Investigaciones Geográficas • Instituto de Geografía • UNAM
eISSN: 2448-7279 • DOI: https://doi.org/10.14350/rig.61172 • ARTÍCULOS
Núm. 120 • Agosto • 2026 • e61172
www.investigacionesgeograficas.unam.mx

Gentrificación por omisión: la inacción estatal como política urbana en la Ciudad de México

Gentrification by default: government inaction as urban policy in Mexico City

César Alejandro Balderas Segura* y José Anselmo Pérez Reyes**

Recibido: 22/02/2026 Aceptado: 15/04/2026 Publicado: 22/05/2026

Resumen. El artículo examina cómo la inacción institucional ha operado como una forma de política urbana en la Ciudad de México entre 2000 y 2023. A través de un análisis comparativo entre las colonias Condesa y San José Insurgentes, se muestra que el incremento del valor del suelo (232 % y 207 %, respectivamente) se asocia con contextos de omisión regulatoria y fiscal más que con políticas explícitas de renovación urbana. Esta omisión se vincula con la transferencia de rentas diferenciales hacia el capital inmobiliario sin mecanismos proporcionales de retorno social. Se propone el concepto de gentrificación por omisión para describir procesos en los que la ausencia de control y captura de plusvalías contribuye a la producción de desigualdad territorial. El estudio combina análisis normativo, catastral y espacial con fuentes del INEGI, la SEDUVI y la SHF, identificando que los mayores incrementos del valor del suelo coinciden con vacíos institucionales y políticas ambiguas como el Bando Dos y la Norma 26. Si bien el diseño metodológico no permite establecer causalidad estricta, los patrones observados sugieren que la no intervención estatal opera como un factor relevante en la valorización urbana y en la configuración de desigualdades socioespaciales.

Palabras clave: gentrificación, captura de plusvalía, normatividad urbana, planeación urbana, gobernanza fiscal.

Abstract. This article examines how institutional inaction has operated as a form of urban policy in Mexico City between 2000 and 2023. Through a comparative analysis of the Condesa and San José Insurgentes neighborhoods, it shows that the increase in land value -232% and 207%, respectively- is associated with contexts of regulatory and fiscal omission rather than with explicit urban renewal interventions. This omission is linked to the transfer of differential rents to real estate capital without proportional mechanisms for social return. The concept of gentrification by omission is proposed to describe processes in which the lack of control and capture of land value increases contributes to the production of territorial inequality. The study combines regulatory, cadastral, and spatial analysis with sources from INEGI, SEDUVI, and SHF, identifying that the largest increases in land value coincide with institutional gaps and ambiguous policies such as Bando Dos and Norma 26. While the methodological design does not allow for establishing strict causality, the observed patterns suggest that the lack of state intervention operates as a relevant factor in urban valuation and in the configuration of socio-spatial inequalities.

Keywords: gentrification, land value capture, urban regulations, urban planning, fiscal governance.

* Universidad Autónoma Metropolitana. ORCID: http://orcid.org/0009-0005-8346-9545. Email: cabs@azc.uam.mx
** Universidad Anáhuac México. ORCID: http://orcid.org/0000-0001-9977-4804. Email: jose.perezre@anahuac.mx

INTRODUCCIÓN

Durante las dos primeras décadas del siglo XXI, la Ciudad de México experimentó una profunda reconfiguración territorial. La expansión del mercado inmobiliario de lujo y la revalorización del suelo urbano se configuraron no solo a partir de políticas explícitas de renovación, sino también en contextos de omisiones institucionales y sesgos regulatorios. Este artículo propone el concepto de *gentrificación por omisión* para describir los procesos en los que el incremento del valor del suelo surge de la ausencia sistemáticas o persistente de mecanismos de control, fiscalidad o redistribución por parte del Estado.

Desde inicios de los años 2000, la estructura del mercado del suelo cambió significativamente. Medidas como el Bando Dos (2000), orientado a contener la expansión periférica, concentraron el crecimiento habitacional en delegaciones centrales. Años después, la Norma 26 (2009), diseñada para promover vivienda social, fue utilizada por desarrolladores para edificar conjuntos verticales con precios muy superiores a los límites establecidos. A ello se sumaron las Zonas de Desarrollo Económico y Social (ZODES, 2013–2018) y la permisividad ante cambios de uso de suelo caso por caso, que configuró un patrón de valorización diferencial: la tierra urbana se encareció hasta cinco veces entre 2000 y 2023 en colonias como San Rafael, Roma, Condesa, Polanco o San José Insurgentes, sin mejoras proporcionales en infraestructura o servicios.

Este fenómeno sugiere que la inacción estatal también configura ciudad y produce efectos distributivos relevantes en la valorización del suelo. La falta de mecanismos de captura de plusvalías, la subejecución de instrumentos de planeación y la flexibilización normativa conforman una política implícita que favorece la apropiación privada de rentas urbanas. Como plantea Harvey (2012), el urbanismo contemporáneo es un campo de acumulación por desposesión; y, como explica Smith (1987), la brecha de renta entre el valor potencial y el actual del suelo orienta el comportamiento del capital inmobiliario.

En América Latina, autores como Smolka (2013) e Iracheta (2019) muestran que la falta de instrumentos de captura fiscal convierte esa brecha en una transferencia regresiva: el valor creado colectivamente se privatiza sin retorno social. Desde esta perspectiva, la gentrificación por omisión describe cómo la no-intervención regulatoria o fiscal se convierte en una forma activa de producción de desigualdad socioespacial. En México, la discrecionalidad en los usos de suelo y la fragmentación de la planeación local generaron un urbanismo negociado (Delgadillo, 2016), en el que las plusvalías son apropiadas por desarrolladores y propietarios mientras los costos de urbanización siguen siendo públicos. La ausencia de planeación deja de ser una falla para convertirse en un mecanismo estructural de valorización.

Este trabajo parte de la hipótesis de que el incremento del valor del suelo en ciertas áreas de la Ciudad de México se asocia en mayor medida a la omisión de políticas redistributivas que a la acción directa de programas de renovación. Analizar este fenómeno permite comprender cómo la selectividad institucional -la decisión de no aplicar instrumentos de control o fiscalidad- opera como estrategia silenciosa de gentrificación.

OBJETIVOS

1. **Explicar** cómo la omisión de regulación, fiscalidad y planeación ha incidido en el incremento del valor del suelo en la Ciudad de México entre 2000 y 2023.
2. **Identificar** las zonas donde las políticas urbanas tuvieron efectos indirectos de valorización y desplazamiento.
3. **Analizar** la relación entre instrumentos normativos y dinámicas de mercado en un enfoque comparativo intraurbano (Condesa, San José Insurgentes).
4. **Proponer** un marco conceptual que reconozca la gentrificación por omisión como rasgo estructural de la gobernanza urbana latinoamericana.

Justificación y relevancia

La pertinencia del estudio radica en que, pese a la abundancia de investigaciones sobre gentrificación

en América Latina (Janoschka, 2018; López-Morales, 2020; Delgadillo, 2020), pocas han analizado la dimensión de la inacción estatal. En la Ciudad de México, el incremento del valor del suelo ha sido sistemáticamente mayor en las áreas donde el Estado dejó de ejercer su función planificadora o fiscalizadora. Comprender estos mecanismos es esencial para discutir las posibilidades de una política urbana más equitativa, basada en la captura y redistribución de las plusvalías urbanas.

El artículo se estructura en seis apartados: tras esta introducción, el marco teórico aborda los enfoques sobre gentrificación, renta del suelo y omisión estatal. La metodología explica el diseño comparativo y las fuentes de datos; los resultados describen la evolución del valor del suelo y las transformaciones normativas; la discusión interpreta sus implicaciones en términos de política urbana; y las conclusiones sintetizan los hallazgos y plantean futuras líneas de investigación.

MARCO TEÓRICO: RENTA DEL SUELO, GENTRIFICACIÓN Y OMISIÓN INSTITUCIONAL EN LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO

El estudio de los procesos de gentrificación ha evolucionado desde una categoría descriptiva hasta un campo analítico capaz de explicar la lógica de la valorización del suelo y las transformaciones socioespaciales de las metrópolis contemporáneas. En su formulación original, Ruth Glass (1964) observó en Londres la llegada de clases medias profesionales a antiguos barrios obreros, fenómeno que pronto se extendió a otras ciudades europeas y norteamericanas. Desde entonces, la literatura ha oscilado entre interpretaciones culturales, que enfatizan los cambios en estilos de vida, y estructurales, que asocian la gentrificación a la dinámica del capital inmobiliario y la renta urbana.

La gentrificación como expresión de la renta del suelo

Entre los aportes estructurales, Neil Smith (1979, 1987) formuló la teoría del *rent gap* o brecha de renta: la diferencia entre el valor potencial del suelo, su "mejor y más alto uso" bajo condiciones de mercado, y su valor actual, que incentiva la reinversión capitalista en áreas subvaloradas. La gentrificación, desde esta perspectiva, no responde a preferencias culturales, sino a la búsqueda de rentas diferenciales en el espacio urbano.

David Harvey (1985, 2003, 2012) amplió esta lectura al inscribirla en la lógica de la acumulación por desposesión, donde el espacio urbano opera como medio privilegiado de valorización del capital. Mediante la renovación, la liberalización del suelo o el crédito hipotecario, el Estado participa en procesos que desplazan valor hacia propietarios e inversionistas, consolidando una alianza estructural entre inversión pública y captura privada de plusvalías.

En América Latina, estas teorías han sido reinterpretadas en función de su especificidad institucional. Jaramillo (2008) distingue entre renta absoluta -derivada de la propiedad del suelo- y renta diferencial, asociada a ventajas de localización, ambas intensificadas en contextos de planeación débil. Smolka (2013) identifica además la renta de monopolio regulatorio, originada en la potestad estatal de autorizar usos y densidades: cuando el Estado modifica zonificaciones o introduce infraestructura, incrementa el valor del suelo; sin mecanismos de recuperación, esa plusvalía se privatiza.

En México, Iracheta (2012, 2019) y Delgadillo (2016, 2020) documentan la transición hacia un urbanismo negociado, donde densidades y usos se resuelven mediante acuerdos caso por caso. Este esquema ha favorecido la apropiación privada de rentas generadas colectivamente, mientras los gobiernos locales han aplicado de manera limitada instrumentos de captura como contribuciones por mejoras o derechos de edificación, consolidando así la omisión regulatoria y fiscal como forma estructural de transferencia de valor.

Políticas urbanas, omisión y gentrificación en América Latina

En América Latina, la gentrificación adopta rasgos distintos a los del Norte global. No surge únicamente de políticas de renovación explícita, sino también de procesos de reestructuración económica, privatización del suelo y desregulación ins-

titucional. Carrión (2016) identifica como patrón dominante la "renovación selectiva": intervenciones concentradas en áreas centrales mediante grandes proyectos, mientras amplios sectores populares permanecen al margen, consolidando una geografía desigual de privilegios urbanos.

López-Morales (2015, 2020) y Janoschka (2018) sostienen que esta dinámica puede entenderse como gentrificación inducida por el Estado. Sin embargo, junto a los programas formales de regeneración, opera un nivel menos visible en el que la omisión regulatoria funciona como política implícita. La flexibilización de densidades, la permisividad ante cambios de uso y la ausencia de instrumentos fiscales producen efectos de valorización comparables a los de una intervención directa.

Caldeira (2017) y Rolnik (2019) muestran que la desregulación y el urbanismo neoliberal consolidan la mercantilización del espacio urbano, desplazando el interés público hacia la rentabilidad inmobiliaria. En ciudades como São Paulo, Bogotá o Buenos Aires, las reformas que flexibilizaron el uso del suelo o debilitaron la captura de plusvalías ampliaron las brechas entre áreas centrales y periféricas.

En este contexto, la Ciudad de México constituye un caso paradigmático. Desde la década de 1990, la liberalización del suelo y la descentralización administrativa han reducido la capacidad de planeación metropolitana. La coexistencia de instrumentos normativos ambiguos (Bando Dos, Norma 26) y vacíos fiscales configuró un modelo donde la valorización del suelo se intensificó sin mecanismos redistributivos equivalentes.

La omisión como política pública

En la teoría del Estado, la omisión no equivale a neutralidad. El "no hacer" puede operar como forma estratégica de gobierno. Agamben (2005) conceptualizó la inacción soberana como mecanismo de control: al decidir qué regular y qué excluir, el Estado delimita los márgenes de lo posible. En el ámbito urbano, Peck y Tickell (2017) y Brenner, Peck y Theodore (2010) describen la gobernanza neoliberal como "regulación mediante la desregulación", donde la retirada estatal no implica ausencia de poder, sino reconfiguración institucional orientada a la acumulación privada.

Aplicado al contexto mexicano, este enfoque permite interpretar la falta de planeación, fiscalidad o vigilancia no como anomalía, sino como rasgo estructural. La omisión institucional actúa como modo de producción del espacio al definir selectivamente los ámbitos de intervención y de abstención, generando efectos territoriales diferenciados. Es en esa zona intermedia (entre intervención selectiva y omisión institucional) donde se inscribe la gentrificación por omisión.

Sintetizando

El marco conceptual de este trabajo se sostiene en tres ejes:

- Eje económico: el suelo urbano como activo que concentra rentas diferenciales y plusvalías, según la teoría de la renta (Marx, Jaramillo, Smolka).
- Eje político-institucional: la actuación -y omisión- del Estado como determinante de la distribución del valor urbano (Harvey, Iracheta, Delgadillo).
- Eje socioespacial: la sustitución poblacional y la recomposición del tejido urbano como resultado indirecto de las políticas y omisiones (López-Morales, Janoschka, Caldeira).

Estos tres ejes permiten articular el argumento central: la gentrificación por omisión es el resultado de un proceso de acumulación urbana en el que el Estado, mediante su abstención o selectividad, facilita la transferencia privada de las plusvalías generadas colectivamente. Este enfoque amplía la comprensión de la gentrificación latinoamericana al incluir no solo las políticas activas de renovación, sino también las condiciones estructurales de inacción institucional que producen desigualdad urbana.

METODOLOGÍA: DISEÑO COMPARATIVO Y ANÁLISIS MULTIESCALAR DEL VALOR DEL SUELO

Enfoque general

El estudio adopta un diseño comparativo intraurbano tipo *most similar systems design* (MSSD) para

analizar diferencias en la valorización del suelo entre unidades con características estructurales semejantes. Las colonias Condesa (Cuauhtémoc) y San José Insurgentes (Benito Juárez) comparten localización central, infraestructura consolidada y origen residencial de clase media, pero han seguido trayectorias distintas de densificación y valorización. Este contraste permite aislar el efecto de la regulación y la fiscalidad urbana frente a variables exógenas como accesibilidad o dotación de servicios.

Diseño metodológico y fuentes

El análisis se desarrolla en tres niveles complementarios:

- Normativo-institucional: revisión de los principales instrumentos de planeación y regulación vigentes entre 2000 y 2023 (Bando Dos, Norma 26, ZODES, PGDU, 2016; PGOT, 2020), con énfasis en vacíos regulatorios y ausencia de mecanismos de captura de plusvalías.

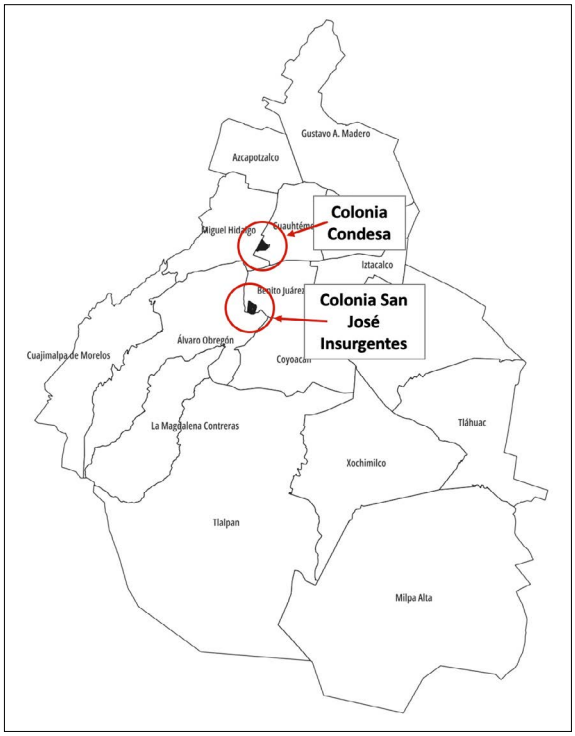


Figura 1. Localización de las colonias Condesa y San José Insurgentes en la Ciudad de México. Fuente: elaboración propia.

- Económico-espacial: construcción de una serie histórica del valor del suelo ($/m²) a partir de fuentes oficiales (Catastro CDMX, INEGI, Sociedad Hipotecaria Federal) y portales inmobiliarios. Los valores se deflactaron a precios 2023 y se calcularon variaciones absolutas y porcentuales.
- Socioespacial: elaboración de mapas mediante sistemas de información geográfica (SIG) para visualizar la localización de las colonias y las áreas de aplicación de los instrumentos normativos.

Estrategia de armonización de fuentes y control de sesgos

El análisis del valor del suelo entre 2000 y 2023 requirió la integración de tres tipos de fuentes: 1) índices oficiales de precios de vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF); 2) registros catastrales históricos de la Ciudad de México y 3) valores de oferta provenientes de portales inmobiliarios. Dado que estas fuentes no son homogéneas en su naturaleza ni en su finalidad, fue necesario establecer criterios de armonización metodológica y reconocer explícitamente sus posibles sesgos.

En primer lugar, el Índice SHF por alcaldía se empleó como indicador de tendencia macroterritorial de los precios de la vivienda, no como medida directa del valor del suelo. Su función en el estudio es capturar la trayectoria relativa de apreciación inmobiliaria en las demarcaciones de Cuauhtémoc y Benito Juárez, permitiendo estimar el crecimiento comparativo entre ambas áreas en términos constantes. Este índice, al basarse en avalúos hipotecarios, refleja valores transaccionales validados por instituciones financieras, lo que aporta estabilidad temporal a la serie.

Cabe señalar que, con la intención de mitigar el riesgo de sobreestimación derivado del uso de índices agregados a nivel alcaldía sobre dinámicas de escala barrial, se ha considerado un protocolo de validación mediante triangulación de fuentes. El índice SHF actúa como un proxy de la tendencia macroeconómica, sin embargo, la reconstrucción retrospectiva se calibró utilizando muestras aleatorias de valores de oferta histórica y registros catastrales disponibles para años clave. Este procedimiento

permitió verificar que, aunque la magnitud absoluta puede presentar ligeras variaciones, la pendiente de la curva de valorización y los puntos de inflexión coinciden con los hitos normativos locales, garantizando que la tendencia capturada refleja la microdinámica del mercado en las áreas de estudio.

En segundo término, los datos catastrales fueron utilizados como referencia oficial del valor base del suelo urbano. Se reconoce que el valor catastral no equivale necesariamente al valor de mercado, ya que responde a criterios administrativos y puede presentar rezagos respecto a las dinámicas reales de oferta y demanda. No obstante, su inclusión permite establecer un punto de comparación institucional y observar la evolución formal del reconocimiento estatal del valor del suelo.

En tercer lugar, los valores provenientes de portales inmobiliarios fueron incorporados como aproximación al precio de oferta en el mercado abierto. Se asume que este tipo de información puede presentar sesgos asociados a la sobrevaloración inicial, la permanencia de anuncios sin transacción efectiva y la concentración en segmentos medios y altos del mercado. Por esta razón, dichos valores no fueron utilizados de manera aislada, sino contrastados con las tendencias del índice SHF y deflactados mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) para asegurar comparabilidad intertemporal.

Para la construcción de la serie histórica del valor del suelo se tomó como referencia un valor ancla observado en 2020 para cada colonia, obtenido a partir de valores de mercado. A partir de este punto base, se estimó, retrospectiva y prospectivamente, la trayectoria de precios mediante la aplicación del crecimiento relativo anual derivado del Índice SHF por alcaldía, asumiendo que las variaciones porcentuales del índice reflejan tendencias comparativas de valorización inmobiliaria en cada demarcación. Posteriormente, los valores fueron deflactados a precios constantes de 2023 utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). Este procedimiento no busca estimar el valor absoluto exacto del suelo en cada año, sino reconstruir una serie consistente de variación intertemporal que permita comparar tendencias relativas entre unidades territoriales con características estructurales similares.

La combinación de fuentes permite reducir el riesgo de depender exclusivamente de un único indicador, fortaleciendo la robustez interpretativa mediante triangulación de datos. No obstante, se reconoce que las diferencias metodológicas entre fuentes constituyen una limitación del estudio, particularmente en lo referente a posibles desviaciones entre valor de oferta, valor de transacción y valor fiscal. En consecuencia, los resultados deben interpretarse como aproximaciones consistentes a la trayectoria de valorización del suelo, más que como estimaciones exactas del precio unitario definitivo.

Variables de análisis

Dimensión	Variable	Indicador	Fuente
Económica	Valor promedio del suelo	$/m² por año	Catastro CDMX, SHF
Urbana	Densidad habitacional	Viviendas por hectárea	INEGI, SEDUVI
Institucional	Existencia de instrumentos fiscales	Sí / No / Parcial	Ley de Desarrollo Urbano, PGDU
Institucional	Omisiones regulatorias detectadas	Cambios de uso discrecionales / omisión regulatoria y fiscal	Gaceta Oficial CDMX

Técnicas analíticas

1. Análisis documental
   - Codificación temática de políticas, normas y gacetas oficiales para detectar omisiones o vacíos regulatorios.
   - Clasificación según tipo de instrumento (planeación, fiscalidad, vivienda, densidad).
2. Análisis estadístico descriptivo
   - Cálculo de incrementos anuales y tasas acumuladas del valor del suelo.
3. Análisis espacial
   - Mapas de localización y ámbitos normativos
4. Análisis interpretativo
   - Vinculación de patrones espaciales y económicos con el marco normativo.

- Identificación de momentos críticos (2000, 2009, 2016) donde la omisión institucional coincide con picos de valorización.

Limitaciones

El estudio enfrenta tres restricciones principales que deben considerarse en la interpretación de los resultados. En primer lugar, la disponibilidad limitada de datos catastrales históricos obliga a combinar fuentes oficiales con aproximaciones del mercado inmobiliario, lo que introduce posibles divergencias entre valores administrativos, de oferta y de transacción. En segundo lugar, la heterogeneidad de escalas geográficas (AGEB) requiere procesos de estandarización espacial que pueden reducir la precisión microterritorial. En tercer lugar, la ausencia de indicadores fiscales directos sobre captura de plusvalías se suple mediante la revisión de normativas y documentos presupuestales, lo que limita la medición exacta de los flujos redistributivos asociados al incremento del valor del suelo. Adicionalmente, el uso de un valor ancla de mercado combinado con series de la SHF asume una alta correlación entre la dinámica de la alcaldía y la colonia, lo que puede omitir fluctuaciones a escala de calle o manzana.

Estas limitaciones no invalidan los hallazgos, pero sí acotan su alcance analítico. Dado que el diseño metodológico se basa en un enfoque MSSD, los posibles sesgos derivados del uso de indicadores agregados afectan de manera simétrica a ambos casos de estudio, preservando la validez de la comparación relativa. En este sentido, los resultados deben entenderse como aproximaciones robustas a las trayectorias de valorización y a la identificación de la "renta de omisión" más que como estimaciones exactas del valor por metro cuadrado. La estrategia de triangulación de fuentes y análisis normativo permite sostener una interpretación consistente, aunque futuras investigaciones podrían fortalecerla mediante datos más desagregados y herramientas econométricas que profundicen en la estimación de efectos causales.

Pese a ello, la comparación Condesa-San José Insurgentes permite aislar la influencia de la omisión regulatoria y establecer correlaciones robustas entre inacción institucional y valorización del suelo.

Alcances y límites del diseño analítico

El diseño metodológico adoptado corresponde a un estudio comparativo intraurbano con base en análisis descriptivo, documental y espacial. En este marco, el objetivo no es establecer relaciones causales estrictas entre variables, sino identificar asociaciones temporales y territoriales consistentes entre procesos de valorización del suelo y contextos normativos específicos.

La reconstrucción histórica del valor del suelo se apoya en series deflactadas y contrastadas entre dos unidades territoriales comparables. Sin embargo, el estudio no incorpora modelos econométricos de inferencia causal ni controla exhaustivamente variables exógenas como ciclos macroeconómicos nacionales, tasas de interés, dinámica demográfica o inversión privada específica por colonia. En consecuencia, los hallazgos deben interpretarse como evidencia correlacional robusta, pero no como demostración determinística de causalidad directa.

La hipótesis de gentrificación por omisión se sustenta en la coincidencia sistemática entre periodos de flexibilización normativa u omisión regulatoria y fiscal y aceleraciones en la valorización del suelo. No obstante, se reconoce que otros factores estructurales, como la consolidación histórica de infraestructura, la centralidad urbana o las dinámicas del mercado inmobiliario metropolitano, también influyen en la trayectoria de precios.

Esta delimitación metodológica no invalida el argumento central, pero sí precisa su alcance: el estudio propone una interpretación estructural consistente con la evidencia empírica disponible, dentro de los límites propios de un diseño comparativo descriptivo.

RESULTADOS: VALORIZACIÓN DIFERENCIADA Y OMISIÓN INSTITUCIONAL EN DOS COLONIAS CENTRALES

Evolución del valor del suelo 2000–2023

La serie presentada constituye una reconstrucción aproximada del comportamiento del valor del suelo, elaborada a partir de la combinación del Índice SHF por alcaldía, el Índice Nacional de Precios al

Consumidor (INPC) y valores de oferta provenientes de portales inmobiliarios. Dado que el índice SHF refleja precios de vivienda y no exclusivamente suelo, su utilización en este estudio responde a la necesidad de capturar tendencias comparativas de valorización territorial. Los valores de mercado fueron deflactados a precios constantes de 2023 con el fin de asegurar comparabilidad intertemporal. En consecuencia, los resultados deben interpretarse como una estimación consistente de tendencias relativas más que como una medición directa y absoluta del valor unitario del suelo.

Entre 2000 y 2023 el valor real del suelo aumentó 232 % en la Condesa y 207 % en San José Insurgentes, lo que confirma un crecimiento sostenido y una brecha relativa cercana a 25 puntos porcentuales. Los picos más notorios en la Condesa ocurrieron entre 2000-2006 y 2009-2013, coincidiendo con el Bando Dos y la Norma 26.

En San José Insurgentes, los incrementos fueron más graduales y vinculados a la flexibilización de usos mixtos a partir de 2016. La contracción de 2020 reflejó la pandemia, seguida de un repunte estable hasta 2023. En ambos casos, el aumento no se asoció a nuevas infraestructuras, sino a cambios normativos y expectativas de valorización.

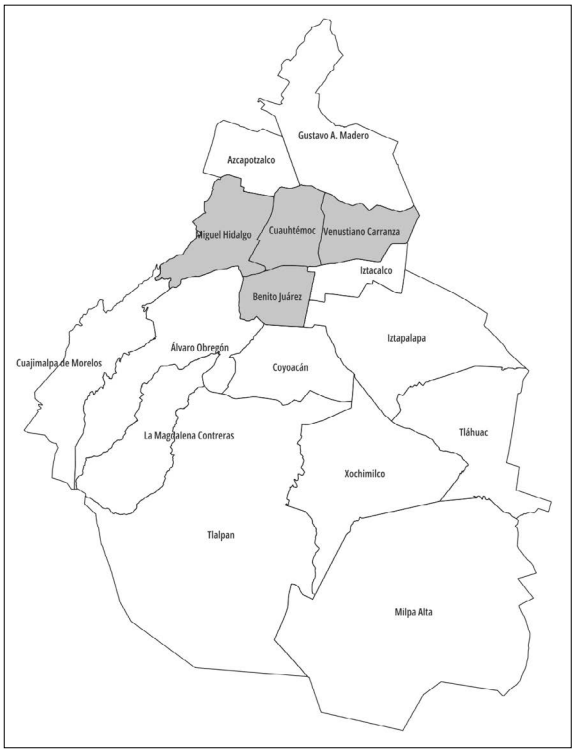


Figura 2. Ámbito territorial de aplicación del Bando Dos (2001) y la Norma 26 (2009–2013) en la Ciudad de México, la "Ciudad Central". Fuente: elaboración propia. La llamada "Ciudad Central", compuesta por cuatro alcaldías (Venustiano Carranza, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc) fue la zona donde el Bando Dos permitió los desarrollos habitacionales, coincidiendo con el área de mayor aplicación (se permitieron hasta seis niveles) de la Norma 26.

Densidad, usos de suelo y transformación urbana

La Condesa mantiene usos predominantemente habitacionales de baja a media densidad (H/3/30/B);

Tabla 1. Evolución del valor del suelo en pesos corrientes y constantes (2000–2023).

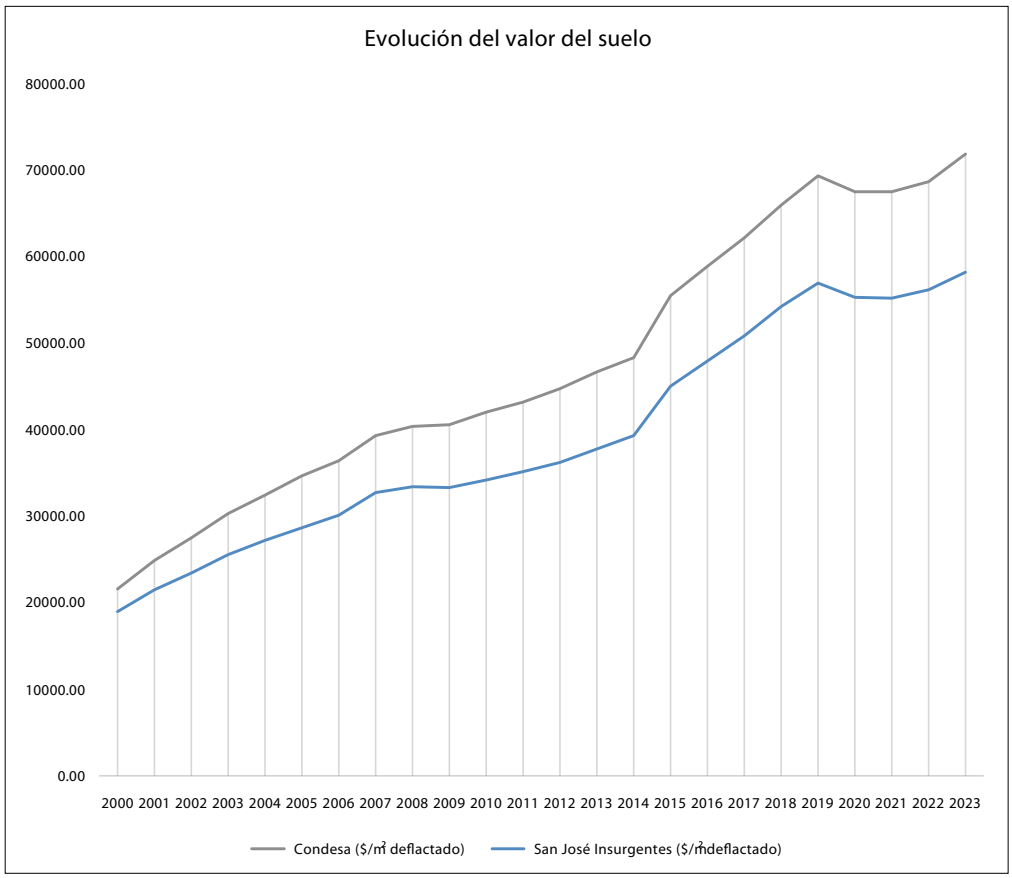
Año	Condesa $/m² deflactado	Incremento quinquenal %	San José Insurgentes $/m² deflactado	Incremento quinquenal %
2000	21 618	—	18 975	—
2005	34 704	+60.5%	28 650	+51.0%
2010	42 018	+21.0%	34 155	+19.2%
2015	55 451	+32.0%	45 009	+31.8%
2020	67 454	+21.7%	55 283	+22.8%
2023	71 832	+6.5%	58 212	+5.3%

Fuente: elaboración propia a partir del Índice SHF por alcaldía (Sociedad Hipotecaria Federal, 2000–2023), el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INEGI, 2000–2023) y valores de oferta provenientes de portales inmobiliarios (Propiedades.com, 2020). Los valores fueron deflactados a precios constantes de 2023 mediante INPC. El procedimiento de estimación se describe detalladamente en la sección 3.3. La serie anual completa (2000–2023) se presenta en el Anexo 1.

desde 2012 las Normas de Ordenación Particulares reforzaron esas restricciones, pero la presión inmobiliaria elevó los precios por escasez de suelo. En San José Insurgentes, la Norma 26 permitió incrementos localizados del Coeficiente de Uso del suelo (CUS), sustituyendo casas unifamiliares por edificios de seis a ocho niveles. La densificación parcial elevó el valor del suelo al ampliar el potencial edificatorio. Ambas colonias muestran procesos distintos -restricción normativa versus flexibilización- que convergen en la misma lógica de captura privada de plusvalías derivadas de decisiones públicas.

Políticas y omisiones institucionales

La revisión documental identificó cinco instrumentos normativos y seis omisiones relevantes en el periodo de estudio. Entre las políticas activas, destacan el Bando Dos (2000), la Norma 26 (2009) y la publicación del PGDU 2016. No obstante, en



Gráfica 1. Serie temporal del valor del suelo en ambas colonias. Fuente: elaboración propia a partir del Índice SHF por alcaldía (Sociedad Hipotecaria Federal, 2000–2023), el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INEGI, 2000–2023) y valores de oferta provenientes de portales inmobiliarios (Propiedades.com, 2020)*. Valores deflactados a precios constantes de 2023 mediante INPC.

* El valor de referencia de la zona Condesa reportado por Propiedades.com (citado en El Economista, 2020) agrupa las colonias Condesa, Hipódromo y Hipódromo Condesa, que en términos inmobiliarios conforman un mismo submercado de alta densidad y uso mixto. Dado que los límites administrativos entre estas colonias no corresponden con fronteras funcionales del mercado, se consideró válido utilizar dicho valor como representativo de la colonia Condesa para efectos de comparación, reconociendo que corresponde a un promedio zonal. La homogeneidad tipológica de la zona permite asumir una diferencia marginal entre colonias, inferior al 5-10%.

ninguno de estos instrumentos se implementaron mecanismos efectivos de captura de plusvalías, de hecho, el concepto captura de plusvalías estaba contemplado en la primera versión de Ley de Vivienda de la CDMX de 2017 en su artículo 94:

> El Gobierno de la Ciudad de México deberá generar e implementar mecanismos para la captación de plusvalías, generadas por las acciones urbanísticas. Esta captación se destinará a la defensa y fomento del interés común, a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público, infraestructura urbana y, en general, del entorno urbano del territorio de la Ciudad de México".

Tabla 2. Políticas urbanas y efectos sobre la valorización del suelo en la Ciudad de México (2000–2023).

Año / Periodo	Instrumento u Omisión	Objetivo	Efecto territorial observable	Observaciones / Fuente
2000–2006	Bando Dos (Gaceta Oficial, 7 diciembre 2000)	Contener la expansión periférica y promover la densificación en delegaciones centrales (Cuauhtémoc, Benito Juárez, Venustiano Carranza y Miguel Hidalgo).	Concentró la inversión inmobiliaria en zonas centrales; elevó el valor del suelo y los precios de vivienda en colonias como Condesa, Roma y Del Valle. Incrementó la presión sobre suelo habitacional y propició el cambio de usos hacia comercio y servicios.	Gobierno del Distrito Federal, 2000. Bando Dos; SEDUVI; Iracheta (2012).
2007–2012	Omisión de regulación pos-Bando Dos	Ajustar normatividad y control del desarrollo tras la expiración del Bando Dos.	Falta de actualización de los Programas Delegacionales; proliferación de cambios de uso caso por caso; discrecionalidad en autorizaciones.	Ausencia de planeación efectiva; inicio del "urbanismo negociado".
2009–2013	Norma 26 para vivienda de interés social y popular (Gaceta Oficial, 29 diciembre 2009)	Fomentar vivienda asequible dentro de la ciudad.	Uso irregular por desarrolladores: conjuntos verticales con precios medios y altos; densificación acelerada sin mitigación de impactos urbanos. Doble venta de viviendas. Derivó en su suspensión en 2013.	Delgadillo (2016, 2020); Gaceta Oficial CDMX.
2013–2018	Zonas de Desarrollo Económico y Social (ZODES)	Generar polos de renovación urbana y económica en distintas zonas (Granadas, Mitikah, etc.).	Revalorización especulativa del suelo en áreas vecinas; incremento de precios sin mejoras proporcionales en servicios; resistencia vecinal.	GDF (2013); prensa local; Carrión (2016).
2016	Programa General de Desarrollo Urbano de la CDMX (PGDU 2016)	Actualizar instrumentos de planeación y establecer lineamientos de densificación y mixtura de usos.	Consolidó la orientación hacia el uso mixto y la densificación controlada, pero sin mecanismos fiscales de captura de plusvalías.	SEDUVI (2016); Iracheta (2019).
2018–2020	Avance del Programa General de Ordenamiento Territorial (PGOT)	Reestructurar la planeación metropolitana y coordinar políticas de suelo.	Falta de articulación con instrumentos fiscales; persistencia de omisiones en cobro de plusvalías y aportaciones por impacto urbano.	SEDUVI (2020); Delgadillo (2020).

Fuente: elaboración propia con base en Gaceta Oficial de la CDMX (2000–2023), SEDUVI, Iracheta (2012, 2019), Delgadillo (2016, 2020) y Smolka (2013).

Posteriormente, fue eliminado de la redacción final, siendo reemplazado por el concepto de "mejoras", finalmente aprobada en 2018.

Este vacío fiscal coincide temporalmente con los picos de valorización en Condesa. En el caso de San José Insurgentes, la permisividad institucional se tradujo en la autorización de construcciones fuera de norma, incluso en predios con uso habitacional unifamiliar. Diversos reportes periodísticos han documentado la existencia de desarrollos irregulares y la inacción de autoridades delegacionales (Gómez Flores, 2022), lo que también resulta consistente con la hipótesis de que la gentrificación por omisión no depende únicamente de la ausencia de política fiscal, sino también de la limitada capacidad de control urbano efectivo.

Distribución espacial del incremento del valor del suelo

El comportamiento del valor del suelo en la Ciudad de México durante las dos primeras décadas del siglo XXI muestra una tendencia sostenida de revalorización concentrada en las zonas centrales. Diversos estudios y reportes de mercado coinciden en que las colonias ubicadas en las alcaldías Cuauhtémoc y Benito Juárez -entre ellas Condesa, Roma Norte, Del Valle y San José Insurgentes- registraron los mayores incrementos acumulados del valor inmobiliario.

De acuerdo con Tinsa México (2019), los precios de la vivienda en estas áreas aumentaron entre 6 % y 9 % anual durante la segunda mitad de la década de 2010, consolidando una brecha sostenida respecto a las zonas periféricas. Informes de *Propiedades.com* (citado en *El Economista*, 2020) y de Lamudi (2021) confirman esa concentración, situando a Condesa, Roma Norte y San José Insurgentes entre las colonias con mayor plusvalía relativa posterior a 2015. En el ámbito académico, Salinas Arreortua (2013) documentó la transformación funcional y la sustitución edilicia en la Condesa como manifestaciones tempranas de gentrificación, mientras que *Piñones García* (2021) demostró que la transferencia de potencial edificatorio elevó significativamente el valor del suelo en esa misma zona. Diversos estudios del Lincoln Institute of Land Policy y de Smolka (2013) documentan incrementos significativos del valor del suelo en áreas centrales de grandes metrópolis latinoamericanas, en línea con lo observado en la Ciudad de México.

Estas evidencias secundarias son consistentes con los resultados del estudio –incremento real de 232 % en Condesa y 207 % en San José Insurgentes entre 2000 y 2023– y sitúan a ambas colonias dentro de una tendencia estructural de valorización concentrada en el área central. En este periodo, la limitada aplicación de instrumentos fiscales para la captura de plusvalías se asocia con un escenario en el que las rentas del suelo derivadas de decisiones normativas, expectativas de cambio y ventajas de localización tienden a ser apropiadas de forma predominantemente privada, sin mecanismos equivalentes de redistribución.

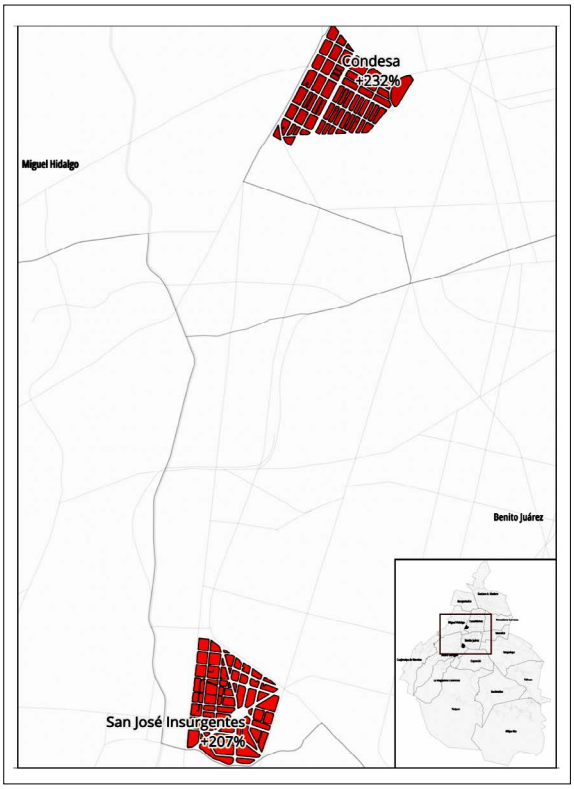


Figura 3. Porcentaje de incremento del valor del suelo (2000–2023). Condesa y San José Insurgentes, Ciudad de México. Fuente: elaboración propia con base en SHF (2000–2023), INEGI (2023) y valores de mercado.

Síntesis de hallazgos

1. El valor del suelo en ambas colonias aumentó sustancialmente entre 2000 y 2023, pero la magnitud fue mayor en Condesa (232 %) que en San José Insurgentes (207 %).
2. La diferencia observada no se asocia principalmente con mayores inversiones públicas directas ni con infraestructura nueva documentada en el periodo analizado.
3. En ambas colonias, la captura pública de plusvalías fue prácticamente inexistente, pese a la existencia de instrumentos legales que lo permitirían.
4. Los patrones espaciales muestran que las zonas sin intervención directa también experimentan valorización significativa, lo que resulta consistente con la hipótesis de que la inacción o el sesgo regulatorio operan como factores relevantes.

Discusión: la omisión estatal como forma de valorización urbana

Los resultados obtenidos muestran que el incremento del valor del suelo en la Ciudad de México no se relaciona de manera lineal con la inversión pública ni exclusivamente con políticas explícitas de renovación urbana. En las colonias analizadas el aumento sostenido de los precios entre 2000 y 2023 se observó en contextos de regulación flexible y débil fiscalidad.

De la acción a la omisión: un continuum de intervención estatal

Siguiendo a Harvey (2003, 2012), las ciudades contemporáneas pueden entenderse como espacios de acumulación por desposesión, donde infraestructura y regulación pública contribuyen a generar valor posteriormente apropiado por agentes privados. En la Ciudad de México, este proceso no se manifiesta únicamente mediante grandes proyectos urbanos, sino también a través de formas selectivas de inacción estatal. La no aplicación de instrumentos de fiscalidad o captura de plusvalías puede producir efectos distributivos comparables a los de una intervención directa.

La comparación entre Condesa y San José Insurgentes sugiere que el Estado interviene tanto por acción normativa como por omisión regulatoria. En Condesa, instrumentos como el Bando Dos o la Norma 26 crearon condiciones favorables para la inversión inmobiliaria; en San José Insurgentes, la ausencia prolongada de mecanismos efectivos de regulación o captura fiscal se asocia con dinámicas especulativas sostenidas. En ambos casos, se observa valorización del suelo sin mecanismos proporcionales de redistribución social.

Este patrón es coherente con la idea de "regulación por desregulación" propuesta por Peck y Tickell (2017) y Brenner *et al.* (2010), donde la retirada parcial del Estado no implica ausencia de poder, sino reorientación institucional hacia la facilitación de la acumulación privada.

Rent gap y renta por omisión

La diferencia entre ambas colonias puede explicarse a partir del concepto de *rent gap* propuesto por Neil Smith (1979), entendido como la brecha entre el valor potencial y el valor actual del suelo. En contextos donde la regulación es flexible o inestable, esta brecha se amplía, estimulando la reinversión o la especulación.

En Condesa, la liberalización de densidades y el aumento de usos mixtos crearon condiciones favorables para el cierre del *rent gap* mediante la construcción de nuevos desarrollos verticales; en San José Insurgentes, la ausencia de regulación y fiscalidad parece haber contribuido a mantener abierta esa brecha, generando un *rent gap especulativo* que se tradujo en incremento del valor del suelo sin transformación material del entorno.

Podemos denominar a este proceso '*renta por omisión*': el valor adicional capturado por los propietarios en contextos de inacción estatal en aplicar impuestos, regular densidades o cobrar plusvalías. Esta categoría, inspirada en las nociones de renta diferencial (Jaramillo, 2008) y renta de monopolio regulatorio (Smolka, 2013), subraya que la no intervención también genera renta. Cuando las autoridades omiten ejercer control sobre el mercado del suelo, se facilita la apropiación privada del valor que debería corresponder a la sociedad por la localización, accesibilidad e infraestructura.

En México, como señala Iracheta (2019), la inexistencia de mecanismos permanentes de cap-

tura de plusvalías –pese a su reconocimiento legal– implica una pérdida fiscal estructural. El valor urbano se multiplica, pero el Estado no participa en su redistribución. Esta situación convierte a la ausencia estatal en una política de transferencia regresiva, donde las plusvalías generadas colectivamente se privatizan en beneficio de los agentes inmobiliarios y de los propietarios de suelo.

Gentrificación visible y gentrificación silenciosa

Los resultados empíricos también permiten distinguir dos formas de gentrificación:

1. Gentrificación visible, representada por Condesa, caracterizada por transformación morfológica, renovación física y llegada de nuevos grupos sociales.
2. Gentrificación silenciosa, ejemplificada por San José Insurgentes, donde la valorización ocurre sin renovación aparente, mediante el aumento del valor del suelo y la presión fiscal y simbólica sobre los residentes originales.

Esta segunda forma coincide con lo que Delgadillo (2020) denomina "reconfiguración por omisión"; procesos de cambio social inducidos por la falta de planeación, la especulación y la ausencia de políticas de vivienda accesible. En San José Insurgentes, la permanencia de relativa baja densidad y la inexistencia de programas de vivienda media o social han elevado los precios a niveles incompatibles con los ingresos locales, provocando desplazamiento indirecto y una sustitución poblacional gradual, aun sin transformaciones constructivas masivas.

La coexistencia de ambas modalidades refuerza la idea de que la ausencia estatal no es ausencia de política, sino una política de clase, que actúa diferencialmente sobre el territorio. La concentración de la inversión pública en zonas estratégicas y la desregulación en áreas consolidadas conforman un patrón dual que reproduce la desigualdad metropolitana.

Fiscalidad urbana y captura de plusvalías: el gran ausente

Los resultados anteriores permiten examinar el plano fiscal de la omisión estatal, donde la ausencia de instrumentos de captura se refleja en diversos puntos; aunque la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México prevé instrumentos para la captura de plusvalías –como las contribuciones por mejoras o los derechos de edificación–, su aplicación práctica ha sido mínima. La revisión de los Informes de Avance Trimestral y de las Cuentas Públicas disponibles (2001–2023) muestra ingresos acumulados por contribuciones de mejora del orden de 71.8 millones de pesos, una cifra marginal que equivale aproximadamente a 0.03 % del presupuesto de la Ciudad de México en 2023.

De acuerdo con Smolka (2013) y Alterman (2012), la captura de valor del suelo no solo es un mecanismo financiero, sino un instrumento de equidad territorial. Su ausencia perpetúa un modelo en el cual los costos de urbanización son socializados mientras los beneficios son privatizados. En este sentido, la gentrificación por omisión es también una forma de ineficiencia fiscal y pérdida de autonomía local, ya que los gobiernos dependen cada vez más de ingresos coyunturales (predial, licencias) y menos de mecanismos redistributivos estructurales.

Implicaciones para la política urbana mexicana

El análisis sugiere que la planeación urbana puede reproducir desigualdad tanto mediante intervenciones selectivas como a través de omisiones regulatorias y fiscales. La desregulación parcial y la ausencia de fiscalidad convierten la omisión en una herramienta de política urbana orientada por el mercado.

Para revertir esta tendencia se requieren tres medidas estructurales:

1. Institucionalizar la captura de plusvalías como fuente estable de financiamiento urbano, garantizando transparencia y destino redistributivo.
2. Fortalecer los instrumentos de planeación vinculante, de modo que los cambios de uso de suelo respondan a políticas públicas y no a negociaciones ad hoc.
3. Reconocer la omisión institucional como un problema público, sujeto a evaluación y responsabilidad administrativa.

Estas acciones no solo permitirían limitar la gentrificación por omisión, sino también recuperar la función social del suelo urbano, principio constitucional frecuentemente desplazado por intereses inmobiliarios.

Síntesis interpretativa

La gentrificación por omisión, en el caso de la Ciudad de México, puede entenderse como la convergencia entre dinámicas de acumulación urbana y debilidad institucional. La abstención regulatoria no implica neutralidad, sino que configura un entorno donde la valorización del suelo se intensifica sin mecanismos proporcionales de redistribución. Esta lectura amplía el debate latinoamericano al señalar que, junto a los megaproyectos visibles, existe una forma menos explícita de transformación urbana asociada a la inacción estatal.

El enfoque metodológico empleado -reconstrucción histórica del valor del suelo combinada con análisis normativo y fiscal- ofrece un esquema replicable en otros contextos metropolitanos de la región donde la captura de plusvalías sea limitada. Su aplicación comparativa permitiría identificar patrones estructurales de valorización y desigualdad en ciudades como Buenos Aires, Santiago o Bogotá.

CONCLUSIONES: LA OMISIÓN COMO POLÍTICA URBANA Y LA NECESIDAD DE RECUPERAR LA FUNCIÓN SOCIAL DEL SUELO

El análisis comparativo sugiere que el incremento del valor del suelo en la Ciudad de México entre 2000 y 2023 no puede comprenderse únicamente a partir de intervenciones explícitas de renovación urbana. La evidencia empírica muestra una asociación consistente entre contextos de regulación flexible, limitada captura fiscal y procesos sostenidos de valorización territorial. Si bien el diseño no permite establecer causalidad estricta, los patrones temporales y espaciales observados indican que la omisión institucional opera como un factor relevante en la producción de desigualdad urbana.

Principales hallazgos

Entre 2000 y 2023, el valor real del suelo pasó de $21 618 a $71 832 por m² en Condesa y de $18 975 a $58 212 en San José Insurgentes. En la primera, la valorización se acompañó de sustitución edilicia y mayor densificación; en la segunda, ocurrió con transformaciones morfológicas más limitadas. Esta divergencia sugiere que la valorización del suelo puede intensificarse tanto en contextos de intervención normativa como en escenarios de omisión regulatoria.

La captura pública de plusvalías fue marginal durante el periodo analizado. Los ingresos por contribuciones de mejora representaron una proporción mínima del presupuesto total, lo que evidencia una débil articulación entre valorización inmobiliaria y redistribución fiscal.

Instrumentos como el Bando Dos y la Norma 26 operaron como catalizadores indirectos de valorización al modificar expectativas y condiciones normativas sin incorporar mecanismos compensatorios proporcionales.

Aportes conceptuales y metodológicos

El estudio propone la noción de renta de omisión para describir el valor adicional apropiado en contextos de omisión regulatoria y fiscal. Esta categoría complementa las teorías clásicas de la renta urbana al subrayar el papel estructural de la selectividad estatal en la distribución territorial del valor.

En términos fiscales y distributivos, la renta por omisión puede interpretarse como una forma de subsidio público implícito. A diferencia de los subsidios explícitos, como lo son las transferencias directas o los incentivos fiscales, este mecanismo opera por abstención institucional: el Estado genera condiciones de valorización del suelo mediante decisiones normativas, inversión pública o regulación selectiva, pero renuncia a capturar la porción de valor que le correspondería socialmente.

En este sentido, la omisión en la implementación de instrumentos de captura de plusvalías no constituye una neutralidad, sino una transferencia indirecta de recursos públicos hacia propietarios e inversionistas (Jaramillo, 2008). El valor urbano, producido colectivamente, es apropiado de manera privada sin contraprestación proporcional, confi-

gurando un esquema regresivo de distribución del excedente urbano.

Esta interpretación permite vincular la noción de renta por omisión con la literatura sobre recuperación de plusvalías, al evidenciar que la ausencia de captura no solo implica una pérdida fiscal, sino la existencia de un beneficio económico efectivo, aunque no contabilizado, otorgado por el Estado (Blanco Blanco *et al*., 2016).

Metodológicamente, el diseño comparativo intraurbano permitió identificar patrones diferenciados de valorización en unidades territoriales con características estructurales similares. Aunque no se trata de un modelo causal, la convergencia entre evidencia normativa, fiscal y espacial ofrece una interpretación consistente con los marcos teóricos examinados.

Implicaciones para la política urbana

La evidencia sugiere que la renta por omisión trasciende la mera descripción de un fenómeno económico para constituirse como un dispositivo de transferencia implícita de valor social hacia el sector privado. Este proceso se configura como un subsidio indirecto, fundamentado en la abstención institucional del Estado en la captura de excedentes urbanos.

Bajo esta premisa, los hallazgos sugieren la conveniencia de robustecer los instrumentos de captura de plusvalías como mecanismos de financiamiento urbano sostenible. Así mismo, resultaría pertinente mitigar la discrecionalidad administrativa en la gestión de los usos del suelo y auditar con rigor los impactos distributivos derivados de la omisión regulatoria. El reto fundamental no residiría meramente en expandir la injerencia del Estado, sino que se orientaría a institucionalizar procesos redistributivos alineados con el principio de la función social de la propiedad.

Líneas futuras

La replicación del enfoque en otras colonias centrales y en metrópolis latinoamericanas permitiría contrastar la hipótesis de gentrificación por omisión y estimar con mayor precisión la magnitud de la renta capturada en ausencia de mecanismos fiscales efectivos.

Consideración final

La noción de gentrificación por omisión permite observar que la producción de desigualdad urbana no depende únicamente de intervenciones visibles, sino también de decisiones institucionales implícitas. La selectividad regulatoria y la limitada captura de plusvalías configuran un marco donde la valorización del suelo puede intensificarse sin mecanismos proporcionales de redistribución. Reconocer este patrón no implica atribuir causalidad exclusiva a la omisión estatal, pero sí subraya la necesidad de incorporar su análisis en el diseño y evaluación de políticas urbanas orientadas a la función social del suelo.

REFERENCIAS

Agamben, G. (2005). *Estado de excepción*. Pre-Textos.

Alterman, R. (2012). Land use regulations and property values: The 'windfalls capture' idea revisited. *Planning Theory & Practice, 13*(2), 163–187. https://doi.org/10.1080/14649357.2012.677124

Blanco Blanco, A., Carrión, D., Fretes Cibils, V., Hurtado Tarazona, A., Mendive, C., Muñoz Miranda, A., Ortiz, J. P., Pérez, C. A., Reese, E., y Sandroni, P. (2016). *Expandiendo el uso de la valorización del suelo. La captura de plusvalías en América Latina y el Caribe*. https://doi.org/10.18235/0012751

Brenner, N., Peck, J., y Theodore, N. (2010). Variegated neoliberalization: Geographies, modalities, pathways. *Global Networks, 10*(2), 182–222. https://doi.org/10.1111/j.1471-0374.2009.00277.x

Caldeira, T. (2017). Peripheral urbanization: Autoconstruction, transversal logics, and politics in cities of the global south. *Environment and Planning D: Society and Space, 35*(1), 3–20. https://doi.org/10.1177/0263775816658479

Carrión, F. (2016). *Grandes proyectos urbanos y nueva centralidad en América Latina*. FLACSO.

Delgadillo, V. (2016). Planeación urbana y "urbanismo negociado" en la Ciudad de México. *Revista INVI, 31*(87), 9–39. https://doi.org/10.4067/S0718-83582016000300001

Delgadillo, V. (2020). Gentrificación, desplazamiento y políticas urbanas en la Ciudad de México. *Territorios, 42*, 1–30. https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios

Glass, R. (1964). *London: Aspects of Change*. MacGibbon & Kee.

Harvey, D. (1985). *The urbanization of capital*. Johns Hopkins University Press.
Harvey, D. (2003). *The new imperialism*. Oxford University Press.
Harvey, D. (2012). *Rebel cities: From the right to the city to the urban revolution*. Verso.
Iracheta, S. (2012). Captura de plusvalías y financiamiento urbano en México. *Gestión y Política Pública, 21*(2), 437–474.
Iracheta, S. (2019). La recuperación de plusvalías urbanas en México: avances y obstáculos. *Revista INVI, 34*(95), 109–134.
Janoschka, M. (2018). Gentrificación, neoliberalismo y reestructuración urbana en América Latina. *Revista Eure, 44*(132), 5–26. https://doi.org/10.4067/s0250-71612018000100005
Jaramillo, S. (2008). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Ediciones Uniandes.
Gómez Flores, L. (2022, 16 de agosto). Edificaciones en San José Insurgentes, otra muestra de la corrupción en BJ. *La Jornada*. https://www.jornada.com.mx/notas/2022/08/16/capital/edificaciones-en-san-jose-insurgentes-otra-muestra-de-la-corrupcion-en-bj/
Lamudi. (2021). *Zonas con mayor plusvalía en la CDMX.*
López-Morales, E. (2015). Gentrification in Santiago, Chile: A property-led process of dispossession and exclusion. *Urban Studies, 52*(14), 2610–2628. https://doi.org/10.1177/0042098014554809
López-Morales, E. (2020). State-led gentrification in Latin America. *Urban Geography, 41*(1), 1–21. https://doi.org/10.1080/02723638.2019.1595339
Marx, K. (2017). *El capital. Crítica de la economía política (*vol. I). Fondo de Cultura Económica.
Peck, J., y Tickell, A. (2002). Neoliberalizing space. *Antipode*, *34*(3), 380–404.
Piñones García, A. (2021). Estimación de valor del suelo por transferencia de potencialidad, de un inmueble ubicado en la colonia Condesa, Ciudad de México. UNAM.
Propiedades.com / El Economista. (2020, 19 de septiembre). A tres años del 19S, cae plusvalía en varias colonias de CDMX. https://www.eleconomista.com.mx/empresas/A-tres-anos-del-19S-cae-plusvalia-en-varias-colonias-de-CDMX-20200919-0010.html
Rolnik, R. (2019). *Urban warfare: Housing under the empire of finance*. Verso.
Salinas Arreortua, Luis. (2013). La gentrificación de la colonia Condesa, Ciudad de México. *Revista Geografica de America Central, 2*(51),145-167.
Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association, 45*(4), 538–548.
Smith, N. (1987). Gentrification and the rent gap. *Annals of the Association of American Geographers, 77*(3), 462–465.
Smolka, M. (2013). *Implementing value capture in Latin America: Policies and tools for urban development*. Lincoln Institute of Land Policy.
Tinsa México. (2019). *Informe de Coyuntura Inmobiliaria CDMX 2019.*

Fuentes institucionales

Catastro CDMX (2000–2023). *Series históricas del valor del suelo urbano.*
Gobierno del Distrito Federal (2000). *Bando Dos: Lineamientos de desarrollo urbano en las delegaciones centrales.* Gaceta Oficial del Distrito Federal, 8 de diciembre.
Gobierno de la Ciudad de México (2009). *Norma 26 para el fomento de vivienda de interés social y popular.* Gaceta Oficial, 29 de diciembre.
Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2000–2023). *Censos de Población y Vivienda.*
Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2000–2023). Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), serie histórica. México.
SEDUVI (2016). *Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México 2016.*
SEDUVI (2020). *Avance de Programa General de Ordenamiento Territorial de la CDMX 2020.*
Sociedad Hipotecaria Federal (2000–2023). Índice SHF de precios de la vivienda (series por entidad/alcaldía). México.

ANEXO 1

Año	INPC diciembre	Índice SHF Cuauhtémoc	Crecimiento relativo C	Índice SHF Benito Juárez	Crecimiento relativo BJ	Condesa valor mercado ($/m^2)	Condesa ($/m^2 deflactado)	Incremento porcentual	San José valor mercado ($/m^2)	San José Insurgentes ($/ m^2 deflactado)	Incremento porcentual
2000	48.31	17.80	0.14	19.12	0.15	7889.34	21 618.42		6924.52	18 974.62	
2001	50.43	21.40	0.17	22.60	0.18	9488.23	24 903.11	15.19%	8185.75	21 484.58	13.23%
2002	53.31	25.01	0.20	26.09	0.21	11 087.13	27 530.26	10.55%	9446.98	23 457.64	9.18%
2003	55.43	28.62	0.23	29.57	0.23	12 686.02	30 295.73	10.05%	10 708.21	25 572.48	9.02%
2004	58.31	32.22	0.26	33.05	0.26	14 284.92	32 430.66	7.05%	11 969.44	27 173.90	6.26%
2005	60.25	35.63	0.28	36.01	0.29	15 795.78	34 704.13	7.01%	13 040.12	28 649.81	5.43%
2006	62.69	38.93	0.31	39.44	0.31	17 258.76	36 441.31	5.01%	14 282.21	30 156.42	5.26%
2007	65.05	43.58	0.35	44.46	0.35	19 320.24	39 316.14	7.89%	16 100.08	32 763.21	8.64%
2008	69.30	47.67	0.38	48.35	0.38	21 133.45	40 370.52	2.68%	17 508.75	33 446.38	2.09%
2009	71.77	49.61	0.39	49.81	0.40	21 993.50	40 563.90	0.48%	18 037.45	33 267.51	-0.53%
2010	74.93	53.65	0.43	53.39	0.42	23 784.55	42 017.78	3.58%	19 333.86	34 155.19	2.67%
2011	77.79	57.3	0.46	57.03	0.45	25 402.70	43 225.71	2.87%	20 651.99	35 141.82	2.89%
2012	80.57	61.38	0.49	60.9	0.48	27 211.47	44 708.24	3.43%	22 053.42	36 233.59	3.11%
2013	83.77	66.63	0.53	65.99	0.52	29 538.95	46 677.29	4.40%	23 896.63	37 761.33	4.22%
2014	87.19	71.81	0.57	71.43	0.57	31 835.39	48 333.46	3.55%	25 866.59	39 271.46	4.00%
2015	89.05	84.14	0.67	83.61	0.66	37 301.62	55 450.91	14.73%	30 277.28	45 008.84	14.61%
2016	92.04	92.26	0.73	91.98	0.73	40 901.44	58 825.55	6.09%	33 308.26	47 904.83	6.43%
2017	98.27	104.15	0.83	104.31	0.83	46 172.61	62 194.24	5.73%	37 773.26	50 880.37	6.21%
2018	103.02	115.83	0.92	116.54	0.92	51 350.69	65 981.79	6.09%	42 202.05	54 226.49	6.58%
2019	105.93	125.14	1.00	125.82	1.00	55 478.07	69 324.28	5.07%	45 562.57	56 934.08	4.99%
2020	109.27	125.6	1.00	126.02	1.00	55 682.00	67 454.25	-2.70%	45 635.00	55 283.12	-2.90%
2021	117.31	134.98	1.07	135.11	1.07	59 840.42	67 525.28	0.11%	48 926.72	55 210.01	-0.13%
2022	126.48	148.01	1.18	148.16	1.18	65 616.98	68 675.32	1.70%	53 652.45	56 153.13	1.71%
2023	132.37	162.03	1.29	160.75	1.28	71 832.44	71 832.44	4.60%	58211.60	58 211.60	3.67%