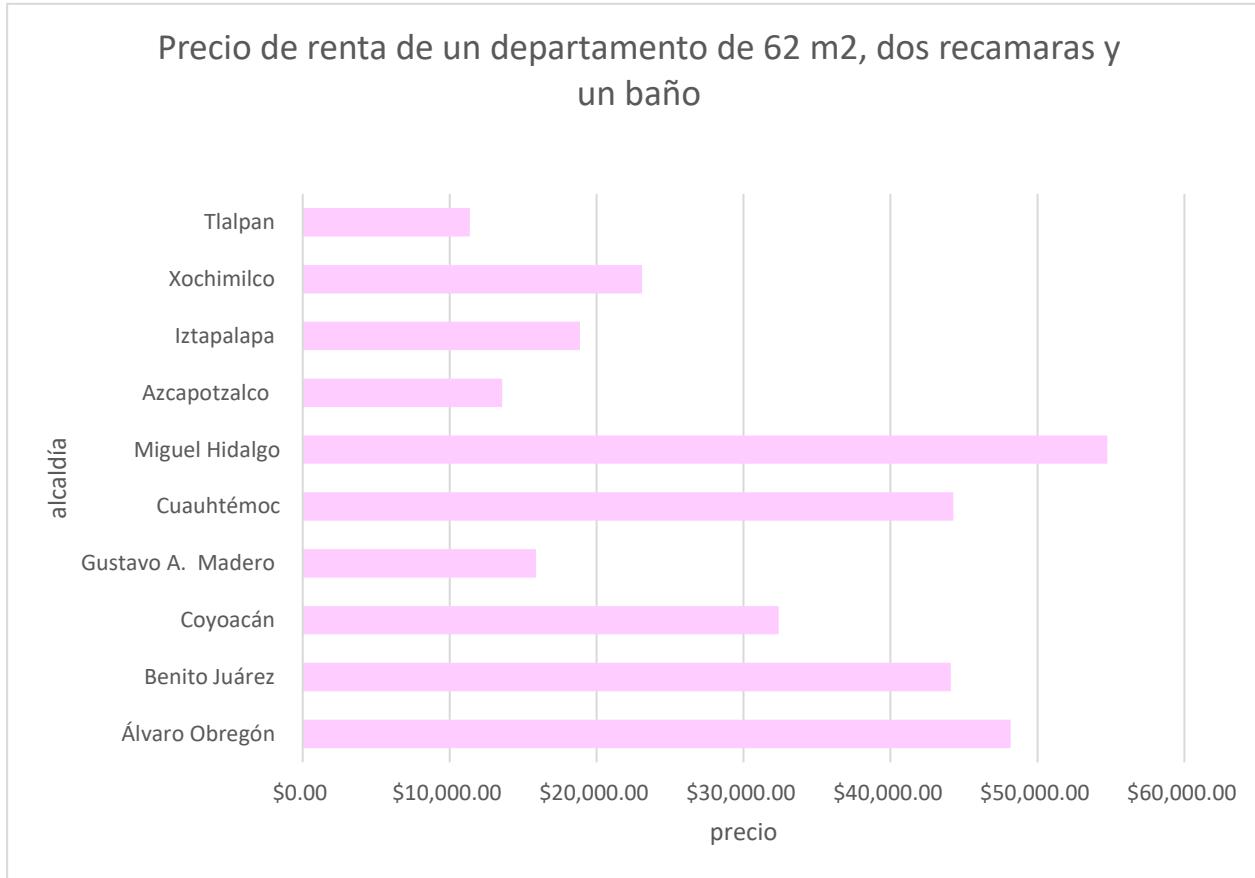
## Inmigración interna



■ Estado de México ■ Veracruz  
■ Oaxaca ■ Guerrero ■ Puebla  
■ No inmigraron

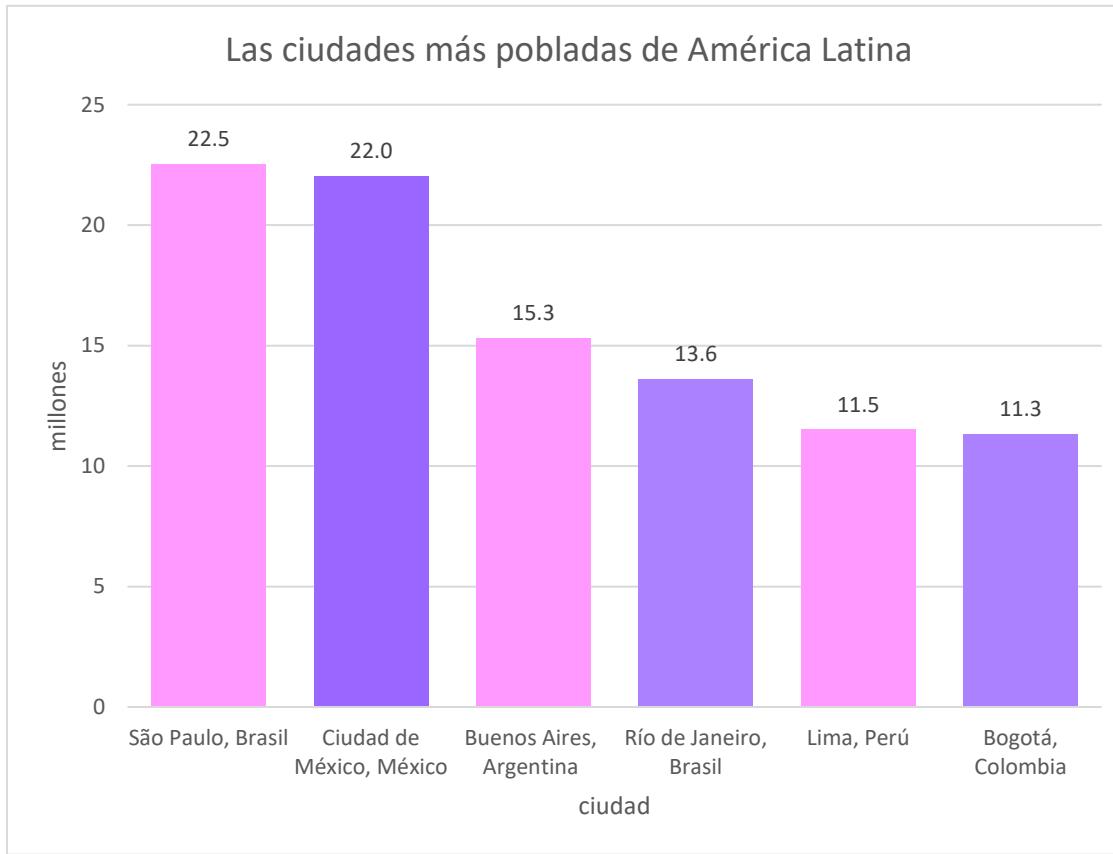


alcaldía	matrimonios
<b>Álvaro Obregón</b>	1,408
<b>Azcapotzalco</b>	1,008
<b>Benito Juárez</b>	1,440
<b>Coyoacán</b>	2,004
<b>Cuauhtémoc</b>	1,595
<b>Gustavo A. Madero</b>	2,476
<b>Iztapalapa</b>	2,610
<b>Miguel Hidalgo</b>	1,579
<b>Tlalpan</b>	1,381
<b>Xochimilco</b>	1,044



Como se muestra en las tablas, donde la renta del departamento es elevada en número de matrimonios es poco, mientras que en alcaldías como Tlalpan que la renta es baja el número de matrimonios aumenta, al igual que en Gustavo A. Madero.

Lo que indica que los individuos que viven en zonas gentrificadas en la mayoría de los casos prefieren no tener un vínculo familiar y estar solos, o en su defecto sin formar una familia. Lo que infiere por otro lado, que al ser solo ellos mismos, los recursos le permiten darse ese estilo de vida.



Las ciudades más pobladas de América Latina

ciudad	millones
São Paulo, Brasil	22.5
Ciudad de México, México	22.0
Buenos Aires, Argentina	15.3
Río de Janeiro, Brasil	13.6
Lima, Perú	11.5
Bogotá, Colombia	11.3

Ciudades de América Latina que podrían presentar la misma situación de gentrificación que la CDMX

**Cuadro 5. Conjuntos habitacionales construidos en la ciudad de México**

Demarcación	Pequeños	Medianos	Grandes	Muy grandes	Total de conjuntos	Total de viviendas construidas	% Total de conjuntos	% Total de viviendas construidas
<b>Delegaciones Centrales</b>								
Benito Juárez	185	14	1	0	200	16 309	26.18	16.46
Miguel Hidalgo	158	34	2	0	194	21 643	25.39	21.84
Cuauhtémoc	81	17	2	0	100	12 250	13.09	12.36
Venustiano Carranza	53	11	3	0	67	8 857	8.77	8.94
<b>Total</b>	<b>477</b>	<b>76</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>561</b>	<b>59 059</b>	<b>73.43</b>	<b>59.59</b>
<b>Primer Contorno</b>								
Azcapotzalco	45	16	1	0	62	7 658	8.12	7.73
Gustavo A. Madero	5	4	1	4	14	14 726	1.83	14.86
Iztacalco	34	8	0	0	42	4 383	5.5	4.42
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>28</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>118</b>	<b>26 767</b>	<b>15.45</b>	<b>27.01</b>
<b>Delegaciones con restricción</b>								
Álvaro Obregón	26	10	0	1	37	6 827	4.84	6.89
Coyoacán	4	0	0	0	4	258	0.52	0.26
Cuajimalpa	18	7	1	0	26	4 263	3.4	4.3
Iztapalapa	6	3	0	0	9	1 324	1.18	1.34
Magdalena Contreras	0	0	0	0	0	0	0	0
Milpa Alta	0	0	0	0	0	0	0	0
Tláhuac	3	0	0	0	3	236	0.39	0.24
Tlalpan	6	0	0	0	6	377	0.79	0.38
Xochimilco	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>63</b>	<b>20</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>85</b>	<b>13,285</b>	<b>11.13</b>	<b>13.4</b>

Fuente: Elaboración propia con base en los datos proporcionados por las delegaciones políticas a través del Instituto Federal de Acceso a la Información y Protección de Datos (IFAI).

8. ¿Qué preguntas quedaron sin contestar? ¿Qué áreas aún están abiertas para investigación futura? ¿puedes pensar en alguna otra pregunta de investigación basada en esta lectura?

Temas que considero que se deberían de abarcar, pero que no tocare en este trabajo son referentes a los diversos programas sociales de vivienda que se han implementado en los últimos 20 años, por ejemplo, el Programa Comunitario de

Mejoramiento Barrial (PCMB), la política habitacional de 1998, programa de vivienda social, entre otros, que en muchos casos no llegan a las personas que lo necesitan sino que las mismas corporaciones o los grandes inversores son los que se ven mayormente beneficiados, ya que llegan a hacer acuerdos con los políticos de las demarcaciones; además, de que muchas veces al no conocerse la dinámica en cómo se eligen los beneficiarios de los programas, se puede hacer toda clase de fraudes.

Considero que si está completa la información que investigue y recapitule, pero aún me queda duda acerca de cómo se puede proteger a la comunidad local de los extranjeros quienes son los principales individuos con mayor capital y por quienes se incrementan los precios de una zona ya que se vuelve “turística”.

### **Fuentes consultadas.**

Antonio G. (2022, 22 marzo). *Nómada digital: Qué es, tipos y cómo convertirte en uno*. Escuela Nómada Digital. <https://escuelanomadadigital.com/nomada-digital/>

Asale, R.-. (s. f.). *gentrificación / Diccionario de la lengua española*. «Diccionario de la lengua española» - Edición del Tricentenario. <https://dle.rae.es/gentrificaci%C3%B3n>

Banco Mundial. (2016, 10 febrero). *Preguntas frecuentes: Desplazamiento forzado, una crisis mundial cada vez mayor*. World Bank. <https://www.bancomundial.org/es/topic/fragilityconflictviolence/brief/forced-displacement-a-growing-global-crisis-faqs>

Carrión, F., & Erazo, J. (2016). *El derecho a la ciudad en América Latina: visiones desde la política* (1.<sup>a</sup> ed.). Coordinación de Humanidades, PUEC-UNAM, Centro de Investigaciones sobre América Latina y el Caribe, International Development Research Centre IDRC/CRDI. [el\\_derecho\\_a\\_la\\_ciudad\\_digital.pdf\(unam.mx\)](el_derecho_a_la_ciudad_digital.pdf(unam.mx))

De Estadística Y Geografía, I. N. (s. f.). *Vivienda*. <https://www.inegi.org.mx/temas/viviendasat/>

Ley de vivienda. Se expide la ley de vivienda. 27 de junio de 2006. DOF 14-05-2019.

Mexicanos contra la Corrupción y la Impunidad, A.C. (2018). *Diagnóstico de corrupción en el sector inmobiliario*.

Movimientos migratorios. Ciudad de México. (s. f.).

[https://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/df/poblacion/m\\_migratorios.aspx?tema=me&e=09](https://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/df/poblacion/m_migratorios.aspx?tema=me&e=09)

Obras, R. (2021). Esto cuesta rentar en cada alcaldía de la CDMX. Obras.

<https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2021/11/01/cuanto-cuesta-rentar-cdmx>

OHCHR. (s. f.). Acerca de los desplazados internos.

<https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-internally-displaced-persons/about-internally-displaced-persons>

Olivera P., (s. f.), *Capítulo 4. Gentrificación en la Ciudad de México, entre políticas públicas y agentes privados*. UNAM.

ONU HABITAD. (2019). El derecho a una vivienda adecuada (folleto).

Serrano, A. (2022, 13 agosto). *Las zonas con mejor plusvalía en la Ciudad de México - Blog Loft | Lo que necesitas saber para comprar o*. Blog Loft | Lo que necesitas saber para comprar o vender tu casa.  
<https://loft.com.mx/blog/plusvalia-en-la-ciudad-de-mexico/>

Valiñas Varela, M. G. (2016). Gentrificación y mercado inmobiliario: destrucción creativa Modificación del espacio urbano y social. *Academia XXII*, 7(14). <https://doi.org/10.22201/fa.2007252Xp.2016.14.57415>

Vivienda. Distrito Federal. (s. f.).

<https://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/df/poblacion/vivienda.aspx?tema=me&e=09>

ZICCIARDI, A. (2015). *¿Cómo viven los mexicanos? Un análisis regional de las condiciones de habitabilidad. Encuesta Nacional sobre Habitabilidad de la Vivienda* (1.<sup>a</sup> ed., Vol. 14). UNAM. [libro.unam.mx](http://libro.unam.mx)

Ziccardi, A., & González. (2015). *Habitabilidad y política de vivienda en México* (1.<sup>a</sup> ed.). UNAM. [habitabilidad\\_politica\\_vivienda\\_mexico.libro\\_web.pdf  
\(unam.mx\)](http://habitabilidad_politica.vivienda_mexico.libro_web.pdf(unam.mx))