



mppm



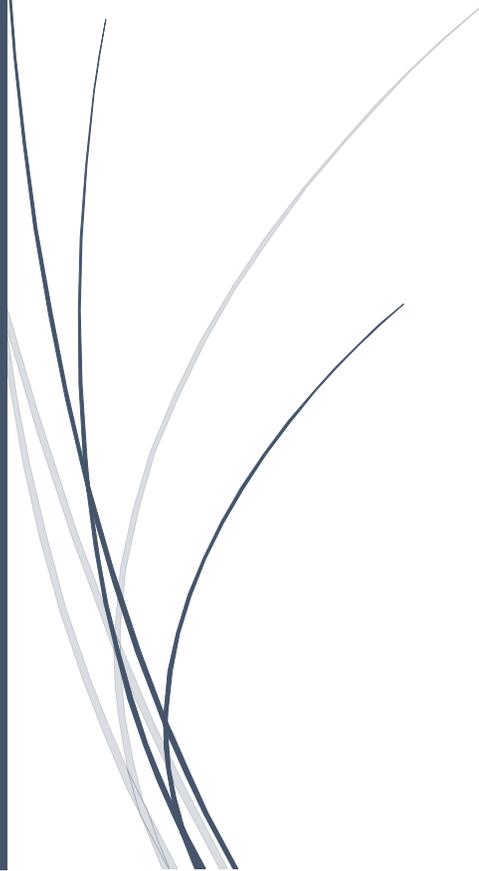
Maestría en Planeación  
y Políticas Metropolitanas

Junio 2021

# **Mezcla social en la Ciudad de México en el marco del Programa Especial de Regeneración y Vivienda Incluyente**

**Alumno: Víctor Hugo Espinoza Trejo**

**Asesora: María Teresa Esquivel Hernández**



## **Resumen**

La mezcla social es un ideal que persigue la existencia de diversidad poblacional en un espacio geográfico determinado y que ha sido generado en diversas partes del mundo para la consecución de diferentes objetivos.

La evidencia documental es extensa mas no concluyente sobre hasta qué grado la mezcla social puede ser beneficiosa para las comunidades en donde es fomentada. Las experiencias retomadas en el presente documento dan cuenta de la diversidad de resultados que surgen a partir de la implementación de políticas que buscan generar cierto grado de mezcla. A pesar de ello, dichas políticas siguen siendo propuestas como mecanismo para atender las problemáticas urbanas, así como para la búsqueda de ciudades más justas e integradas, al menos a nivel discursivo.

El Gobierno de la Ciudad de México diseñó el Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente que busca desarrollar instrumentos que estimulen la producción de vivienda y que permitan la materialización del derecho a la vivienda. Para alcanzar dicho objetivo, ofrece incentivos a productores de vivienda para que incluyan en sus desarrollos 30% de vivienda incluyente. Con ello, el programa fomenta la generación de mezcla social a partir de la proximidad física de población de diferentes niveles de ingreso en un mismo desarrollo.

En esa lógica, la presente investigación analiza el diseño del programa para determinar si es una respuesta adecuada a la problemática actual de la ciudad en materia de vivienda. La investigación concluye que el programa adolece de un diseño deficiente al supeditar la producción de vivienda social a agentes externos, pero no contemplar instrumentos integrales que motiven su participación, además de no considerar las características socioeconómicas y culturales predominantes que le permitan fomentar el cambio de paradigma que una política así requiere.

Lo anterior, impedirá la consecución de sus objetivos, así como del mandato constitucional sobre fomentar una ciudad más integrada. Por ello, la investigación culmina proponiendo una serie de recomendaciones que podrían ser de utilidad para que el programa pueda tener un mayor grado de éxito.

## Contenido

1. Antecedentes.....	4
2. Pregunta de investigación .....	9
3. Hipótesis.....	10
4. Objetivo General .....	10
5. Objetivos específicos: .....	10
6. Estrategia Metodológica .....	11
Capítulo 1. Mezcla social: orígenes y discusión.....	15
Capítulo 2. Experiencias de mezcla social a lo largo del mundo.....	34
Capítulo 3. El Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente de la Ciudad de México en el contexto actual .....	52
Conclusiones.....	79
Anexos .....	85
Referencias .....	96

## **1. Antecedentes**

A partir del año 2000 dos políticas diferentes en materia de vivienda con distintos objetivos y desde diversos niveles definieron la nueva estructura urbana de la Ciudad de México y su zona metropolitana. Por un lado, una política federal enfocada en el financiamiento para la adquisición de vivienda de interés social en fraccionamientos masivos localizados en las periferias y, por otro lado, la política de redensificación que el Gobierno del entonces Distrito Federal impulsó en las áreas centrales de la Ciudad.

La primera política, es decir la de la administración federal, fue impulsada por el gobierno mexicano desde la reforma al sector vivienda que se implementó en el país a inicios de la década de los noventa y que estuvo impulsada y respaldada por organismos multilaterales como el Banco Mundial (Boils, 2004). Al entrar el presente milenio, un nuevo partido llegó al poder por primera vez después de más de 70 años de dominio priista lo que significó un gran avance para la vida democrática del país. Sin embargo, a pesar del cambio que ello generó, en términos de política habitacional las cosas no parecían tener un rumbo distinto. La estrategia del nuevo gobierno en la materia no solo mantenía la lógica de mercantilización de la vivienda, sino que la profundizaba.

El gobierno entrante se asoció con desarrolladores privados para construir, a gran escala, viviendas asequibles para los mexicanos emprendiendo de esa manera, “una campaña monumental para elevar el nivel de vida de sus masas trabajadoras” (Marosi, 2017).

Lo anterior llevó al surgimiento de decenas de desarrollos habitacionales ubicados en las periferias, en medio de zonas que estaban destinadas a usos más bien rurales. En su artículo, Marosi relata cómo la aparición de dichos conjuntos se convirtió en la ilusión de una vida mejor para millones de mexicanos por la que 20 millones de personas abandonaron barrios marginales y zonas rurales con el objetivo de acceder a estas nuevas oportunidades.

Dicho modelo se caracterizó por ocupar al mercado inmobiliario como motor de la actividad económica, privilegiando el impulso al negocio privado por encima del objetivo de garantizar a la población su derecho constitucional, a través de la provisión de vivienda “digna”. Así, el modelo permitió el desarrollo de unidades habitacionales horizontales poco o nada planeadas ubicados en las periferias y que dejaban de lado aspectos de fundamental importancia como el desarrollo territorial o la disponibilidad de infraestructura para la prestación de servicios básicos (Correa López, 2014).

- i. la tendencia expansiva de la urbanización sobre suelo de conservación;
- ii. los fuertes conflictos vecinales tanto en zonas rurales como urbanas en los que los vecinos buscaban hacer frente a la intención de promover proyectos constructivos;
- iii. el despoblamiento de las cuatro delegaciones centrales.

Para hacer frente a dichos problemas, desde los primeros días de su gobierno López Obrador emitió una serie de bandos informativos en los cuales hacía del conocimiento de la opinión pública, las acciones y medidas que implementaría para atender los mayores problemas que aquejaban a la ciudad en ese entonces.

Bajo ese contexto, el 7 de diciembre del mismo año, se emite el Bando Informativo número dos (B2) en el que se establecen medidas relacionadas al desarrollo urbano y en el que se fijó como eje rector de dichas medidas el establecimiento de zonas objetivo para la construcción de nuevas edificaciones localizadas primordialmente en las delegaciones centrales, así como la determinación de zonas en las que estaría restringida dicha actividad.

De esa manera, la gestión de AMLO pretendía a través de la emisión del Bando Dos generar un proceso de redensificación de la Ciudad Central, es decir, la utilización del suelo urbano de manera más intensiva en las demarcaciones centrales, puesto que la consideraban la opción más adecuada para contener el crecimiento desordenado de la ciudad sobre suelo de conservación, así como para revertir el despoblamiento de las zonas centrales.

Sin embargo, diversos errores en el diseño de la estrategia, así como en su implementación, provocaron un efecto contrario ya que, a partir de la emisión de la medida, se disminuyó la cantidad de suelo disponible para construcción en la entidad ya que éste pasó a localizarse solo en las zonas centrales. Dicha imposición normativa generó un desplazamiento de la curva de oferta provocando así un incremento inmediato en el precio del suelo.

En ese sentido, ante el escenario futuro de mayor escasez de suelo, el sector inmobiliario privado intuyó la valorización futura del mismo lo que motivó a sus integrantes a comprar terrenos a precios baratos para “contar con una bolsa artificial de suelo que los desarrolladores compraron como edificaciones destruidas y lotes baldíos con el objetivo de desarrollar obras y que al cabo de los años podrían vender a precios mucho más caros” (Coronado, 2017), mientras que era cada vez más difícil para el INVI adquirir suelo para construir vivienda de corte social.

En resumen, el Bando Dos propició una valorización acelerada del suelo debido a la escasez de suelo disponible para edificar limitando el alcance de las políticas de vivienda para construir vivienda social en las zonas centrales. Además, la población de más bajos recursos también se quedó sin la posibilidad de adquirir vivienda a través del sector privado debido al incremento estratosférico del precio de las viviendas tanto en venta como en alquiler dentro de las zonas centrales. Aunado a ello, las restricciones derivadas del Bando Dos en materia de zonas para construir limitaron la oferta de vivienda en otras alcaldías de la entidad.

Aunado a los escasos resultados de la política habitacional lopezobradora, el final del sexenio estuvo marcado por un profundo malestar ciudadano ante la descontrolada construcción de nuevos edificios causando que de la noche a la mañana las construcciones invadieran zonas enteras de la ciudad, “expulsando habitantes y generando desabasto de agua, cortes en energía eléctrica, insuficiencia en los servicios de drenajes y recolección de basura, además de crisis de movilidad y auge en la inseguridad” (Pascoe, Bando Dos y Norma 26, 2018).

Con la llegada de Marcelo Ebrard al Gobierno del Distrito Federal, existían expectativas y peticiones para que la nueva administración anulara el Bando Dos,

sin embargo, el nuevo jefe de gobierno decidió ampliarlo para toda la ciudad. En otro de sus artículos, Pascoe -quien se convirtió en uno de los principales críticos de la medida- explica cómo con ese acto Ebrard eliminó toda posibilidad de llevar a cabo a una planificación inteligente a futuro puesto que todo seguiría dependiendo de los intereses económicos del capital inmobiliario (2017).

La decisión tomada por Ebrard terminó por encender las protestas ciudadanas a tal grado que su administración no tuvo más remedio que dar por anulado el Bando Dos. Como medida para sustituir dicho Bando se decide emitir la Norma 26 misma que no modificaba en lo absoluto el “modelo urbano” que ya se venía implementado por lo que no fue aceptada por la población y acabo siendo suspendida al finalizar su gestión.

La administración subsecuente, presidida por Miguel Ángel Mancera continuó con una política de vivienda similar y, ante la imposibilidad de reactivar la Norma 26, intentó implementar dos nuevas normas de ordenación: la 30 y la 31. La primera de ellas buscaba promover la producción de viviendas de bajo costo, mientras que la segunda se enfocaría en el mercado medio y alto, ambas serían aplicadas dentro de 673 colonias de la ciudad sin afectar ninguna de las zonas de conservación. A pesar de que, según el discurso oficial, bajo esta nueva normatividad, los desarrolladores inmobiliarios tendrían que ser más respetuosos de la ley en sus procesos constructivos, la ciudadanía desconfió de las nuevas normas e hizo presión para frenar la consolidación de las mismas. (Sanchez, 2014).

Los resultados de la mala gestión en materia de vivienda de los últimos gobiernos de la capital del país fueron totalmente opuestos a la visión de construir “una ciudad para todos” ya que, en la realidad, se hacía ciudad para la clase privilegiada y las estadísticas en materia de producción de vivienda social lo confirman.

Según datos de Pascoe (2017) desde el día de la emisión del Bando Dos y hasta finales de 2017, sólo el 5% del total de nuevas viviendas construidas en la ciudad eran de interés social. El otro 95% eran de interés medio y alto”. Al respecto, la consultora inmobiliaria Tinsa señala que en 2014 las casas o departamentos de alto valor eran los que aglutinaban la mayor parte de la oferta de vivienda en el entonces

Distrito Federal puesto que del total de unidades nuevas disponibles para venta, 57% correspondía a vivienda residencial y residencial plus (con precio superior a 1.5 millones de pesos) y apenas 4% era de interés social.

Asimismo, varios son los ejemplos sobre la poca accesibilidad que tiene la población de menores ingresos para habitar en los desarrollos cercanos a los núcleos urbanos con más y mejor conectividad. En la siguiente tabla se presentan los precios promedio para la compra y el alquiler de propiedades inmobiliarias para las cuatro alcaldías centrales de la Ciudad de México de acuerdo con el portal Propiedades.com que permite identificar que es casi imposible para la gran mayoría de la población alquilar o comprar una vivienda en las zonas mejor servidas de la ciudad, considerando que, de acuerdo con la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), en 2019 solo el 4% de los mexicanos percibieron un salario mensual superior a los 15, 429 pesos (~670 USD).

**Tabla 1. Precio promedio de una propiedad ubicada en las alcaldías de la Ciudad Central**

<b>Alcaldía</b>	<b>Compra</b>	<b>Alquiler</b>
<b>Miguel Hidalgo</b>	27,500,000 MXN	88,500 MXN
<b>Cuauhtémoc</b>	4,180,000 MXN	44,300 MXN
<b>Benito Juárez</b>	4,870,000 MXN	31, 500 MXN
<b>Venustiano Carranza</b>	2,140,000 MXN	17,700 MXN

Fuente: Elaboración propia con datos del portal Propiedades.com, 2020.

### **Respuesta del gobierno actual ante la problemática**

A nivel local, recientemente la actual administración de la Ciudad de México encabezada por Claudia Sheinbaum ha emitido ciertas disposiciones en materia de vivienda a través del Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente con el cual se busca, en las propias palabras de la Jefa de Gobierno, pasar de la gentrificación a la inclusión y del negocio excluyente a la vivienda para todos. De esa manera se podrá contar con un “desarrollo urbano basado en las personas y en el derecho a la ciudad”.

Así, el 4 de noviembre de 2019 se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente (PERUVI) para dicha entidad con el fin de atender la problemática principal que afecta a la Ciudad de México actualmente en materia de vivienda y que según, el diagnóstico del propio programa se aprecia en dos aspectos fundamentales: el precio y la localización.

A través del PERUVI, la actual administración de la Ciudad de México ofrece diversos incentivos a desarrolladores del sector social y privado para que incluyan dentro de sus edificaciones un porcentaje de vivienda de corte social o incluyente, según la propia terminología del programa. De esa manera, los hacedores de la política habitacional del gobierno en curso han optado (aunque implícitamente) por una estrategia de planeación urbana que ha estado presente desde finales del siglo XIX y que ha sido controversial debido a la diversidad de sus resultados: la mezcla social habitacional.

Si bien, al menos de manera discursiva parece que, a través de este programa, el gobierno actual de la Ciudad de México está comprometido con la consecución de su objetivo constitucional sobre fomentar una ciudad más justa e integrada, es necesario cuestionarse qué tan efectivo puede ser para lograrlo y cómo hará para evitar no solo no cometer los mismos errores del pasado, sino que no se profundicen.

Por todo ello, a continuación, se presenta la pregunta de investigación que fomenta esta investigación, así como los objetivos que esta persigue y la estrategia metodológica que se aplicará para alcanzarlos.

## **2. Pregunta de investigación**

¿Se puede esperar que el Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente, tal como está diseñado, sea una respuesta adecuada para contribuir a dar solución a la problemática actual que enfrenta la Ciudad de México en materia de vivienda?

### **3. Hipótesis**

El Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente será una respuesta adecuada para contribuir a dar atención a la problemática habitacional actual que enfrenta la Ciudad de México, siempre que su diseño haya considerado la evidencia teórica y empírica sobre experiencias en materia de mezcla social habitacional alrededor del mundo, así como las condiciones socioeconómicas y culturales de los habitantes de la ciudad que determinarán su grado de disposición para participar en él.

### **4. Objetivo General**

Analizar el diseño del programa para identificar las áreas de oportunidad que limitarán la contribución del mismo en la atención de la problemática en materia habitacional en la ciudad, así como proponer aquellos aspectos que debiera considerar el diseño de un programa como este para hacer frente a los diferentes retos a los que se enfrentará dadas las condiciones sociales, económicas, políticas e ideológicas que prevalecen actualmente en la Ciudad de México.

### **5. Objetivos específicos:**

- Explorar diferentes casos a nivel nacional e internacional en donde hayan sido aplicadas políticas de mezcla social.
- Detectar en cuáles casos y bajo qué circunstancias dichas políticas se consideraron exitosas
- Conocer la disposición de la sociedad de cohabitar con población de diferentes ingresos.
- Detectar los factores que incidirían en que la proximidad física residencial fomente la integración social en la Ciudad de México.
- Revisar el diseño del Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente para prever posibles resultados.
- Proponer mecanismos de respuesta a las barreras identificadas que debieran considerarse en el diseño de políticas de esta índole para que puedan alcanzar determinado grado de éxito.

## **6. Estrategia Metodológica**

Para el desarrollo de la presente investigación, se implementó una estrategia metodológica mixta con el objetivo claro de que la fusión de las perspectivas y datos que ofrece conjuntamente lo cualitativo y lo cuantitativo permitiera a esta investigación acercarse al objeto de estudio de la mejor manera y modo posible.

En ese sentido, hubo que recopilar información de diferentes fuentes y técnicas que se complementarían para poder dar respuesta a la pregunta de investigación planteada previamente y, consecuentemente poder comprobar o rechazar la hipótesis formulada para esta investigación. Para poder recabar la información que diera respuesta a estas preguntas fue necesario llevar a cabo una revisión documental, de diversas fuentes entre las que se encuentran:

- Bibliografía sobre los fundamentos de la mezcla social y la discusión existente en torno a ella
- Estudios de caso sobre experiencias de mezcla social en México y otros países para conocer las implicaciones que se han considerado y cuáles han sido los efectos y resultados arrojados de este tipo de políticas.
- Lineamientos del Programa de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente
- Exploración de iniciativas ciudadanas involucradas en temas de vivienda.
- Revisión de las estadísticas y proyecciones sobre desarrollos inmobiliarios en la zona central de la ciudad para tratar de entender la dinámica de dicho mercado y cómo basan las decisiones de construcción de las inmobiliarias.

Así, la información recopilada en el trabajo fue de interés para plasmar a lo largo del Capítulo 1 los fundamentos detrás de la mezcla social, sus orígenes, así como la discusión existente a lo largo del tiempo sobre lo que representa dicho ideal. Asimismo, dicha revisión documental permitió analizar las diferentes experiencias en las cuales se ha fomentado cierto grado de mezcla social para contar con los resultados que cada una de ellas arrojó y poder detectar los efectos potenciales de políticas de dicha índole y entender los contextos en los que surgieron.

Por otro lado, el trabajo de gabinete del resto de los documentos fue de fundamental importancia como apoyo para la investigación cualitativa puesto que a través de dicha pesquisa se contó con información para el diseño de instrumentos de recolección de información, así como para la identificación de actores potenciales a ser entrevistados.

Para recabar la información cualitativa se llevó a cabo trabajo en campo a través de entrevistas a los actores que se involucran en los desarrollos de vivienda social (inmobiliarias, sociedad y gobierno). Cabe mencionar que, aun cuando se estableció contacto telefónico y a través de correo electrónico con agentes gubernamentales como el Director General de Planeación de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en su calidad de responsable del diseño e implementación del programa, así como con la Dirección Ejecutiva de Promoción y Fomento de Programas de Vivienda del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México en su papel de beneficiado del programa, no se obtuvo respuesta alguna sobre el interés de participar en el trabajo de campo realizado.

Para la realización de las entrevistas a los actores previamente mencionados, se decidió implementar la técnica de entrevista estructurada o dirigida. Esta técnica se emplea para realizar estudios de carácter exploratorio, ya que permite captar información abundante y básica sobre la problemática a analizar. También se emplea cuando no existe suficiente material informativo sobre ciertos aspectos que interesa investigar o cuando la información no puede conseguirse a través de otras técnicas. Para realizar la entrevista estructurada es necesario contar con una guía de entrevista que puede contener preguntas abiertas o temas a tratar, los cuales se derivarán de temas de interés que se deseen explorar.

La información obtenida a través de esta técnica sirve para llevar a cabo un análisis de orden cualitativo tanto por el tipo de preguntas, que suelen ser muy generales, como por el reducido número de personas que se llega a entrevistar (Valles, 2009).

En ese sentido, se diseñaron diferentes instrumentos los cuales pueden ser revisados en los anexos A, B y C, y que fueron aplicados con cada uno de los

entrevistados según el papel estratégico que fungían en la presente investigación: desarrollador, funcionario y/o representantes de asociaciones civiles.

Por otra parte, con el afán de conocer la postura de la sociedad, específicamente de los habitantes de la Ciudad de México y de su Zona Metropolitana sobre la mezcla social y sobre su disposición para cohabitar en un mismo conjunto habitacional con población de distintos niveles socioeconómicos, se llevó a cabo una encuesta de opinión que es una técnica que se aplica a la población para conocer problemáticas que los aquejan, su opinión sobre algún tema en particular, los niveles de satisfacción de algún producto, servicio o política, así como las sugerencias que ofrezcan para las mismas. Asimismo, en este instrumento se pueden incluir preguntas abiertas, lo que permite al encuestado expresarse libremente sobre cualquier tema del que se quiera investigar (Focus, 2020).

En ese sentido, se diseñó un instrumento para aplicar de manera virtual a través de un muestreo fortuito a 54 personas que vivieran en la Zona Metropolitana del Valle de México. Cabe mencionar que, si bien las respuestas se fueron capturando a través de la plataforma, algunos cuestionarios se levantaron de manera presencial.

El cuestionario diseñado estaba dividido en 5 diferentes apartados. El primero de ellos incluía una breve introducción a la temática general de la encuesta en la cual se podía leer la siguiente información:

*La administración actual de la Ciudad de México puso en marcha el Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente que tiene como meta incluir en los desarrollos inmobiliarios que sean seleccionados por el programa, un porcentaje de vivienda de tipo social o incluyente para que la población de menores ingresos pueda habitar en estos desarrollos.*

*Lo anterior, sería el parteaguas para intensificar la generación de ciertos grados de mezcla social en la ciudad que se reflejaría en la proximidad residencial de población de distintas clases sociales y niveles socioeconómicos en el mismo conjunto habitacional, mismos que estarían ubicados a lo largo de diversos corredores de la ciudad que se caracterizan por contar con altos niveles de infraestructura y equipamiento.*

*En el marco de dicho programa, se está realizando una investigación académica sobre lo que representa el ideal de la mezcla social y los potenciales beneficios u obstáculos a los que se enfrentaría una política de dicha índole considerando tanto el propio diseño del programa, como las condiciones socioeconómicas, políticas y culturales bajo las cuales se encuentra hoy en día la Ciudad de México.*

*Así, este cuestionario busca conocer la postura de los habitantes de la ciudad sobre el tema, así como su grado de disposición para habitar en estos nuevos espacios en los que exista diversidad de población.*

Posteriormente el segundo apartado estaba destinado al registro de algunos datos personales de los participantes para posteriormente dar paso al apartado en donde se hacían diferentes aseveraciones sobre posibles efectos de la mezcla social en donde cada uno de los encuestados tenía que responder qué tan de acuerdo se encontraba con cada una de ellas. Consecuentemente, el apartado 4 del cuestionario incluyó preguntas relacionadas a que existieran políticas en la materia y en general sobre la postura que tenían con respecto a las mismas.

Consecuentemente, en el último apartado se realizó una serie de preguntas sobre el grado de disposición de cada participante de habitar en proximidad física con personas con diferente nivel de ingresos o de diferente clase social.

Así, el cuestionario incluyó 30 preguntas distribuidas a lo largo de los apartados mencionados. Asimismo, cabe resaltar que se tomó como referencia una encuesta aplicada en Chile con anterioridad y cuyos resultados fueron publicados en el 2012 (Sabatini, Rasse, Mora, & Brain, ¿Es posible la integración residencial en las ciudades chilenas? Disposición de los grupos medios y altos a la integración con grupos de extracción popular, 2012) a partir de la cual se recopilaron 10 preguntas para ser aplicadas como parte de esta investigación.

De esa manera, los resultados de dicho trabajo de campo fueron plasmados en el capítulo tercero de la presente investigación y fueron la base para tener cierto grado de entendimiento del contexto socioeconómico y cultural que prevalece en la ciudad y que pudiera obstaculizar los resultados favorables del programa.

# Capítulo 1

## Mezcla social: orígenes y discusión

En el ámbito de la planeación urbana y de las políticas de vivienda, la mezcla social ha venido desarrollándose como una de las propuestas más ambiciosas y que, en las últimas décadas, ha sido ampliamente implementada y discutida a lo largo del mundo, sobre todo en los países occidentales. Tal ha sido el *boom* que la idea ha tenido, que hoy en día la política vivienda de la administración actual de la Ciudad de México, a través del Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente (PERUVI), apuesta por la mezcla social como mecanismo para la consecución del objetivo de su política habitacional establecido en la constitución local: fomentar una ciudad más integrada.

En el presente capítulo se lleva a cabo una revisión de la literatura existente en la materia, partiendo de la búsqueda de los orígenes del concepto para remontarse a la época en que este ideal empezó a ser concebido como una alternativa a los distintos problemas urbanos.

Posteriormente, se realiza la revisión de los preceptos teóricos e ideológicos que sustentaban la consecución de comunidades mixtas según el contexto de las sociedades del siglo pasado para entender cómo es que el ideal de la mezcla social se consideró como una respuesta adecuada a dichos problemas.

De manera subsecuente, en este capítulo se lleva a cabo una revisión de los postulados ideológicos actuales que motivan hoy en día la implementación de políticas de mezcla social y en torno a los cuales gira la discusión en la materia en la actualidad.

Finalmente, se lleva a cabo una recopilación de los puntos de vista de diferentes autores agrupados según su disciplina, a partir de las cuales, se identifica su postura en torno a la mezcla social, así como las ventajas y desventajas que atribuyen a dicho mecanismo.

## Concepto y orígenes

### *Focalizando el concepto*

La mayoría de la literatura existente señala que la mezcla social como concepto ha sido siempre difícil de definir (Galster, Neighborhood social mix: Theory, Evidence, and implications for policy and planning., 2013), sin embargo, a partir de la revisión documental se propone que la mezcla social sea entendida como la existencia de diversidad poblacional tanto económica como social, cultural, política, étnica, racial o de cualquier índole, en un determinado espacio geográfico y que es generada ya sea como resultado directo de la implementación de una política pública o como resultado de la propia dinámica urbana. Asimismo, es importante mencionar que la mezcla social aparece frecuentemente relacionada a conceptos como integración, cohesión social, gentrificación, entre otros.

Bajo esa concepción, la mezcla social es un fenómeno que requiere de dos elementos básicos, complementarios e imprescindibles el uno para el otro, para su existencia: diversidad y espacio. Este último elemento resulta fundamental para el análisis de la mezcla social ya que, como pasa con el estudio de la segregación (véase Capron y González Arellano, 2006), debe siempre considerarse la dimensión y la escala. En esa lógica, si bien puede existir o generarse mezcla social en distintos espacios como lo son el barrio, las escuelas, el espacio público, etcétera, para efectos de la presente investigación y dada la intervención pública que se pretende analizar, los esfuerzos de este capítulo se enfocan en entender la dimensión habitacional de la mezcla social.

No obstante, la dimensión habitacional de la mezcla social debe tomar en cuenta el otro elemento fundamental, es decir, la diversidad; en otras palabras: qué es lo que será diverso en los espacios habitacionales. En ese caso, la implementación de la mezcla social habitacional puede darse a través de mecanismos como la mezcla de los tipos de vivienda (*housing mix*), mezcla de diferentes niveles de ingreso de los habitantes (*mixed-income housing*) o bien la mezcolanza entre los diferentes regímenes de tenencia de la vivienda (*tenure mix*) (Court, 2016).

## **Orígenes y evolución**

Con respecto a los orígenes de la idea, cabe destacar que, a pesar de que en las últimas décadas la discusión de la mezcla social ha ido en aumento, la bibliografía existente permite dar cuenta que esta ha sido un ideal que, de distintas formas, ha estado presente en muchos de los postulados urbanos desde el siglo XIX.

De acuerdo Sarkissian (1976), en el año de 1845 se dio el origen formal de la mezcla social en un documento de planificación territorial para la construcción de un pueblo que se ubicaría al este de Londres y que había sido propuesto por un arquitecto local quien buscaba la creación de una ciudad dónde además de que se mezclaran en el territorio los diferentes grupos sociales, existiera una interacción entre ellos.

Por otro lado, Claire Court expone cómo la mezcla social surge como método para atender los graves problemas de salud de ese entonces, así como la insuficiencia de vivienda para la clase obrera y en general situaciones de miseria, ignorancia, y marginación que habían generado un profundo malestar ciudadano. Dicho malestar llevó a intelectuales (especialmente planificadores y urbanistas), políticos, moralistas y ciudadanos en general a reflexionar sobre una posible solución que los dirigiera a la “utópica” igualdad de oportunidades (Court, 2016).

Así, a partir de la búsqueda de soluciones a la problemática mencionada, durante el siglo XIX y a principios del siglo XX diversas corrientes introdujeron entre sus postulados el concepto de mezcla social, primero fueron los higienistas, los socialistas utópicos los secundaron hasta que el ideal capturó la atención del creador del movimiento de las *Garden Cities*, Ebenezer Howard, quien a pesar de retomar muy poco el concepto, contribuyó considerablemente al crecimiento de la idea a través de su modelo de ciudad.

Asimismo, la autora también relata cómo los higienistas vieron en la mezcla social la respuesta para mitigar los problemas de higiene y de orden social que aquejaban a los países europeos de aquella época mientras que los utopistas afirmaban que el éxito social solo podía darse si todos los habitantes de un mismo conjunto habitacional convivían en un mismo recinto y además cooperaban entre ellos. Por

el lado de la Ciudad Jardín, Howard proponía ciudades con civilizaciones fundadas sobre el servicio a la comunidad, donde los habitantes, sin importar su clase social, convivirían armoniosamente y compartirían espacios en común (Court, 2016).

Entre otros intelectuales de la época que también apoyaron la mezcla social se encuentran Octavia Hill y Lewis Mumford. La primera de ellos postulaba que mezclar a diversos sectores permitiría a la población de menores ingresos aprender de los comportamientos de sus vecinos más ricos basándose en la idea del “espíritu de emulación”. Por otro lado, Mumford defendió la mezcla social puesto que veía en ella “una función esencial de la ciudad, lo que permitiría una fertilización entre culturas” (Ruiz-Tagle & Romano, 2019, pág. 50).

Tiempo después, la Carta de Atenas sería elaborada y aunque en ella no se explicita una propuesta de mezcla social, sí se enumeran, los amplísimos problemas de las ciudades de aquel tiempo en materia de vivienda caracterizados por la localización desfavorecida y el hacinamiento de sus habitantes, mismos que Le Corbusier atribuía, en dicho manifiesto, a medidas como la zonificación. Asimismo, en tal documento se estableció un apartado de “Exigencias” a través de las cuales se urgía a las autoridades a legislar para garantizar que cualquier persona, sin importar su clase social, pudiera acceder a cierto grado de bienestar. Lo anterior fue importante puesto que fue la base para el diseño de políticas habitacionales venideras.

Aun cuando en el periodo de entre guerras la idea de la mezcla social era ampliamente anhelada, fue hasta después de la segunda guerra que se reavivó el interés por perseguirla. Lo anterior, fue motivado dada la unión y la ausencia de barreras sociales en el ejército estadounidense durante la guerra, situación que animaría a los intelectuales a buscar un nivel de balance social a nivel de vecindario. Posteriormente, la Guerra Fría alimentó el crecimiento de ideologías de un mundo sin clases sociales que “llegaron a la planificación urbana, con un foco en la regeneración de la vida comunal y en la remoción de barreras bajo las nuevas economías de bienestar” (Ruiz-Tagle & Romano, 2019, pág. 50). A nivel estatal, las democracias occidentales se cuestionaban qué tan justos eran sus sistemas económicos (Sarkissian, 1976).

Como consecuencia de tales cuestionamientos, se empezaron a diseñar e implementar políticas de desarrollo de comunidades y contra la exclusión social con el ánimo de mitigar la segregación residencial, principalmente en Francia, Estados Unidos y Reino Unido (Court, 2016).

Hacia finales del siglo XX, el “Nuevo Urbanismo” en Estados Unidos buscó participar en el desarrollo de comunidades de ingresos mixtos a través del programa HOPE VI aprobado en 1992 cuyo principal objetivo era erradicar la concentración de la pobreza a través de la sustitución de áreas de vivienda social con densidad alta por áreas de comunidades de ingresos mixtos menos densas y con edificios y comunidades más atractivas (Fraser & De Fillipis, 2014).

A grandes rasgos, los párrafos anteriores intentan resumir la manera en que la mezcla social ha sido retomada por diversas corrientes e ideologías desde la mitad del siglo XIX y hasta finales del siglo pasado, específicamente en la década de los 90 en la que la literatura acerca de este concepto ha ido en constante crecimiento y ha llevado a la mezcla social a ser uno de los temas urbanos más estudiados en los últimos tiempos, discusión que se retoma en apartados venideros.

Como se mencionó previamente, otro asunto a destacar sobre la mezcla social es que, a la fecha y a pesar de la amplia variedad de estudios sobre el tema, esta sigue siendo un concepto bastante confuso. Lo anterior podría ser causado por la amplia variedad de objetivos que ha perseguido a lo largo del tiempo, así como por los diversos medios en que se ha propiciado.

Al respecto, ya para los años 70 del siglo pasado, Wendy Sarkissian, quien realizó una revisión histórica sobre la mezcla social en la planeación de las ciudades (Sarkissian, 1976), identificaba 9 diferentes objetivos que aquellas acciones de planificación urbana aplicadas hasta ese momento y que estaban orientadas a fomentar cierto grado de mezcla social, pretendían conseguir. A manera de resumen, en la siguiente tabla se enlistan los objetivos identificados por la autora.

**Tabla 2. Objetivos de la mezcla social en la planeación de las ciudades**

Objetivo	Descripción
1. Elevar los estándares de las clases bajas a través del espíritu de simulación.	Algunos intelectuales veían en ella la posibilidad de fomentar el espíritu de emulación a través del cual aspectos como la pulcritud, la limpieza, y el atractivo general de los pobres mejoraría a través del frecuente contacto visual de los de sus vecinos más ricos.
2. Fomentar la diversidad estética y elevar sus estándares.	Quienes buscaron este objetivo creían que una variedad amplia produciría un mejor efecto estético en las áreas residenciales y que ello estimularía a sus habitantes a elevar los estándares de sus hogares al formar parte de un todo.
3. Fomentar la fertilización cultural	Algunas políticas consideraban que la mezcla social promovería importantes avances intelectuales y culturales ya que, a través de ella, la cultura dejaría de ser un monopolio de una sola clase.
4. Incrementar la igualdad de oportunidades	La mezcla social también se promovió como mecanismo para dotar a los habitantes de iguales niveles de libertad para elegir, para escalar tanto ocupacional como socialmente, así como para participar completamente en la vida política y económica.
5. Promover la armonía social reduciendo las tensiones sociales y raciales.	A través de la mezcla social se pretendía reabrir los canales de comunicación y la interacción y disminuiría los niveles de desconfianza y hostilidad pues promovería un mejor entendimiento entre las clases.
6. Promover el conflicto social en la búsqueda de la madurez social e individual.	En ocasiones se promovió para provocar desarmonía ya que esta se consideraba como esencial para el crecimiento psicológico individual y la “salvación” de la sociedad. Según dicha lógica, al reconocer el reto que representan las inconformidades, se buscaba reconciliar los diferentes antagonismos enfatizándolos.
7. Mejorar el funcionamiento físico de la ciudad y de sus habitantes.	Se pretendía abonar favorablemente a la eficiencia de la comunidad fomentada por la diversidad de perfiles, empleos y la amplia disponibilidad de satisfactores de necesidades dentro de la comunidad. Ello permitiría contar con grupos esenciales de líderes con conocimiento y la existencia de estabilidad económica y empleo
8. Ayudar a mantener las áreas residenciales estables.	Algunos sectores tenían la idea de que un alto grado de movilidad residencial amenaza las redes sociales y de parentesco y las asociaciones vecinales; argumentaban que la combinación de tipos de vivienda, tamaños, costos y regímenes de tenencia permitiría a los residentes poder quedarse dentro de su propia área aun con los cambios que su vivienda requiriera.
9. Reflejar la diversidad del mundo urbanizado moderno	Dicho propósito estaba basado en la creencia de que el urbanismo debe ser visto como el “modo de vida” y que, si la vida urbana moderna involucra un contacto constante entre individuos heterogéneos, así debiera ser también en la vida residencial.

Fuente: Elaboración propia con base en Sarkissian (1976)

Sea cual sea la intención, la mezcla social ha sido generada en diversas partes del mundo de diversas formas y con objetivos y medios en particular. Si bien es cierto que, de acuerdo con la bibliografía existente, las naciones angloparlantes son las que cuentan con una mayor cantidad de casos al respecto, en el mundo latino también se cuenta con varias experiencias en donde se generaron procesos de mezcla social en países como Francia y España en Europa, así como en Chile, Colombia, Brasil y Argentina en Sudamérica, algunas de las cuales serán retomadas en el segundo capítulo de la presente investigación.

### **Fundamentos actuales de las políticas de mezcla social**

Después de haber revisado los orígenes del concepto, así como las diferentes experiencias de políticas públicas orientadas a generar algún grado de mezcla social en diversos países, vale la pena abordar el debate actual sobre el ideal para conocer bajo qué fundamentos se encuentran diseñadas las políticas en la materia actualmente, cuáles son sus objetivos y cómo buscan conseguirlos.

De acuerdo con Ruiz-Tagle y Romano (2019), la discusión sobre la mezcla social en la actualidad gira en torno a cinco diferentes conceptos que a su vez constituyen las bases de las políticas de mezcla social hoy en día. Los conceptos que los autores proponen se refieren a la hipótesis del contacto, las redes sociales, el control social, los modelos de rol y las geografías de oportunidad.

#### ***Hipótesis del contacto***

En su definición más elemental, la hipótesis del contacto fue un concepto desarrollado por Gordon Allport (1954) en el contexto de la amplia segregación racial en los Estados Unidos en aquella época a través del cual dicho autor proponía que, bajo determinadas condiciones, el contacto directo de miembros de diferentes grupos sociales ayudaría a disminuir el conflicto entre ellos e, inclusive, reducir los prejuicios existentes. Ello, debido a que el prejuicio es causa del desconocimiento e ignorancia sobre un tercero por lo que el contacto podría lograr un mejor entendimiento y, con ello, un nivel más elevado de aceptación.

No obstante, para Ruiz-Tagle y Romano es necesario considerar que dicho concepto podría implicar un contacto negativo y la generación de conflicto “que implica el desapego de dinámicas entre grupos y procesos persistentes de construcción de límites” (2019, pág. 59).

Sin embargo, en el marco de la presente investigación surge el interés de ahondar en este concepto para detectar cuáles serían las condiciones necesarias que favorecerían que existiera una convivencia positiva y armoniosa, donde el conflicto sea mínimo, entre dos o más grupos sociales. Al respecto Dixon, Durrheim y Tredoux (2005) quienes realizan una crítica a algunas de las prácticas de investigación implementadas en el marco de dicha hipótesis proponen una estrategia para identificar cuáles son aquellas condiciones bajo las cuales el contacto entre diferentes grupos es efectivo para reducir los prejuicios y, consecuentemente, incrementar la posibilidad de que exista una armonía social.

En ese sentido, los autores realizaron una revisión de las diversas fuentes existentes para recopilar una serie de diferentes recomendaciones para un “buen contacto” que, en efecto, mitigue los prejuicios entre los grupos sociales. Entre las dichas recomendaciones los autores enlistan las siguientes (Dixon, Durrheim, & Colin, 2005):

- El contacto debe ser regular y frecuente;
- El contacto debiera involucrar proporciones balanceadas de los diferentes grupos;
- El contacto debe ocurrir a través de una variedad de situaciones sociales;
- El contacto debiera estar libre de competencia;
- Todos los participantes involucrados debieran considerar que el contacto con sus contrapartes es importante;
- El contacto debiera de organizarse a partir de la cooperación y hacia el logro de una meta general;
- El contacto debería estar normativamente sancionado;
- El contacto debiera estar libre de emociones negativas;
- El contacto debería de ser personalizado y considerar la formación de una amistad genuina;

En ese sentido, las recomendaciones previamente enlistadas son de gran relevancia puesto que debieran ser consideradas por todas aquellas políticas que busquen la mezcla social que estén fundamentadas en la idea de que la proximidad física y la interacción entre diversos grupos sociales es la manera más adecuada de conseguir una verdadera integración social y, con ello, la mitigación de los posibles conflictos vinculados a las desigualdades sociales.

### ***Redes sociales***

Por otro lado, aquellas políticas que fundamentan la búsqueda de mezcla social como mecanismo para crear redes sociales hacen énfasis en la importancia de que las clases de mayores ingresos regresen a habitar la ciudad central lo cual facilitaría a las clases más pobres el establecimiento de redes con población de ingresos más elevados fortaleciendo de esa manera el capital social (Ruiz-Tagle & Romano, 2019)

En ese sentido, existen diversos estudios (p. ej. Granovetter, 1995; Bienenstock 1999) que resaltan la importancia de las redes sociales como un mecanismo para proveer a la población de acceso a información y oportunidades, especialmente para el acceso al empleo a través de los vínculos que se formarían a partir de la interacción entre los sectores de menores ingresos con los más ricos.

Asimismo, de acuerdo con Joseph (2006), a pesar de que cada vez es menos frecuente que los residentes de las ciudades confíen en sus vecinos para relaciones más íntimas, la proximidad física sigue influyendo de manera importante en la formación de redes, lo que sería bastante beneficioso para aquellas políticas que vean en la mezcla social un mecanismo para fomentar procesos de movilidad social.

También importante en el contexto de las redes sociales que se generan en espacios mixtos son las condiciones físicas del espacio que permitirán un mayor grado de éxito en la formación de dichas redes. Basándose en los estudios de otros autores, el escritor apunta que, definitivamente, un espacio físico apropiado que genere oportunidades para el contacto y la proximidad entre los residentes es un factor clave para promover y moldear la interacción social.

Sin embargo, la crítica más obvia al supuesto de que la proximidad implicaría la formación de vínculos entre individuos de diferentes grupos sociales tiene que ver con que, seguramente, “los individuos de alto estatus no estarían dispuestos a compartir sus recursos y sus redes con los pobres tan fácilmente” (2019, pág. 51).

### ***Control social***

Otro de los aspectos, y quizá uno de los más controversiales, bajo los cuales podrían estar fundamentadas algunas de las políticas que buscan la generación de cierto grado de mezcla social tiene que ver con la idea de a partir de dicha mezcla se podría garantizar un mayor grado de “orden” en las comunidades.

Al respecto, Joseph (2006) describe que el argumento detrás de dicha idea sería que la presencia de residentes de ingresos más elevados guiaría un mayor cumplimiento de las normas y reglas a través del establecimiento de un orden social informal que se reflejaría en mayor seguridad y orden para todos los residentes.

Lo anterior a su vez estaría basado en algunos estudios empíricos (Sampson & Groves, 1989; Sampson, Raudenbush, & Earls, 1997) que han demostrado que un nivel más alto de estatus socioeconómico, estabilidad residencial y propiedad en la tenencia de la vivienda incrementan la organización vecinal lo que, consecuentemente, ha reducido los niveles de delincuencia. Asimismo, los estudios han arrojado que espacios en donde prevalecen las condiciones previamente mencionadas están relacionados con niveles más elevados de eficacia colectiva o lo que es lo mismo una mayor percepción la existencia de cohesión social por parte de los residentes, así como de niveles más bajos de violencia (Joseph, 2006).

De esa manera, la idea de que los grupos más acaudalados tienden a participar más activamente para organizarse en pro de mantener determinado orden social y las ventajas que ello conlleva, terminarían por beneficiar a todos los residentes de un área o una comunidad en donde exista un grado de mezcla social.

No obstante, como se mencionó previamente, este fundamento podría resultar controversial puesto que estaría asumiendo que solo las capacidades organizativas de los grupos sociales de mayores ingresos podrían ser eficientes para garantizar

el orden social. En ese sentido, para Tach (2009), bajo este argumento los hacedores de políticas de esta índole estarían asumiendo unilateralmente que la población más pobre estaría más y mejor controlada por sus vecinos más ricos, poniendo en duda la capacidad de los primeros para controlarse por sí mismos.

### ***Modelos de rol***

Alineándose al postulado de inicios del siglo pasado sobre el “espíritu de simulación” que se constituyó como uno de los objetivos a alcanzar por parte de algunas de las políticas de mezcla social, se identifica que, en tiempos recientes, ese tipo de políticas siguen orientadas al establecimiento de determinados modelos a seguir.

De acuerdo con Joseph (2006), existe en la bibliografía sobre la materia la teoría de que la presencia de residentes de ingresos altos en los desarrollos habitacionales en donde existe mezcla de ingresos guiará a los residentes más pobres a adoptar comportamientos más socialmente aceptables lo que incluiría la búsqueda de un empleo estable, el respeto por la propiedad y el acatamiento de normas sociales.

Asimismo, el autor describe cómo, en dado caso de que realmente se establezcan y se sigan algunos modelos en las comunidades, este sería un proceso que se presentaría de dos diferentes formas. La primera de ellas se daría a través de la observación de las acciones de los otros, por ejemplo, ver a un vecino ir a trabajar todos los días o a alguno de sus hijos asistir a la escuela con regularidad. La otra forma en que este fenómeno pudiera presentarse sería a través de la interacción directa de residentes de diferentes clases sociales del que surgirían consejos y recomendaciones directas entre vecinos, es decir una forma más íntima.

Es importante decir que, al igual que el fundamento anterior, el de los modelos o roles a seguir también resulta hasta cierto nivel controversial puesto que buscaría la asimilación de una cultura de clase media para todos los residentes y la aceptación de que se homogeneicen los estilos de vida de los habitantes de la comunidad mixta, lo que sin duda iría en detrimento de las identidades individuales o familiares. Además, como Smith (2010) lo señala, bajo la lógica de esta idea, se asumiría que la población de ingresos más bajos estaría mejor orientada en cuanto

a la forma en que debe comportarse por sus vecinos más acaudalados, lo que llevaría implícita la creencia de que los valores, costumbres y tradiciones de los más pobres son intrínsecamente negativos.

### ***Geografías de oportunidad***

De acuerdo con Sabatini et. al. (2012), “la geografía de oportunidad está definida por las posibilidades otorgadas por el Estado, el mercado y la sociedad de incorporarse a la previsión social, el trabajo y la educación” (*Ibidem*, pág. 162). Asimismo, el concepto sugiere que la ubicación de las oportunidades tiende a seguir a los grupos más poderosos, llevando implícita una orientación hacia la autorregulación del mercado y dejando de lado la acción gubernamental para la redistribución de la riqueza (Ruiz-Tagle & Romano, 2019).

Por otro lado, Joseph (2006) intenta explicar cómo se genera el proceso de lo que él denomina la “economía política del lugar” y describe cómo dicha idea implica que ante la influencia de los residentes de mayores ingresos se generará una nueva demanda de mercado y una mayor presión política frente a la que las autoridades tienen a responder con mayor premura. Asimismo, ello conllevará a que aquellos bienes y servicios de mayor calidad se concentren en esos lugares por lo que estarían disponibles solo para los grupos de ingresos más elevados.

En ese sentido, existen políticas que persiguen la consecución de una mezcla social pues ven en ella la una respuesta para mejorar las condiciones de vida de los más desfavorecidos en el contexto de la dinámica de las geografías de oportunidad. Así, a través de la mezcla se podría introducir a población de menores ingresos a zonas consolidadas de la ciudad y, con ello, a bienes y servicios de calidad que, de otra manera, no habrían podido acceder dado su bajo grado de influencia.

Sin embargo, la crítica a este fundamento estaría dirigida a que, si bien todos los residentes de una comunidad mixta verían una mejoría en cuanto a la disponibilidad de bienes y servicios, al final la oferta de estos estaría influenciada por las necesidades y deseos de la población de ingresos más elevados, dejando completamente de lado lo que para las clases más pobres podría ser valioso (*ídem*).

## **Posiciones actuales sobre la mezcla social**

En torno a los fundamentos presentados anteriormente, existe una activa discusión con relación a la mezcla social, sobre sus efectos y sobre sus posibles beneficios para la sociedad. Lo anterior se ve reflejado en la amplia variedad de posturas al respecto que se posicionan en una escala difusa entre el estar completamente a favor o en contra.

Si bien la experiencia permite identificar que es un ideal con buena reputación entre los hacedores de políticas públicas, lo que se refleja en el impulso que se le ha dado a la implementación de políticas de mezcla social en las últimas décadas, algunos autores afirman que la gran mayoría de la academia se opone a este ideal (Ruiz-Tagle & Romano, 2019).

Algunos autores resaltan lo beneficiosa que puede ser la mezcla social para la sociedad en general. Al respecto, Cisneros (2009) considera que es una oportunidad en el contexto metropolitano ya que permite incrementar las oportunidades laborales para los más pobres, así como la posibilidad de brindarles una vivienda adecuada.

En esa misma lógica, en su artículo de 2016, Court también se posiciona a favor de este ideal puesto que considera que este “puede ser un medio para alcanzar una relativa paz social y armonía en las grandes urbes” (2016, pág. 37).

Por su parte Galster (2013) apuesta a favor de la mezcla social al considerar que es un mecanismo para fomentar la equidad y la eficiencia social, además de que permitiría mejorar el bienestar de los más pobres, lo que en el largo plazo incrementaría el bienestar social en su conjunto.

Por otro lado, algunas de las posturas en contra de la mezcla social se dan entre aquellos estudiosos del tema que, a través de algún caso particular de estudio, no solo no han identificado la existencia de efectos positivos tangibles en las comunidades en donde se aplicaron políticas en la materia, sino que, encuentran efectos contraproducentes que se vinculan a intereses diametralmente opuestos a los discursos sobre integración y armonía social y ocultan intenciones para ejercer

un mayor control social sobre los más vulnerables, la adopción de comportamientos y reglas más socialmente aceptables que se le imponen a los más pobres, o incluso procesos salvajes de gentrificación.

Al respecto, Ruming et. al. (2004) explican cómo, a través de la mezcla social, se agrava la estigmatización hacia las clases más bajas. Ello, debido a que la lógica de imponer los modelos de rol desde los más ricos hacia los más pobres termina por causar opresión y otras prácticas como la que ellos denominan la “otredad” y que tiene que ver con la búsqueda por parte de los sectores más acaudalados de distinguirse en todo momento de sus vecinos más desfavorecidos.

Asimismo, existen autores como Cheshire (2007) que critican la forma en que se ha aplicado la mezcla social y la consideran poco efectiva para atacar el problema de raíz que, según apunta, es en sí la pobreza urbana y no solo su concentración. En ese sentido, Silver (2013) argumenta que la mezcla social solo ha provisto un mejoramiento urbano en aspectos físicos, pero ha mantenido casi intactos otros aspectos de corte más económico y social como lo son los altos niveles de pobreza y la poca integración social en las ciudades.

Fraser et. al. (2013) apoyan una de las críticas más frecuentes, y quizá una de las más radicales, en la que se señala a la mezcla social de ser solo una estrategia de reinversión de capital para controlar y desplazar a la población más vulnerable. Es en ese sentido que Slater (2006, pág. 751) resalta que “disfrazar la gentrificación de ‘mezcla social’ es un muy buen ejemplo de cómo la realidad del proceso ha sido borrada en favor de una retórica discursiva, teórica y política que sistemáticamente descarta cualquier forma de crítica y resistencia”.

Como puede apreciarse en los párrafos anteriores, es difícil identificar consenso sobre el ideal de la mezcla social y todo lo que ello implica. Lo anterior, podría ser resultado de la diversidad de posturas existentes, mismas que estarán siempre en función de variables como lo son los contextos nacionales o subnacionales de los lugares en donde se ha perseguido dicho ideal; los resultados del estudio de caso realizado; el perfil del especialista; la posición que tengan en la sociedad, sus intereses, entre muchas otras cosas.

Si bien en el siguiente capítulo se retomarán algunas de las experiencias alrededor del mundo, cuyos resultados podrían influir en el posicionamiento de las personas sobre el tema; con el objetivo de identificar cómo el perfil y los intereses de los estudiosos sobre el tema influyen en las posturas sobre la mezcla social, a continuación, se presenta un resumen sobre el grado de aceptación o rechazo de políticas de dicha índole, dependiendo del campo de estudio de los autores.

**Tabla 3. Posiciones sobre la mezcla social por campo de estudio**

Campo de estudio	Posición general	Posturas
<b>Economistas</b>	<p><b>Principalmente a favor</b></p> <p>Impulsan una política urbana desagregadora puesto que consideran los altos costos económicos y sociales de la segregación. Para los economistas la integración es la manera de equilibrar el territorio por lo que ven en la mezcla social un mecanismo para fomentar el acceso general a toda la ciudad, así como la disminución de los índices delictivos y la igualdad de oportunidades. No obstante, señalan que la mezcla social debe ir acompañada por procesos de dotación de infraestructura, transporte y escuelas para que su implementación sea óptima.</p>	<p>Bénavou (1996), a partir de los resultados de un análisis econométrico sobre segregación, defendía la idea de que la mezcla social era beneficiosa para la sociedad siempre y cuando se utilizara a la educación escolar como instrumento.</p> <p>Fujita y Thisse (2002) quienes vincularon la elección espacial con la teoría del consumidor, consideraron que el proceso de globalización genera polarización social en detrimento del bienestar ciudadano por lo que veían a la política pública y a la planeación territorial una herramienta para perseguir una ciudad más igualitaria a través de la mezcla social.</p> <p>Selod (2004) consideró la organización del espacio como una variable explicativa en su modelo determinando que el lugar de vida de los habitantes determina su acceso a oportunidades por lo que defiende el ideal de la mezcla social como respuesta a la segregación y a sus consecuencias.</p> <p>Jørgensen (2011) analizó los resultados de una política habitacional que introdujo mezcla social en Dinamarca identificando que los habitantes convivían con armonía y mejoraba el bienestar de sus habitantes por lo que defiende la implementación de este tipo de políticas. Sin embargo, recomienda que para que estas sean más eficaces, deben estar acompañadas de la renovación de estilos de vida.</p> <p>Cheshire (2014) considera que estas políticas no son eficientes ya que las clases bajas no sacan ningún beneficio de su proximidad con clases más altas.</p>

Fuente: Elaboración propia con base en Claire Court (2016).

Campo de estudio	Posición general	Posturas
<p><b>Arquitectos y urbanistas</b></p>	<p><b>Opinión dividida, mayoritariamente negativa</b></p> <p>De manera general los profesionales de estos campos de estudio suelen tener opiniones divididas sobre qué tan beneficiosa podría resultar la mezcla social para la población. Al igual que los economistas aquellos que tienen cierto grado de aceptación sobre este ideal lo hacen como mecanismo para contrarrestar los efectos negativos de la segregación. Sin embargo, la gran mayoría de estos profesionales no ven en la mezcla social la solución factible ideal para los problemas actuales pues consideran que es una herramienta incompleta que no incluye a toda la sociedad sino solo a ciertos grupos sociales.</p>	<p>Ya desde 1978 el arquitecto Chueca señalaba que la mezcla social era un ideal utópico puesto que “en general, las clases sociales más elevadas han ido siempre en busca de los emplazamientos más reservados y exclusivos, donde estuvieran menos sujetas a las incomodidades de una urbe agitada” (Chueca, 1978, pág. 220)</p> <p>Cole y Goodchild (2001) ponían en duda la eficiencia de la mezcla social y argumentaban que la proximidad física no era suficiente para que se generara un cambio positivo en la sociedad, sino que era más importante la interacción constante aun cuando estos no habitaran en un mismo espacio.</p> <p>García, et. al. (2008), arquitectos de profesión, aseguraban que la segregación es un fenómeno normal en las ciudades y, de hecho, apostaban por la existencia de lógicas paralelas a la realidad del resto del territorio puesto que veían a la mezcla social como causante de tensiones sociales.</p> <p>Tissot (2010) señala a las políticas de mezcla social de hipócritas pues llevan implícito un grado de discriminación informal puesto que ocultan mecanismos de dominación de una clase privilegiada sobre otra más desfavorecida ya sea cultural, social, económica o racial.</p> <p>Barthel y Dèbre (2010) presentaron un artículo sobre las limitaciones de la mezcla social y señalaban que, de acuerdo con su estudio, detrás de la construcción y promoción de la vivienda existía una microsegregación intencional por parte de los desarrolladores de aquellas viviendas de tipo social.</p> <p>Solanas (2011) en cambio apunta que para que la mezcla social pueda ser exitosa se requiere de una metamorfosis social en diversos ámbitos, desde la concepción de la vivienda, la manera en que se accede a ella, las tipologías, sus formas y sus materiales hasta la mentalidad de los habitantes.</p> <p>Para Tunstall (2014) la mezcla social estaría limitada en cuanto a su efectividad debido a la supremacía que el mercado inmobiliario ejercería sobre este tipo de políticas.</p>

Fuente: Elaboración propia con base en Claire Court (2016).

Campo de estudio	Posición general	Posturas
<p><b>Sociólogos</b></p>	<p><b>Moderadamente a favor</b></p> <p>La mayoría de los profesionales de esta disciplina ven a la mezcla social como beneficiosa para la población, en especial como mecanismo para la búsqueda de justicia espacial. Además de que perciben en la vivienda social una herramienta óptima para fomentar una mezcla social real. Sin embargo, también resaltan de manera importante las limitaciones a las que la mezcla social se enfrenta para que sea exitosa y efectiva. Asimismo, existe una minoría que no considera que el ideal sea factible puesto que argumenta que es más fácil crear micro sociedades más armoniosas entre pares que entre gente de diferentes grupos sociales.</p>	<p>Sabatini y Cáceres (2005) en el contexto de la segregación latinoamericana de expulsión de los más pobres hacia las periferias, los autores ven en la mezcla social la solución a la inseguridad laboral y económica, puesto que consideran que a través de ella se da pauta a la reducción de la escala de la segregación y, consecuentemente, la creación de condiciones para que se intensifiquen las interacciones funcionales.</p> <p>Sharkey y Sampson (2010) se posicionaron a favor de la mezcla social a partir de su estudio realizado en el que encontraron una relación inversamente proporcional entre el grado de mezcla social y la violencia juvenil.</p> <p>Domínguez (2010) consideró que la mezcla social no era factible en toda la ciudad sino en espacios concretos como los centros de las ciudades. Sin embargo, para ella, la mezcla social debía generarse no a partir de la proximidad residencial sino de espacios donde confluyan las diferentes clases como lo son aquellos de comercio tradicional.</p> <p>Una de las limitaciones más señaladas por los sociólogos con respecto a la mezcla social tiene que ver con que esta nunca se implementa de manera completa, sino que solo considera a las clases media y baja como lo señalaron Bacqué et. al. (2010) en su estudio.</p> <p>Ménard (2011), Le Galés (2014) y Paton (2014) criticaron la mezcla social puesto que, desde su punto de vista, ese tipo de políticas provocarían un proceso de gentrificación ya que promueven la especulación del suelo y el desplazamiento de la población “no deseada”.</p> <p>Blokland y Van Ejk (2014) denunciaron que las políticas de mezcla social no incluyan mecanismos de interacción entre los residentes lo que dificulta la creación de vínculos sociales. Sin embargo, en su estudio también se dieron cuenta de la poca disposición de los individuos de clase media para crear conexiones con sus vecinos más vulnerables.</p>

Fuente: Elaboración propia con base en Claire Court (2016).

Campo de estudio	Posición general	Posturas
Geógrafos	<p><b>Mayormente a favor, pero poco efectiva por cómo se ha aplicado</b></p> <p>Al considerar el espacio geográfico una variable activa que determina el cómo viven los habitantes de la ciudad, los geógrafos se posicionan mayormente a favor de la mezcla social. No obstante, consideran que es una idea poco factible debido a que, para ellos, existe una tendencia a la auto segregación de aquellos grupos que son minoría, además de que critican que estas se apliquen la mayor parte de las veces en el marco de políticas que persiguen la gentrificación.</p>	<p>Levy (2003) se posicionó a favor de la mezcla social, puesto que para él esta era un instrumento para limitar las desigualdades ya que, de acuerdo con su estudio, la calidad de vida urbana estaba en función del estatus del hogar que, a su vez, se determinaba por las características y la posición social de los habitantes, los barrios y los equipamientos.</p> <p>Capel (2010) también se muestra a favor de tomar medidas legislativas que fomenten la mezcla social porque, a partir de su análisis, determina que las clases que habitan en viviendas con condiciones más graves son más vulnerables a sufrir condiciones de vida más difíciles. Por ello, la mezcla social podría mejorar las relaciones sociales y con ello, la calidad de vida.</p> <p>Desponds (2010), Bridge et. al (2014), Van Criekingen (2014) y Davidson (2014) ven en la mezcla social un fenómeno transitorio y una estrategia temporal de la política urbana que se aplica en pro de gentrificar el territorio. Por ello, advierten que la mezcla social se ha transformado en el contexto neoliberal de las ciudades actuales, alejándose del ideal inicial en pro de la integración social.</p> <p>Asimismo, Fraser et. al. (2014) afirmaron que la mezcla social no funcionaba porque los más vulnerables no tenían ningún beneficio claro a partir de la cercanía física con sus vecinos de clase media o alta.</p>
Antropólogos	<p><b>Opinión dividida</b></p> <p>Si bien la mayoría de estos especialistas consideran que la ciudad sería más igualitaria si no estuviera tan segregada, argumentan que la mezcla social, en su componente residencial, no siempre podría ser efectiva puesto que no se garantiza la convivencia.</p>	<p>Toubon y Messamah (1990) proponían que era necesario entender a profundidad el contexto histórico y social en el que se ubicaba cada barrio para que la mezcla social pudiera ser implementada de manera óptima.</p> <p>Delgado (2007) se posicionó como más escéptico en cuanto a la mezcla social ya que considera que detrás del discurso oficial sobre la mezcla social se camuflan objetivos poco o nada altruistas, es decir, que poco benefician a los sectores de la población más bajos.</p>

Fuente: Elaboración propia con base en Claire Court (2016).

## **Reflexiones sobre la mezcla social**

La mezcla social es un ideal que ha estado presente en la discusión del fenómeno urbano por lo menos desde hace casi 200 años, tiempo en el que ha sido vista como una posible respuesta a las distintas problemáticas urbanas.

Si bien la discusión revisada sobre la mezcla social resulta ser un tanto ambigua, y hasta cierto punto un poco desalentadora, sería también una decisión equivocada posicionarse totalmente en contra de dicho ideal cuando se cuentan con experiencias y evidencias sólidas, sobre las cuales se hablará en el siguiente capítulo, que reflejan diversos impactos positivos que la mezcla social ha tenido en comunidades donde ha sido implementada.

Es tal el potencial que dicho ideal tiene, que incluso hoy en día se siguen proponiendo políticas públicas que buscan generar cierto grado de mezcla social. Para ello, es fundamental que los hacedores de este tipo de políticas cuenten con objetivos claros y específicos sobre sus intenciones de generar espacios en donde habite población de diferentes grupos sociales pues de ello dependerá la selección de instrumentos, las acciones a ejecutar, así como el marco regulatorio que sean más ideales para que el éxito de esta.

Aunado a ello, considerando que cada vez se fomenta más la colaboración público-privada para la implementación de políticas de mezcla social y ante la tan usual preocupación de que estas oculten intereses perversos motivados por la frecuente búsqueda de estrategias de reinversión de capital, sería deseable que las alianzas que las autoridades establecieran con la iniciativa privada se analizaran a profundidad para que se garantice que, si bien tendrán que ser proyectos redituables para los desarrolladores, también se cumpla con la función social que este tipo de políticas debiera perseguir.

Por todo ello, en el capítulo siguiente se presenta una serie de experiencias sobre políticas de mezcla social que fueron aplicadas a lo largo del mundo con la finalidad de identificar aquellas fortalezas y áreas de oportunidad en su implementación que pudieran orientar la propuesta de recomendaciones en el marco del PERUVI.

## **Capítulo 2**

### **Experiencias de mezcla social a lo largo del mundo**

El presente capítulo tiene como finalidad llevar a cabo una revisión de aquellas experiencias que se encontraron en la literatura existente sobre la generación de mezcla social en el espacio habitacional. Asimismo, se presentan los contextos en los que se han dado dichas experiencias, los instrumentos utilizados, así como los resultados que se han obtenido a partir de ellas.

Para ello, en un primer momento se presentan las experiencias identificadas agrupadas en diferentes categorías, de acuerdo con la categorización propuesta por Ruíz-Tagle y Romano (2019), sobre los diferentes medios a través de los cuales se ha generado cierto grado de mezcla social a lo largo del mundo. Al respecto, los autores identifican que la mezcla social puede generarse tanto a partir de la implementación de políticas públicas como a partir de las propias dinámicas de las ciudades.

Posteriormente, a partir de las experiencias presentadas, se lleva a cabo un análisis más profundo sobre aquellas que se asemejan a la manera en que Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente pretende fomentar la mezcla social en la ciudad: la regeneración urbana y el ofrecimiento de diversos incentivos a los desarrolladores para que incluyan en sus edificaciones viviendas de corte social.

#### **Mecanismos para la generación de mezcla social**

Como se mencionó con anterioridad, sobre los diferentes medios y formas a través de las cuales se ha fomentado o generado algún grado de mezcla social, Ruíz-Tagle y Romano (2019) llevaron a cabo una clasificación de estas a partir de diferentes experiencias que se han presentado en diversas partes del mundo. En la Tabla 3 se presenta un resumen de la descripción que los autores elaboraron y se enlistan aquellos países en los que cierto grado de mezcla social fue generado a partir de cada una de las categorías.

**Tabla 4. Medios a través de los cuales se ha generado mezcla social**

Medios	Descripción	Experiencias	Referencias	
1. A través de política pública	1.1 Políticas públicas destinadas a redesarrollar conjuntos de vivienda social existentes y deteriorados.	Este proceso usualmente involucra la demolición de algunas (o todas las unidades de vivienda social, el desplazamiento de residentes pobres, la venta de unidades a residentes nuevos de mayor estatus, y la relocalización de solo algunos de los residentes antiguos después de un proceso de filtro.	Países europeos, EE. UU., Canadá, Australia y México.	Europa (Atkinson y Kintrea, 2000; Kleinhans, 2004; Musterd y Andersson, 2005) EE. UU. (Goetz, 2013) Canadá (August, 2008), Australia (Arthurson, 2002), México (Díaz Parra, 2015)
	1.2 Políticas de desegregación que han insertado hogares de bajo estatus en barrios de alto estatus, anteriormente segregados.	A. Esto ha sido aplicado a través de políticas enfocadas en los hogares, en donde se les dan vouchers y asistencia a las familias para que se cambien de vivienda.  B. Incentivos de regulación urbana que permiten mayor densidad a nuevos desarrollos que contengan un porcentaje de vivienda social.	A. Estados Unidos, Chile.  B. EE. UU., Brasil y Colombia	A. EE. UU. (Deluca y Rosenbaum, 2010) Chile (Pérez-Tagle, 2019)  B. Estados Unidos (Pollakowski, Ritchay & Weinrobe, 2005) (Hananel, 2014), en Brasil (Budde y Teixeira, 2005) (Smolka, 2013) y en Colombia (Lobo, 2015).
	1.3 Regulaciones de planificación del uso de suelo.	A. Obligación a la construcción de proyectos de vivienda social en nuevos terrenos, en donde los diferentes grupos sociales son todos nuevos residentes de un área no desarrollada.  B. Mandatar cesiones de terreno para construir viviendas sociales dentro del desarrollo condicionado de grandes paños de terreno.	A. Australia, EE. UU., Francia, Chile.  B. España, Chile.	A. Australia (Ruming, Mee, y McGuirk, 2004), Estados Unidos (Calavita y Grimes, 1998), Francia (Jacquier, 2001) y en Chile (Siclari, 2009).  B. España (Muñoz y Korthals, 2007) y en Chile (Borsdorf e Hidalgo, 2008).
	1.4 Prohibiciones para mudarse hacia un área específica, o cuotas de grupos de bajo estatus, en ciertos barrios.	Se utilizan ya sea para prevenir concentraciones étnicas o de pobreza, o para promover la inclusión de estos grupos en áreas segregadas de mayor estatus.	Alemania y Francia	Alemania (Bolt, 2009) y en Francia (Bacqué, Fijalkow, Launay y Vermeersch, 2011).

Medios	Descripción	Experiencias	Referencias	
2. Resultado de dinámicas y procesos urbanos	2.1 Colonización de barrios cerrados de alto estatus en zonas pobres.	Áreas de mezcla social han sido creadas como resultado de la colonización de barrios cerrados de alto estatus en zonas pobres, a partir de sofisticadas estrategias desde los desarrolladores inmobiliarios para capturar altas rentas.	Chile, Argentina, Brasil	Chile (Salcedo y Torres, 2004), Argentina (Svampa, 2001) y Brasil (Caldeira, 2000).
	2.2 Cambios sociodemográficos y/o de mercado.	Durante procesos de gentrificación o de escape de blancos de clase media ('white flight').	Estados Unidos, España y Sudáfrica	Estados Unidos (Ellen, 2000; R. Smith, 1998), España (Court, 2016) y en Sudáfrica (Lemanski, 2006)
	2.3 Influencia activa de organizaciones de base que trabajan para generar una coexistencia deseada.	Áreas en donde se generó mezcla social a partir de acciones de la sociedad civil organizada y grupos activistas.	Pocos casos documentados en Estados Unidos	Estados Unidos (Cashin, 2004; Nyden, Maly y Lukehart, 1997).

Fuente: Elaboración propia con base en Ruiz-Tagle y Romano (2019).

Así, como se mencionó al inicio del presente capítulo, a continuación, se lleva a cabo una revisión más detallada de las experiencias 1.1 y 1.2.B que se presentan en la tabla anterior debido a que utilizaron medios y ejecutaron acciones similares a las que el PERUVI pretende implementar para la consecución de la mezcla social: la regeneración urbana y los incentivos a desarrolladores.

Al respecto, cabe mencionar que, si bien se tiene delimitado el espacio en el que se aplicaron dichas experiencias, residencial o habitacional, existen variaciones en cuanto al componente de diversidad en cada una de ellas. Lo anterior, debido a que ello dependerá del contexto en el que se generó la mezcla, es decir, de las condiciones socioeconómicas, políticas o culturales del lugar en cuestión. Por ello, a lo largo de los diversos casos, se retomarán ejemplos en los que se optó por fomentar la mezcla social a través del *housing mix*, mientras que en algunos otros se habrá considerado una opción como el *mixed-income*, el *tenure mix* o alguna posible combinación de ellas.

## **1. Políticas de renovación y diversificación habitacional**

De acuerdo con Kleinhans (2004) las políticas en cuestión se implementan a través de procesos de demolición de viviendas sociales o el acondicionamiento de zonas deterioradas para una venta posterior a población de mayores ingresos, lo que posteriormente provocará la generación de cierto grado de mezcla social. Para el autor, el auge que este tipo de políticas ha tenido en las últimas décadas se debe al carácter multidimensional de los problemas urbanos recientes como lo son el deterioro en la calidad de la vivienda, la pobreza, el empleo, la exclusión social, la segregación residencial y la baja calidad de los espacios públicos.

### **1.1. Europa**

Atkinson y Kintrea (2000) estudiaron la experiencia de 3 vecindarios en Escocia en los que las políticas que incentivaban la mezcla social fueron aplicadas como método tentativo para paliar los altos niveles de exclusión social que había aislado a los habitantes de menores ingresos del resto de la sociedad, así como del mundo laboral, padeciendo, además, un alto grado de estigmatización y la falta de aspiraciones dentro de su vecindario.

Bajo la premisa de que la diversidad de regímenes de tenencia pudiera ser considerada como un eufemismo de mezcla social (Tunstall, *Mixed Tenure' Policy in the UK: Privatisation, Pluralism or Euphemism?*, 2003), en los tres vecindarios, se decidió introducir vivienda nueva en propiedad en barrios en los que la vivienda social en alquiler predominaba. A través de entrevistas y seguimiento tanto a los nuevos propietarios como a los arrendatarios que permanecieron, los autores concluyeron que los propietarios y arrendatarios en las áreas donde se llevó a cabo la rehabilitación tenían poca o nula interacción viviendo en “mundos sociales distintos”. Además, afirmaron que los viejos residentes, es decir, los arrendatarios, habían consolidado un círculo vecinal que resultó estar bastante cerrado para que los nuevos propietarios pudieran acceder (Atkinson & Kintrea, 2000).

Por otro lado, también en la lógica de la diversidad de tenencias, Kleinhans (2004) llevó a cabo una profunda revisión empírica sobre diferentes políticas en la materia

que se implementaron tanto en el Reino Unido como en los Países Bajos analizando a su vez los resultados de dichas políticas en diferentes dimensiones como son: a) la calidad de la vivienda y la reputación del área; b) las interacciones sociales en el vecindario; c) las posiciones de los vecinos con respecto a la mezcla social; y d) el efecto “modelo a seguir”. El análisis realizado permitió al autor argumentar que en ambos países los resultados para cada una de dichas dimensiones habían sido bastante similares.

Para la primera de ellas, es decir, la de la calidad de la vivienda y la reputación del área, el autor identificó que en ambos países, pero de manera más clara en los Países Bajos, la introducción de vivienda en propiedad en vecindarios donde la vivienda en renta dominaba, en efecto mejoró la calidad de la vivienda lo cual podía ser atribuido a la existencia de una mayor preocupación sobre el mantenimiento y cuidado de los inmuebles de aquellos motivado por una mayor sensación de permanencia así como voluntad para “echar raíces”. A su vez un mantenimiento más constante influía de manera importante en el valor de la vivienda. Asimismo, varias de las fuentes revisadas por el autor señalan que los propietarios pueden y se quejan de manera más exitosa sobre los problemas del vecindario.

No obstante, a pesar de los beneficios sobre la calidad de la vivienda, los resultados arrojaron que la población externa no cambió su percepción sobre la reputación del vecindario, aún después de las intervenciones tal como lo señalan las conclusiones de otras investigaciones. (Kleinhans, 2004).

Con respecto de las interacciones sociales en el vecindario, el autor concluye que existe evidencia suficiente para determinar que, en general, existe muy poca interacción entre los habitantes que son propietarios y los inquilinos, lo cual se alinea a lo que Atkinson y Kintrea hallaron en el estudio citado anteriormente. No obstante, para Kleinhans (2004), una conclusión importante para ambos países es que dicho distanciamiento está mayormente influenciado por la diferencia entre estilos de vida que por la tenencia de la vivienda, remarcando cómo al final las condiciones socioeconómicas determinan en la mayoría de los casos tanto el régimen de tenencia como el estilo de vida.

Sin embargo, es importante enfatizar cómo la distancia es otro factor importante que limita la interacción entre habitantes-propietarios y aquellos que alquilan si se considera que la evidencia documental demuestra que las pocas o muchas interacciones que ocurren se dan entre gente que habita en la misma calle o el mismo edificio. En ese sentido, la poca o nula interacción entre ambos grupos de residentes podría deberse a que, en ambos países, los vecindarios estuvieron diseñados para separar en diferentes calles o edificios las viviendas en alquiler de aquellas en propiedad (Kleinhans, 2004).

Por el lado de la posición vecinal con respecto a la mezcla social, el autor argumenta que la literatura existente demuestra que tanto habitantes-propietarios como inquilinos tienen posiciones ambivalentes en cuanto a la mezcla social dependiendo del nivel espacial dónde se aplique la diversidad de tenencias. Si bien, a pesar de que los dos grupos preferirían vivir en un vecindario no mixto, ambos se encuentran satisfechos con el vecindario que habitan. No obstante, los propietarios se mostraron cada vez más reacios a la integración espacial a medida que la proximidad física aumentaba al grado de refutar totalmente la idea de que sus vecinos más próximos fuera una familia inquilina.

Un dato bastante interesante para esta investigación que arroja el artículo de Kleinhans (2004) es el que tiene que ver con la percepción entre ambos grupos de que si se cuenta con una administración y mantenimiento adecuado la mezcla social pudiera funcionar, además de que ello incrementaría su nivel de tolerancia hacia el otro grupo y disminuiría los conflictos y tensiones. Siendo este último una de las suposiciones del presente trabajo.

Asimismo, el autor identificó cómo independientemente de la situación de los habitantes con respecto al régimen de tenencia de su vivienda, la mayoría experimentaba una sensación de perder a su “vecindario familiar” ante la llegada de los nuevos vecinos lo que sin duda se asemeja a lo que encontraron Atkinson y Kintrea (2000) y que Elias y Scotson ya habían analizado en su trabajo “Establecidos y marginados” (1965) donde detectaron en un poblado de Inglaterra:

“la existencia de una división tajante entre un grupo establecido hace mucho tiempo y un grupo más nuevo de residentes, a cuyos miembros el grupo establecido trataba como marginados. Este grupo cerró sus filas en contra de ellos y, por lo general, ponía sobre ellos el estigma de personas de menor valor humano; se consideraba que carecían de la virtud humana superior -el carisma característico del grupo- que el grupo dominante se atribuía a sí mismo” (1965, pág. 27).

Lo curioso del caso que Elías y Scotson estudiaron es que, en realidad, lo único que diferenciaba a ambos grupos de habitantes era el tiempo de residencia en dicha locación, pues no existían diferencias significativas en los ingresos, las ocupaciones, los tipos de vivienda y de tenencia e, incluso, eran bastante homogéneos étnicamente hablando. En ese sentido, pareciera que la búsqueda de mezcla social a partir de políticas de este tipo deberá enfrentarse continuamente a este tipo de experiencias entre los ya establecidos y los que recién se establecen.

En cuanto al efecto de “modelo a seguir” que, como señala Kleinhans, ha inspirado significativamente a los hacedores de políticas urbanas en la Gran Bretaña y los Países Bajos, el autor retoma que hay quienes proponen que la mezcla social y la diversidad de regímenes de tenencia fomentan que aquellos hogares habitados por inquilinos podrían ser influenciados “positivamente” por los hogares habitados por sus propietarios de ingresos más altos. Sin embargo, el autor sostiene que dicho efecto es realmente difícil de estudiar en la realidad y que, si efectivamente ocurriera, se daría a través de las interacciones sociales en el vecindario mismas que muchas veces están limitadas en los vecindarios mixtos (Kleinhans, 2004).

Otro estudio también referente a políticas de renovación o diversificación del parque habitacional aplicadas en países europeos fue desarrollado por Musterd y Andersson (2005). En dicho estudio, los autores analizan la experiencia sueca a partir del seguimiento individual de personas entre 16 a 65 años que habitaban determinados vecindarios del país entre 1991 y 1999, buscando analizar la posición social de cada uno de ellos a lo largo del periodo.

Así, el autor describe cómo en Suecia, las políticas habitacionales de hace unas décadas partían del supuesto de que la homogeneidad de los tipos y regímenes de tenencia en la vivienda genera una homogeneidad social que, para el caso de los

vecindarios habitados por población de escasos recursos, no solo concentra la pobreza, sino que la agrava y, además, reduce las oportunidades sociales para sus habitantes (Musterd & Andersson, 2005).

Al respecto, los autores ejemplifican cómo la concentración espacial de adultos desempleados promovería “modelos a seguir negativos” en los más jóvenes reduciendo su motivación para incrementar sus conocimientos y habilidades y, consecuentemente, se reducirían sus oportunidades de competir en el mercado laboral.

Asimismo, en su artículo Musterd y Anderson (2005) intentan dar respuesta a dos interrogantes: ¿cuál es la relación que existe entre la diversidad de las viviendas y la mezcla social?; y ¿cómo se comporta la movilidad social de los individuos tanto en los barrios más homogéneos como en zonas con mayor mezcla social?

Sobre dichas cuestiones, los autores concluyen por un lado que generalmente, la relación entre la diversidad de viviendas y la mezcla social no es lo suficientemente estrecha puesto que encontraron que en aquellas áreas donde existía una mayor heterogeneidad de la vivienda tendía a existir una mayor homogeneidad social sobre todo en los vecindarios de bajos ingresos. Sin embargo, apuntan que bajo ciertas combinaciones específicas de medios y características físicas de las viviendas esta combinación resultaría beneficiosa.

En cuanto al impacto que la mezcla social tiene en las oportunidades sociales de los individuos, los autores detectaron que aquella población de bajos recursos que habitaban en barrios socialmente homogéneos presentaron niveles más bajos de oportunidad para permanecer empleados que aquella población más pobre que vivía en barrios con mayor mezcla social a lo largo del periodo analizado. De hecho, el nivel de oportunidad para mantenerse empleado de los más pobres que habitaban barrios socialmente diversos, era similar al nivel de los habitantes más ricos que vivían en barrios homogéneos donde se concentraba población acaudalada.

## **1.2. Norte América**

Como se mencionó previamente, en 1992 en Estados Unidos se empezó a implementar el programa de vivienda denominado *Housing Opportunities for People Everywhere* (HOPE VI) a través del cual se buscó un redesarrollo habitacional a partir de la demolición de vecindarios para su posterior sustitución por comunidades socialmente mezcladas. Dicho programa estuvo motivado por la discusión sociológica de la época que apostaba a que la solución de los problemas urbanos era la dispersión de la pobreza (Wilson, 1987).

De acuerdo con Jeff Crump (2002), el modelo estadounidense fue un parteaguas para que este tipo de medidas fueran aplicadas por las autoridades de vivienda en otros países, aunque al final el modelo terminó por ser una “trampa neoliberal”, según el propio autor. Esto último, se alineaba al postulado de Goetz (2000), sobre que a través de la mezcla social se promovía la gentrificación al remover las concentraciones de vivienda de carácter público en favor del mercado inmobiliario.

En el año 2002 los canadienses se unieron al club de los países que llevaron a cabo políticas de dicha índole a través de proyectos de redesarrollo habitacional como el Toronto's Regent Park y las comunidades Don Mount Court. Según Martine August (2008), bajo dichas medidas se utilizó a la mezcla social como un método para justificar la “más avanzada encarnación de la reestructuración de la vivienda pública en Canadá” (ibid., pág. 93).

En su artículo la autora concluye que, desde su análisis, las aplicaciones de la mezcla social en su país estaban más alineadas a las estrategias neoliberales de gobernanza urbana que a los principios progresistas que buscan la equidad que con el que dicho ideal ha sido promovido históricamente (August, 2008).

## **1.3. Australia**

El modelo estadounidense del cual se habló anteriormente también tuvo cierta influencia en el otro lado del mundo, específicamente en Australia, en donde políticas de diversidad de regímenes de vivienda fueron implementados a través de medidas de renovación habitacional en vecindarios (August, 2008).

Sobre dichas experiencias, Arthurson (2013) estudió tres diferentes vecindarios que fueron intervenidos a través de las políticas de renovación para analizar si la introducción de diferentes regímenes de tenencia en dichos vecindarios había tenido impactos positivos en la reducción de las reputaciones negativas que padecían antes de la intervención.

Para la autora, mejorar la reputación de los barrios es un factor definitivo para fomentar que los residentes se integren socialmente puesto que una mala reputación los afecta significativamente en ámbitos como su salud, sus horizontes educativos, sus ambiciones personales, así como el orgullo y sus sentimientos de exclusión que tienen hacia con el resto de la sociedad (Arthurson, 2013).

A través de entrevistas y encuestas aplicadas en los vecindarios, la autora identifica que, de manera general, los residentes estaban de acuerdo en que la diversidad de tenencias había generado efectos positivos en su vecindario, mejorando su reputación y reduciendo el estigma que existía antes de la intervención.

Además, según las conclusiones que enumera en su estudio, la reputación de los vecindarios había en efecto mejorado al grado de que aquellas familias que recién habían comprado una casa no la habrían adquirido en esas áreas antes de que las comunidades mixtas fueran implementadas (Arthurson, 2013).

No obstante, la autora pone especial énfasis en la importancia que el diseño de la vivienda tiene para lograr un mayor grado de éxito en las políticas de este tipo sugiriendo que es importante que a la hora de diseñar las viviendas se difuminen las distinciones entre los diferentes regímenes de tenencia (Arthurson, 2013).

#### **1.4. México**

En México las políticas implementadas en la capital del país que buscaban repoblar la Ciudad Central y el rescate del Centro Histórico de la Ciudad de México, podrían ser una tropicalización de las políticas que se desarrollan en este apartado puesto que, si bien no implicaron un proceso salvaje de demolición, sí se llevaron a cabo distintos proyectos de renovación y rehabilitación habitacional y urbana.

En ese sentido, Díaz Parra en su artículo “La mezcla improbable. Regreso a la ciudad y gentrificación en el Centro Histórico de Ciudad de México” (2015) lleva a cabo una revisión de los resultados de dichas políticas para intentar valorar los resultados arrojados por dichas políticas, sobre todo en el ámbito social y a las posibilidades de mezcla social que se podían generar a partir de ellas puesto que para el autor “la pretensión de generar mezcla social mediante intervenciones planificadas es una cuestión central” (2015, pág. 230).

En ese artículo el autor describe cómo en el marco de una estrecha colaboración público-privada se llevaron a cabo diversas acciones de rehabilitación de inmuebles entre las que se encontraron la adquisición y rehabilitación por parte de Grupo Carso de más de 60 edificios que serían destinados para diversos usos y de los cuales al menos 55 tendrían uso habitacional al albergar alrededor de 620 departamentos (*Ibidem*: 237).

Por otro lado, la intervención pública se concentraría en la rehabilitación del espacio público a través de su mejoramiento, así como de acciones como la reubicación del comercio ambulante y de fortalecimiento de la seguridad pública a través, por ejemplo, de la creación de un cuerpo de policía espacial para el Centro Histórico y la instalación de alumbrado público y una red de circuito cerrado.

Considerando que el grave deterioro que la zona padecía antes de las intervenciones favorecía las conductas antisociales y la violencia urbana (Coulomb, 2000) las políticas mencionadas buscaban “generar una nueva oferta de vivienda en alquiler para estratos sociales medios, que asegurase la sustentabilidad económica del proceso de regeneración, dirigiéndose a una demanda potencial que no había encontrado hasta el momento una oferta adecuada a sus necesidades” (Díaz Parra, 2015, pág. 236).

Asimismo, es bastante interesante que, de acuerdo con el artículo, los primeros inmuebles intervenidos por Grupo Carso buscaban acoger estudiantes y jóvenes de clase media vinculados al mundo de la cultura y el arte a quienes se les ofrecían rentas reducidas y se les motivaba a abrir nuevos negocios. Lo anterior, desde el punto de vista del autor, implicaba que el “rescate” del Centro Histórico fuera un

proceso de producción y valorización tanto objetivo que se reflejaba en la inversión en equipamientos, vivienda, y espacios públicos, como subjetivo al promover un espacio patrimonial, cultural, histórico, moderno, heterogéneo y seguro (Díaz Parra, 2015).

En cuanto al interés de esta investigación, el estudio arrojó datos interesantes sobre el grado de mezcla social que se generó a partir de dichas intervenciones, así como las perspectivas tanto de los viejos residentes como de los vecinos más nuevos que llegaron a habitar esta zona de la ciudad.

Por el lado de los viejos residentes, Díaz Parra señala cómo estos miraban con recelo las medidas implementadas ante el temor de ser desalojados de sus viviendas como ya había ocurrido con otros de los habitantes más antiguos a quienes el gobierno desalojó respaldándose en el deterioro de los inmuebles como excusa para legitimar sus acciones. Lo anterior, según el autor, “sería la expresión de que la población más humilde y los usos marginales asociados a ella, se plantean desde la política urbana como un obstáculo para la revitalización” (2015, pág. 250).

Asimismo, vecinos de otros perímetros del Centro Histórico donde la intervención no había sido tan intensa veían en dichos desplazamientos una amenaza puesto que aseguraban que la “limpieza” de las zonas intervenidas había provocado que todo lo “malo” se reubicará cerca de ellos (Díaz Parra, 2015).

En el otro extremo, entre los nuevos vecinos predominaban, en efecto, estudiantes y académicos de clase media de los cuales una proporción importante eran extranjeros y que se sentían bastante atraídos de habitar en el Centro Histórico por el carácter patrimonial, cultural, familiar, acogedor y “de barrio” (o popular) que no ofrecen otros barrios de moda en la ciudad como Condesa o Roma, además de que, en comparación, el Centro Histórico es considerablemente más económico (*Ibidem*).

Por el lado negativo, los nuevos residentes señalaban la inseguridad como aquella realidad que les generaba cierto nivel de rechazo en la zona. Al respecto, el autor describe cómo a través de sus entrevistas identificó que cualquier persona podía

contar una anécdota sobre algún acto delictivo del que hayan escuchado en la zona o, incluso, que ellos mismos hubieran presenciado.

En cuanto a la interacción de los distintos grupos, Díaz Parra señala que cada uno de ellos tiene distintas formas de relacionarse con el espacio y relata cómo pudo observar durante su investigación que la convivencia entre los diferentes grupos era bastante limitada tendiendo hacia la indiferencia de un grupo con respecto al otro y relata como “los jóvenes de clase media pueblan los veladores en la calle, mientras los obreros y comerciantes ambulantes pululan por las calles y usan los bancos” (*Ibidem*: 245). Asimismo, el autor pudo identificar que existía cierta tensión entre la población clasemediera ante la presencia de jóvenes de sectores más populares a quienes denominaban como “chakas”.

Finalmente, el autor concluye que en los espacios rehabilitados la mezcla social fue limitada debido a que el nuevo enclave creado en el que llegó a habitar población con un perfil más académico y cultural y de un estatus socioeconómico más elevado se superpuso al espacio social anterior en vez de combinarse con él (Díaz Parra, 2015).

## **2. Políticas de segregación aplicadas a través del ofrecimiento de incentivos normativos a los desarrolladores**

Bajo esta modalidad de políticas, la autoridad ofrece a los desarrolladores inmobiliarios una serie de incentivos normativos para que estos incluyan un porcentaje de vivienda social en sus proyectos de edificación y que pueden estar dirigidos a aquellos que se localicen en determinados polígonos urbanos que, de acuerdo con las autoridades sean prioritarios. Para el Centro UC de Políticas Públicas este tipo de políticas resultan interesantes puesto que implican “una alternativa a la lógica de compra de suelo y del subsidio por parte del Estado” (2019, pág. 8), evitando con ello las distorsiones al mercado que se generan con la inyección de recursos públicos de manera directa. No obstante, el Centro UC también señala que dicha alternativa no se encuentra exenta de problemas debido a que de igual manera puede generar procesos de especulación sobre el precio del suelo urbano y, de ese modo, limita el alcance y la efectividad de los incentivos.

## 2.1. Estados Unidos

En el año de 1969 en el estado de Massachusetts en los Estados Unidos de América, entró en vigor la norma denominada “*anti snob zoning law*” más conocida como capítulo 40B a través de la cual se pretendía hacer frente a la escasez de vivienda de bajo costo que se había generado a partir de prácticas de zonificación excluyentes y que habían disparado el precio de las viviendas en la zona metropolitana de Boston, con el objetivo de que aquella población de bajos recursos que habitaban la ciudad pudieran acceder a una vivienda (Baker, 2004).

A través de dicha norma se otorgaba a los desarrolladores inmobiliarios, con o sin fines de lucro, el incentivo de poder obtener el permiso para desarrollar proyectos inmobiliarios de vivienda que pudieran rebasar la densidad estipulada en la regulación vigente siempre y cuando el 25% del total de dichas viviendas correspondiera a vivienda económica. Asimismo, la norma estipulaba que este incentivo solo podría ser aplicado en aquellas áreas de la ciudad en donde menos del 10% del parque habitacional existente fuera vivienda asequible (*Ibidem*).

La norma previamente descrita fue ampliamente controversial en su momento y preocupaba a aquellos propietarios de viviendas unifamiliares que veían a los desarrollos habitacionales con una elevada densidad como una amenaza directa para el valor de sus propiedades, lo que los llevó a mostrar una fuerte oposición.

No obstante, a pesar de dicha controversia, la política implementada puede ser considerada como exitosa en términos cuantitativos. Según diversos autores entre los que se encuentra Hananel (2013), 43 años después de la entrada en vigor de la norma, se construyeron más de 60 mil unidades de vivienda a lo largo del estado de las cuales 32,500, es decir, más del 50%, estaban reservadas para aquellos sectores más pobres que percibían menos del 80% del ingreso promedio.

En cuanto a los temores sobre los posibles efectos negativos sobre el valor de las propiedades de las viviendas unifamiliares, algunos estudios como el de Pollakoswki et. al. (2005), quienes desarrollaron un modelo hedónico para crear índices comparativos del valor de las viviendas a partir de un área de impacto y una

de control, mismos que fueron monitoreados en una escala temporal de 20 años, concluyeron que la introducción de complejos con densidades superiores y con mezcla de ingresos no afectaba el valor de los hogares colindantes por lo que los temores estaban fuera de lugar.

No obstante, el racismo sistémico existente en los Estados Unidos parece haber influido en la evolución de la norma a lo largo del tiempo. De acuerdo con Krefetz, (2001), en la década de los 80's el programa pasó a beneficiar principalmente a población de la tercera edad con ingresos fijos puesto que existían mayores tasas de aceptación por parte de los habitantes locales en comparación con los niveles de aprobación hacia muchas familias de color quienes, a pesar de cumplir con los criterios de elegibilidad, eran considerados como personas llenas de problemas y con niños rebeldes por lo que, consecuentemente, no eran considerados como merecedores de asistencia. Lo anterior obliga a reflexionar sobre la necesidad de que las políticas que pretenden generar mezcla social deben estar diseñadas tomando en cuenta las características económicas y socioculturales de la población.

## **2.2. Brasil**

En el 2001, ante la llegada de una nueva administración para el gobierno municipal de São Paulo, se dio inicio a una nueva política habitacional para la ciudad que buscaba mejorar tanto cuantitativa como cualitativamente las opciones de vivienda para los grupos de menores ingresos. El nuevo marco normativo se apoyó entonces de instrumentos de financiamiento y el establecimiento de alianzas con el sector privado con el fin de lograr su objetivo (Budds & Teixeira, 2005).

De acuerdo con los autores, entre las estrategias implementadas como parte de la cooperación que se buscó con la iniciativa privada, se encontraba el ofrecimiento de tres diferentes incentivos que buscaban alentar al sector para que produjera vivienda social. Los tres beneficios ofrecidos eran:

- La exención de las tarifas a la construcción;
- La transferencia de derechos de construcción; y
- La exención de los impuestos municipales.

Para Budds y Teixeira (2005), la nueva política fue un parteaguas en el país que llevó a que la ciudad de São Paulo se convirtiera en la primera de Brasil en implementar una regeneración de la zona central de la ciudad con un enfoque en favor de los más desfavorecidos.

En ese sentido Vitor Pessoa y Paolo Torricelli (2020), quienes analizaron los diferentes cambios en el paradigma urbano de la ciudad desde la década de los 90's para determinar si era posible hablar de un fuerte proceso de gentrificación, describen la situación actual que se vive en el centro de la metrópoli brasileña, lo que permite hasta cierto punto conocer los resultados y el grado de mezcla social que se fomentó a través de sus incentivos a los constructores.

Para ambos autores, a lo largo del periodo revisado, se presentó una clara intensificación de la competencia por el espacio en la zona central que se reflejó en la ocupación clandestina de edificios en nombre del derecho a la vivienda hasta las transformaciones urbanas llevadas a cabo por la agenda de la "ciudad global".

No obstante, los autores concluyeron que, a pesar de los temores de que las medidas generaran un intenso proceso de desplazamiento de los más pobres, según los datos presentados en su estudio "sería más prudente hablar de la presencia conjunta de las poblaciones, en lugar de la gentrificación, porque hemos visto que los residentes actuales pertenecen a clases sociales más modestas, en continuidad con los años anteriores, lo que descarta el hipótesis de sustitución del tejido social" (*Ibidem*: pág. 18).

Intentando encontrar una explicación a dicha situación, Pessoa y Torricelli (2020) argumentan que tanto en São Paulo como en otras ciudades del país y, en general de la región, existe una importante resistencia de grupos bien organizados que actúan como "frenos" antigentrificación.

### **2.3. Colombia**

La política habitacional del país andino dio un giro posterior a la aprobación de su Constitución de 1991. A partir de ese hecho, "el desarrollo institucional del sector vivienda ha evolucionado en dos frentes principales: la gestión de incentivos para

garantizar una respuesta de la oferta, y la correcta identificación de los beneficiarios en el lado de la demanda” (Yepes & Ramírez, 2017, pág. 9).

De acuerdo con la bibliografía disponible para este trabajo de investigación, a través de diferentes Programas de Vivienda, se han aplicado distintos incentivos tanto a los productores como a aquellos que buscan obtener una vivienda en propiedad. Entre dichos incentivos se encuentran la aplicación de una tasa de interés estratificada para el financiamiento, así como la reducción de impuestos a los materiales de construcción, entre otros beneficios fiscales a los desarrolladores (Abramo, 2010).

En ese sentido, para Hernández (2017) quien realiza una Evaluación de la vivienda social como estrategia para reducir la segregación socioespacial en Bogotá, existe una clara incidencia positiva de la regulación normativa en la generación de cierto grado de mezcla social, aun cuando asume que esta no ha demostrado garantizar integración social por sí sola.

### **Reflexiones a partir de la revisión de las experiencias**

En el presente capítulo se presentaron algunas de las experiencias que han surgido a lo largo del mundo sobre políticas públicas que han fomentado, a través de diversos mecanismos, la generación de cierto grado de mezcla social. Algunas de dichas experiencias dan cuenta de una diversidad de efectos contraproducentes que las políticas en la materia han provocado en los barrios o vecindarios donde han sido aplicadas, especialmente cuando ellas son implementadas para ocultar intereses especulativos o para desplazar a las poblaciones de menores ingresos a través de procesos gentrificados.

Sin embargo, también a partir de la revisión de las experiencias que se presentaron en el presente capítulo, se identificaron algunos beneficios que han resultado de la implementación de políticas que han perseguido la generación de mezcla social como son el incremento de las oportunidades laborales y de acceso a más y mejores bienes y servicios, la reducción de los niveles de delincuencia e inseguridad, así como la disminución del estigma y de la mala reputación de los más desfavorecidos.

Lo anterior, daría los elementos para no descartar a la mezcla social como un mecanismo ideal para fomentar una ciudad cada vez más justa.

En ese sentido, aquellas políticas públicas que persiguieron la generación de mezcla social y que han sido poco o nada fructíferas en la consecución de sus objetivos, cualesquiera que estos sean, no deben ser vistas como una señal clara de nula efectividad de la mezcla social y, consecuentemente, como una justificación para no desarrollar más políticas en la materia, sino que deben ser aprovechadas como una oportunidad para identificar las causas que limitaron la efectividad de las mismas y así corregir los errores en su diseño o en su implementación.

Así, las experiencias revisadas en el presente capítulo sin duda arrojan pistas importantes para el futuro diseño de políticas cada vez más exitosas. No obstante, no debe olvidarse que cada una de ellas cuenta con características acordes a los contextos particulares de los lugares en donde se aplicaron, por lo que cabe aclarar que lo señalado en este apartado de la investigación no debe ser tomado de manera determinista sobre lo que debe o no debe hacerse para que la mezcla residencial sea exitosa, sino como una referencia a considerar para un diseño más adecuado de políticas.

Derivado de ello y tomando en cuenta los objetivos de esta investigación, se identifica que, entre los principales aspectos a considerar en el diseño de este tipo de políticas, se encuentra la necesidad de conocer a profundidad el contexto socioeconómico y cultural que existe en el lugar en donde se desee fomentar la mezcla social, lo que permitirá conocer, entre otras cosas, la voluntad y disposición de la sociedad a ser integrado, así como de interactuar con gente con diferentes formas de pensar y estilos de vida.

Por todo ello, en el capítulo siguiente se muestran los resultados del trabajo de campo realizado, mismos que intentan explicar el contexto socioeconómico y cultural que existe actualmente, así como la voluntad y la disposición de los tres sectores de la sociedad ante políticas de esta envergadura lo que sin duda influirá en que el actual programa habitacional de la Ciudad de México sea más eficiente y exitoso en la consecución de su mandato constitucional: una ciudad más integrada

## Capítulo 3

### **El Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente de la Ciudad de México en el contexto actual.**

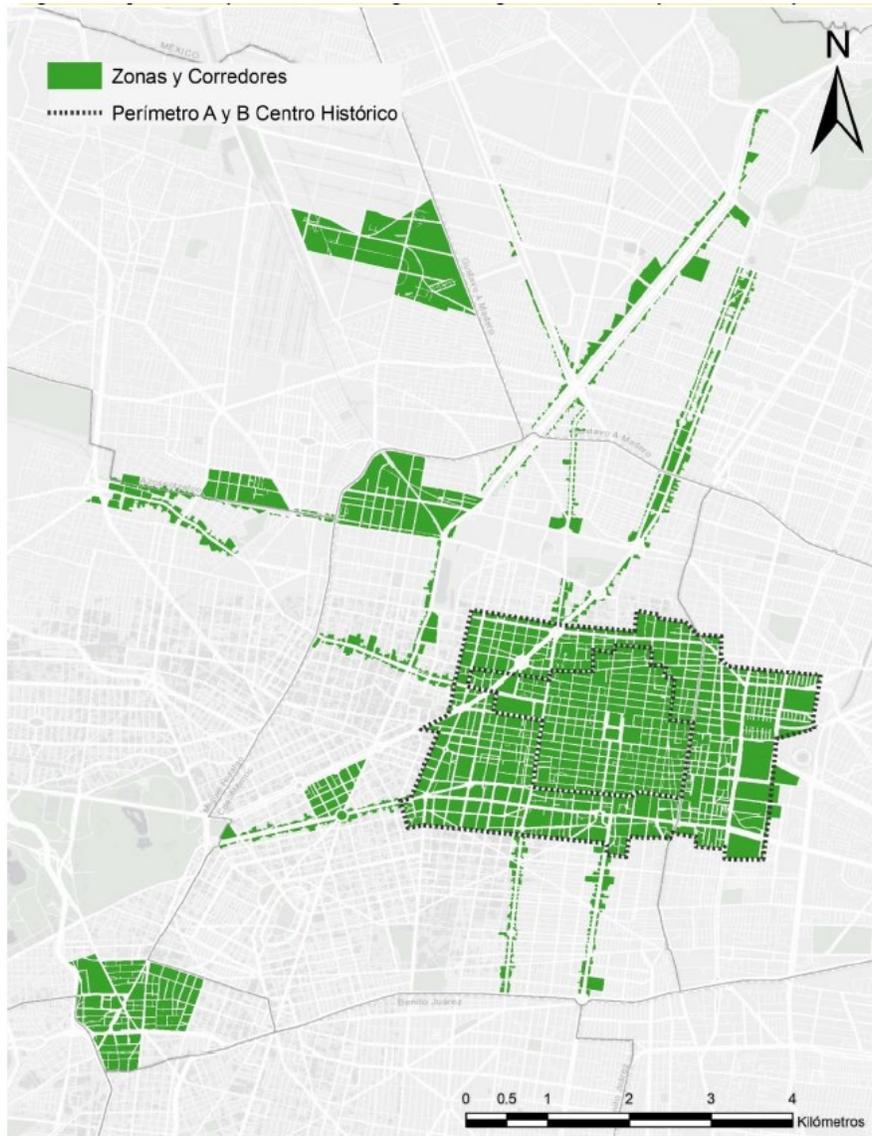
El actual Gobierno de la Ciudad de México, encabezado por Claudia Sheinbaum, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) ha emitido ciertas disposiciones en materia de vivienda por medio del Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente con el cual se busca, en las propias palabras de la Jefa de Gobierno, pasar de la gentrificación a la inclusión y del negocio excluyente a la vivienda para todos.”.

El 4 de noviembre de 2019 se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente (PERUVI) con el fin de atender la problemática principal que afecta a la Ciudad de México actualmente en materia de vivienda y que según el diagnóstico del propio programa se aprecia en dos aspectos fundamentales: el precio y la localización.

El objetivo del programa busca “desarrollar instrumentos económicos, técnicos, jurídicos, administrativos, ambientales y sociales que estimulen la producción de vivienda, prioritariamente la producción social del hábitat y el espacio público, y que permitan la materialización del derecho a la vivienda adecuada e incluyente” (Gaceta Oficial de la Ciudad de México, 2019, pág. 11),

Así, el programa ofrece diversos beneficios fiscales y facilidades administrativas (ver anexos D y E) a diversos promoventes del sector social y privado para que incluyan dentro de sus proyectos inmobiliarios un porcentaje de vivienda incluyente- misma que deberá cumplir con ciertos criterios en cuanto a su diseño y edificación (anexo F)- y que deberán estar ubicados en algunos de los siguientes 12 corredores establecidos por SEDUVI para el año 2020.

**Imagen 1. Corredores donde deberán ubicarse los proyectos interesados en participar en el PERUVI**



Fuente: Gaceta Oficial de la Ciudad de México

En cuanto al objetivo constitucional que la política habitacional de la ciudad debe perseguir sobre fomentar una ciudad más integrada, el programa apuesta por la mezcla social como instrumento para su consecución, alineándose de esa manera a las políticas de vivienda incluyente que han sido adoptadas en otras partes del mundo y que han buscado la formación de comunidades de ingresos mixtos como antídoto a la exclusión social y a otros problemas urbanos (Calavita & Mallach, 2010).

Bajo esa lógica, el Programa establece como meta la obligación de que los proyectos inmobiliarios aprobados en este marco cuenten con al menos un 30% de viviendas del tipo vivienda incluyente, es decir, que garantice el derecho a la vivienda a los diferentes sectores de población conforme a sus características socioeconómicas, culturales y demográficas; prioritariamente a la población de bajos recursos económicos.

Derivado de dicha meta, se estaría propiciando una mezcla social de población de diferentes estratos económicos que se da en un primer momento entre el 30%<sup>1</sup> de las viviendas de esta modalidad y el 70% de las viviendas restantes en cada proyecto inmobiliario, al cual habrá que abonarle una mayor diversidad de niveles de ingreso toda vez que el programa también establece los siguientes criterios que deberán cumplir las viviendas incluyentes:

- 40% deberá tener un precio máximo de 8 mil 581 Unidades de Medida y Actualización (UMA)<sup>2</sup> por vivienda que corresponde a 769 mil pesos aproximadamente.
- Un máximo de 20% deberá costar 13 mil 308 UMA como precio máximo que representan alrededor de un millón 192 mil 663 pesos.
- Mientras que el porcentaje restante, deberá ser vivienda incluyente con un precio máximo de 6 mil 865 UMA equivalente a 615 mil 241 pesos.

El programa en cuestión parece buscar la consecución de algunos de fundamentos teóricos sobre la vivienda incluyente: la asequibilidad y la búsqueda de una mayor integración social impulsada por la cooperación entre el sector público, privado y social. Al respecto, Ponce Solé (2010) ve en las estrategias de vivienda incluyente una técnica para la creación de una red de trabajo de diversos agentes relacionados al sector inmobiliario (gobiernos, desarrolladores inmobiliarios, organizaciones sin fines de lucro) que se involucran la tarea de proveer vivienda asequible y de crear ciudades sostenibles socialmente.

---

<sup>1</sup> Derivado de la contingencia sanitaria por la que pasamos hoy en día, la unidad responsable del programa permitirá que ese porcentaje sea del 20%

<sup>2</sup> Se calculan los precios según el valor diario de la UMA para 2021 que es de 89.62 pesos.

Así, en el marco de dicho programa, es del interés de esta investigación conocer el punto de vista de actores estratégicos para conocer su postura sobre el programa en general pero también sobre el ideal de la mezcla social y sobre lo que se podría esperar de una política como ésta en el contexto actual de la Ciudad de México. En ese sentido, se decidió entrevistar a desarrolladores inmobiliarios quienes representan a un sector de los beneficiados que accederán a los beneficios fiscales y facilidades administrativas ofrecidas por el programa, así como a representantes de asociaciones civiles y vecinales y a actores gubernamentales que pudieran ampliar información sobre el programa y apoyarán a identificar la lógica detrás de la política en cuestión. A continuación, se enlistan los actores que fueron entrevistados en el marco de la presente investigación:

- Ingeniero Pedro Noé- Desarrollador Inmobiliario de ZDA inmobiliaria.
- Doctora Anavel Monterrubio Redonda- Académica y funcionaria de la Comisión Nacional de Vivienda.
- Sergio González, representante del Observatorio de la Colonia Juárez y Plataforma Vecinal 06600.
- Licenciada Josefina Mac Gregor, representante de la asociación civil Suma Urbana.
- Maestro Andrés Sañudo Gavaldón, director New Business Development en inmobiliaria Reurbano y exfuncionario de la SEDUVI.

Por otra parte, con el afán de conocer la postura de la sociedad, específicamente de los habitantes de la Ciudad de México y de su zona metropolitana sobre la mezcla social y sobre su disposición para cohabitar en un mismo conjunto habitacional con población de distintos niveles socioeconómicos, se aplicó la encuesta de opinión a través de la metodología descrita en el apartado sobre estrategia metodológica.

De esa manera, a lo largo del presente capítulo se presentan los resultados obtenidos a partir de las entrevistas realizadas y de la encuesta de opinión que se detallaron previamente.

## **El PERUVI y la identificación de la problemática.**

Para los hacedores del programa y, en general, para todo el aparato gubernamental que está detrás de la política habitacional de la administración actual de la ciudad, el programa representa un cambio profundo en la manera en que se concibe la provisión de vivienda social, representando, según la propia Jefa de Gobierno, un cambio de modelo.

En ese sentido, de acuerdo con las autoridades responsables del programa, el nuevo modelo pasaría a centrar las líneas de acción de la política de vivienda a dos ámbitos fundamentales: la localización y el precio de la vivienda.

Con respecto a la localización, según información contenida en el diagnóstico del programa que retoma datos censales del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), se estima que

“alrededor del setenta por ciento de las familias de menores ingresos que demandan una vivienda han tenido que enfrentar la decisión de vivir fuera de la ciudad (anualmente, 18,000 familias aproximadamente). Al mismo tiempo, las familias que no son expulsadas satisfacen la necesidad de vivienda a través del hacinamiento o de la autoconstrucción en el suelo de conservación (anualmente, 8,000 familias aproximadamente)” (Gaceta Oficial de la Ciudad de México, 2019, pág. 7).

Por otro lado, en cuanto al precio de la vivienda, se reconoce que hoy en día “adquirir un inmueble o alquilarlo en las zonas con mejores condiciones de servicios básicos, infraestructura y equipamiento urbano, acceso al empleo y espacios públicos, resulta cada vez más difícil, en gran medida por el comportamiento del mercado inmobiliario y la velocidad con la que los precios se han elevado” (Gaceta Oficial de la Ciudad de México, 2019, pág. 9).

Además, se reconoce que la Ciudad de México ha estado inmersa en procesos de gentrificación, encarecimiento del suelo y violaciones a la normatividad generando una ciudad cada vez más dividida, desigual, fragmentada y segregada.

Sobre dicha problemática Sergio González, quien ha sido uno de los activistas más férreos contra la gentrificación en la Colonia Juárez a la cual llama “blanqueamiento por despojo”, ve un reconocimiento a lo que él y la organización vecinal que representa han venido apuntando desde hace varios años. Para ellos, la problemática que se plasma en el diagnóstico del programa significa que finalmente sus postulados forman parte de la motivación y fundamentación de la política habitacional, porque entonces quiere decir que contribuyeron con su diseño, aunque fuera solo a nivel discursivo.

En ese sentido, sobre si existe algún grado de consenso por parte de los diversos sectores de la sociedad en la identificación de la problemática actual en materia de vivienda, Andrés Sañudo quien reconoce que los modelos anteriores han fracasado y han provocado un “desastre” en materia habitacional en la Ciudad de México, mismo que él ha presenciado desde diferentes trincheras ya sea como funcionario en la SEDUVI, como colaborador del *Institute for Transportation and Development Policy* (ITDP) o como director de nuevos proyectos en Reurbano -desarrolladora inmobiliaria privada-, piensa que, en efecto, existe cierta coincidencia discursiva entre los intereses públicos y privados de que se ha dado una expansión pronunciada del crecimiento urbano que se ha agudizado en las últimas décadas y que ha sido provocada en parte por el incremento desmedido de los costos de suelo.

Asimismo, Sañudo reconoce que dicha expansión ha sido acompañada de procesos de desplazamiento de población de menores recursos, mismos que dudó en calificar como “gentrificación” o valorizarlo como efecto positivo o negativo, pero que piensa que se ha presentado en la Ciudad de México como no se ha visto en ninguna otra ciudad del país.

Lo anterior, aunado a un alto volumen de bibliografía que ha venido señalando dichas consecuencias desfavorables que los modelos previos de provisión de vivienda han provocado en la ciudad, parecen indicar que hoy en día existe un alto consenso entre todos los sectores -gobierno, iniciativa privada, sociedad civil organizada, academia y población en general- sobre la problemática que aqueja actualmente a los habitantes de la Ciudad de México y de su zona metropolitana.

## **Respuesta a la problemática ¿es el PERUVI la solución adecuada al problema?**

Tomando en cuenta que el objetivo general del programa en cuestión busca “desarrollar instrumentos económicos, técnicos, jurídicos, administrativos, ambientales y sociales que estimulen la producción de vivienda, prioritariamente la producción social del hábitat y el espacio público, y que permitan la materialización del derecho a la vivienda adecuada e incluyente”, se cuestionó a Sañudo, quien había señalado, en un artículo publicado en junio de 2020, que no existían los instrumentos fiscales, normativos y financieros para compensar a las inmobiliarias del sector privado lo que implicaba llevar a cabo inversión en vivienda y venderla por debajo del valor de mercado (Coolhunter, 2020), si el PERUVI era la respuesta idónea a esa falta de instrumentos que había apuntado con anterioridad.

Ante esta interrogante, Sañudo comentó que, desde su punto de vista, el programa representa “una carta con muy lindas intenciones pero que, sin duda es muy débil y se queda corto desde su nacimiento porque no se atreve a meterse con las cosas que verdaderamente cambian las reglas del juego”. Además, según complementó, el programa se uniría a una serie de soluciones que calificó como “tibias”, ya que no han apostado por una gran agenda de regulación del mercado de suelo y de vivienda que tenga la potencia que requiere solucionar un problema como lo es la desigualdad espacial.

Asimismo, el director de Reurbano mencionó que, si bien en su opinión sí existen puentes entre la iniciativa pública y privada para tratar de dar respuesta a la problemática, ha existido una insuficiencia de puntos de encuentro entre el gobierno y la sociedad civil, a través de los mecanismos de participación.

Lo anterior se alinea a un señalamiento realizado por Sergio González, representante vecinal, a través del cual mencionaba que aun cuando habían tenido algunas reuniones con los responsables del diseño del programa previos a la emisión de este, “en realidad no hubo una verdadera voluntad de trabajar de la mano con la ciudadanía para elaborar el programa y entonces sí, cogobernar y cogestionar la ciudad, lo cual sería muy beneficioso para la urbe”.

En ese sentido, González realiza la que para él es una de la crítica principales al modelo propuesto hoy en día por Pablo Benlliure, Director General de Planeación de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y diseñador del programa, “es un modelo que está hecho desde el gabinete, no hay una verdadera intención de hacer ciudad con los ciudadanos”.

Por otro lado, Josefina Mac Gregor, representante de Suma Urbana A.C. considera de igual manera que el programa no representa un esfuerzo serio para atender el rezago de vivienda social existente en la ciudad, incluso señala que le parece una “burla” que se proponga una medida como ésta para atenderlo “como si fuéramos París o como si fuéramos Londres y apuesto a que si esas ciudades tuvieran el rezago que nosotros tenemos en la Ciudad de México, no lo atenderían estableciendo 6 departamentos de vivienda social por edificio”.

Asimismo, para Mac Gregor, una clave para estudiar el programa está en analizar a los actores que están detrás del mismo quienes, señala, son los mismos que se han encargado de la política habitacional de la ciudad desde el inicio del milenio. Lo anterior, la lleva a cuestionarse sobre si el programa no terminará nuevamente con la emisión de una serie de licencias discrecionales con miras a que las inmobiliarias obtengan grandes utilidades, ello, por la asociación que puede existir entre las autoridades y un grupo específico de constructores. En suma, para ella el programa es una forma de encontrar el negocio en términos políticos bajo la lógica de los modelos anteriores, pero bajo una nueva denominación que, incluso, puede sonar hasta más “pomposa”.

Las líneas anteriores obligan a llevar a cabo una reflexión sobre la propia denominación del programa en el que se decide incluir el término “regeneración urbana” mismo que puede ser bastante amplio y que incluso puede ser considerado “como una vía para la recuperación económica que además garantiza un modelo basado en la sostenibilidad y en la integración de los aspectos sociales, económicos y ambientales” (Castrillo, Matesanz, & Sevilla, 2014, pág. 129), pero que para el programa en cuestión parece estar limitado a la ejecución de sus tres líneas de acción:

- Recuperación de inmuebles de alto riesgo en el Centro Histórico
- Regeneración de corredores urbanos
- Reciclamiento de zonas industriales y deterioradas

Así, hasta el momento parece ser que, para los ejecutores del programa, la regeneración urbana se verá limitada a la inversión pública efectuada en acciones de mejoramiento del entorno. En esa lógica, la renovación de la Avenida Chapultepec que se está realizando actualmente constituye un ejemplo claro de dichas acciones. Al respecto, el observatorio vecinal de la Colonia Juárez a través de Sergio González apunta otra posible falla en el programa puesto que, si bien reconocen una avenida degradada y olvidada, el día de hoy...

*“se está invirtiendo recurso público millonario, o sea se está arreglando la avenida como un gancho de convencimiento para que los desarrolladores inmobiliarios decidan intervenir en la zona. El problema es que esas mejoras que se hacen con dinero público, con dinero ciudadano, no devienen en el goce y el disfrute y la posibilidad de tener una vivienda adecuada para los sectores más deprimidos de la sociedad”.*

Por otro lado, aquellos que diseñaron el PERUVI decidieron incluir el término “vivienda incluyente” en su denominación, pero dejando de lado a la hora de la implementación del programa uno de los aspectos más fundamentales de lo que representa, al menos teóricamente, este tipo de vivienda: la puesta en marcha de instrumentos que permitan la recaptura de plusvalías y su gestión, a partir de estipular una obligación al sector inmobiliario de devolver aquellas ganancias que no le pertenecen pues no son fruto de su inversión y su trabajo (ver Calavita & Mallach, 2010).

Lo anterior, es un aspecto clave que es del conocimiento de Sergio González y de algunos miembros de la organización vecinal que representa, quienes tienen muy presente que el porcentaje de vivienda incluyente establecido para los proyectos que participen en el programa, es decir el 30%, no representa “ninguna bondad ni ninguna casualidad” sino que tiene que ver justamente con lo que muchos autores plantean sobre ese porcentaje de ganancias que no pertenecen al desarrollador

inmobiliario privado y que, por lo tanto, tienen que retornar a las arcas públicas para posteriormente financiar otros proyectos y programas.

El carácter voluntario y no obligatorio del programa es un aspecto que también causa ciertas dudas en algunos sectores de la sociedad puesto que se considera que el diseño actual del programa no acabará por convencer a los desarrolladores de vivienda de participar. Al respecto la Doctora Anavel Monterrubio se cuestiona hasta qué grado los desarrolladores estarán dispuestos a ceder voluntariamente ese 30%, lo que sin duda limitaría el alcance de los resultados del programa.

Además, es esa característica del programa lo que genera la sensación en actores como Andrés Sañudo de que “la participación del Estado sigue siendo muy *light*”, augurando un posible fracaso del programa al señalar que no conoce “una ciudad o país que trate de solucionar de manera adecuada la desigualdad de oportunidades, en cuanto a la ubicación de la población en el territorio, que lo haga sin un aparato del Estado que intervenga fuertemente y no solamente como un facilitador”. Además, señala que, aunque duda un poco sobre qué tan conveniente sería la obligatoriedad del modelo, sí ve un efecto positivo inmediato de la misma que es el hecho de que se afectaría directamente el valor residual de la tierra.

Este último actor critica que, considerando el diseño actual del programa, una proporción importante de la producción de vivienda social o asequible en la ciudad estaría quedando totalmente supeditada a la producción de vivienda de mercado, misma que ya de por sí se ha visto y se verá mermada durante el tiempo que dure la crisis provocada por la pandemia.

Por todo lo anterior, se consideró relevante para esta investigación conocer la opinión que el sector privado inmobiliario tenía sobre el programa para identificar si a partir de los beneficios otorgados por el mismo y considerando los criterios impuestos para que pudieran participar, estarían dispuestos a invertir en la edificación de un proyecto de dicha índole.

## **Beneficios y criterios de elegibilidad ¿es atractivo el programa para la inversión?**

Como se mencionó previamente, con la finalidad de motivar y estimular la inversión en este tipo de proyectos, la administración actual de la Ciudad de México ofrecerá a través del PERUVI una serie de beneficios y facilidades administrativas a aquellos desarrolladores inmobiliarios interesados en participar.

De manera general, los beneficios ofrecidos por el programa son ciertas exenciones fiscales en el pago de algunas tarifas y contribuciones, mientras que las facilidades administrativas tienen que ver con la disminución de los tiempos para la realización de los trámites de los permisos y licencias requeridos para el inicio de la edificación de las viviendas. Para mayor detalle ver anexos D y E.

Cabe destacar que para que los desarrolladores puedan acceder a dichos beneficios, los proyectos que presenten deben cumplir, además del porcentaje de vivienda incluyente, con una serie de criterios técnicos y de edificabilidad de la vivienda (ver anexo F) en términos de infraestructura hidráulica, de sustentabilidad, de movilidad, de gestión del riesgo, de desarrollo urbano y de tipología de las viviendas, así como demostrar la experiencia de haber construido al menos 50 viviendas en la Ciudad de México. Otro punto importante es que, a diferencia de políticas anteriores o normas de ordenación previas, los proyectos que quieran aplicar a este programa deberán respetar los usos de suelo vigentes.

Sobre estos beneficios y criterios se indagó con los desarrolladores entrevistados para conocer si eran suficientes y atractivos para motivarles a realizar una inversión en un proyecto de este tipo. Con respecto al compromiso establecido en el programa a través del cual el Gobierno de la Ciudad de México se compromete a agilizar los trámites para la obtención de la documentación requerida para iniciar las obras en un tiempo no mayor de 40 días hábiles a partir de la presentación del proyecto para su revisión y aprobación, el ingeniero Pedro Noé comentó que hoy en día el tiempo requerido para la gestión de todos los trámites requeridos para dar inicio a una obra de construcción asciende a por lo menos un año y calificó de tedioso el procedimiento. Además opinó:

*“yo creo que esa propuesta que tienen es más un deseo que una realidad, la realidad va a llevar a que ese tiempo no se va a cumplir. Yo, en mi opinión, pienso que la burocracia es muy alta en el Estado y por más que quieran empujarlo y todo eso, es un deseo de buena voluntad, pero no creo que se cumpla. Por otro lado, una crítica hacia ello es que esos tiempos deberían ser los tiempos normales y naturales para todos y no ser tratado como un beneficio, el Estado tendría que hacer un esfuerzo para que ello se cumpla para cualquier proyecto. ¿Cómo manejas una inversión o proyectas una inversión que te va a llevar un año sacar un permiso para construir? Lo que está fuera de lugar es lo que está ocurriendo, lo que están ofreciendo ahí es lo que debería ser, pero para todos”*

Con respecto a los incentivos fiscales, Andrés Sañudo por su parte consideró que los beneficios ofrecidos eran limitados y que nuevamente no existía disposición de cambiar verdaderamente las reglas del juego y ofrecer incentivos fiscales en serio. Mencionó que no debía tratarse de que les ofrecieran no pagar una cantidad de trámites que, aunque sí podía representar un ahorro, era muy poco significativo a la hora de compararlo con el costo total de la inversión. Pedro Noé secundó la posición de Sañudo al mencionar que, desde su punto de vista, los responsables del programa estaban “centaveando” y que en realidad habría que analizar porcentualmente cuánto impactaría realmente en el costo total de la obra porque si el beneficio no era suficiente, el incentivo se pierde.

Al cuestionarles sobre si dicho ahorro no acabaría siendo absorbido por la inversión adicional necesaria para dar cumplimiento a los criterios técnicos y de edificabilidad de la vivienda, ambos afirmaron que era muy probable que así fuera, a lo que Noé añadió que si bien algunos de los criterios como las llaves reguladoras, los WC de bajo consumo, entre otras cosas, forman parte de lo que se instala hoy en día en cualquier desarrollo y no representa mayor problema para la inversión, existen cosas que sí elevan los costos, como lo es el aprovechamiento del agua de lluvia, las plantas de tratamiento, etc., lo que empieza a elevar los costos de infraestructura propia del edificio y acaba por encarecer el costo total de la inversión. Agregó que los beneficios que puede dar la vivienda social a los desarrolladores no tienen cabida para esa infraestructura.

## **Financiamiento para la adquisición de vivienda incluyente**

Entre los diversos actores entrevistados existió cierto consenso sobre un tema que el programa estaba dejando de lado y que, al final, era determinante en las decisiones de inversión para los desarrolladores inmobiliarios privados: el financiamiento. Al respecto, el programa, tal como se publicó en la Gaceta Oficial, dedica solo unas cuantas líneas sobre cómo se llevará a cabo la adquisición de la vivienda incluyente, señalando que:

*“La vivienda incluyente se podrá adquirir a través de crédito hipotecario o de contado. En este último caso, la persona deberá presentar un estudio socioeconómico que demuestre que es apto de convertirse en beneficiario del programa conforme al mecanismo establecido en el Portal Electrónico. En todos los casos, las instituciones que otorguen el crédito hipotecario no recibirán un enganche mayor al 15% del precio de venta del inmueble. El crédito contratado no podrá ser liquidado o traspasado en un plazo menor a cinco años a partir de la escrituración de la vivienda”.*

Sin embargo, no se aporta mayor detalle sobre si se instrumentará algún nuevo tipo de crédito para los interesados en adquirir una vivienda incluyente más allá de señalar que se establecerán las acciones de coordinación necesarias con el INFONAVIT y el FOVISSSTE, de manera que se puedan desarrollar los instrumentos necesarios para la consecución de los objetivos y metas del Programa.

Para Sergio González, los responsables del diseño del programa se olvidaron de que existe “un gran sector de la población que no somos sujetos a los créditos blandos del INVI, por nuestro nivel de ingresos, pero que tampoco somos sujetos de crédito de banco ni tampoco de INFONAVIT por el mismo motivo”.

En ese sentido, la doctora Monterrubio quien recordó algunas experiencias en la Ciudad de México en los que de alguna u otra manera se había buscado diversidad de población en un mismo conjunto habitacional, apuntó que cuando se fomenta la mezcla, se debe tomar en cuenta una serie de condiciones que se tienen que regular como lo es todo lo que tiene que ver con la venta de la vivienda y los créditos para la obtención la misma, porque “todo tiene que estar regulado para que la gente de

altos recursos acceda a créditos hipotecarios y que la gente de escasos recursos acceda también pero en otras condiciones, quizá del INVI o de otra institución”.

Bajo esa lógica, Pedro Noé, desarrollador inmobiliario, resalta la importancia de que se cuente con buenos instrumentos de financiamiento apuntando que “la única forma que yo he visto que puede llegar a ser tentador una inversión así, es si existe la posibilidad de una venta rápida y ágil, así tu inversión real efectiva se reduce y eso amplía tu utilidad”. Para ello, añadió, tendría que haber una amplia disponibilidad de compradores interesados en la vivienda incluyente, mismos que ya debieran tener solucionado el tema de su acceso al crédito.

Por su parte, Andrés Sañudo apunta que aun cuando se solucionara el tema de los créditos para que la población objetivo pudiera acceder a este tipo de viviendas a través de un precio controlado, habría que preguntarse quién va a poner la otra parte y cuestionar al gobierno cómo se va a compensar eso ya que los incentivos fiscales que ofrece el programa actualmente no son atractivos ni suficientes, aunado a que se mantendrán los usos de suelo vigentes, lo que impedirá la disminución de los costos de inversión. En ese sentido, Anavel Monterrubio secunda esta idea señalando que, aunque el INVI otorgara todos los créditos necesarios...

*“dudo mucho que el desarrollador diga a Anavel se lo vendo en 3 millones de pesos, pero a la señora que viene del INVI se lo vendo en un millón, no lo van a hacer porque ellos no pierden, lo va a vender igual en 3 millones pero la señora tendría que traer un crédito INVI por 1 millón de pesos, que es el precio controlado por el programa, y un subsidio INVI por dos millones para compensar al desarrollador el precio del mercado”.*

No obstante, según información derivada de las entrevistas, todo parece indicar que el tema del financiamiento aún no ha quedado solucionado entre los responsables del Programa ya que, en algunas reuniones entre estos últimos y unos desarrolladores, se propuso a la inmobiliaria privada la opción de que aquella población que adquiriera una vivienda de este tipo fuera pagando a plazos el precio establecido a la inmobiliaria, como si de un crédito se tratara. Sobre ello, Sañudo opinó que una situación así es completamente inviable para su empresa puesto que

no es ni el negocio ni el objeto social de las inmobiliarias el otorgamiento de créditos y funcionar como una sociedad hipotecaria porque ello representa un tipo totalmente de inversión y, en consecuencia, otro tipo de riesgos.

Por otro lado, aun cuando no se cuenta con información de primera mano sobre el avance del Programa hasta el momento y el interés que ha despertado entre los desarrolladores, El Universal publicó un artículo sobre algunas estadísticas y proyecciones en materia de vivienda para los próximos años. Con respecto al PERUVI, el periódico enunciaba una serie de aseveraciones realizadas por Benlliure, mismas que pueden leerse en el siguiente extracto de la nota:

### **Corredores Urbanos**

Respecto al programa de Regeneración Urbana y de Vivienda Incluyente, que se trabaja en 11 corredores urbanos, el funcionario público detalló que hay 14 proyectos que están en proceso y la primera piedra se colocará a principios del próximo mes.

“Uno de ellos es Reforma 159, es un proyecto muy bonito, que trae 169 viviendas totales y 30% de vivienda incluyente sobre Reforma norte, a la altura de la colonia Guerrero. Tenemos otros proyectos en Eje Central; en Mar Mediterráneo en Tacuba; uno en Ciprés 330 en la Cuauhtémoc; otro en Cerrada Norte 35, en Vallejo, otro en Tacubaya”, dijo.

También se incluye el predio de Héroes de 1810 número 62, donde se demolerá una vecindad y los habitantes tendrán su lugar en los nuevos edificios; además del predio en Bucareli 116, que incluirá a las familias y al restaurante desalojado del edificio Trevi, en Colón 1.

Benlliure Bilbao destacó que la zona que más ha interesado a los desarrolladores es la de Centro Histórico, en donde se tiene planteado construir “la puerta sur”, en la entrada de 20 de Noviembre entre Izazaga y Fray Servando, así como otro predio en Fray Servando Teresa de Mier número 300.

Sin embargo, expuso que la Zona Rosa es la que no ha tenido propuestas, porque es difícil ajustar los precios con los del suelo y la vivienda incluyente.

Fuente: El Universal<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Fragmento retomado de la nota de El Universal “Apuesta gobierno de CDMX por vivienda de bajo costo” escrito por Germán Espinosa y publicado el 18 de octubre de 2020

Si bien a partir de dicha nota se cuenta con algunos datos sobre la edificación de ciertos proyectos en el marco del Programa, esta investigación se encuentra ante un escenario de información incompleta, lo que no permite analizar de manera más profunda el grado de éxito que el mismo pueda llegar a tener en cuanto a la atracción de la inversión.

No obstante, los datos contenidos en el artículo permiten llevar a cabo algunas aseveraciones. Según dichos datos, al menos 50 de las 169 viviendas del proyecto ubicado en Reforma 159, serán de tipo incluyente. En el supuesto de que los 14 proyectos anunciados contengan en promedio la misma cantidad de unidades de vivienda, tanto incluyente como de mercado, se estaría garantizando la producción de 2 mil 366 viviendas en total, 700 de ellas de tipo incluyente.

Por otro lado, según la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda (CANADEVI), en la Ciudad de México se requiere anualmente la construcción de 70 mil viviendas. En ese sentido, el programa aportaría únicamente el 3.38% del total de viviendas nuevas que se requiere producir cada año.

Lo anterior podría significar de alguna manera que quizá el Programa no está siendo lo suficientemente atractivo para los inversores, situación que Pedro Noé aseguraba cuando apuntaba que, desde su punto de vista, el curso de la inversión seguiría como estaba planeado antes del Programa, pues él no veía que este impactara de manera significativa al atraer verdaderamente la atención de los inversionistas.

Por otra parte, la revelación de que el polígono ubicado en la Zona Rosa no ha tenido ninguna propuesta por ser una zona donde el precio del suelo es difícil de ajustar a los precios de la vivienda incluyente, obliga a llevar a cabo una reflexión sobre las razones de esa dificultad. Según la doctora Monterrubio, la explicación estaría basada en el hecho de que la Colonia Juárez está clasificada en el programa delegacional de la alcaldía, como una zona de conservación patrimonial, lo que implica que las edificaciones que ahí se construyan no pueden rebasar los 4 niveles, y que la superficie mínima por vivienda debe ser de 100 m<sup>2</sup>. Lo anterior, aunado a la imposibilidad de cambiar las normas de uso de suelo vigentes, hará inviable la aplicación del Programa en dicha colonia ya que, según lo señala Monterrubio, “la

única forma de hacer viviendas a esos precios es que sean de 40m<sup>2</sup>, pero eso significa que tiene que haber cambio de uso de suelo en cuanto a los niveles, el tamaño de la vivienda y la literal de densidad”.

Bajo esa misma lógica, Andrés Sañudo afirmaba que, en las zonas de mayor valor, es decir, en aquellas zonas donde el valor de mercado de las viviendas está muy lejos del valor de una vivienda incluyente, es donde más se necesitaría un set de incentivos, incluido el hecho de atreverse a cambiar las reglas del juego en cuanto a normatividad, es decir mayores densidades, más niveles, etc. Para él, la falta de esos incentivos “hace muy difícil que te sea atractivo como inversionista privado aplicar a dichos proyectos”.

No obstante, otros actores como Sergio González ven en la decisión de respetar los usos de suelo vigentes un reconocimiento por parte de las autoridades de que los cambios discrecionales han provocado “un desastre que ha afectado en la convivencia ciudadana”.

Asimismo, Josefina Mac Gregor de Suma Urbana opina que los cambios normativos en temas de uso de suelo que han sido implementados en el marco de otros instrumentos han significado graves violaciones a la ley, en detrimento de la planeación y el desarrollo urbano puesto que los usos de suelo han sido establecidos a partir de análisis profundos que toman en cuenta las características y las condiciones del suelo, así como la capacidad de soportar infraestructura, entre otras cosas. En ese sentido, apunta que no hay necesidad de cambiar la normatividad cuando todas las colonias de la ciudad son aptas para albergar vivienda social y “hay una gran cantidad de edificios que necesitan una verdadera regeneración, entonces en lugar de hacer estos edificios mixtos, mejor le inviertes en la regeneración de edificios ya construidos que están bien ubicados”.

Así, todo parece indicar que las áreas de oportunidad con las que el Programa fue diseñado no terminan por convencer a los diversos tipos de actores y en especial a los inversionistas, lo que complica el panorama para un modelo que busca basar la producción de vivienda social a partir de la dinámica propia del mercado.

## **Postura y disposición de la sociedad sobre la mezcla social que fomenta el Programa**

Previamente, al inicio del capítulo, se retomó la meta que el Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente pretende conseguir y que puede ser resumida de la siguiente manera: fomentar cierto grado de mezcla social a través de la proximidad física de vivienda de diversos sectores de población con diferentes características socioeconómicas, culturales y demográficas, a través del establecimiento de que los proyectos inmobiliarios aprobados en el marco del programa cuenten con al menos un 30% de unidades del tipo vivienda incluyente. Cabe destacar que, a su vez, ese 30% estará compuesto por diferentes tipologías de viviendas que deberán destinarse nuevamente a grupos de la población con diferentes niveles de ingreso.

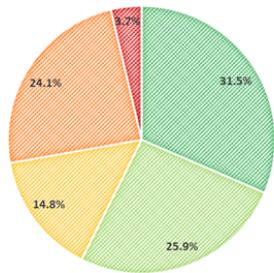
Así, el programa estaría implementando un ideal que ha sido poco aplicado en la ciudad, en el país y en general en la región, pero que cuenta con un largo historial y un extenso repertorio de experiencias aplicadas en otras partes del mundo, tal como se mostró en el capítulo 2 de la presente investigación.

Por ello, ha sido interés de este trabajo indagar a través de las entrevistas realizadas y de la encuesta de opinión en la que participaron 54 personas que habitan en la Ciudad de México o en su Zona Metropolitana, 27 hombres y 27 mujeres de diferentes edades que van desde los 17 años hasta los 63, acerca de la postura que tienen sobre este ideal, así como sobre su grado de disposición en habitar en complejos en donde este sea aplicado.

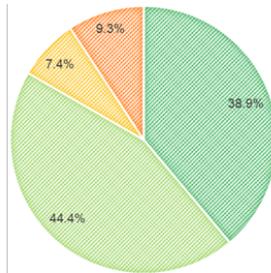
A continuación, se recuperan los resultados de la encuesta aplicada, mismos que en ocasiones serán complementados con información adicional obtenida también durante el trabajo en campo. Así, los siguientes 12 gráficos corresponden a las preguntas realizadas en el primer apartado, en donde se presentó a los encuestados una serie de aseveraciones sobre posibles consecuencias que la mezcla social podía tener y en donde ellos debían manifestar qué tan de acuerdo se sentían con cada una de ellas.

## Gráfico 1. Resultados a la pregunta ¿Considera usted que la mezcla social...

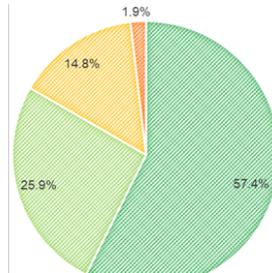
■ Totalmente de acuerdo ■ De acuerdo ■ Ni de acuerdo ni en desacuerdo ■ En desacuerdo ■ Totalmente en desacuerdo



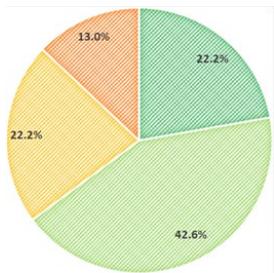
1. Evtaría que las personas de menores recursos sean discriminadas por el lugar en que viven



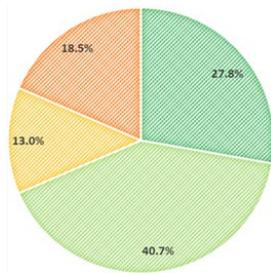
2. Permitiría a las personas de menores recursos acceder a mejores oportunidades de trabajo



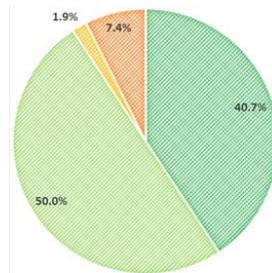
3. Permitiría a las personas de menores recursos acceder a mejores servicios, como educación, salud,



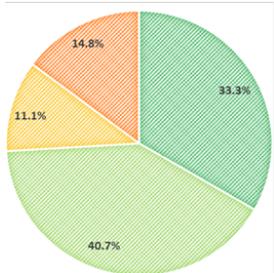
4. Aumentaría la confianza entre personas de distintas clases sociales



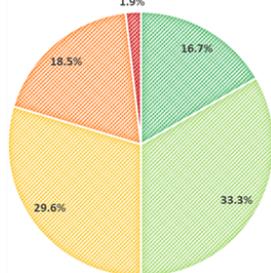
5. Permitiría que las personas sean más tolerantes a convivir con personas diferentes



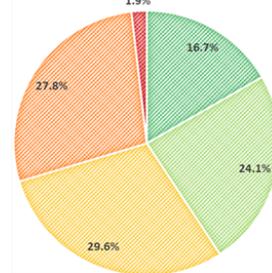
6. Permitiría que personas de distinta clase social compartan espacios públicos



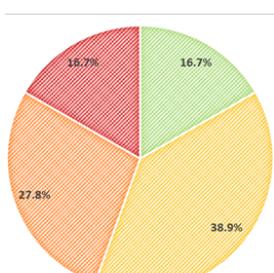
7. Permitiría que existiera mayor arraigo, es decir, un sentido de pertenencia con el territorio



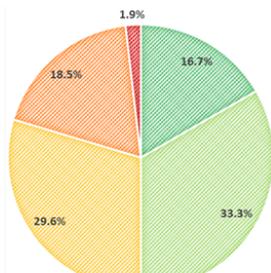
8. Permitiría que personas de distinta clase social generen vínculos de amistad



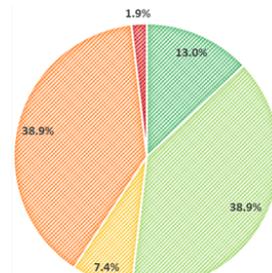
9. Permitiría un tejido social fortalecido y se cree un sentido de cuidado por el prójimo



10. Aumentaría la delincuencia en las colonias



11. Disminuiría el valor de las propiedades y afectaría la reputación de la zona



12. Provocaría el deterioro de áreas comunes ante la falta de capacidad económica de algunos sectores para pagar un mantenimiento

Fuente: Elaboración propia con datos recopilados de la encuesta

Los resultados mostrados previamente, estarían señalando en general un reconocimiento por parte de los encuestados sobre los beneficios que la mezcla social podría generar en la sociedad en general, con especial énfasis en las ventajas que esta podría tener para el acceso a mejores oportunidades por parte de las personas de más bajos recursos, siendo las aseveraciones relacionadas con esta mejora en las que se obtuvo un mayor grado de consenso.

Lo anterior puede ser corroborado a través de las respuestas a la pregunta abierta “¿Qué otros efectos positivos podría usted imaginar que la proximidad residencial de diferentes clases sociales podría causar?” Por el lado de los potenciales beneficios a la sociedad en general, los encuestados señalaron que se fomentaría una serie de ventajas que bien podrían alinearse a los fundamentos de la hipótesis de contacto de Allport (1954) o de las redes sociales de Grannovetter (1995) o Biennenstock (1999): mayor diversidad, mayor tolerancia hacia los demás, más afinidad entre personas de diferentes estratos, inclusión e igualdad social, incremento de la participación ciudadana y el fomento al trabajo en equipo para mejorar las zonas urbanas, por ejemplo.

Sin embargo, entre las respuestas en este rubro, también fue posible identificar que algunos encuestados estarían más alineados a fundamentos más controversiales como lo es el de los modelos de rol de Joseph (2006) a través del cual los ciudadanos de menores recursos adoptarían los comportamientos y estilos de vida de sus vecinos más acaudalados que son “más socialmente aceptables”. Lo anterior se pudo notar en respuestas relacionadas a que se provocaría una mimetización de “buenas costumbres” o la generación de cuestiones aspiracionales entre la población de más bajos recursos e, incluso, que estos últimos se motivarían a ser “mejores”.

En cuanto al incremento de más y mejores oportunidades para los sectores más desfavorecidos, se señalaron ventajas como el posible mejoramiento de las oportunidades para todos, que mejoraría la calidad de vida de las personas de más bajos recursos o que el acceso a mejores oportunidades para las personas

de más bajos recursos provocaría una disminución de la delincuencia y la inseguridad en la ciudad.

Bajo esa lógica, una de las posibles razones por la cual el 44.5% de los encuestados considera que la mezcla social no aumentaría la violencia en las colonias pudiera ser porque comparten la idea de que, como consecuencia de esta, se fomentaría un incremento en las oportunidades a las que podrían acceder los más pobres. Lo anterior, lleva a la reflexión sobre la existencia de una concepción generalizada de que la violencia y la inseguridad es causada por la población de menores ingresos.

No obstante, de ser cierta dicha concepción, el trabajo en campo permitió identificar una contraparte a esa idea prejuiciosa que señalaría una desconfianza generalizada presente en la ciudad desde y hacia todos los sectores de la población. Por un lado, Sergio González quien señaló que a partir del 2014 se ha visto en la necesidad de resistir el proceso de gentrificación de la Colonia Juárez, apuntó que, desde su punto de vista, la llegada de una nueva población de mayores recursos a la zona se ha reflejado en la culminación de ciertos usos y costumbres en la colonia, en detrimento del tejido social que solía existir antes de dicho proceso. Además, mencionó que, a partir de ese hecho, la Colonia Juárez se ha vuelto un barrio mucho más peligroso e inseguro, con mucha mayor incidencia de robos a transeúnte, así como a casa-habitación e incluso la presencia de delincuencia organizada.

Sobre este hecho, uno de los encuestados, habitante de una colonia popular en la que se construye un edificio de departamentos destinado a una población de mayores recursos, expresó también su desconfianza sobre este hecho pues señaló que “en ese tipo de edificios, es a donde llegan a vivir los narcos y luego tienes por ahí a gente vendiendo drogas o incluso se llegan a dar hasta secuestros”.

En ese sentido, otras posibles externalidades adversas de la mezcla social que los encuestados identificaron tienen que ver con el hecho de que se presentarían fenómenos de discriminación, racismo o desinterés.

Además, resaltan respuestas que están directamente vinculadas con las preguntas 11 y 12 (ver Gráfico 1), a través de las cuales se palpa una preocupación sobre impacto que tendría la mezcla social en el valor de los inmuebles y la reputación de las zonas, así como con el descuido de las áreas comunes ante la incapacidad del pago de mantenimiento por parte de la población más vulnerable.

Entre dichas respuestas se encuentra la idea de que se generarían tensiones y conflictos por la falta de interés de resolver problemas comunes o el hecho de que “la gente que pagó por un departamento más caro no estaría de acuerdo en vivir con alguien que pagó menos”.

Al respecto, el pago de mantenimiento parece ser una preocupación existente en ciertos sectores de la sociedad como un posible potenciador de conflictos en los complejos donde exista diversidad de población. Para Anavel Monterrubio, por ejemplo, esta problemática se materializará en que la gente perteneciente al sector de interés social, es decir, la que habite en la vivienda incluyente, no quiera o no pueda pagar el mantenimiento establecido lo que se vería reflejado en el deterioro de los inmuebles, de las zonas comunes, áreas verdes, etc. En esa misma idea, algunos de los encuestados apuntaron que, si la población de bajos recursos tuvo que esperar a ser beneficiada por este programa para poder habitar en un condominio “bonito y bien ubicado”, es prácticamente imposible que puedan contar con los recursos para pagar el mantenimiento.

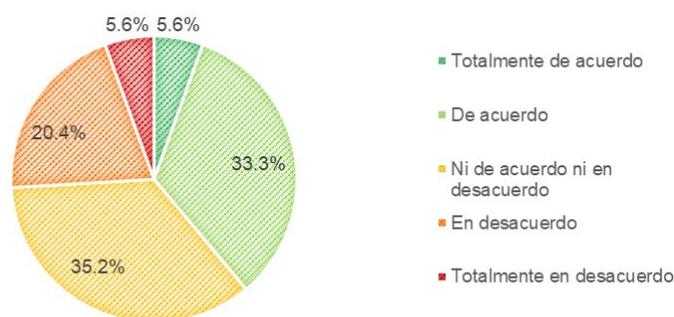
Pedro Noé, quien por cierto manifestó ser escéptico de la mezcla social, al menos de la manera en que este programa pretende fomentarla, se cuestionó si el conflicto pudiera ir más allá “¿qué va a pasar si el de bajos recursos no paga y lo quieren correr del edificio? Se te plantan en la banqueta con carteles y empiezan a decir que los quieren segregar solo porque son de bajos recursos”.

Por otro lado, en cuanto a la pérdida del valor de aquellos inmuebles adquiridos a precio de mercado ubicados en estos complejos, que fue señalado por casi la mitad de los encuestados, Noé también fue contundente: “Yo creo que, siendo realistas, el que va a comprar un departamento de 3 o 4 millones de pesos no quiere de vecino a alguien de un ‘departamentito’ de 700 mil pesos porque le baja

el valor de su propiedad también”. Asimismo, se identificó que es posible que exista una percepción de injusticia entre aquellos que deben adquirir sus departamentos a precio de mercado, pues no consideran justo que alguien que viva en el mismo complejo que ellos haya tenido que pagar menos.

### Gráfico 2. Resultados de la pregunta 18 de la encuesta

18. Considero que es injusto que alguien de menos recursos acceda, vía apoyo gubernamental, a una vivienda más asequible en el mismo lugar que yo, por su condición de población vulnerable, aunque yo deba pagarla a precio de mercado



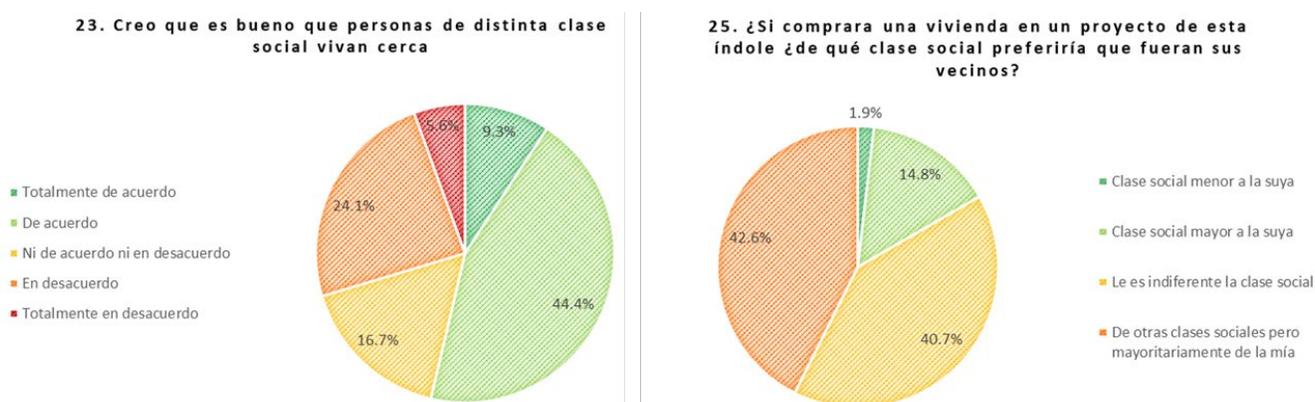
Fuente: Elaboración propia con datos de la encuesta.

El gráfico anterior, permite identificar que, a pesar de que poco más de un tercio de los encuestados se posicionó neutralmente a la aseveración realizada, aquellos que manifestaron estar en de acuerdo o totalmente en de acuerdo considerar injusto que alguien que viva en su mismo condominio reciba algún tipo de apoyo que le haga pagar menos de lo que ellos tendrían que pagar, representaron la mayoría con un 39% del total de los encuestados.

Asimismo, lo anterior invita a analizar si la implementación de una política de esta índole no acabaría por enrolarse en una lógica similar a lo que acontece con el fenómeno *Not In My Backyard (NIMBY)*, a través del cual, a grandes rasgos, algunos ciudadanos aceptan ciertos proyectos que suponen ciertos beneficios sociales siempre y cuando no se vean afectados directamente por las externalidades negativas de dichos proyectos (ver Wexler, 1996). Así, como se presentó anteriormente, aunque la mayor parte de los encuestados reconoció los beneficios que la mezcla social pudiera tener en diversos ámbitos, parece ser que no estarían tan dispuestos a ser partícipes de este proceso.

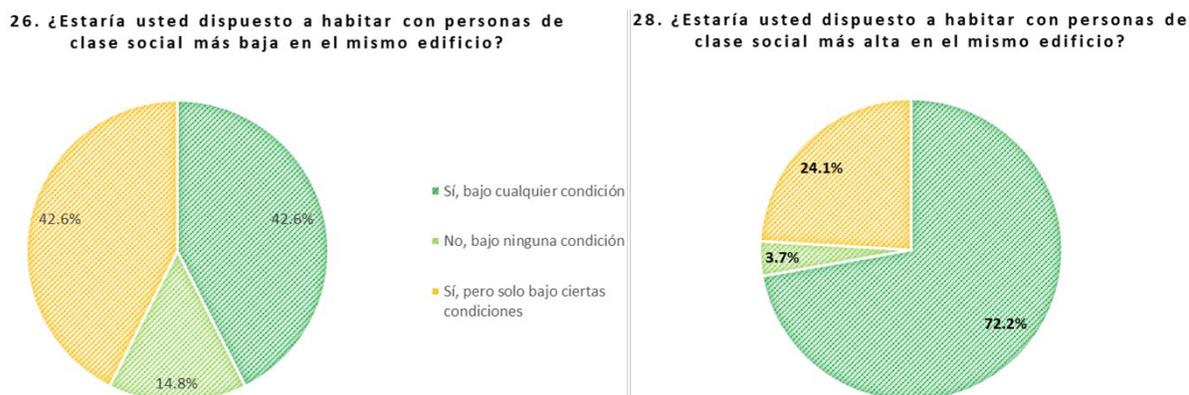
En esa idea, algunas de las preguntas realizadas en la encuesta pueden ayudar a identificar la reflexión anterior. En una de ellas, se preguntó a los encuestados si creían que era “bueno” que personas de distintos estratos vivieran cerca a lo que más de la mitad, el 52% manifestó estar de acuerdo o totalmente de acuerdo con la aseveración, sin embargo, cuando se les cuestionó sobre de qué clase social preferirían que fueran sus vecinos en caso de vivir en un complejo mixto, la opción “preferentemente de la misma clase que la mía” fue seleccionada por el 42.6% de los encuestados, haciendo de ella la respuesta más popular.

**Gráfico 3. Comparación entre las preguntas 23 y 25 de la encuesta**



Asimismo, en la lógica de la pregunta 25, se identificó una preferencia mayor a convivir y cohabitar con población de mayores recursos económicos o de una clase social más alta, que con aquellos que pertenecen a un estrato socioeconómico más bajo como se expresa en los siguientes gráficos.

**Gráfico 4. Resultados sobre preferencia de población para cohabitar**



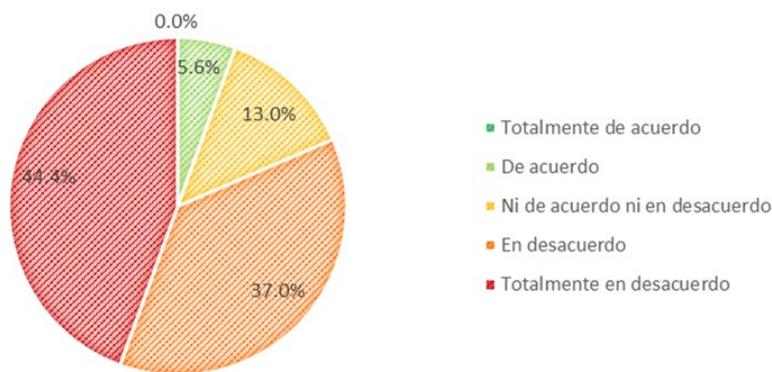
Al respecto, durante el trabajo en campo se identificaron algunas posibles respuestas a los resultados previamente señalados, y es que algunos entrevistados y encuestados sugirieron que era más conflictivo vivir con gente de menores recursos debido a ciertos comportamientos “indeseables” que eran, según ellos, característicos de esta población como lo son la falta de responsabilidad, honestidad, pulcritud o incluso se llegaron a hacer señalamientos sobre que se desenvolvían en un ambiente de chismes y envidias. El siguiente testimonio da cuenta de ello:

*“Está bien complicado. Toda esa parte de escuchar la música a alto volumen durante todo el día, los perros, los chismes, el hacinamiento. Todo eso está bien cabrón en las viviendas de interés social y todo eso se ve particularmente en la gente de menores recursos”.*

En ese sentido y alineado a lo postulado por Kleinhans (2004), se interrogó a los encuestados si, desde su punto de vista, el estilo de vida de sus vecinos era un factor más importante que la clase social, para generar una convivencia más armoniosa con los mismos, a lo que más del 80% manifestó estar de acuerdo o totalmente de acuerdo. Sin embargo, el 55.6% estuvo de acuerdo que es muy poco probable que personas de diferente clase social puedan tener estilos de vida similares contra un 26% que no ve mayor problema en que ello ocurra.

### Gráfico 5. Respuesta a la pregunta 20

**20. Considero que para que exista una convivencia armoniosa con mis vecinos, su estilo de vida es un factor más relevante que la clase social a la que pertenecen**



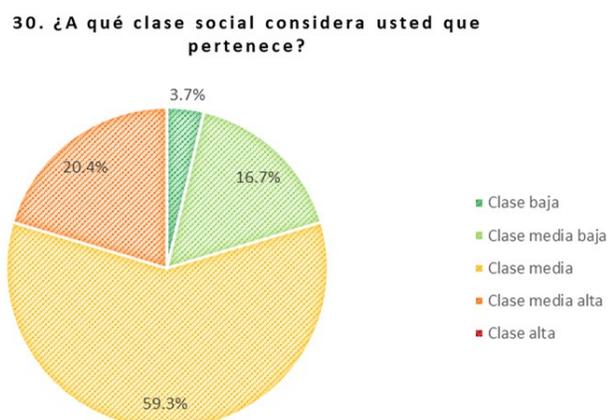
Fuente: Elaboración propia con datos recopilados en la encuesta

A partir de ello, conviene retomar los resultados a la interrogante sobre si la existencia de un reglamento bien definido que norme la convivencia y la participación de los habitantes evitaría la generación de conflictos y tensiones, coincidiendo, de esa manera, con el hecho de que la respuesta más popular sobre cuáles serían las condiciones que cada encuestado establecería para acceder a vivir con gente de otro estrato fue “el respeto a las normas de convivencia”. Sobre ello, el 81.5% de los encuestados estuvo de acuerdo o totalmente de acuerdo.

No obstante, es necesario cuestionarse sobre cuál sería el reglamento ideal o cómo debería de diseñarse, para evitar que el establecimiento de dichas normas no reflejen únicamente las opiniones de los vecinos más favorecidos o lo que es “más aceptable” cayendo, de esa manera, en la controversia sobre el establecimiento de los modelos de rol o en el fundamento de que la mezcla social es un pretexto para establecer cierto control social (ver Joseph, 2006).

Asimismo, todo lo anterior anima a la reflexión sobre el tema de las clases sociales y cómo es que lo percibe la gente y es que, aunque no es del alcance de este trabajo de investigación, los resultados a la pregunta “A qué clase social considera usted que pertenece”, definitivamente llaman la atención ya que, aun cuando se pensó que las personas encuestadas representaban casi proporcionalmente a diferentes estratos de la población, la mayoría de los encuestados, el 59.3%, no dudo en identificarse como clase media.

### Gráfico 6. Percepción sobre la pertenencia a alguna clase social



Fuente: Elaboración propia con datos recopilados en la encuesta

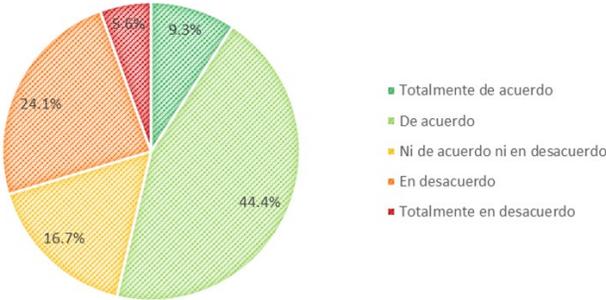
Dichos resultados, no difieren mucho de la opinión de Viri Ríos, quien publica en la versión en español de *The New York Times* que “En México muchos creen ser clase media pero no es así. El 61 por ciento de la población se identifica como tal pero solo el 12 por ciento lo es. La mitad del país vive con un serio malentendido sobre su nivel de ingreso, confusión que comparten ricos y pobres por igual” (Ríos, 2020). Asimismo, para la autora, es justamente esa confusión lo que impide solucionar los problemas que más aquejan al país y que provoca que las políticas beneficien solo a las élites.

Así, parece ser que las políticas que fomenten algún grado de mezcla social en la Ciudad de México, como es el caso del PERUVI, tendrán que enfrentarse además de a las propias áreas de oportunidad en su diseño o en su implementación, a una población que pregona estar de acuerdo en fomentar una ciudad más diversa, más integrada, menos desigual y menos segregada, pero que muestra una firme resistencia, causada quizá por las confusiones sobre la manera en que se auto percibe y, en general sobre su propia realidad, a ser parte de los cambios políticos, culturales, económicos, sociales, ideológicos y demás, que hacen falta para la consecución de una mejor ciudad.

Al respecto, conviene cerrar presentando los resultados a la pregunta sobre si los encuestados consideran que los habitantes de la Ciudad de México estamos preparados para este tipo de políticas y espacios, mismos que reflejan que aún queda un largo camino por recorrer.

**Gráfico 7. Percepción sobre grado de preparación de la población para espacios con mezcla social**

22. Los habitantes de la Ciudad de México estamos preparados para este tipo de espacios



## Conclusiones

En la actualidad existe cierto nivel de consenso entre los diferentes actores de la sociedad, sobre la necesidad de llevar a cabo un cambio en el modelo de producción de vivienda social para atender la problemática en materia habitacional que enfrenta la Ciudad de México hoy en día y que está relacionada con el precio y la localización de la vivienda.

En esa lógica, la idea de contar con instrumentos como el Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente que persigan la consecución del derecho a una vivienda adecuada e incluyente para los sectores más desfavorecidos de la sociedad en zonas de la ciudad que cuenten con infraestructura y servicios parece ser, en primera instancia, una decisión acertada.

Además, dado que la constitución de la Ciudad de México establece que la política habitacional en la capital del país debe garantizar a sus habitantes el derecho a una vivienda que favorezca la integración social, el establecimiento de una meta que persiga la mezcla social en un mismo conjunto habitacional parece ser bastante pertinente, dado que tal ideal se ha venido implementando como mecanismo para dicho objetivo.

Asimismo, el programa opta por implementar como instrumentos para dar cumplimiento a sus objetivos una serie de incentivos fiscales y facilidades administrativas destinados a la oferta, es decir, a los productores de vivienda, así como la puesta en marcha de diferentes acciones de mejoramiento urbano que, por su propia naturaleza, no requerirán de una elevada inversión como la que significaría la construcción de las viviendas de corte social financiada únicamente con recursos públicos, lo que permitirá focalizar los recursos hacia otro tipo de programas o acciones públicas.

No obstante, a pesar de que a nivel propositivo el Programa pareciera ser una respuesta adecuada y, hasta cierto punto, abonar a un cambio de paradigma de la política habitacional, su diseño adolece de diversas áreas de oportunidad que limitarían su contribución a la atención de la problemática en cuestión.

En primer lugar, los responsables del programa no desarrollaron una teoría del cambio que apoyara la definición de sus objetivos, instrumentos o sus beneficiarios, lo que se vio reflejado en un diseño realizado de manera unilateral y desde el gabinete que, a su vez, no consideró llevar a cabo una revisión de la literatura referente a los conceptos que conforman la columna vertebral del programa como lo son la vivienda incluyente, la regeneración urbana y la mezcla social.

La poca profundización teórica realizada implicó una implementación superficial de dichas estrategias. Al respecto, la idea de vivienda incluyente se ve obstaculizada por el carácter voluntario que el programa establece ya que dicho concepto requiere de cierta obligatoriedad en la participación de estas medidas, dado que entre sus principales fundamentos se encuentra la recaptura de plusvalías como mecanismo esencial para la provisión de dicho tipo de vivienda.

Asimismo, la regeneración urbana se limitó a unas cuantas acciones de mejoramiento urbano que están lejos de representar lo que en la teoría representa una intervención de dicha magnitud. Aunado a ello, la idea de generar cierto grado de mezcla social para dar cumplimiento al mandato constitucional se encuentra sin fundamentos sólidos, puesto que no se consideró el contexto socioeconómico y cultural existente en la ciudad ni los resultados de otras experiencias que permitieran fortalecer los mecanismos para la implementación de esta idea.

Lo anterior, provoca que el programa pueda ser visto como “una carta con lindas intenciones” que pretende aparentar un cambio de paradigma pero que se queda corto en dicho alcance, quedándose a un nivel meramente discursivo.

Aunado al insuficiente sustento teórico, el programa ofrece incentivos débiles que parecen no ser atractivos para los productores de vivienda, al menos, los del sector privado, situación que se refleja en el bajo nivel de respuesta que el programa ha tenido entre los empresarios del sector. Asimismo, en términos de planeación urbana parece existir una incongruencia entre los corredores delimitados para la edificación de los proyectos en cuestión, siendo la mayoría de ellos ubicados en zonas donde el precio del suelo es muy elevado o donde existen condiciones de edificación de viviendas establecidas en la norma que hacen poco o nada viable la

construcción de vivienda de corte social en dichos espacios, especialmente dadas las dimensiones de la vivienda y su precio establecidos en el marco del programa; situación que acaba por limitar el interés y la participación de los desarrolladores.

En esa lógica, si bien en un primer momento se resaltó como fortaleza el aprovechamiento del mercado inmobiliario para la construcción y provisión de vivienda de corte social, la realidad es que el poco interés que los incentivos ofrecidos han generado en los desarrolladores terminará por mermar el éxito tanto cualitativo como cuantitativo de la intervención.

Asimismo, si bien el diseño actual del programa permite identificar claramente los instrumentos dirigidos para incentivar la oferta de vivienda social, no se identifica con facilidad la manera en que este incentivará la demanda de la misma. En términos de financiamiento, el programa es poco claro sobre cómo es que se otorgarán créditos a los interesados en adquirir una vivienda de tipo incluyente, además de que tampoco se establece entre los lineamientos del programa si este considerará el otorgamiento de algún tipo de subsidios o la manera en que este se complementará con otro tipo de programas que puedan financiar a los interesados.

Por otro lado, además de los propios problemas técnicos que se presentan en el diseño del programa, este tendrá que enfrentarse a una sociedad que, si bien reconoce los potenciales beneficios que un programa como este puede ofrecer a partir de la generación de cierto grado de mezcla social, está poco o nada dispuesta a mezclarse con personas de diferente clase social o nivel socioeconómico al que cada uno pertenece.

Así, el programa se verá limitado para la consecución de sus metas dadas las condiciones prejuiciosas y discriminatorias que prevalecen en los habitantes de la Ciudad de México que los llevan a cerrarse ante la idea de cohabitar con gente con diferentes características y a preferir vivir cerca de población “semejante” y con estilos de vida “similares” que minimicen, según su perspectiva, la detonación de conflictos vecinales; situaciones para las cuales el programa no contempla mecanismos de atención.

Por todo lo anterior, es posible prever que el Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente, no es una respuesta adecuada que pueda contribuir sustancialmente a la atención de la problemática existente en la ciudad en materia habitacional dado el diseño deficiente y superficial con el que cuenta, toda vez que no consideró en su diseño la evidencia teórica y empírica de este tipo de intervenciones, ni el contexto socioeconómico de la ciudad o el grado de disposición de la población para involucrarse en una medida de tal índole, lo que confirmaría la hipótesis propuesta para la presente investigación.

En esa lógica, a continuación se llevan a cabo una serie de recomendaciones que pudieran ser utilidad para contar con un programa más integral y funcional que dé respuesta a la problemática en materia de vivienda que existe en la Ciudad de México y que, a su vez, contribuya a fomentar una ciudad más integrada.

### **Recomendaciones**

- Optimizar el diseño del programa a partir del desarrollo de una teoría del cambio que tome en cuenta la revisión documental del tipo de estrategias que propone para conocer a fondo las experiencias, los contextos y los potenciales resultados. Además, fomentar la participación de los diferentes actores de la sociedad, de manera que se pueda construir una visión colectiva de lo que se espera del programa, de sus metas y objetivos, así como de las estrategias para alcanzarlos.
- Clarificar las propuestas de financiamiento a través de las cuales se podrá apoyar a los interesados en adquirir una vivienda incluyente, así como motivar a los desarrolladores a participar, puesto que sabrán que existirán condiciones que estimularán la demanda y compra de las viviendas que edifiquen. Entre su abanico de opciones se pudieran encontrar:
  - subsidios y/o créditos del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México para aquellas personas que perciben ingresos bajos;
  - convenios con instituciones crediticias públicas o privadas para el otorgamiento de créditos a personas de ingresos un poco más altos

que no califican como candidatos a créditos de vivienda convencionales pero tampoco a créditos del INVI.

- acuerdos con entidades y dependencias públicas a nivel federal como CONAVI, Infonavit o Fovissste para que los créditos que otorgan puedan financiar la compra de este tipo de viviendas.
- Ofrecer incentivos más sólidos y menos convencionales que puedan hacer más atractiva la participación en el programa. En un primer momento, es necesario que el ahorro que se pueda obtener a partir de los beneficios fiscales sea mayor que la inversión adicional necesaria para dar cumplimiento a los criterios de edificabilidad de las viviendas incluyentes.
- Explorar otras zonas de la ciudad que cuenten con infraestructura y servicios medianamente consolidados, en donde sean más provechosas las intervenciones en términos de regeneración y mejoramiento urbano, pero que cuenten con precios de suelo más moderado para el establecimiento de los corredores en donde se construirán los proyectos del programa.
- Considerar la posibilidad de implementar un pilotaje en el que se dote de un carácter obligatorio para ciertos proyectos la necesidad de incluir una proporción de vivienda incluyente en sus desarrollos.
- Establecer controles adecuados para evitar la materialización de riesgos asociados al uso del programa como mecanismo de procesos de gentrificación o desplazamiento. El establecimiento de una cláusula que impida la reventa de la vivienda incluyente a precio de mercado limitaría que se adquieran dichas viviendas con fines especulativos, por ejemplo.
- Incorporar dentro del diseño del mismo o como acciones complementarias, estrategias que permitan hacer frente a la poca disposición de la sociedad de participar en este tipo de intervenciones mismas que deberán considerar:
  - Herramientas para la solución de conflictos potenciales dentro de conjuntos mezclados socialmente.
  - Mecanismos para financiar o subsidiar a los habitantes de las viviendas incluyentes para el pago del mantenimiento u otros costos de administración del condominio. De atreverse a permitir

- modificaciones en los usos del suelo, se podría, por ejemplo, consentir un uso mixto (habitacional y comercial) en los proyectos que permita que parte de los alquileres de los espacios comerciales pueda destinarse a financiar el mantenimiento de las viviendas incluyentes.
- Campaña de concientización y sensibilización para los habitantes de la ciudad que se enfoque en los beneficios de este tipo de proyectos, así como en derribar los posibles mitos sobre las externalidades negativas que la mezcla social puede tener, como es el caso de la disminución del valor de las propiedades.
  - Considerar la posibilidad de implementar otros espacios y dimensiones para fomentar la mezcla social. Existe evidencia que enlista los potenciales beneficios de la mezcla social en la escuela como mecanismo de cambio ideológico que disminuye los prejuicios y la discriminación.
- Aprovechar la evidencia empírica sobre la mezcla social para considerar la aplicación de aquellos mecanismos que permitieron la obtención de resultados favorables en términos de integración como lo son:
    - La existencia de espacios de encuentro dentro de los desarrollos, de manera que estos permitan el establecimiento de relaciones vecinales más estrechas que disminuyan el conflicto y potencien la integración social (ver Dixon et. al., 2005)
    - Que se garantice que exista una mezcla genuina en todo el espacio de los desarrollos, de manera que, en efecto, exista proximidad física entre personas con diferentes niveles de ingreso. De lo contrario, se tendría el riesgo de que se generen fenómenos de micro segregación dentro del desarrollo habitacional.
    - Si bien parece ser necesario diseñar un reglamento o normas de convivencia, se debe garantizar que dichos lineamientos se diseñen de manera colaborativa entre los futuros habitantes del desarrollo, de manera que se evite la preponderancia de los estilos de vida de un grupo en particular por encima del de otro.

# Anexos

## Anexo A. Instrumento para entrevista a desarrolladores privados

Entrevista a desarrolladores inmobiliarios privados sobre el PERUVI							
<b>Fecha:</b>							
<b>Nombre y cargo del entrevistado:</b>							
<b>Empresa inmobiliaria:</b>							
Presentación							
Buenos días, mi nombre es Víctor Hugo Espinoza Trejo, alumno de la Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas de la UAM Azcapotzalco y el día de hoy vamos a realizar una entrevista en el marco de mi trabajo de investigación en el que presentaremos y analizaremos diversos aspectos relacionados al Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente.							
Apartado A. Sobre el Programa							
<b>Pregunta 1</b>	Primero que nada, me gustaría saber si usted conocía ya el programa con anterioridad o si es a partir de esta entrevista que se está enterando sobre el mismo						
	a) Ya lo conocía a detalle.		b) Había escuchado de él y tengo algunos conocimientos sobre de qué va		c) Había escuchado sobre él, pero no conozco de qué trata		d) No lo conocía no había escuchado sobre él
	<b>Comentarios:</b>						
<b>Instrucciones</b>	Dependiendo el grado de conocimiento se lleva a cabo una presentación de los objetivos del programa, las metas, etc.						
<b>Pregunta 2</b>	Una de las razones por las cuales es necesario conocer el punto de vista de ustedes como desarrolladores es que a través del Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente la actual administración de la Ciudad de México quiere fomentar la inversión privada en este tipo de vivienda (social). En ese sentido, ¿considera usted importante la coordinación y cooperación entre todos los sectores de la economía para poder proveer de vivienda a todos los habitantes de la ciudad o considera que la provisión de vivienda social debe ser solo atribución del estado? ¿Por qué?						
	<b>Comentarios:</b>						
<b>Pregunta 3</b>	¿Ha participado o ha estado interesado usted y su empresa inmobiliaria en la edificación de vivienda de corte social anteriormente? ¿Por qué?						
	<b>Comentarios:</b>						
<b>Pregunta 4</b>	En su opinión, ¿qué tan eficiente cree que es el marco legal y normativo actual en la Ciudad para el desarrollo de un proyecto inmobiliario considerando los recursos temporales y económicos? Explique						
	<b>Comentarios:</b>						

Instrucciones	Mencionar al entrevistado que con la finalidad de motivar a la IP para participar en el programa se ofrece una serie de facilidades administrativas y beneficios fiscales mismos que deberán ser enlistados (ver Anexos 1 y 2)
Pregunta 5	¿Cuál es su opinión sobre los beneficios a los que podría acceder usted como desarrollador inmobiliario a través del Programa? <b>Comentarios:</b>
Pregunta 6	¿Con base en su experiencia qué otras trabas administrativas le gustaría que se mitigaran a través del programa o qué otras obligaciones fiscales le gustaría que se pudieran exentar para fomentar la inversión en este tipo de proyectos? ¿Por qué? <b>Comentarios:</b>
Instrucciones	Mencionar al entrevistado que para poder acceder a estos beneficios debe cumplir con una serie de requisitos y enlistarlos (ver anexo 3)
Pregunta 7	¿Qué opina sobre los beneficios a los que podría acceder en el marco del programa? <b>Comentarios:</b>
Pregunta 8	¿Cómo evaluaría en general el Programa, considerando sus objetivos, metas, incentivos, etc.? <b>Comentarios:</b>
<b>Apartado B. Sobre la mezcla social</b>	
Instrucciones	Mencionar al entrevistado cómo es que a través de las metas del programa se fomentaría la mezcla social de población de diferentes sectores de la sociedad
Pregunta 1	¿Qué piensa usted sobre fomentar la proximidad física de diversos sectores de la población al ponerlos a habitar en el mismo espacio? <b>Comentarios:</b>
Pregunta 2	¿Considera usted que la proximidad física podría generar una convivencia armoniosa entre habitantes de diferentes niveles socioeconómicos? <b>Comentarios:</b>
Pregunta 3	¿Usted estaría dispuesto a habitar en un edificio en donde exista población de otros niveles socioeconómicos? <b>Comentarios:</b>
Pregunta 4	¿En el terreno de lo social cuáles considera que serían las principales ventajas y desventajas de este tipo de medidas? <b>Comentarios:</b>
Pregunta 5	¿Cuál considera que debería ser el papel de ustedes como desarrolladores inmobiliarios para que la mezcla social tuviera mayores probabilidades de tener éxito? <b>Comentarios:</b>
Pregunta 6	¿Cuál considera que debería ser el papel de las autoridades gubernamentales para que la mezcla social tuviera mayores probabilidades de tener éxito? <b>Comentarios:</b>
Pregunta 7	¿Cuál considera que debería ser el papel de la sociedad en general para que la mezcla social tuviera mayores probabilidades de tener éxito? <b>Comentarios:</b>

Pregunta 8	<p>Considera usted que existirá resistencia de algún o algunos sectores de la población en cohabitar con gente de diferente estatus socioeconómico, ¿Quiénes considera que se resistirían más?</p> <p><b>Comentarios:</b></p>
Pregunta 9	<p>Si usted fuera uno de los desarrolladores inmobiliarios que edificara un proyecto de esta índole y se buscara que éste fuera exitoso socialmente, es decir, que lograra una sociedad más integrada ¿cómo distribuiría a los habitantes en el complejo? ¿Cuál cree que debería ser el diseño de la vivienda y de los espacios comunes más adecuado?</p> <p><b>Comentarios:</b></p>
<b>Apartado C. Sobre el contexto actual y la disposición a participar en el programa</b>	
Pregunta 1	<p>Desde su punto de vista cómo piensa que cambiará el panorama del sector en la ciudad una vez que sea implementado el programa si consideramos que en la CDMX más del 80% de las ventas de unidades de viviendas se concentran en los segmentos residencial y residencial plus y que es prácticamente nula la oferta de vivienda económica, ¿Considera que esta tendencia cambiará por el programa? ¿Qué se podría esperar por el lado de la oferta inmobiliaria?</p> <p><b>Comentarios:</b></p>
Pregunta 2	<p>¿Ante el escenario actual de la caída de la demanda y de cambios en las condiciones de la demanda debido a los efectos de la pandemia, usted como desarrollador privado ve en el programa en cuestión una oportunidad para reactivar el sector aprovechando la voluntad para cooperar mostrada desde el Estado?</p> <p><b>Comentarios:</b></p>
Pregunta 3	<p>¿Considera que la demanda de vivienda en este tipo de complejos sería igual que la demanda de cualquier otro complejo o considera que la resistencia de algunos sectores de la sociedad provocaría un comportamiento diferente?</p> <p><b>Comentarios:</b></p>
Pregunta 4	<p>¿Cómo inversionista inmobiliario cuáles son las oportunidades y los riesgos que vería para invertir en este tipo de proyectos?</p> <p><b>Comentarios:</b></p>
Pregunta 6	<p>¿Considerando la situación actual del sector, los objetivos y metas del programa, el contexto social de hoy en día y todo lo que hemos platicado a lo largo de la entrevista, estaría usted dispuesto a participar en el desarrollo de un proyecto de esta magnitud? ¿Considera que los beneficios ofrecidos a través del programa son suficientes para motivar la inversión por parte de su inmobiliaria y el cumplimiento de los criterios? ¿Por qué?</p> <p><b>Comentarios:</b></p>
Instrucciones	<p>Finalizar la entrevista preguntando si tiene algún otro comentario al respecto y agradeciendo por el tiempo y la atención brindada</p>

## Anexo B. Instrumento para entrevista a académica y funcionaria de la CONAVI

Entrevista a académica y funcionaria de la CONAVI sobre el PERUVI	
Fecha:	
Nombre del entrevistado:	
<b>Presentación</b>	
Realizar una presentación sobre el programa dependiendo del grado de conocimiento de la entrevistada, así como de los objetivos de la entrevista y de la propia ICR.	
<b>Apartado A. Sobre el Programa</b>	
1	¿Qué opina sobre el programa, qué tan efectivo cree que pudiera ser en la consecución de sus objetivos?
2	Algunos de los fundamentos teóricos de la vivienda incluyente tienen que ver con la asequibilidad de esta para todos los niveles socioeconómicos, así como el ideal de fomentar una ciudad más integrada, ¿considera que a través del programa se podrá proveer vivienda que cumpla con ambos fundamentos?
3	En el Programa Nacional de Vivienda se señala que contar con organismos estatales y locales de vivienda tiene como ventaja que la respuesta que se da en materia de vivienda considere el contexto de cada lugar ¿Considera que el programa es adecuado para el contexto actual de la ciudad? ¿Es suficiente para atender la problemática?
4	¿Considera que los incentivos y las facilidades administrativas que se ofrecen en el marco del programa motivaran a actores que no se habían involucrado en la provisión de vivienda social?
5	¿Cuáles son los riesgos que usted ve en el programa?, Para usted, ¿De qué dependería que este Programa tenga un grado de éxito mayor a los instrumentos aplicados anteriormente (como la norma 26 o el bando 2)?
<b>Apartado B. Sobre la vinculación del programa con los objetivos nacionales</b>	
1	Mientras que a nivel local se apuesta por la búsqueda de proveer de vivienda incluyente, a nivel federal se prefiere el término adecuada, ¿considera que ambos enfoques están vinculados y que incluso podrían ser complementarios considerando que el Programa de la CDMX le da un peso importante a la asequibilidad, la ubicación, la habitabilidad y la accesibilidad lo cual empata con algunas de las características de lo que en el PNV se define como vivienda adecuada?
2	Siendo algunas de las acciones necesarias para la implementación de las estrategias del PNV el que tanto SEDATU como CONAVI brinden asesoría a los gobiernos estatales y municipales o que incluso los apoyen en la elaboración de sus programas de vivienda, me gustaría preguntarle si ¿tiene el conocimiento sobre si CONAVI se involucró en algún momento en el diseño del programa de la CDMX?
3	Desde mi punto de vista, el programa habitacional de la CDMX encaja perfectamente con la acción 3.1.4 del PNV sobre "crear programas integrales, a través de convenios de coparticipación de los tres órdenes de gobierno y el sector privado, para el desarrollo de vivienda asequible y con una mejor ubicación, fortaleciendo el tejido social y el arraigo". En ese sentido, ¿considera usted que se podría esperar que en el futuro se fomenten instrumentos parecidos al PERUVI en otras ciudades del país?
4	Uno de los mayores retos y riesgos que podría tener el programa de la CDMX es que no está aún muy claro cómo es que va a apoyar a los compradores de vivienda en cuanto a financiamiento. Sin embargo, a nivel federal se considera el tema del financiamiento como de los problemas centrales y, por ende, se proponen varias estrategias y acciones para atenderlo. En ese sentido, ¿es posible que existiera una coordinación para que aquellos beneficiados del programa de la CDMX puedan acceder también a los beneficios que se están creando a nivel federal en cuanto a financiamiento?
5	Tanto a nivel local como federal parece existir cierto consenso sobre la importancia de colaborar con los sectores privado y social para que la provisión de vivienda social sea exitosa. ¿Cómo considera que debiera ser el papel de ambos sectores y su coordinación con el estado para que eso pase?
6	A nivel federal también se busca la eliminación de barreras administrativas, las mejoras en la infraestructura urbana, así como la reducción de costos relacionados al tren de la vivienda. ¿Qué tipo de medidas se están tomando en CONAVI que contribuyan a la consecución de dichas metas?

<b>Apartado C. Sobre la mezcla social</b>	
Pregunta 1	¿Qué piensa usted sobre fomentar la proximidad física de diversos sectores de la población al ponerlos a habitar en el mismo espacio? ¿Considera usted que la proximidad física podría generar una convivencia armoniosa entre habitantes de diferentes niveles socioeconómicos?
Pregunta 2	¿En el terreno de lo social cuáles considera que serían las principales ventajas y desventajas de este tipo de medidas?
Pregunta 3	¿Considera usted que existirá resistencia de algún o algunos sectores de la población en cohabitar con gente de diferente estatus socioeconómico?, ¿quiénes considera que se resistirían más?
Pregunta 4	Si usted fuera la responsable de fijar los criterios de diseño y edificabilidad para un proyecto de esta índole y se buscara que éste fuera exitoso socialmente, es decir, que lograra una sociedad más integrada ¿cómo distribuiría a los habitantes en el complejo? ¿Cuál cree que debería ser el diseño de la vivienda y de los espacios comunes más adecuado?
Pregunta 5	En muchos de los diferentes casos donde se ha fomentado, al menos en el discurso, algún grado de mezcla social se ha hecho a través de políticas de renovación o regeneración urbana como es el caso del Programa. Sin embargo, esta es la medida más controversial ya que, como muchos autores señalan, se ha prestado para justificar procesos de gentrificación y de desplazamiento de los sectores más desfavorecidos. ¿Qué opina usted al respecto? ¿Considera que existe el riesgo de que eso ocurra?
Pregunta 6	¿Usted estaría dispuesto a habitar en un edificio en donde exista población de otros niveles socioeconómicos? ¿Por qué?

## Anexo C. Instrumento para entrevista a actores de la sociedad civil organizada

Entrevista a organizaciones sociales sobre el PERUVI							
<b>Fecha:</b>							
<b>Nombre y cargo del entrevistado:</b>							
Presentación							
Buenos días, mi nombre es Víctor Hugo Espinoza Trejo, alumno de la Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas de la UAM Azcapotzalco y el día de hoy vamos a realizar una entrevista en el marco de mi trabajo de investigación en el que presentaremos y analizaremos diversos aspectos relacionados al Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente.							
Apartado A. Sobre el Programa							
<b>Pregunta 1</b>	Primero que nada, me gustaría saber si usted conocía ya el programa con anterioridad o si es a partir de esta entrevista que se está enterando sobre el mismo						
	a) Ya lo conocía a detalle.		b) Había escuchado de él y tengo algunos conocimientos sobre de qué va		c) Había escuchado sobre él, pero no conozco de qué trata		d) No lo conocía no había escuchado o sobre él
<b>Instrucciones</b>	Dependiendo el grado de conocimiento se lleva a cabo una presentación de los objetivos del programa, las metas, etc.						
<b>Pregunta 2</b>	Al hacer una revisión del programa, uno se percató que en el diagnóstico parece que se aproxima a la realidad de la CDMX, una que usted lleva tiempo exponiendo y tratando de visibilizar, precios disparados, segregación, desplazamiento, etc. ¿Qué piensa usted del programa, es la respuesta adecuada a la problemática actual que vive la ciudad en materia habitacional?						
<b>Pregunta 3</b>	A través de la meta del programa, se pretende generar un cierto grado de mezcla social, es decir que los habitantes de estos proyectos sean de diversos sectores de la población y con diferentes niveles de ingresos. ¿Qué piensa usted de la mezcla social, cuáles cree que serían los posibles efectos? ¿Cuáles serían las principales ventajas y desventajas?						
<b>Pregunta 4</b>	¿Considera que la manera en que el programa pretende lograrlo es adecuada? Se sigue apostando por la ciudad compacta...						
<b>Pregunta 5</b>	¿Cómo cree que sería esta mezcla, se podría esperar una convivencia armoniosa o cree que estaría marcada mayoritariamente por el conflicto?						
<b>Pregunta 6</b>	Usted ha manifestado que se necesita excluir cualquier asociación público-privada en los temas relacionados al suelo urbano para que en efecto pueda ser considerada la voz ciudadana. Este programa por el contrario apuesta a fomentar una estrecha coordinación con el capital privado para la consecución de sus objetivos, lo que se fundamenta en los propios fundamentos de lo que ellos retoman como vivienda incluyente: aprovechar el mercado inmobiliario, captura de plusvalías, y un cierto grado de integración social. ¿Qué piensa de ello?						
<b>Pregunta 7</b>	¿Cuál considera que debería ser el papel del Estado para que la mezcla social tuviera mayores probabilidades de tener éxito?						
<b>Pregunta 8</b>	¿Cuál considera que debería ser el papel del capital privado para que la mezcla social tuviera mayores probabilidades de tener éxito?						
<b>Pregunta 9</b>	¿Cuál considera que debería ser el papel de la sociedad civil organizada, de los movimientos urbanos populares, para que la mezcla social tuviera mayores probabilidades de tener éxito? Algunos autores reconocen que este tipo de leyes sólo funcionan cuando los líderes sociales hacen uso de ellos. Sin embargo, para ello, debe haber un apoyo de la autoridad.						
<b>Pregunta 10</b>	Si usted estuviera a cargo del diseño de un proyecto de esta índole y se buscara que éste fuera exitoso socialmente, es decir, que lograra una sociedad más integrada ¿cómo distribuiría a los habitantes en el complejo? ¿Cuál cree que debería ser el diseño de la vivienda y de los espacios comunes más adecuado?						

## Anexo D. Beneficios fiscales que otorgará el PERUVI a desarrolladores.

Beneficio	Valor sin el programa
1. Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles	Del 1 al 5% dependiendo el rango del inmueble
2. Verificación del informe preventivo de impacto ambiental	15,058 para proyectos de conjuntos habitacionales
3. Evaluación de la manifestación de impacto ambiental	52, 409
4. Instalación de tomas para suministrar agua potable o agua residual tratada y su conexión a las redes de distribución del servicio público, así como por la instalación de derivaciones o ramales o de albañales para su conexión a las redes de desalojo	La aplicación de los costos será de acuerdo con la solicitud, así como al diámetro requerido.
5. Estudio de la solicitud y de la documentación técnica, administrativa y legal para el trámite de la obtención de la autorización para usar las redes de agua y drenaje o modificar las condiciones de uso	Dependiendo del diámetro de la toma pero que van desde precios de 3,600 a 2,513,000.
6. Autorización para uso de las redes de agua y drenaje o modificar sus condiciones de uso	1,298.51
7. Estudio de la solicitud y de la documentación técnica, administrativa y legal para el trámite y obtención de la autorización e instalación de una toma de agua de diámetro de entrada más grande que la ya existente	Dependiendo del diámetro de la toma pero que van desde precios de 120,160 a 4,300,000
8. Registro, análisis y estudio manifestación de construcciones tipo	Registro 340.50 Análisis y estudio 17.36 m <sup>2</sup>
9. Expedición de licencias de demoliciones	15.04 m <sup>2</sup>
10. Expedición de licencia de subdivisión, relotificación o fusión de predios	Para la Licencia de Subdivisión o Fusión de predios se pagará una cuota del 1.0% del valor del avalúo
11. Inscripción, anotación o cancelación de asiento practicado en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México	De 1,656 a 16,586.50
12. Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas único	485.00
13. Servicios de alineamiento de inmuebles sobre la vía pública	39.91 por metro de frente
14. XIV. Servicios de señalamiento de número oficial de inmuebles	259.70
15. Dictamen de estudio de impacto urbano	2,715
16. Certificado único de zonificación de uso del suelo	1,389.50

## Anexo E. Facilidades administrativas

### Procedimiento integrado para trámites

Las facilidades administrativas, se identifican como mecanismos que propician la simplificación y faciliten los procedimientos y trámites para el desarrollo de vivienda incluyente y la producción social del hábitat, a fin de garantizar los derechos a la ciudad y a la vivienda. Como parte de las facilidades administrativas del Programa, los proyectos que sean aprobados por la unidad responsable contarán con un procedimiento integrado que permita agilizar los trámites para la obtención de la documentación requerida para iniciar las obras en un tiempo no mayor de 40 días hábiles, a partir de la presentación del proyecto para su revisión y aprobación.

#### Listado de trámites y tiempo estimado de respuesta bajo el Programa

##### 3.4.1

**Emisión de Constancia de Aprobación para obtención de facilidades administrativas, beneficios fiscales y comprobación de requisitos y criterios SEDUVI** · 05 días hábiles

##### 3.4.2

**Alineamiento y número oficial**

Alcaldía correspondiente · 03 días hábiles

##### 3.4.3

**Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo**

SEDUVI · 01 día hábil

##### 3.4.4

**Declaratoria de Cumplimiento Ambiental SEDEMA** · 01 día hábil

##### 3.4.4.1

**Sólo en los casos de manifestaciones tipo C y de alto impacto**

**Dictamen integrado de impacto urbano, ambiental y de riesgo de obra SEDUVI/SEDEMA/SEMOVI/SGIRPC/SACMEX** · 17 días hábiles

##### 3.4.5

**Dictamen de factibilidad de servicios hidráulicos SACMEX** · 05 días hábiles

##### 3.4.6

**Constancia de registro de la Revisión de Seguridad Estructural de Obras Nuevas o en Proceso de Revisión**

ISC · 05 días hábiles

##### 3.4.7

**Constancia de Publicitación Vecinal y Registro de Manifestación de Construcción**

Alcaldía correspondiente · 10 días hábiles

##### 3.4.8

**Aviso de Terminación de Obra, Uso y Ocupación**

Alcaldía correspondiente · 01 día hábil

## Anexo F. Criterios de elegibilidad de los proyectos

### Sociales:

- Producir y/o comercializar, al menos, 30% del total de las viviendas construidas bajo este programa como vivienda incluyente, que incluirá obligatoriamente vivienda asequible para las familias que habitan el predio al momento del inicio del proyecto de construcción.
- Distribuir el total de viviendas incluyentes producidas de la siguiente forma: al menos el 40% del total tendrá un precio máximo de 9,000 Unidades de Medida y Actualización<sup>16</sup> (UMA) por vivienda; un máximo de 20% de viviendas contará con un precio máximo de 13,308 UMA. El porcentaje restante no podrá comercializarse a un precio superior a las 6,865 UMA y 171.62 UMA por metro cuadrado habitable. En todos los casos el precio máximo ponderado del metro cuadrado habitable no podrá ser superior a 188 UMA.

### Sustentables<sup>4</sup>:

- Contar al menos, con las ecotecnias y ecotecnologías siguientes:
  - Inodoros y regaderas de bajo consumo de agua;
  - Llaves ahorradoras de agua en cocina y baños;
  - Válvulas de seccionamiento/paso;
  - Sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento del agua pluvial, en usos que no
- requieran la calidad potable, así como un tanque con capacidad para lluvia extraordinaria;
- Lámparas de tipo LED en áreas comunes y privativas;
- Zonas especiales para la separación de basura;
- Sembrado de plantas adecuados en las áreas libres dentro del predio y en la banqueta,
- Azoteas verdes y/o huertas.

### Hidráulicos<sup>5</sup>:

- Trampa de retención de grasas y aceites obligatoria para desechar aguas residuales con contenido considerable de grasas o la combinación de sus derivados en edificaciones que incluyan la instalación de restaurantes.
- Cisternas de almacenamiento de agua potable y pluvial tratada.
- Instalación de una toma por predio e instalar aparatos medidores en cualquier tipo de toma, por lo que se deberán realizar las adecuaciones necesarias para incluir la ubicación, dimensión y arreglo de la tubería donde se instalará el cuadro y el medidor que registrará el volumen de agua que ingresará al predio y a cada una de las ramificaciones internas correspondientes a los departamentos, viviendas o locales en regímenes de condominio o distintos a éste, con la finalidad de garantizar la correcta instalación, mantenimiento y toma de lectura de cada uno de los aparatos medidores.
- Sistema de redes separadas de agua potable, residual, pluvial y pluvial tratada.

---

<sup>4</sup> Adicionalmente se recomienda: 1) Procurar zonas de composta de los desechos orgánicos; 2) Reducir o evitar la instalación de sistemas de aire acondicionado o calefacción, y 3) Considerar el uso de calentadores de gas de rápida recuperación.

<sup>5</sup> Adicionalmente se recomienda: 1) Instalación de registro rompedor de presión y cárcamo de Bombeo, y 2) Depósito excavado en el suelo para captar escurrimientos que se encuentran bajo nivel de banqueta.

#### De desarrollo urbano:

- Se aplicarán los usos de suelo y la intensidad de construcción establecida en las normas vigentes, incluyendo las normas generales de ordenación y de vialidad, de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y/o los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.
- El semisótano, cuando sustituya a estacionamiento de vehículos, podrá ser habitable y no sumará al número de niveles permitidos por la zonificación. Este espacio habitable deberá cumplir con los requisitos de iluminación y ventilación establecidos en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.
- No aplicarán polígonos de actuación, ni transferencias de potencialidad, con excepción de aquellos que provengan de predios catalogados en los perímetros A y B del Centro Histórico y se aplicarán en los mismos perímetros.
- Los proyectos podrán integrarse por más de un predio, siempre y cuando la integración permita cumplir con todos los criterios de elegibilidad señalados.

#### De movilidad:

- Las edificaciones que se realicen al amparo de este programa podrán construirse sin la obligación de contar con los cajones de estacionamiento para vehículos motorizados. La cantidad máxima permitida de cajones de estacionamiento será de 1 por vivienda no considerada como incluyente. No se podrán adquirir derechos de construcción de cajones de estacionamiento adicionales.
- Se deberá contribuir a la mejora del transporte público a través de las mitigaciones indicadas en el Estudio de Impacto Urbano en el contexto zonal para la mejora del transporte público, cuando se trate de proyectos de más de 10,000 m<sup>2</sup> de construcción.
- Se deberá contar con 1 cajón de estacionamiento para uso exclusivo de personas con discapacidad, por cada 20 viviendas, 1 cajón de bicicleta cada 4 viviendas y las preparaciones requeridas para la carga de vehículos eléctricos o híbridos.
- Se podrán considerar cajones adicionales de estacionamiento, únicamente, cuando se destinen para vehículos eléctricos de uso compartido.

#### De Gestión de Riego:

- Se deberá contar con una capacitación técnica para el personal en materia riesgos y protección civil, durante la etapa de construcción.

#### Arquitectónicos y de tipologías:

- El 40% del total de viviendas de tipo incluyente deberá ser de dos recámaras. El resto podrán ser de las siguientes tipologías:
  - T1: Con un espacio de usos múltiples;
  - T2: Con una recámara;
  - T3: Con dos recámaras;
  - T3a: Con una recámara y alcoba;
  - T4: Con tres recámaras;
  - T4a: Con dos recámaras y alcoba.

El promedio ponderado de la superficie habitable de todos los tipos que se propongan no deberá ser inferior a 45 m<sup>2</sup>. No es obligatorio que se incluyan viviendas de todos los tipos.

Las dimensiones mínimas de las viviendas y las condiciones de iluminación y ventilación deberán cumplir con lo establecido por el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.

- Las viviendas deberán contar con los servicios mínimos que garanticen su habitabilidad.
- Las viviendas deberán contar dentro del precio con acabados que protejan todos los elementos arquitectónicos, de acuerdo con las características siguientes:
  - Baño completo con todos los muebles (lavabo, inodoro y regadera) y accesorios y con recubrimiento cerámico o similar, en las zonas húmedas;
  - Cocina con tarja, estufa y recubrimiento cerámico o similar, en zonas húmedas;
  - Pisos con recubrimiento cerámico o similar o con firme pulido de alta calidad y sin agrietamientos;
  - Paredes de concreto o ladrillo aparente sellados o con repellados pintados, pero siempre con acabado final hidrófugo;
  - Techos con repellados y pintura o con tableros o placas de yeso prefabricados;
  - Puertas obligatorias en recámaras, baños y closets, y
  - Ventanas que garanticen iluminación, ventilación y que cuenten con tratamientos para la reducción de ruido.
- El Promovente para la vivienda incluyente deberá demostrar la experiencia de haber construido, al menos, cincuenta viviendas en la Ciudad de México.

## Referencias

- Abramo, P. (2010). *Mercado informal y la producción de la segregación espacial en América: la ciudad COM-FUSA informal*.
- Arthurson, K. (2013). Mixed tenure communities and the effects on neighbourhood reputation and stigma: Residents' experiences from within. *Cities*, 432-438.
- Atkinson, R., & Kintrea, K. (2000). Owner-occupation, social mix and neighbourhood impacts. *Policy and Politics*, 93-108.
- August, M. (2008). Social mix and Canadian public housing redevelopment: Experiences in Toronto. *Canadian journal of urban research*, 82-100.
- Bacqué, M.-H., Fijalkov, Y., & Vermeersch, A. (2010). Comment nous sommes devenus HLM. Les opérations de mixité sociale à Paris dans les années 2000. *Espaces et Sociétés*, 93-109.
- Baker, C. (2004). Housing in Crisis--A Call to Reform Massachusetts's Affordable Housing Law. *Boston College Environmental Affairs Law Review*, 169-210.
- Barthel, P.-A., & Dèbre, C. (2010). Dans la «cuisine» de la mixité: retour sur des expérimentations nantaises. *Espaces et Société*, 75-91.
- Bénabou, R. (1996). Equity and efficiency in human capital investment: the local. *Review of economic studies*, 237-264.
- Bienenstock, E. (1999). Women's Participation in the Labor Force: The Role of Social Networks. *Social Networks*, 91-108.
- Blokland, T., & Van Eijk, G. (2014). Mixture without mating: partial gentrification in the case of Rotterdam, the Netherlands. En G. Bridge, T. Butler, & L. Lees, *Mixed Communities: Gentrification by Stealth?* (págs. 229-318).
- Boils, G. (2004). El Banco Mundial y la política de vivienda en México. *Revista mexicana de sociología*, 345-367.
- Bridge, G., Butler, T., & Lees, L. (2014). *Mixed Communities: Gentrification by Stealth?* Bristol: Policy Press.
- Budds, J., & Teixeira, P. (2005). Ensuring the right to the city: pro-poor housing, urban development and tenure legalization in São Paulo, Brazil. *Environment&Urbanization*, 89-113.
- Calavita, N., & Mallach, A. (2010). *Inclusionary Housing in international perspective*.
- Capel, H. (2010). Urbanización generalizada, derecho a la ciudad y derecho para la ciudad. *Scripta Nova*.

- Capron, G., & González Arellano, S. (2006). Las escalas de la segregación y de la fragmentación Urbana. *Trace*, 65-75.
- Castrillo, M., Matesanz, Á. S., & Sevilla, Á. (2014). ¿Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado. *Papeles*, 129-139.
- Centro UC Políticas Públicas. (2019). *Integración social y urbana: aportes críticos para la nueva ley*.
- Cheshire, P. (2007). *Segregated neighbourhoods and mixed communities: A critical analysis*. Joseph Rowntree Foundation.
- Cheshire, P. (2014). Why do birds of a feather fluck together? Social mix and social welfare: a quantitative appraisal. En G. Bridge, T. Butler, & L. Lees.
- Chueca, F. (1978). *Breve historia del urbanismo*. Madrid: Alianza Editorial.
- Cisneros, H. (2009). A new moment for people and cities. En H. Cisneros, & L. Engdahl, *From despair to Hope: HOPE VI and the new promise of public housing in America's cities* (págs. 3-14). Washignton D.C.: The Brookings Institution.
- Cole, I., & Barry, G. (2001). Social mix and the balanced community in British housing policy-a tale of two epochs. *Geojournal*, 351-360.
- Comisión Nacional de Vivienda. (Consultado el 13 de Julio de 2019). *Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda*.
- Coolhunter. (2020). ¿Qué hay del derecho a la vivienda en México. *Coolhunter*.
- Coronado, R. (15 de octubre de 2017). Bando 2 de AMLO abrió paso a inmobiliarias patito. (L. Alonso, Entrevistador)
- Correa López, G. (2014). Construcción y acceso a la vivienda en México; 2000-2012. *Intersticios sociales*, 1-31.
- Coulomb, R. (2000). Programa para el Desarrollo Integral del CHCM. 11.
- Court, C. (2016). *La mezcla social: su origen, el debate actual y su eficiencia económica, social y cultural*. Barcelona.
- Crump, J. (2002). Deconcentration by demolition: public housing, poverty and urban policy. *Environment and Planning D: Society and Space* , 581-596.
- Cruz, A. (2017). *La política pública de vivienda en México y el proceso de gobernanza*.
- Davidson, M. (2014). The impossibility of gentrification and social mix. En G. Bridge, T. Butler, & L. Lees.

- Delgado, M. (2007). *La ciudad mentirosa, fraude y miseria del «Modelo Barcelona»*. Madrid: Los libros de la catarata.
- Díaz Parra, I. (2015). La mezcla improbable. Regreso a la ciudad y gentrificación en el Centro Histórico de Ciudad de México. *Quid 16*, 229-254.
- Didier, D. (2010). Effets paradoxaux de la loi SRU et profil des acquéreurs immobiliers. *Espaces et Sociétés*, 37-58.
- Dixon, J., Durrheim, K., & Colin, T. (2005). Beyond the Optimal Contact Strategy. A Reality Check for the Contact Hypothesis, 697-711.
- Dominguez, M. (2010). Cohesión social: De los procesos de segregación socioresidenciales a las prácticas en el espacio público. *Cohesión social y formación de desigualdades en las grandes ciudades españolas*, (pág. 48). Barcelona.
- Elias, N., & Scotson, J. (1965). *Establecidos y marginados: una investigación sociológica sobre problemas comunitarios*.
- Focus. (20 de octubre de 2020). Obtenido de <http://www.focus.mx/soluciones/sondeos-opinion-publica/encuestas-opinion>
- Fraser, J., & De Fillipis, J. B. (2014). HOPE VI: calling for modesty in its claims. *BRIDGE*, 209-229.
- Fraser, J., De Filippis, J., & Bazuin, J. (2014). HOPE VI: calling for modesty in its claims. En G. Bridge, T. Butler, & L. Lees.
- Fraser, J., Oakley, D., & Levy, D. (2013). Guest Editors' Introduction: Policy Assumptions and Lived Realities of Mixed-Income Housing on Both Sides of the Atlantic. *Cityscape*, 1-14.
- Fujita, M., & Thisse, J.-F. (2002). *Economics of Agglomeration: Cities, Industrial Location, and Regional Growth*. Cambridge University Press.
- Gaceta Oficial de la Ciudad de México. (4 de noviembre de 2019). 213.
- Galster, G. (2013). Neighborhood Social Mix: Theory, Evidence, and Implications for Policy and Planning. En N. Carmon, & S. Fanstein, *Policy, planning and people: Promoting justice in urban development* (págs. 307-336). Philadelphia: University of Pennsylvania Press.
- Galster, G. (2013). Neighborhood social mix: Theory, Evidence, and implications for policy and planning. En N. Carmon, & F. S., *Policy, planning and people: Promoting justice in urban development* (págs. 307-336).
- García, M. P., Arkaitz, F., & Frizzera, A. (2008). Inmigración y espacio socio-residencial en la región metropolitana de Barcelona. *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*, 727-742.

- Goetz, E. (2000). The politics of poverty deconcentration and housing demolition. *Journal of Urban Affairs*, 157-173.
- Gordon, A. (1954). *The nature of prejudice*. Perseus Books.
- Granovetter, M. (1995). *Getting a Job: A Study of Contacts and Careers*. Chicago: University of Chicago Press.
- Hananel, R. (2013). Can centralization, decentralization and welfare go together? The case of Massachusetts Affordable Housing Policy (Ch. 40B). *Urban Studies*, 2487–2502.
- Harvey, D. (1985). *La urbanización del capital*. Oxford: Blackwell.
- Hernández, L. (2017). *Evaluación de la vivienda social como estrategia para reducir la segregación socio-espacial en Bogotá*. Bogotá.
- IDEA, F. (2014). *México Compacto: Las condiciones para la densificación urbana inteligente en México*. . Ciudad de México: México Compacto: Las condiciones para la densificación urbana inteligente en México. .
- Jørgensen, M. (2011). Politiques d'habitatge sostenible a Dinamarca. En A. Angels, *Les societats urbanes davant la reforma ambiental: visions i propostes al voltant de la sostenibilitat* (págs. 21-41).
- Joseph, M. (2006). Is mixed-income development an antidote to urban poverty. *Housing Policy debate*, 209-234.
- Kleinhans, R. (2004). Social implications of housing diversification in urban renewal: A review of recent literature. *Journal of Housing and the Built Environment*, 367-390.
- Krefetz, S. (2001). The impact and evolution of the Massachusetts comprehensive permit and zoning appeals act: thirty years of experience with a state legislative effort to overcome exclusionary zoning. *2 W. New Eng. L. Rev.*
- Le Corbusier, et. al. (1943). *La Charte d'Athènes*. París.
- Le Galés, P. (2014). Social mix and urban policy. En G. Bridge, T. Butler, & L. Lees.
- Levy, J.-P. (2003). Peuplements et trajectoires dans l'espace résidentiel: le cas de la Seine Saint Denis. *Population*, 365-400.
- Marosi, R. (26 de Noviembre de 2017). Una visión fallida. *Los Angeles Times*.
- Marosli, R. (26 de Noviembre de 2017). Una visión fallida. *Los Angeles Times*.
- Ménard, F. (2011). De quoi la mixité est-elle le nom. *MIXITE SOCIALE, Travaux de recherche du PUCA, 2000-2010*. París.

- Musterd, S., & Andersson, R. (2005). Housing mix, social mix and social opportunities. *Urban Affairs Review*, 761-790.
- ONU-HABITAT. (2013). *Planeación Urbana para los Líderes de las Ciudades*. Nairobi: UNON Publishing Services Section.
- Pascoe, R. (01 de octubre de 2017). Bando 2: origen de la tragedia urbana. *El Heraldo de México*.
- Pascoe, R. (02 de abril de 2018). Bando Dos y Norma 26. *Excelsior*.
- Paton, K. (2014). Not the only power in town? Challenging binaries and bringing the working-class into gentrification research. En G. Bridge, T. Butler, & L. Lees.
- Pessoa, V., & Torricelli, P. (2020). Gentrification, co-presence or social mix? Changes and permanence in the centre of São Paulo. *EspacesTemps.net*, 1-25.
- Ponce Solé, J. (2010). Foreword. En N. Calavita, & A. Mallach, *Inclusionary Housing in international perspective*.
- Ríos, V. (6 de julio de 2020). No, no eres clase media. *The New York Times*.
- Ruiz-Tagle, J., & Romano, S. (2019). Mezcla Social e Integración Urbana: Aproximaciones teóricas y discusión del caso chileno. *Invi*, 45-69.
- Ruming, K., Mee, K., & McGuirk, P. (2004). Questioning the Rhetoric of Social Mix: Courteous Community or Hidden Hostility? *Australian Geographical Studies*, 234-248.
- Sabatini, F., & Cáceres, G. (2005). ¿Es posible la mezcla social en el espacio?: la inclusión residencial y la nueva conflictividad urbana en Latinoamérica. *EURE*, 21-42.
- Sabatini, F., Rasse, A., Mora, P., & Brain, I. (2012). ¿Es posible la integración residencial en las ciudades chilenas? Disposición de los grupos medios y altos a la integración con grupos de. *EURE*, 159-194.
- Sabatini, F., Rasse, A., Mora, P., & Brain, I. (2012). ¿Es posible la integración residencial en las ciudades chilenas? Disposición de los grupos medios y altos a la integración con grupos de extracción popular. *Eure*, 159-194.
- Sabatini, Francisco et. al. (s.f.).
- Sampson, R., & Byron, G. (1989). Community Structure and Crime: Testing Social Disorganization Theory. *American Journal of Sociology*, 774-802.
- Sampson, R., Raudenbush, S., & Earls, F. (1997). Neighborhoods and Violent Crime: A Multilevel Study of Collective Efficacy. *Science*, 918-924.

- Sanchez, M. (04 de septiembre de 2014). #VecinosUnidos exige eliminar normas 30 y 31; denuncia abusos de las inmobiliarias y el GDF. *Sin Embargo*.
- Sarkissian, W. (1976). The idea of social mix in town planning: an historical review. *Urban Studies*, 231-246.
- Selod, H. (2004). La mixité économique et sociale. En F. Maurel, *Villes et économie* (págs. 129-141). París.
- Sharkey, P., & Sampson, R. (2010). Destination effects: residencial mobility and trajectories of adolescent violence in a stratified metropolis. *Criminology*, 639-681.
- Silver, H. (2013). Mixing policies: Expectations and achievements. *Cityscape*, 73-82.
- Slater, T. (2006). The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research. *International journal of urban and regional research*.
- Solanas, T. (2011). L'habitatge: sobre els temps, els límits, els conceptes. En A. Alió, *Les societats urbanes davant la reforma ambiental: visions i propostes al voltant de la sostenibilitat* (págs. 41-49).
- Tach, L. (2009). More than Bricks and Mortar: Neighborhood Frames, Social Processes, and the Mixed-Income, Redevelopment of a Public Housing Project. *City & community*, 269-299.
- Tissot, S. (2010). Quand la mixité sociale mobilise des gentrificateurs, Enquête sur un mot d'ordre militant à Boston. *Espaces et Société*, 140-141.
- Toubon, J.-C., & Messamah, K. (1990). *Centralité immigrée. Le quartier de la Goutte d'Or*. París: L'Harmattan-CIEMI.
- Tunstall, R. (2003). Mixed Tenure' Policy in the UK: Privatisation, Pluralism or Euphemism? *Housing Theory and Society*, 153–159.
- Tunstall, R. (2014). Mixed communities and urban policy: reflections from the UK. En G. Bridge, T. Butler, & L. Lees.
- Van Criekingen, M. (2014). Meanings, politics and realities of social mix and gentrification. En G. Bridge, T. Butler, & L. Lees, *Mixed Communities: Gentrification by Stealth* (págs. 169-184).
- Wilson, W. (1987). The truly disadvantaged: the inner city, the underclass and public policy. *The University of Chicago Press*.
- Yepes, T., & Ramírez, M. (2017). *Mi Casa Ya. Programa de Vivienda de Interés Social*. MINVIVIENDA.