

Benemérita Universidad de Guadalajara

Sistema de Universidad Virtual

Maestría en Periodismo Digital



**INVESTIGACIÓN PERIODÍSTICA EN TORNO AL USO DE LOS  
POLÍGONOS DE ACTUACIÓN EN LA ALCALDÍA BENITO  
JUÁREZ, CIUDAD DE MÉXICO**

Documento de titulación que para obtener el grado de Maestra en  
Periodismo Digital presenta

**Raquel Rivas Rodríguez**

Directora

**Dra. Janny Amaya Trujillo**

Guadalajara, Jalisco, abril, 2021

## **H. Miembros de la Junta Académica del Programa de Maestría en Periodismo Digital**

### **Presente**

Por este medio, me permito hacer de su conocimiento que el trabajo recepcional titulado Investigación periodística en torno al uso de los polígonos de actuación en la alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, realizado por la alumna Raquel Rivas Rodríguez con código 218926822 de la Maestría en Periodismo Digital, fue revisado de manera previa a su presentación y defensa ante el jurado correspondiente, a través de la herramienta anti-plagio denominada Turnitin.

Con base en la revisión realizada por el director del trabajo recepcional y el análisis del reporte de las similitudes encontradas por dicho software, no se identificaron elementos originales contenidos en alguna obra de terceros que se hagan pasar como propios por el autor del trabajo recepcional <sup>1</sup>

Por ello, se considera que el trabajo recepcional presentado es resultado del esfuerzo individual de su autor y que este empleó las normas y protocolos de citación pertinentes en su desarrollo, por lo cual, se presume que no infringe derechos intelectuales de terceros.

Sin otro particular por el momento, me despido con un cordial saludo.

Atentamente  
“PIENSA Y TRABAJA”  
Guadalajara, Jalisco, a 15 de abril del 2021



Mtra. Nancy Wendy Aceves Velázquez

Coordinadora del Programa de la Maestría en Periodismo Digital

---

<sup>1</sup> Si bien el plagio como vulneración a los derechos intelectuales no se encuentra previsto en la legislación penal o en materia de propiedad intelectual, para efectos de su comprensión se recurre a la opinión doctrinista argentina Delia Lipszyc, quién señala se refiere al plagio como “el apoderamiento ideal de todos o de algunos elementos originales contenidos en la obra de otro autor presentándolo como propios”. (Ref. Lipszyc Delia, cit. pos. Timal López Sandra y Sánchez Espinoza, Francisco. El plagio en el contexto del derecho de autor. Revista “Tla-melaua” de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla (online), 2017, vol. 11, n 42, pp 48-66. Disponible en :

[http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_abstract&pid=S1870-](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S1870-)

# INVESTIGACIÓN PERIODÍSTICA EN TORNO AL USO DE LOS POLÍGONOS DE ACTUACIÓN EN LA ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, CIUDAD DE MÉXICO

## INFORME DE ORIGINALIDAD

9%

INDICE DE SIMILITUD

8%

FUENTES DE INTERNET

4%

PUBLICACIONES

2%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1

[gaceta.diputados.gob.mx](http://gaceta.diputados.gob.mx)

Fuente de Internet

1%

2

[www.udgvirtual.udg.mx](http://www.udgvirtual.udg.mx)

Fuente de Internet

1%

3

[loslocutores.wordpress.com](http://loslocutores.wordpress.com)

Fuente de Internet

<1%

4

[www.revistainvi.uchile.cl](http://www.revistainvi.uchile.cl)

Fuente de Internet

<1%

5

[documentop.com](http://documentop.com)

Fuente de Internet

<1%

6

[obras.expansion.mx](http://obras.expansion.mx)

Fuente de Internet

<1%

7

[www.informatica-juridica.com](http://www.informatica-juridica.com)

Fuente de Internet

<1%

8

[www.hispanopress.com](http://www.hispanopress.com)

Fuente de Internet

<1%

9	<a href="http://mcontreras.gob.mx">mcontreras.gob.mx</a> Fuente de Internet	<1 %
10	<a href="#">mexicopaisyciudadproblematicaretosyperspectivas</a> Fuente de Internet	<1 %
11	<a href="http://losproductores.wordpress.com">losproductores.wordpress.com</a> Fuente de Internet	<1 %
12	<a href="http://revistas.unal.edu.co">revistas.unal.edu.co</a> Fuente de Internet	<1 %
13	<a href="http://style.shockvisual.net">style.shockvisual.net</a> Fuente de Internet	<1 %
14	<a href="http://www.consejeria.df.gob.mx">www.consejeria.df.gob.mx</a> Fuente de Internet	<1 %
15	<a href="http://openaccess.leidenuniv.nl">openaccess.leidenuniv.nl</a> Fuente de Internet	<1 %
16	<a href="http://mexicodesign.com">mexicodesign.com</a> Fuente de Internet	<1 %
17	<a href="http://www.ceramco.com">www.ceramco.com</a> Fuente de Internet	<1 %
18	<a href="http://doaj.org">doaj.org</a> Fuente de Internet	<1 %
19	<a href="http://www.scribd.com">www.scribd.com</a> Fuente de Internet	<1 %
20	<a href="http://losperiodistasblog.wordpress.com">losperiodistasblog.wordpress.com</a> Fuente de Internet	<1 %
21		<1 %

21

[repositorio-digital.cide.edu](http://repositorio-digital.cide.edu)  
Fuente de Internet

<1 %

---

22

Submitted to cinvestav  
Trabajo del estudiante

<1 %

---

23

[edomexico.wordpress.com](http://edomexico.wordpress.com)  
Fuente de Internet

<1 %

---

24

[mxicoyeuropa.wordpress.com](http://mxicoyeuropa.wordpress.com)  
Fuente de Internet

<1 %

---

25

[www.lapoliticamedarisa.mx](http://www.lapoliticamedarisa.mx)  
Fuente de Internet

<1 %

---

26

[pregrado.udg.mx](http://pregrado.udg.mx)  
Fuente de Internet

<1 %

---

27

[transparencia.banxico.org.mx](http://transparencia.banxico.org.mx)  
Fuente de Internet

<1 %

---

28

[www.nexos.com.mx](http://www.nexos.com.mx)  
Fuente de Internet

<1 %

---

29

[hdl.handle.net](http://hdl.handle.net)  
Fuente de Internet

<1 %

---

30

[antitorture.org](http://antitorture.org)  
Fuente de Internet

<1 %

---

31

[weeksnotice.blogspot.mx](http://weeksnotice.blogspot.mx)  
Fuente de Internet

<1 %

---

32

[www.icfj.org](http://www.icfj.org)  
Fuente de Internet

<1 %

---

33	Submitted to Universidad Catolica De Cuenca Trabajo del estudiante	<1 %
34	<a href="http://derechoenaccion.cide.edu">derechoenaccion.cide.edu</a> Fuente de Internet	<1 %
35	<a href="http://impressions.com.mx">impressions.com.mx</a> Fuente de Internet	<1 %
36	<a href="http://protege.la">protege.la</a> Fuente de Internet	<1 %
37	<a href="http://revistaschilenas.uchile.cl">revistaschilenas.uchile.cl</a> Fuente de Internet	<1 %
38	García, . "Other related topics", Dam Maintenance and Rehabilitation II, 2010. Publicación	<1 %
39	Rubén Arnoldo González, Frida V. Rodelo. "Double-edged knife: practices and perceptions of technology and digital security among Mexican journalists in violent contexts", Tapuya: Latin American Science, Technology and Society, 2020 Publicación  Submitted to Universidad de Guadalajara Trabajo del estudiante	<1 %
40	<a href="http://Www.entrepreneur.com">Www.entrepreneur.com</a> Fuente de Internet	<1 %
41	<a href="http://spineoff.blogspot.com">spineoff.blogspot.com</a> Fuente de Internet	<1 %
42		<1 %

<1 %

43

[www.infonegocio.com.pe](http://www.infonegocio.com.pe)  
Fuente de Internet

<1 %

44

[institutotecnologicobridge.files.wordpress.com](http://institutotecnologicobridge.files.wordpress.com)  
Fuente de Internet

<1 %

45

[mobile.repositorio-digital.cide.edu](http://mobile.repositorio-digital.cide.edu)  
Fuente de Internet

<1 %

46

[noticiascd.mx](http://noticiascd.mx)  
Fuente de Internet

<1 %

47

[primerenfoque.net](http://primerenfoque.net)  
Fuente de Internet

<1 %

48

[sitl.diputados.gob.mx](http://sitl.diputados.gob.mx)  
Fuente de Internet

<1 %

49

[www.amecider.org](http://www.amecider.org)  
Fuente de Internet

<1 %

50

[www.slideshare.net](http://www.slideshare.net)  
Fuente de Internet

<1 %

51

[buroburo.org](http://buroburo.org)  
Fuente de Internet

<1 %

52

[megustaquevotes.mx](http://megustaquevotes.mx)  
Fuente de Internet

<1 %

53

<1 %

54	<a href="http://www.paot.org.mx">www.paot.org.mx</a> Fuente de Internet	<1 %
55	<a href="http://www.reporteindigo.com">www.reporteindigo.com</a> Fuente de Internet	<1 %
56	<a href="http://www.tripadvisor.es">www.tripadvisor.es</a> Fuente de Internet	<1 %
57	<a href="http://zaloamati.azc.uam.mx">zaloamati.azc.uam.mx</a> Fuente de Internet	<1 %
58	<a href="http://desarrollocristiano.com">desarrollocristiano.com</a> Fuente de Internet	<1 %
59	<a href="http://erevistas.saber.ula.ve">erevistas.saber.ula.ve</a> Fuente de Internet	<1 %
60	<a href="http://futbolbase.com">futbolbase.com</a> Fuente de Internet	<1 %
61	<a href="http://losmunicipales.wordpress.com">losmunicipales.wordpress.com</a> Fuente de Internet	<1 %
62	<a href="http://party1049.netmio.com">party1049.netmio.com</a> Fuente de Internet	<1 %
63	<a href="http://pesquisa.bvsalud.org">pesquisa.bvsalud.org</a> Fuente de Internet	<1 %
64	<a href="http://upcommons.upc.edu">upcommons.upc.edu</a> Fuente de Internet	<1 %
65	<a href="http://www.kioscodelahistoria.com">www.kioscodelahistoria.com</a> Fuente de Internet	<1 %



66

[www.matiasdelfino.com](http://www.matiasdelfino.com)

Fuente de Internet

<1 %

---

67

[www.planetaverde.org](http://www.planetaverde.org)

Fuente de Internet

<1 %

---

68

[www.profesionalespcm.org](http://www.profesionalespcm.org)

Fuente de Internet

<1 %

---

69

Submitted to Pontificia Universidad Catolicadel Peru

Trabajo del estudiante

<1 %

---

Submitted to Universidad Anahuac MéxicoSur

Trabajo del estudiante

---

70

[gforce.lug.fi.uba.ar](http://gforce.lug.fi.uba.ar)

Fuente de Internet

<1 %

---

[idoc.pub](http://idoc.pub)

Fuente de Internet

71

[lanzateyviaja.com](http://lanzateyviaja.com)

Fuente de Internet

<1 %

---

72

[mexico.as.com](http://mexico.as.com)

Fuente de Internet

<1 %

---

73

[mundoinmobiliario.tv](http://mundoinmobiliario.tv)

Fuente de Internet

<1 %

---

74

[redaccionexcelsior.wordpress.com](http://redaccionexcelsior.wordpress.com)

Fuente de Internet

<1 %

---

75

<1 %

---

76

<1 %

---

77	<a href="http://ru.iiec.unam.mx">ru.iiec.unam.mx</a> Fuente de Internet	<1 %
78	<a href="http://www.bbc.com">www.bbc.com</a> Fuente de Internet	<1 %
79	<a href="http://www.cimac.org.mx">www.cimac.org.mx</a> Fuente de Internet	<1 %
80	<a href="http://www.elaguachile.mx">www.elaguachile.mx</a> Fuente de Internet	<1 %
	<a href="http://www.elarmarioabierto.com.mx">www.elarmarioabierto.com.mx</a> Fuente de Internet	<1 %
81	<a href="http://www.jisikworld.com">www.jisikworld.com</a> Fuente de Internet	<1 %
82	<a href="http://www.radioformula.com">www.radioformula.com</a> Fuente de Internet	<1 %
83	<a href="http://www.researchgate.net">www.researchgate.net</a> Fuente de Internet	<1 %
84	<a href="http://www.semarnat.gob.mx">www.semarnat.gob.mx</a> Fuente de Internet	<1 %
85	"Huellas en el paisaje Geografía, historia y ambiente en las Américas", Universidad Nacional Autónoma de México, 2020 Publicación	<1 %
86	"Tendencias en la investigación universitaria. Una visión desde Latinoamérica. Volumen	<1 %
87		<1 %

Ana Karen Delgadillo Bermúdez, Oliver Gabriel Hernández Lara, Lilia

88

Zizumbo Villarreal. "Una aproximación a la configuración del espacio y consumo turístico en Coyoacán", Geograficando, 2018

Publicación

---

<1%

Francisco Javier Méndez Landa. "Cuerpo y violencia y en México (1988-2018). Un estudio sobre la permeabilidad de la violencia en las artes contemporáneas mexicanas y sus repercusiones en el entendimiento del cuerpo", Universitat Politecnica de Valencia, 2021

Publicación

---

89

<1%

---

Excluir citas

Activo Excluir bibliografía Activo Excluir coincidencias < 5 words

**JUNTA ACADÉMICA  
MAESTRÍA EN PERIODISMO DIGITAL  
SISTEMA DE UNIVERSIDAD VIRTUAL  
UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA**

**PRESENTE**

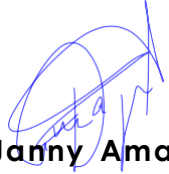
Por medio de la presente, les comunico que he leído y evaluado el trabajo recepcional **“Investigación periodística en torno al uso de los Polígonos de Actuación en la alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México”**, que presenta la **Lic. Raquel Rivas Rodríguez**, quien aspira a obtener el grado de Maestra en Periodismo Digital.

Como directora de este trabajo, considero que el documento cumple con los requisitos necesarios para ser evaluado por un jurado calificado, conforme a los estándares de calidad de este programa académico.

Sin más que agregar, quedo a su disposición para cualquier duda o aclaración.

ATENTAMENTE

Guadalajara, Jalisco, 12 de abril de 2021



**Dra. Janny Amaya Trujillo**

**Profesora- Investigadora  
Instituto de Gestión del Conocimiento y el Aprendizaje en Ambientes Virtuales  
Sistema de Universidad Virtual  
Universidad de Guadalajara**

## **DEDICATORIA**

*A Manuel y a Luis, sin su apoyo y confianza, nada de esto habría sido posible.  
Y a Julia, quien le ha puesto el broche de oro a esta aventura.*

## **Investigación periodística en torno al uso de los Polígonos de Actuación en la alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México**

Raquel Rivas Rodríguez, Benemérita Universidad de Guadalajara Sistema de Universidad Virtual.

### **Resumen**

El presente documento sistematiza la experiencia de elaborar un reportaje periodístico sobre los polígonos de actuación de la alcaldía Benito Juárez, un mapeo de los polígonos de actuación aprobados y publicados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (Seduvi). La investigación periodística me permitió descubrir que en los últimos tres años se habían registrado 152 solicitudes, de las cuales 76 fueron aprobadas y de éstas, 34 presentaron irregularidades gracias a que utilicé la técnica de análisis de datos para fundamentar mi investigación, al mismo tiempo que generé un contenido multimedia para transmitir de una manera cualitativa las distintas aristas de la problemática investigada. El utilizar estas técnicas aprendidas durante la maestría me ayudó a contar una historia de una manera más robusta y ajustada al tipo de contenido que hoy consume la audiencia en el mundo digital.

**Palabras clave:** Reportaje periodístico, contenido multimedia, análisis de datos, polígono de actuación, desarrollo inmobiliario, Ciudad de México, urbanismo.

## SUMARIO

<b>Carta dirección .....</b>	<b>2</b>
<b>Dedicatoria .....</b>	<b>3</b>
<b>Resumen .....</b>	<b>4</b>
<b>Introducción .....</b>	<b>6</b>
<b>Capítulo I.....</b>	<b>8</b>
<b>1.1 Planteamiento del tema .....</b>	<b>8</b>
<b>1.2 Detonante de la investigación .....</b>	<b>9</b>
<b>1.3 Hipótesis .....</b>	<b>15</b>
<b>1.4 Viabilidad .....</b>	<b>16</b>
<b>1.5 Criterios de calidad .....</b>	<b>16</b>
<b>1.6 Estrategia de financiamiento .....</b>	<b>18</b>
<b>Capítulo II .....</b>	<b>22</b>
<b>2.1 Sistematización del proceso de investigación .....</b>	<b>22</b>
<b>2.2 Análisis y evaluación de riesgos en la cobertura.....</b>	<b>28</b>
<b>2.3 Metodología.....</b>	<b>30</b>
<b>2.4 Dilemas éticos.....</b>	<b>35</b>
<b>2.5 Criterios de jerarquización y organización de los hallazgos .....</b>	<b>36</b>
<b>Capítulo III.....</b>	<b>39</b>
<b>3.1 Fundamentos de la narrativa.....</b>	<b>39</b>
<b>3.2 Plan de producción .....</b>	<b>42</b>
<b>3.3 Plan de Difusión y estrategia en redes .....</b>	<b>46</b>
<b>Capítulo IV .....</b>	<b>51</b>
<b>4.1. Valoración crítica .....</b>	<b>55</b>
<b>4.2 Seguimiento .....</b>	<b>60</b>
<b>4.3 Conclusiones.....</b>	<b>61</b>
<b>Bibliografía.....</b>	<b>63</b>
<b>Anexos.....</b>	<b>65</b>

## **1. Introducción**

La investigación que realicé durante un año y medio dentro del marco de la maestría en Periodismo Digital impartida por el Sistema de Universidad Virtual de la Universidad de Guadalajara estuvo destinada a demostrar el uso desmedido de una herramienta dentro del sector público llamada Polígono de Actuación. Esta herramienta consiste en la posibilidad de cambiar densidades habitacionales en ciertos predios a cambio de potenciales de construcción de otros predios, básicamente, es utilizada en el urbanismo para generar nodos de densidad en ciudades más allá de una regulación generalizada y entendiendo casos específicos.

Sin embargo, en el caso de la Ciudad de México y en contubernio con la iniciativa privada, esta herramienta ha resultado muy polémica pues se presta a potenciar negocios de inversionistas en un país con altos índices de corrupción.

Durante el sexenio de Miguel Ángel Macera, la Ciudad de México presentó una serie de desarrollos inmobiliarios inusuales a los planes y programas de desarrollo urbano establecidos. La mayor parte de estos fueron legales, pero desarrollados de manera abusiva, pues aumentan las densidades sobrepasando en muchos casos la infraestructura de ciertos puntos en las alcaldías de toda la ciudad. La relevancia periodística de esta investigación resulta evidente cuando uno comprende el nivel de afectación que tienen los habitantes al recibir estos nuevos inmuebles. Y, por otro lado, resulta demasiado sospechoso que estos proyectos hayan sido aprobados cuando nadie entiende cómo estas decisiones potencian el enriquecimiento de los inversionistas involucrados en dichos desarrollos.

De manera personal, y como habitante de la colonia Nápoles en la alcaldía Benito Juárez, es impresionante ver cómo en pocos años ha habido muchos cambios en el criterio de densidad de los nuevos edificios, cómo a todas luces estos edificios son un gran negocio para alguien, y cómo también es claro que no existe un criterio ordenado de crecimiento. A partir de esto, y como ciudadana, decidí empezar a investigar quién y cómo se decidían los niveles y densidades de las viviendas en estos predios. Para mi sorpresa, me tropecé con la figura del



Polígono de Actuación y consideré que su investigación sería perfecta para el desarrollo exitoso de mi maestría.

Esta investigación fue publicada en *El Sol de México* el 12 y el 13 de noviembre de 2019 con los siguientes títulos: [Permiten 34 obras irregulares en la Benito Juárez](#) con el sumario: *En Patriotismo 883 se permiten seis niveles pero existen 25; como esta obra hay más en la alcaldía* y [Acusan opacidad en fideicomisos de obras en Benito Juárez](#) con el sumario: *Urbanistas señalan que los recursos no regresan a donde se generan ni benefician el entorno.*

Dentro de este documento, el lector se encontrará en el primer capítulo con una contextualización muy completa de mi objeto de estudio: los polígonos de actuación; al mismo tiempo que podrá dilucidar la necesidad de realizar una exhaustiva investigación periodística al respecto. El segundo capítulo profundiza en el uso de fuentes e información contrastada que dieron lugar a uno de los hallazgos más significativos: el uso indiscriminado de esta herramienta durante el sexenio de Miguel Ángel Mancera para pasar al tercer capítulo en el que detallo cómo fue el proceso de transformar toda mi investigación de campo en un producto digital que se publicó en *El Sol de México* en noviembre de 2019. Para finalizar con las conclusiones que casan con la hipótesis de un sistema legal de sobredensificación que es frágil bajo un contexto de corrupción al mismo tiempo que reflexiono sobre las complicaciones de mi investigación periodística.

## **Capítulo I: Polígonos de Actuación y su relevancia dentro de la historia reciente de la Ciudad de México**

Este primer capítulo funge como motor de toda la investigación periodística. En él, el lector encontrará una exhaustiva contextualización de la herramienta sujeta a estudio, el lector y entenderá la importancia de haber desarrollado una investigación de esta índole, porque son muy pocas las publicaciones periodísticas que advierten de un mal uso de esta herramienta a pesar de su uso indiscriminado durante años.

### **1.1 Planteamiento del tema**

Para entender el objeto de esta investigación es necesario remontarse a la historia reciente de densificación de la Ciudad de México. Fue después del terremoto de 1985 que gran parte de la población decidió retirarse de las zonas céntricas de la ciudad por miedo a que sucediera otra tragedia de tal magnitud. Fue así como la ciudad empezó a crecer en las orillas y vaciarse en el centro, el llamado efecto dona.

Durante el gobierno de Andrés Manuel López Obrador se diseñó el Bando 2, una herramienta que permitía redensificar el centro de la ciudad y volvía más que atractivas esas zonas para las desarrolladoras porque les permitía aumentar el número de densidad en un predio en el que solían existir viviendas unifamiliares.

El reflejo de estos cambios de densidad se encuentra desde hace casi dos décadas en los Planes Delegacionales de Ordenamiento Urbano y en los Planes Parciales de la Ciudad de México. El catedrático de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Autónoma de México, egresado de la Universidad Técnica de Berlín, Luis Beltrán del Río (ver entrevista en anexo) declaró que la lógica del negocio para las desarrolladoras era encontrar predios vacíos o con construcciones de baja densidad, pero con un potencial más alto al utilizado. *Grosso modo*, la utilidad del negocio era la diferencia entre las ventas de un producto más denso y el costo del terreno y construcción (Maestro Luis Beltrán del Río, comunicación personal, octubre 2019).

De esta manera, una vivienda unifamiliar en un predio podía convertirse en un edificio de ocho departamentos. Pero la problemática no quedó ahí, “con la herramienta del Polígono de Actuación se puede redensificar aún más y en donde si tenías tres terrenos con tres edificios

de ocho departamentos, ahora podrías tener un megadesarrollo de 100 o más viviendas, sobrecargando el terreno en muchos aspectos de infraestructura” (Idem).

El problema llegó cuando la sobreexplotación de un terreno evidenció que la infraestructura existente no era suficiente para estos terrenos. A pesar de que todas las desarrolladoras están obligadas a pagar un impuesto al gobierno de la Ciudad de México para que éste pueda tener las herramientas adecuadas y así mejorar la infraestructura que rodea un nuevo edificio con mayor número de viviendas. El maestro Enrique Soto, extitular de la Autoridad del Espacio Público de la Ciudad de México durante el sexenio de Marcelo Ebrard, explicó que cuando los desarrolladores le dan dinero al gobierno, ese dinero va a una cuenta única de la Ciudad de México sin que regrese a las zonas donde se generó. “¿Por qué no regresan a las zonas donde se desarrollan o por qué no se mandan a otras partes de la ciudad? Porque si tú en tu colonia se construye un edificio de 20 pisos por encima de la norma te va a molestar y el desarrollador lo que te va a decir es, a ver, yo ya le pagué a la ciudad por construir estos 20 pisos adicionales. Pregúntale a la ciudad por qué no ha venido a mejorar banquetas, el parque... Ahí hay un tema perverso” (Maestro Enrique Soto, comunicación personal, julio 2019).

La lógica de estos datos y hechos nos deja entrever una problemática en la que los afectados son siempre los ciudadanos y es una herramienta legal mal utilizada la que permite el abuso.

## **1.2 Detonante de la investigación, enfoque, delimitación del tema y trabajos publicados con anterioridad**

Toda mi vida he escuchado que un periodista vale lo que valen sus contactos. Por ello, cuando en la maestría se nos informó desde el primer semestre que deberíamos realizar una investigación periodística para titularnos, reflexioné mucho al respecto y convine en que lo mejor sería decantarme por un tema de índole urbanístico ya que casi todo mi círculo familiar está vinculado de una u otra manera con el sector. Durante años había escuchado sobre los claroscuros de la herramienta que más tarde fue mi objeto de estudio y la falta de cobertura mediática ante un hecho que para el gremio de arquitectos es a todas luces un abuso. Dar cabida a esa necesidad se volvió mi meta durante los tres primeros semestres de la maestría

en Periodismo Digital impartida por el Sistema de Universidad Virtual de la Universidad de Guadalajara.

Ante la información recopilada, surgió una primera pregunta que fue detonante de esta investigación: ¿Son los Polígonos de Actuación<sup>1</sup> una herramienta legal? Al encontrarme sola en esta investigación y con un calendario delimitado, decidí acotar el caso de estudio a la alcaldía en la que resido (Benito Juárez) con la intención de poder analizar esta herramienta de manera minuciosa y con la esperanza de que, si la investigación resultaba un éxito, poder ampliar el análisis a todas las alcaldías de la ciudad con la ayuda de más periodistas que trabajan dentro de la redacción de *El Sol de México*.

A la par que mi investigación periodística iba desarrollándose, también trabajé en el análisis de las publicaciones previas realizadas alrededor de mi tema de investigación. La información recaudada me ayudó a darle un perfil al argumento y a establecer un vínculo real entre los desplazamientos por aumento de costos en la vivienda y el aumento de políticas inventadas para hacer los nuevos mega desarrollos legales a pesar de ser sumamente abusivo. Y si bien había mucho publicado en este sentido, no había -en ese momento- nada que relacionara los Polígonos de Actuación y su mal uso por parte de autoridades y desarrolladoras.

El modo de trabajo fue el siguiente: en un primer momento realicé una búsqueda con lógica booleana (cuyos resultados se encuentran en los anexos) de tres conceptos específicos: Gentrificación, CDMX, Benito Juárez; para después usar distintas herramientas de Google como su plataforma de videos y de noticias con la intención de descubrir si mi investigación era pertinente y no se había publicado algo tan específico del tema.

La gentrificación es el fenómeno de migración dentro de las ciudades provocado por la baja en costos de ciertas áreas de las ciudades y la oportunidad que leen inversionistas y nuevos habitantes de un sector social medio alto de adquirir propiedades en estas zonas desplazando de esta manera a los habitantes previos que suelen ser de clase baja. El sentido de elección de este fenómeno en mi búsqueda tiene que ver con que el cambio abrupto de los usos de

---

<sup>1</sup> Polígonos de Actuación: la superficie delimitada del suelo integrada por uno o más predios, a solicitud de la Administración Pública o de particulares, para realizar proyectos urbanos mediante la relotificación y relocalización de usos de suelo (Seduvi).

suelo propicia nuevos desarrollos que atraen a una población con capacidades económicas mayores, y muchas veces la capacidad económica de los inversionistas les permite comprar predios con casas para construir edificios nuevos, desplazando así a los habitantes originales con sobreofertas por sus casas.

Después, seleccioné los mejores resultados de cada apartado. Para completar esta búsqueda, utilicé también diferentes herramientas de Google como pdf, imágenes, noticias y videos.

### **Tabla I**

*Investigaciones académicas y artículos de investigación previos que encaminaron mi investigación*

<b>Titular</b>	<b>URL</b>	<b>Información que me aportó</b>
Estudio de la gentrificación en la Ciudad de México	<a href="https://leerlaciudadblog.files.wordpress.com/2016/05/sobri-no-estudio-de-la-gentrificac3b3n-en-la-ciudad-de-mc3a9xico.pdf">https://leerlaciudadblog.files.wordpress.com/2016/05/sobri-no-estudio-de-la-gentrificac3b3n-en-la-ciudad-de-mc3a9xico.pdf</a>	Me sirvió para entender el fenómeno de la gentrificación en los últimos años de la Ciudad de México.
El proceso de gentrificación en la Delegación Cuauhtémoc 2005-2015	<a href="http://www.saree.com.mx/lab/sites/default/files/cap2TV/CAPITULO%20 V3 QUINT ANAG 14042016.pdf">http://www.saree.com.mx/lab/sites/default/files/cap2TV/CAPITULO%20 V3 QUINT ANAG 14042016.pdf</a>	Vincular los movimientos de gentrificación de la Benito Juárez con los desplazamientos originales que surgen de la delegación Cuauhtémoc, que es colindante.
Gentrificación, habitar viejos barrios	<a href="https://www.sinembargo.mx/17-08-2014/1087528">https://www.sinembargo.mx/17-08-2014/1087528</a>	Definición académica de gentrificación y cómo este fenómeno provoca un aumento de costos en la vivienda que termina desplazando a los habitantes originales, se contextualiza en Ciudad de México.

¿Sabes de qué se trata la Gentrificación?	<a href="http://www.fundacionunam.org.mx/pumarte/sabes-de-que-se-trata-la-gentrificacion/">http://www.fundacionunam.org.mx/pumarte/sabes-de-que-se-trata-la-gentrificacion/</a>	Ejemplifica con la breve historia de gentrificación de la colonia Condesa.
Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida*	<a href="https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&amp;pid=S0718-83582016000300004">https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&amp;pid=S0718-83582016000300004</a>	Explica de manera detallada los últimos quince años de los movimientos poblacionales en la Ciudad de México.
“BJ es el mejor lugar para vivir”: Santiago Taboada	<a href="https://politico.mx/documents/51/politico.mx_semanario_edicion_especial_jun_01_benito_juarez.pdf">https://politico.mx/documents/51/politico.mx_semanario_edicion_especial_jun_01_benito_juarez.pdf</a>	El artículo habla sobre la actividad política de la delegación Benito Juárez, y la hegemonía del PAN y su involucramiento dentro de las decisiones cuestionables a nivel urbano.
Factores y actores para la renovación urbana del hábitat popular en barrios céntricos de la ciudad de México, 1985-2006	<a href="http://biblioteca.diputados.gob.mx/janium/bv/cesop/lxii/fac_act_renurb_hpb.pdf">http://biblioteca.diputados.gob.mx/janium/bv/cesop/lxii/fac_act_renurb_hpb.pdf</a>	Este libro me sirvió para acercarme al desglose del hábitat popular en los barrios centrales de la Ciudad de México que explica los factores por los cuales estos se renuevan, pero cambian de población.

Nueva política de desarrollo urbano a escala metropolitana	<a href="https://ces.cdmx.gob.mx/storage/app/media/ESTUDIO%20NPDUEM.pdf">https://ces.cdmx.gob.mx/storage/app/media/ESTUDIO%20NPDUEM.pdf</a>	El estudio me sirvió para conocer la propuesta de planificación urbana por parte del Consejo Económico y Social de la Ciudad de México. Sirve para identificar posibles soluciones y entender los movimientos poblacionales en el diagnóstico
Pobreza urbana, vivienda y segregación residencial en América Latina	<a href="https://ediciones.ungs.edu.ar/wp-content/uploads/2018/12/9789876303767-completo.pdf">https://ediciones.ungs.edu.ar/wp-content/uploads/2018/12/9789876303767-completo.pdf</a>	Libro que plantea un análisis de la pobreza urbana en Latinoamérica y lo vincula con los movimientos de desplazamiento, gentrificación. Importante para el contexto y comparación.
GENTRIFICACION Ejemplo de lo que sucede en la Colonia San Pedro de los Pinos	<a href="https://www.youtube.com/watch?v=ERnu4KKOqyY">https://www.youtube.com/watch?v=ERnu4KKOqyY</a>	Video explicativo de gentrificación con hincapié en la Colonia San Pedro de los Pinos.
Sin título	<a href="https://www.youtube.com/watch?v=5G_bO6uaLC8">https://www.youtube.com/watch?v=5G_bO6uaLC8</a>	Video que analiza el encarecimiento del suelo en CDMX.
Mega Construcciones en Benito Juárez	<a href="https://www.youtube.com/watch?v=0meJa7kh8hM&amp;feature=emb_logo">https://www.youtube.com/watch?v=0meJa7kh8hM&amp;feature=emb_logo</a>	Video creado por ciudadano que explica las inquietudes de los habitantes de la BJ debido a las mega construcciones realizadas en la delegación.
Desarrollos inmobiliarios asfixian a	<a href="https://www.youtube.com/watch?v=50vV-w8ZZ24">https://www.youtube.com/watch?v=50vV-w8ZZ24</a>	Video generado por La Jornada que refleja la gentrificación que sufre la Benito Juárez.

pobladores originarios		
Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México <sup>1</sup>	<a href="https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&amp;pid=S0718-34022014000200007">https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&amp;pid=S0718-34022014000200007</a>	En este artículo de investigación se encuentra la situación estratégica de polígonos de acción que han permitido el abuso de desarrollos habitacionales fuera de escala.
Abuso de suelo. Oleada de denuncias apunta a corrupción inmobiliaria en tiempos de mancerá	<a href="https://www.mx.com.mx/investigaciones/abuso-de-suelo-oleada-de-denuncias-apunta-a-corrupcion-inmobiliaria-en-tiempos-de-mancera">https://www.mx.com.mx/investigaciones/abuso-de-suelo-oleada-de-denuncias-apunta-a-corrupcion-inmobiliaria-en-tiempos-de-mancera</a>	Esta nota apunta a posibles contubernios en cuanto a desarrolladoras y gobierno.
Torre Mítikah, “ciudad viva” plagada de irregularidades	<a href="https://www.20minutos.com.mx/noticia/511804/0/torre-mitikah-ciudad-viva-plagada-de-irregularidades/">https://www.20minutos.com.mx/noticia/511804/0/torre-mitikah-ciudad-viva-plagada-de-irregularidades/</a>	Esta nota habla de uno de los casos más famosos en cuanto a irregularidades a través de la herramienta de Polígonos de Actuación: Torre Mítikah.
La tala de 54 árboles no es la única irregularidad de Mítikah; la CDMX ya había suspendido las obras	<a href="https://www.animalpolitico.com/2019/05/irregularidades-proyecto-mitikah-suspension/">https://www.animalpolitico.com/2019/05/irregularidades-proyecto-mitikah-suspension/</a>	Esta nota habla de uno de los casos más famosos en cuanto a irregularidades a través de la herramienta de Polígonos de Actuación: Torre Mítikah.



La historia reciente del crecimiento de la Ciudad de México se ha visto atada primordialmente a dos circunstancias: la primera tiene que ver con los fenómenos naturales como el terremoto sucedido en 1985 y la respuesta de la ciudadanía ante esta catástrofe. La segunda tiene que ver con el vínculo entre el negocio del desarrollo inmobiliario y los controles que los distintos gobiernos de la Ciudad de México han o no han ejercido.

El uso de la herramienta llamada Polígono de Actuación en los últimos 10 años ha sido el gran método para redensificar las zonas centrales de la ciudad después de su abandono y las fallidas estrategias de desarrollo de vivienda en las zonas periféricas. A pesar de ello, y debido a la necesidad de entender muy bien los engranajes en los que está basado el espacio público de la Ciudad de México, son muy pocas las investigaciones periodísticas que han surgido al respecto y se hacía necesaria la mía. Era fundamental, no solo saber leer e interpretar los planos de desarrollo urbano, sino también contar con un olfato especial para temas de negocio inmobiliario y así poder detectar y diferenciar la ilegalidad de la legalidad y lo abusivo de los negocios que se potencian debido a una verdadera necesidad urbana.

En este caso, mi investigación analiza cuál es el posible vínculo que existe al utilizar esta herramienta como potenciador de negocios inmobiliarios en contubernio con visiones políticas locales. Este tema es sumamente importante porque delinea lo que actualmente es el mayor negocio dentro de la Ciudad de México y evidencia la fragilidad y opacidad de los argumentos con los cuales se decide llevar a la práctica esta herramienta o no.

### **1.3 Hipótesis que guiaron la investigación periodística**

A lo largo de este exhaustivo trabajo de investigación siempre hubo una hipótesis que dirigió este trabajo periodístico: la herramienta de Polígonos de Actuación permite una serie de cambios en el uso de suelo de los predios que bajo el contexto de un país con altos índices de corrupción se presta a un uso indiscriminado y a potenciar negocios.

No solo no hubo cambios en cuanto a mi hipótesis durante toda la investigación, sino que descubrí muchos indicios durante el proceso que confirmaban el uso indiscriminado de esta herramienta y la opacidad al momento de buscar argumentos que la justificasen sobre casos específicos.

Como segunda hipótesis destaco que el gran problema del abuso de los polígonos de actuación durante el sexenio de Mancera reside en que gran parte del dinero donado para mitigar el impacto por los desarrolladores no está siendo reinyectado en el mismo punto.

Por último, subrayo como tercera hipótesis que el excesivo costo inmobiliario de estas zonas ha provocado gentrificación. Esta alza indiscriminada en los precios promueve el exilio de los habitantes preexistentes e imposibilita que la clase media tenga acceso a vivienda en las zonas donde crecieron originalmente.

#### **1.4 Viabilidad, relevancia y aportes o impactos mínimos esperados**

Tras hacer el análisis pertinente de la viabilidad de mi investigación, llegué a la conclusión de que ésta era viable porque toda la información que necesitaba era pública y porque la confirmación de los Planes Delegacionales y Parciales resultaba fácil de comprobar simplemente acudiendo a las direcciones y contando el número de niveles y departamentos de estas nuevas viviendas. Es por esto que resulta muy obscena la manera en que operan los argumentos por los cuales eligen los Polígonos de Actuación, a todas luces estos son un gran negocio y afectan de manera significativa la vida cotidiana de los habitantes originales.

Las afectaciones que generan este tipo de herramientas son sumamente relevantes porque cambian radicalmente la vida de los habitantes de la ciudad. Tanto los que pertenecen a un tejido urbano existente, como los que quieren adquirir un bien inmueble.

En cuanto a los impactos mínimos esperados, mi investigación solo buscaba mostrar el abuso de la herramienta de Polígonos de Actuación de manera evidente ya que llevo muchos años ejerciendo el periodismo y soy consciente de que en la mayoría de los casos en los que se denuncia una situación irregular por parte de las autoridades, no hay cambios sustanciales.

#### **1.5 Criterios de calidad**

Los criterios de calidad son indiscutibles dentro del ejercicio del buen periodismo. Estos mismos criterios se vuelven vitales en el caso del periodismo de investigación. Para el desarrollo de mi trabajo establecí un cuadro que me sirvió como mapa de ruta en todas las fases que comprendió mi trabajo:

**Tabla II***Ruta establecida para la investigación*

<b>Criterio de calidad</b>	<b>Mi investigación</b>
Interés humano	Los habitantes de la alcaldía Benito Juárez son los más afectados debido a la falta de claridad de la herramienta Polígonos de Actuación.
Proximidad	La investigación se centra en una alcaldía específica de la Ciudad de México y que es precisamente en la que yo vivo.
Actualidad	En febrero de 2019, la misma Jefa de Gobierno de la Ciudad de México congeló la herramienta de Polígonos de Actuación.
Veracidad	Todos los datos pueden verificarse.
Repercusión en México	Los Polígonos de Actuación es una herramienta dentro de la ley mexicana que presenta claroscuros.
Investigación propia	El trabajo presentado fue mi investigación propia y exclusiva.
Cantidad de afectados	Todos los habitantes de la Ciudad de México, en específico, los habitantes originarios de la alcaldía Benito Juárez porque se desconocen cosas tan importantes como a dónde va a parar el dinero que las desarrolladoras deben pagar como impuesto debido al impacto urbano que generan sus edificaciones. Al mismo tiempo que surgen diversos problemas en la explotación de

	recursos como puede ser el abastecimiento de agua.
--	--

Durante el año y medio que duró la investigación, creación y publicación de mi trabajo, estos siete criterios fungieron en todo momento como guía ya que sabía que, si los mantenía, lograría no solo un excelente trabajo, sino una labor periodística robusta y ética.

### **1.6 Estrategia de vinculación, colaboración y/o financiamiento diseñada**

La estrategia de vinculación que establecí en un primer momento contaba con la institución *Mexicanos contra la corrupción y la impunidad* ya que su misión se centra en contribuir de manera decisiva desde la ciudadanía a combatir la corrupción.

Estaba convencida de que con esta vinculación, mi investigación tendría más alcance debido a la figura que representa la institución después de haber publicado trabajos periodísticos con gran alcance.

Además, consideraba también importante recibir asesoría porque tienen todo un equipo de investigación tanto aplicada como periodística y me ayudarían en la creación de productos multimedia como videos o infografías.

Para ello, elaboré la siguiente carta dirigida a *Mexicanos contra la corrupción y la impunidad*:

<p>A la atención del Dr. Claudio X González y el equipo de Mexicanos contra la corrupción y la impunidad,</p> <p>La alumna Raquel Rivas Rodríguez se encuentra realizando un trabajo de investigación periodística dentro del marco de la maestría de Periodismo Digital, que en la actualidad se imparte en la Universidad de Guadalajara.</p>
---

Su trabajo consiste en demostrar la relación perversa entre determinadas constructoras y el gobierno de la Ciudad de México durante el mandato de Miguel Ángel Mancera. En el cual, se utilizó la herramienta de los Polígonos de Actuación de una manera abusiva, privilegiando los aspectos del negocio y no el desarrollo de la infraestructura inmediata. Además, no está claro por qué el dinero que se cobró a los desarrolladores para poder construir los edificios con mayor número de niveles no ha sido reinyectado directamente en el lugar del nuevo desarrollo.

Por lo pronto, la investigación está estructurada con información obtenida a través de transparencia, investigación de campo y argumentos de académicos y expertos en la materia.

El papel que Mexicanos Contra la Corrupción y la Impunidad puede realizar en esta investigación es crucial para su éxito por la gran infraestructura que poseen. Es por eso que amablemente los invitamos a establecer una alianza con esta universidad.

A la espera de su amable respuesta.

Atentamente,

Universidad de Guadalajara

También desarrollé un cronograma de actividades para realizar durante 2018 y 2019 junto con una propuesta de productos editoriales:

**Tabla III**

*Cronograma de actividades*

<b>Fecha</b>	<b>Actividad</b>
Agosto / Septiembre	Envío de propuesta de vinculación por parte de la universidad.

Octubre	Envío de propuesta de vinculación por parte de la universidad.
Noviembre / Diciembre	Aceptación del proyecto e inicio de la alianza.
Enero, febrero y marzo	Trabajo en conjunto con el equipo de Mexicanos contra la corrupción y la impunidad
Abril / Mayo	Publicación del trabajo.

#### Tabla IV

##### *Propuesta de productos editoriales*

<b>Micrositio independiente</b> en el que se albergará toda la información y se subirán todos los productos.
<b>Texto narrativo</b> en el que se explique toda la investigación.
<b>Video introductorio</b> que también explique de manera sencilla qué es un Polígono de Actuación y cómo ha ido deformándose el uso correcto de la herramienta.
<b>Video</b> que muestra del caso de PA de Mítkah. Título del proyecto: Mítkah, el extremo más descarado de un polígono de actuación. El edificio se encuentra fuera de escala en relación a las pequeñas calles del pueblo de Xoco.
<b>Mapa interactivo</b> con Storymap o Google Maps de los polígonos de actuación conocidos y parados por Sheinbaum.
<b>Imágenes</b> de distintos Polígonos de Actuación que a todas luces son irregulares.

Finalmente, la vinculación nunca se realizó debido a que desde la universidad no se hizo el acercamiento inicial con *Mexicanos contra la corrupción y la impunidad*.

Al mismo tiempo, y debido a que trabajaba para el mismo grupo editorial, planteé al director editorial de *Forbes* la posibilidad de publicar mi investigación dentro del medio, pero ésta fue rechazada debido a que mi investigación podía perjudicar a la revista desde el punto de vista comercial puesto que una de las desarrolladoras más importantes en México pauta en dicha revista. Ante esta negativa decidí acudir al exdirector digital de *Forbes* y director de *El Sol de México* en la actualidad quien con gran interés recibió mi investigación.

## Capítulo II: Recopilación de fuentes vinculadas a la herramienta de Polígonos de actuación

El siguiente capítulo es un sumario técnico de las fuentes y opiniones, además de la información contrastada para construir un argumento crítico con respecto al uso de la herramienta, Polígono de Actuación, en el contexto de la Ciudad de México, en específico durante el sexenio del gobierno de Miguel Ángel Mancera, donde ésta se empezó a utilizar de manera indiscriminada.

### 2.1 Sistematización del proceso de investigación

Con el tema ya establecido y después de haber investigado los antecedentes publicados sobre mi investigación y haber encontrado que sí era viable publicar mi tema, fue momento de definir las fuentes tanto documentales como orales que debía de consultar para lograr el éxito en mi investigación.

Por un lado, fue muy importante determinar qué es un Polígono de Actuación, cuántas solicitudes se habían hecho y cuántos se habían aprobado en específico en la alcaldía Benito Juárez, por lo que mi primer acercamiento fue con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI) a través de una solicitud de Acceso a la Información Pública de la Unidad de Transparencia de SEDUVI en la que solicitaba a esta secretaría el listado de predios con la aprobación de Polígonos de Actuación en su uso de suelo dentro de la alcaldía Benito Juárez.

A la par, establecí un cuadro de personas conocedoras de la información investigada que debía entrevistar para conocer más del tema.

#### Tabla V

*Fuentes directas y expertas en el tema*

Persona	¿Por qué es relevante?	Preguntas posibles
Mariana Boy	Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México	¿Qué es un Polígono de Actuación? ¿Cuáles son sus ventajas y desventajas?



Daniel Escotto	Extitular de la Autoridad del Espacio Público del entonces Gobierno del Distrito Federal	¿Cuáles son los criterios de un Polígono de Actuación? ¿Cuál es tu opinión sobre esta herramienta?
Luis Beltrán del Río	Maestro en ciencias de la gestión urbana por parte de la Universidad Técnica de Berlín	¿Cuál ha sido el impacto del uso de Polígonos de Actuación en las alcaldías de la Ciudad de México?
Vecinos del pueblo de Xoco	Xoco se convirtió en mi caso paradigmático	¿Cuáles han sido las afectaciones y cómo han cambiado su estilo de vida los nuevos megadesarrollos?
Senador Miguel Ángel Mancera	Fue Jefe de gobierno de la Ciudad de México	¿Cuál era la necesidad de utilizar esta herramienta en la Ciudad de México? ¿Cómo explica el crecimiento exponencial del uso de esta herramienta durante su sexenio como gobernador de la Ciudad de México?
Ing. Eduardo Ramírez Leal	Presidente de Concamin Industria Confederada.	¿Cuáles son los requisitos como desarrollador al momento de obtener la aprobación de un Polígono de Actuación? En su opinión, ¿qué aspectos tendrían que mejorar los

		gobiernos para transparentar los procesos de polígono y mejorar la infraestructura a nivel urbano para recibir estos nuevos desarrollos?
--	--	--

Por último, busqué tesis académicas publicadas, análisis, artículos y seminarios sobre el tema a través de diferentes bases de datos como la de la biblioteca de la Universidad de Guadalajara y la de la Universidad Anáhuac ya que entender a profundidad el caso de mi investigación era vital. Hay que tener en cuenta que mi conocimiento urbanístico antes de iniciar la investigación era prácticamente nulo por lo que se hizo imperativo conocer a profundidad todos los posibles pormenores, y estas fueron las publicaciones académicas que me permitieron desarrollar un entendimiento cercano a esto.

## Tabla VI

### *Fuentes documentales*

<b>Fuente</b>	<b>Título y lugar de publicación</b>	<b>Resumen del contenido</b>
Solchaga, S, & De Asis, F. (2016).	"Un instrumento de transparencia focalizada para evitar la corrupción en el sector inmobiliario de la Ciudad de México". Tesis de maestría. Centro de Investigación y Docencia Económicas.	El texto me ayudó a delinear cuál es el vínculo entre el desarrollo inmobiliario y posibles aperturas hacia la corrupción. El documento contiene un análisis del caso de estudio del desarrollo inmobiliario en las delegaciones (hoy alcaldías) Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Álvaro Obregón.

Nallely, M. (2018).	“La construcción ilegal de vivienda en la CDMX a causa de la atomización del procedimiento”. Tesis de maestría. Centro de Investigación y Docencia Económicas.	Elegí este documento porque me ayudó a delinear un proceso que a todas vistas es perfectible y frágil en su aplicación, el proceso de obtener la licencia de manifestación de obra. El documento académico explica quiénes son los distintos actores involucrados en las delegaciones y entidades de la Ciudad de México encargadas de obtener las manifestaciones de obra.
Delgadillo, V. (2013).	“Ciudad de México, política pública, negocios inmobiliarios y malestar social”. Seminario en Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid	Destaco este documento del seminario porque me ayudó a explicar el fenómeno de desalojo y movimientos poblacionales hacia los linderos de la Ciudad de México, vinculando con razones de policía pública que desembocan en catástrofes.
Delgadillo, V. (2016).	Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación	Este artículo académico me ayudó a construir un resumen cualitativo de las impresiones de los

	percibida. Revista INVI, 31(88), 101-129.	habitantes desplazados o forzados a pagar rentas mucho mayores en las zonas centrales del Valle de México.
Hernández Salazar, Alejandro y Pérez Corona, Javier (2015).	“Desarrollos Inmobiliarios, Redensificación y Estructura Urbana en la Delegación Benito Juárez de la Ciudad de México”. Investigación académica. Asociación Mexicana de Ciencias para el Desarrollo Regional, A. C.,	Decidí incluir este texto en mi selección porque presenta de manera muy clara el vínculo y los movimientos poblacionales y de densificación orientados a beneficiar a las industrias privadas, desarrolladores y en específico este texto presenta el caso de estudio en la delegación Benito Juárez lo que lo convirtió en un texto sumamente interesante para la realización de mi reportaje de investigación.
Olivera, P. & Delgadillo, V. (2014).	Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México. Revista de Geografía Norte Grande, 58, 111-133.	El documento me ayudó a argumentar que parte de la visión de planificación de la Ciudad de México en los últimos 30 años surge de un enfoque que beneficia a las empresas y descuida el

		tejido urbano preexistente ya en la zona.
Castillo, O. (2018).	Gentrificación y desastre en la Zona de La Condesa. Bitácora Urbano Territorial, 28(2), 35-43.	Este texto me ayudó a traer sobre la mesa un nuevo enfoque del porqué esta política empresarial basada en nuevas densidades resulta criminal en casos específicos vinculados a desastres naturales.
Toscana Aparicio, A. & De Jesús Pimienta, R. (2018).	“Migración intercontorno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México”. Política y cultura, ISSN-e 0188-7742, N°. 49, 2018 (Ejemplar dedicado a: Las ciudades, organización política y demografía), págs. 93-120	El presente documento me ayudó a hacer una predicción de las posibles consecuencias de obligar a un sector de clase media y/o baja de la Ciudad de México a mudarse a las orillas de ésta.
Flores, T. (2015).	“Criterios en el cambio de uso de suelo industrial para redensificación habitacional”. Tesis de maestría. Escuela superior de Ingeniería y Arquitectura Unidad Tecamachalco.	Esta tesis me sirvió para entender las herramientas inventadas para darle la vuelta a los planteamientos de ordenamiento urbano estipulados desde hace muchos años en la Ciudad de México. Este texto contiene también un análisis de las herramientas de sobredensificación de

		polígonos que benefician en muchos aspectos a empresas particulares y que no siguen una lógica de crecimiento de una ciudad sostenible, sino que más bien, presentan soluciones fragmentadas.
Coulomb, R. (2009).	“Regeneración urbana y habitabilidad en los centros de ciudad. Lo aprendido en Ciudad de México”. Encuentro Latinoamericano sobre centros históricos, San Salvador, 5-6 mayo de 2009, 20 p.	El documento me ayudó a conseguir el estado del arte de lo que verdaderamente es la gentrificación y la gentrificación universal que son conceptos muy contemporáneos y que plantean un posible fracaso urbano.

## 2.2 Análisis y evaluación de riesgos en la cobertura

Para el análisis y evaluación de riesgos en la cobertura, durante el segundo semestre de la maestría trabajé con mi asesora de Proyecto II, Priscila Hernández Flores, y utilizamos de manera específica el Manual de seguridad digital y móvil para periodistas y bloggers. Freedom House de Sierra, J. L. (2013). Además, trabajé con la herramienta digital Salama que consiste en que a través de una serie de preguntas realizadas en su página web sobre mi investigación, se generó un mapa de riesgo. El resultado fue muy positivo teniendo en cuenta que mi trabajo apuntaba a un posible caso de corrupción:



Your results. You can see your score here

Based on you responses to the **Threat Assessment Survey**, your threat level is calculated to be **44**



**Moderated risk.**

You will probably need to improve some prevention protocols.

40 to 59 points

You are under a potential moderate risk, meaning a non-serious damage to your physical, psychological, legal or digital integrity. Insults, bad treatment, defamation campaigns, some cyber-attacks, are examples of these risks. Some of those attacks are leading up to more serious risks. Evaluate what operation is putting you in higher levels of risk. Be aware of any corrective actions you need to take and eliminate any unacceptable risk. You will probably need to improve some prevention protocols.

Immediate steps:

- Action 1: Analyze any operation that could increase your risk level.
- Action 2: Talk to your media organizations and discuss regularly with your colleagues about the security environment.
- Action 3: Create and maintain networks of support.
- Action 4: Get familiar to these organizations in case of need:

Resultado del análisis de riesgo de mi investigación. Fuente: Salama, herramienta digital para evaluación de riesgos.

Además de este análisis, también trabajé mi mapa de riesgos y la ruta de seguridad.

**Tabla VIII**

*Mapa de riesgos*

Amenaza		Periodista		Riesgo	Estrategia	
Voluntad	Capacidad	Vulnerabilidad	Fortaleza	Nivel	Acciones	Objetivos
Mi investigación demostrará que existen funcionarios públicos involucrados con esquemas de corrupción, por lo que pueden intentar parar la publicación de la pieza.	Censura directa de medios de información digitales.	Tener la información en una misma computadora y un mismo celular, que, además, es del trabajo.	Encriptar la información	Medio	Fortalecer contraseñas  Duplicar la información	No será tan fácil que posibles hackers puedan acceder a mis cuentas y a mi información.  Además, será imposible borrarla porque la tendré almacenada en diferentes lugares.
Mi investigación demostrará que existen empresas privadas involucradas en esquemas de corrupción por lo que puedo recibir amenazas o mi medio recibir presiones para que la información no se publique.	Junto con funcionarios corruptos, estas empresas pueden participar o financiar ataques digitales contra la información	No sé ni tengo nada encriptado. Ni tengo conocimientos de computación. Tampoco tengo un abogado que me asesore.	Guardar en distintos lugares la información confidencial para que pueda ser difundida. Respaldarme por un abogado que me asesore en este tema.	Medio	Tener documentos importantes encriptados. Conocer mis derechos. Mantener un perfil de investigación muy bajo.	Nadie sabrá la información que estoy trabajando, pero en cualquier momento la podré hacer pública y podré compartirla.

	n que publique.					
Atentar contra mi persona	Hacerme daño física o psicológicamente a través de amenazas.	Soy extranjera en un país que no es el mío.	Familiares y el medio en el que trabajo.	Alto	Dejar de ofrecer información personal en mis redes sociales.  Mantener un perfil muy bajo en redes sociales.	No lo podrán usar en mi contra, ni en contra de algún ser querido.

**Mapa de riesgo de mi investigación. Fuente: Elaboración propia tomando como referente a Sierra, J. L. (2013). *Manual de seguridad digital y móvil para periodistas y blogueros*. Freedom House / ICFJ /Centro de Formación en Periodismo Digital de la Universidad de Guadalajara. Pp. 24. Recuperado de <https://protege.la/manual-de-seguridad-digital-y-movil-para-periodistas-y-blogueros/>**

### 2.3 Metodología de investigación periodística utilizada y descripción del trabajo de reporte

Uno de mis primeros pasos fue realizar una solicitud de información a SEDUVI a través de la Plataforma Nacional de Transparencia. En ella, destacaba lo siguiente:

Quiero conocer cuántos son y dónde se encuentran los Polígonos de Actuación en la alcaldía Benito Juárez. Hay un antecedente de 152 solicitudes de Constitución de Polígonos de Actuación ingresadas en el periodo comprendido entre el 11 de julio de 2008 y el 13 de marzo de 2019.

Es decir, quiero conocer las otorgadas y las no otorgadas en 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2014, 2015, y así hasta llegar al 10 de abril de 2019.

Quiero saber las direcciones de esas solicitudes, los nombres de las personas que presentaron dichas solicitudes y las solicitudes aprobadas.

También quiero saber cuál es el precio unitario de estos permisos. También quiero conocer cuáles han sido los 48 Polígonos de Actuación en la Ciudad de México que han presentado irregularidades según lo ha señalado la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, el día 7 de febrero del presente año.



La primera respuesta que tuve del Área de Transparencia de SEDUVI me informó que había un antecedente de 152 solicitudes de Constitución de Polígonos de Actuación ingresadas en el periodo comprendido entre el 11 de julio de 2008 y el 13 de marzo de 2019.

Ante esto, solicité conocer las direcciones de esas solicitudes, los nombres de las personas que presentaron dichas solicitudes y las solicitudes aprobadas. Su respuesta fue que no se me daría la información solicitada debido a que dicha información puede poner en riesgo la vida, seguridad o salud de una persona física. Interpuse un recurso de revisión alegando que los polígonos de actuación son instrumentos que están en la ley de desarrollo urbano desde 1997 y hasta la fecha no hay ningún caso en el que se haya puesto en riesgo la vida, seguridad o salud de una persona física por solicitar información que concierne a los polígonos de actuación.

Al mismo tiempo, señalé que desde la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX habían sido varias las denuncias que se habían hecho de Polígonos de Actuación irregulares. Además de que desde la misma Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX se han hecho públicos dictámenes u oficios que señalaban las irregularidades de estos polígonos incluso cuando el estatus es de investigación.

Señalé también que los programas parciales de desarrollo urbano son públicos y ahí se muestran los niveles permitidos de cada inmueble por lo que los planos de desarrollo urbano son accesibles desde la página de SEDUVI y en estos se estipulan niveles y densidades que difieren de las de los polígonos de actuación.

Finalmente logré que me dieran cita para conocer las direcciones de los polígonos de actuación que sí habían sido autorizados, pero solo si me presentaba yo en las instalaciones de SEDUVI ya que mi solicitud “sobrepasa las capacidades e interfiere con el desempeño de esa Dirección”:

Para dar contestación a los puntos 2 y 3 se indica que la información a la que solicita acceso, implica un análisis y compilación de información, cuya entrega y reproducción sobrepasa las capacidades e **interfiere con el desempeño de esa Dirección**, lo cual se precisa en el artículo 207, de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, por lo que, con fundamento en el artículo 6, Fracción X, se ponen a su disposición para **consulta directa**, la resolución emitida para las solicitudes de Constitución del Polígono de Actuación antes referidas, las cuales podrá consultar en el archivo de la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, cita en **Avenida Insurgentes No. 235, piso 12°, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, los días 6, 7, 8, y 9 de agosto del año en curso, en un horario de 12:30 a 14:00 horas, y será atendido por la D.A.H. Margarita Reyes Chávez, Jefa de la Unidad Departamental de Polígonos y Áreas de Actuación.**

*Extracto del auto recibido por SEDUVI en respuesta a mi solicitud.*

DOMICILIO	COLONIA	DELEGACIÓN
Av. Insurgentes Sur No. 1079	Noche Buena	Benito Juárez
Av. Insurgentes Sur No. 701	Nápoles	Benito Juárez
Av. Insurgentes Sur No. 838	Del Valle Centro	Benito Juárez
Félix Cuevas No. 374	Tlacoquemecatl	Benito Juárez
Insurgentes Sur No. 730, Torres Adalid No. 13, San Bernardino No. 16 y Luz Savifión No. 16	Del Valle Norte	Benito Juárez
Bruno Traven No. 164 Y 166	Pedro María Anaya	Benito Juárez
Real de Mayorazgo No. 129	Xoco	Benito Juárez
San Felipe No. 141	Xoco	Benito Juárez
Insurgentes Sur No. 1458	Actipan	Benito Juárez
Av. Cumbres de Maltrata No. 423	Narvarte Oriente	Benito Juárez
Calle 3 No. 13	San Pedro de los Pinos	Benito Juárez
Pilares No. 430	Del Valle Centro	Benito Juárez
Kansas No. 16	Ampliación Nápoles	Benito Juárez
Kansas No. 18	Ampliación Nápoles	Benito Juárez

El 6 de agosto a las 12:30 me presenté en la dirección señalada con los documentos y nadie sabía de mi solicitud. Me hicieron esperar más de dos horas hasta atenderme para

interrogarme sobre mi interés en conocer las direcciones de los polígonos al cual contesté que estaba estudiando una maestría en la UDG Virtual y que, además, como ciudadana tenía derecho a acceder a esta información. Una vez terminado el interrogatorio, me dijeron que tenía que regresar en una semana porque la información era compleja de obtener. A la semana siguiente y nuevamente después de responder a un interrogatorio que comenzó con ¿para qué quieres esta información? me dieron un CD con un archivo en pdf que contenía las direcciones de todos los polígonos de actuación autorizados en la alcaldía Benito Juárez.

**Tabla IX**

*Polígonos de actuación autorizados en la Benito Juárez*

Av. Patriotismo No. 220	San Pedro de los Pinos	Benito Juárez
Av. Patriotismo No. 230	San Pedro de los Pinos	Benito Juárez
Municipio Libre (Eje 7 Sur) No. 198	Portales Norte	Benito Juárez
Av. Popocateptl No. 526	Xoco	Benito Juárez
Av. Popocatepetl (Eje 8 Sur) No. 114	Portales Sur	Benito Juárez
Amores No. 1035	Del Valle Centro	Benito Juárez
Av. Cuauhtémoc (Eje 1 Poniente) No. 1187	Letrán Valle	Benito Juárez
Av. Insurgentes Sur No. 1271	Extremadura Insurgentes	Benito Juárez

*Extracto de información recibida por SEDUVI II*

Monte Alban No. 583	Letrán Valle	Benito Juárez
Adolfo Prieto No. 1737	Acacias	Benito Juárez
Adolfo Prieto No. 1739	Del Valle Sur	Benito Juárez
Adolfo Prieto No. 1743	Acacias	Benito Juárez
Av. Insurgentes Sur No. 1431	Insurgentes Mixcoac	Benito Juárez
Wattiau No. 28	Santa María Noncalco	Benito Juárez
Berrugarte No. 38	Santa María Noncalco	Benito Juárez
Eje 7 Sur, Emiliano Zapata No. 458	Santa Cruz Atoyac	Benito Juárez
Costañeda No. 31	Mixcoac	Benito Juárez
Zempoala No. 67	Narvarte Oriente	Benito Juárez
Bruno Traven No. 60	Pedro María Anaya	Benito Juárez
Bruno Traven No. 64	Pedro María Anaya	Benito Juárez
Paz Montes de Oca No. 63	Pedro María Anaya	Benito Juárez
Patriotismo No. 883	Insurgentes Mixcoac	Benito Juárez
Goya No. 14	Insurgentes Mixcoac	Benito Juárez
Filipinas No. 904	Portales Sur	Benito Juárez
Tokio No. 317	Portales Norte	Benito Juárez
Calzada de Tlalpan No. 881	Josefa Ortiz de Domínguez	Benito Juárez
Av. México Coyoacán No. 381	Xoco	Benito Juárez
Av. Insurgentes Sur No. 1271	Extremadura Insurgentes	Benito Juárez
Mariposa No. 1004	Pedro María Anaya	Benito Juárez
Calzada de Tlalpan No. 998	Nativitas	Benito Juárez
José María Barrarán No. 31	San José Insurgentes	Benito Juárez
Av. Popocatepetl No. 164	Portales Sur	Benito Juárez
Concepción Benibegul No. 512	Del Valle Norte	Benito Juárez
Concepción Benibegul No. 514	Del Valle Norte	Benito Juárez
Cda. Carracci No. 14	San Juan	Benito Juárez
San Felipe No. 1889	Santa Cruz Atoyac	Benito Juárez
Avenida Insurgentes Sur No. 710	Del Valle Norte	Benito Juárez
Av. Cuauhtémoc (Eje 1 Poniente) No. 1277	Santa Cruz Atoyac	Benito Juárez
Av. México Coyoacán No. 40	Santa Cruz Atoyac	Benito Juárez
Uxmal No. 638	Letrán Valle	Benito Juárez
San Antonio (Eje 5 Sur) No. 95	Ampliación Nápoles	Benito Juárez
José María Rico No. 709	Del Valle Sur	Benito Juárez
José María Rico No. 418	Del Valle SUR	Benito Juárez
José Linares No. 1640	Del Valle SUR	Benito Juárez
Amores No. 32	Del Valle Norte	Benito Juárez
Magdalena No. 119	Del valle Norte	Benito Juárez
Alaska No. 12	Del Valle Norte	Benito Juárez
Insurgentes Sur No. 785	Nápoles	Benito Juárez
Insurgentes Sur No. 662	Del Valle Norte	Benito Juárez
Insurgentes Sur No. 1763	Del Valle Norte	Benito Juárez
José María Rico No. 709	Del Valle Sur	Benito Juárez
José María Rico No. 719	Del Valle Sur	Benito Juárez
Av. Coyoacán No. 1849	Acacias	Benito Juárez
San Lorenzo No. 1009	Del valle Sur	Benito Juárez
Av. División del Norte No. 1948	Portales Sur	Benito Juárez
Providencia No. 124	Del Valle Norte	Benito Juárez
Av. Coyoacán (Eje 3 Poniente) No. 2000	Xoco	Benito Juárez
Av. Revolución No. 1030	San José Insurgentes	Benito Juárez
Calle Tejocotes No. 11	Tlacoquemecatl	Benito Juárez
Av. Coyoacán (Eje 3 Poniente) No. 1900	Acacias	Benito Juárez
Av. Insurgentes Sur No. 1457	Insurgentes Mixcoac	Benito Juárez
Av. Insurgentes Sur No. 1510	Credito Constructor	Benito Juárez

*Extracto de información recibida por SEDUVI III*

Con los datos en la mano establecí un calendario que cubriría la visita de mínimo 20 polígonos al día los fines de semana debido a que entre semana me resultaba imposible por mi trabajo como editora en una página web. Y aunque la zona de la alcaldía de Benito Juárez es bastante

segura, le solicité a dos familiares que me acompañaran en estas visitas ya que era más práctico para mí que ellos se quedasen en el auto mientras yo salía, tomaba fotos y contaba el número de niveles para después contrastarlo en casa con el mapa delegacional de la alcaldía Benito Juárez.

Fue así en esas expediciones de fines de semana cómo descubrí que 34 polígonos autorizados por SEDUVI presentaban irregularidades. Esto se debía a que no cumplían con el número de niveles, y en algunos casos de departamentos, estipulados dentro de los Programas Delegacionales y Parciales.

Una vez que tuve toda la información completa y volcada en un Excel, fui mapeando a través de la herramienta de Google Maps, desarrollo por desarrollo.

#### **2.4 Dificultades, dilemas éticos y conflictos en el proceso de investigación**

Existe una paradoja muy básica entre el desarrollo económico de un país porque desarrollar Polígonos de Actuación además de generar empleos, subsana un déficit de vivienda que tiene la Ciudad de México. Por ello, no todo es negativo en este tipo de desarrollos que he investigado. Sin embargo, el desarrollo siempre tiene que ser bien planificado, medido y sobre todas las cosas, no debería estar salpicado de corrupción.

Este tipo de procesos se ven empañados, en particular, por la opacidad que existe al momento de designar las cualidades de los Polígonos de Actuación y quién las aprueba. Si tan solo este aspecto fuese regulado de una manera más clara el aspecto competitivo entre las desarrolladoras inmobiliarias sería más transparente y justo, y el ciudadano común y corriente tendría más claro las virtudes de este tipo de desarrollos. Al disminuir la opacidad también contribuyes a disminuir el rango de posible corrupción.

En cuanto a las dificultades que personalmente me encontré, debo señalar que, si bien lo logré sortear, acceder a la información solicitada a SEDUVI en cuanto a los Polígonos de Actuación aprobados en la alcaldía Benito Juárez fue tedioso.

Por otro lado, un dilema ético que me surgió durante toda la investigación estuvo relacionado con su publicación. Si bien esta maestría fue sufragada por el medio en el que trabajaba, no publiqué en él ya que el director editorial se negó debido a que mi investigación podría afectar

a las relaciones publicitarias de la revista con la constructora Fibra Uno. No puedo decir que esta decisión provocara en mi un fuerte impacto profesional y que es algo que he sufrido desde que inicié el ejercicio de la profesión en España. Este problema lo padecen los grandes medios a nivel mundial porque el modelo de negocio basado en publicidad no abona a la libertad de prensa.

Al mismo tiempo, se me presentó otro dilema porque sentía que de alguna manera me estaba aprovechando de la compañía y que, al pagar las cuotas, yo no estaba entregando nada a cambio. Finalmente, hablé con recursos humanos al respecto y fijamos que, si bien no publicaría mi investigación, en mi trabajo diario sí estaba desarrollando las habilidades aprendidas durante la maestría por lo que la empresa finalmente sí estaba saliendo beneficiada.

## 2.5 Criterios de jerarquización y organización de los hallazgos

Para poder evaluar la importancia de mis hallazgos durante la investigación, trabajé en un cuadro junto mi asesora con la intención de que éste me permitiese una mejor organización a la hora de escribir el reportaje.

**Tabla X**

*Hallazgos relevantes*

<b>Hallazgos organizados por relevancia</b>	<b>¿Por qué es importante este hallazgo?</b>	<b>Observaciones</b>
Autorización de polígonos de actuación con irregularidades en su construcción.	Porque contradice los planes de desarrollo urbano que en teoría serían la planificación de ordenamiento a largo plazo de la ciudad.	Los cambios que presenta en específico en el rubro de densidad, que es número de viviendas permitidas, y altura de la edificación, que es número de niveles permitidos, pueden representar un aumento exponencial en el desarrollo de un negocio inmobiliario, pero también un impacto

		brutal en la saturación de esa zona. Es un número crucial para entender cómo están argumentando los cambios.
No existe claridad en cuanto a quién es la persona que autoriza y bajo qué criterios se autorizan los polígonos de actuación.	Porque nos ayuda a clarificar quiénes son los actores que tomaron la decisión de aprobar ciertos polígonos de actuación que claramente aprobaban saturaciones de vivienda sumamente exageradas.	Este dato me sirvió para hacer un análisis de actores.
Sí existe un esquema por medio del cual las constructoras subsanan por medio de impuestos el impacto urbano que generan sus edificaciones.	Porque demuestra que las constructoras sí pagan lo que corresponde por ley al desarrollo.	Este dato me sirvió para demostrar que la gran mayoría de los desarrollos son legales.
Existe opacidad en la manera en la que el gobierno de la ciudad dirige los recursos.	Porque eso evidencia que el dinero que ponen las constructoras no es utilizado forzosamente para las mejoras necesarias en relación con el proyecto desarrollado.	Porque es una posible hipótesis que nos muestra hacia dónde se fuga el dinero en los esquemas de polígonos de actuación

Sin lugar a duda, esta fue la etapa que más disfruté. No solo porque jamás había hecho una solicitud a través de la Plataforma Nacional de Transparencia —que me resultó realmente sencilla—, sino porque como siempre sucede en el periodismo bien hecho, un dato me fue llevando a otro, y una entrevista me abría las puertas de otra entrevista aún mejor.

También se hace obligatorio señalar la figura de mi asesora, la maestra Priscila Hernández Flores, cuyo olfato periodístico es innegable y en todo momento me hizo las preguntas necesarias para que poco a poco fuera desmenuzando mi investigación y todas las lagunas y/o barreras que me fui encontrando las sortease con herramientas tan adheridas al quehacer

periodístico como la precisión en los datos, la insistencia para obtener datos de una fuente cerrada y la necesidad de encontrar una buena historia siempre como meta.



## **Capítulo III: Sistematización del proceso de producción**

En este capítulo el lector se encontrará cómo la investigación de campo sobre los usos de la herramienta de Polígono de Actuación dentro de la alcaldía Benito Juárez, en Ciudad de México, se materializó en un producto digital que finalmente fue publicado en *El Sol de México* en noviembre de 2020.

### **3.1 Fundamentos de la narrativa**

En un primer momento trabajé la idea de generar un micrositio dentro de la web de *El Sol de México* ya que mi investigación trata un tema que puede resultar complejo para todo aquel que no esté familiarizado con el mundo inmobiliario, pero desafortunadamente *El Sol de México* rechazó la idea del micrositio porque es un tipo de proyecto que no trabajan y solo accedió a publicar de manera seriada la investigación.

Al ser un proyecto que analizaba minuciosamente los mapas delegacionales de la Ciudad de México, y en específico de la alcaldía Benito Juárez, tenía todo el sentido mapear con la herramienta de *Google Maps* todos los puntos destacados como Polígono de Actuación con la intención de que cualquiera que se acercara a esta investigación no necesitase de conocimientos previos en cuanto a urbanismo y sí pudiera observar las irregularidades que se habían ejercido alrededor de esta herramienta.



*Mapeo de listado de Polígonos de Actuación confirmados por la autora. Fuente: Elaboración propia.*

Los distintos puntos fueron calificados por colores según su estatus. Rojo era irregular, verde era regular, amarillo que no existía el edificio señalado por Seduvi en sus documentos y azul definía los terrenos que no habían sido edificados por lo que no se sabía si iban a ser obras regulares o irregulares.

Para representar y organizar visualmente el trabajo de investigación periodística, toda la investigación giró alrededor de este mapa ya que era el proyecto digital que más fuerza tenía en cuanto al trabajo de investigación periodística.

A su vez, la publicación contó también con un video de las imágenes que recogí durante mi trabajo de campo y con varios audios de los entrevistados más importantes como fue el caso de Mariana Boy, Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México o de Daniel Escotto, extitular de la Autoridad del Espacio Público de la Ciudad de México durante el sexenio de Marcelo Ebrard.

La investigación se pensó para ser publicada de manera seriada en tres piezas de información complementarias.

**Tabla XI**

*Planteamiento secuencial de la publicación*

<b>Pieza</b>	<b>Multimedia</b>
1. Señalamiento de los Polígonos de Actuación irregulares dentro de la Benito Juárez	Mapa infográfico de todos los Polígonos de Actuación que se encuentran en la alcaldía Benito Juárez. Galería de imágenes sobre los Polígonos de Actuación irregulares en la Benito Juárez.
2. Señalamiento de los Polígonos de Actuación irregulares dentro de la Benito Juárez	Audios con declaraciones contundentes de las fuentes más importantes de la investigación. Video de los Polígonos de Actuación irregulares en la Benito Juárez.
3. Caso paradigmático: pueblo de Xoco	Video con imágenes de dron y audios de los habitantes originarios del pueblo.

Finalmente, solo se publicaron las dos primeras porque la editora decidió que mi caso paradigmático ya había sido publicado en numerosas ocasiones por diferentes medios y el equipo de *El Sol de México* no podía contar con el dron para grabar las imágenes que había señalado como necesarias para el tercer producto de esta investigación.

Es importante resaltar en este punto que debido a mi falta de experiencia no obligué en ningún momento al periódico a firmar una carta compromiso. Operé un poco confiada ya que mi contacto directo era el director del medio y siempre que hablamos de mi investigación me comentó que su equipo me ayudaría. Al mismo tiempo, me reuní dos veces y me dio seguimiento el reportero de investigaciones especiales, quien una vez que vio completa la investigación cerró una cita con la editora de ciudad del periódico, me reuní con ellos y me explicaron que finalmente no podría contar con equipo técnico para mi investigación, pero

que estaban gustosos de publicar la investigación y me ofrecieron sacarla en tres notas diferentes para darle continuidad.

### 3.2 Plan y dossier de producción

En este punto he de destacar que pensaba que el equipo de *El Sol de México* me ayudaría más a la hora de realizar los materiales digitales y cuando finalmente me di cuenta de que estaba sola en este proyecto, productos como la infografía o el mapa interactivo desaparecieron o se vieron modificados.

**Tabla XII**

*Dossier general de producción previo*

Planeación para la producción de contenido multimedia				
	Mapa	Audio (s)	Video (s)	Mapa (s) interactivo (s) o Línea (s) de tiempo
<b>Título del recurso multimedia</b>	Hoja de ruta de un Polígono de Actuación.	Entrevista a Mariana Boy	Mítkah, el extremo más descarado de un Polígono de Actuación.	Así cambia una ciudad.
<b>Datos a incluir en el recurso multimedia,</b>	Con la explicación que me dio uno de los	Entrevista con Mariana Boy, titular de la Procuraduría	El edificio se encuentra fuera de escala en relación a las	Mapa interactivo del uso de suelo de la Benito Juárez y todos los

<b>información del personaje(s) a entrevistar, testimonio</b>	constructores que entrevisté realizaré una infografía que explique cómo funciona la solicitud y cuáles son los actores involucrados en dicho proceso. Esta infografía debe aparecer al inicio de la pieza.	Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT) de la Ciudad de México.	pequeñas calles del pueblo de Xoco. En la actualidad la construcción está suspendida, aunque están renegociando con gobierno de manera dudosa ya que a todas luces, está fuera de la ley.	cambios que se han hecho después de analizar las 152 peticiones de Polígonos de Actuación.
---	--	---	---	--

**Tabla XIII**  
*Dossier general de producción final*

<b>Planeación para la producción de contenido multimedia</b>			
	<b>Mapa</b>	<b>Audio (s)</b>	<b>Video</b>

<p><b>Título del recurso multimedia</b></p>	<p>Polígonos de Actuación en la BJ</p>	<p>1) La PAOT está falta de herramientas ante irregularidades en Polígonos de Actuación (corte de entrevista a Mariana Boy)</p> <p>2) La PAOT se posiciona ante herramienta de polígonos de actuación (corte de entrevista a Mariana Boy)</p> <p>3) ¿Qué son los Polígonos de Actuación y cuál es la problemática que gira entorno a</p>	<p>Polígonos de actuación, una herramienta de la que sólo se benefician unos pocos</p>
---	--	--	--

		ellos? (Corte de entrevista a Daniel Escotto) 4) La ruta del dinero de los polígonos de actuación (Corte de entrevista a Daniel Escotto)	
<b>Datos a incluir en el recurso multimedia, información del personaje(s) a entrevistar, testimonio</b>	Mapa que señala los edificios irregulares.	Clips con las declaraciones más destacables durante las entrevistas	Las constructoras se benefician de una herramienta que les ha permitido aumentar el número de niveles.

Para desarrollar el mapa multimedia recuperé toda la información recabada durante mis salidas a campo y volqué todos los datos. Una vez volcados, agrupé las diferentes situaciones con las que me encontré y lo diferencié por colores para que el público lo entendiera de una manera sencilla.

Para el video, lo que hice fue agrupar las fotos que había tomado también durante mis salidas a campo y generé un guión que se puede leer a modo de subtítulo mientras las imágenes van pasando.

Por último, de todas las entrevistas que realicé, destacué las declaraciones más impactantes y las subí a Soundcloud para convertirlas en clips que la audiencia pudiera escuchar a la par que leía mi investigación.

### **3.3 Plan de Difusión y estrategia en redes**

Mi investigación explica el uso desmedido de la herramienta de Polígonos de Actuación en los últimos años dentro de la alcaldía Benito Juárez y cómo las desarrolladoras con ayuda del gobierno han ganado mucho dinero en detrimento de los habitantes de la alcaldía. Además, elegí el caso paradigmático del pueblo de Xoco como ejemplo de lo que estaba pasando en la zona para poder mover la investigación con mayor facilidad en las redes sociales.

Si bien *El Sol de México* accedió a publicar mi investigación, yo la había imaginado primero en un micrositio dentro de la web que finalmente no pudo ser por las limitaciones con las que cuenta el diario. Una vez sorteadas dichas dificultades, elaboré un informe detallado para los posts de las tres redes sociales que utiliza el medio: Twitter, Facebook e Instagram.

#### **Tabla XIV**

*Publicación en redes sociales*



Red Social	Tipo de contenido	Texto, elementos visuales y/o link	Hashtags
<a href="https://es-la.facebook.com/elsoldemex/">https://es-la.facebook.com/elsoldemex/</a>	Posteo para anunciar la publicación	Durante años, las constructoras se han aprovechado con ayuda del gobierno de una herramienta para aumentar el número de niveles en las nuevas construcciones.	#CorrupcionInmobiliaria #PoligonosdeActuacionIrregulares #CorrupcionCDMX #CorrupciónBenitoJuarez
@elsolde_mexico	Posteo para anunciar la publicación	Constructoras abusan de Polígonos de Actuación con ayuda de gobierno para modificar usos de suelo #CorrupcionInmobiliaria #PoligonosdeActuacionIrregulares #CorrupcionCDMX #CorrupciónBenitoJuarez	#CorrupcionInmobiliaria #PoligonosdeActuacionIrregulares #CorrupcionCDMX #CorrupciónBenitoJuarez
<a href="https://www.instagram.com/elsolde_mexico/?h=es-la">https://www.instagram.com/elsolde_mexico/?h=es-la</a>	Posteo para anunciar la publicación	152 solicitudes de constitución de Polígonos de Actuación fueron ingresadas entre julio de 2008 y marzo de 2019 sólo en la Benito Juárez. La cifra resulta porque en esta herramienta de desarrollo urbano no se tienen las reglas claras de cómo se debe usar. #CorrupcionInmobiliaria #PoligonosdeActuacionIrregulares #CorrupcionCDMX #CorrupciónBenitoJuarez	#CorrupcionInmobiliaria #PoligonosdeActuacionIrregulares #CorrupcionCDMX #CorrupciónBenitoJuarez
<a href="https://www.youtube.com/channel/UC8hnY4HfA9mDVgAYmeDlfrA">https://www.youtube.com/channel/UC8hnY4HfA9mDVgAYmeDlfrA</a>	Posteo para anunciar la publicación	La Ciudad de México posee alrededor de 9 millones de habitantes. Varias zonas de la ciudad no pueden responder a la demanda de vivienda por lo que la herramienta de Polígonos de Actuación se pensó como una salida al incipiente crecimiento poblacional. El problema surgió cuando la venta de estas nuevas vivienda se encareció notablemente y los ciudadanos viven hoy la llamada gentrificación mientras que las constructoras se benefician de una herramienta que les ha permitido aumentar el número de niveles.	#CorrupcionInmobiliaria #PoligonosdeActuacionIrregulares #CorrupcionCDMX #CorrupciónBenitoJuarez
<a href="https://es-la.facebook.com/elsoldemex/">https://es-la.facebook.com/elsoldemex/</a>	Posteo para darle un destacado	Video en dron del pueblo de Xoco	#CorrupcionInmobiliaria #PoligonosdeActuacionIrregulares #CorrupcionCDMX #CorrupciónBenitoJuarez
@elsolde_mexico	Posteo para darle un destacado	Video en dron del pueblo de Xoco	#CorrupcionInmobiliaria #PoligonosdeActuacionIrregulares #CorrupcionCDMX #CorrupciónBenitoJuarez
<a href="https://es-la.facebook.com/elsoldemex/">https://es-la.facebook.com/elsoldemex/</a>	Posteo para retomar el tema en fin de semana	Lo más importante de la semana: Constructoras abusan de Polígonos de Actuación con ayuda de gobierno para modificar usos de suelo	#CorrupcionInmobiliaria #PoligonosdeActuacionIrregulares #CorrupcionCDMX #CorrupciónBenitoJuarez
@elsolde_mexico	Posteo para retomar el tema en fin de semana	Lo más importante de la semana: Constructoras abusan de Polígonos de Actuación con ayuda de gobierno para modificar usos de suelo	#CorrupcionInmobiliaria #PoligonosdeActuacionIrregulares #CorrupcionCDMX #CorrupciónBenitoJuarez
<a href="https://www.instagram.com/elsolde_mexico/?h=es-la">https://www.instagram.com/elsolde_mexico/?h=es-la</a>	Posteo para retomar el tema en fin de semana	La Ciudad de México invadida por nuevas construcciones potenciadas por polígonos de actuación. <a href="https://drive.google.com/open?id=15M4LPTITDmNcl6300i8U3d6bMDZRjwIz">https://drive.google.com/open?id=15M4LPTITDmNcl6300i8U3d6bMDZRjwIz</a>	#CorrupcionInmobiliaria #PoligonosdeActuacionIrregulares #CorrupcionCDMX #CorrupciónBenitoJuarez

Finalmente, el medio solo publicó en Facebook y en Twitter el mismo día que se publicaron las piezas de mi investigación y no tuvieron en cuenta toda la guía desarrollada y compartida. Al mismo tiempo, y debido a que no había un convenio de exclusividad, ni se me pagaría por la publicación, durante la investigación desarrollé a la par un plan de difusión que incluían a otros medios alejados de *El Sol de México*:

**Tabla XV**

*Plan de difusión*

Medio / Plataforma externa	Motivos	Contenido para ofrecer

<i>Conectas</i>	La organización está liderada por Carlos Eduardo Huertas, su actual director e impulsor, para fortalecer capacidades y la colaboración entre periodistas de las Américas. Mi asesora pertenece al equipo de Conectas por lo que podría establecer el vínculo a través de ella y llegar a una audiencia más amplia.	Contenido completo para replicar.
<i>ADN 40 Noticias (Web)</i>	Este medio de noticias está dirigido por una amiga cercana (Cinthya Palacios Barroeta) y muy querida a la que ya le he explicado mi tema y le ha interesado. Lo único que me pidió fue contenido inédito para poder publicar una parte de mi investigación.	El producto a compartir sería un video inédito que ellos pudieran publicar, junto con una nota de mínimo 300 palabras para lograr tener también buen posicionamiento SEO. Este video sería de muy buena calidad con la intención de que también fuera emitido en televisión (aquí podría también utilizar como contacto a Manuel López San Martín).
<i>UDG Virtual y derivados</i>	Mi asesora de proyecto me explicó que podría ser factible utilizar las	Contenido completo para replicar.

	plataformas que posee la universidad para poder difundir mi investigación.	
<i>Arquine</i>	Es una de las revistas impresas más importantes a nivel nacional dentro del rubro de arquitectura. Al mismo tiempo, les llegaría a arquitectos y opinadores por lo que se evidenciaría más la denuncia que hace mi pieza de investigación.	Mapeo de cómo se encuentra la alcaldía Benito Juárez en cuanto al cambio en los últimos 15 años de los usos de suelo.
<i>Obras</i>	Además del público que consume el contenido de Expansión, también le llega esta revista a arquitectos e ingenieros, que puede ser un público interesante para el trabajo.	Pieza que ejemplifique el gran aumento de precio en la vivienda a pesar de la cantidad considerable que se encuentra a la venta y que se sigue construyendo.

Resultó interesante aprender durante esta etapa todo el trabajo de cabildeo y conexiones necesario para aterrizar una investigación periodística. Es un poco obvio, el puntualizar la relevancia de los medios en este tipo de ejercicios y al mismo tiempo, nunca me había quedado tan claras las complicaciones estratégicas para que la investigación tuviera potencia al momento de ver la luz.

Por una parte, los tiempos de lo que sigue siendo noticioso y por otra, la capacidad y formato de los medios con los que uno cuenta. Como fue en mi caso en *El Sol de México*, donde el formato del micrositio no fue posible. Me hubiese gustado contar con el capital humano de

un equipo interdisciplinario con el fin de llevar esta investigación a otro tipo de medios donde se demanda material gráfico más exigente.

## Capítulo IV: No se necesita viralidad para levantar ampollas

Para poder realizar este apartado con precisión, realizaré un análisis de los hechos de manera secuencial ya que, si bien el trabajo no se hizo viral en redes sociales, sí se incluyó dentro de la síntesis informativa de personajes clave en el desarrollo urbano de la Ciudad de México y, además, obtuvo respuesta directa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

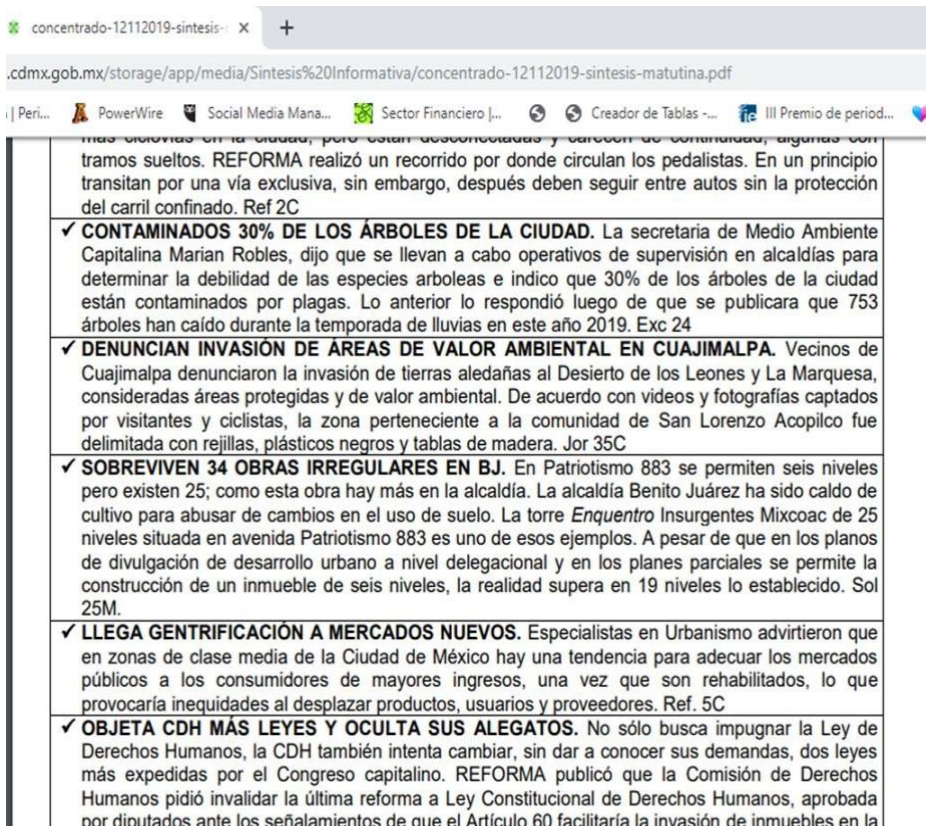
El 12 de noviembre salió publicada la primera pieza de tres que se habían preparado: Rivas, R. (2019). Permiten 34 obras irregulares en la Benito Juárez. Ciudad de México: *El Sol de México*. (<https://www.elsoldemexico.com.mx/metropoli/cdmx/permiten-34-obras-irregulares-en-alcaldia-benito-juarez-4444173.html>)



Imagen de la publicación en la página de *El Sol de México*.

Esta publicación fue retomada en tres medios de comunicación (*Benito Juárez 360*, *ABC Radio CDMX* y *Las del día*) y una agencia de noticias (*Ahorra Vueltas*).

Al mismo tiempo, la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, Claudia Sheinbaum, la incluyó en su resumen informativo diario.



Pantallazo del resumen informativo diario que realiza la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México.

Por su parte, y al ser mencionada Mariana Boy como una de las fuentes principales de la investigación, la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT) también la incluyó en su apartado de aparición en medios de comunicación.



Pantallazo de la web de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT).

En redes, la nota no se hizo viral en ningún momento, pero lo cierto es que, a pesar de ser un medio de gran tradición en el país, *El Sol de México* no tiene un brazo bien armado en redes sociales. Aunado a ello, consideraron incluir dentro del copy que yo había señalado una frase más que en mi opinión no era necesaria en absoluto. Este fue el comentario añadido, que, además, es un juicio de valor que no deberíamos de tener: “¡No, bueno! 🙄🙄”.

Este punto lo destaco porque a mi juicio, no solo el medio de comunicación está emitiendo un juicio de valor que no le corresponde, sino que, además, considero que le quita seriedad a toda la investigación.



Pantallazo de la publicación que hizo *El Sol de México* en su página de Facebook.

También debo mencionar que el director de *El Sol de México*, Hiroshi Takahashi, publicó en su cuenta de Twitter mi investigación.



Pantallazo de la publicación que hizo el director de *El Sol de México* en su página de Twitter.

Aunque la repercusión más fuerte llegó por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, quien emitió un comunicado como respuesta a la publicación en el que destacaba que la Secretaría analizaba y explicaba que “cada solicitud para este tipo de construcciones se somete a los requisitos y a los criterios del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano o Plan Parcial de Desarrollo Urbano que corresponda y, en esos términos, se determina si el proyecto presentado atiende a la vocación del territorio, equipamiento, áreas verdes y a la suficiencia de los servicios básicos”.

Al mismo tiempo que manifestaban mantener “un diálogo permanente con los particulares para que los desarrollos inmobiliarios, de más de cinco mil metros cuadrados, se adapten a las necesidades de la ciudad y sus habitantes”.

Lo cierto es que con este comunicado la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México no decía mucho, pero no fue capaz de desmentir la investigación.

La segunda entrega de mi investigación se publicó al día siguiente de la primera. Rivas, R (2019). Acusan de opacidad en fideicomisos de obras en Benito Juárez. Ciudad de México:



*El Sol de México* (<https://www.elsoldemexico.com.mx/metropoli/cdmx/acusan-opacidad-en-fideicomisos-de-obras-en-benito-juarez-4449251.html>)

CDMX / MIÉRCOLES 13 DE NOVIEMBRE DE 2019

## Acusan opacidad en fideicomisos de obras en Benito Juárez

Urbanistas señalan que los recursos no regresan a donde se generan ni benefician el entorno



Imagen de la publicación en la página de *El Sol de México*.

Esta misma nota fue también replicada por dos medios (*Mi Municipio* y *ABC Radio*).

Por último, y sin que se me comentara nada, el medio decidió volver a publicar la primera nota en su web tres días después de la primera publicación el viernes, pero con otra cabeza. Desafortunadamente -y como ya mencioné en el capítulo anterior-, nunca se publicó la última parte en la que se hablaba del pueblo de Xoco

### 4.1. Valoración crítica de la publicación de la investigación

A pesar de que hice todos los esfuerzos por generar los copys adecuados, *El Sol de México* no le dio tanto peso en redes por lo que en un futuro intentaría que esta parte estuviese más cubierta. Sin contar que la editora de Ciudad de *El Sol de México* se esforzó más por la edición impresa, a pesar de que era un reportaje concebido en formato digital. Y si bien la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT) decidió incluir el reportaje en su bitácora de medios, lo cierto es que no lo publicó en sus redes.

Además, al no publicarse la tercera parte de la investigación debido a que la editora consideró que ya se había publicado mucho sobre el pueblo de Xoco y su problemática (aunado a que no tenía las imágenes en dron), las asociaciones vecinales de la Benito Juárez tampoco retomaron mi historia e, incluso, vía Whatsapp me comentaron que se sentían desencantadas porque al haber hecho una tarea de reporteo previa con ellos, esperaban aparecer en la investigación, pero no fue así.

Aunado a esto, es importante también destacar que una historia más humana en redes siempre tiene relativo impacto. Señalo este punto porque al no existir una carta de compromiso entre la universidad y el medio de comunicación, la editora de Ciudad de este último se encontró con toda la autoridad de decidir qué publicaba y qué no publicaba.

Si hubiera existido un convenio previo, el medio habría dado más seguimiento desde el principio o quizás hubiera aportado capital humano ya que además de toda la investigación, asesorada siempre por la maestra Priscila Hernández Flores, también me vi obligada a utilizar todos los recursos que tenía a la mano como los gastos en gasolina para visitar los 76 Polígonos de Actuación autorizados, tuve también que pedir días de vacaciones en mi trabajo para poder visitar las oficinas de SEDUVI con la intención de que me entregasen los datos solicitados vía transparencia. De hecho, en varios puntos de la investigación le solicité al medio el uso del dron que poseen, pero su respuesta fue negativa ya que solo lo usaban para determinadas coberturas como marchas porque el dron no le pertenecía al medio, sino que le pertenecía al editor de fotografía.

Aunque también tengo que decir que lo que se publicó no fue recortado ni editado con la voz del propio medio. Las dos primeras partes del trabajo que se presentó fueron publicadas tal cual como fue entregado.

Por último, destaco que el mayor triunfo fue la respuesta de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que se sintió obligada a emitir un comunicado de respuesta.



Ciudad de México, a 12 de noviembre de 2019.

#### TARJETA INFORMATIVA

En relación con la nota periodística titulada "Sobreviven 34 obras irregulares en BJ", la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi) como autoridad normativa tiene la misión de coadyuvar para el cumplimiento del uso de suelo, zonificación, niveles y altura permitidos, porcentaje de área libre y construcción, así como el número de viviendas y densidad, establecidos en la legislación y reglamentos vigentes en la materia.

En particular, se analiza la obra mencionada en Patriotismo 883, colonia Insurgentes Mixcoac, así como cada uno de los proyectos de Polígonos de Actuación ubicados en la alcaldía Benito Juárez, por ser una de las zonas en las que se concentran este tipo de instrumentos.

En virtud de lo anterior, cada solicitud para este tipo de construcciones se somete a los requisitos y a los criterios del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano o Plan Parcial de Desarrollo Urbano que corresponda y, en esos términos, se determina si el proyecto presentado atiende a la vocación del territorio, equipamiento, áreas verdes y a la suficiencia de los servicios básicos.

Asimismo, se tiene un diálogo permanente con los particulares para que los desarrollos inmobiliarios, de más de cinco mil metros cuadrados, se adapten a las necesidades de la ciudad y sus habitantes.

En ese sentido, en ejercicio de sus atribuciones, la Seduvi mantiene una estrecha colaboración con las alcaldías, el Instituto de Verificación Administrativa (Invea) y la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT), instancias que tienen facultades para inspeccionar y sancionar las omisiones y, en su caso, las irregularidades cometidas por algunos desarrolladores.

La Seduvi reitera su compromiso de garantizar que el crecimiento de la ciudad sea ordenado y apegado a los programas parciales o delegacionales de desarrollo urbano.

Imagen del documento enviado por SEDUVI un día después de la primera publicación de la investigación en *El Sol de México*.

A su vez, una persona de prensa de SEDUVI me pidió también el contacto del arquitecto Luis Beltrán del Río, y que aparece como experto en mi investigación y que sus comentarios fueron recogidos en la primera publicación hecha en *El Sol de México*.

Vía Whatsapp me confirmó también que el titular de SEDUVI compartía no solo la misma opinión que el arquitecto, sino la de mi investigación. Destaco nuevamente lo que el arquitecto Beltrán del Río me comentó y que fue publicado ya que es relevante a la hora de pensar en las coincidencias de pensamiento:

*De esta manera, una vivienda podía convertirse en un edificio de ocho departamentos. "Con la herramienta del Polígono de Actuación se puede redensificar aún más y en donde tenías*

*tres terrenos con tres edificios de ocho departamentos, ahora podrías tener un megadesarrollo de 100 o más viviendas, sobrecargando el terreno en muchos aspectos de infraestructura”, aclara Del Río. De esta forma, considera, las constructoras encontraron a su gallina de los huevos de oro. (Raquel Rivas. (2019). Permiten 34 obras irregulares en la Benito Juárez. 2021, de El Sol de México Sitio web: <https://www.elsoldemexico.com.mx/metropoli/cdmx/permiten-34-obras-irregulares-en-alcaldia-benito-juarez-4444173.html>)*

Y si bien no cuento con los datos de lectura de mi investigación porque *El Sol de México* nunca me los quiso compartir, lo cierto es que esta investigación demostró tres conclusiones muy importantes y relevantes, las cuales describo a continuación.

#### **4.1.1 Legalidad de los Polígonos de actuación**

Por una parte, resulta sumamente importante entender que la denominación Polígono de Actuación, es la de una herramienta legal, utilizada por urbanistas de manera puntal para generar nodos de desarrollo en ciertos pivotes de crecimiento de las ciudades. Desde el punto de vista periodístico se comete seguido el error de estigmatizarlo como algo ilegal, y es que es relativamente fácil politizar el tema, aún más cuando se entiende que dicha denominación es otorgada por autoridades en SEDUVI y las Alcaldías. Más aún, sabemos que además de legal, el sistema pide una compensación económica a las desarrolladoras que ejecutan y candidatean dicha denominación. Este dinero se encuentra argumentado con el fin de subsanar los cambios de infraestructura generados por el nuevo desarrollo.

Me parece importante que como comunicadores entendamos el principio de legalidad de este tipo de desarrollos, para poder entender por qué a pesar de eso pueden resultar sumamente abusivos y poco éticos, separando así la primera conclusión: la legalidad no los excluye de ser actos que salvaguarden el interés colectivo en el crecimiento de la ciudad.

#### **4.1.2 Vulnerabilidad de la herramienta en un sistema corrupto**

Si bien entendemos entonces que muchos de estos desarrollos son legales, falta entender porque en muchos casos fracasan en generar una arquitectura que construya ciudad. El primer tema sería entonces el nivel de opacidad que existe para definir esa denominación. Durante la investigación, si algo no pudieron explicar las autoridades fueron los criterios por medio de los cuales son admitidos los polígonos y particularmente quiénes se encuentran detrás de

estas decisiones tan importantes. Las autoridades, tanto el INAI, como SEDUVI, fueron incapaces de darnos nombres exactos y credenciales de los autores de decisiones tan importantes, peor aún al momento de solicitar información y confirmarla con los desarrollos en físico, en muchos casos solían ser imprecisos o simplemente no se entregó información de todos los polígonos.

Por otra parte, existe también y de acuerdo con algunas de las fuentes de desarrolladores entrevistados, mucha opacidad en cómo y bajo qué criterios el gobierno de la ciudad utiliza los recursos recaudados por estos polígonos; la idea básica sería que estos fuesen utilizados de manera local, para subsanar por el impacto del nuevo desarrollo y preparar la infraestructura inmediata, sin embargo, este dinero puede ser utilizado a discreción de los gobernantes de la ciudad.

El aspecto más cualitativo, y por lo mismo levemente subjetivo de todo esto, es que quizás debiéramos entender que una herramienta capaz de potenciar la densidad y altura de un desarrollo termina invariablemente potenciando el negocio, en utilidades que podrían hasta triplicarse si se usa el uso de suelo antes de obtener la denominación de polígono, es decir, un terreno antes y después de esta denominación fácilmente podría aumentar su valor 100 veces.

#### **4.1.3 Un hueco en la planeación**

Otra conclusión potente es la discordancia en la planeación de la Ciudad de México, donde a partir del terremoto del 85 se rehicieron los Programas de Desarrollo Urbano Delegacional, en los cuales se estipulaba las densidades, áreas permeables, alturas y usos de suelo, además existen los programas parciales que son subconjuntos aún más específicos de polígonos urbanos con cierto valor patrimonial. Si ya existían estos programas ¿Cuál era la necesidad urbana de crear los polígonos de actuación? Hasta la fecha existe esta contradicción, donde los programas delegacionales son los rectores. Sin embargo, los Polígonos de Actuación van por encima de los programas y cada uno depende del criterio de alguien dentro de SEDUVI, cuyas credenciales o criterios desconocemos y cuyas decisiones no están publicadas ni transparentadas en su totalidad. Es dicho hueco el que se apunta a un mal diseño de la planeación, y la manera en que legalmente se pueden torcer las regulaciones de desarrollo

inmobiliario de la ciudad, un nicho que por una parte resulta crucial para el habitar correcto de las ciudades.

## **4.2. Seguimiento**

Sin lugar a duda, este trabajo tiene varias aristas para poder darle continuidad. Destaco dos que surgieron durante la etapa de entrevistas, pero he decidido retomarlas una vez finalizada la maestría. Al mismo tiempo, intentaré que en esta ocasión reciba un pago monetario por ellas ya que *El Sol de México* nunca me pagó por las publicaciones de la investigación analizada en este trabajo recepcional.

De no llegarse a un acuerdo, estoy también analizando la posibilidad de presentar el proyecto a diversas plataformas periodísticas que ayuden tanto con recursos económicos como capital humano en la elaboración de las dos investigaciones que tengo en mente:

a. Destino de los recursos económicos que se recaudan a través de los polígonos: Daniel Escotto, extitular de la Autoridad del Espacio Público del entonces Gobierno del Distrito Federal, señaló un hecho muy interesante: aparentemente, las constructoras sí pagan un porcentaje que va directo a la ciudad por ‘las molestias’ que puedan ocasionar dichos polígonos de actuación, pero lo cierto es que no se sabe a ciencia cierta qué sucede con ese dinero ya que no hay transparencia.

b. Sobredemanda de recursos limitados en zonas con Polígonos de Actuación: Otra propuesta interesante que surgió también con la entrevista de Luis Beltrán del Río es qué sucede con los recursos. Es decir, el impacto que tienen estos polígonos de actuación en temas tan importantes como el agua. Por ejemplo, qué pasa si una construcción que inicialmente tenía tres niveles y ahora tiene 15 y obviamente necesita más recursos. Cómo llegan recursos a estos nuevos hogares en detrimento de los servicios de toda la zona ya que normalmente -y aunque tengan tanques de agua-, no son suficientes para dar salida a las necesidades de todos los habitantes de dicho polígono.

## Conclusiones

Ahora que ya ha pasado un año desde la publicación de mi investigación he tenido la oportunidad de reflexionar sobre todo el proceso de investigación, producción y difusión aprendido durante los dos años que cursé la maestría.

En primer lugar, me gustaría destacar cómo gracias a diferentes asignaturas cursadas a lo largo de los semestres, mi investigación se volcó en la búsqueda de números y la sistematización de estos a través de tablas de Excel. Algo que hasta el momento no había ejercido en mi profesión ya que la inmersión en el periodismo de datos la recibí gracias a haber cursado la maestría. De hecho, un giro determinante en mi investigación tuvo que ver con que al principio el tema que comencé a trabajar trataba del aumento de los costos de la vivienda en las zonas centrales y cómo de manera muy orgánica el aumento de densidad en las áreas centrales me llevó a hilar otra historia más compleja que consistió en la opacidad en cuanto a los argumentos a utilizar para la obtención de Polígonos de Actuación y la sospechosa vinculación de estos con los grandes negocios de los desarrolladores.

Las aproximaciones cuantitativas, checadas con un mapeo real de la zona resultaron un proceso clave de la investigación; es evidente que hay mucha información en los planes de desarrollo que se contradice con la realidad construida, y la justificación legalista de esto resultó ser la denominación de polígono de actuación, que se encuentra justificado bajo procesos sumamente oscuros. Este contraste inicial hubiese sido imposible de no ser por las herramientas de filtros de Excel y por supuesto el mapeo real que se realizó después.

Al mismo tiempo, destaco también que gran parte de la información obtenida para esta investigación fue pedida de manera digital al Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales, y que toda esta misma información fue corroborada por mí a través también de bases de datos digitales de ventas de desarrollos nuevos en estas zonas para, finalmente, llegar a la última etapa que fue corroborar en físico.

Inclusive al momento de obtener negativas por parte del Instituto Nacional de Transparencia con respecto a la ubicación de aproximadamente el 35% de los polígonos de actuación existentes, uno puede intuir rápidamente que los criterios de aprobación durante el sexenio de Miguel Ángel Mancera fueron muy opacos, la herramienta resultó una especie de reafirmante de mi hipótesis. Nuevamente, estas técnicas de investigación de datos y

solicitudes de información las aprendí en mis clases ya que en las salas de redacción no hay nadie que te oriente o te ayude al respecto.

Al mismo tiempo, quiero detenerme en el punto de la solicitud de información a través de mecanismos oficiales porque si bien originariamente se entendía la labor del periodista como “un oficio de calle”, hoy nos encontramos no solo ante la posibilidad de desarrollar grandes historias de manera digital, sino que se hace necesaria esta digitalización en el entendido de que la información es tanta y tan compleja que no es posible trabajar de otra manera. Es decir, la lectura de las irregularidades de este tipo de construcciones tenía que ser digitalizada y procesada para transmitir una idea correcta de la magnitud de la historia.

Por otra parte, si bien la nota, como comúnmente se llama en el argot periodístico, existía y estaba bien fundamentada, no fue tan sencillo producirla. La gran barrera que me encontré más allá de un conflicto de interés a la hora de su publicación como fue el caso de la revista *Forbes*, fue la falta de adaptación de los medios a lenguajes digitales. Si bien tanto *El Sol de México* como *Forbes* cuentan con un equipo muy robusto en el lado del impreso, las carencias en el área digital son notables y dificultaron enormemente mi trabajo, lo que plantea un serio problema a futuro ya que todos los datos nos muestran grandes preferencias de consumo en digital frente al papel.

Me gustaría destacar también para cerrar el apartado de conclusiones, que esta investigación se quedó abierta gracias a la sistematización que realicé y los estándares tan altos que me impuse y que se me impuso desde la institución académica en la que cursé mi maestría en cuanto a criterios de calidad. De esta manera, no solo encontré otras posibles vías de investigación que darán pie a nuevas y necesarias publicaciones que, si bien girarán en torno a la herramienta de Polígonos de Actuación, aportarán nuevos datos sino también hoy he desarrollado toda una suerte de técnicas que me permiten ejercer mejor el periodismo.



## **Bibliografía**

Castillo, O. (2018). Gentrificación y desastre en la Zona de La Condesa. *Bitácora Urbano Territorial*, 28(2), 35-43.

Coulomb, R. (2009). “Regeneración urbana y habitabilidad en los centros de ciudad. Lo aprendido en Ciudad de México”. Encuentro Latinoamericano sobre centros históricos, San Salvador, 5-6 mayo de 2009, 20 p.

Delgadillo, V. (2013). “Ciudad de México, política pública, negocios inmobiliarios y malestar social”.

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

Entrevista con el maestro, arquitecto y urbanista Luis Beltrán del Río [In person]. (2019). Ciudad de México.

Entrevista con el maestro y arquitecto Enrique Soto [In person]. (2019). Ciudad de México.

Flores, T. (2015). “Criterios en el cambio de uso de suelo industrial para redensificación habitacional”. Tesis de maestría. Escuela superior de Ingeniería y Arquitectura Unidad Tecamachalco.

Hernández Salazar, Alejandro y Pérez Corona, Javier (2015). “Desarrollos Inmobiliarios, Redensificación y Estructura Urbana en la Delegación Benito Juárez de la Ciudad de México”. SEPI ESIA ZAC IPN. In: Pasado, presente y futuro de las regiones en México y su estudio. Asociación Mexicana de Ciencias para el Desarrollo Regional, A. C., México. ISBN AMECIDER: 978-607-96649-1-6 UNAM-IIEc: 978-607-02-7436-7

Nallely, M. (2018) “La construcción ilegal de vivienda en la CDMX a causa de la atomización del procedimiento”. Tesis de maestría. Centro de Investigación y Docencia Económicas.

Olivera, P. & Delgadillo, V. (2014). Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 111-133.

Sierra, J. L. (2013). Manual de seguridad digital y móvil para periodistas y bloggers. Freedom House / ICFJ /Centro de Formación en Periodismo Digital de la Universidad de Guadalajara. Pp. 8 - 43.

Solchaga, S, & De Asis, F. (2016). "Un instrumento de transparencia focalizada para evitar la corrupción en el sector inmobiliario de la Ciudad de México". Tesis de maestría. Centro de Investigación y Docencia Económicas.

Toscana Aparicio, A. & De Jesús Pimienta, R. (2018). "Migración intercontorno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México". Política y cultura, ISSN-e 0188-7742, N°. 49, 2018 (Ejemplar dedicado a: Las ciudades, organización política y demografía), págs. 93-120

## Índice de anexos

Capítulo I.....	66
Capítulo II.....	92

## Anexo para Capítulo I

### Capturas de pantalla lógica booleana y googleana

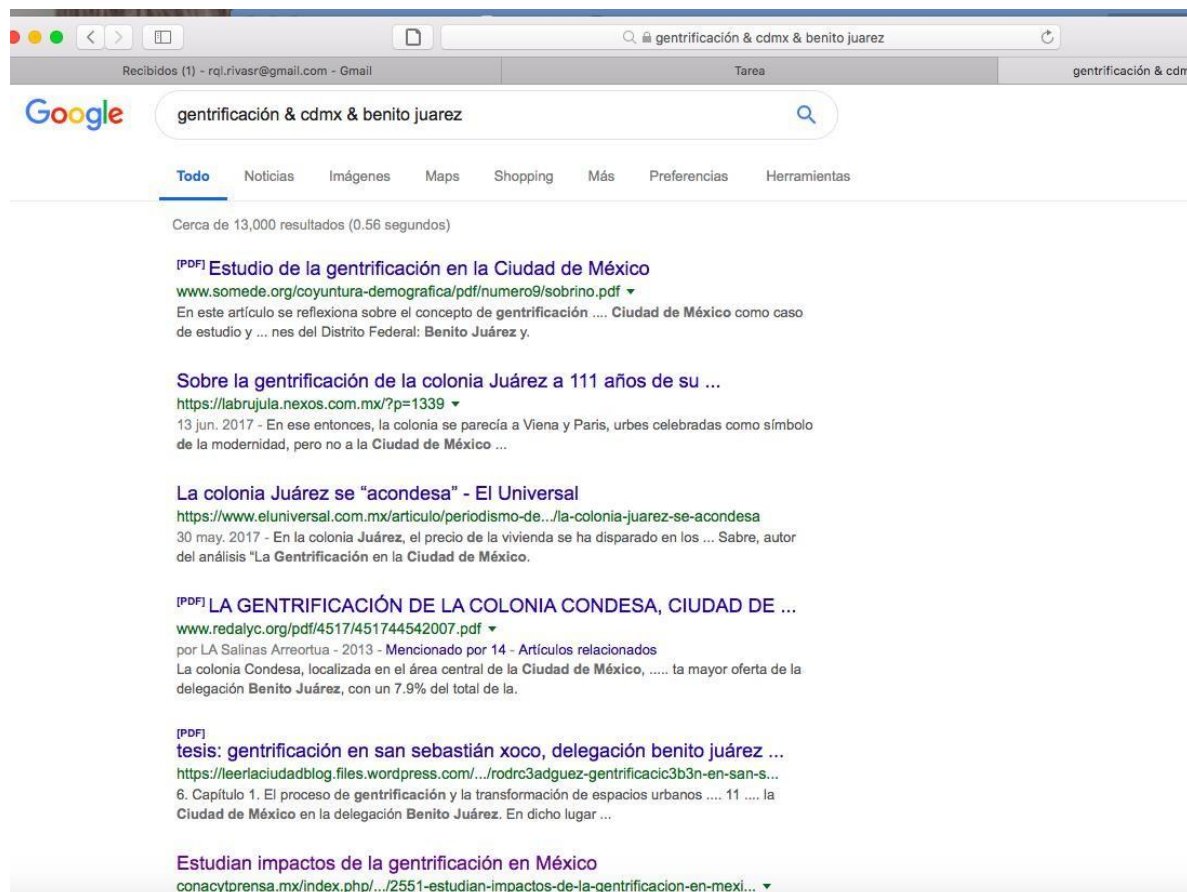


Figura I



gentrificación & cdmx & benito juarez

**Estudian impactos de la gentrificación en México**

[conacytprensa.mx/index.php/.../2551-estudian-impactos-de-la-gentrificacion-en-mexi...](https://conacytprensa.mx/index.php/.../2551-estudian-impactos-de-la-gentrificacion-en-mexi...) ▼  
19 ago. 2015 - La gentrificación es el desplazamiento de la población originaria de un barrio ... colonias de la ciudad de México como en la Condesa y la Roma.

**El "boom" y gentrificación de la CDMX - Sopitas.com**

<https://www.sopitas.com/noticias/boom-gentrificacion-cdmx/> ▼  
20 feb. 2018 - La Ciudad de México no es excepción a este fenómeno mundial. ... la publicidad que promueve la Colonia Juárez vende la idea de que la ...

**[PDF] El proceso de gentrificación en la Delegación Cuauhtémoc 2005-2015**

[www.saree.com.mx/lab/sites/.../CAPITULO%202\\_V3\\_QUINTANAG\\_14042016.pdf](http://www.saree.com.mx/lab/sites/.../CAPITULO%202_V3_QUINTANAG_14042016.pdf) ▼  
por GYQ Durán - [Artículos relacionados](#)  
antecedentes de la gentrificación en la Ciudad de México que datan desde el siglo ... delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano ...

**Gentrificación gastronómica en la Ciudad de México — HojaSanta**

<https://revistahojasanta.com/salimos/.../gentrificacin-gastronmica-en-la-ciudad-de-mxi...> ▼  
6 may. 2018 - Gentrificación gastronómica en la Ciudad de México ... O en la Juárez, asaz esmerada últimamente en sus pisos, lozas y tipografías, pero ...

**GENTRIFICACIÓN, HABITAR VIEJOS BARRIOS - SinEmbargo MX**

[www.sinembargo.mx/17-08-2014/1087528](http://www.sinembargo.mx/17-08-2014/1087528) ▼  
17 ago. 2014 - Un caleidoscopio de la ciudad de México a pequeña escala, la colonia Juárez es el resultado de la unión de cuatro antiguas colonias, unidas ...



Figura 2

Página 2 de alrededor de 13,000 resultados (0.32 segundos)

**GENTRIFICACION Ejemplo de lo que sucede en la Colonia San ...**

<https://www.youtube.com/watch?v=ERnu4KKOqyY>



10 ago. 2016 - Subido por Yo soy San Pedro de los Pinos

**GENTRIFICACION** Ejemplo de lo que sucede en la Colonia San Pedro de los Pinos en la Delegación Benito ...

**¿Sabes de qué se trata la Gentrificación? | Descubre Fundación UNAM**

[www.fundacionunam.org.mx/pumarte/sabes-de-que-se-trata-la-gentrificacion/](http://www.fundacionunam.org.mx/pumarte/sabes-de-que-se-trata-la-gentrificacion/)

21 dic. 2017 - La **Gentrificación** es un proceso que crea espacios elitistas para... ubicada a 5 kilómetros aproximadamente del zócalo de la **Ciudad de México**, ... Otra consecuencia de la **gentrificación**, resaltó, es que el barrio ha .... Dirección: Pennsylvania 203, Nápoles, **Benito Juárez**, 03810, **Ciudad de México**.

**Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la ...**

[https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718...](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718...)

por V Delgadillo - 2016 - Mencionado por 6 - Artículos relacionados

Profesor investigador Universidad Autónoma de la **Ciudad de México**. .... En América Latina los estudios sobre los procesos de **gentrificación** son relativamente ..... Chapultepec, en las inmediaciones de los barrios Roma, Condesa y Juárez, ...

**Acerca de una gentrificación "planetaria", políticamente útil**

[https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718...](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718...)

por E López Morales - 2016 - Mencionado por 4 - Artículos relacionados

Para **Ciudad de México**, se aplicó una metodología diferente, en virtud de la ... una metodología de observación participante en la colonia **Benito Juárez**, en dos ...

**Ciudad de México: Gentrificación y bien(mal)estar – blogURBS**

[www2.ual.es/RedURBS/BlogURBS/ciudad-de-mexico-gentrificacion-y-bienmalestar/](http://www2.ual.es/RedURBS/BlogURBS/ciudad-de-mexico-gentrificacion-y-bienmalestar/)

8 sept. 2015 - La **gentrificación** es un proceso de transformación espacial que tiene .... de la ciudad

Figura 3



**Demoliendo la Del Valle | Letras Libres**

<https://www.letraslibres.com/mexico-espana/demoliendo-la-del-valle>

29 ago. 2014 - Ninguna colonia de la ciudad de México encarna mejor los ideales de ... Ubicada en la delegación Benito Juárez, en el centro geográfico de la ...

**Acapara gentrificación la dinámica inmobiliaria - Portal inmobiliario ...**

<https://centrourbano.com/2015/06/09/acapara-gentrificacion-la-dinamica-inmobiliaria/>

9 jun. 2015 - Algunas zonas en la delegación Benito Juárez como Del Valle, ... La gentrificación no es exclusiva de la Ciudad de México, y se ha visto ...

**Ciudad opaca, crímenes nítidos | Arquine**

<https://www.arquine.com/ciudad-opaca-crimenes-nitidos/>

31 jul. 2017 - La colonia Narvarte Poniente, delegación Benito Juárez, todavía no muestra los indicios de gentrificación que continúan modificando a otras ...

**Barrios se transforman con nuevos inquilinos - Excélsior**

<https://www.excelsior.com.mx/comunidad/2015/03/29/1016113>

29 mar. 2015 - Esta tendencia se marca en zonas como la Tabacalera y la Juárez (en ... El gran problema de la gentrificación en la Ciudad de México es que ...

**'hipsters' del corazón de la Ciudad de México - El País**

<https://elpais.com> > Internacional

7 jun. 2017 - El llamado fenómeno de la gentrificación es intuitivo, pero a la vez .... A unos metros, Darío, de la Juárez, está en litigio para conservar el ...



Figura 4



Página 3 de alrededor de 13,000 resultados (0.33 segundos)

### Vecinos se aferran a sus colonias - El Heraldo de México

<https://heraldodemexico.com.mx/suplementos/vecinos-se-aferran-a-sus-colonias/>

19 sept. 2018 - Después del terremoto, la plusvalía de los inmuebles en las zonas más afectadas no disminuyó. ... de la colonia Santa Cruz Atoyac en la delegación Benito Juárez, ... en estas colonias de gran plusvalía y "gentrificación", aseguró Marco Mosqueda, asesor financiero e inmobiliario en la Ciudad de México.

### Colonia Juárez y otros barrios del DF, a merced de la gentrificación ...

[iberomexico.com.mx/colonia-juarez-y-otros-barrios-del-df-merced-de-la-gentrificacion-especial...](https://www.iberomexico.com.mx/colonia-juarez-y-otros-barrios-del-df-merced-de-la-gentrificacion-especial...)

12 ago. 2014 - La sección conocida como Zona Rosa vivió un periodo de auge entre los años 40 y 70 de la ...

<https://www.eluniversal.com.mx/articulo/periodismo-de-investigacion/2017/05/30/la-colonia-juarez-se-acondensa>

### La gentrificación de colonias céntricas genera desplazados de la ...

[www.dgcs.unam.mx/boletin/bdboletin/2015\\_750.html](http://www.dgcs.unam.mx/boletin/bdboletin/2015_750.html)

30 dic. 2015 - La gentrificación de colonias y barrios céntricos en las grandes ciudades ... En la ciudad de México, el Centro Histórico y la colonia Condesa son ... de reivindicación (en la colonia Juárez defienden de inmobiliarias predios ...

### Imágenes de gentrificación & cdmx & benito juarez



→ Más imágenes de gentrificación & cdmx & benito juarez

Notificar imágenes

Figura 5



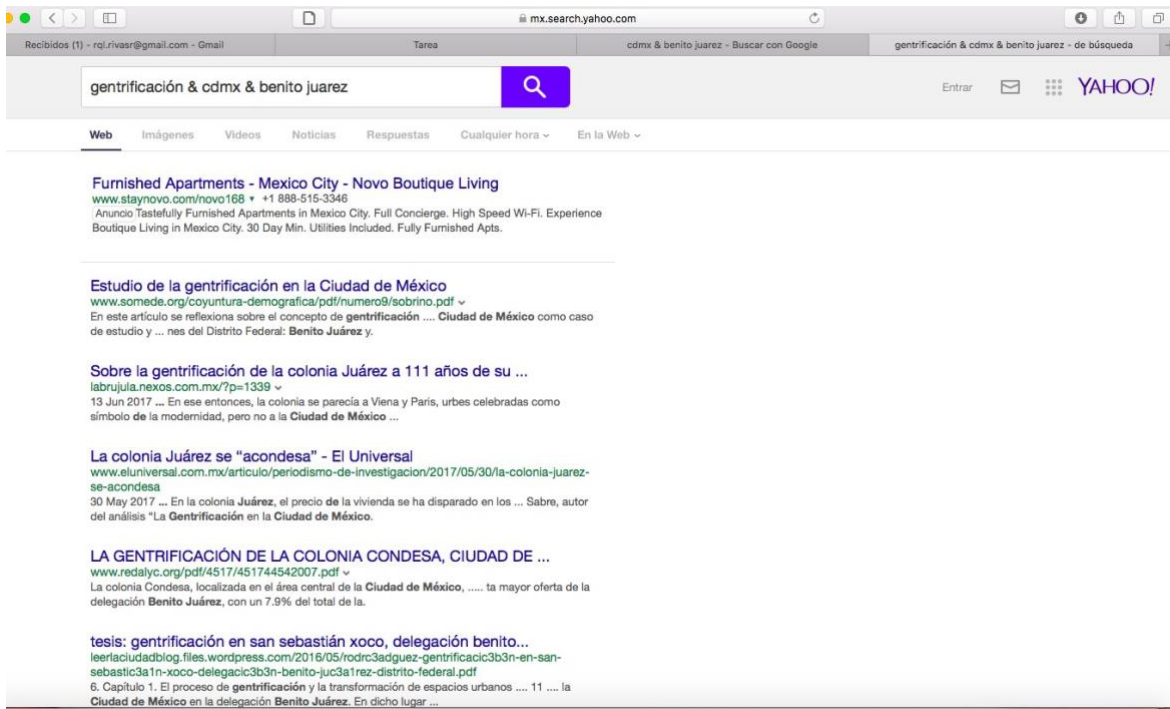


Figura 6

**El proceso de gentrificación en la Delegación Cuauhtémoc...**

[www.saree.com.mx/lab/sites/default/files/cap2TV/CAPITULO%202\\_V3\\_QUINTANAG\\_14042016.pdf](http://www.saree.com.mx/lab/sites/default/files/cap2TV/CAPITULO%202_V3_QUINTANAG_14042016.pdf) ▾

antecedentes de la **gentrificación** en la **Ciudad de México** que datan desde el siglo ... delegaciones **Benito Juárez**, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano ...

**El "boom" y gentrificación de la CDMX - Sopitas.com**

[www.sopitas.com/noticias/boom-gentrificacion-cdmx/](http://www.sopitas.com/noticias/boom-gentrificacion-cdmx/) ▾

20 Feb 2018 ... La **Ciudad de México** no es excepción a este fenómeno mundial. ... la publicidad que promueve la Colonia **Juárez** vende la idea de que la ...

**Estudian impactos de la gentrificación en México**

[conacytprensa.mx/index.php/ciencia/humanidades/2551-estudian-impactos-de-la-gentrificacion-en-mexico](http://conacytprensa.mx/index.php/ciencia/humanidades/2551-estudian-impactos-de-la-gentrificacion-en-mexico) ▾

19 Ago 2015 ... La **gentrificación** es el desplazamiento de la población originaria de un barrio ... colonias de la **ciudad de México** como en la Condesa y la Roma.

**Gentrificación gastronómica en la Ciudad de México — HojaSanta**

[revistahojasanta.com/salimos/2018/5/6/gentrificacin-gastronmica-en-la-ciudad-de-mxico](http://revistahojasanta.com/salimos/2018/5/6/gentrificacin-gastronmica-en-la-ciudad-de-mxico) ▾


6 May 2018 ... **Gentrificación** gastronómica en la **Ciudad de México** ... O en la **Juárez**, asaz esmerada últimamente en sus pisos, lozas y tipografías, pero ...



**La gentrificación de colonias céntricas genera desplazados de la...**

[www.dgcs.unam.mx/boletin/bdboletin/2015\\_750.html](http://www.dgcs.unam.mx/boletin/bdboletin/2015_750.html) ▾


30 Dic 2015 ... La **gentrificación** de colonias y barrios céntricos en las grandes ciudades ... En la **ciudad de México**, el Centro Histórico y la colonia Condesa son ... de reivindicación (en la colonia **Juárez** defienden de inmobiliarias predios ...


Figura 7

gentrificaci3n & cdmx & benito juarez  


Entrar   YAHOO!


Web [Imágenes](#) [Videos](#) [Noticias](#) [Respuestas](#) [Cualquier hora](#) [En la Web](#)

**La gentrificaci3n de colonias c3ntricas genera desplazados de la...**  
[www.dgcs.unam.mx/boletin/bdboletin/2015\\_750.html](http://www.dgcs.unam.mx/boletin/bdboletin/2015_750.html)   
30 Dic 2015 ... La **gentrificaci3n** de colonias y barrios c3ntricos en las grandes ciudades ... En la **ciudad de M3xico**, el Centro Hist3rico y la colonia Condesa son ... de reivindicaci3n (en la colonia **Ju3rez** defienden de in **Ciudad de M3xico, quince a3os de desarrollo urbano intensivo: la ...**)

**GENTRIFICACI3N, HABITAR VIEJOS BARRIOS - SinEmbargo MX**  
[www.sinembargo.mx/17-08-2014/1087528](http://www.sinembargo.mx/17-08-2014/1087528)   
17 Ago 2014 ... Un caleidoscopio de la **ciudad de M3xico** a peque3a escala, la colonia **Ju3rez** es el resultado de la uni3n de cuatro antiguas colonias, unidas ...

**GENTRIFICACION Ejemplo de lo que sucede en la Colonia San ...**  
[www.youtube.com/watch?v=ERnu4KKOqyY](http://www.youtube.com/watch?v=ERnu4KKOqyY)  
10 Ago 2016 ... **GENTRIFICACION** Ejemplo de lo que sucede en la Colonia San Pedro de los Pinos en la Delegaci3n **Benito Ju3rez**. Inmobiliarias comienzan ...

**Ciudad de M3xico, quince a3os de desarrollo urbano intensivo: la...**  
[scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-83582016000300004](http://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-83582016000300004)   
Profesor investigador Universidad Aut3noma de la **Ciudad de M3xico**. .... En Am3rica Latina los estudios sobre los procesos de **gentrificaci3n** son relativamente ..... Chapultepec, en las inmediaciones de los barrios Roma, Condesa y **Ju3rez**, ...

**Acerca de una gentrificaci3n "planetaria", pol3ticamente 3til**  
[scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-83582016000300008](http://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-83582016000300008)   
Para **Ciudad de M3xico**, se aplic3 una metodolog3a diferente, en virtud de la ... una metodolog3a de observaci3n participante en la colonia **Benito Ju3rez**, en dos ...


**Demoliendo la Del Valle | Letras Libres**  
[www.letraslibres.com/mexico-espana/demoliendo-la-del-valle](http://www.letraslibres.com/mexico-espana/demoliendo-la-del-valle)   
29 Ago 2014 ... Ninguna colonia de la **ciudad de M3xico** encarna mejor los ideales de ... Ubicada en la delegaci3n **Benito Ju3rez**, en el centro geogr3fico de la ...

Figura 8

gentrificación & cdmx & benito juarez   YAHOO

29 Ago 2014 ... Ninguna colonia de la ciudad de México encarna mejor los ideales de ... Ubicada en la delegación Benito Juárez, en el centro geográfico de la ...

**Ciudad de México: Gentrificación y bien(ma)estar – blogURBS**  
[www2.ual.es/RedURBS/BlogURBS/ciudad-de-mexico-gentrificacion-y-bienmalestar/](http://www2.ual.es/RedURBS/BlogURBS/ciudad-de-mexico-gentrificacion-y-bienmalestar/)   
8 Sep 2015 ... La **gentrificación** es un proceso de transformación espacial que tiene .... de la ciudad de México (Ajusco, Juárez, Santa Úrsula, Roma, etc.) ...


**Acapara gentrificación la dinámica inmobiliaria - Portal...**  
[centrourbano.com/2015/06/09/acapara-gentrificacion-la-dinamica-inmobiliaria/](http://centrourbano.com/2015/06/09/acapara-gentrificacion-la-dinamica-inmobiliaria/)   
9 Jun 2015 ... Algunas zonas en la delegación Benito Juárez como Del Valle, ... La **gentrificación** no es exclusiva de la Ciudad de México, y se ha visto ...

**Ciudad opaca, crímenes nítidos | Arquine**  
[www.arquine.com/ciudad-opaca-crimenes-nitidos/](http://www.arquine.com/ciudad-opaca-crimenes-nitidos/)   
31 Jul 2017 ... La colonia Narvarte Poniente, delegación Benito Juárez, todavía no muestra los indicios de **gentrificación** que continúan modificando a otras ...

**Barrios se transforman con nuevos inquilinos - Excélsior**  
[www.excelsior.com.mx/comunidad/2015/03/29/1016113](http://www.excelsior.com.mx/comunidad/2015/03/29/1016113)   
29 Mar 2015 ... Esta tendencia se marca en zonas como la Tabacalera y la Juárez (en ... El gran problema de la **gentrificación** en la Ciudad de México es que ...

Anterior 1 2 3 4 5  6,070 resultados

Figura 9



📷 🔍
English

---

Todos
Imágenes
Vídeos
Mapas
Noticias
Mis elementos guardados

---

587,000 Resultados
 Fecha ▾
Idioma ▾
Región ▾

**Benito Juárez en Amazon.com.mx - Ahorra en Benito Juárez**  
[www.amazon.com.mx](http://www.amazon.com.mx) ▾  
Anuncio Millones de Productos que Comprar! Envío Gratis en Pedidos desde \$599

Prueba Amazon Prime	Videojuegos
Ofertas Mes del Bebé	Tienda de Electrónicos
Juegos y Juguetes	Hogar y Cocina

**Búsquedas relacionadas**

- biografía benito juarez resumida
- nombre completo de benito juarez
- relato historico de benito juarez
- logros de benito juarez
- frase de benito juarez
- alcaldía benito Juárez
- benito juarez quintana roo
- benito Juárez periodo de gobierno

**Verificación CDMX - Benito Juarez Verificentro BJ27 ...**  
<https://buentaller.com/item/verificacion-cdmx-en-verificentro-bj27> ▾  
Tel: 55 5639 8616/ en la nueva verificacion CDMX solo puedes ir CON CITA al verificentro BJ27 en Benito Juarez haz AQUÍ tu cita, Más info en BuenTaller.  
 4.8/5 ★★★★★ Autor: DITESA

**Registro de Becas Benito Juárez en centros educativos ...**  
[www.unioncdmx.mx/.../2018/...becas-benito-juarez-en-centros-educativos](http://www.unioncdmx.mx/.../2018/...becas-benito-juarez-en-centros-educativos) ▾  
CDMX. Educación ; Capacitación; Cultura ... Uno de los programas del gobierno federal que busca combatir la deserción escolar son las Becas Benito Juárez.

**Cinco colonias de la CDMX que se están gentrificando ...**  
<https://www.chilango.com/general/5-colonias-de-la-cdmx-que-se-...> ▾  
05/07/2016 · Seguro has escuchado esta palabra que se ha puesto de moda y tal vez no sabes bien a bien de lo que se trata: la famosa "gentrificación". Pues bien, si acudimos ...  
Autor: Colaborador

**Benito Juárez - data.semovi.cdmx.gob.mx**  
[data.semovi.cdmx.gob.mx/wb/stv/benito\\_juarez\\_tp.html](http://data.semovi.cdmx.gob.mx/wb/stv/benito_juarez_tp.html) ▾  
Bienvenid@s al Portal de la Secretaría de Transportes y Vialidad del Distrito Federal

Figura 10

### Alcaldía Benito Juárez - [cetram.cdmx.gob.mx](https://www.cetram.cdmx.gob.mx)

<https://www.cetram.cdmx.gob.mx/.../alcaldia-benito-juarez> ▼

Av. Revolución entre las calles de Giotto y Benvenuto Cellini, Col. Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez C.P. 03910: Zapata. ... CMS CDMX v2.6.1 2019

### Finanzas CDMX - Delegación Benito Juárez

<comunicacion.cdmx.gob.mx/noticias/nota/delegacion-benito-juarez> ▼

Para atender compromisos de pago previos, la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México autorizó en diciembre de 2017 a la delegación Benito Juárez una ...

### Inicia censo para Becas Benito Juárez en el IPN | UNIÓN | CDMX

<www.unioncdmx.mx/.../inicia-censo-para-becas-benito-juarez-en-el-ipn> ▼

Los alumnos del IPN que quieran participar en el Programa de Becas para el Bienestar "Benito Juárez" podrán registrarse mediante una aplicación

### Fondo para el Desarrollo Social de la Ciudad de México

<https://www.fondeso.cdmx.gob.mx> ▼

Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez C.P. 03020, Ciudad de México Teléfonos ... CMS CDMX v2.6.1 2019

### Ciudad de México - Reconstrucción CDMX

<https://www.reconstruccion.cdmx.gob.mx> ▼

La información de la administración anterior contenida en Plataforma CDMX arrojaba un total de 3311 edificios de los cuales 1079 tenían ...

### Delegación Benito Juárez | El mejor lugar para vivir

[www.delegacionbenitojuarez.gob.mx/primer\\_alcalde](www.delegacionbenitojuarez.gob.mx/primer_alcalde) ▼

Agregó que se respaldará el trabajo del policía en Benito Juárez a través de la creación de un área de defensoría ... México CDMX Alcaldía Benito Juárez ...

### Benito Juárez en Amazon.com.mx - Ahorra en Benito Juárez

<www.amazon.com.mx> ▼

Anuncio | Millones de Productos que Comprar! Envío Gratis en Pedidos desde \$599

Búsquedas relacionadas de gentrificación & cdmx & benito ...

Figura 11

gentrificación & cdmx & benito juarez


Todos Imágenes Vídeos Mapas Noticias | Mis elementos guardados

11-20 De 587,000 Resultados Fecha Idioma Región

**Compra Benito Juárez en Amazon - Ahorra en Amazon México**  
[www.amazon.com.mx](http://www.amazon.com.mx)  
 Anuncio Millones de productos. Envío gratis con Amazon Prime. Compara precios.  
 Videojuegos Ofertas Mes del Bebé  
 Conoce a la Familia Echo Tienda de San Valentín  
 Hogar y Cocina Conoce AmazonBasics

**Registro de Becas Benito Juárez en centros educativos ...**  
[www.unioncdmx.mx/.../2018/...becas-benito-juarez-en-centros-educativos](http://www.unioncdmx.mx/.../2018/...becas-benito-juarez-en-centros-educativos)  
 CDMX. Educación ; Capacitación; Cultura ... Uno de los programas del gobierno federal que busca combatir la deserción escolar son las Becas Benito Juárez.

**Inicia censo para Becas Benito Juárez en el IPN | UNIÓN | CDMX**  
[www.unioncdmx.mx/.../inicia-censo-para-becas-benito-juarez-en-el-ipn](http://www.unioncdmx.mx/.../inicia-censo-para-becas-benito-juarez-en-el-ipn)  
 Los alumnos del IPN que quieran participar en el Programa de Becas para el Bienestar "Benito Juárez" podrán registrarse mediante una aplicación

**Directorio - salud.cdmx.gob.mx**  
<https://www.salud.cdmx.gob.mx/secretaria/directorio>  
  
 Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez C.P. 03810, Ciudad de México Teléfono ... CMS CDMX v2.6.1 2019

**Delegación Benito Juárez - turismo.cdmx.gob.mx**  
<https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Estadísticas...> - Archivo PDF  
 1 EL TURISMO EN LA CIUDAD DE MÉXICO. 2014-2015 Delegación Benito Juárez PREÁMBULO. A MANERA DE PRESENTACIÓN En México la CDMX es un destino turístico ...

**Búsquedas relacionadas**  
 biografia benito juarez resumida  
 nombre completo de benito juarez  
 relato historico de benito juarez  
 logros de benito juarez  
 frase de benito juarez  
 alcaldía benito juárez  
 benito juarez quintana roo  
 benito juárez periodo de gobierno

Figura 12

## Capturas de pantalla herramientas de Google

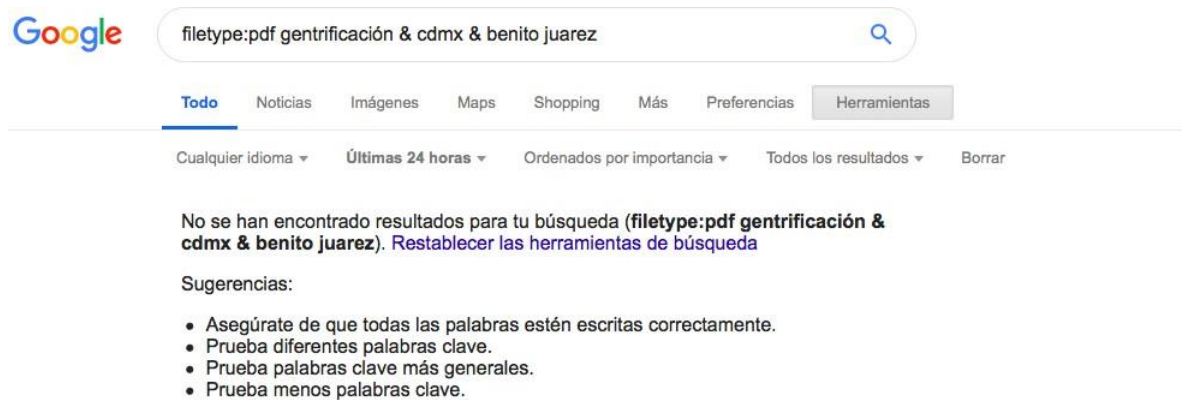


Figura 13





filetype:pdf gentrificación & cdmx & benito juarez



Todo

Noticias

Imágenes

Maps

Shopping

Más

Preferencias

Herramientas

Cualquier idioma ▾

Última semana ▾

Ordenados por importancia ▾

Todos los resultados ▾

Borrar

**[PDF] El mercado de E-Commerce - Inmobiliare**

[inmobiliare.com/digital/INMOBILIARE-112.pdf](https://inmobiliare.com/digital/INMOBILIARE-112.pdf) ▾

hace 6 días - Paseo de la Reforma 222-Piso 1, Col. Juárez. C.P. 06600; México D.F. Número 112 año 18. Publicación ..... menor en comparación con la Ciudad de México según la Asociación ..... o gentrificación, es totalmente válido. Invertir desde un ...

**[PDF] 21 Latitud - Latitud 21**

[www.latitud21.com.mx/revista/descarga/latitud21.pdf](http://www.latitud21.com.mx/revista/descarga/latitud21.pdf) ▾

hace 2 días - métodos de imágenes que abarcan estudios radiológicos simples, ..... La gentrificación ..... Ciudad de México, Naucalpan de Juárez, Corregidora, Nezahual-

Figura 14



filetype:pdf gentrificación & cdmx & benito juarez



Todo

Noticias

Imágenes

Maps

Shopping

Más

Preferencias

Herramientas

Cualquier idioma ▾

Último mes ▾

Ordenados por importancia ▾

Todos los resultados ▾

Borrar

[PDF]

### Hacia una EVALUACIÓN de las ciudades CONTEMPORÁNEAS - Inicio

[cathi.uacj.mx/bitstream/.../20.../capitulo\\_libro%20ciudad%20y%20territorio.pdf?...](https://cathi.uacj.mx/bitstream/.../20.../capitulo_libro%20ciudad%20y%20territorio.pdf?...) ▾

por RL Moreno Murrieta - 2018

1 feb. 2019 - Espacio público y gentrificación en la centralidad turistificada: manifestaciones de una ... inseguridad para las zonas centro de Morelia, Michoacán y Ciudad Juárez, Chihuahua, 2006-2015. 506 ... de la Ciudad de México. 845. 38 CLAUDIA ...

[PDF]

### El mercado de E-Commerce - Inmobiliare

[inmobiliare.com/digital/INMOBILIARE-112.pdf](https://inmobiliare.com/digital/INMOBILIARE-112.pdf) ▾

hace 6 días - Paseo de la Reforma 222-Piso 1, Col. Juárez. C.P. 06600; México D.F. Número 112 año 18. Publicación ..... menor en comparación con la Ciudad de México según la Asociación ..... o gentrificación, es totalmente válido. Invertir desde un ...

[PDF]

### REVISTA SEMESTRAL DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES ...

<https://www.uaa.mx/direcciones/dgdv/editorial/docs/caleidoscopio28.pdf>

por RF NAVARRO - Artículos relacionados

28 ene. 2019 - Juárez, sin embargo, lleva sin duda a comprender un fenómeno que envuelve a otros ... ciudad de México, pero también en el resto del país (donde había ya ..... La segunda imagen es la de la gentrificación, esto es, "el recam- bio de la ...

[PDF]

### 21 Latitud - Latitud 21

[www.latitud21.com.mx/revista/descarga/latitud21.pdf](https://www.latitud21.com.mx/revista/descarga/latitud21.pdf) ▾

hace 2 días - métodos de imágenes que abarcan estudios radiológicos simples, ..... La gentrificación ..... Ciudad de México, Naucalpan de Juárez, Corregidora, Nezahual-.

[PDF]

### Untitled - EntreDiversidades - Universidad Autónoma de Chiapas

[entrediversidades.unach.mx/index.php/.../issue/.../EntreDiversidades%20Número%2012](https://entrediversidades.unach.mx/index.php/.../issue/.../EntreDiversidades%20Número%2012)

Figura 15



filetype:pdf gentrificación & cdmx & benito juarez



Todo Noticias Imágenes Maps Shopping Más Preferencias Herramientas

Cualquier idioma ▼ Último año ▼ Ordenados por importancia ▼ Todos los resultados ▼ Borrar

[PDF]

**Proceso de Gentrificación en Áreas Periféricas del Partido de ... - Dialnet**

<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6566126.pdf> ▼

por JC Frediani - 2018 - Mencionado por 1 - Artículos relacionados

3 jun. 2018 - abordará el análisis de la gentrificación en el Partido de La Plata (Prov. de Buenos ..... En Ciudad de México, Buenos Aires y en Santiago de Chile, por citar.

[PDF]

**clases sociales, renovación urbana y gentrificación. miradas desde ...**

[https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/viewFile/2901/pdf\\_17](https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/viewFile/2901/pdf_17)

4 jun. 2018 - renovación urbana con la gentrificación, así como la posibilidad de regeneración .....

Ciudad de México: Gedisa y Universidad Autónoma Metropolitana- ..... construcción de un túnel bajo nivel en las vías del ex Ferrocarril Mitre/Suárez a la .

**Proceso de Gentrificación en Áreas Periféricas del Partido de La Plata ...**

[https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/download/2459/pdf\\_19](https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/download/2459/pdf_19)

3 jun. 2018 - abordará el análisis de la gentrificación en el Partido de La Plata (Prov. de Buenos .....

En Ciudad de México, Buenos Aires y en Santiago de Chile, por citar.

[PDF]

**intervención estatal en el barrio de villa devoto - Investigación: marcos ...**

<https://materiainvestigacion.files.wordpress.com/2018/11/pontarelli-plan.pdf> ▼

28 nov. 2018 - Janoshka (2016) menciona procesos de gentrificación generados por políticas ...

Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez. .... a pesar de la crisis argentina: Madrid, Barcelona, San Pablo y Ciudad de México son.

[PDF]

**El auge de Airbnb en la Ciudad de México: implicaciones espaciales y ...**

[www.somede.org/coyuntura.../pdf/.../madrigal-alvaro-sales-joan-lopez-gay-antonio.p...](http://www.somede.org/coyuntura.../pdf/.../madrigal-alvaro-sales-joan-lopez-gay-antonio.p...) ▼

20 nov. 2018 - a procesos de gentrificación en áreas que .... Delegaciones Álvaro Obregón, Benito Juárez. Co vocación del Airbnb en la Ciudad de México: un ejercicio insó -

Figura 16



filetype:doc gentrificación & cdmx & benito juarez



Todo

Noticias

Imágenes

Maps

Shopping

Más

Preferencias

Herramientas

Cualquier idioma ▾

Últimas 24 horas ▾

Ordenados por importancia ▾

Todos los resultados ▾

Borrar

No se han encontrado resultados para tu búsqueda (**filetype:doc gentrificación & cdmx & benito juarez**). [Restablecer las herramientas de búsqueda](#)

Sugerencias:

- Asegúrate de que todas las palabras estén escritas correctamente.
- Prueba diferentes palabras clave.
- Prueba palabras clave más generales.
- Prueba menos palabras clave.

Figura 17



filetype:doc gentrificación & cdmx & benito juarez



**Todo**

Noticias

Imágenes

Maps

Shopping

Más

Preferencias

Herramientas

Cualquier idioma ▾

Último mes ▾

Ordenados por importancia ▾

Todos los resultados ▾

Borrar

No se han encontrado resultados para tu búsqueda (**filetype:doc gentrificación & cdmx & benito juarez**). [Restablecer las herramientas de búsqueda](#)

Sugerencias:

- Asegúrate de que todas las palabras estén escritas correctamente.
- Prueba diferentes palabras clave.
- Prueba palabras clave más generales.
- Prueba menos palabras clave.

Figura 18



filetype:doc gentrificación & cdmx & benito juarez



Todo

Noticias

Imágenes

Maps

Shopping

Más

Preferencias

Herramientas

Cualquier idioma ▾

Último año ▾

Ordenados por importancia ▾

Todos los resultados ▾

Borrar

No se han encontrado resultados para tu búsqueda (**filetype:doc gentrificación & cdmx & benito juarez**). [Restablecer las herramientas de búsqueda](#)

Sugerencias:

- Asegúrate de que todas las palabras estén escritas correctamente.
- Prueba diferentes palabras clave.
- Prueba palabras clave más generales.
- Prueba menos palabras clave.

Figura 19



filetype:doc gentrificación & cdmx & benito juarez



Todo Noticias Imágenes Maps Shopping Más Preferencias Herramientas

7 resultados (0.43 segundos)

**[DOC] documento - RI UAEMex**

[ri.uaemex.mx/.../El%20papel%20del%20centro%20histórico%20de%20Toluca%20com...](https://ri.uaemex.mx/.../El%20papel%20del%20centro%20histórico%20de%20Toluca%20com...)  
Dr. Yadira Contreras Juárez y Dr. Rosa María Sánchez Nájera Por su ..... a través de la gentrificación dentro de la etapa de policentralidad metropolitana. .... En el caso de México, se tiene un debate sobre si la Ciudad de México y las otras ...

**[DOC] A] La dimensión demográfica[21]**

[https://datospdf.com/.../habitat-y-centralidad-en-mexico-un-desafio-sustentable\\_5a4c...](https://datospdf.com/.../habitat-y-centralidad-en-mexico-un-desafio-sustentable_5a4c...) ▾  
El centro de la ciudad de México frente al desafío de un desarrollo urbano más ..... o de "aburguesamiento" (en sustitución del anglicismo "gentrificación"), en el caso de ..... Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez).

**[DOC] word**

<https://pdh.cdmx.gob.mx/storage/app/media/uploaded-files/Marco%20Contextual.doc>  
y Evaluación del Programa de Derechos Humanos de la Ciudad de México ..... Superior de Justicia de la Ciudad de México, como de organizaciones de sociedad civil, ..... "Neoliberalismo en la Ciudad de México: polarización y gentrificación". ..... Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza), en las que la densidad de ...

**[DOC] WORD - Gaceta Parlamentaria - Cámara de Diputados**

[gaceta.diputados.gob.mx/ACCM/VE/Comisiones/C2-20161027.doc](https://gaceta.diputados.gob.mx/ACCM/VE/Comisiones/C2-20161027.doc) ▾  
27 oct. 2016 - Muchas felicidades, ¡Viva el Constituyente de la Ciudad de México, Viva ..... Ex presidentes como Benito Juárez García y Venustiano Carranza han sido los ..... Ante la gentrificación, este término muy inglés que al final de ...

**[DOC] OPFVII - NEWS (under construction) xxxx/xxxx - xxx/2017 ...**

<https://constructingsolidarities.files.wordpress.com/2018/09/opfvii-news.doc> ▾  
Deleación Tlahuac. Ciudad de México. .... La batalla de Cabeza de Juárez. en el predio conocido

Figura 20

## Captura de pantalla de imágenes y videos

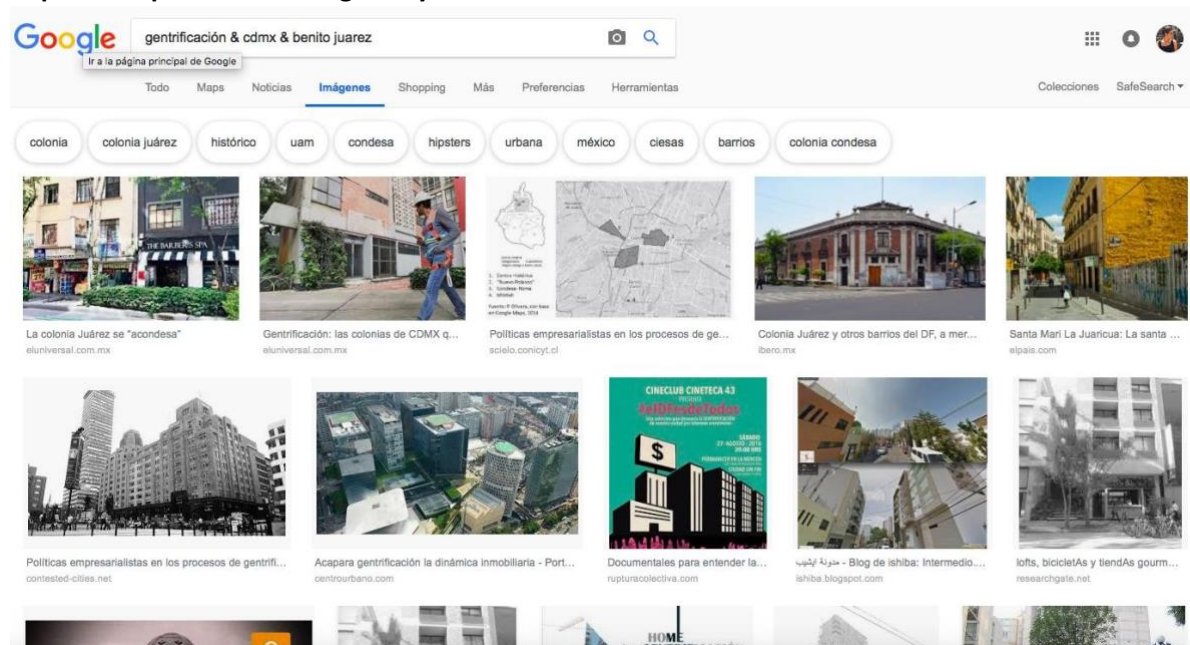




Figura 21





Google  


Todo Noticias Imágenes Maps **Videos** Más Preferencias Herramientas

Cerca de 448 resultados (0.34 segundos)

**GENTRIFICACION Ejemplo de lo que sucede en la Colonia San ...**  
<https://www.youtube.com/watch?v=ERnu4KKOqyY>  
 10 ago. 2016 - Subido por Yo soy San Pedro de los Pinos  
**GENTRIFICACION** Ejemplo de lo que sucede en la Colonia San Pedro de los Pinos en la Delegación **Benito ...**

**Por temor a perder sus casas, le rezan a Santa Mari la Juaricua**  
[www.unotv.com/.../por-temor-a-perder-sus-casas-le-rezan-a-santa-mari-la-juaricua-4916...](http://www.unotv.com/.../por-temor-a-perder-sus-casas-le-rezan-a-santa-mari-la-juaricua-4916...)  
 21 jul. 2017  
 ... suma de dos colonias de la **Ciudad de México**: Santa María la Ribera y **Juárez**, ... Santa Mari la Juaricua ...

**Desde México: Una ciudad solo para ricos - YouTube**  
[https://www.youtube.com/watch?v=5G\\_bO6uaLC8](https://www.youtube.com/watch?v=5G_bO6uaLC8)  
 8 jul. 2018 - Subido por HispanTV  
 Hablar de **gentrificación** en la **Ciudad de México** es hablar de un fenómeno urbano que viene ocurriendo desde ...

**Nuevos desarrollos asfixian a los pobladores originarios - La Jornada ...**  
<https://videos.jornada.com.mx/video/.../nuevos-desarrollos-asfixian-a-los-pobladores-ori...>  
 8 abr. 2017  
 El pueblo de Xoco, ubicado en la delegación **Benito Juárez**, es un claro ejemplo del proceso de **gentrificación** ...

**La colonia Juárez se "acondesa" - El Universal Video**

Figura 22

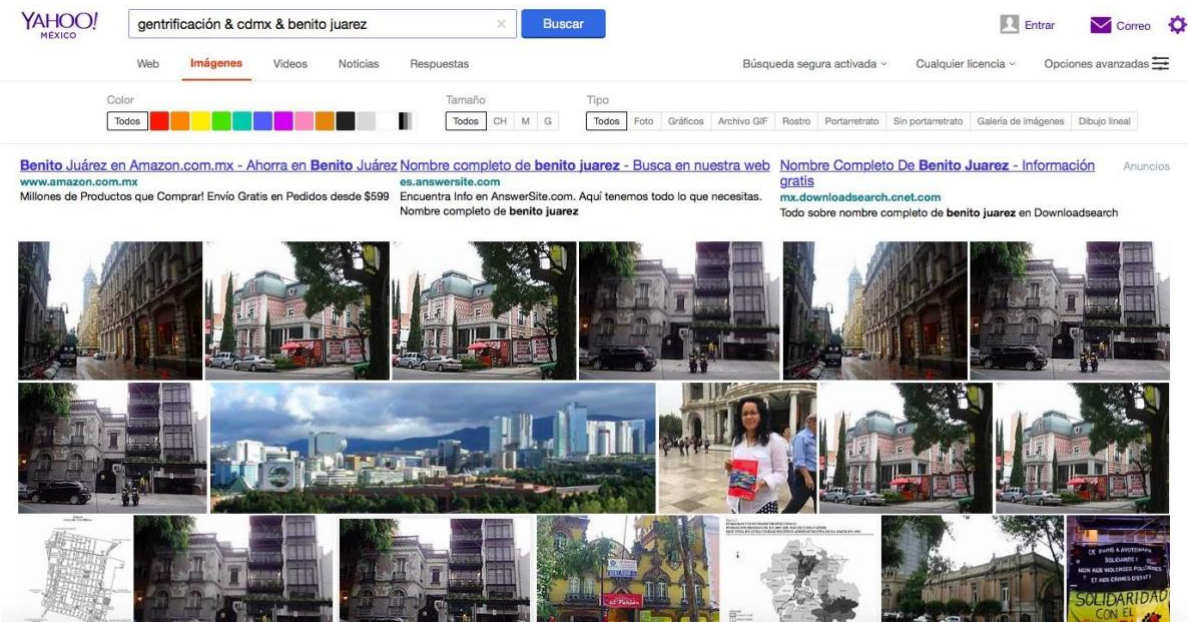


Figura 23

YAHOO! MEXICO

gentrificación & cdmx & benito juarez

Entrar


Web Imágenes **Videos** Noticias Respuestas

Duración Fecha Resolución Fuente Búsqueda segura


Compra Benito Juárez en Amazon - Ahorra ... [www.amazon.com.mx](http://www.amazon.com.mx)

Nombre completo de benito juarez - Busca... [es.answersite.com](http://es.answersite.com)


Nombre Completo De Benito Juarez - Infor... [mx.downloadsearch.cnet.com](http://mx.downloadsearch.cnet.com)



Mega Construcciones en Benito Juárez  
Hace un año  
[youtube.com](http://youtube.com)



Desarrollos inmobiliarios asfixian a pobladores originarios  
Hace un año  
[youtube.com](http://youtube.com)



"¿Qué te dejó el triunfo contra el Corredor 'Cultural'?"  
Hace 2 años  
[youtube.com](http://youtube.com)

Figura 24

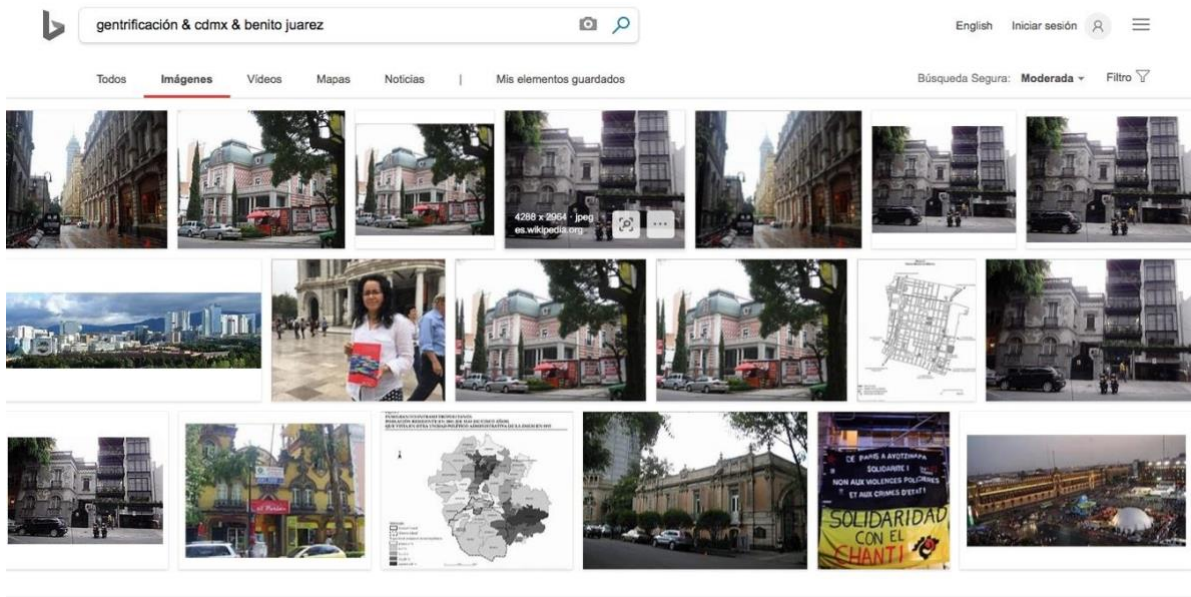


Figura 25



gentrificación & cdmx & benito juarez



Todos

Imágenes

Videos

Mapas

Noticias

Mis elementos guardados



02:57

**Mega Construcciones en Benito Juárez**

802 visualizaciones · Hace 1 año  
YouTube · Sebastián Ramírez Mendoza



02:17

**Desarrollos inmobiliarios asfixian a pobladores originarios**

467 visualizaciones · Hace 1 año  
YouTube · La Jornada



Reproduciendo vista previa

**Corredor Cultural Chapultepec...**

389 visualizaciones · Hace 2 años  
YouTube · Ruptura Colectiva (RC)

Figura 26

## Anexo para Capítulo II



Ciudad de México, 8 de abril de 2019

SEDUVI/DGAJ/CSJT/UT/2662/2019

**Asunto:** Respuesta a la Solicitud de Acceso a la Información Pública 0105000124219.

### C. RAQUEL RIVAS

En respuesta a su Solicitud de Acceso a la Información Pública con número de folio **0105000124219** ingresada en la Plataforma Nacional de Transparencia, en la que requiere a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda lo siguiente:

*“Conocer cuántos son y dónde se encuentran los Polígonos de Actuación en la alcaldía Benito Juárez.  
También quiero conocer cuáles han sido los 48 Polígonos de Actuación en la Ciudad de México que han presentado irregularidades.” (sic)*

Me permito comunicarle que, la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, adscrita a la Coordinación General de Desarrollo Urbano, a través del oficio SEDUVI/CGDU/DIDU/0487/2019, informó que para contestar el primer punto de lo solicitado, se localizó antecedente de 152 solicitudes de Constitución de Polígonos de Actuación ingresadas en el periodo comprendido entre el 11 de julio de 2008 y el 13 de marzo de 2019 (fecha en la que se recibió la solicitud) ubicadas en la Alcaldía de Benito Juárez, no se omite informar que el dato corresponde a las solicitudes presentadas, lo cual no implica la aprobación de las mismas, y las cuales se encuentran ubicadas dentro de las colonias que a continuación se enlistan:

LISTADO DE COLONIAS		
ACACIAS	INSURGENTES MIXCOAC	PORTALES NORTE
ACTIPAN	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	PORTALES SUR
ALAMOS	LETRAN VALLE	SAN JOSE INSURGENTES
AMPLIACION NAPOLES	MIXCOAC	SAN JUAN
CIUDAD DE LOS DEPORTES	MODERNA	SAN PEDRO DE LOS PINOS
CREDITO CONSTRUCTOR	NAPOLES	SANTA CRUZ ATOYAC
DEL VALLE CENTRO DEL VALLE NORTE DEL VALLE SUR EXTREMADURA INSURGENTES	NARVARTE ORIENTE NARVARTE PONIENTE NATIVITAS NIÑOS HEROES	SANTA MARIA NONOALCO TLACOQUEMECATL VERTIZ NARVARTE VILLA DE CORTES
GENERAL PEDRO MARIA ANAYA	NOCHE BUENA	XOCO

Asimismo, respecto al segundo punto de la petición, se indica que en razón de la resolución emitida por el Comité de Transparencia de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se hace de su conocimiento el siguiente listado que contiene la dirección de los predios relacionados con

### Respuesta de SEDUVI I

autorizaciones de polígonos de actuación a las cuales hizo referencia Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, el día 7 de febrero del presente año con la información requerida:

CALLE	NÚMERO	COLONIA	ALCALDÍA
MEXICALI	87	HIPODROMO	CUAUHTEMOC
AMSTERDAM	143	HIPODROMO CONDESA	CUAUHTEMOC
RIO GUADALQUITVIR	30	CUAUHTEMOC	CUAUHTEMOC
INSURGENTES	724	DEL VALLE	BENITO JUAREZ
ADOLFO LOPEZ MATEOS	723	COVE	ALVARO OBREGON
CALZADA DE LAS AGUILAS	9	LOS ALPES	ALVARO OBREGON
LAS FLORES	121	LOS ALPES	ALVARO OBREGON
ANILLO PERIFERICO SUR	5550 CONDOMINIO VIII	PEDREGAL DE CARRASCO	COYOACAN
AV. SAN JERONIMO	252	LA OTRA BANDA	ALVARO OBREGON
AV. INSURGENTES	929	CIUDAD DE LOS DEPORTES	BENITO JUAREZ
AV. PASEO DE LA REFORMA	336	JUAREZ	CUAUHTEMOC
AV. POPOCATEPETL	164	PORTALES SUR	BENITO JUAREZ

Lo anterior, con fundamento en lo establecido en el ACUERDO SEDUVI/CT/1.SO/X/2019, emitido por el Comité de Transparencia de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a la solicitud de cumplimiento del Acuerdo emitido y a los artículos 183 y 212, de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, el cual señala lo siguiente:

**“ACUERDO SEDUVI/CT/1.SO/X/2019**

*Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XXVI, 24, fracción III, 88, 89, 90, 91, 178, 180, 183, 184, y 217, fracción I, de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, las personas integrantes del Comité de Transparencia de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, confirman únicamente la clasificación de información de acceso restringido en su modalidad de reservada, de las direcciones de las obras irregulares relacionadas con autorizaciones de polígonos de actuación que no se hayan dado a conocer por el Gobierno de la Ciudad de México, por encuadrar en el supuesto previsto en el artículo 183, fracción II, de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, el periodo de reserva será de tres años y/o hasta que se emita sentencia y la misma cause ejecutoria.”*

*“Artículo 183. Como información reservada podrá clasificarse aquella cuya publicación:*

Respuesta de SEDUVI II

*I. Pueda poner en riesgo la vida, seguridad o salud de una persona física;*

*Artículo 212. La respuesta a la solicitud deberá ser notificada al interesado en el menor tiempo posible, que no podrá exceder de nueve días, contados a partir del día siguiente a la presentación de aquella.*

*Excepcionalmente, el plazo referido en el párrafo anterior podrá ampliarse hasta por nueve días más, siempre y cuando existan razones fundadas y motivadas. En su caso, el sujeto obligado deberá comunicar, antes del vencimiento del plazo, las razones por las cuales hará uso de la ampliación excepcional.*

*No podrán invocarse como causales de ampliación del plazo aquellos motivos que supongan negligencia o descuido del sujeto obligado en el desahogo de la solicitud.”*

No omito mencionar que usted tiene derecho de interponer recurso de revisión en contra de la presente respuesta, dentro de los 15 días siguientes a la notificación de la misma, de conformidad con lo establecido en los artículos 233, 234 y 236 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México.

Sin otro particular, reciba mi más atenta consideración.

**A T E N T A M E N T E**

**COORDINADORA DE SERVICIOS  
JURÍDICOS Y TRANSPARENCIA**

**CAROL ARGELIA OROZCO MORÁN**

CPNM

Respuesta de SEDUVI III





**Plataforma Nacional de Transparencia**  
**Acuse de recibo de solicitud de acceso a la Información pública**

		Folio de la solicitud	0105000183419
<i>Este espacio debe ser llenado exclusivamente por personal de la Unidad de Transparencia (UT)</i>		Fecha y hora de registro: 23/04/2019 13:37:11	
<b>1.Nombre del Sujeto Obligado al que se solicita la información</b>			
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda			
<b>2.Nombre completo del solicitante (si es persona física)</b>			
Este dato es opcional, en su caso, podrá señalar un pseudónimo			
Raquel Rivas			
<b>Nombre, denominación o razón social del solicitante (si es persona moral)</b>			
<b>Nombre del representante y/o del autorizado</b>			
Nombre del representante, representante legal o mandatario			
Nombre(s) del (de los) autorizado(s) para oír y recibir notificaciones y documentos			
<b>3. Medio para recibir notificaciones durante el procedimiento</b>			
Por Internet en INFOMEXDF (Sin Costo)			
<b>En caso de seleccionar domicilio, favor de anotar los siguientes datos</b>			
Calle		Núm. Ext.	Núm. Int.
Colonia	Delegación o Municipio		
Código Postal	Estado	México País	

Página 1 de segunda solicitud a Transparencia

Número telefónico (opcional):      Correo electrónico: <a href="mailto:rql.rivasr@gmail.com">rql.rivasr@gmail.com</a>		
<b>4. Modalidad en la que solicita el acceso a la Información</b>		
Electrónico a través del sistema de solicitudes de acceso a la información de la PNT		
<b>Medidas de Accesibilidad:</b>		
<b>5. Descripción del o los documentos o la Información que se solicita (anote de forma clara y precisa):<sup>(*)</sup></b>		
<p>Quiero conocer cuántos son y dónde se encuentran los Polígonos de Actuación en la alcaldía Benito Juárez. Hay un antecedente de 152 solicitudes de Constitución de Polígonos de Actuación ingresadas en el periodo comprendido entre el 11 de julio de 2008 y el 13 de marzo de 2019.</p> <p>Es decir, quiero conocer las otorgadas y las no otorgadas en 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2014, 2015, y así hasta llegar al 10 de abril de 2019.</p> <p>Quiero saber las direcciones de esas solicitudes, los nombres de las personas que presentaron dichas solicitudes y las solicitudes aprobadas.</p> <p>También quiero saber cuál es el precio unitario de estos permisos.</p> <p>También quiero conocer cuáles han sido los 48 Polígonos de Actuación en la Ciudad de México que han presentado irregularidades según lo ha señalado la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, el día 7 de febrero del presente año.</p> <p><b>Datos para facilitar su localización</b></p>		
<b>6. Información opcional para fines estadísticos</b>		
<u>Femenino</u> Sexo	<u>33</u> Edad	<u>mexicana</u> Nacionalidad
<b>Ocupación</b>		
<u>Académico o Estudiante</u>		
<b>Escolaridad</b>		
<u>Maestría o Doctorado</u>		

## **Transcripción entrevista arquitecto Luis Beltrán del Río:**

¿Pagan multa? ¿Hay o no multas o amparos?

Se clausuran las obras cuando se evidencia la corrupción, pero por lo general lo que ocurre es que se clausuran cuando hay periodos políticos o mediáticos que evidencian los que está sucediendo hasta que están más tranquilas las cosas y quitan los sellos de clausura. Sí hay una multa por actualización de cambios que tienen que ver con proyectos que fueron construidos de manera distinta a como fueron presentados originalmente en la delegación. Sin embargo, esto es para cambios menores.

¿De qué depende los pisos de un edificio?

Por una parte, dependen de un estudio que proyecta el crecimiento deseado de una ciudad bajo el contexto existente, la densidad poblacional que uno desea y la proyección del número de habitantes. En realidad, es un estudio bastante complejo y con muchas variables. En la Ciudad de México al igual que en muchas otras ciudades importantes, estos estudios derivan en planos de ordenamiento. En nuestro caso, cada plano de ordenamiento se organiza por alcaldías y dentro de las alcaldías en algunos casos hay planes parciales.

¿Cuál es o cuáles son las diferencias entre un Polígono de Actuación y un plan parcial?

El plan parcial es un plan de una zona en general en el cual se explican usos de suelo, densidades habitacionales, alturas permitidas y áreas permeables. Los Polígonos de Actuación son una herramienta que permite unir, subdividir y cambiar densidades habitacionales, alturas permitidas y áreas permeables de predios en específico. Los planes parciales existen desde hace muchos años y suelen estar muy bien estudiados además de encontrarse al alcance de cualquiera. Y los polígonos de actuación son peticiones que hacen por lo general los desarrolladores sobre predios en específico y suelen pedir un cambio de densidad y altura distinto al estipulado de los planes parciales.

¿Cuál o cuáles han sido los malos usos de los polígonos de actuación?

La lógica del negocio para las desarrolladoras era encontrar predios vacíos o con construcciones de baja densidad, pero con un potencial más alto al utilizado. A grosso modo, la utilidad del negocio era la diferencia entre las ventas de un producto más denso y el costo

del terreno y construcción. Debido a que los procesos de análisis y aceptación de una petición de polígono de actuación son por caso y desarrollados de manera un tanto opaca, es una herramienta susceptible a eventos de corrupción. La realidad no escrita es que gran parte de los proyectos de polígonos de actuación a todas luces ofrecen un número de viviendas y número de niveles bastante obscuro en relación a su contexto inmediato. Cuando uno pone esto en términos de dinero queda claro que es un verdadero negocio.

¿Quién es el verdadero ganador con los polígonos de actuación?

Los desarrolladores inmobiliarios y probablemente los actores que aprueban desde gobierno estos mismos. Con la herramienta del Polígono de Actuación se puede redensificar aún más y en donde tenías tres terrenos con tres edificios de ocho departamentos, ahora podrías tener un megadesarrollo de 100 o más viviendas, sobrecargando el terreno en muchos aspectos de infraestructura. De esta forma, las constructoras encontraron a su gallina de los huevos de oro.

¿Quién es el verdadero perdedor con los polígonos de actuación?

En los últimos ocho años, muchas de las colonias que se habían redensificado ahora muestran una densificación bastante sobrada. Estos desarrollos obviamente afectan de manera local a los habitantes saturando temas como la falta de agua en ciertas zonas (los constantes recortes de agua) y el aumento de tráfico vehicular y de saturación del transporte público. Sin duda alguna, los que pierden son los habitantes de la ciudad de México. Este tipo de desarrollos debido a su gran potencial como negocio por duplicar, triplicar y a veces cuadruplicar las posibilidades de metros cuadrados de venta de un terreno están provocando una inflación en la venta de vivienda en las zonas centrales de la ciudad de México. Y esto a su vez puede desembocar en un exilio de la clase media a los linderos de estas mismas colonias. Es otro duro golpe para los habitantes de clase media y baja de la ciudad de México.

## **Transcripción de entrevista con Daniel Escotto:**

¿Qué es un polígono de actuación y cuál es su función?

Es un instrumento de desarrollo urbano que está en la ley y está bien puesto, sin embargo, no es tan muy claras las reglas de cómo se deben usar. Es un instrumento que se inventaron a finales de los años 90 como concepto y lo han ido medio perfeccionando. Un polígono de actuación es un conjunto de terrenos, de predios, de solares que si los juntas pueden tener un potencial mayor que uno solo o si los usaras de manera separada. Tu puedes tener una serie de terrenos que al fusionarlos le puedes pasar el uso de suelo, el potencial que tiene el terreno más importante, el que tiene más niveles posibles, el que tiene más densidad por construcción, pero además de eso es una especie de traje a la medida. Puedes comprar una manzana demoler lo que tengas en la manzana y esa manzana desarrollarla con unas condiciones mucho mayores. Ahí es digamos que el instrumento o como instrumento urbano se sale de la normativa básica porque en la ley se marca que serán presentados ante el secretario de desarrollo urbano de la ciudad tendrán que tener el visto bueno por el jefe de gobierno, en su momento la asamblea legislativa hoy en día congreso para poder cambiarle toda su lógica y que en principio beneficien la ciudad. Si estás haciendo esa fusión de tantos predios, lotes y solares juntos, la idea es que trabajen en conjunto y puedan presentar un conjunto arquitectónico urbano con muchos más beneficios hacia la ciudad.

Claro, eso tendría que estar de acuerdo la secretaría de desarrollo urbano de la ciudad y el jefe de gobierno y el congreso.

Sin embargo, al quedar este instrumento en la ley, y quedar tan vago su aplicación y dejársela discrecionalmente a los desarrolladores inmobiliarios que evidentemente no están pensando en el beneficio del desarrollo urbano ni en la calidad de vida de la gente sino en cómo sacar más utilidades desarrollando mayor cantidad de metros cuadrados, vendiendo mayor cantidad de m<sup>2</sup> y por lo tanto impactando de manera muy seria los espacios y a las zonas de la ciudad.

Como en la ley de desarrollo urbano no quedan perfectamente acotados, te plantean como una especie de proyecto, como una presentación de proyecto urbano de la ciudad, y lo que se ha venido usando mucho es que estos desarrolladores hacen una especie de plan maestro para

ese polígono y proponen cuestiones que después deberán ser abaladas por la secretaria de desarrollo urbano. Ahí en realidad lo que sucede es que están en contubernio y están asociadas las autoridades o estuvieron asociadas las autoridades como desarrolladores y por tanto vimos en la ciudad de México un incremento gigantesco en el tema de grandes conjuntos de desarrollo comercial y habitacional porque usaron la figura de este instrumento sobre todo en la administración pasada de miguel Ángel Mancera abusó de este instrumento que es un instrumento previsto en la ley de manera muy laxa y aislada que es un instrumento podría beneficiar siempre y cuando se presente un buen proyecto y sea analizado, y debatido y tiene unos elementos y unos candados para que de manera ciudadana puedan ser revisados pero todos estos de alguna manera se lo saltaron porque lo que sí existe en la ley de desarrollo urbano y de vivienda de la ciudad de México son las zonas estratégicas de desarrollo. Sí hay un instrumento de desarrollo que permiten hacer desarrollos integrales, pero tienen muchas más condiciones, son mucho más difíciles de generarse, pero son de mucho más beneficio y son de áreas grandes de la ciudad son zonas estratégicas. Se llaman... Me olvidé el nombre... polígonos estratégicos también

Cuando se otorga un polígono, éste viene también con un impuesto por el impacto generado en la zona. ¿A dónde va? ¿Sí regresa ese dinero en la ciudad?

La ley de desarrollo urbano de la ciudad plantea que hay medidas de mitigación a través de estudios de impacto como urbano, ambiental... y según los estudios se determinan cuáles son las mitigaciones, pero fíjate en el término, sí se provoca un malestar y son medidas de mitigación. Y están tasadas y calculadas. Hace muchos años se manejaba que era un porcentaje y se iba a la tesorería central y de ahí nosotros lo llamábamos hoyo negro porque no sabíamos donde acababa ese recurso, siempre era necesario pagar el aguinaldo de los burócratas. Nunca acababa en beneficio poco a poco se fue revirtiendo y se empezó a hacer que las medidas de mitigación se pagasen en especie, que los desarrolladores tuvieran la obligación de construir, mejorar o habilitar ciertos espacios casi alrededor de la zona de impacto y tuvieran que pagar la mitigación. En los últimos años se inventaron otro modelo que lo llamaron SAC sistema de Actuación por Cooperación. Que era como adelantar esas mitigaciones para esos grandes polígonos, por ejemplo, uno que está en Reforma, la Mexicana también en Santa Fe. Es una medida de mitigación por un SAC como un pago

adelantado de mejoras urbanas, pero porque vienen 1600 viviendas ahí al lado. Es adelantarse y curarse en salud, como decir, ya hice el parque, ahora obliga al gobierno a darme las licencias para 1,600 viviendas. La verdad es que sí se pagan, pero esas medidas no pasan del 4 o 5% del costo de la obra total de construcción. Ni si quiera de la venta con utilidad que casi puedes duplicar la inversión. Y pues la ciudad acaba perdiendo porque no hay ....

Nosotros cuando hicimos esto de la Autoridad del Espacio Público en el sexenio de Marcelo Ebrard utilizamos mucho, sí hicimos que los desarrolladores pagaran ciertos corredores, espacios para poder tener unas mejores en cuanto a espacio público pero en la administración pasada parece que eso acabó borrándose o diluyéndose porque en la ley no está listo más que el pago de contribución o mitigación para mejoras a través del análisis de un estudio de impacto ambiental o urbano, que además es a a partir de una cantidad de m<sup>2</sup> muy importante y muchos de los desarrolladores se evitan llegar a ese número y así no pagar ese impacto. Y evidentemente el impacto tiene un cálculo de mitigación muy básico.

Es corrupción tras corrupción y lo que dice Claudia Sheinbaum es que después del abuso que se tuvo de ese instrumento, y no lo puede parar, pero sí lo puede suspender porque el jefe de gobierno tiene derecho de veto así que lo puede congelar cualquiera de las cláusulas de la ley siempre y cuando vea un detrimento de la calidad de vida.

¿Por qué crees que se me negó la información a través de transparencia?

La ley de manejo de datos personales por transparencia tiene varios datos. A Transparencia tienes que hacer las preguntas muy puntuales, pero a la vez que sepas que no te van a contestar. Si tú puedes todo te van a contestar que no te pueden contestar a todo porque siempre hay una reserva, una cuestión.

Tienes que solicitar y te lo digo por experiencia es pedir los estudios de impacto que se hicieron para darte cuenta de qué tipo de polígonos son. El polígono... es muy difícil que un polígono esté perfecto porque su naturaleza son muchos predios y es muy difícil que todas las escrituras, que todos los dueños... cuando dicen que son irregulares es porque hay algún predio... La ciudad tiene no llega ni al 30% de regularización de suelo, de escriturarización por lo tanto es muy difícil que encuentres 5 predios juntos que estén regulados. Por eso el instrumento nunca se debe de usar más que para cuestiones muy precisas porque en realidad

no existe esa certeza jurídica de los predios y mucho menos de su uso y algunos están amparados contra ciertos planes de desarrollo urbano de ciertas épocas, de ciertos años, algunos predios tienen una cosa que se llama derechos adquiridos y si algún predio tuvo en algún momento una tintorería pues resulta que ya es comercial y tiene uso de suelo comercial y se lo puede pasar a todos los predios que conforman el polígono. Casi te puede asegurar que el 99% de los polígonos construidos o en proceso de son irregulares. Es muy difícil que exista regularidad por la naturaleza de la ciudad, en la certeza jurídica del suelo. No se diga que la SEDUVI tiene un archivo que apenas se digitalizó hace unos años. Osea hay una gran pérdida de memoria y de datos de los predios a los cuales es muy fácil asignarles usos de suelo nuevos que no corresponden a la ley a los que los planes parciales y de desarrollo delegacionales y demás aplican.

¿Son tan necesarios?

No, hay otras que justamente son estas zonas estratégicas de desarrollo y eso sí, cada predio por predio se ve cuál es su uso. No se fusionan, no se suman, sino que van trabajando en conjunto y puedes hacer una ciudad bastante más heterogénea porque necesitamos una ciudad heterogénea y no una ciudad de bloques y masas. Necesitamos una ciudad donde un predio sea comercial, y otro sea de vivienda, y otro mixto y otro de educación... Sí puedes hacer zonas de desarrollo estratégico y esas sí que existen, están en la ley y están muy bien reguladas. El PA es una salida que nunca se quita de la ley porque en el fondo es una salida de escapar para no entrar en tanta regulación porque a lo mejor hay zonas en la ciudad que sí son proclives para hacer un desarrollo urbano muy beneficioso para la ciudad y no podría pasar porque el tiempo para un desarrollo de una zona estratégica tarda mucho los PA son fast track y hay que usarlos con mesura y precaución. La administración pasada abusó tremendamente de ese instrumento y por eso causó los problemas que la ciudad tiene hoy.

¿Los PA han generado o han ayudado a la gentrificación?

Claro porque los PA básicamente son de vivienda y comerciales. La vivienda social, la de protección oficial, la que el estado tiene que proveer es casi nulo. Estamos en el 4% de la vivienda que se hacen. De cada 100 viviendas que se construyen en la Ciudad de México, ni 5 son sociales. Toda la vivienda que se construye a través de grandes desarrollos como son los PA son vivienda de interés medio para arriba. Evidentemente las colonias originales, los



barrios donde hay gente de un interés medio para abajo socioeconómica y sociocultural se ven muy afectadas. Y el comercial más, porque el comercial tiene un destino para gente con una capacidad económica que no está en los barrios originales de la ciudad y produce expulsiones de la zona. Todo indirectamente, pero por supuesto que son o están relacionadas con la gentrificación y son las condiciones que más gentrificación producen y lo producen de inmediato. Hay otro tipo de acciones que también producen gentrificación, pero no es tan inmediato y son como la Condesa, la Roma pero son a largo plazo y son un proceso entre comillas balanceado porque medio que el patrimonio medio se mantiene y la clase media que llega a esa zona mantiene el patrimonio arquitectónico. El problema de los PA es que también arrasan con el patrimonio arquitectónico, arrasan, demuelen manzanas enteras para desarrollar el polígono.

## **Transcripción entrevista con desarrollador que no quiso revelar su nombre:**

¿Para qué sirve un polígono de actuación?

El PA es un instrumento normativo que te permite de alguna manera potencializar el uso de suelo aplicando distintas normatividades que pueden tener su terreno ya sea por transferencias de su potencialidad o por normas de ordenación. Los terrenos están sujetos a distintas normativas. El PA te permitía recuperar esos metros cuadrados que la misma autoridad te pedía. Era una práctica 100% legal pero no es ese el tema. La cuestión es que como varios instrumentos cayeron en abuso y el ejemplo que le daba el otro día a Luis era que cuando tu tenías un terreno con un PA del cual podías generar en lugar de 3 niveles originales poder generar 12 y luego lo que hacían era comprar los terrenos aledaños y se hacía una fusión de predios y por transferencia tú le otorgabas las mismas características a los demás predios y en lugar de hacer al lado o en la parte de atrás o en una secundaria tenías una casa donde podrías construir tres niveles y dos viviendas o cuatro, ahora podrías construir 12 niveles también... obviamente se transferían las características de mayor potencial para los terrenos aledaños y eso generaba obras inmensas, completamente fuera de escala del entorno.

¿Cómo funciona la solicitud de polígono de actuación?

Se tienen que entregar una serie de estudios y tienes que explicar cómo vas a potencializar ese terreno. Hay que hacer un análisis del contexto urbano inmediato. Para ver el impacto del terreno. También hay cambios en el suelo, en general tú tienes que entregarle a la autoridad un estudio que tiene que ir avalado por un perito en desarrollo urbano. Este documento o este trámite ingresaba porque hoy están suspendidos ingresaba en SEDUVI y ahí SEDUVI lo analizaba y emitían una serie de opiniones técnicas y solicitaba una serie de opiniones a las distintas alcaldías, al sistema de aguas, a protección civil inclusive para ir armando el expediente. Un PA requiere un año, no era una solicitud rápida.

No estaba mal, pero se empezó a abusar del instrumento. Además, tenía blindajes por diferentes instancias. De hecho, están echando para atrás varios que tenían entre comillas autorizada su construcción.

¿Qué beneficios puede traerle a un negocio de desarrollo inmobiliario una ejecución de polígono de actuación?

Beneficios son económicos. Potencializar un terreno que a lo mejor,.. o empezar a hacer este tema de las fusiones de los terrenos aledaños que no podían tener ese potencialidad.

Son casos muy particulares, pero el beneficio era económico, potencializar el desarrollo. Eso le daba viabilidad al desarrollo. Si tu podías tener un desarrollo con un uso de suelo de h8 20 y atrás en la calle aledaña tenías uno de h2,30 libres lo que hacían era potencializar el primero con el sistema de PA.

Ahora no todos los predios eran sujetos a esto, dependían del plano de desarrollo urbano. Ahora, lo que hacían era fusionarte con el terreno de atrás así que escalabas el potencial de ese terreno y le dabas un enorme rendimiento y utilidad al negocio. Lograbas un mega terreno fregón.

¿Por qué, aunque existe la herramienta desde el 97 en los últimos años se ha propagado el uso de esta de manera exponencial?

Son trámites que implican tiempo y esfuerzo considerable. Los mega desarrollos tipo Begrand no tienen tanto tiempo. Antes buscaban otro tipo de terrenos.

Lo que hicieron hacer en Santa Fe lo empezaron a replicar en zonas interiores de la ciudad como es el caso de Mithika, todos los desarrollos de Begrand empezaron a voltear a ver ese instrumento y conforme van avanzando le sacamos el jugo a la legislación actual y en cuanto la autoridad se ve rebasada, bloquea ciertas formas y los desarrolladores empiezan a buscar dentro de los mismos instrumentos cuál es el que deben de seguir para mantener el negocio.

No hay una causa concreta, fue un movimiento en búsqueda de negocio para desarrolladores que empezaron a crecer.

La otra es que se necesitaban terrenos con potencial atractivo para el desarrollo. Por ahí del 2000, 2004 aún había, por ejemplo, terrenos en la del valle para desarrollarlos. Ahorita es complicado encontrar terrenos buenos con ese potencial así que los desarrolladores usan todas las herramientas que tienes a la mano.

¿A dónde va el dinero?

Eso me encantaría saberlo. Obviamente en cualquier tipo de construcción pagas unos derechos de construcción pagas unos derechos para obtener tu licencia. Aquí es el mismo caso de siempre.

Nosotros no tenemos ni idea de a donde se va.

Hay un tema que se llama transferencia de potencialidad donde se supone que hay un fideicomiso para conservar el centro histórico de la Ciudad de México y el potencial que pudiera tener la zona y ese es otro instrumento. Existe otro que se llama zonas de actuación por cooperación donde durante una serie de fideicomisos, por ejemplo, hay una zona en la granada donde los mismos vecinos pueden adquirir vivienda. Y entrabas a un fideicomiso, tú aportabas y se hacían las mejoras a la zona. Todo lo que son fideicomisos, como comentan, en la tesorería y ya sabemos que hay un presupuesto anual que se le da a las alcaldías y secretarías y se distribuye. No todos los impuestos se distribuyen en las mismas zonas, pero hay diferentes fideicomisos.

Cuando se otorga un polígono de actuación se suele otorgar también una especie de impuesto por el impacto generado en cierta zona. Desde el punto de vista del desarrollador, ¿qué tanto se reinyecta ese dinero en el lugar?

En la mayoría de los casos, todo lo que se hizo para llevar un proyecto a buen puerto está en el marco legal. Sin embargo, no visualizábamos todo lo que se venía en cuanto a un megaproyecto y esos impactos escalaron tanto que hay una serie de incertidumbres y molestias entre la ciudadanía. Y tiene que ver con una cuestión política. No siempre es el desarrollador el malo.