Carla Escoffié

PRÓLOGO DE ZAIDA MUXÍ

PAÍS SIN TECHO



CIUDADES, HISTORIAS Y LUCHAS SOBRE LA VIVIENDA

Grijalbo

Carla Escoffié

PAÍS SIN TECHO

CIUDADES, HISTORIAS Y LUCHAS SOBRE LA VIVIENDA

Grijalbo

Dedicado a C., D., I., M. y R.
Remplazo la esperanza por el amor a ustedes

Prólogo

Reflexiones en torno al problema de la vivienda en México

El libro que tienes en tus manos, de Carla Escoffié, es imprescindible; y de manera muy clara, amena y didáctica explica cuestiones de una gran crudeza y complejidad. El abordaje realizado por la autora desde su propia experiencia acompaña a quien lo lee, llevándole de la mano, para poder entender las cuestiones legales, económicas y sociales que hacen que no se cumpla el derecho a la vivienda y, por ende, el derecho a la ciudad. Situaciones que están en cada ciudad, en cada barrio, en cada calle y que, sin embargo, son muchas veces invisibles. O, aún peor, quienes sufren las violencias de los abusos del poder y las injusticias en el cumplimiento de derechos son en muchos casos vistos como responsables o culpables de su situación.

En España, en general, a partir de la crisis derivada de la estafa bancaria a través de las hipotecas, muchas personas perdieron sus viviendas y con ellas toda esperanza de vida mejor, acompañada de un sentimiento de fracaso personal. En 2011 —en Barcelona primero y luego en todo el Estado y a partir de la fundación, por Ada

Colau y Vanesa Valiño, de la PAH (Plataforma de Afectados por la Hipoteca)— se formó una red de confianza y ayuda mutuas, en el que uno de los primeros e importantes logros fue visibilizar la violencia sistémica que se ejerce a través de la individualización del derecho a la vivienda. Diariamente recibimos el mensaje de que quien no ha satisfecho dicho derecho es culpable de su propio fracaso.

La necesaria transformación de lo aparentemente individual en colectivo y político es la base de este libro, la importancia de explicar y demostrar los continuos incumplimientos de leyes y normas que defienden el derecho a la vivienda. Para, como dice la autora, poder coordinar la narrativa política que permita nombrar los obstáculos y, a partir de nombrarlos, poder derribarlos. En el magnífico texto de Carla Escoffié resuenan, desde el inicio, historias ya escuchadas, ya experimentadas; como sucede con el ejemplo de los nómadas digitales, o —como se les llamaba antes de la pandemia— los *global class*, que llegan a los barrios a distorsionar realidades tan lejanas entre ellas como México, Lisboa, Buenos Aires o Barcelona. Se trata de los efectos negativos de las dinámicas globales, a través de la financiarización de la vivienda y de la ciudad, sobre cada circunstancia tan personal y local como es el acceso a ellas, a la tenencia segura; en definitiva, a ver satisfecho el derecho humano básico a la vivienda.

Como se ve a lo largo de los diferentes casos, los agentes o los detonadores de las injusticias pueden ser variados, tanto locales y cercanos como globales y lejanos, aunque sí podríamos afirmar que se trata de presiones derivadas de una especulación desmedida, que muestran en cada caso singular una capacidad ejemplarizante a nivel global. Y esta opción por explicar lo general a partir de casos concretos y particulares nos acerca a las personas que sufren los abusos, nos ayuda a sentir sus impotencias y desamparos, nos

interpelan desde la empatía hacia personas concretas y no a través de números de una estadística deshumanizadora.

La autora denuncia la falta de transparencia e información respecto a quienes ostentan la propiedad, y los rocambolescos periplos en los que las personas afectadas y su red de apoyo se ven inmersas. La capacidad de incidencia y de saltarse la norma de muchas grandes inversoras hace muy difícil la aplicación de las leyes y la defensa de derechos; y no solo en México. En Barcelona desde 2015, con el equipo de gobierno de Colau y desde las secretarías de vivienda y urbanismo, dirigidas por Josep Maria Montaner y Janet Sanz, respectivamente, se han implementado varios instrumentos para defender el derecho a la vivienda y la ciudad: desde sistemas de control y vigilancia para que se cumpla con la norma de apartamentos turísticos que llevó a la cancelación de 50% del alquiler vacacional que no disponía con permisos, la creación de zonas con posibilidad o no de construir nuevos hoteles mediante el Plan Especial de Alojamientos Turísticos (PUEAT) o la implementación de una norma que obliga a la reserva de 30% de viviendas para alquiler social en toda obra nueva o de rehabilitación integral que supere los 600 metros cuadrados.

A lo largo del libro la autora se disculpa, que no sería necesario, por ahondar en cuestiones legales, como dice, de abogada, que resultan imprescindibles para entender las situaciones y comprender que desde una experiencia particular podemos descubrir los entramados construidos para saltarse normas y derechos, y que no hay nada más global y compartido que el asalto a los derechos civiles, políticos y humanos conseguidos.

Los problemas que nos relata este libro han sido reconocidos y descritos por numerosos investigadores y activistas, aunque no por ello dejan de asustarnos, alterarnos ni tampoco se evita que nos resulte necesario reclamar soluciones reales. Raquel Rolnik en *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la*

era de las finanzas o Leilani Farha y Fredrik Gertten en la película documental *Push* o David Madden y Peter Marcuse en su libro *In Defense of Housing. The Politics of Crisis* son algunos de los que han denunciado y señalado a lo que nos enfrentamos. Pese a que por desgracia aún no cesan los problemas, la buena noticia es que cada vez son más las voces que los denuncian y los hacen visibles. Y en este sentido la aportación de Carla Escoffié es de gran valentía y reviste un especial valor en la focalización concreta en un país como México.

ZAIDA MUXÍ,
arquitecta y urbanista

Introducción

El deseo de nombrar para transformar

El 16 de febrero de 2022, la estadounidense Becca Sherman se encontraba de visita en la Ciudad de México. Al llegar a la avenida Álvaro Obregón en la colonia Roma, entró al pasaje El Parián, un conocido mercado turístico. Vio el pasadizo blanco que se extendía con macetas y puertas rústicas, con personas tomando café y comiendo enchiladas. Como miles de turistas al año, decidió tomar una foto. Luego la tuiteó con un mensaje que se volvería viral en pocos minutos: "Do yourself a favor and remote work in Mexico City —it is truly magical" ("Háganse un favor y hagan trabajo remoto en la Ciudad de México: es verdaderamente mágica").

Muchas cosas distinguen a Twitter como red social, pero, definitivamente, el tacto para las discusiones no es una de ellas. Becca comenzó a recibir cientos y miles de mensajes hostiles por parte de residentes de la Ciudad de México, quienes se encuentran abrumados por la cantidad de extranjeros —sobre todo estadounidenses y europeos— que llegaron durante la pandemia para trabajar a distancia, sobre todo en zonas como la alcaldía Cuauhtémoc. Seguramente quien lee estas líneas conocerá las

historias que circulan en redes sociales y en la prensa acerca de negocios en los que se les da trato preferencial injustificado a los clientes angloparlantes, así como de experiencias de prepotencia por parte de algunos de estos "nómadas digitales", como han sido descritos por la prensa —a pesar de que ya no es posible afirmar que en su mayoría vengan solo para hacer *home office*.

"Rentas", "privilegiada", "vivienda", "caro" y otras palabras fueron las más leídas en la retahíla de reclamos que se extendían debajo de la fotografía de El Parián que Becca había incluido en su tuit. Pero ninguna otra palabra fue más comentada como "gentrificación".

A más de un año, la tensión social por el tema de la llegada de los nómadas digitales solo ha aumentado. En junio de 2022, circularon en redes sociales fotografías de volantes colgados en distintos muros y postes de la colonia Roma con la misma leyenda: "NEW TO THE CITY? WORKING REMOTELY? YOU'RE A FUCKING PLAGUE AND LOCALS FUCKING HATE YOU, LEAVE" ("¿Nuevo en la ciudad? ¿Trabajas a distancia? Eres una pinche plaga y los locales te odian un chingo. Vete"). La dureza del mensaje levantó una fuerte controversia en redes sociales y medios de comunicación acerca de la xenofobia y, de nuevo, la gentrificación.

Finalmente, por si esto fuera poco, el debate volvió a dispararse el 25 de octubre de 2022, cuando el gobierno de la Ciudad de México anunció que había firmado junto a la Unesco y Airbnb la "Alianza para el desarrollo, fortalecimiento y promoción del turismo creativo y los nómadas digitales", bajo la premisa de que la llegada de estos podía ser aprovechada para la "reactivación económica". Las redes volvieron a llenarse de críticas y ataques, y la palabra "gentrificación" nuevamente fue una de las más referidas.

La Ciudad de México se enfrenta a un debate complejo. Por un lado, es verdad que no podemos obviar el hecho de que quienes levantaron tantas pasiones son extranjeros del Norte Global, los cuales suelen ver en los países del Sur Global —como México—

opciones económicas en las que pueden disfrutar de privilegios tanto implícitos como explícitos. Los contextos geopolíticos se palpan en fenómenos locales, por lo que no podemos caer en la ingenuidad de creer que se trata de "cualquier extranjero que llega".

Existe, del otro lado, un reduccionismo que también debe evitarse: el hecho de que esas dinámicas pueden exacerbar discursos xenofóbicos que no terminarán materializándose en contra del grupo de californianos que pide dos botellas de vino y un ceviche de cangrejo a las 3:00 p. m. un miércoles en una avenida de la Roma. De desviarse la discusión —como ha ocurrido en muchas latitudes— esa indignación puede terminar recayendo en migrantes del Sur Global que llegaron a México buscando mejores condiciones de vida: desde haitianos y centroamericanos, hasta venezolanos y caribeños.

Pero este libro no busca debatir los fenómenos de la movilidad humana en la geopolítica pandémica. La historia de Becca y el letrero de la Roma es retomada aquí porque me interesa reflexionar sobre el uso de la palabra "gentrificación" en un intento por nombrar una serie de problemáticas vinculadas con el acceso a la vivienda, las cuales, desde antes de la contingencia sanitaria por el covid-19, ya eran padecidas en poblaciones como la Ciudad de México.

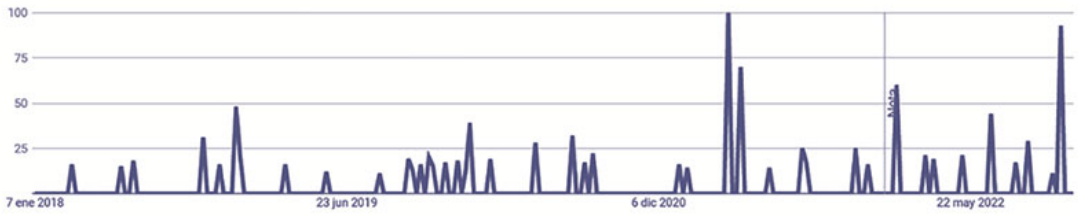
El concepto "gentrificación" ha sido ampliamente desarrollado por los estudios urbanos, y ha motivado álgidos debates. Surgió a partir de otro concepto, *gentry*, que usó la socióloga Ruth Glass para describir los procesos barriales observados por ella en Londres durante los años sesenta, marcados principalmente por las secuelas de la Revolución Industrial. Hoy día el concepto ha sido trasladado a escenarios distintos al británico para describir las dinámicas de apropiación de barrios tradicionales "abandonados" o "tirados a menos". Sin embargo, como muchas voces han advertido, no es posible hacer un traslado quirúrgico de unas conclusiones obtenidas

en un lugar y tiempo determinados a contextos tan diversos como lo son las ciudades latinoamericanas.

Según datos de Google Trends, con el paso del tiempo la palabra “gentrificación” ha sido de mayor interés en la búsqueda de noticias en el área de la Ciudad de México. Particularmente, ha generado mayores despuntes —aunque no tan frecuentes— en un periodo que coincide con los dos últimos años de la pandemia del covid-19.

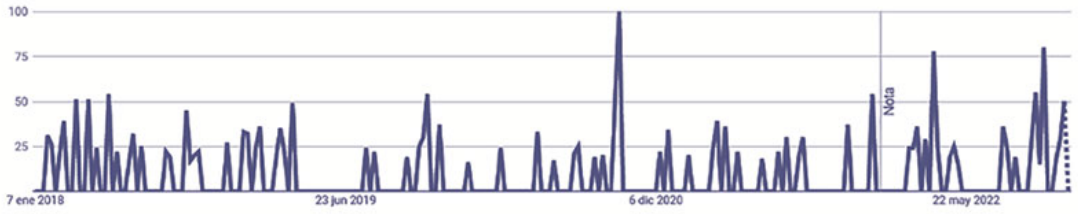
GENTRIFICACIÓN

Proceso urbano por medio del cual se modifican las dinámicas de consumo y de uso del espacio público en un barrio tradicional. Inicia cuando un barrio o zona de la ciudad considerada “mala”, un “tugurio” o “empobrecida” es revalorada por grupos con mayor capacidad económica que la población originaria. Conforme los nuevos habitantes van llegando, las modificaciones se van dando paulatinamente. Aumentan poco a poco los costos de vida, y esto tiene como resultado final el desplazamiento de la población originaria.



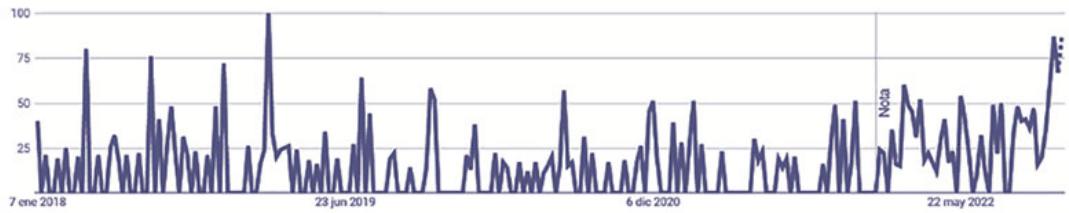
FUENTE: Google Trends

En cuanto a búsquedas en general, Google Trends nos indica que esta palabra ha sido de un constante interés entre la población de la Ciudad de México, pero que evidentemente ha alcanzado mayores despuntes de búsqueda en los últimos años.



FUENTE: Google Trends

Pero, si vemos la tendencia a nivel nacional, las búsquedas confirman que en todo el país ha sido un concepto que ha despertado un interés más o menos constante desde antes de la pandemia. De hecho, la mayoría de los principales despuntes de búsqueda fueron previos a que la contingencia sanitaria acaparara los estreses y preocupaciones.



FUENTE: Google Trends

Sin embargo, algo que no se refleja en los datos de búsqueda, y que podríamos intuir por episodios como el de Becca Sherman, los letreros anti nómadas digitales en la Roma o el convenio entre el gobierno de la Ciudad de México y Airbnb, es que a partir de la pandemia los problemas relacionados con el acceso a la vivienda se han abordado con mayor tensión tanto en redes sociales como en medios de comunicación. Y, sobre todo, se abordan con una carga de posicionamiento político más explícito.

Desconozco si en la zona de El Parián en la Roma que fascinó a Becca Sherman hay un proceso de gentrificación. La historia de ese local pareciera siempre haber estado ligada a cierto estrato socioeconómico.[1] Pero lo más importante: la gentrificación no es algo que ocurra en un edificio, sino que ocurre en una zona de la ciudad. Para hablar de la gentrificación de la Roma tendríamos que analizar el desarrollo histórico y social de esa colonia tan compleja, así como evaluar, por ejemplo, cómo han aumentado los precios durante un periodo concreto e identificar cómo ha sido el desplazamiento de la población original, entre otras variables.

Lo que busca este libro es reflexionar —con quien lo lea— sobre cómo interactúan nuestras necesidades con nuestros desconocimientos. ¿Por qué se menciona tanto la gentrificación al hablar de cualquier aumento de precios de renta o de conductas discriminatorias como, por ejemplo, querer rentarle “solo a gringos”? Si no es gentrificación, o si al menos no tenemos elementos suficientes para llegar a esa conclusión con base en una impresión

superficial, ¿por qué ha sido la palabra más utilizada por la gente preocupada por el acceso a la vivienda en la Ciudad de México y en otras urbes mexicanas?

A mi propuesta para explicar este fenómeno podríamos llamarla el "síndrome Sherman": las personas que habitan son bastante conscientes de los problemas habitacionales en sus barrios, colonias, ciudades y pueblos, pero uno de los principales obstáculos que enfrentan para coordinar una narrativa política en torno a ellos es no saber cómo nombrarlos. En lugares como las colonias Roma, Centro y Juárez en Ciudad de México, así como en ciudades como Guadalajara, Cancún, Querétaro, Valladolid, Puerto Vallarta, Tijuana o Ciudad Juárez, la gente sabe que se atraviesan problemas de vivienda, pero no por ello identifica sus orígenes, causas ni las principales rutas de salida. Cuando estos problemas dejan de ser vistos como un asunto meramente individual y pasan a ser entendidos como un asunto generalizado, la gente busca nombrar sus dolores para hacer de lo particular algo político. A raíz de esa necesidad se aproxima a los conceptos que le son más cercanos, aunque técnicamente no sean correctos (y no tendrían por qué serlo). En el caso de los nómadas digitales en la Ciudad de México, es entendible que la gente se haya apoyado en la palabra "gentrificación" por la popularidad que ha adquirido con el paso de los años, gracias a medios de comunicación, redes sociales e incluso series y películas. El concepto es en sí más popular que su propia definición.

Muchas personas urbanistas, arquitectas y sociólogas suelen ser muy duras con las personas no versadas en esas áreas cuando usan la palabra "gentrificación" en su intento por denunciar los problemas de vivienda y ciudad que enfrentan. Cuando ocurrió el tuit de Becca Sherman, algunas voces de la academia lamentaron que un fenómeno que llevan estudiando durante décadas se estuviera "banalizando" en el debate público. "Pronto van a llamarle

gentrificación a pagar con un billete de 500 pesos", se leía en un tuit. Y tienen razón, hasta cierto punto. Es una realidad que no podemos catalogar todo como gentrificación. La gentrificación no es sinónimo de remodelación o de "afresamiento". Lo que yo no comparto es el enfoque y el tono de su crítica.

El síndrome Sherman puede responder a distintas causas. Las discusiones académicas no llevan por sí mismas a una democratización de los debates. Si algo he aprendido en el tiempo que llevo trabajando temas sobre derecho a la vivienda y a la ciudad, es que las personas involucradas en el debate académico somos expertas en producir materiales de consumo para nosotras mismas. Con honrosas excepciones, no hemos sabido comunicar, ni siquiera difundir. Por eso mucha gente puede percibirlos como temas meramente teóricos, ambiguos, inaccesibles y que no contribuyen a mucho más allá de la autosatisfacción intelectual. Muchos incluso los ven con miedo, como si fuera información a la que no pueden o no debieran acercarse. Y eso es una enorme pérdida, tanto para la academia como para la lucha política. En lugar de asumir una posición meramente regañona, debemos ver la posibilidad de compartir y socializar algunas reflexiones que ayuden a problematizar el contexto actual. Y no por un tema de exquisitez teórica, sino para consolidar una exigencia social.

Controversias como el tuit de Sherman son oportunidades únicas para que lo trabajado por décadas pueda ser explicado, difundido y democratizado. Creo que esa tarea es una responsabilidad política para quienes nos dedicamos a la academia y al activismo. Es en el marco de estas reflexiones que surge este libro.

Sobre este libro

De alguna manera, este libro se ha ido construyendo a lo largo de los años tras conocer de casos relacionados con el derecho a la vivienda y de distintas reflexiones que he compartido con víctimas, colegas y amistades. Pero, particularmente, los últimos años marcados por la pandemia fueron determinantes para que este proyecto agarrase forma definitiva. Decidí que debía ser una publicación que ofreciera una vista panorámica y generalísima de la compleja problemática de la vivienda en México. Pero también quería que la forma de exponerla fuera dinámica, al mismo tiempo que ayudara a dar una idea acerca de lo inabarcable que este asunto puede llegar a ser. Es por esto por lo que estructuré este libro mezclando dos elementos que en mi historia personal me han servido para comprender mejor el mundo: la cartografía y la narrativa.

De pequeña uno de mis libros-juguetes favoritos eran los atlas. Sabía que las imágenes y la información sobre cada país que venía en sus anexos eran apenas un fragmento de la inabarcable realidad. Me fascinaban no porque contuvieran el todo real, sino porque estimulaban mi capacidad de comprender la magnitud de este planeta —relieves, mares, montañas, llanuras, fronteras, religiones, idiomas e historias— a través de un contenido simplificado. Los mapas reflejan, pero no nos revelan todo, para que la sed nos incite a conocer aún más. Como evidenciaba Borges en un cuento, un mapa de tamaño real pierde su objetivo. Su grandeza está en lo que nos permite ver con fidelidad, pero a escala. Por eso pensé en este libro como una especie de atlas. Elegí cinco ciudades: Mérida, Campeche, Ciudad de México, San Luis Potosí y Monterrey, que nos ayudarán a mirar una maqueta sobre las realidades que enfrentamos, así como algunas de las caras de las violaciones al derecho a la vivienda. Cinco ciudades son apenas unas páginas de un atlas más grande llamado México, con un problema de vivienda complejo, bestial y multifactorial. Pero esas cinco paradas pueden

armar una ruta que nos lleve a entender lo que implica hoy hablar del derecho a la vivienda en el país.

También crecí con muchas narrativas: desde los cuentos de mi abuela para dormir, pasando por las parábolas bíblicas, atravesando los cuentos de Edgar Allan Poe. Creo que las historias son una de las mejores formas de aprender, comprender y empatizar. Hoy día mis clases de derecho constitucional en la Facultad Libre de Derecho de Monterrey se basan en leer sentencias para aprender el derecho a partir de situaciones reales. Alguna vez Ximena Medellín, abogada y académica a la que admiro, me dijo que las sentencias tienen potencial pedagógico porque capturan el interés a partir de las historias que cuentan. Entre bromas, las caracterizó casi "como chismecitos". Con este libro quiero narrar los conflictos, no solo describirlos y definirlos. Las cinco ciudades elegidas son también espacios en los que he podido recopilar anécdotas de primera mano, principalmente por el acompañamiento de casos judiciales que realicé como activista de derechos humanos. Además, me parece justo darles espacio a esos relatos de los cuales yo pude aprender y con ello comprender mejor el panorama de la vivienda. Si estas experiencias tuvieron ese potencial de evidenciarme realidades a veces inimaginables, estoy segura de que podrán hacer lo mismo con las personas que lean este libro. Espero que la forma en que las narro haga justicia a los problemas humanos, tan difíciles de simplificar en unas cuantas páginas.

En resumen, este libro se esfuerza en ser muy narrativo (de ahí que me dé licencia de narrarme a mí misma por momentos) y también muy cartográfico en su estructura. Cada ciudad delineará un capítulo que se centrará en un problema y contará algunas de sus historias: en Mérida, la especulación inmobiliaria; en San Francisco de Campeche, los megaproyectos; en la Ciudad de México, los derechos inquilinarios y los desalojos forzosos; en San

Luis Potosí, la discriminación; y en Monterrey, los asentamientos precarios y el derecho a la ciudad.

Este libro terminó llamándose *País sin techo* porque me parece que confronta una idea que resulta básica tanto en la ética como en la teoría política: las ciudades son para ser habitadas. Requieren que su población tenga un hábitat donde desarrollar su vida, su intimidad, el comercio, los asuntos políticos y la cultura. Por supuesto que las cinco ciudades elegidas no logran representar un país tan diverso como México, y los cinco temas no logran agotar todo el contenido del derecho a la vivienda.

Ojalá estas páginas puedan ser un punto de partida para las personas que se preocupan por el tema de la vivienda, para entender cuáles son los actores, los factores y las dinámicas que hacen que nuestras ciudades sean cada vez más inhabitables: cada vez más caras, más hacinadas, más distantes, más precarizadas, con menos servicios y con espacios cada vez más segregados. Pero sobre todo quisiera que este recorrido no fueran unas vacaciones temáticas, sino una experiencia que detone el interés por seguir profundizando y conociendo el complejo problema de la vivienda. Escribo estas líneas con ánimos de hacer un encuentro a la distancia, porque creo que el peor error que hemos cometido es no ver estos temas como parte de la agenda pública, sino como meros asuntos aislados, atomizados y marginados entre particulares.

Un temor constante al redactar estas líneas fue el de caer en una dinámica de extractivismo académico. Para evitarlo, se les pidió permiso a las personas involucradas para que sus casos aparecieran en el libro. También se les hizo llegar previamente el apartado donde se narran sus historias. En algunos casos, a solicitud de las víctimas, se omitieron sus nombres, o bien se cambiaron por seudónimos para proteger su identidad. Además, solo se incluyeron casos en los cuales no les cobré honorarios a las

personas afectadas por el acompañamiento legal que proveí. Si logré o no evitar ese extractivismo, será veredicto de la crítica. Por el momento, es indispensable que la lectura de este libro inicie con esta aclaración, quizá obvia, pero no por eso innecesaria: quisiera que en este libro se me entienda como una simple narradora, porque todo el conocimiento que expongo es, en su aplastante mayoría, de las personas, comunidades, barrios y colectivos que se mencionan en cada capítulo. Lo que sé sobre el tema es, en gran medida, gracias a la posibilidad de coincidir con estos casos que conforman la columna vertebral del libro.

Antes de concluir esta introducción y entrar en materia, quiero hacer un breve comentario acerca del capítulo 0, el cual consiste en breves anotaciones sobre el derecho a la vivienda. En el mundo occidental solemos pensar en el 0 como un vacío, la representación de la nada. A partir del 1, la realidad se va agregando hasta el infinito. Según esta visión, el recorrido numérico sería progresivamente acumulativo. Pero en otras latitudes es al revés: el 0 es entendido como el todo —su propio signo circular denota esa totalidad—. Los números que lo suceden son la cantidad de formas en las que dividimos y separamos el universo para poder observarlo y entenderlo mejor. Si decimos que usted tiene un libro entre sus manos es porque separamos ese objeto del todo para prestarle mayor atención. Si decimos que tenemos dos libros en mano, nuevamente, hemos decidido fragmentar para entender parte del todo. Desde esta lógica, la numeración sería progresivamente fragmentaria.

La capitulación del libro se concibió desde esta segunda perspectiva. El capítulo 0 hablará del derecho a la vivienda como concepto, como el todo. Su objetivo es ser un breve espacio para que la persona lectora y yo lleguemos a un acuerdo. Expondré cómo entiendo este derecho a manera de transparencia, no necesariamente para convencerle. Ya con eso, la relación que

tengamos a lo largo de la lectura será más honesta, porque sabrá desde qué puntos conceptuales estoy partiendo.

Ahora sí, concluyo este zaguán introductorio para que pasemos a nuestro recorrido.

[1] No me interesa hacer un escrutinio histórico de El Parián en este trabajo, pero de lo poco que pude conocer es que fue construido por el ingeniero jalisciense Alberto Robles Gil, proveniente de una familia de alcurnia, y que lo adquirió en 1899. La idea original era que fuese una casa para su esposa e hijos. Tras la muerte del ingeniero Robles Gil, el edificio pasó a ser ocupado por comercios a finales de los años treinta. Posteriormente, por un tiempo sí albergó algunas viviendas y comercios populares. Por lo menos, estos pequeños datos nos reflejan que no siempre es tan fácil determinar cuándo ha habido un proceso estrictamente de gentrificación en lugar de otros más complejos e incluso innominados.

-0-

EL DERECHO A LA VIVIENDA

Las batallas internas
de las palabras



Las batallas internas de las palabras

Una vivienda no es una casa, de la misma forma en la que una escuela no supone en sí la educación o un hospital no conlleva por sí solo la salud de las personas. Incluso la educación se da en espacios ajenos a las aulas, y la salud también puede garantizarse fuera de los sanatorios. Lo mismo ocurre con el derecho a la vivienda. Normalmente pensamos en una casa porque somos seres adictivamente visuales. A pesar de contar con cinco sentidos, dependemos de las imágenes incluso para pensar y razonar. Cuando se nos menciona un derecho, aparece en nuestra mente una imagen preseleccionada que nos representa su contenido, por ejemplo, un periódico para la libertad de expresión o un mazo de juez para el acceso a la justicia. Esto ocurre porque los derechos son complejos. Al componerse de elementos materiales e inmateriales, optamos por representarlos a partir de los primeros. El derecho al voto, por ejemplo, requiere de urnas (elemento material), pero también de un proceso de debate político en la sociedad durante las campañas (aspecto inmaterial). Al momento de representarlo, probablemente elegiremos una hoja con una “x” marcada entrando en una urna. Ni hablar del derecho a la no discriminación, que quizá sea el que nos exige mayor creatividad para plasmarlo en una sola imagen.

En ese universo de inmaterialidad y signos, el derecho a la vivienda tal vez es el más arraigado a su tótem para el imaginario colectivo. Pensamos en vivienda y pensamos en una casa. Pero no es lo mismo. Una casa abandonada o una casa en obra negra siguen siendo casas, aunque no haya personas en ellas. Pero si hablamos de vivienda hablamos de gente habitando. El derecho a la vivienda podría definirse como el derecho a habitar un espacio y a evitar la situación de calle. No importa si la casa o departamento no es una propiedad a nuestro nombre: si ahí habitamos, ahí es donde ejercemos nuestro derecho a la vivienda.[1]

En mi libro *El derecho a la vivienda en México. Derechos homónimos* (Tirant Lo Blanch, 2022) propuse que en nuestro país existen tres formas distintas de entender el derecho a la vivienda. En realidad, se trata de tres derechos a los que indistintamente hemos llamado "derecho a la vivienda", es decir, tres derechos homónimos. Cuando un mismo concepto tiene tres significados diferentes —y no somos conscientes de esto—, la comunicación se hace complicada. Es por esta confusión por la que los debates públicos sobre la vivienda se ven constantemente entorpecidos, porque cada interlocutor está hablando de un derecho distinto. A continuación explicaré muy brevemente cuáles son esos tres derechos o tres perspectivas del derecho a la vivienda, lo que será de gran utilidad para el desarrollo de este libro.

La primera perspectiva es la que llamo "libertad clásica". Según esta visión, el derecho a la vivienda es el derecho a comprar una casa en propiedad. De hecho, realmente sería una forma en la que el derecho a la propiedad se manifiesta. Esto implicaría que la única forma de acceder a la vivienda sería comprando una casa con tus propios recursos. Una vez que hubieras logrado eso, el Estado se comprometería a no quitarte o afectar tu casa, además de protegerte en caso de que alguna otra persona intentara hacerlo.

La segunda acepción del derecho a la vivienda es la que denomino “laboralista”. Esta plantea que el derecho a la vivienda es el derecho a que las personas trabajadoras en la economía formal puedan acceder a créditos para comprar una casa. Es decir, es el compromiso del Estado a darte una “ayudadita” a través de financiamiento. En las últimas décadas, esa ha sido la labor de instituciones como el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste) o el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit). Pero si eso fuera el derecho a la vivienda, solo podrían tenerlo quienes trabajaran en la economía formal (la mayor parte de la población mexicana no lo hace) y además estuvieran afiliados a este tipo de instituciones por medio de sus patrones (lo que a veces no ocurre). Por si fuera poco, aun si lograras pertenecer a ese grupo de la población que cumple con estos requisitos, tendrías que acumular cierto número de puntos con el paso de los años y percibir un sueldo que te permitiera comprometerte a largo plazo para pagar mensualmente el crédito. Al final sería un derecho limitado al financiamiento para la adquisición, y quedarían excluidas muchas personas, desde franeleros hasta repartidores de Uber, desde taqueros hasta jóvenes *freelancers* y creadores de contenido.

Por último, está la tercera perspectiva del derecho a la vivienda, la cual denomino “de igualdad estructural”. Esta sería la reivindicada por movimientos urbanos, así como la adoptada en diversos tratados de derechos humanos y por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas (CESCR por sus siglas en inglés). Según esta visión, el derecho a la vivienda no es el derecho a una casa, sino a disponer de opciones diversas para acceder a un lugar donde habitar en distintas modalidades de tenencia —es decir, no solo en propiedad, sino también en arrendamiento o en cooperativas— y para evitar la situación de

calle. Y este derecho no sería solo de los propietarios o solo de los trabajadores en la economía formal, sino de cualquier persona. Como puede imaginarse, es esta última perspectiva de la que yo parto cuando hablo del derecho a la vivienda. Y es la perspectiva que voy a desarrollar en este capítulo.

Insisto: vivienda no es lo mismo que casa. La casa es una estructura arquitectónica material que se basta a sí misma para ser. La vivienda es un proceso que involucra aspectos materiales e inmateriales, a través de los cuales una persona habita un espacio. Muchas personas tienen su vivienda en una casa que no es de su propiedad: las hijas y la esposa de una familia cuya casa está a nombre del padre; la familia que renta un departamento; las personas que no tienen títulos sobre la casa que construyeron; aquellas que permanecen en refugios temporales tras ser evacuadas por un desastre natural, entre otros.

El concepto de casa se centra en el *tener*, mientras que el de la vivienda se relaciona con el *estar*. De ahí que en distintos países, a diferencia de México, cuando se habla de política de "vivienda" (*housing*) se habla de mecanismos que atienden a la adquirida en propiedad, pero también a la que se habita en arrendamiento y a la de carácter temporal a través de refugios.

Cuando escribí *Derecho a la vivienda en México. Derechos homónimos* tenía la necesidad de evidenciar esa confusión de conceptos para que pudiéramos entender a qué nos referimos cuando hablamos de vivienda. Esta teoría de los tres derechos homónimos fue una conclusión a la que llegué después de unos cinco años de frustraciones al momento de abordar el tema en espacios académicos, medios de comunicación, redes sociales y conversaciones con colegas. En varios momentos me encontré agotada porque no nos entendíamos, a pesar de que, en principio, parecía que hablábamos del mismo asunto. Por ejemplo, cuando he participado en debates acerca de cómo mejorar la legislación que

regula los arrendamientos de vivienda (en este libro cuento algunas de esas experiencias). Se volvían discusiones insufribles porque, de nuestro lado, tratábamos de explicar por qué la relación entre inquilinos y caseros debe abordarse desde una perspectiva del derecho a la vivienda. Pero del otro lado, había personas que simplemente no entendían qué tenía que ver el derecho a la vivienda si —según decían— ese derecho solo lo tenía quien había comprado su propia casa. Otro ejemplo: uno de los escenarios más clásicos en estas andanzas es cuando, solo por nombrar el derecho a la vivienda, muchos asumen que estamos hablando de que el gobierno les regale casas a todos los ciudadanos.

Soy abogada, así que no puedo evitar señalar que no se trata de un mero anhelo político, sino un derecho expresamente reconocido en el séptimo párrafo del artículo 4 de la Constitución mexicana y que ha sido analizado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en seis ocasiones.[2] Además, en el derecho internacional se ha reconocido en la Declaración Universal de Derechos Humanos (artículo 25.1), en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (artículo 11.1), en la Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial (artículo 5.e.iiii), en la Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (artículo 14.2.h), en la Convención sobre los Derechos del Niño (artículo 27) y en la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (artículos 9.1.a, 28.1 y 28.2.d).

Si el derecho a la vivienda no implica que el gobierno le regale viviendas a todo mundo, ¿cuáles sí serían las medidas que debería adoptar el Estado para garantizarlo? Pongo aquí una lista no limitativa solo para exponer las muchas posibilidades, algunas de las cuales ya existen en México.

- Actualizar los programas de desarrollo urbano

- Adecuar la legislación en materia de arrendamiento
- Adecuar la política de suelo a las necesidades habitacionales
- Adoptar en los reglamentos de construcción la perspectiva de la discapacidad
- Adoptar medidas para prevenir y mitigar la gentrificación
- Atender a las personas con discapacidad, la niñez y las personas adultas mayores durante y después de desalojos
- Disponer de alternativas de vivienda para personas en contextos de desastres naturales
- Disponer de edificios públicos de arrendamiento (el Estado como “casero”)
- Disponer de refugios para mujeres víctimas de violencia, habitantes en situación de calle, juventud LGBT+ y migrantes
- Establecer mecanismos para atender la discriminación en contextos de compra y renta de vivienda
- Estimular la oferta de vivienda asequible o económica
- Fomentar y fortalecer las cooperativas de vivienda
- Garantizar el acceso a servicios públicos
- Garantizar la participación de las personas en asentamientos precarios en las decisiones de la ciudad
- Garantizar que la vivienda pública se adapte a la cultura y contexto de la población, sobre todo para evitar la asimilación identitaria de personas indígenas y afromexicanas
- Otorgar créditos accesibles
- Otorgar subsidios a la ampliación
- Otorgar subsidios a la compra
- Otorgar subsidios a la construcción
- Otorgar subsidios a la reparación
- Prevenir el desplazamiento forzado interno y atender a víctimas de este fenómeno
- Prevenir y atender los desalojos forzosos cometidos en contextos de megaproyectos
- Prohibir desalojos durante la noche
- Prohibir el uso de fuerza privada para desalojos
- Regular los alquileres turísticos por día ofrecidos en sitios web para evitar la disminución de la oferta de arrendamiento de vivienda a largo plazo

- Regularizar tierras y otorgar certeza jurídica

Insisto en que esta es tan solo una lista de ejemplos y no es limitativa. Como vemos, las posibilidades de este derecho son más amplias que las que nos ofrece el signo de la casa cuando pensamos en ella de forma aislada. Todas estas alternativas apuntan al mismo objetivo: que todas las personas puedan habitar un lugar que les sirva como base para el ejercicio de sus otros derechos y, al mismo tiempo, que se les provea de medios para evitar la situación de calle.

Con este libro mi objetivo es demostrar lo que muchas veces hemos querido gritar —como en una conocida escena de la película *Don't Look Up* (2021)— en distintos espacios de debate: que la crisis de vivienda existe y que no podemos seguir ignorándola. Que el problema es un problema. Que cuando la única contrapropuesta es "dejar las cosas como están", cientos de familias se quedan en la calle, los barrios se desintegran, las ciudades se desbaratan, los ecosistemas se deforestan y los territorios se pierden en unas cuantas manos. Miles de personas están preocupadas por su imposibilidad de adquirir una vivienda en propiedad o incluso en arrendamiento. Muchas viven con el temor de ser víctimas de un inminente desalojo forzoso o de un imperioso desplazamiento interno. Pero, aunque muchas personas experimentan en esencia los mismos dolores y miedos, el origen de este problema es complejo y multifactorial. En nuestras ciudades se desarrollan procesos que, si bien pueden ser diferenciados teóricamente, en la práctica suelen entrelazarse hasta el punto de confundirse entre sí.

Entre las causas de esta crisis encontramos factores como la gentrificación, la turistificación, la especulación, las burbujas inmobiliarias, los megaproyectos, la discriminación estructural o las luchas territoriales. Todos ellos se sostienen en gran medida del discurso que afirma que el derecho a la vivienda es únicamente el derecho a

acumular y conservar las propiedades inmobiliarias que puedas pagar: la perspectiva liberal-clásica.

Históricamente, los conflictos en México han tenido una dimensión territorial: la Conquista, la rebelión de los cruzoob o guerra de castas, la Revolución mexicana, la guerra sucia, el conflicto armado en Chiapas e incluso la mal llamada guerra contra el narcotráfico. En un mundo en el que 55% de la humanidad vive en ciudades —cifra que se eleva a más de 80% en América Latina y el Caribe (ONU-Habitat)—, los conflictos por habitar el espacio urbano son una nueva modalidad de esas luchas territoriales. La vivienda es territorio. Como tal, puede ser despojada y acumulada, pero también puede ser defendida, compartida y reivindicada. La crisis de vivienda que se experimenta en México y en otros países no es más que un silencioso conflicto por este hábitat llamado ciudad, donde cada persona intenta defender su derecho a ocupar un lugar en el tiempo y el espacio en bienestar. Si este libro ayuda a reflejar este escenario, valdrá la pena haberlo escrito.

Ahora, pasemos a visitar las ciudades y conflictos de nuestro recorrido.

[1] Hago una advertencia preliminar que será desarrollada a detalle a lo largo de este libro: esto no quiere decir que el derecho a la vivienda sea un derecho a "despojar" o a "quitarle" su propiedad a alguien. Como todo derecho, puede estar condicionado a requisitos como, por ejemplo, pagar la renta. Pero su contenido puede incluir legislaciones justas, equilibradas, y la prohibición y sanción de actos de abuso. Todo esto se desarrollará con mayor detalle, sobre todo en el capítulo dedicado a la Ciudad de México.

[2] A saber, la Primera Sala ha interpretado el derecho a la vivienda en las sentencias del amparo directo en revisión 3516/2013 (sobre condiciones de habitabilidad), amparo directo en revisión 2441/2014 (servicios de vivienda), amparo directo en revisión 5456/2014 (desalojos por orden judicial), amparo directo en revisión 1061/2015 (impuestos a la vivienda), amparo en revisión 635/2019 (información estadística de asentamientos precarios). Por su parte, la Segunda Sala ha abordado el tema en la sentencia del amparo en revisión 239/2016 (vivienda y acceso al agua). Además, como se menciona en el capítulo 4 sobre San Luis Potosí, al momento de escribirse estas líneas la Primera Sala se encontraba por resolver el amparo del caso de Gustavo y Luis, lo que será la séptima sentencia sobre el tema.

-1-

ESPECULACIÓN Y BURBUJAS INMOBILIARIAS

El desastre, tal y como
lo vio por Instagram
(Mérida, Yucatán)




Xcumpich
Mérida
Kanasín
Umán
Timucuy

“Mérida, la ciudad donde la magia y la plusvalía se fusionan.” Con ese revelador eslogan inicia la publicidad de un desarrollo inmobiliario de lotes de inversión. Es un fiel reflejo de los discursos de estos tiempos, en los cuales frases como “Yucatán está de moda” y “Si se acaba el mundo, me voy a Yucatán” han estado rondando en el imaginario nacional. Cuando era pequeña no era así. Mérida era una ciudad que solo destacaba en el ideario nacional por el estereotipo caricaturizado de su gente. Me tocó nacer y crecer en una época en la que nos sentíamos un territorio libre de la realidad del país —a excepción de las crisis económicas, del PRI y de Televisa—. Nada pasaba ahí, al menos eso sentíamos. Muy pocos artistas hacían la no tan lucrativa apuesta de hacer gira en esa esquina del territorio. Muchas marcas y cadenas yucatecas suplían la ausencia de las mexicanas. Algunas de ellas persisten hasta ahora. Era otra ciudad y por supuesto no iba a ser así siempre. El problema no son los cambios, sino a dónde nos llevan.

El territorio del estado de Yucatán es, al igual que la gran mayoría del resto de la península, una planicie. Mérida se encuentra a un promedio de cinco metros sobre el nivel del mar. Ahora que vivo en Monterrey, la gente suele sorprenderse cuando les cuento que la primera vez que vi una montaña tenía alrededor de 15 años. Ese territorio llano deja en total libertad la cúpula del cielo, la cual pareciera presionar todo el tiempo a la tierra con su invisible peso de nubes y luz solar. Esta geografía ha sido atractiva para la industria

de la construcción y de la especulación de la vivienda: no hay que emprender batallas contra desniveles mayores y se pueden dividir los predios en mayor tamaño. Las posibilidades para expandirse se parecen a ese cielo interminable con límites inaccesibles.

Mérida es un buen ejemplo de los efectos de la especulación inmobiliaria en una ciudad. Como en muchos otros sitios, las autoridades municipales y estatales han renunciado a sus roles de planeación, gestión, supervisión y fiscalización para actuar como meros facilitadores del mercado inmobiliario. A lo mucho, su escasa presencia suele limitarse al cobro de mordidas. Podríamos decir que se vive un liberalismo inmobiliario en el cual el Estado se hace presente, en el mejor de los casos, como un Pepe Grillo sin mucha capacidad de intervención, y en el peor, como un cómplice servicial. No es de extrañarse que en las administraciones de los gobernadores Ivonne Ortega Pacheco (2007-2012), Rolando Zapata Bello (2012-2018) y Mauricio Vila Dosal (2018-actualidad) muchos de los funcionarios de más alto nivel hayan tenido estrecha relación con el sector inmobiliario. La fiebre por el cemento se ha vuelto determinante en el vaivén político.

En los últimos 20 años, Yucatán —particularmente Mérida— ha enfrentado este proceso de especulación inmobiliaria que ha generado grandes efectos ambientales, sociales, políticos y económicos: desde la deforestación masiva hasta el aumento de los precios de las viviendas, tanto en venta como en arrendamiento. Este fenómeno se sostiene tanto en el respaldo por parte de las instituciones en los tres niveles de gobierno como en las narrativas económicas sumamente arraigadas en la población, tal y como, a grandes rasgos, también ocurre en ciudades como Guadalajara, Querétaro y Tijuana. Pero en el caso de Mérida se presenta, además, una de sus caras más profundas: el latente peligro de una burbuja inmobiliaria, al menos en lo que se refiere a los lotes de inversión.

Si bien la evidente burbuja inmobiliaria de lotes de inversión representa uno de los extremos de esta locura por el asfalto y el suelo, el acaparamiento de la tierra ha sido una constante histórica en la península de Yucatán (no nos extrañe que algunos puntos abordados aquí tengan eco en el capítulo 2, cuando hablemos de la ciudad de San Francisco de Campeche).

A través de sus diversas manifestaciones, la especulación inmobiliaria disminuye la oferta real de vivienda y la centraliza a los sectores con mayor capacidad económica, aumenta el número de inmuebles desocupados, recrudece la deforestación ambiental y eleva los precios de la venta y renta de vivienda. Sin contar que la fetichización de la vivienda como divisa financiera llega incluso a estimular las mafias inmobiliarias, las cuales ven como incentivo la impunidad generalizada y los obstáculos para acceder a la justicia que de por sí ya enfrentan los grupos más desfavorecidos.

Yucatán —como ya dije, particularmente su capital— es visto como un paraíso. Pero a veces el concepto de "paraíso" es usado para hablar de las zonas en las cuales se atisban grandes posibilidades de explotación. El hogar en el que nací y crecí está convirtiéndose en un área devastada para especular y en un escenario que cada vez se parece más a una imitación de sí mismo con tal de cumplir los imaginarios incentivados por las redes sociales.

Más necesidades que hectáreas: el acaparamiento del suelo para la especulación en nuestras ciudades

El suelo es irremediablemente un bien escaso. Benjamin Nahoum (2012) asegura que existe una tensión constante entre "la posibilidad de satisfacer el derecho de acceso al suelo de manera universal y el hecho de que el suelo con que se satisface ese

derecho sea privado, y por consiguiente inaccesible a menos que se pague por él un precio". Marcuse y Madden (2016) señalan que la vivienda es política, debido a que no hay forma "neutral" de abordarla. Siempre que nos referimos a ella lo hacemos con una perspectiva sobre lo que es prioritario en un contexto de suelo escaso y de necesidades habitacionales constantes. En ciudades como Mérida, pareciera que la perspectiva prevaleciente sobre la vivienda y la ciudad es la que prioriza la especulación y la inversión por encima de las necesidades habitacionales.

FINANCIARIZACIÓN DE LA VIVIENDA

Proceso por el cual la vivienda deja de ser un espacio para habitar y se convierte en un producto financiero de especulación, priorizando la plusvalía sobre las condiciones de vida de las personas.

Raquel Rolnik (2017) ha documentado cómo en distintas partes del mundo la vivienda ha dejado de ser vista y atendida como una necesidad humana para convertirse en mero instrumento financiero. Siempre ha estado ligada a costos —de la tierra, de los materiales y de su mantenimiento, entre otros—, pero en las últimas décadas se ha vuelto una divisa gracias al proceso de financiarización. En ciudades como Panamá, San José o Ciudad de México los edificios

vacíos o semivacíos no son una inversión fracasada, sino un activo que se reserva para que su valor aumente de manera “automática” con los años. Pongo entre comillas la palabra “automática” porque gran parte de esa plusvalía ganada se obtiene con recursos públicos a través de las mejoras en infraestructura y servicios que el gobierno otorga a una zona.

En internet se han hecho comunes los chistes alrededor de la frase “¿Por qué no imprimen más dinero y ya?”, como una burla a una idea simplista y reduccionista. Lo que no es tan gracioso es que es básicamente lo que muchos inversionistas han hecho con la vivienda: si los inmuebles son un activo financiero que incrementan constantemente su valor, se “imprimen” —construyen— más de ellos y se pone en marcha todo un aparato bancario, mediático y gubernamental para hacer que su precio aumente cada vez más y más rápido.

En este contexto de financiarización, uno de los riesgos es la generación de burbujas inmobiliarias. En los últimos años se ha planteado la posibilidad de que ciudades como Mérida estén atravesando por ese escenario. No existe como tal una “prueba PCR” para burbujas inmobiliarias. Su misma naturaleza impide que a ciencia cierta podamos saber si hay una o no hasta que estalle. Lo que sí podemos identificar son sus signos latentes. En algunos casos encontraremos más señales de alarmas que en otros. A mi criterio, en Mérida hay bastantes que nos exigen al menos un serio debate al respecto.

Entre Bad Bunny, tulipanes, Estados Unidos y bancos: entendiendo las burbujas inmobiliarias

Las burbujas inmobiliarias son una subespecie de burbujas económicas. Se trata de un tema tan complejo como interesante,

razón por la cual muchos autores difieren en su conceptualización. Este apartado afronta la difícil tarea de explicarlo de forma breve y accesible sin caer en reduccionismos o imprecisiones.

De forma muy general, podemos decir que una burbuja económica es la deformación de un mercado debido a que la demanda de especulación es mayor que la demanda de personas que piensan darle uso a un producto. Es decir, cuando un producto es comprado principalmente por personas que quieren revenderlo después para obtener una ganancia (plusvalía), y no por personas que desean usarlo. Toda burbuja económica requiere de especulación, pero no todo proceso de especulación es una burbuja económica. Como muchas cosas en nuestros tiempos, esto se puede explicar poniendo de ejemplo a Bad Bunny.

En enero de 2022, el cantante puertorriqueño anunció las fechas de su World's Hottest Tour. La noticia generó olas de personas eufóricas por adquirir boletos en distintas ciudades del continente. El 8 de febrero inició la preventa de los boletos para su concierto en el icónico Estadio Azteca en la Ciudad de México, que se llevaría a cabo el 9 de diciembre de 2022. En menos de 24 horas se agregó una segunda fecha para la misma ciudad y locación, para el 10 de diciembre. El resultado fue una locura: la primera fecha agotada y más de 200 mil personas en la "fila virtual" para comprar boletos. Según reportó *El Financiero* (08/02/2022), los boletos para Bad Bunny en la capital mexicana se ofrecían en reventa por internet a precios que superaban los 40 mil pesos.

Este es un claro ejemplo de especulación. Como suele ocurrir en los conciertos, un grupo de personas se organizó para comprar decenas de boletos, no porque quisieran cantar "Si veo a tu mamá" a todo pulmón, sino porque pretendían revenderlos a un precio mayor una vez que se hubiesen agotado en los canales oficiales. Los revendedores no representan el mercado de la gira World's Hottest Tour, pero nadie puso en duda que verdaderamente habría

200 mil personas dispuestas a llenar dos noches el Estadio Azteca para bailar “Moscow Mule”. Y hasta más, como lo demuestran los cientos de miles que nos quedamos con las ansias decepcionadas en la fila virtual. No hay que ser un experto en el mundo del espectáculo para predecir que una gira mundial de Bad Bunny iba a producir una reacción así de explosiva.

BURBUJA INMOBILIARIA

Deformación de un mercado que se da cuando su demanda especulativa es mayor que su demanda de uso.

Ahora, pasemos a un escenario hipotético: imaginemos que la serie de televisión *Friends* tiene un *reboot*, por lo que se saca una edición limitada de todas las temporadas en formato DVD con contenido inédito. Esta serie de los noventa continúa siendo un referente de la cultura popular y una de las más exitosas de todos los tiempos. Su capítulo final fue visto por más de 52 millones de personas el 6 de mayo de 2004, y durante su transmisión 30 segundos de publicidad se vendían en un promedio de 2 millones de dólares. Con este contexto, algunas personas podrían considerar buen negocio comprar los *set box* de edición limitada con todas las temporadas de *Friends* y revenderlos una vez que se agoten. Si bien no todos los fans de la serie son lo suficientemente religiosos como para comprar un paquete así, podría pensarse que el mercado

por internet pondría a los revendedores al alcance de todos aquellos que sí estuvieran dispuestos a pagar más por tener una de esas piezas limitadas de colección.

Imaginemos que, bajo esa expectativa, varias personas compran los paquetes con intención de revenderlos a mayor precio. Que quizá al principio estos especuladores encuentran clientes, pero estos resultan ser otros revendedores. En internet circula ya que las cajas conmemorativas de *Friends* se han agotado. Si originalmente costaban 2 mil pesos mexicanos, fueron revendidas en 2 mil 500. Luego fueron revendidas en 3 mil y quizá luego en 3 mil 500. Quienes han participado de este mercado están viendo una mina de oro y quienes los observan empiezan a sentirse mal por permanecer fuera de esta oportunidad en auge. Suena lógico: si estoy viendo que mi vecino hizo 500 o mil pesos en poco tiempo solo revendiendo una caja de DVD, tendría que ser una tonta para no apostarle también. Así pues, más gente decide comprar para revender después.

Sin embargo, un buen día las cosas empiezan a pintar mal. Resulta que las cajas ya cuestan 15 mil pesos. Comienzan a levantarse las dudas, puesto que los precios se elevaron demasiado rápido sin que parezca que haya personas dispuestas a pagar ese precio por 10 temporadas con material inédito; al menos no personas que sean fans de *Friends* y no coleccionistas revendedores. Surgen aún más dudas. ¿Por qué la gente pagaría tanto hoy día por unos DVD con capítulos que pueden ser vistos en plataformas de *streaming*? ¿Por qué el material inédito sería un incentivo si ya se encuentra circulando en distintas páginas de internet? Los revendedores se dan cuenta de que todo este tiempo el mercado de esos DVD fueron ellos mismos. “Al final los verdaderos clientes fueron las amistades que hicimos en el camino”, podría decirse como una moraleja burlona.

Tanto en el ejemplo real de Bad Bunny como en nuestro ejemplo hipotético de los DVD de *Friends* hubo especulación. La diferencia es que cuando la demanda especulativa (personas que quieren comprar para revender) supera la demanda de uso (personas que quieren usar el producto), tenemos una burbuja económica.

Dicho lo anterior, hay muchas aclaraciones que debemos tener en cuenta para no tener una idea reduccionista de lo que son las burbujas económicas. La primera es que no debemos confundirlas con productos o esquemas fraudulentos (como productos milagro, negocios piramidales o similares). Un fraude implica ofrecer algo asegurando que posee características que sabemos que no tiene; o bien, ofrecer algo sin reconocer o dar a conocer los efectos adversos que sabemos que tiene. Implica un engaño y una intencionalidad. La gente que comete un fraude lo hace siempre con conciencia. No hay fraudes por confusión o involuntarios.

Una burbuja económica, en cambio, se sostiene de una euforia especulativa generalizada. Es un fenómeno tanto psicológico como económico. La gente cree verdaderamente que ha encontrado una fuente de dinero segura y, tal y como en la fiebre del oro, sale en estampida a recoger su parte antes de que se agote. Esta euforia suele estar apoyada de un discurso que explica de manera simplista por qué el producto sí será codiciado por usuarios finales a futuro. Normalmente, los argumentos para confiar en la especulación suelen sonar como absurdos una vez que la euforia ha acabado (recordemos cómo un *reboot* de *Friends* parecía suficiente para nuestros hipotéticos revendedores de DVD de edición limitada). Si todo mundo hace lo mismo, pensaremos que es algo seguro y que quienes están en un error son aquellos que no están participando del cuerno de la abundancia. Es un proceso complejo que distorsiona colectivamente la percepción sobre el valor de un producto.

Es verdad que en el marco de una burbuja especulativa hay muchas personas sin escrúpulos que orquestan fraudes para aventajar a sus competidores, como ocurrió en la burbuja de los tulipanes de Países Bajos en el siglo XVII. Se creó una euforia incontrolable por la compraventa de tulipanes, que en aquella época eran un indicador de lujo y estatus social. Pero los más cotizados eran aquellos que presentaban combinaciones de colores poco comunes. Los bulbos de tulipanes se vendían con pinturas que mostraban cómo se vería la planta al germinar en un futuro —algo así como hoy ocurre con los *renders* de proyectos inmobiliarios—, muchas de las cuales aún se conservan como registros documentales. Historiadores han determinado que muchas de las especies más exóticas inmortalizadas en las pinturas en realidad nunca existieron, se trataban de fraudes para embaucar a los especuladores. Si bien las estafas pueden darse en el marco de una burbuja económica, no debemos confundir este elemento coyuntural como uno constitutivo.

Teniendo en cuenta lo anterior, sería éticamente injusto y técnicamente incorrecto decir que las personas que participan en una burbuja económica actúan en su mayoría con dolo o que son tontas. Simplemente están haciendo lo que ven que todo mundo hace sin cuestionar, sintiendo que la rueda del tiempo las presiona para participar bajo la amenaza de quedarse fuera de esta oportunidad. En el siglo XVIII, en Inglaterra se dio una burbuja económica con las acciones de la Compañía de los Mares del Sur, la cual tendría el monopolio del comercio británico con Sudamérica y el Caribe. Muchos ingleses cayeron en ella, incluyendo Sir Isaac Newton, quien enfrentó problemas económicos tras el estallido de la burbuja. A principios de los 2000, la denominada “burbuja puntocom” tuvo como participantes a inversionistas y empresarios experimentados de Wall Street, quienes no entendían bien de dónde vendrían las ganancias de los portales de internet en los que invertían. Años

después, confesaron que no se atrevían a preguntar porque veían a sus socios seguros de la apuesta, a pesar de que compartían las mismas inquietudes. Las burbujas económicas son procesos de psicología social complejos, por lo que a primera instancia no es correcto juzgar a quienes han invertido en una.

Otro punto que debemos aclarar es el de la participación de los créditos bancarios en una burbuja. Uno de los argumentos más comunes que suelen usarse para negar la existencia de una burbuja inmobiliaria —como la de Yucatán— es que no se están dando créditos laxos e irresponsables al estilo *subprime*, como los que se dieron en Estados Unidos y España durante sus respectivas burbujas que estallaron en 2008. Recordemos que en ambos países, a grandes rasgos, la banca comenzó a dar créditos de forma laxa e indiscriminada, incluso a personas que claramente no cumplían con el perfil para hacer frente a la deuda. Por si fuera poco, los bancos "empaquetaban" las deudas y las vendían a otras instituciones de crédito o "fondos buitre", generando un mercado paralelo de deudas. Cuando la burbuja estalló en 2008, muchas familias no entendían por qué eran embargadas por instituciones que no conocían y con las que no habían contratado la deuda.

Esto pareciera ser un escenario no tan plausible en México, donde la banca privada no suele revender sus deudas a favor como sí ocurría en esos dos países, sino que suelen conservarlas. No parece, pues, haber un mercado de deudas como productos financieros. También es verdad que en México hay una mayor regulación en materia de créditos que la que existía en Estados Unidos. Además, con sus luces y bemoles, la existencia de créditos públicos como los del Infonavit y Fovissste pareciera ser un factor que podría amortiguar los efectos de los endeudamientos producidos durante una burbuja.

No obstante, nada de esto refuta por sí mismo la existencia de una burbuja económica. Como bien explica Fernando Trías de Bes

(2010), el proceso de apalancamiento crediticio de una burbuja la agrava y puede generar daños mayores, pero no es en sí un elemento constitutivo de una burbuja económica. Por ejemplo, en la ya referida burbuja de los tulipanes en Países Bajos no hubo una participación estelar de los créditos bancarios. Si bien hay registro de algunos, no tuvieron el papel que sí tuvieron en la de Estados Unidos.

Además, aunque no existan créditos laxos e irresponsables al estilo *subprime* de Estados Unidos y España, el solo hecho de que haya personas pagando un producto a crédito implica ya una deuda adquirida que podría agravar los problemas generados por una burbuja.

Por último, vale la pena insistir en que es difícil asegurar que existe una burbuja económica y que normalmente la única manera de confirmarlo es cuando estalla. Esto es porque es imposible tener conciencia y datos duros de la totalidad de un mercado, así como de las intenciones de uso de la demanda, y mucho menos tenemos forma de saber a ciencia cierta si existirá o no en un futuro un comprador último dispuesto a pagar el precio final por el producto. Es todavía más complicado cuando hablamos de una burbuja inmobiliaria, puesto que, como veremos más adelante, se trata de un mercado opaco, sin datos centralizados y comprobables. Sin embargo, esto no significa que no pueda haber señales de alerta. Por ejemplo, una suele ser cuando existe una desproporción entre el aumento de los precios de renta y los precios de venta. O cuando la oferta se justifica con expectativas que suelen ser refutadas por los datos duros acerca de las necesidades que se pretenden satisfacer con el mercado. O bien cuando los precios de un producto aumentan de manera sostenida y rápida, lo que evidencia una constante reventa.

Cuando hablamos de burbujas inmobiliarias, hablamos de un mercado en el cual se compra más para especular que para usar. El

mismo mercado va enfocando su oferta a compradores especulativos. Pero tampoco debemos creer que una burbuja implica que la demanda real de uso se encuentra ya cubierta y atendida, como veremos más adelante.

Las narrativas económicas que inflan la burbuja yucateca

La necesidad de narrar es inherente a nuestra especie. Pero en la sociedad yucateca es una de sus más grandes virtudes y de sus mayores vicios. Los imaginarios e historias moldean constantemente el día a día, sin que mucho importe su respaldo con la realidad. Como ha destacado Robert Shiller (2021), una historia bien contada puede generar un efecto en cadena que moldea y modifica la economía. Las burbujas especulativas se sostienen justamente de narrativas económicas viralizadas, a las cuales la población les suele tener mayor fe y confianza que a cualquier valoración teórica o técnica sobre economía. Es decir: las personas suelen guiar sus decisiones de inversión más por esas narrativas que por la opinión especializada. No es casualidad que tanto Shiller como Carlos Salas (2015) hayan decidido analizar las burbujas bajo la metáfora de las epidemias. Cuando una o dos o tres narrativas coyunturales logran arraigarse lo suficiente en una población, pueden volverse una fuerza indomable frente a la cual bancos, empresas, gobiernos y medios de comunicación no pueden sino cabalgar tras ella.

Para entender cómo se gestó la burbuja de lotes de inversión en Yucatán, he identificado al menos tres narrativas económicas que sospecho son las que podrían estar sosteniendo una euforia especulativa: *i)* el mercado inmobiliario como heredero de la industria del henequén, *ii)* el refugio de la “guerra contra el narco” y *iii)* la instagramización de la región. Haré algunas breves reflexiones y objeciones de cada una antes de pasar a algunos datos que nos

ayudan a vislumbrar el tamaño de nuestra burbuja de lotes de inversión.

Del “oro verde” al “oro gris”

En los últimos años se ha expandido entre la sociedad yucateca la idea de que las industrias de la construcción e inmobiliaria no son solo lucrativas, sino que cumplen con un deber histórico para el desarrollo de la entidad. Pero esto no fue siempre así. Durante los siglos XIX y XX, el cultivo de la planta del henequén fue la principal fuente de riqueza en el sureste por ser, en su momento, una importante materia prima para la producción de textiles. Esta subespecie del agave pasó a ser conocida por antonomasia como “oro verde”, debido a la bonanza comercial que permitió —bonanza también sostenida por la explotación de los mayas que trabajaban en condiciones de neoesclavitud en las haciendas.

A mediados del siglo XX, el mercado henequenero atravesó un proceso de industrialización que marcó el inicio de su fin, aunado a factores como la aparición de fibras sintéticas y la competencia con la producción de países como Brasil y Tanzania, donde la planta había sido importada y cultivada. El cierre en 1991 de la empresa Cordemex, adalid moderno de producción del oro verde, significó el desenlace de una etapa histórica para la península.

Como destaca Jorge Bolio Osés (2016), entre los años setenta y ochenta, la construcción de vivienda y el negocio de “hacer ciudad” funcionaron como válvula de escape para mitigar la crisis final de la industria henequenera hasta convertirse en la más importante fuente de empleo y en la segunda rama de inversión pública y privada. Esto se agravó en los años noventa con la constante desregularización y privatización de las funciones estatales.

En el año 2000, el entonces director de la Comisión Ordenadora del Uso del Suelo de Yucatán (Cousey) señaló que la reserva de tierras públicas era de poco más de 200 hectáreas que apenas alcanzarían para atender los proyectos del Infonavit y las solicitudes de los particulares “en los próximos cuatro años” (Bolio Osés, 2016). A 23 años de esa declaración, debemos contrastarla con nuestra actualidad, en la que pareciera no haber límites para los megaproyectos privados de vivienda o comercio dirigidos a las clases altas de Mérida. Durante las décadas de los ochenta, noventa y dos mil, el desarrollo inmobiliario de la ciudad privilegió la especulación sobre la planeación urbana y la lucha contra la desigualdad, todo por las promesas del “oro gris” —en referencia al cemento—. Las consecuencias en el desarrollo urbano no lograron mitigar el éxtasis de la especulación, el cual se recrudeció a partir del 2000. Estas últimas dos décadas han sido caracterizadas como el *boom* inmobiliario de Yucatán.

No es casualidad que la entidad haya posicionado la industria de la construcción y de servicios inmobiliarios como base fundamental de su economía. Según el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi), para 2019 —antes de la pandemia— los servicios inmobiliarios y de alquiler de inmuebles e intangibles representaban 12.24% del producto interno bruto (PIB) de la entidad, mientras que la construcción, 9.97% (Inegi, 2019). En conjunto, ambos sectores representaban 22.21% del PIB yucateco, y solo eran superados por la industria manufacturera y el comercio al por menor. Durante el primer año de la pandemia, si bien el sector de la construcción disminuyó a 8.60%, el de servicios inmobiliarios y de alquiler de inmuebles e intangibles se elevó a 13.35%, lo que sumó 21.95% en plena contingencia sanitaria mundial (Inegi, 2020).

Ya sea de manera consciente o inconsciente, las industrias de la construcción e inmobiliaria son vistas por gran parte de la sociedad yucateca como encarnaciones de la época dorada del henequén.

Además de ser oportunidades de negocios, son también consideradas el motor principal de la economía. ¿Cómo no tenerle miedo a cualquier cuestionamiento que proponga disminuir su velocidad?

El refugio de la "guerra contra el narco"

El 11 de diciembre de 2006 fue una fecha que marcó un antes y un después en la historia de nuestro país. El entonces presidente Felipe Calderón Hinojosa inició una serie de operativos militares en el marco de lo que su gobierno denominó una "guerra contra el narcotráfico". El resultado fue un despunte de la inseguridad en varias regiones del país a través de las formas más cruentas de criminalidad. Por su al menos aparente inmunidad a este fenómeno, Mérida se convirtió en un destino inmediato para muchas personas de otros estados, quienes llegaron a la capital yucateca con la intención de recuperar la paz que el crimen organizado y la militarización les habían arrebatado.

Este escenario dio pie a una de las narrativas más arraigadas en el sector inmobiliario local: "Está viniendo mucha gente a Yucatán". Este mantra suplió toda necesidad de datos duros o de estudios de mercado. No importa el tamaño del proyecto, no importa el número de departamentos, casas o lotes de un fraccionamiento que se oferten, los desarrolladores están convencidos de que lo que hagan nunca será suficiente porque "mucha gente está viniendo". Y la población no pone en duda este conjuro porque pareciera estar ahí frente a nosotros: los negocios comenzaron a recibir más clientela de la Ciudad de México o Veracruz de lo habitual; los locales se hicieron de vecinos de Chiapas o Durango; sus hijas e hijos de pronto compartieron las aulas con niños de Tamaulipas y el Estado de México. ¿Cómo descartar que "está viniendo mucha gente" si

basta con salir al cine o a un bar para darse cuenta? ¿Cómo cuestionar el número total de departamentos en un proyecto de tres torres si “la ciudad está creciendo”?

No voy a refutar que el 2006 marcó un cambio sustancial en la movilidad y en la composición de la sociedad meridana. Mucha gente se ha mudado ahí desde entonces, incluyendo a personas que hoy son de mis amistades más cercanas. Sin embargo, esta narrativa del cuerno inmigrante de la abundancia podría no ser tan sólida cuando nos acercamos a sus detalles. Llega gente, pero ¿cuánta exactamente?

En las últimas dos décadas la población residente no nacida en Yucatán que más ha aumentado es la nacida en otros países, no la nacida en otros estados, como se aprecia en la tabla 1. No obstante, es evidente que hay un aumento significativo en el porcentaje de personas nacidas en otros estados del país que viven en Yucatán y en Mérida.

Tabla 1
Población residente nacida en otro lugar

Año	Población en Yucatán				Población en Mérida			
	Nacida en otros estados	Incremento o disminución respecto al censo anterior	Nacida en otros países	Incremento o disminución respecto al censo anterior	Nacida en otros estados	Incremento o disminución respecto al censo anterior	Nacida en otros países	Incremento o disminución respecto al censo anterior
1950	7992	—	1416	—	5706	—	1075	—
1960	13015	62.85%	1026	–27.54%	7405	29.77%	532	–50.51%
1970	15375	18.13%	869	–15.30%	10694	44.41%	638	19.92%
1980	44349	188.44%	1281	47.41%	33853	216.56%	1100	72.41%
1990	74617	68.24%	2011	56.98%	57337	69.37%	1630	48.18%
2000	113140	51.62%	3489	73.49%	83976	46.46%	2832	73.74%
2010	156210	38.06%	6951	99.22%	112871	34.40%	5200	83.61%
2020	269765	72.69%	15405	121.62%	188353	66.87%	12114	132.96%

Fuente: Elaboración propia con datos del Inegi

Ahora, esta información debe contrastarse con el número de personas que emigran del estado. Según datos del Inegi, si bien la población inmigrante de otros estados aumentó entre 2000 y 2020, la población emigrante fue mayor durante ese mismo periodo, lo que nos da una constante de saldo negativo como variante poblacional.

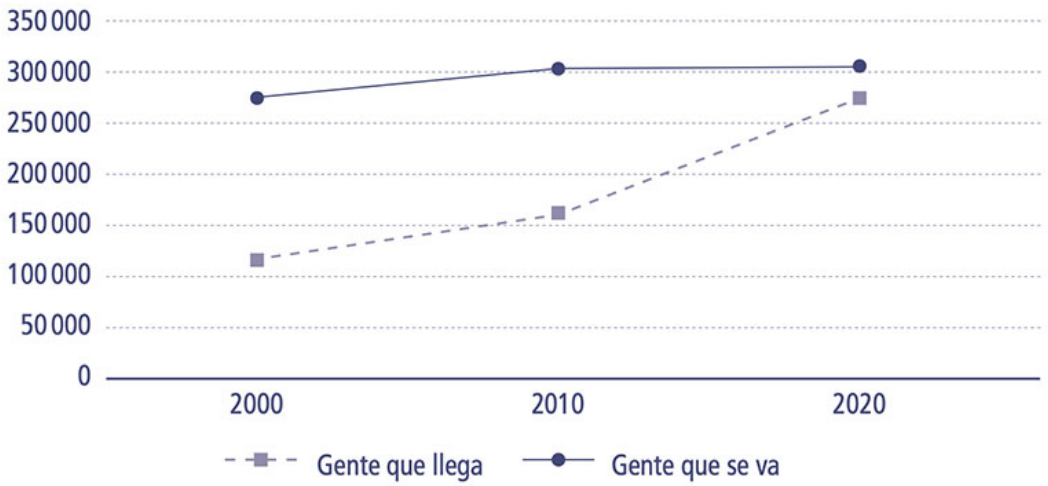
Tabla 2
Relación entre población inmigrante y población emigrante nacional en el estado de Yucatán

2000			2010			2020		
Inmigrante	Emigrante	Saldo	Inmigrante	Emigrante	Saldo	Inmigrante	Emigrante	Saldo
113 140	271 734	–158 594	156 210	300 624	–144 414	269 765	305 166	–35 401

Fuente: Inegi

Gráfica 1

Relación entre la inmigración y la emigración en Yucatán



Fuente: Elaboración propia con datos del Inegi

Por otro lado, durante los últimos 5 años, aproximadamente, entre la sociedad yucateca —y particularmente en el sector inmobiliario— se estuvo especulando que la ciudad de Mérida ya había superado el millón de habitantes. Popularmente se decía que ya estaba rozando el millón 300 mil de habitantes e incluso había algunos cuantos que especulaban que eran un millón 500 mil. El censo de 2020 nos demostró lo sobrestimada que estaba la cifra: según los últimos datos, Mérida tenía 995 mil 129 habitantes.

Es falso que la ciudad esté en un momento histórico de crecimiento, como indican los desarrolladores inmobiliarios. De hecho, como puede apreciarse de la tabla 3 y gráfica 2, las últimas dos décadas (2000-2020) correspondientes al *boom* inmobiliario son realmente el periodo de menor aumento de la población en los últimos 70 años.

Tabla 3
Crecimiento demográfico en Yucatán y en Mérida

Año	Población de Yucatán	Incremento respecto a censo anterior	Población de Mérida	Incremento respecto a censo anterior
1950	516 899	23.59%	159 410	61.26%
1960	614 049	18.79%	190 642	19.59%
1970	758 355	23.50%	241 964	26.92%
1980	1 063 733	40.26%	424 529	75.45%
1990	1 362 940	28.12%	556 819	31.16%
2000	1 658 210	21.66%	705 055	26.62%
2010	1 955 577	17.93%	830 732	17.82%
2020	2 320 898	18.68%	995 129	19.78%

Fuente: Elaboración propia con datos del Inegi

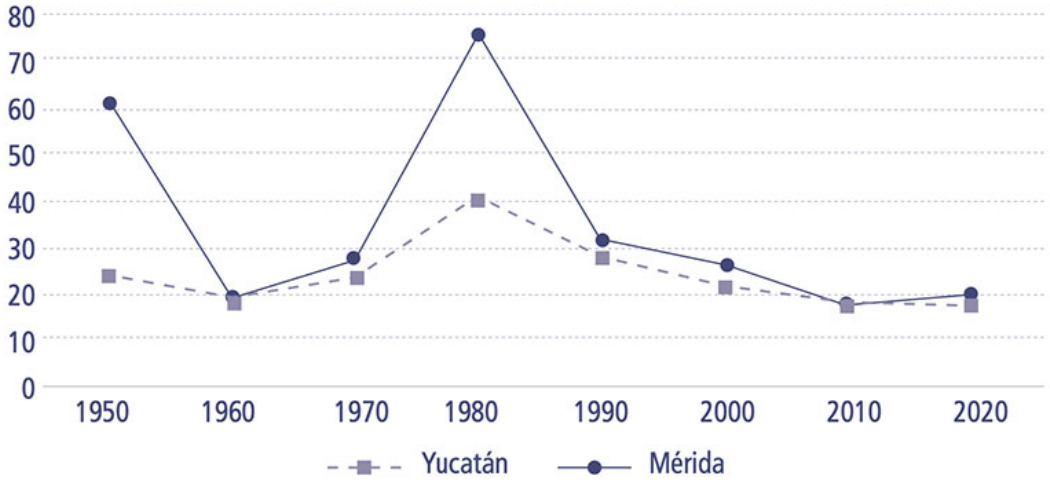
Realmente el crecimiento demográfico más fuerte, tanto en el estado de Yucatán como en el municipio de Mérida, se dio entre 1970 y 1990, particularmente en la década de los setenta, cuando el estado aumentó su población 40.26%, y el municipio de Mérida, un impresionante 75.45 por ciento.

Es importante destacar que esa tendencia poblacional a lo largo de las últimas décadas también se observa en el resto de la denominada Zona Metropolitana de Mérida, a excepción del municipio de Kanasín, donde sí se aprecia un crecimiento relevante en los últimos años. No obstante, no solo es un municipio con alto

rezago social, cuya población no parece tener el perfil al que apunta la publicidad inmobiliaria, sino que no figura entre los municipios predilectos para la inversión. De una muestra de 155 desarrollos de lotes de inversión tomada para este trabajo, solamente uno de ellos se localizaba en Kanasín. En este municipio sí se aprecia un crecimiento excepcional de la población en comparación con el resto de los aledaños, pero no pareciera que ese crecimiento se relacione con la alta oferta de lotes de inversión que se anuncian en otras áreas de la Zona Metropolitana de Mérida o del estado.

GRÁFICA 2

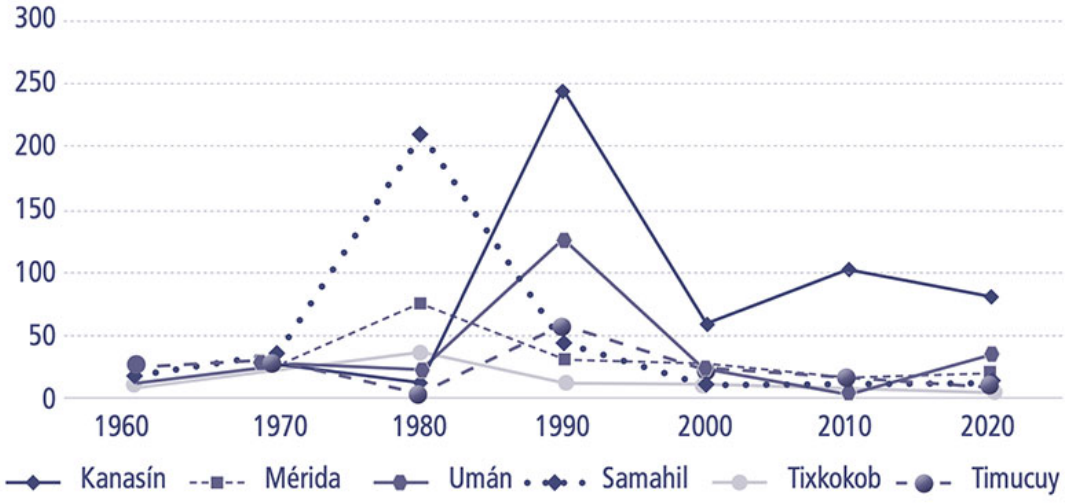
Porcentaje de crecimiento de la población en Yucatán y Mérida desde 1950



FUENTE: Elaboración propia con datos del Inegi

GRÁFICA 3

Crecimiento de la población en Zona Metropolitana de Mérida desde 1960



FUENTE: Elaboración propia con datos del Inegi

De los datos anteriores tenemos dos premisas relevantes. Por un lado, la población que emigra cada década de Yucatán sigue siendo mayor que la inmigrante, pero la brecha entre una y otra se ha ido estrechando con el tiempo. Por otro lado, la población, tanto del estado como de su capital, se encuentra en su etapa de menor crecimiento desde la década de 1950. De ambas premisas podría inferirse que debido a que la población de otros estados es mayor que en el pasado se genera una percepción de incremento poblacional. Es decir, la población "foránea" es más visible, pero no está modificando la tendencia demográfica de la entidad y de Mérida.

El crecimiento de Mérida y en general del estado por la inmigración pareciera estar desproporcionado en el imaginario yucateco. Quizá los problemas nunca atendidos que se han agravado con los años, como el transporte y la vialidad, también estén acentuando esa percepción. Y no se pone en duda el hecho

de que esté “llegando gente”, pero no está “llegando como nunca”. Lo que está ocurriendo es que la población proveniente de otros estados es más visible, pero actualmente no representa un factor significativo para la dinámica de crecimiento demográfico y, por lo tanto, para una demanda de lotes para construir.

Por si fuera poco, esta narrativa está ligada a complejos clasistas: se asume que todas las personas que llegan van a comprar una casa o, más aún, comprar un terreno para construir una. Y no en cualquier sitio, sino en desarrollos con amenidades de todo tipo, los cuales van desde piscinas y “casas club” hasta otras que no tienen mayor virtud que la de ser sinónimos ostentosos de áreas verdes, como *yoga parks* y áreas *wellness*.

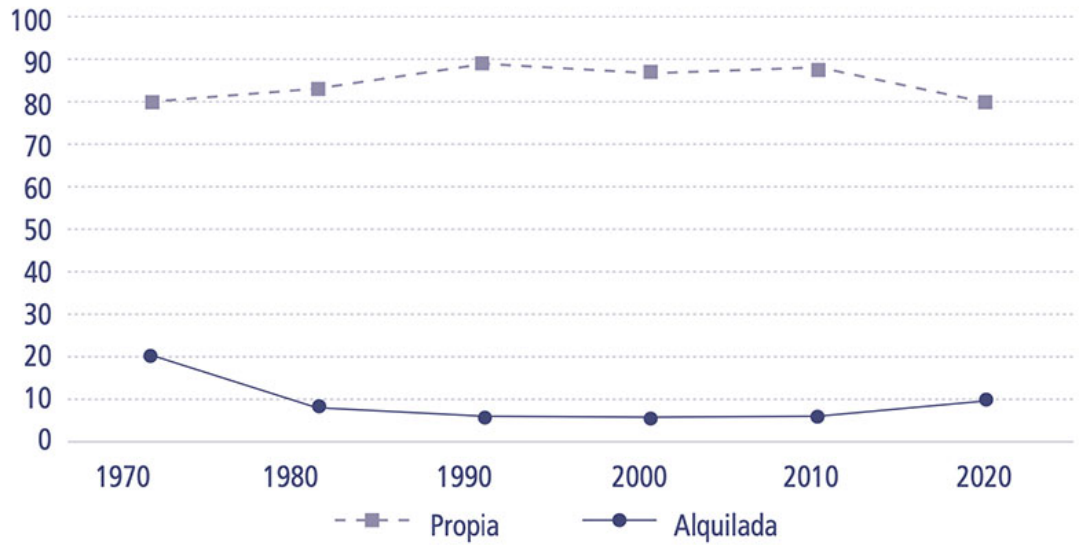
La realidad es que la mayor parte de la población no está buscando vivir entre amenidades hilarantes, sino, en el mejor de los casos, comprar una casa o al menos rentar una. Según la Encuesta Nacional de Vivienda 2020, de 2014 a 2020 la población con vivienda propia ya pagada en México bajó de 61.4% a 57.1%. Por su parte, la población con una vivienda que todavía está pagando pasó de 10.4% en 2014 a 10.7% en 2020. Más relevador es cuando vemos la evolución de la vivienda de arrendamiento: la población que renta la vivienda que habita aumentó de 15.2% a 16.4%. De las personas inquilinas en México, 51.4% afirma que recurre a la renta porque no tiene acceso a créditos o no tiene los recursos para comprar una vivienda. El 22% lo hace para tener la facilidad de mudarse, y 9.7%, porque afirma que su mensualidad es menor a lo que pagaría en dicho periodo por una hipoteca. Vivimos en un país en el que la tendencia es una población inquilinaria en crecimiento. El “país de propietarios” que pensamos habitar por décadas está cambiando, a pesar de mantener uno de los mayores porcentajes de población propietaria de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE).

Podemos ver que esta tendencia se da también en Yucatán al analizar la evolución histórica del porcentaje de personas inquilinas frente al de personas propietarias.

Resulta curioso que justo entre 1970 y 1990, cuando se dio el verdadero crecimiento demográfico en Yucatán, la población que habitaba en vivienda propia también aumentó. No obstante, en la época del *boom* inmobiliario (2000-2020) vemos que es cuando por primera vez en 50 años esta tendencia se ha revertido. Aunque parezca un crecimiento mínimo en la gráfica, la población que vive en una vivienda rentada aumentó 64.3% entre 2010 y 2020, mientras que en ese mismo periodo la población habitando una vivienda propia disminuyó 8.48 por ciento.

GRÁFICA 4

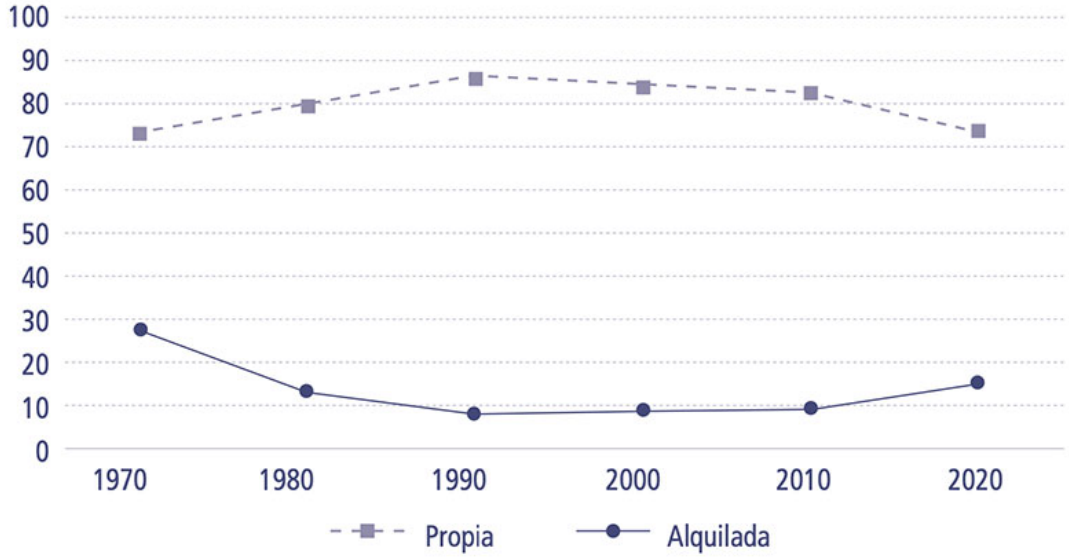
Tendencia de la vivienda en el estado de Yucatán



FUENTE: Elaboración propia con datos del Inegi

*Los datos de 1970 no hacen referencia a vivienda de alquiler, sino a "otras formas de tenencia".

GRÁFICA 5
Tendencia de la vivienda en el municipio de Mérida



FUENTE: Elaboración propia con datos del Inegi
*Los datos de 1970 no hacen referencia a vivienda de alquiler, sino a "otras formas de tenencia".

Una tendencia parecida se aprecia en la evolución de la población propietaria e inquilina en el municipio de Mérida.

Nada de esto es considerado por las constructoras e inmobiliarias, las cuales confían en que "la gente está llegando" a comprar casa en propiedad o a construir una. Existe una sobreoferta pensada en el inmigrante nacional con cierta capacidad adquisitiva, pero no así para las personas que llegan a Mérida con sueldos promedio buscando una vivienda en renta o, a lo mucho, una vivienda de segunda mano en alguna colonia popular al interior de la ciudad. En las ecuaciones inmobiliarias se olvida que Mérida crece, pero que Mérida no es solo el norte. La idea de "un foráneo, un lote" es una falacia que pareciera que ni siquiera los vendedores de lotes creen. Quizá por eso se ha registrado un creciente esfuerzo por buscar inversionistas en otras ciudades del país, a quienes no convencen de irse a vivir a Mérida, sino de comprar para

revenderles a familias que en el futuro decidirán mudarse a la capital yucateca —y construir desde cero.

La instagramización de Yucatán: la exotización y la turistificación como combustible de la especulación inmobiliaria

Hoy día no podemos entender el mercado de inversión inmobiliaria sin el mercado del turismo, los cuales cada vez más operan como un soporte mutuo. Y tampoco podemos entender el turismo a nivel mundial sin las redes sociales, especialmente Facebook y aún más Instagram. El anhelo generalizado por viajar y conocer nuevas fronteras ha recibido un estímulo nunca antes visto en la historia, gracias a la cantidad de horas al día que las personas pasan en sus computadoras y celulares viendo a sus pares —o a *influencers* que aparentan ser sus pares— compartir fotos en lugares o *spots* idílicos en varias partes del país y del mundo. Las fotos suelen ser exactamente las mismas, como si se tratase de montajes en un estudio fotográfico. En alguna medida el turismo se ha vuelto una actividad de redes sociales, como si más que puntos de interés hubiese que recorrer puntos *instagrameables* para demostrar a nuestros contactos que podemos hacer lo mismo.

En aras de parecerse más a los imaginarios de los turistas, las ciudades se parecen cada vez menos a sí mismas, y se han convertido en una parodia propia. Quizá el ejemplo más conocido sea la famosa pared rosa mexicano con cactus a desnivel bajo un letrero de neón con la frase “México mi amor”. Esta pared que intenta representar el estilo *aesthetic* de la tradición mexicana pertenece a la tienda TANE, casa de joyería de lujo en Polanco. Cuando alemanes, estadounidenses, españoles y holandeses ven

en redes sociales a sus familiares o conocidos sobre ese fondo, probablemente anhelan también vivir el “folklor mexicano”.

Yucatán no ha sido la excepción. Sucede con las abundantes publicaciones en redes sociales con fotografías de Las Coloradas. El “mar rosa”, como suelen llamarlo aquellos que sueñan con algún día descansar en sus aguas. Me cuesta trabajo entenderlo. Cuando era pequeña, mis papás solían llevarnos ahí únicamente como breve parada durante los recorridos hacia Río Lagartos y San Felipe. El motivo de la pausa no era el color del agua, sino las montañas de sal. Las visitas a Las Coloradas —que no duraban más de 10 minutos— eran para conocer cómo se extrae ese mineral antes de llegar a la mesa. Eran unos minutos de reflexión acerca de los procesos detrás de nuestros alimentos y de las bondades que ese pedazo introvertido de México permitía para la vida. “Ya vámonos”, solía decir alguien al poco tiempo, porque lo que nos movía realmente era llegar a comer pescado frito y camarones en algún restaurante local con paredes y techo de madera. Hoy día mis recuerdos son un insulto para las personas entusiastas del “mar rosa”. Sobre todo por la decepción que les genera cuando les explico que no está permitido bañarse ahí. Por la sal. Es esta y la esterilidad de sus aguas las que le dan ese color. Porque la belleza real no es el color rosa mexicano, sino los granos blanco-hueso.

Este nuevo turismo de redes sociales y los procesos de turistificación de las ciudades en muchas ocasiones —como es el caso de Yucatán— van de la mano con la especulación inmobiliaria. Uno incentiva al otro: si este es un lugar paradisiaco al que los turistas siempre querrán volver, ¿por qué poner en duda que esos mismos atractivos estén trayendo una inagotable inmigración? No es de extrañar que, en el marco de la asesoría y el papeleo, muchas personas dedicadas a vender lotes de inversión lleven a sus clientes de otros estados a comer comida yucateca a restaurantes selectos, o que los paseen por espacios que vieron ya en las redes de sus

amistades, como Las Coloradas. Convencer del atractivo turístico pareciera estimular la decisión de invertir en un lote más que los datos duros que sí determinan la pertinencia de una apuesta sobre el patrimonio.

Incluso hay personas que compran estos pedazos de tierra *online*, sin haber visto nunca el sitio. Basta con saber que es la ciudad que vieron en la publicidad para confiar en que, en un futuro, alguien estará dispuesto a pagar el doble. “En Instagram se vive muy bien”, como dice una canción del grupo Zoé.

Lotópolis: la ciudad invisible al interior de la burbuja yucateca

Las tres narrativas que hemos analizado han permitido que en Yucatán, y en particular en su capital, se observe un comportamiento anómalo del sector inmobiliario a partir de ese negocio de “hacer ciudad” descrito en apartados anteriores. Hay un proceso de especulación que está afectando el acceso a la vivienda y el desarrollo de la entidad, además de elementos que nos alertan de la posible existencia de una burbuja inmobiliaria, al menos en el submercado de lotes de inversión. Estos “productos inmobiliarios” suelen recibir diversas denominaciones: “lotes de inversión”, “terrenos de inversión”, “terrenos de colección”, “terrenos *premium*”, “lotes urbanizados”, “lotes semiurbanizados”, “lotes ecológicos”, entre otros. Sin embargo, para efectos de este análisis todas esas denominaciones serán consideradas sinónimos o meros eufemismos comerciales.

CHIQUILOTERO, RA

Regionalismo yucateco que hace referencia a las personas dedicadas de tiempo completo a la venta de lotes de inversión, caracterizados por una defensa militante de su negocio y su insistencia en convencer a otras personas de invertir en ellos.

Cualquier chiquilotero que lea esto me dirá que cometo un error conceptual. Por ejemplo, dirán que, a diferencia de un lote de inversión, un lote urbanizado ya cuenta con calles y servicios públicos, o al menos algunos de estos en el caso de los semiurbanizados. Es decir, en este tipo de terrenos sería “un hecho” que tendrías las condiciones para construir. Esa es una diferencia relevante para un proceso de compraventa, sin duda. Pero no lo es para analizar una burbuja inmobiliaria: con o sin servicios, son pedazos de suelo que se venden como vehículos de inversión. No hay seguridad de que alguien los habitará a futuro, así dispongan ya en charola de plata de servicios públicos. Poder no comprueba el querer. Contar con calles e infraestructura para servicios no es el único factor para que alguien vaya a vivir en ellos. Tengan o no dicha infraestructura, si se promocionan como terrenos para invertir

y conseguir una plusvalía en unos años al revender, son lotes de inversión. Con luz o sin luz, poco nos preocupa para este debate.

Ahora, para conocer la situación de este mercado nos enfrentamos a un serio problema: no existe una base de datos oficial, centralizada y constatable sobre los lotes de inversión en Yucatán. Esto se debe a varios factores. Por un lado —y como ya adelantamos—, porque el mercado inmobiliario es sumamente opaco. La información vale mucho, pero cuesta demasiado conseguirla, ya no digamos confirmarla. Todos los datos sobre el mercado —quién vende, cuándo, a cuánto, a quiénes, en dónde, con qué ganancias— son codiciados por agentes inmobiliarios, quienes no pocas veces suelen dedicar parte de su tiempo a investigar el estado del arte. Cuando tienen una relación muy estrecha, suelen compartirse cierta información entre colegas. Y aun en esos casos, como suelen explicar algunas personas dedicadas a ese sector, siempre queda la duda de qué tan certero o completo es lo que se recibió en digna confianza.

Por otro lado, no hay autoridades que generen o recaben datos al respecto. Para esta publicación se hicieron solicitudes de acceso a información a la Secretaría de Obras Públicas, a la Secretaría de Desarrollo Rural, a la Secretaría General de Gobierno, a la Secretaría Técnica de Planeación y Evaluación, al Instituto de Seguridad Jurídica y Patrimonial y al gobernador —todas autoridades del estado de Yucatán—, acerca de cuántos lotes de inversión hay actualmente en la entidad, cuántos desarrollos ofrecen estos “productos inmobiliarios”, así como su crecimiento en los últimos años. Todas estas instancias se declararon incompetentes para dar una respuesta. También, la mayoría de ellas señaló que el ayuntamiento de Mérida era la autoridad competente. Asimismo, en solicitud de acceso a información pública, la Unidad de Transparencia del municipio de Mérida declaró que la información era inexistente.

Además, las empresas que ofrecen los lotes de inversión no suelen dar toda la información sobre sus propios proyectos. Es común que los catálogos (o *brochures*, como está de moda llamarlos en el gremio) incluyan demasiados detalles sobre las ventajas de invertir en Yucatán y las amenidades que ofrecerán a futuro, pero muy poca sobre la numeralia de sus terrenos. Muchos tampoco suelen hacer pública su ubicación exacta: presentan mapas caricaturizados y desproporcionados del estado, indicando con una marca la ubicación de su desarrollo sin que quede claro en qué municipio o población exacta se encuentra. Algunos suelen dar referencias llamativas, pero imprecisas, como, por ejemplo, “a 30 minutos de Mérida”, “en la carretera Mérida-Hunucmá”, “en la zona de mayor crecimiento al norte de la ciudad”.

Conseguir información de muchos desarrolladores suele ser una actividad esotérica. En un principio, suelen hacerlo de forma atractiva, pero sumamente general y con pocos detalles para apreciar la conveniencia de la inversión. Si se quiere tener acceso al plan maestro o al *brochure*, tienes que enviar tus datos personales —correo, celular y nombre— para ser contactado por algún agente de ventas. Normalmente, en menos de 24 horas se recibe una llamada o mensaje por WhatsApp con algo de información. En muchas ocasiones, suele ser la que ya se había recibido por internet. Se debe entablar una conversación con el agente para profundizar en los pormenores del proyecto. Y probablemente acordar una cita personal para conocerlo.

Todo este escenario dificulta la comprensión de la magnitud de este fenómeno en Yucatán. Es por eso por lo que decidí recolectar y sistematizar datos para esta publicación, para tener una pequeña aproximación a lo que nos enfrentamos. Así, recabé una muestra de 153 desarrollos de lotes de inversión en el estado. Para esta tarea, registré únicamente desarrollos que promocionaban datos relevantes como, por ejemplo, el número de lotes que ofrecían. La

información se tomó prioritariamente de las páginas oficiales de los desarrollos o sus *brochures*, y como fuente complementaria se consultaron sitios oficiales de las inmobiliarias y agentes que los promueven, así como de la publicidad pagada por los desarrollos en páginas especializadas en la compraventa de inmuebles. Es importante recalcar que solo se contabilizaron terrenos y no casas ya construidas en venta. Los desarrollos dedicados a casas ya construidas o a departamentos en construcción fueron excluidos de la muestra.

También, debe considerarse que algunos desarrollos dan cuenta únicamente del número de lotes que componen las etapas que actualmente están en venta, puesto que omiten por completo las cifras sobre sus etapas previas. Además, algunos no daban el número exacto de lotes, sino un mínimo de referencia: "Contamos con más de mil lotes", "Desarrollo con más de 450 terrenos" y similares. En esos casos únicamente se registró el mínimo (mil o 450, según el caso), por lo que los datos aquí reportados serían una versión reducida del número real.

Por último, debo aclarar que el objetivo de la muestra es dimensionar un fenómeno generalizado y sus efectos. La muestra no debe ser entendida como una "lista negra" de desarrollos que representan en sí mismos una mala inversión. Se trata del estado del mercado de lotes de inversión, no una crítica a actores y desarrollos en lo particular. Lo relevante de ese ejercicio fue conocer el todo —o parte del todo—, no sus componentes de manera individual.

Dicho lo anterior, procedo a compartir y reflexionar sobre mis hallazgos.

La suma de todos los lotes de inversión identificados de esta muestra de 153 desarrollos es de 90 mil 072.[1] Recordemos que de la muestra se excluyeron todos aquellos desarrollos herméticos en su información, de los cuales no se pudo conocer el número de sus

lotes de inversión. Además, debe tenerse en cuenta que muchos desarrollos no se promocionan directamente, sino que median sus ventas a través de empresas o particulares que se anuncian como vendedores de lotes, sin indicar en la información disponible cuáles son los que ayudan a vender. Hay muchos desarrollos de los que no se tiene conocimiento sino a través de *brokers* inmobiliarios. En virtud de lo anterior, mi estimación personal es que esa cantidad de 90 mil 072 podría llegar fácilmente al menos a los 100 mil.

Aquí algunas comparaciones para ponerlo en perspectiva: solo a partir de esta muestra, y tomando en cuenta los datos del Inegi para 2020, podemos saber que habría al menos un lote de inversión por cada 11.04 personas en Mérida, o por cada 25.76 personas en Yucatán. Si todos estos terrenos en conjunto fuesen un municipio y cada uno estuviese habitado por al menos una persona, sería el cuarto municipio más poblado de los 106 que componen Yucatán. Pero supongamos que cada uno de esos lotes fuese habitado por al menos tres personas, el promedio de las familias mexicanas, según el Inegi. Eso significa que en los 90 mil 072 terrenos se esperaría una ocupación total de al menos 270 mil 216 habitantes. Si juntáramos todos esos terrenos con sus poblaciones potenciales en una hipotética ciudad, a la que podríamos llamar Lotópolis, esta sería el segundo municipio más poblado del estado, solo superado por Mérida. Kanasín y Valladolid, la segunda y tercera ciudades más pobladas de Yucatán, cuentan con 141 mil 939 y 85 mil 460 habitantes, respectivamente. Lotópolis sería una localidad incluso más poblada que ciudades como Nogales, Oaxaca, La Paz, Campeche, Chilpancingo, Puerto Vallarta, Tapachula, Coatzacoalcos, Ciudad del Carmen o San Cristóbal de las Casas. Y estamos haciendo este análisis únicamente con la muestra de 153 desarrollos seleccionados para esta publicación, no con la totalidad de desarrollos existentes.

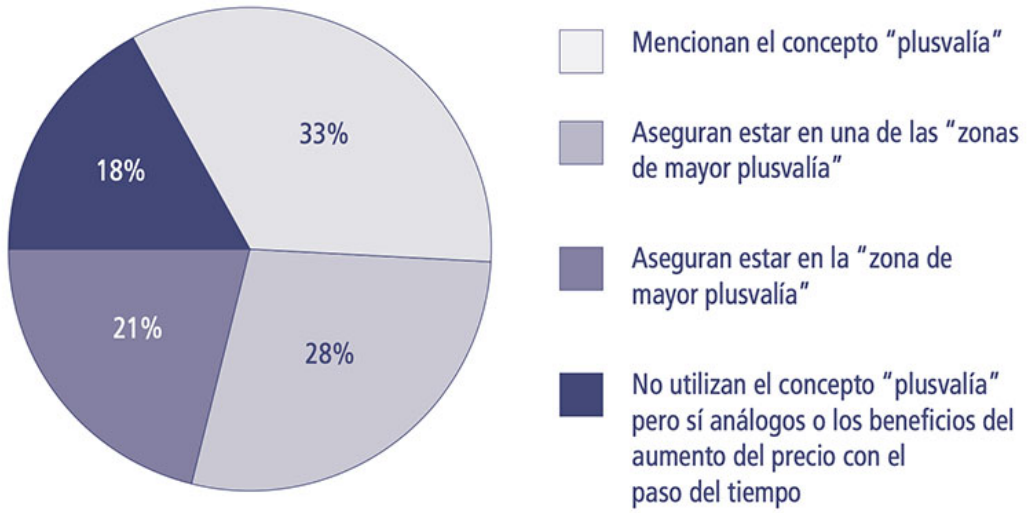
Además, recordemos que según los datos del Inegi entre 2010 y 2020 inmigraron a Yucatán 269 mil 765 personas de otros estados del país. Podríamos decir que hay un lote de inversión por cada 2.99 personas de otros estados que llegan a la entidad. Agrupemos a esas 269 mil 765 personas en un promedio de familias de tres integrantes: estaríamos hablando de un total de 89 mil 921 familias. Supongamos ahora que todas esas familias lleguen pensando en comprar un terreno y construir en él para vivir —narrativa que ya se cuestionó en apartados anteriores—. En ese caso hipotético, se requerirían 89 mil 921 lotes. Nuestra muestra de 153 desarrollos para el análisis estaría satisfaciendo 100% de la demanda de esas familias. Y no solo eso: aun con todas esas familias ocupando un terreno, seguirían quedando 150 lotes para venderse. Esto, asumiendo que ninguna de esas familias está pensando en comprar una casa ya construida —nueva o de segunda mano— o rentar una vivienda.

Los datos y las comparaciones aquí presentados son relevantes porque nos ayudan a ver de qué tamaño es la expectativa del mercado. Quizá un desarrollador estime que su *stock* de lotes —45, 120 o 250— sea una cantidad viable a futuro. Fácilmente podría pensar que unas 45, 120 o 250 familias requerirán dónde construir en los próximos 10 o 20 años. Y si su desarrollo está apartado de Mérida, no importa. Quizá también considere viable que 45, 120 o 250 familias foráneas arribarán en busca de una vida apartada de las ciudades. El problema es que la oferta conjunta de la muestra apuesta a que al menos 90 mil 072 familias llegarán con esa expectativa, serán las compradoras finales de los terrenos —ya con sus precios aumentados— y les darán sustento a sus “productos inmobiliarios”.

El 49.67% de los desarrollos (76) se promocionan con la idea de que los inversionistas se beneficiarán de una plusvalía. De este grupo, 28% asegura que los lotes se encuentran en una zona de

alta plusvalía, y 21% en la zona de más alta plusvalía; dos de estos últimos afirman tener una mayor plusvalía "que la competencia". Por su parte, 33% solo hace referencia a la plusvalía como un beneficio, y 18% no usa expresamente el término "plusvalía", pero sí otros que refieren a lo mismo ("incremento de valor", "multiplica tu inversión", "incrementa su valor" o similares). Además, 12 de estos desarrollos se promocionan indicando que cuentan con "plusvalía asegurada/garantizada".

GRÁFICA 6
Desarrollos que se promocionan por su plusvalía



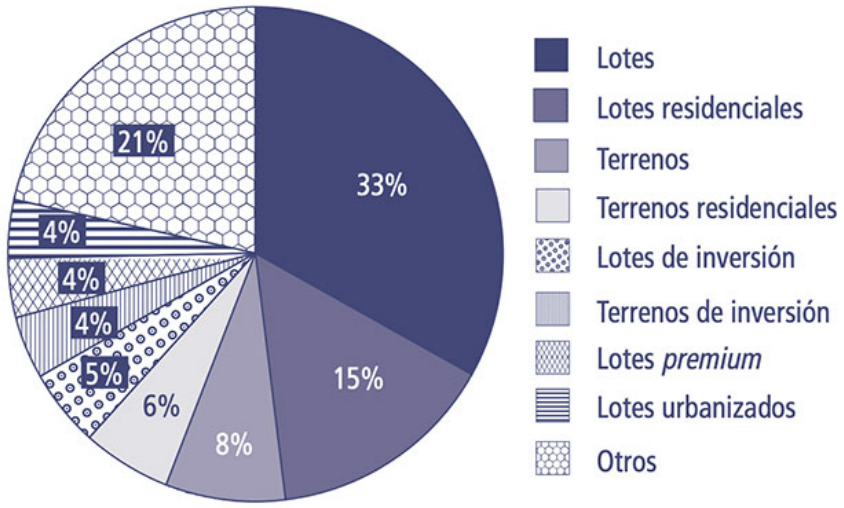
FUENTE: Elaboración propia con datos generados a partir de la muestra

Que el otro 50.33% de la muestra no mencione el concepto de "plusvalía" o análogos no quiere decir que no estén dirigiendo su mercado hacia ese objetivo. Por ejemplo, muchos desarrollos usan un lenguaje bastante sugestivo y ambiguo que alienta las fantasías especulativas. Se apoyan de frases como "invertir para tu futuro" o "ve cómo tus sueños se multiplican", las cuales claramente son un guiño. Sin embargo, el imaginario especulativo no requiere que en la publicidad de los lotes de inversión se aclare de manera expresa la

motivación por la cual un inversionista se acercaría a la inmobiliaria en un principio.

No obstante, estos datos nos dicen que al menos la mitad de los proyectos tienen como *target* a personas que buscan comprar para especular, no para irse a vivir ahí. Evidentemente, también pueden estar apuntando a quienes buscan terrenos para construir (al final el objetivo es vender), pero la publicidad pareciera evidenciar que se prioriza al cliente especulador frente al que busca comprar para habitar.

GRÁFICA 7
Desarrollos que se promocionan por su plusvalía



FUENTE: Elaboración propia con datos generados a partir de la muestra

Igual es interesante ver las distintas formas en las que los desarrollos suelen denominar sus "productos inmobiliarios". Por curioso que parezca, el término "lotes de inversión" no es el más utilizado. De un análisis de la publicidad y de los *brochures* de los desarrollos de nuestra muestra, podemos identificar cuáles son los términos más utilizados.

Como puede observarse, un buen porcentaje de los desarrollos se encuentra en la clasificación “otros”. En estos casos se usaron denominaciones propias que no fueron encontradas en otros proyectos. Estas en algunos casos son variaciones poco relevantes de las más utilizadas, y en otros casos distintivos, de marcas que incluso parecieran provenir de una parodia: “lotes de colección”, “lotes *boutique*”, “lotes de inversión progresivos”, “lotes eco”, “lotes exclusivos”, “lotes habitacionales”, “lotes residenciales de bosque”, “lotes residenciales de lujo”, “lotes residenciales *supreme*”, “lotes *wellness*”, “terrenos de playa semiurbanizados”, “terrenos residenciales con diseño *premium* de autor” y “terrenos residenciales *premium*”, entre algunos otros.

Como ya indiqué, estas denominaciones tienen meros propósitos comerciales para proyectos que ofertan lo mismo. Es verdad que pareciera haber un consenso entre los distintos desarrollos de que un lote urbanizado se distingue por ya contar con acceso a servicios públicos, como electricidad y agua, en contraste con los lotes de inversión y otras denominaciones que aún no cuentan con dicha infraestructura. Como también ya dije, eso es un factor de gran relevancia para quien decide comprar uno, pero no para nuestro análisis. Parto de la premisa de que son productos que, con o sin la infraestructura hídrica y eléctrica, no tienen una construcción, y cuyo principal atractivo es la plusvalía a través de la futura venta a alguien que sí desee construir en ellos. Tener servicio de la Comisión Federal de Electricidad, no obstante, no es en sí garantía de que llegará gente a vivir a un lugar.

También es muy revelador ver algunos detalles de los desarrollos que forman parte de la muestra. Por ejemplo, uno de estos ofrece mil 942 lotes de inversión de 200 metros cuadrados, lo que da un total de 388 mil 400 metros cuadrados —solo contando los metros cuadrados de los lotes y no de las amenidades, calles y otros espacios—, lo que equivale a 8.29 veces las dimensiones del Zócalo

de la Ciudad de México (46 mil 800 metros cuadrados). Para dar otra aproximación ilustrativa, de alinear esos 8.29 “zócalos” en la Ciudad de México, la fila iniciaría en la plaza de la Solidaridad, sobre la calle Dr. Mora, frente a la Alameda Central, y terminaría a las puertas del Palacio Nacional. De acuerdo con el portal oficial del proyecto, al momento de escribirse estas líneas solo se habían vendido 18 lotes de la primera etapa de cinco.

Otro de los desarrollos asegura contar con 7 mil lotes de inversión. Si fuese un municipio y cada lote tuviese al menos una persona, estaría entre los 65 más poblados de los 106 que componen Yucatán. Tiene más lotes de inversión que personas en Abalá, Hocabá, Baca, Maní, Cuzamá y otros 59 municipios de Yucatán. El proyecto asegura en su portal oficial contar con 180 hectáreas —aunque en algunos portales de inmobiliarias se reporta que son 162.82 hectáreas—, lo que equivaldría a un millón 800 mil metros cuadrados o 38.46 veces el Zócalo de Ciudad de México. El desarrollo asegura tener una plusvalía de 7.4% y que en el primer trimestre de 2021 el costo promedio de sus propiedades aumentó 12%, según información de su portal oficial.

Pero el récord en nuestra muestra se lo lleva un desarrollo en las inmediaciones de Progreso que asegura contar con “más de 20 mil” lotes en 920 hectáreas, lo que equivale a 196.58 veces el Zócalo capitalino, o toda la extensión del parque nacional Cumbres del Ajusco en la Ciudad de México.

Incluso ya hay poblaciones con más lotes de inversión que habitantes. El puerto de Sisal, por ejemplo, cuenta con 2 mil 078 habitantes (Inegi, 2020). Tan solo nueve de los desarrollos alrededor de Sisal suman 4 mil 504 lotes de inversión, más de dos veces el número de la población de dicho puerto. Por su parte, un desarrollo ubicado en el puerto de San Crisanto cuenta con al menos mil 629 lotes de inversión, mientras que la población del puerto es de apenas 605 personas (Inegi, 2021). El proyecto se sostiene de la

expectativa de una oferta final que sea más del doble de la población actual de la comunidad. Además tiene una extensión de 130 hectáreas, lo que es equivalente a 27.7 veces el Zócalo de la Ciudad de México.

Santa Clara es una población del municipio de Dzidzantún, Yucatán, que cuenta con apenas 36 habitantes. Ahí se encuentran tres desarrollos que juntos suman un mínimo de 3 mil 335 lotes. Hay al menos 92 lotes en Santa Clara por cada habitante en esa población.

¿Está justificada esta oferta con una demanda real? En los últimos años he sido muy activa en mis redes sociales haciendo este cuestionamiento. Más recientemente, he notado que algunos chiquiloteros han pasado de una actitud defensiva a darles la vuelta a estas críticas. No pocos han optado por reconocer que existe una burbuja, pero que sus lotes no forman parte de ella, ya sea porque están urbanizados o semiurbanizados (ya expliqué este falso argumento) o por su conveniente cercanía a Mérida. Incluso hay asesores inmobiliarios que en su publicidad han asegurado incluir en sus servicios la valoración necesaria para saber si un terreno “está dentro de la burbuja”.

Sin embargo, esto no es posible. Las burbujas especulativas no son una condición de un inmueble en particular, sino de un mercado. No faltará quien afirme que tiene clientes que han comprado lotes de inversión para vivir a corto plazo, e incluso que ya han construido en ellos. Esto no refuta la existencia de una burbuja ni da herramientas para saber cómo participar en el mercado y evadirla. Recordemos también que una burbuja económica implica que la demanda especulativa es la predominante, no que la demanda de uso sea inexistente. Que una persona compre un lote de inversión para construir en él no refuta la existencia de una burbuja inmobiliaria, simplemente evidencia que sí existe una demanda de uso. La pregunta es si esta es la que sostiene ese mercado.

El mercado en sí está “enfermo”. Retomando las metáforas pandémicas, digamos que existe una epidemia que se está expandiendo en nuestros pacientes —los lotes— y que todos son en este momento asintomáticos. La especulación ha llegado a un punto tal que no hay forma de saber con certidumbre cuáles están libres de riesgo. Esto es lo más peligroso de las burbujas. No sabemos su tamaño real y el radio de su afectación sino hasta que estallan. Todas las personas estamos expuestos a ella, por lo que nadie puede asegurarse inmune. Y digo “estamos” porque no es un asunto solo de quienes se dedican a ofrecer estos lotes y su clientela, sino de toda la sociedad que se ve comprometida en su medio ambiente, el crecimiento de la ciudad y el acceso a la vivienda cada vez que la burbuja aumenta su tamaño.

Otros vendedores aseguran que sus terrenos “no están en la burbuja” arguyendo que todo está legalizado, formalizado y que no hay ningún fraude respecto a la titularidad del suelo o a la presencia de servicios públicos. Lejos de dar tranquilidad, esto evidencia que no entienden lo que es una burbuja inmobiliaria (y, siendo justa, no es que tengan que saberlo). Es verdad que en Yucatán hay muchos fraudes inmobiliarios: terrenos que realmente son ejidales o áreas naturales protegidas, asesores que ofrecen lotes que no están en su propiedad o que aún están pagando, inmuebles que tienen gravámenes o están en litigios, contratos amañados, documentación falsa, entre otros conflictos que evidencian dolo. Pero, como ya hemos dicho anteriormente, aunque pueden cometerse fraudes en el marco de una burbuja, una burbuja no implica en sí fraudes. La burbuja está en el mercado, no en una situación particular.

Burbuja evidente e ignorada

En junio de 2021, la doctora en Urbanismo por la Universidad Nacional Autónoma de México, Susana Pérez Medina, publicó en la revista *MetrópoliMid* un artículo titulado “Política habitacional y desocupación de vivienda en Mérida”. En dicha publicación expuso algunos datos del Censo de Población y Vivienda 2020 del Inegi: 61 mil 238 viviendas particulares de la Zona Metropolitana de Mérida (13.8%) están desocupadas; 8% de ellas se encuentran en el centro de la ciudad; y 92%, en la periferia, justo donde se concentra la mayor parte de los nuevos fraccionamientos que se publicitan ampliamente para inversión en el estado.

> Las zonas con mayor desocupación se emplazan en los fraccionamientos de varios miles de unidades habitacionales de la periferia del municipio de Mérida: en Ciudad Caucel, en varias secciones de Francisco de Montejo, en Diamante Paseos de Opichén y en Las Américas. También arrojan una alta desocupación los fraccionamientos Jardines de Mulchechén y Granjas, del municipio de Kanasín; al igual que Itzincab y Piedra de Agua de Umán. (Pérez Medina, 2021)

Este artículo levantó en su momento gran atención puesto que ponía el dedo sobre una fibra sensible para la sociedad yucateca: ¿era acaso el oro gris —la alternativa divina al oro verde henequenero— una burbuja inmobiliaria? Diversos desarrolladores y empresarios, así como algunas autoridades, han manifestado su rechazo a esa tesis. Si bien considero que hay elementos para creer que el mercado inmobiliario yucateco está al menos “contaminado” por una alta especulación, persiste un submercado en el que se aprecian serias señales de la existencia de una burbuja: el de los lotes de inversión. Afortunadamente, cada vez más son los actores relevantes que han tenido que reconocerlo. Por ejemplo, en abril de 2022, Sayda Melina Rodríguez Gómez, titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Yucatán, “reconoció la burbuja de especulación inmobiliaria que existe en el estado, problemática que

debe ser regulada" (Bote, 26/04/2022b). A la par, Sergei López Cantón, presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda en Yucatán (Canadevi), reconoció que los lotes de inversión son "un reflejo de la burbuja inmobiliaria en el estado" (Bote, 26/04/2022a).

> La Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda (Canadevi) descartó la existencia de una burbuja inmobiliaria en el segmento de conjuntos habitacionales en Yucatán, pero alertó sobre los problemas que pueden generar los llamados lotes de inversión. […]
> "Donde vemos con preocupación que hay una oferta muy grande es en los proyectos de los llamados lotes de inversión, algunos sin servicios y otros con algunos servicios, pero al final del día sin apegarse a la normatividad vigente", apuntó [Sergei López Cantón]. "Vemos que estos desarrollos están proliferando." (Noh Estrada, 15/05/2022)

También, el representante en Yucatán de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, Enrique Trava Griffin, reconoció que los lotes de inversión en Yucatán se están "convirtiendo en una burbuja inmobiliaria que en algunos años explotará" (Farfán, 14/09/2022).

Como mencioné en un principio, yo no descartaría tan laxamente problemas en el sector de los conjuntos habitacionales. Si no se trata de una burbuja, al menos creo que podemos hablar de un sector "considerablemente contaminado" por la especulación. No obstante, también mencioné que este no es un sector que haya documentado y estudiado como el de los lotes de inversión. Lo que es un hecho es que las afirmaciones de López Cantón son muy significativas en el sentido de que concuerda con los riesgos de una burbuja inmobiliaria de lo- tes de inversión.

Aún existen voces que no solo niegan este fenómeno, sino que aceptan desconocer los datos. Por ejemplo, en marzo de 2022, *La Jornada Maya* publicó unas declaraciones mías que planteaban de

manera muy sintética lo que he expuesto a lo largo de este apartado. Días después, ese mismo medio le pidió su opinión al respecto a Raúl Asís Monforte González, presidente de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC), quien negó la existencia de una burbuja en Mérida al mismo tiempo que reconoció desconocer los datos que di (Bote, 24/03/2022).

Las declaraciones de Monforte González me parecen muy reveladoras. El sector inmobiliario suele negar este fenómeno sin entenderlo. Es verdad que la pregunta que se le hizo mezclaba dos procesos que yo he diferenciado en este apartado —el mercado de vivienda construida y el de lotes de inversión—, pero el empresario no rebatió la información en ningún sentido. El debate público sobre la burbuja inmobiliaria de lotes de inversión en Mérida se sigue dando alrededor de los imaginarios que se presentan en los *brochures* de los desarrollos que circulan en redes sociales, correos, páginas y mensajes de Whats-App. Ojalá con los datos y argumentos presentados en este libro Monforte González pueda dar una nueva postura.

No puedo dejar de destacar que el actual gobierno de Mauricio Vila ha evitado siquiera pronunciarse sobre el tema de la burbuja inmobiliaria, y ha reducido el conflicto a meros “fraudes” aislados. Su paquete de iniciativas presentadas para reformar la Ley de Notariado del estado y otras leyes locales fue anunciado para atender, entre otros problemas, el de los lotes de inversión. Sin embargo, dichas iniciativas se limitan a aspectos de certeza jurídica y siguen evadiendo el problema medular. Esto resalta, sobre todo, por la marcada cercanía del gobernador a empresarios inmobiliarios, a quienes ha dado facilidades para construcciones habitacionales, así como megaproyectos como el nuevo estadio que se prevé levantarse en una zona residencial popular al norte de la ciudad, o el parque Tho, que recientemente ha anunciado en la colonia Altabrisa, también al norte.

La casa como territorio en resistencia: el caso de doña Clara y don Armando

A finales de 2017, me contactaron doña Clara y don Armando[2] a través de una persona en común. Los dos son una pareja maya habitantes de Mérida que estaban siendo víctimas de una mafia inmobiliaria. Su historia es representativa del proceso de especulación y despojo en Yucatán, por lo que la considero indispensable para la narrativa de este capítulo.

Ambos son originarios del municipio de Chapab, al surponiente de Yucatán. Don Armando se dedicó durante varios años a cultivar el henequén en su comunidad, entre 1982 y 1987. Debido a la caída de la industria del henequén y la crisis económica que generó entre la comunidad maya, la pareja se mudó a la entonces comisaría de Xcumpich en el municipio de Mérida para trabajar en la empresa henequenera Cordemex, ahí ubicada. Sin embargo, con el cierre del monopolio, don Armando dio por concluida su trayectoria en el trabajo del oro verde y comenzó a vivir de la albañilería. Alrededor de 1988, empezó a trabajar un terreno del entonces ejido de Xcumpich. A los tres años de tener la posesión de ese terreno, construyó los primeros cuartos de lo que sería la casa familiar.

En la casa construida nacieron y crecieron sus tres hijos. Cuando conocí a doña Clara y don Armando, únicamente vivía con ellos su hijo menor de 18 años, quien cursaba el tercer año de preparatoria. Don Armando seguía trabajando como albañil y doña Clara era empleada en un local de ventas al mayoreo.

El 16 de octubre de 2001, don Armando adquirió el predio donde estaba su casa de la entonces Comisión Ordenadora del Uso de Suelo del Estado de Yucatán, mediante compraventa. Todo esto a partir del proceso de privatización de los ejidos en el país iniciado a finales del siglo pasado. Así, el terreno fue registrado como parte de Xcumpich, que ya para ese entonces había sido devorado por la

ciudad de Mérida y digerido hasta convertirse en una colonia que hasta la fecha conserva ese nombre. La pareja era ya parte de los pocos sobrevivientes mayas de lo que alguna vez fue la comisaría. A su alrededor empezaron a florecer negocios, centros comerciales, supermercados, agencias de automóviles, hoteles y el Centro de Convenciones Yucatán Siglo XXI. Ya eran parte del norte de Mérida, la zona fresa y de mayoría blanca. Su casa sigue siendo una de las pocas resistencias de ese pasado comunitario al que arribaron desde que abandonaron Chapab.

Alrededor de 2010, se construyó una plaza comercial al lado del terreno de la casa de don Armando y doña Clara. Desde entonces, el empresario dueño de dicha construcción ha presionado a la pareja para que le venda su casa con la intención de duplicar el número de sus locales.

El 16 de octubre de 2017, don Armando y doña Clara recibieron una notificación del actuario judicial adscrito al Juzgado Cuarto de Distrito con sede en Mérida, mediante la cual se los llamaba a acudir como terceros interesados a un juicio de amparo indirecto en el expediente 1248/2017-IV-B. ¿Qué significaba esto? Que existía un juicio laboral en su contra del cual nunca se enteraron. Como pudieron averiguar después, tres personas los habían demandado argumentando que don Armando y doña Clara las habían despedido injustificadamente de una cocina económica llamada Los Alcatraces. Evidentemente nada de esto era verdad. Jamás habían sido propietarios y patrones de un negocio, ni tenían la menor idea de quiénes eran esas personas. Para cuando acudieron a revisar el expediente de juicio laboral 275/2017 ante la Junta Especial número 4 de la Junta Local de Conciliación y Arbitraje, se dieron cuenta de que el juicio se había llevado sin haberles notificado y, por lo tanto, sin la posibilidad de defenderse.

Cuando pudieron revisar el expediente, se dieron cuenta de que los demandantes aseguraban que la supuesta cocina económica se

encontraba a tan solo dos cuadras de su casa en la colonia Xcumpich. Pero en la dirección reportada en la demanda solo se encontraba un terreno baldío sin ninguna construcción y con la hierba elevándose a una altura que evidenciaba un abandono de años. De acuerdo con la información del Registro Público de la Propiedad del Estado de Yucatán, ese terreno nunca ha estado a nombre de don Armando o doña Clara.

Como muchas otras personas, la pareja estaba siendo víctima de una mafia inmobiliaria que buscaba apropiarse del terreno de su casa. Una de las prácticas de estos grupos delictivos es inventar juicios en contra de ciertas personas, argumentando que les deben alguna cantidad significativa de dinero, ya sea por una supuesta deuda o un despido injustificado. El objetivo realmente no es hacerles pagar esa cantidad (suelen buscar personas que manifiestamente no tengan cómo pagarla), sino embargarles un inmueble para cubrir el monto de la deuda. Este sofisticado robo requiere de la complicidad de mucha gente, incluyendo funcionarios públicos como los actuarios judiciales.

Don Armando y doña Clara buscaron asesoría jurídica por todos lados. Acudieron a la Comisión de Derechos Humanos del Estado de Yucatán (Codhey), en donde el abogado que los atendió les explicó que dicha institución del gobierno no era competente para intervenir en asuntos entre particulares. La misma tarde que acudieron a las oficinas de la Codhey, el mismo funcionario que atendió a don Armando le marcó a su celular diciéndole que él podía litigar su caso “por aparte”, bajo la condición de que, una vez que se ganara el juicio, don Armando vendiera su casa y le pagara al abogado con 30% del dinero de la venta. “¿Cómo me dice eso?”, me contaba don Armando. “¿No entendía que lo que queríamos era salvar nuestra casa? ¿De qué me serviría ganarla para luego venderla?”

Posteriormente, un abogado particular tomó la asesoría jurídica del caso. Llegó a presentar un recurso de nulidad de notificación (un mecanismo para defenderse en aquellos casos en los que no se notifica al acusado de un juicio en su contra o no se notifica correctamente), así como un amparo. Se ganó tiempo, pero don Armando y doña Clara percibieron que había más gastos que avances. Cada que le preguntaban por el caso, el abogado contestaba con evasivas y se limitaba a pedirles más dinero "para copias". Nunca les decía concretamente para qué. Solo para eso, "copias". Tampoco les dejaba leer los documentos que presentaba. Al cabo de un tiempo y de mucha desconfianza acumulada, decidieron cambiar de asesoría legal. Fue ahí cuando me contactaron.

Dentro de todo, el abogado anterior sí había logrado ganar algo de tiempo. Revisamos el expediente y nos dimos cuenta de que ya había un laudo —es decir, una sentencia en materia laboral— que los condenaba al pago de la cantidad de 285 mil 042 pesos mexicanos. Con sorpresa vimos que en el expediente se argumentaba que la sentencia ya había sido notificada a don Armando y doña Clara en el inexistente negocio, Los Alcatraces. Esto nos confirmó las sospechas de que el actuario judicial —o sea, el funcionario encargado de notificar demandas y sentencias— era parte de este despojo. Nos apresuramos a presentar una nueva demanda de amparo en contra de la Junta de Conciliación y Arbitraje objetando que nunca se les notificó del juicio como exige la ley.

Entre las sorpresas que encontré al revisar el expediente laboral fue el nombre del abogado de los falsos trabajadores despedidos: había sido compañero mío de la Facultad de Derecho y trabajamos juntos como pasantes durante la carrera. Lo recordaba como un chico tímido, noble y sincero. Luego me enteraría de que se había hecho fama por participar en juicios turbios y relacionados al sector

inmobiliario. El caso de doña Clara y don Armando no era su primera vez en este tipo de “negocios”.

También apostamos a elevar el costo del juicio para los que orquestaban el despojo, con el objetivo de que perdieran el interés: llevamos el caso a medios locales denunciando la situación, incluyendo nombres y apellidos de las personas involucradas. Y sí, eso incluía a mi excompañero de la carrera.

Afortunadamente, el amparo tuvo efectos y el Juzgado de Distrito ordenó que el juicio fuera reiniciado desde la notificación para que, ahora sí, se llevara a cabo y se les permitiera defenderse. Yo no tengo experiencia litigando juicios laborales, así que contacté a personas que sí la tenían para que pudieran asesorar a la pareja. Conforme pasó el tiempo, nuestra estrategia mediática también pareció dar resultado: los estafadores dejaron de impulsar el juicio, lo que daba a entender una pérdida de interés. La última vez que hablé con doña Clara fue en 2020, al inicio de la pandemia. Me dijo que no habían vuelto a saber nada del asunto y que todo parecía estar tranquilo.

Doña Clara y don Armando tenían un perfil muy atractivo para las mafias inmobiliarias: mayas, de escasos recursos económicos y, por lo tanto, con pocas posibilidades de financiar una defensa, que poseían un inmueble en una zona del norte de Mérida muy atractiva para el sector inmobiliario, tanto para especular como para instalar negocios. Son de los últimos mayas de Xcumpich, la comisaría aislada entre el monte que ahora es una zona “de alto desarrollo”. Y ahí continúan los dos, resistiendo y defendiendo su vivienda.

[1] La muestra de desarrollos se compone de los siguientes, con su respectivo número de lotes reportados: Maranta Temozón (12), Fontana (14), Cholul 103 (15), Amara (16), Villas Adhara (24), Lunaria (24), Serena 3 (24), Privada Ka'an (32), Horizonte Dzityá (33), Mirador Residencial (36), Moravia (36), Tres Lunas (43), Frondeza (45), Camporal (46), Terena Temozón (49), Tréboles (50), Costa Flamingo (54), Licata Residencial (55), Gaeta (66), Compostela (74), Kalanté Residencial (74), Zenkal (74), Rocio Country Living (76), Amelí Conkal Campestre (76), Olmos (78), Vía Kalí (80), Residencial Domingo (81), Campo Magno (86), Morera (90), Éntretat (94), Plenum Residencial (95), Jacaranda Kanasín (97), Andorina (100), Las Grullas (102), El Cortijo (105), Finca Kanté (106), La Región (107), Senduo-Entorno Vivo (108), Livalia-Privada Xcanatún (110), Zentura (111), Bellus (114), Ticmac Muyak (118), Lantana (119), Privada Inara (124), Místika (124), Privada Aranza (130), Andira (135), Aire Puro (136), Entre Parques (141), Mulka (146), Beriló (162), Vía Costela Beach Town (169), Manqué (172), Ajedrea (174), Alcázar (178), Morabela (179), Paraíso Conkal (179), Sierra Norte (185), Mónaco (189), Attarah (191+), Silvestra (196), Vitae (205), Entreselvas (207), Gran Verona (212 solo la segunda etapa), El Doral (213), Soluna (218), Alena Residencial (219), Lembal (220), Marela (224), Zendera (224), Paraíso Campestre (225), Silvestre (225), Piaró Tamanché (226), Sinan-Kai (227), Provincia (230), Othó (231), Arena Sisal (250), Perla Esmeralda (252), Makúh (257), Antaris (257), Camelia (259), Hacienda Kikteil (261), Terraiso (263), Antigua Hacienda Contemporánea (265), Sakche (272), Velas (302), Nativo Telchac (304), Zolena (308), Almanta 2 (312), Real Portanza (314), Tribv Maya (315), Dzidzil-Ha (316), Paraíso Sisal (317), Gran Kin Ha (318), Ticmac Telchac (322), Cheu (323), Aldea Balhá (324), Tamara (325), Itzmal Campestre (326), Mintara (326), Bosque Ticmac (363), Kalizo (371), Hacienda Ticmac (428), La Reserva Yucatán (434), Tamankaya (440), Menara (446), Melea (457), Ya'xche (462), Altamisa (472), Camino Real (482), Naay (483), Aria Novo (487), Albatros (490+), Puerta de Agua (507), Xama 21 (508), Punta Misné (540+), Paumé (555), Kaktun (556), Nova Vita Country Club (576), Aludra (589), Lakuun (561), Izana Quadra (600+), Amarea (645), Zuluz (703), Portofino (736), Malik (750), Veralia (817), Residencial Caoba (820), Playales (823), Monteblanc (865+), Sorenna (890), Anthia (927), Quadra (957), Cedrón Residencial (1 000+), Cuatro Lagos (1 000+), Santamar (1 114), Osielo (1 153), Gran Kanan (1 202), Zagora (1 223), Capela (1 278), Kumay (1 283), Gran Playa (1 305), Gran Nikté (1 340+), Komunah San Crisanto (1 629),

Terralma (1 640), Adhara Minaret (1 672), Vitana Sisal (1 692), Aldea Sisal (1 940), Punta Natura (1 942), Celestia (2 066), Mar Azul (2 600), Rosavento (7 000+) y Ciudad Central (20 000+). Los números con “+” indican que el desarrollo asegura tener más de esa cantidad. Debido a que no pude acceder a la cantidad final, solo contabilicé el mínimo anunciado.

[2] Por motivos de protección de la identidad de los entrevistados se hace uso de seudónimos.

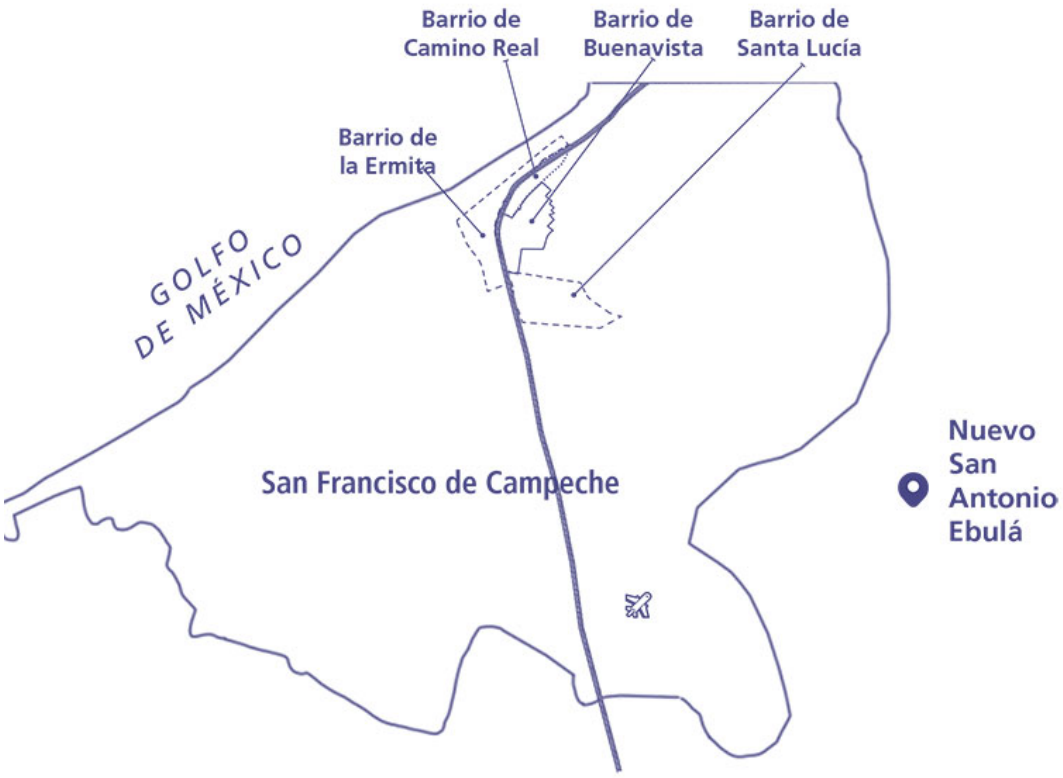
-2-

MEGAPROYECTOS

Piratas terrestres y motín inmobiliario

(San Francisco de Campeche, Campeche)




Barrio de
Camino Real
Barrio de
Buenavista
Barrio de
Santa Lucía
Barrio de
la Ermita
GOLFO
DE MÉXICO
San Francisco de Campeche
Nuevo
San
Antonio
Ebulá

Los megaproyectos son un problema constante de Tijuana a Ushuaia: en toda la región latinoamericana podemos encontrar distintos casos de violación a los derechos humanos relacionados con este tipo de obras de gran calado. Si bien a primera vista pareciera que el término hace referencia solo a la escala de una edificación, cuando se usa en el marco de la política, la sociología y el derecho internacional, casi siempre adquiere un sentido peyorativo. Incluso las construcciones con un tamaño promedio pueden ser consideradas "megaproyectos" por los efectos negativos que generan, sobre todo en grupos históricamente excluidos. Bajo un discurso de "desarrollo", quienes los promueven intentan justificar el despojo de comunidades indígenas, afrodescendientes y campesinas.

Es común que los megaproyectos persigan fines legítimos y constitucionalmente válidos. Nadie pondría en duda la necesidad de contar con acceso a la electricidad, al agua, a las energías limpias o al transporte. Aprovechando esa presunción de bondad, estas obras suelen ser presentadas como necesidades ineludibles, y con ello quedan blindadas de cualquier debate acerca de su costo social o de su construcción a expensas del desalojo de personas vulnerables. Por eso los debates sobre megaproyectos deberían estar realmente enfocados en el *cómo* y no tanto en el *para qué*. ¿Realmente no hay otra forma de alcanzar esos fines sin profundizar la desigualdad y el despojo de grupos históricamente discriminados? Esto es algo que los grandes actores en estas iniciativas —tanto del sector público como del privado— prefieren no preguntarse.

MEGAPROYECTO

Proyectos extraordinarios de gran alcance impulsados por el sector público o privado que implican una modificación sustancial en las dinámicas territoriales, tanto en su uso como en su tenencia, que se planean y ejecutan arropados por discursos que apelan al "desarrollo", a la "modernidad" y al "bienestar" de una región o de todo un país. Normalmente suponen un alto impacto en la organización de las comunidades que resienten su presencia de manera más directa. Pueden tener distintas finalidades: minería, industria de alimentos, sector energético, vías de comunicación o desarrollo inmobiliario.

En nuestra región, los gobiernos difícilmente se resisten a la ejecución de megaproyectos, ya sean aquellos identificados con la derecha política o con la izquierda política. La tentación de dejar una insignia magnánima de una administración pareciera ser suficiente

para minimizar e incluso negar los efectos nocivos que pueden generarse en los más desfavorecidos por el sistema. Experiencias de ejemplo hay desde el Ecuador de Rafael Correa o el Brasil de Dilma Rousseff hasta la Colombia de Álvaro Uribe e Iván Duque o el México de Felipe Calderón. Pero tampoco debemos limitar el análisis al comportamiento estatal: para la ejecución y construcción de estas obras intervienen los intereses de actores gubernamentales y empresariales. En muchas ocasiones, también participan actores extranjeros con gran poder político y económico. Asimismo, la corrupción es una pieza importante para entender cómo opera esa mancuerna de actores: los sectores ligados a la construcción, por ejemplo, suelen financiar muchas campañas políticas en América Latina, por lo que algunos megaproyectos son en muchos casos deudas políticas que deben ser saldadas.

Los megaproyectos pueden tener distintas formas y objetivos: desde represas hasta minas a cielo abierto; desde desarrollos turísticos e inmobiliarios hasta obras de infraestructura como aeropuertos y carreteras. Pero, más allá de sus formas, existen dos características que nos interesa enfocar aquí: su relación con la concentración de la tierra en unas cuantas manos y el impacto significativo que tiene la imposición de estos proyectos en la vida de las personas.

La conquista de la tierra: los megaproyectos en el contexto del acaparamiento del suelo

Históricamente, en América Latina las élites políticas y económicas han buscado acaparar el suelo y sus recursos, recurriendo al despojo de los territorios de pueblos indígenas, campesinos y afromexicanos. Es verdad que este fenómeno tiene sus orígenes en la conquista europea del continente, pero ha experimentado sus manifestaciones más agresivas desde mediados del siglo XX. El discurso del “desarrollo”

prometió a los países del Sur Global que podrían transitar hacia el "primer mundo" a partir de la explotación de sus recursos, incluyendo el territorio mismo. Durante los años sesenta y setenta, el turismo pasó a convertirse en una industria central para los gobiernos latinoamericanos, que acogieron la premisa de que era un medio para salir de la pobreza gracias a la derrama económica que dejarían los visitantes de Europa, Estados Unidos, Canadá o Japón. Así, la extracción de recursos naturales por parte de las empresas y países del Norte Global ya no parecía un problema "tan irremediable", puesto que había una alternativa para obtener recursos sin cortar las relaciones de subordinación económica.

Ya sea en la industria turística, inmobiliaria, industrial o energética, el "progreso" fue posicionado no solo como un objetivo prioritario para el Estado, sino también uno incuestionable. Se normalizó la idea de que "el progreso requiere sacrificios". Todo se valía, todo se justificaba, incluso despojar a "una minoría" con tal de generar un crecimiento económico rápido y permanente.

En el caso particular de México, la justicia agraria es un elemento indispensable para comprender cómo han operado los megaproyectos en las luchas por el territorio. No todos los megaproyectos afectan los ejidos o se construyen sobre tierras que originalmente eran ejidales. Sin embargo, es importante repasar el contexto agrario de nuestro país para ilustrar las dinámicas de despojo alrededor de los megaproyectos.

Tras la Revolución mexicana y con la Constitución de 1917, el ejido se consolidó como una institución que daba protección y certeza jurídica a las tierras comunales de los campesinos. Si bien representó en su momento un gran hito para la lucha por el territorio, la figura del ejido no ha estado libre de críticas tanto de los movimientos sociales y organizaciones indígenas como de los empresarios. Los primeros han argumentado que la figura es una imposición occidental que merma las formas de organización comunitaria de los pueblos, debido a que no toda la población forma parte de las asambleas ejidales, sino solo un selecto grupo que tiene la capacidad de tomar decisiones territoriales

aun en contra de la mayoría de un pueblo. Por su parte, algunos grupos empresariales han criticado que el ejido ha generado "tierra ociosa" que no forma parte del mercado. Estos últimos, con mayor capacidad de incidencia en el gobierno, buscaron impulsar reformas que desmantelaran el carácter colectivo de las tierras ejidales para que estas pudieran ser privatizadas, separadas y puestas en circulación para el mercado. Al final de cuentas, los ejidos representaban grandes oportunidades territoriales para la extracción de recursos o para la construcción de grandes obras como represas, hidroeléctricas, desarrollos inmobiliarios o complejos turísticos.

Finalmente, al llegar los años noventa fue la visión empresarial la que surgió victoriosa para determinar el futuro de los ejidos. Como señalan Rodrigo Gutiérrez Rivas y Edmundo del Pozo Martínez (2019):

> A partir de la década de 1980, […] el nuevo proyecto de nación proponía reducir la participación del Estado [mexicano] en distintos ámbitos de la vida económica con el objetivo de fomentar la expansión de las inversiones extranjeras y, a la postre, la mercantilización de bienes públicos, hasta entonces reservados a la satisfacción de una función social. […] Desde este periodo, la liberalización de la economía mexicana fue impulsada mediante modificaciones legales y constitucionales, con el fin de favorecer la expansión de megaproyectos de inversión (mineros, de hidrocarburos, minería, turismo, agroindustria, proyectos energéticos y de infraestructura).

Las reformas en materia agraria emprendidas en 1992 durante el sexenio de Carlos Salinas de Gortari permitieron que las tierras ejidales fueran privatizadas, lo que para muchos significó poder acceder a una gran reserva territorial que por décadas estuvo blindada del mercado inmobiliario. En lugares como la península de Yucatán, los efectos fueron de gran calado. Como señala Gabriela Torres-Mazuera (2021), entre 1992 y hasta mayo de 2019,

> [e]n Campeche, Quintana Roo y Yucatán, un total de 22 660 parcelas, con una superficie de 192 600 hectáreas de tierra dejaron de ser de propiedad social y se convirtieron en propiedad privada. Entre 1994 y 2018, y aunado a ese proceso,

> 355 304 [hectáreas] de tierras de uso común ejidal fueron parceladas en la región y apropiadas por diversos actores del sector ejidal, gubernamental y empresarial.

Atendiendo a estas dinámicas de privatización y despojo, los desarrollos inmobiliarios también pueden ser considerados megaproyectos. En zonas como la península de Yucatán o en las inmediaciones de la Ciudad de México, la privatización de ejidos ha estado estrechamente ligada al mercado habitacional. Este fenómeno es tal que hoy día los proyectos habitacionales suelen ser a gran escala, al punto de que muchos fraccionamientos son en realidad colonias o barrios enteros diseñados y construidos por el sector privado. Proyectos inmobiliarios como el de San Antonio Ebulá —que será contado más adelante— nos demuestran cómo muchas veces estas construcciones implican dejar sin vivienda a las poblaciones más pobres para construir viviendas para las personas más privilegiadas, o bien para especular.

Como ya mencioné, no todos los megaproyectos se planean y construyen en tierras ejidales, pero sí en muchos casos. Las asimetrías naturales entre campesinos y empresarios permiten que los juicios y procedimientos, que legalmente son horizontales y en igualdad de partes, en la práctica sean inequitativos. Además, hablar de los ejidos nos permite tener una mirada general de cómo han sido los procesos de acaparamiento de la tierra, los cuales difícilmente pueden ocurrir sin “deshacerse”, por un medio u otro, de aquellas personas en mayor desventaja económica, jurídica e institucional. No es ninguna coincidencia que estos megaproyectos tengan lugar en barrios marginales, en territorios indígenas o en asentamientos precarios. Para muchas autoridades, esos sitios son reservas territoriales que pueden aprovechar cuando mejor les convenga. El costo político y económico frente a la resistencia de la gente puede parecerles mínimo en comparación con las ganancias que obtendrán a largo plazo. Esta realidad nos ayuda a entender, a su vez, cómo los megaproyectos afectan el derecho a la vivienda.

Los megaproyectos y sus impactos en el derecho a la vivienda

Las formas en las cuales los megaproyectos pueden afectar el derecho a la vivienda son muy variadas, pero una de las más comunes es el despojo tanto de la casa en sí misma como del territorio en el cual se encuentra. Incluso la construcción de estadios deportivos para mundiales de la FIFA y los Juegos Olímpicos ha generado desalojos forzosos tanto en Brasil como en Corea del Sur. Y México no es la excepción. Por ejemplo, el 28 de noviembre de 2018 la Corte Interamericana de Derechos Humanos (CIDH) sentenció a México por los hechos ocurridos entre el 3 y 4 de mayo de 2006, cuando elementos de la Policía Federal Preventiva reprimieron con violencia a pobladores y ejidatarios de San Salvador Atenco; incluso violaron sexualmente a varias mujeres. Los habitantes de este pueblo se oponían a la construcción de un nuevo aeropuerto para la Ciudad de México. Mientras el máximo tribunal de las Américas emitía esa sentencia, doña Nieves era la última vecina que resistía a los desalojos provocados por la construcción de la carretera que conectaría al Nuevo Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México en Texcoco con las autopistas cercanas. No se le avisó con anticipación, no se le consultó. A principios de noviembre de 2018 recibió amenazas de muerte.

En 2012, el Centro de Derechos Humanos Miguel Agustín Pro Juárez (Centro Prodh), una de las organizaciones no gubernamentales de mayor trayectoria en México, emitió el informe *Han destruido la vida en este lugar*. En él denunciaron, entre otras cosas, que los megaproyectos y la extracción de recursos naturales en distintas regiones del país estaban generando diversas formas de violencia, entre las que se encontraba el desplazamiento forzado de la población que luchaba por proteger sus territorios.

> Comunidades enteras pueden verse forzadas a desplazarse para dar lugar a proyectos que ocuparán grandes extensiones de terreno. La reubicación implica dejar la vivienda y el terreno propios, lo que en las áreas rurales representa abandonar el medio de subsistencia: las actividades agrícolas, la pesca o la cría

> de ganado. […] Si los residentes no tienen derechos legales sobre su casa o terreno, como es el caso de quienes alquilan su vivienda o están asentados informalmente, tal vez no reciban compensación alguna por los costos de reubicación. Estas personas quedan "a merced de las fuerzas del mercado", y pueden permanecer sin vivienda ni tierra durante mucho tiempo después de su traslado.

En ese mismo informe el Centro Prodh advirtió que el contexto de tensión e incluso violencia que se da en el marco de megaproyectos lleva muchas veces a las personas a sentirse presionadas para abandonar o vender sus tierras o viviendas a los agentes privados o estatales que gestionan la obra. Esto es importante porque esa cesión implícitamente coaccionada es normalmente presentada como "un acuerdo mutuo" entre pares, obviando las relaciones de poder y jerarquía que interactúan en esos procesos.

En 2015, la CIDH emitió por segunda vez en su historia el informe *Situación de derechos humanos en México*. Entre las muchas revelaciones dadas a conocer en este documento de más de 240 páginas, se encuentran las relativas al contexto de violencia y despojo sufrido por los pueblos y comunidades que se oponen "a proyectos de extracción de recursos naturales diversos, construcción de autopistas, entre otros denominados 'megaproyectos'". También calificó como un "común denominador" el otorgamiento de permisos o concesiones sin consulta a las poblaciones afectadas, sobre todo las indígenas, campesinas o afromexicanas.

Posteriormente, en su informe *Corrupción y derechos humanos* del 2018, la CIDH advirtió que en América Latina las relaciones entre las autoridades y las empresas y actores privados que gestionan megaproyectos (relaciones que incluso pueden vincularse a actos de corrupción) generan un ambiente en el cual "los mismos líderes y lideresas indígenas pueden verse sobornados para lograr despojarlos de sus tierras y viviendas, fracturando así los lazos comunitarios existentes". En dicho documento también se advirtió que la construcción de vivienda es un sector especialmente susceptible a la

corrupción, y que los proyectos de vivienda pública pueden ser usados para el pago de sobornos o favores políticos.

Vale la pena destacar que la Comisión Nacional de los Derechos Humanos (CNDH) identificó en un informe de 2016 que los megaproyectos (o "proyectos de desarrollo") son una de las principales causas de desplazamiento forzado interno en el país. Sin embargo, el informe en varias ocasiones hace referencia a formas "democráticas" de realizar esos desplazamientos, e incluso habla del deber de las autoridades para "convencer" a la gente con base en argumentos sobre los beneficios que se generarían para el resto del país. Esto me parece que roza con la lógica de "despojo buena onda" o de "otros desplazamientos forzados son posibles".

Las personas afectadas por este tipo de proyectos suelen articularse para impulsar distintas formas de resistencia, incluyendo aquellas de índole legal. Por ejemplo, hay una larga lista de casos en los cuales comunidades, pueblos, barrios y ejidos han presentado demandas de amparo para defenderse. El juicio de amparo es una herramienta diseñada para exigir el cumplimiento de los derechos humanos reconocidos en la Constitución mexicana. Por supuesto, ha sido visto como un factor incómodo para gobiernos de todo el espectro político mexicano. En julio de 2022, el diputado federal Juan Ramiro Robledo presentó una iniciativa para que jueces y juezas federales no pudieran ejercer su facultad de suspender la construcción de obras públicas como medida cautelar durante los juicios de amparo (lo que en argot jurídico llamamos "incidente de suspensión"). De aprobarse, limitaría la efectividad del juicio de amparo, si no es que la eliminaría por completo, debido a que los juzgados no podrían ordenar que las cosas permanezcan intactas hasta que no resuelvan si un megaproyecto se está construyendo de manera inconstitucional o no. Tomando en cuenta que estos juicios pueden durar meses e incluso años, eliminar la suspensión implicaría que para cuando se tuviera finalmente una sentencia definitiva, aun si fuera favorable a las

personas afectadas, esta sería inútil porque gran parte de los daños ya habrían ocurrido.

Los megaproyectos requieren de espacio. Y no pocas veces, el espacio más redituable por su bajo costo y alta extensión es aquel ocupado por grupos históricamente desfavorecidos. Es por eso por lo que en el marco de estas obras suelen violarse los derechos humanos —incluyendo el derecho a la vivienda—, ya sea por despojo, destrucción, desalojo, desplazamiento forzado, daño a las estructuras, generación de riesgos —como inundaciones o deslaves— o perjuicio en el acceso a servicios básicos, como puede ser el agua.

La ciudad entre murallas de oro: contexto de la ciudad de Campeche

Ya hemos dicho que la planeación y ejecución de megaproyectos comúnmente implica que alguien sufrirá un desalojo o desplazamiento forzados, o algún otro tipo de afectación en el ejercicio del derecho a la vivienda. La ciudad de San Francisco de Campeche ilustra este fenómeno.

San Francisco de Campeche, o solo Campeche, como suele referirse a ella, es una ciudad costera de 249 mil 623 habitantes (Inegi, 2020). Su avenida principal es el malecón que recorre desde la entrada a la ciudad, proveniente de la carretera Mérida-Campeche, hasta las afueras del sur urbano, que a su vez nos pone en la ruta hacia Ciudad del Carmen. La muralla en su malecón es como un risco que cae en picada dentro del agua, sin dar permiso a ninguna playa de interponerse entre la avenida y las olas. La razón de esto es que la ciudad le ganó terreno al mar, el cual originalmente iniciaba unas tres cuadras antes, donde actualmente se alza la ciudad amurallada.

No podemos entender esta ciudad sin su casco antiguo. Como muchas otras ciudades del Caribe y el golfo de México, hace algunos siglos se amuralló para contener las constantes invasiones de piratas

ingleses que asediaban la zona. Sus murallas no son tan grandes e imponentes como las de Cartagena en Colombia o las de Santo Domingo en República Dominicana, pero esconden historias de batallas, falsos héroes e intrigas. Mi padre solía hipnotizarme por horas cada vez que visitábamos esta ciudad vecina. Nunca supe qué tanto era leyenda y qué tanto eran hechos históricos. Y ahora prefiero no averiguar mucho para no desilusionar a la niña convertida ya en adulta.

Ese mismo encanto por el pasado bucanero de Campeche ha sido aprovechado por las autoridades. Y por el capital. La identidad de la urbe gira en torno a la denominada “ciudad amurallada” de Campeche. Tanto que durante la administración del gobernador Fernando Ortega Bernés se reconstruyeron las murallas en las partes donde hasta hacía poco había habido vacíos provocados por derrumbes, lo cual dio como resultado una vista que pareciera una copia barata de la identidad que, en teoría, se buscaba rescatar. Al interior de los muros, la turistificación de esta ciudad enclave dentro de la capital campechana ha ido expulsando a los residentes. Al exterior, la intención de explotar el potencial turístico se desborda hacia otros barrios tradicionales.

San Francisco de Campeche tiene una larga historia de rehuir de la sombra de Mérida, así como de disentir sobre sus lógicas y prioridades. A pesar de eso, ha emulado lo peor de su desarrollo turístico e inmobiliario.

A primera vista, Campeche parece el introvertido de los tres estados hermanos que conforman la península de Yucatán. No apareció en el mapa como una entidad federativa sino hasta el 29 de abril de 1863. La frontera que ahora lo divide del resto de la región fue trazada por Benito Juárez con un decreto que pretendía poner fin a los históricos y cada vez más álgidos conflictos entre las ciudades de Mérida y San Francisco de Campeche. Pero quienes somos de la península sabemos que las fronteras entre Campeche, Yucatán y Quintana Roo son tan solo políticas. No nos las tomamos tan en serio.

A diferencia de lo que predica la narrativa construida desde la Ciudad de México —y ampliamente adoptada por la actual administración de Andrés Manuel López Obrador—, la península de Yucatán no está abandonada: más bien ha sido explotada y saqueada. En los últimos 20 años, diversas industrias y megaproyectos han generado un enorme impacto en el medio ambiente, el agua y la vida de la región, y han afectado de manera agravada —aunque no exclusivamente— a los pueblos mayas. La proliferación de desarrollos inmobiliarios, megagranjas porcinas y bovinas, monocultivos industriales, fumigaciones aéreas de plaguicidas, complejos turísticos e industrias extractivas han dado como resultado un escenario que actualmente compromete la supervivencia del Mayab (nombre original de la península). La herida que ha dejado este modelo de desarrollo no respeta las fronteras delimitadas en época de Juárez: toda la península sufre los impactos que se producen en cualquiera de sus rincones.

Quizá el ejemplo más significativo de ello lo vemos en el acceso al agua. Los cenotes[1] proliferan en la península debido a que esta tiene un suelo kárstico. La manera más fácil de explicarlo sería imaginar una esponja o un queso chédar, pero hecho de roca caliza. El territorio de la península fue producto de un parto prematuro originado por un meteorito que cayó en Chicxulub hace 65 millones de años. El resultado es un suelo que en sus profundidades esconde conexiones de agua, “ríos subterráneos” que se desplazan a lo largo de los estados de Campeche, Yucatán y Quintana Roo, así como en el territorio de Belice. Si bien popularmente suelen ser identificados por las entradas o “bocas” —cuyas fotografías son las que normalmente ilustran la publicidad turística—, los cenotes son realmente deltas subterráneas o “venas” que alimentan de agua a la región. Si cada punto peninsular está conectado a través de sus cenotes, la contaminación que afecta a uno compromete el agua de la zona en su totalidad.

La península de Yucatán es una zona de alta conflictividad ambiental y social por el despojo y la explotación. Campeche no solo no está exento, sino que desde su silencio geográfico esconde algunas de las caras más crudas de este proceso. Por ejemplo, Hopelchén, municipio ubicado en la región maya de Los Chenes, es el más deforestado del país. Entrar en él es atravesar un umbral hacia un universo rulfiano: islas de selva que resisten entre el desértico mar de tierra árida y calcinada; arañas metálicas de cinco metros regando hectáreas de soya y sorgo; monocultivos asediando a comunidades mayas; apicultores que encuentran los montes tapizados con los cadáveres de sus abejas, como si se tratase de un campo de guerra; niños mayas que abandonan el partido de futbol cuando aparecen las avionetas —tripuladas por otros niños, pero menonitas— que dispersan nubes de agrotóxicos; menonitas siendo expulsados de sus comunidades por no querer usar semillas transgénicas; agentes de Monsanto recorriendo la zona; ríos hechos por pozos de extracción para producir arroz; narcos que usan los monocultivos para lavar su dinero; entre tantos otros actores y escenarios que pude conocer durante el tiempo que acompañé legalmente al Colectivo de Comunidades Mayas de Los Chenes.

Campeche es una zona asediada por los megaproyectos y las industrias extractivas. Suele creerse que este fenómeno solo es apreciado a distancia, alejándose de las zonas urbanas, lo cual no es para nada un consuelo si se piensa en la impunidad del silencio y la desconexión mediática con la que se cuentan las atrocidades en las zonas rurales. Pero San Francisco de Campeche nos demuestra que esto es un mito: los megaproyectos también están presentes en los contextos urbanos.

El Tren Maya: desalojos de viviendas y de memoria

El proyecto del Tren Maya es complejo y no permite análisis reduccionistas. Debido a esa complejidad —y a la controversia que la acompaña—, debo aclarar que este apartado no es para hablar del proyecto como un todo, sino para analizar cómo produjo un grave riesgo de desalojo forzoso en la ciudad de San Francisco de Campeche.

En marzo de 2020 me contactó un colega defensor de derechos humanos para informarme que el proyecto turístico Tren Maya generaría el desalojo de un grupo de más de 200 familias que habitan en los barrios de La Ermita, Santa Lucía y Camino Real, ubicados en el centro de San Francisco de Campeche. Se habían articulado bajo el nombre de Colectivo Tres Barrios, a través del cual exigían que las vías ferroviarias fueran reubicadas a las afueras de la ciudad para evitar ser desalojados; asimismo, exigían el respeto a las viviendas que en su mayoría habían habitado por generaciones. Mi colega me comentaba que necesitaban acompañamiento legal en materia de derecho a la vivienda, por lo que me había recomendado para eso.

Ubicaba al colectivo. O al menos sabía de la situación. Unos cuatro meses antes, en noviembre de 2019, me habían contactado para formar parte del equipo que llevaría a cabo el proceso de "relocalización consensuada" que requeriría el megaproyecto turístico. ONU-Habitat había sido contratado por el Fomento Nacional del Turismo (Fonatur) para hacer una evaluación técnica sobre cómo debía darse la relocalización de las familias que habitan junto a las vías del tren existentes, las cuales se querían reusar para el Tren Maya. Me explicaron que la presencia del tren era un riesgo para las familias que vivían en esos barrios, que era una oportunidad de hacer un proyecto diferente en el que se considerara la participación de las personas con un enfoque de derecho a la vivienda.

Rechacé la oferta, a pesar de que me insistieron un par de veces. Desde que se me dieron los detalles generales, hubo varios puntos que me desconcertaron. Me sonaba a un proceso de desalojo forzoso velado. Barnizado con un discurso de derechos humanos, pero un

desalojo al fin y al cabo. Cuando conocí al Colectivo Tres Barrios y comencé a recibir la información sobre su caso, se confirmaron mis sospechas. Las cerca de 300 viviendas afectadas no eran un grupo de "paracaidistas" o "invasores" que ilegalmente se habían ido instalando en las vías del tren, como señalaban Fonatur y ONU-Habitat. La realidad era más compleja.

Para entender el caso del Colectivo Tres Barrios debemos remontarnos mucho tiempo atrás, a finales del siglo XIX, cuando la población se vio obligada a convivir con un tren.

El tren que invadió los barrios

Los barrios Santa Lucía, Camino Real y La Ermita se encuentran al interior de la ciudad de San Francisco de Campeche. Camino Real está a tan solo tres cuadras del malecón, y tanto ese barrio como La Ermita colindan en algún punto con la ciudad amurallada del casco antiguo, centro de la vida pública, política y turística de la capital campechana.

Es importante advertir que, debido a distintos cambios históricos de las demarcaciones urbanas, los nombres de las colonias han cambiado constantemente. Por ejemplo, Camino Real también ha figurado en documentos como parte del barrio La Ermita o bajo la denominación de "vías ferroviarias" o "Buenavista". En el caso concreto de las colonias Camino Real y La Ermita, hoy día una está al lado de la otra, pero tienen una historia en común. La colonia Camino Real inició como parte del barrio La Ermita, sobre la calle que antiguamente se conocía como la "calle real de La Ermita". Para mediados del siglo XIX, ya había gente viviendo en la zona de lo que en la actualidad es Camino Real. Independientemente de estas variantes históricas, lo relevante es que se trata de barrios tradicionales que forman parte de la historia urbana, que han estado ahí desde antes de los intereses turísticos e inmobiliarios.

Todas las colonias cuentan con reconocimiento oficial de las autoridades municipales, estatales y federales, además de que tienen calles pavimentadas, acceso a transporte público y servicios básicos para las viviendas.

¿Cómo llegó, entonces, a colocarse una vía ferroviaria atravesando esos barrios? En 1899, durante el gobierno de Porfirio Díaz, se otorgó la concesión para la construcción de un ferrocarril que conectaría la ciudad de San Francisco de Campeche con el resto de la península de Yucatán y del país. Se buscaba la ruta más directa, lo que coincidía justamente con el denominado Camino Real, usado históricamente por los mayas (de ahí viene el nombre actual del barrio).

En 1935 se inició la construcción de las vías que servirían a los Ferrocarriles Unidos de Yucatán. Para esta labor había que explotar el derecho de vía concedido por Porfirio Díaz, lo cual implicaba enfrentarse con un problema nada menor: la gente que habitaba los barrios en los cuales se había trazado la ruta del tren. Sin afán de justificar lo injustificable, debe recordarse que por esos años los discursos de “orden y progreso” fueron usados para legitimar proyectos que implicaron arbitrariedades y desalojos en contra de la población más indefensa. Así ocurrió, por ejemplo, con la construcción en Monterrey del paseo verde entre las calles Ignacio Zaragoza Sur y Juan Zuazua, que desembocan en la Macroplaza. No solo no existían estándares en materia de derechos humanos que pudiesen aportar una contranarrativa, sino que las autoridades cometían estos atropellos con la plena convicción de que este tipo de proyectos llevarían el “desarrollo” a nuestras ciudades.

Las y los vecinos de los actuales barrios de La Ermita, Camino Real y Santa Lucía protestaron, pero fue en vano. Muchos tuvieron que “ceder” parte de sus terrenos para hacer la vía del tren. A algunos se los indemnizó, a muchos otros no. Si bien las obras de construcción iniciaron en los treinta, no fue sino hasta 1958 cuando se ensanchó la vía de Mérida a Campeche y se conectó a través del Ferrocarril del Sureste.

Mencionaba que no existían estándares de derechos humanos en aquel entonces, pero tampoco los había de ingeniería ferroviaria o de planeación para las vías de comunicación federales. Durante los siguientes 60 años el derecho mexicano cambió drásticamente. Aparecieron legislaciones, reformas, reglamentos, decretos, reglas de operación, normas oficiales mexicanas y otros muchos elementos de la fauna jurídica, los cuales eran inexistentes cuando se soñó con revivir el Camino Real a través de los trenes. Esto tuvo un efecto que no es poco común en el derecho urbanístico: de un momento a otro, barrios históricos, consolidados, reconocidos y que formaban parte de la identidad de la ciudad pasaron a ser ilegales. Las vías del tren quedaron a un metro —y a veces menos— de muchas de las casas. El derecho actual nos diría que esto no es admisible, que no debe haber ningún asentamiento humano tan cerca de una vía férrea al ser terrenos federales. Pero el derecho no sirve para explicar causas y contextos, únicamente para indicarnos quién tiene las de perder en el forcejeo del ejercicio del poder.

Sin embargo, las personas que quedaron sobre la delta de los rieles invasores no fueron desalojadas en más de 60 años. Tanto autoridades como familias ignoraron lo que las normas decían, como si la historia previa hubiese llegado a un acuerdo de paz según el cual el derecho ferroviario no podría entrar. La vida de los barrios continuó, los negocios familiares siguieron atendiendo a los vecinos, el panadero pasaba a sus horas y los pescadores salían hacia el malecón a las suyas. Incluso las autoridades estatales decidieron poner en la calle donde atraviesan las vías una sede del Sistema Estatal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF estatal). Por décadas se concedieron nuevos permisos para comercios y para la venta de alcohol. Tanto el Instituto Federal Electoral como el posterior Instituto Nacional Electoral emitieron credenciales para votar donde figuraban los nombres de los barrios, así como los números de las casas que a los pies de sus puertas veían pasar los fierros cobrizos.

Esto se confirmó cuando las vecinas y los vecinos del Colectivo Tres Barrios me fueron mostrando los documentos con los que contaban: no solo tenían títulos de propiedad e incluso algunos documentos sobre la cesión de suelo que hicieron al inicio de la construcción de las vías en los años treinta, sino pruebas de que a lo largo de seis décadas hubo reconocimiento de los barrios como zonas habitacionales por parte de las autoridades.

Por ejemplo, consta que el 6 de mayo de 2006 la vecina T. P. Z. C. solicitó al director general de la Secretaría de Comunicaciones y Transporte (SCT) en Campeche la autorización para construir dos escaleras al lado del ferrocarril a la altura del kilómetro FA-724, por considerarlas necesarias para acceder a su domicilio sobre la calle 10 en la colonia Camino Real. El 15 de mayo de 2006 recibió respuesta del ingeniero Alfredo Rubio Rodríguez, director general del Centro SCT de Campeche, quien mediante el oficio 6.4.412-082 le informó que podía realizar la construcción "siempre y cuando los escalones libren los 7 metros de la corona del terrapién, para que no perjudiquen los trabajos de cambio de durmientes".

Este escrito es particularmente significativo. Por un lado, demuestra cómo las autoridades federales reconocían la vida comunitaria sobre las vías del tren, como consecuencia de ese pacto implícito de paz que había perdurado por décadas. Del otro lado, evidencia un proceso sumamente interesante en el cual la población sobre las vías terminó adoptándolas como parte del espacio público. Incluso hoy pueden verse al margen de los rieles plantas, flores y algunas decoraciones que los vecinos han colocado como si se tratase de un jardín frontal y común, antes de llegar a la calle 10 de Camino Real.

Actualmente ya no hay trenes de pasajeros en la península de Yucatán. Únicamente operaba un tren ligero de carga que atravesaba de vez en cuando los barrios, al menos hasta antes del inicio de los trabajos para el Tren Maya. Sin embargo, durante estas décadas los rieles no han dejado de ser controversia entre las vecinas y los vecinos de los tres barrios. Como puede imaginarse, la cercanía con la vía

ferroviaria representa un grave riesgo, y ya se han reportado accidentes.

En la memoria de la población aún está el descarrilamiento ocurrido en octubre de 2001, el cual ocasionó el derrumbe de casas y pérdidas humanas. El 26 de octubre de 2002 hubo otro accidente: el vagón de un tren se descarriló y fue arrastrado por kilómetro y medio, desde el actual estadio de beisbol Nelson Barrera Romellón hasta el parque Felipe Carrillo Puerto. Hubo protesta por parte de las y los vecinos, quienes exigieron desde entonces que las vías ferroviarias fueran reubicadas a las afueras de la ciudad.

El 1 de noviembre de 2002, el entonces presidente municipal de Campeche, Jorge Carlos Hurtado Valdez, publicó un mensaje en medios de comunicación exigiendo a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, así como a la empresa Chiapas-Mayab, una "SOLUCIÓN DEFINITIVA a esta problemática, REUBICANDO EN LA PERIFERIA de la ciudad TODAS LAS VÍAS FÉRREAS que la atraviesan". Sin embargo, en 20 años de exigencia por parte de la población de los tres barrios y de las autoridades locales, la SCT nunca atendió la solicitud.

El mismo mes que inició el mal llamado proceso de "relocalización consensuada" por el Tren Maya, la Agencia Reguladora del Transporte Ferroviario de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes emitió su informe del primer trimestre de 2020. En dicho documento, concluyó que los descarrilamientos habían sido la primera causa de incidente vial en México, incluso por encima de las colisiones con vehículos, los robos y el vandalismo. Esa misma autoridad, a través de su informe anual de 2020 titulado *Sistema Nacional de Indicadores Ferroviarios*, estableció que la velocidad media de un tren en México es de 29.29 kilómetros por hora. Según han anunciado las autoridades federales a través de la manifestación de impacto ambiental de los tramos 3 y 4, el Tren Maya pretende alcanzar una velocidad media de 160 kilómetros por hora para trenes de pasajeros y de 100 kilómetros por hora para trenes de carga.

Bajo este escenario, las preocupaciones por la presencia del tren en los tres barrios de San Francisco de Campeche no son desestimables. Sobre todo, cuando se les informó que la amenaza no era solo el aumento de velocidad del tren, sino también el inminente desalojo de sus viviendas.

El "proceso de relocalización consensuada" impuesto

Iniciar un proceso legal para evitar un desalojo es siempre complicado. Pero en el caso del Colectivo Tres Barrios, la situación era especialmente difícil. En abril de 2020, el mundo parecía caerse a pedazos. El mal llamado proceso de "reubicación" de las y los vecinos para poder construir el Tren Maya empezó justo cuando se anunciaron las medidas de distanciamiento social por la pandemia del covid-19. Las personas afectadas tenían tanto miedo del virus como del desalojo, lo cual incidió de manera significativa en el proceso de defensa, tal y como explicaré más adelante. Personalmente me encontraba —como mucha gente, supongo— en una depresión por todo lo que ocurría. La única certeza era la incertidumbre. Y fue en ese contexto en el que me contactó el Colectivo Tres Barrios.

Desde que inició el gobierno de Andrés Manuel López Obrador, autoridades federales y estatales les informaron a las y los vecinos de los tres barrios que serían "reubicados" en otro sitio, ya que el Tren Maya sí pasaría por la ciudad de San Francisco de Campeche sobre la vía férrea ya existente, incluyendo el tramo entre las colonias Santa Lucía, Camino Real y La Ermita.

También se les informó que ONU-Habitat México había sido contratada por Fonatur para ejecutar el trabajo técnico necesario para el Tren Maya, incluyendo aquel para llevar a cabo las "reubicaciones" de las personas que habitaran en las vías de tren ya existentes, las cuales serían usadas para el proyecto. Desde un inicio, el discurso de

Fonatur y ONU-Habitat fue que la “reubicación” de familias sería “inminente”.

Ni siquiera la pandemia pudo posponer el Tren Maya. Días después de que el gobierno federal anunciara la suspensión de actividades por la contingencia sanitaria, la oficina de ONU-Habitat México informó lo siguiente en relación con la reubicación de las colonias Camino Real, Santa Lucía y Bellavista:

> Dado su carácter prioritario, en las próximas semanas se proyecta la realización de entrevistas de consenso con vecinos, lo que permitirá tener un análisis exhaustivo de la situación de la población que reside en el sector aledaño a las vías y, por lo tanto, continuar las obras. Esta actividad está considerada esencial para la construcción del Tren Maya, por lo que se realizará respetando todas las medidas de seguridad sanitaria. (ONU-Habitat México, 30/03/2020)

Lo anterior a pesar de que el 31 de marzo de 2020 se publicó en el *Diario Oficial de la Federación* un acuerdo emitido por la Secretaría de Salud del gobierno federal, por medio del cual se ordenaba al sector público, privado y social la suspensión inmediata de actividades no esenciales, incluyendo “todos los censos y encuestas a realizarse en el territorio nacional que involucren la movilización de personas y la interacción física (cara a cara) entre las mismas”.

Sin embargo, vecinas y vecinos aseguraron que desde el 30 de marzo de 2020 personal de Fonatur y de ONU-Habitat México se encontraba realizando encuestas y reuniones con los pobladores con el objetivo de tener la base de datos requerida para iniciar el proceso de reubicación de los tres barrios. Nada de esto les fue informado antes, y se enteraron hasta que vieron al personal de ambas instancias de puerta en puerta.

El 3 de abril, Fonatur anunció que las obras físicas para la construcción del Tren Maya iniciarían el 30 de abril con el tramo que conecta Palenque, Chiapas, con Escárcega, Campeche. La situación levantó las alarmas del Colectivo Tres Barrios. Ni siquiera una pandemia sin precedente logró frenar el inicio de los censos para el

mal llamado “proceso de reubicación consensuada”, que en realidad era un desalojo forzoso.

El 4 de abril de 2020, ONU-Habitat México publicó en su portal de internet:

> ONU-Habitat, en coordinación con el gobierno del estado y el municipio de Campeche, estará disponible del 13 al 20 de abril para realizar entrevistas con vecinas y vecinos que residen junto a las vías del tren, en las colonias Camino Real, Bellavista, La Ermita y Santa Lucía.
>
> La entrevista se realizará a través de llamada telefónica o visita personal, según la preferencia que cada uno elija, y tendrá una duración de entre 30 y 45 minutos. La misma estará dedicada a conocer la composición del hogar, características de la vivienda y servicios urbanos, así como opciones preferenciales ante una posible relocalización, en el marco del proyecto nacional Tren Maya.
>
> En el caso de los vecinos que opten por la visita presencial, se mantendrán las medidas de seguridad sanitaria recomendadas por las autoridades en el contexto actual de pandemia por coronavirus (covid-19). De igual modo, en la medida en que la contingencia sanitaria lo permita, ONU-Habitat realizará posteriormente reuniones vecinales para comunicar los resultados obtenidos e informar sobre los próximos pasos, buscando soluciones habitacionales óptimas para cada hogar. (ONU-Habitat, 04/04/2020)

¿Qué se iba a consensuar con los barrios si el gobierno ya había decidido que se iba a hacer el Tren Maya, que se iba a construir sobre la vía existente, que la gente iba a ser desalojada de sus hogares, en dónde las iban a reubicar y hasta el diseño de las casas que aseguraban que se les darían como indemnización?

En Camino Real, los pescadores suelen caminar diariamente unas dos o tres cuadras para llegar al malecón, donde se encuentran sus lanchas y cayucos. No se trata únicamente del disfrute del privilegio de una corta distancia al trabajo: cuando un temporal llega sin avisar —como suele ser frecuente en la impredecible costa de San Francisco de Campeche en el golfo de México— tienen que correr cuanto antes para amarrar e incluso encadenar las naves. Según comentan los pescadores, Fonatur les indicó que serían reubicados a la entrada de

la ciudad, a unos 20 minutos del malecón, en una zona sobre el cerro y sin acceso a transporte público. Paradójicamente, la "relocalización consensuada" no daba espacio para ningún consenso y podemos entender por qué la promesa de nuevas casas no era ninguna solución para las personas.

El 6 de abril de 2020, la Secretaría de Salud publicó en el *Diario Oficial de la Federación* un acuerdo por medio del cual ordenaba que, a pesar de la suspensión de actividades no esenciales, continuaran las actividades que permitieran cumplir con los compromisos a corto plazo exclusivamente para los proyectos de Dos Bocas, el Tren Maya, el Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles y el Corredor Transístmico; así como los contratos existentes considerados como indispensables para Petróleos Mexicanos y la Comisión Federal de Electricidad.

Todo pasaba muy rápido como para una crisis mundial. Mis primeras reuniones con el Colectivo Tres Barrios tuvieron que ser a través de Zoom, mientras me encontraba en Mérida tras la suspensión indefinida de mi mudanza a Monterrey. Fue un reto inédito revisar pruebas a distancia, así como coordinar la firma y presentación del amparo sin la posibilidad de viajar hasta Campeche. La mayoría de las personas líderes del Colectivo Tres Barrios eran personas adultas mayores o realizaban labores de cuidado de alguien más de esa población. Yo, por mi parte, me encontraba saliendo de una enfermedad que me ubicaba como población de riesgo. Teníamos miedo de la pandemia, pero también miedo por lo que pudiera ocurrir durante los próximos días o semanas en los barrios de Campeche.

El 17 de abril de 2020 se presentó la primera demanda de amparo en contra de los desalojos. Debido a la pandemia, la justicia se encontraba funcionando en signos vitales mínimos: en los juzgados de distrito en Campeche únicamente había un par de personas haciendo guardia para recibir las demandas. El resto del juicio se tenía que llevar por la plataforma *online* del Poder Judicial de la Federación. Si bien esto era razonable por la contingencia, no fue así lo que ocurrió al tratar de presentar el amparo. La persona que se encontraba haciendo

guardia se negó a recibir la demanda, argumentando que no era un asunto urgente y que podía esperar a que terminara la pandemia, que en ese entonces se creía que iba a ser en un par de meses. Después de discutir más de media hora con él, devolvió la documentación sin siquiera sellarla de recibido. Tuvimos que presentar un recurso de queja por esa arbitrariedad, es decir, "acusarlo" con un tribunal colegiado. Por fortuna, ese recurso se ganó: el tribunal concluyó que, efectivamente, el caso sí se consideraba urgente, y ordenó al juzgado recibir y admitir la demanda.

El 5 de mayo de 2020, el Juzgado de Distrito admitió la demanda y le asignó el expediente 395/2020. Se ordenó como medida cautelar la suspensión de los censos, entrevistas y reuniones programados por ONU-Habitat México y Fonatur para la primera etapa del mal llamado "proceso de reubicación consensuada". Para esa primera demanda se acreditó a 34 representantes de vivienda como demandantes. Más habían firmado la demanda, pero el juzgado solicitó que fueran presencialmente a ratificar su firma para confirmar su personalidad. Dado el contexto de alarma por el recién llegado covid-19, las personas no quisieron asistir a dicha diligencia.

En su momento consideramos que había que esperar a que la situación de la pandemia terminara para poder presentar una segunda demanda que incluyera a las otras personas (para mayo 2020 no sabíamos lo ingenua que sería esa opción). De todos modos, la primera victoria se había dado: la suspensión ordenada de manera general por el juez protegía a todas y todos los habitantes de La Ermita, Santa Lucía y Camino Real que se encontraran al margen de las vías del tren.

Posteriormente se presentó la segunda demanda, firmada por otros 80 representantes de viviendas en los tres barrios. Esa fue admitida por el Juzgado Primero de Distrito de Campeche el 2 de marzo de 2021 bajo el expediente 131/2021, y reiteró la suspensión que ya había ordenado en mayo de 2020.

En total eran 114 viviendas en litigio de las aproximadamente 300 que se planteaban “reubicar” en la ciudad de San Francisco de Campeche. Muchas otras se mantenían a la expectativa. Algunos hasta me comentaron que intentarían la negociación con Fonatur para ver qué tanto les convenía o no la reubicación. Se les dijo que si lo que ofrecían las autoridades les convenía, eso era lo que importaba y estaban en todo su derecho, pero que la puerta para presentar un nuevo amparo estaría abierta en caso de necesitarla. Algunos otros manifestaron temor de demandar.

Se decidió no presionar a nadie que por una u otra razón no se sintiese con la seguridad de firmar. Al final de cuentas, la orden de suspensión de la primera etapa del mal llamado “proceso de relocalización consensuada” había sido efectiva y se había ganado tiempo en beneficio de todos por igual. Parecía que la apuesta del proyecto era conseguir todo o nada, porque para su viabilidad era necesario liberar toda la zona y no solo unas cuantas casas.

Por otro lado, según informó Fonatur en su momento, solo 12 viviendas habrían finalmente aceptado ser reubicadas.

La numeralia del caso es relevante para entender el proceder de las autoridades de Fonatur y ONU-Habitat México. Según replicaron estas en distintos pronunciamientos públicos, únicamente “un grupo de 50” personas estaba inconforme con la “relocalización”, muchas veces señalando que eran “azuzadas” por organizaciones o partidos políticos. Desde el año 2020, tanto Rogelio Jiménez Pons, entonces director general del Fonatur, y Eduardo López Moreno, director de ONU-Habitat México, así como muchos otros funcionarios relacionados con el Tren Maya, acusaron a los integrantes del Colectivo Tres Barrios de ser “invasores”, “ocupantes ilegales” y de actuar con fines electorales a favor de partidos políticos. Esto a pesar de que sus barrios existen desde antes del siglo XIX y de que las vías fueran construidas en los años treinta del siglo XX.

El entonces encargado de la comunicación para el proyecto del Tren Maya me recriminó el 17 de enero de 2021, a través de su cuenta

de Twitter, diciendo: “No podemos acercarnos presencialmente a las comunidades por el amparo que te encargaste de interponer”. Posteriormente, el 18 de febrero de 2021, ese mismo funcionario compartió en un tuit una nota del periódico *PorEsto!* titulada “Fonatur es acusado de ‘desalojo forzoso’ en paso de Tren Maya en Campeche”, agregando el siguiente comentario: “No ha habido una sola reubicación aún por el @TrenMayaMx. Ni una. Aun así nos acusan de ‘desalojos forzosos’. Se nota que es año electoral”.

Es de destacarse la lógica clasista de la narrativa adoptada por Fonatur y ONU-Habitat México. Para ellos era más fácil creer que una abogada extraña hubiese llegado un día a ordenarles a 114 familias que firmaran una demanda con intereses oscuros, en lugar de creer que 114 familias (y más) de barrios populares no estaban de acuerdo con ser desalojadas, y que decidieran buscar asesoría legal para defenderse. Como si “el pueblo” solo lo fuera cuando demuestra su apoyo, pero fuera una horda ignorante y manipulable en el caso de no estar de acuerdo.

La estigmatización en contra de las y los pobladores de los barrios no cesó durante más de un año y medio. En más de una ocasión recibí llamadas de personas llorando, angustiadas por los ataques, las presiones y el acoso que recibían por parte de las autoridades que les exigían desistirse de los amparos. Uno de los momentos más álgidos ocurrió el 15 de marzo de 2021, cuando el articulista Mauricio Flores expuso en una columna publicada en *La Razón de México* los nombres de algunas personas del Colectivo Tres Barrios que habrían firmado demandas de amparo, acusándolas de estar detrás de los otros amparos que se han presentado en contra del Tren Maya a través de un supuesto “Club de los 145”. Los nombres expuestos son datos personales y que únicamente podría conseguir alguien que ha tenido acceso al expediente. El señor Mauricio Flores nunca fue autorizado para ver los expedientes en ninguno de los casos judiciales que hemos impulsado, por lo que solo pudo haber tenido acceso a la

información por la filtración de alguna de las partes en el juicio. De sobra está decir que no fue de la nuestra.

Las autoridades se empeñaron en posicionar una narrativa fraudulenta en la cual se referían a los integrantes del Colectivo Tres Barrios como personas que se habían asentado de manera ilegal sobre una vía del tren preexistente, a las afueras de la ciudad. En más de una ocasión insinuaron que podrían demandar penalmente a las personas por ocupar vías federales, pero al mismo tiempo aseguraban ofrecer una solución pacífica y en su beneficio.

La realidad es que se trataba de un desalojo forzoso velado. Ni Fonatur ni la Secretaría de Comunicaciones y Transportes cuentan con facultades legales para llevar a cabo un desalojo extrajudicial. No existe ninguna norma en el sistema jurídico mexicano que prevea la posibilidad de desalojar viviendas para un megaproyecto turístico. Tampoco existía en marcha ningún proceso de expropiación o alguna demanda administrativa o penal acusando la supuesta pero inexistente invasión de vías; sin mencionar que, en todo caso, a 60 años de aquiescencia, legalmente hubiese ya caducado todo derecho de las autoridades para exigirles el retiro.

Las autoridades no respondieron nunca nuestros cuestionamientos legales, ni al interior del juicio ni en el debate público. Su caballo de batalla era el discurso estigmatizante y criminalizante en contra de la población de los barrios. Yo misma fui sujeta a una campaña de hostigamientos y amenazas a través de redes sociales, en la cual además se me acusó de engañar y “convencer” a las personas de firmar una demanda en contra de su voluntad. Sin duda alguna ha sido de los casos más anímicamente desgastantes que me ha tocado acompañar. Las suspensiones seguían en pie y seguíamos ganándole tiempo al proyecto, pero tanto las personas de los barrios como yo estábamos cada vez más angustiadas por no saber cómo podría recrudecerse el ambiente. Y estábamos cansadas.

Tres Barrios se queda: la relocalización de las vías

El 24 de agosto de 2021 me encontraba camino al aeropuerto de Apodaca en Nuevo León cuando recibí la llamada de una de las lideresas del Colectivo Tres Barrios. “¿Viste las noticias?”, me dijo una voz en llanto que me hizo temer lo peor por un segundo. “Van a reubicar las vías del tren, lo acaba de anunciar Jiménez Pons”. Apenas tuve oportunidad me estacioné al margen de la carretera para buscar la información desde mi celular. No podía creer que eso estuviese pasando: efectivamente el proyecto sería reubicado. Pasaría por la periferia de la ciudad y no a través de los barrios. Era la solución que el Colectivo Tres Barrios había exigido desde un principio. A la distancia, tal y como empecé el acompañamiento legal, lloramos a través del celular para celebrar la noticia de la que apenas dábamos crédito.

En un primer momento Fonatur señaló que el cambio era para “reducir costos”, argumento arrogante cuando era sabido que llevaban año y tres meses sin poder avanzar con la obra en San Francisco de Campeche, gracias a la lucha del Colectivo Tres Barrios. En declaraciones posteriores, otros funcionarios reconocieron cuál había sido la causa del cambio de ruta: había oposición y se prefirió hacer caso en lugar de seguir postergando el proyecto.

La noticia tuvo la oposición de empresarios campechanos, quienes ya tenían codiciosos planes para la zona que sería desalojada. En su momento incluso encontramos anuncios de asesores inmobiliarias ofreciendo terrenos “frente al Tren Maya” en los barrios de La Ermita, Camino Real y Santa Lucía, como si los desalojos fuesen ya un hecho. Sus reclamos tuvieron eco en Layda Sansores San Román, recién electa gobernadora de Campeche. En su momento, la nueva mandataria aseguró que hablaría con el presidente Andrés Manuel López Obrador para que reconsiderase la decisión, pero al poco tiempo reconoció que era una decisión ya tomada y sin vuelta atrás.

Termino de redactar este capítulo en julio de 2022. Hace una semana me escribió una de las vecinas del Colectivo Tres Barrios para

felicitarme por el Día del Abogado. No me gusta la narrativa romanticista de esa fecha, pero viniendo de ella dejé a un lado mis reflexiones políticas para abrazar el gesto. Le pregunté cómo iba todo. Me dijo que bien, que todo tranquilo en los barrios, que únicamente había el rumor de un proyecto para construir una especie de tranvía turístico sobre las vías del tren. Hasta ahora solo eso, un rumor. "Bueno, pues a estar alertas por cualquier cosa", le dije. "Así es, aquí siempre estamos alertas, tú lo sabes", me contestó.

El tren se fue, pero el Colectivo Tres Barrios sigue.

San Antonio Ebulá: las viviendas que devoran viviendas

"Destruyeron San Antonio Ebulá, lo destruyeron todo." Así me recibió mi primer día como voluntaria en la organización Indignación A. C. Era el año de 2009, y yo apenas una estudiante de Derecho que empezaba a vincularse con temas de derechos humanos. Como muchas otras personas blancas del norte de Mérida, ignoraba por completo que cosas así ocurrían en la península: una empresa inmobiliaria había decidido destruir todo un pueblo para construir un fraccionamiento privado estilo *country club*, de esos que hasta la fecha se anuncian como inversión al entrar a San Francisco de Campeche. ¿Cómo pudo ocurrir esto con total impunidad? ¿Cómo es posible que haya pasado, además, como una cotidianeidad mediática?

El pueblo de San Antonio Ebulá se localizaba a unos 10 minutos de San Francisco de Campeche. Fue fundado en 1968 por campesinos mayas que buscaban tierras para vivir y trabajar. A pesar de su reciente fundación, recibió reconocimiento como poblado por parte de distintas autoridades. Las y los habitantes contaban con credencial de elector emitidas por el entonces Instituto Federal Electoral (IFE) al menos desde 1991, en las cuales aparecía el nombre del pueblo como su domicilio. Desde 2002, la comunidad contaba con una escuela avalada por el Consejo Nacional de Fomento Educativo (Conafe). Para

2009 algunos habitantes eran beneficiarios del ahora extinto programa Oportunidades, de la entonces Secretaría de Desarrollo Social, la cual acudió a ofrecerles pisos de cemento al menos a 50 familias.

Sin embargo, hasta la fecha no han logrado el reconocimiento de sus tierras como ejido, a pesar de los interminables trámites, procedimientos y juicios en materia agraria que han impulsado desde entonces. Por su cercanía con la capital campechana, las tierras de San Antonio Ebulá fueron constantemente codiciadas por distintos actores. La comunidad atravesó varios intentos de despojo e incluso amenazas.

Hay algo que debemos tomar en cuenta para entender casos como este: cuando una población es desalojada o desplazada, la violación a sus derechos no inicia en el momento en el que se ejerce la violencia o la presión para deshabitar sus tierras. Empieza desde antes, desde que se dieron todas las omisiones del Estado que les impidieron contar con seguridad jurídica sobre su propiedad. En el caso de San Antonio Ebulá, los pobladores buscaron un reconocimiento legal como ejido desde los años ochenta. La ineficiencia institucional para atender su solicitud es tal que hasta la fecha siguen esperando una resolución. Situaciones como esta, en las que no existe un respaldo jurídico que los proteja de arbitrariedades, así como la discriminación y exclusión sistemática contra personas campesinas y mayas, son el perfecto escenario para cometer un desalojo o desplazamiento en total impunidad.

En el caso de San Antonio Ebulá, el viacrucis inició durante la época del entonces gobernador Carlos Sansores Pérez (1967-1973), a quien le solicitaron por primera vez la adjudicación de parcelas para la horticultura. Años después, el 20 de septiembre de 1989, pidieron al entonces gobernador del estado, Abelardo Carrillo Zavala, la dotación de tierras, lo cual fue publicado en el *Periódico Oficial del Estado de Campeche* el jueves 31 de mayo de 1990. Con esta solicitud buscaban ser reconocidos como ejido debido a que llevaban décadas trabajando sus tierras. Probablemente quien lee esto habrá escuchado el lema

zapatista “la tierra es de quien la trabaja”. Además de ser una frase célebre, es un principio que rige el derecho agrario, y la población de San Antonio Ebulá había cumplido con los requerimientos que exige la ley para pedir que se les reconociera como ejidatarios. El 4 de mayo de 1990, la Comisión Agraria Mixta del Estado de Campeche instauró el expediente 436, relativo a la solicitud que había hecho la comunidad.

Sin embargo, desde finales de los ochenta empezaron a manifestarse los intereses empresariales por las tierras. A finales de 1989, un empresario de apellido Posadas buscó ostentarse como dueño de las tierras. La población cuenta que llegó a ofrecer dinero y amenazando a los pobladores. A mediados de mayo de 1990, Posadas demandó penalmente a varios habitantes del pueblo acusándolos por el delito de despojo. Afortunadamente, el juez penal de primera instancia terminaría desestimando las denuncias por falta de pruebas.

Es curioso que el incidente con Posadas se dio de manera paralela a un problema que enfrentaba la comunidad de San Antonio Ebulá surgido del proceso agrario de dotación de tierras: las autoridades acusaban que el poblado no existía. Por absurdo que parezca, así lo concluyó la Comisión Agraria Mixta del Estado de Campeche el 24 de abril de 1991, con base en el informe rendido por el investigador comisionado Sergio Omar Rico Gutiérrez. El 17 de septiembre de 1993, el comisionado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el estado de Campeche, Amarildo M. Huacal Damián, concluyó lo mismo. Por si esto fuera poco, la máxima instancia de justicia agraria también negó la existencia del pueblo. Así lo declaró el Tribunal Superior Agrario en su sentencia del 1 de diciembre de 1992 en el expediente de juicio agrario 527/1992.

El trámite de su solicitud se extendió por años, durante los cuales la población de San Antonio Ebulá presentó diversos recursos judiciales para demostrar que sí existía y que sí había cumplido con los requisitos que exige la Ley Agraria para ser reconocido como ejido. El

17 de septiembre de 2008, presentaron un juicio de amparo en contra de la Secretaría de la Reforma Agraria y el Tribunal Superior Agrario por la falta de impartición de justicia al negarse a integrar la acción agraria de dotación, por negarse a dictar una resolución sobre esa misma solicitud, por la negativa de informarles el estado en el que se encontraba el procedimiento y por negarles el acceso a copias del expediente.

Afortunadamente, el 5 de junio de 2009, poco antes de que ocurriera su desalojo, el Tribunal Colegiado del Trigésimo Primer Circuito con sede en Campeche ordenó que el procedimiento agrario fuera revisado debido a que se habían cometido diversas irregularidades y violaciones a la legislación agraria. Si bien esta noticia era positiva, implicaba "volver a hacer" el procedimiento que habían iniciado en 1989.

De este brevísimo resumen de irregularidades y tribulaciones burocráticas, podemos darnos cuenta de que para cuando se cometió la destrucción de San Antonio Ebulá y el desplazamiento de sus habitantes se habían cumplido 20 años de que la población solicitara la dotación de tierra para tener seguridad jurídica sobre su territorio. Durante todo ese tiempo no tuvieron respuesta por parte de las autoridades estatales y federales. Todo esto fue el caldo de cultivo para la llegada del megaproyecto que llevaría a la destrucción del poblado.

El despojo como negocio inmobiliario

Desde 2007 el empresario Eduardo Escalante Escalante había reclamado la propiedad de las tierras donde se encontraba asentado el pueblo de San Antonio Ebulá. Según señalan los pobladores, Escalante no es un apellido cualquiera en Campeche, sino que representa uno de los linajes de mayor poder económico y político en la entidad. Su hija, María de los Ángeles Escalante Castillo, estuvo

casada con Juan Camilo Mouriño Terrazo, quien fuera secretario de Gobernación durante el gobierno de Felipe Calderón Hinojosa hasta su trágica muerte el 4 de noviembre de 2008, debido a la caída del avión en el que viajaba sobre Paseo de la Reforma en la Ciudad de México. Además, cuando ocurrieron los hechos del desplazamiento forzado de San Antonio Ebulá, María de los Ángeles Escalante Castillo ejercía como titular del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia de San Francisco de Campeche (DIF municipal). La familia también es propietaria de empresas en diversos rubros. Por ejemplo, de acuerdo con *El Universal*, son copropietarios del equipo de beisbol Los Piratas de Campeche, a través de su empresa Promotora Artística y Deportiva de Campeche, S. A. de C. V. (*El Universal*, 19/06/2019).

Los Escalante han recibido gran parte de las obras públicas en el estado desde la creación de su empresa Construcciones y Materiales Peninsulares en Campeche a mediados de los años noventa. Es difícil encontrar una en la que no se vean directa o indirectamente involucrados. Como reportan algunos medios campechanos, esto sería gracias a sus vínculos con el poder político, relación que han sabido mantener sin distingos de partidos. Una investigación del medio *Emeequis* (Cisneros, 08/10/2019) señaló que las empresas de la familia Escalante, ahora a cargo del hijo Gabriel Escalante Castillo, habrían recibido 77.1 millones de pesos durante el periodo del entonces gobernador Alejandro *Alito* Moreno Cárdenas, ahora presidente nacional del Partido Revolucionario Institucional (PRI).

En junio de 2022, el medio de comunicación local *Campeche Hoy* señalaba lo siguiente sobre la relación de la familia Escalante con Alejandro Moreno Cárdenas:

> Así, Ana Martha Escalante Castillo fue edil de Campeche, y Gabriel Escalante Castillo fue nombrado secretario particular del gobernador —además de coordinador de asesores— y, tras la salida de Alito para competir por la dirigencia del PRI, ocupó el cargo de secretario de Desarrollo Económico de Campeche por el gobernador sustituto Carlos Miguel Aysa González.

> Desde el momento que Alejandro Moreno tomó protesta como gobernador, el 16 de septiembre de 2015, empezó a operar el tráfico de influencias a través de las empresas del clan Escalante, a cuyas empresas empezó a asignarles contratos millonarios.
>
> Gabriel Escalante Castillo, vía sus constructoras y otras más, empezó a "ganar" contratos, en un descarado tráfico de influencias, pues también invitó a sus hermanos a hacer negocios. (*Campeche Hoy*, 28/06/ 2022)

Gabriel Escalante Castillo fue asesor del gobierno estatal y posteriormente secretario de Desarrollo Económico del gobierno de Campeche durante la administración de Carlos Miguel Aysa González (2019-2021). También fue por un tiempo encargado del proyecto del Tren Maya en Campeche, aunque renunció a dicho cargo en 2021.

Por su parte, el Consejo Civil Mexicano para la Silvicultura y el Movimiento Campesino Tierra y Justicia de Lerma han acusado a Carlos Mouriño Atanes, padre del difunto Juan Camilo Mouriño Terrazo y excoordinador regional de la Asociación Civil "Amigos de Fox", de haber despojado a campesinos de sus tierras para la construcción del complejo residencial y turístico Country Club Campeche, ubicado a la orilla del mar. Según informan algunos trabajadores del sitio, Felipe Calderón Hinojosa tendría una casa de descanso de tres plantas ahí, sobre la privilegiada altura de uno de los cerros cercanos a la marina.

La empresa constructora de Escalante tenía los ojos puestos sobre el territorio de San Antonio Ebulá debido a su cercanía con la capital campechana. Era el sitio ideal para impulsar uno de sus desarrollos inmobiliarios para familias de clase alta. Este modelo de inversión comenzaba a desarrollarse en el estado con la esperanza de producir un *boom* inmobiliario como el que ya se encontraba en desarrollo en Mérida y Cancún. Campeche no podía quedarse atrás en esa mina de oro, de cemento. Y por "Campeche" nos referimos a familias como los Escalante. Justamente en 2009, año del desplazamiento de San Antonio Ebulá, el Movimiento Campesino Tierra y Justicia de Lerma comenzó a denunciar los intentos de despojo para la construcción del Country Club Campeche.

Crónica de un desplazamiento anunciado: el día que destruyeron San Antonio Ebulá

Los pobladores del extinto San Antonio Ebulá acusan que, tanto en 2007 y como en 2009, el empresario Eduardo Escalante habría sido responsable de las amenazas e intentos de desalojo en su contra, en los cuales fueron destruidas 26 casas. En ambas ocasiones, con elementos policiales del estado de Campeche, habrían intentado desalojar por la fuerza a los habitantes y herido a varios. Incluso habrían sido responsables de daños al patrimonio comunal, como es el caso de la imagen de san Antonio, el patrono del pueblo, la cual se encontraba dentro de la iglesia. Estos incidentes han permanecido impunes hasta la fecha.

Señalan también que en alguna ocasión Eduardo Escalante les habría ofrecido tierras nuevas para que se relocalizaran, como una forma de solución amistosa al conflicto. Sin embargo, acusan que una vez aceptada la oferta se percataron de que las tierras nuevas eran en realidad lodazales (terrenos de barro) que se inundaban con la lluvia, razón por la cual decidieron regresar a su pueblo acusando al empresario de fraude y de mala fe. De regreso en sus tierras, las y los habitantes de Ebulá resistieron constantes amenazas que buscaban desalojarlos.

El 13 de agosto de 2009, alrededor de las seis de la mañana, ocurrió el desalojo definitivo. La población desplazada cuenta que un grupo de personas entraron violentamente a la comunidad, resguardados por cerca de 100 elementos de la Policía Estatal Preventiva de Campeche y apoyados por tres tractores y camionetas de la empresa del señor Eduardo Escalante. No había orden judicial ni nada más allá de los intereses empresariales para justificar el ataque. Golpearon a las personas, quemaron y derrumbaron las casas, arrasaron con los cultivos y todo vestigio de la existencia del pueblo. Se tiraron árboles, se perdieron pertenencias y memorias en la hoguera que inició en la mañana y se prolongó hasta el mediodía.

Algunos animales de traspatio murieron, otros fueron robados y algunos otros corrieron a esconderse entre el monte. Hombres, mujeres y niños de San Antonio Ebulá tuvieron que huir en la misma dirección frente al peligro que buscaba borrar toda la vida que habían construido desde 1968.

La población denunció que los agresores actuaron como parapolicías y que habrían sido empleados de una empresa de seguridad privada contratada por Eduardo Escalante, la cual pertenecería a Gilberto Farfán Talango, exdirector de Seguridad Pública de Campeche, que un año antes había sido detenido por la entonces Procuraduría General de la República por defraudación fiscal.

Los policías —los de verdad— observaban sin intervenir. De acuerdo con el informe de testigos y material audiovisual que pudo ser recabado, los agresores fueron custodiados por elementos de la Policía Estatal Preventiva, encabezados por el comandante Samuel Salgado.

Desde ese instante hasta el presente, la narrativa de las autoridades campechanas ha sido que los hechos eran simplemente "un asunto entre privados", por lo que no podían intervenir. Lo anterior a pesar de que durante los hechos se destruyó el aula instalada por el Consejo Nacional de Fomento Educativo (Conafe). También se redujo a escombros la iglesia católica del pueblo, dañada ya por el intento de desalojo cometido ilegalmente en 2007.

Setenta y seis familias fueron desplazadas violentamente. Seis resultaron lesionadas. Dos pobladores fueron detenidos y trasladados a bordo de la camioneta con número 113 hasta el edificio de la Policía Estatal Preventiva. Los liberaron alrededor de las cinco de la tarde sin cargos y, por lo tanto, sin haber otorgado fianza.

Desde las 8:30 horas del día 13 de agosto, el equipo de la organización Indignación, Promoción y Defensa de los Derechos Humanos A. C. (Equipo Indignación) acudió al lugar de los hechos para apoyar a la comunidad y documentar lo ocurrido. Solicitó la

intervención inmediata de la Comisión de Derechos Humanos del Estado de Campeche (CDHEC). A pesar de las reiteradas insistencias, la CDHEC no acudió sino hasta entrada la tarde.

En el material audiovisual del Equipo Indignación se constatan los testimonios de lo ocurrido.

> Miembro de Equipo Indignación (MI): ¿Los que entraron eran solo vándalos o eran miembros de seguridad pública?
>
> Habitante (H): Vinieron juntos.
>
> MI: Ah, vinieron juntos.
>
> H: El comandante Samuel Salgado acaba de dar un reporte sobre su acción policiaca donde dice que él entró con 100 elementos y 10 patrullas para proteger y salvaguardar el pueblo, cuando eso es mentira porque ellos no protegieron al pueblo, sino venían protegiendo a los vándalos. Porque según ellos nosotros estábamos armados.
>
> MI: ¿Quiénes son los vándalos?
>
> H: Los vándalos son los delincuentes, esos mercenarios pagados para que nos vengan a destruir y atacarnos.

Desde el 13 de agosto hasta el 24 de septiembre, varias familias desplazadas se instalaron en la explanada del Palacio de Gobierno del Estado de Campeche, ubicado en San Francisco de Campeche. Permanecieron ahí durmiendo en el piso y sosteniéndose de la solidaridad de algunas personas que llevaban alimentos. El Equipo Indignación acompañó el campamento y asesoró legalmente a la comunidad para exigir el retorno seguro a sus tierras. Se conformó una Misión Civil de Paz con activistas y académicos que se solidarizaron con la causa, y que buscaron garantizar la seguridad de la población durante un infructuoso intento de retorno emprendido el 8 de septiembre de 2009.

El Palacio de Gobierno se tapizó de pancartas y banderas. Niños y niñas jugaban entre las despensas y botellones de agua, otorgados por organizaciones y colectivos de manera solidaria, mientras sus padres exigían por el megáfono ser recibidos por las autoridades estatales. Un adulto mayor desplazado cantaba corridos que iba

componiendo en la espera. Transcribo aquí uno de tantos que interpretó por el altavoz, el cual, afortunadamente, fue grabado y resguardado entre el material del Equipo Indignación.

Fue el año del 2009,
el jueves 13 corría,
del mes de agosto, por cierto,
a las seis de la mañana,
San Antonio Ebulá
en ruinas se convirtió.

Ese señor Escalante,
orden les dio a los maleantes;
como grandes terroristas,
con prepotencia y ventaja,
y una orden tan criminal,
orden que ya se cumplió.

Los que cumplieron la orden
por hambre sé que lo hicieron.
No lo podemos negar,
así lo pudo esperar
porque a ellos les pagaron.

Mujeres niños y ancianos
gritaban muy asustados:
"¡Anden con mucho cuidado,
dicen que la orden la traen
de Escalante y Hurtado!".

Con maquinaria pesada
derrumbaron el poblado;
había muchos policías
dándoles la protección
a vándalos que pagaron.

Ya no se pudo hacer nada
y así nos trasladamos;
ya llevamos varios días
en los palcos del palacio
esperando la respuesta
del señor Carlos Hurtado.

Aquí termina el corrido,
disculpen lo mal trabado;
esperando la respuesta
del señor gobernador
pa regresar al poblado
de San Antonio Ebulá.

El 24 de septiembre de 2009, los pobladores desplazados firmaron un convenio con el gobierno de Campeche a través del cual este les garantizaba la inmediata posesión de 31 hectáreas ubicadas en el

mismo polígono en el que estaban establecidos, así como la propiedad legal sobre esa superficie. Se instalaron en la zona y fundaron lo que ahora se llama Nuevo San Antonio Ebulá. Si bien el acuerdo significó un gran paso, las hectáreas eran apenas una fracción de las que perdieron por el desplazamiento forzado. Además, las condiciones en las que se encontraban en el Nuevo San Antonio Ebulá eran aún más precarias que las que enfrentaban antes del desplazamiento. Las personas tuvieron que levantar con sus propios medios nuevas viviendas, sin haber recibido reparación alguna. No contaban con pavimentación ni acceso a ningún servicio básico para sus casas. Tampoco había escuela para que las niñas y los niños pudiesen estudiar. Con el paso del tiempo, algunas familias abandonaron el nuevo poblado debido a estas circunstancias, lo que implicó un gran daño para el tejido comunitario.

Las denuncias presentadas ante la tercera agencia del Ministerio Público (expediente CCH-5788/3ERA/2009 y averiguación previa AAP-3118/3ERA/2010 acumulada) fueron desechadas sistemáticamente, argumentando que no había elementos suficientes para acreditar una responsabilidad penal. Asimismo, la investigación se caracterizó por diversas omisiones, falta de actividad por parte de las autoridades y ausencia de registro de avances en el proceso de integración del expediente. Esta decisión le fue informada a la comunidad el 5 de noviembre de 2010. Decidieron presentar un recurso de revisión, el cual tenía el objetivo de cambiar el resultado. A pesar de que dicho recurso fue resuelto de manera favorable y se le ordenó a la autoridad seguir investigando el caso, el Ministerio Público dejó el caso en la congeladora. Se presentó un juicio de amparo el 7 de febrero de 2012, mismo que fue ganado por la comunidad. Sin embargo, la sentencia no tuvo ninguna eficacia: la investigación continuó paralizada.

Finalmente, el 22 de octubre de 2012 el Ministerio Público notificó de nuevo a la población de San Antonio Ebulá que no ejercería acción penal. Se cerraba nuevamente el expediente sin siquiera haber citado a declarar a Eduardo Escalante, a pesar de los indicios existentes en la

averiguación previa, así como a Gilberto Farfán Talango, quien admitió que el empresario lo había contratado para desalojar el poblado de San Antonio Ebulá.

El 6 de noviembre de 2012 se presentó un nuevo recurso legal en contra de esa decisión, pero fue resuelto de manera desfavorable el 24 de enero de 2013. El entonces procurador general de Justicia de Campeche era Renato Sales Heredia, quien actualmente ejerce el cargo de fiscal general de Campeche.

La comunidad de San Antonio Ebulá presentó distintos recursos ante la justicia agraria para la recuperación de sus tierras. Pero a la fecha no han concluido.

El Equipo Indignación presentó otros amparos por el incumplimiento de los acuerdos de reparación en materia de vivienda que se habían incluido en el convenio firmado con el gobierno de Campeche el 24 de septiembre de 2009. Sin embargo, fueron negados en distintas instancias del Poder Judicial de la Federación bajo el argumento de que era un asunto entre particulares y que las víctimas no habían presentado títulos de propiedad, a pesar de que se dio constancia de que la justicia agraria les había reconocido la posesión y que se encontraba en trámite la dotación de tierras.

Actualmente el caso se encuentra en trámite ante la Comisión Interamericana de Derechos Humanos (CIDH), unidad de la Organización de los Estados Americanos con sede en Washington D. C., a partir de una solicitud que presentamos el 23 de agosto de 2013. A la fecha en que se escribió este capítulo, seguíamos esperando a que la CIDH emitiera un informe de fondo sobre el caso para determinar si el Estado mexicano en su conjunto violó o no los derechos de la población de San Antonio Ebulá.

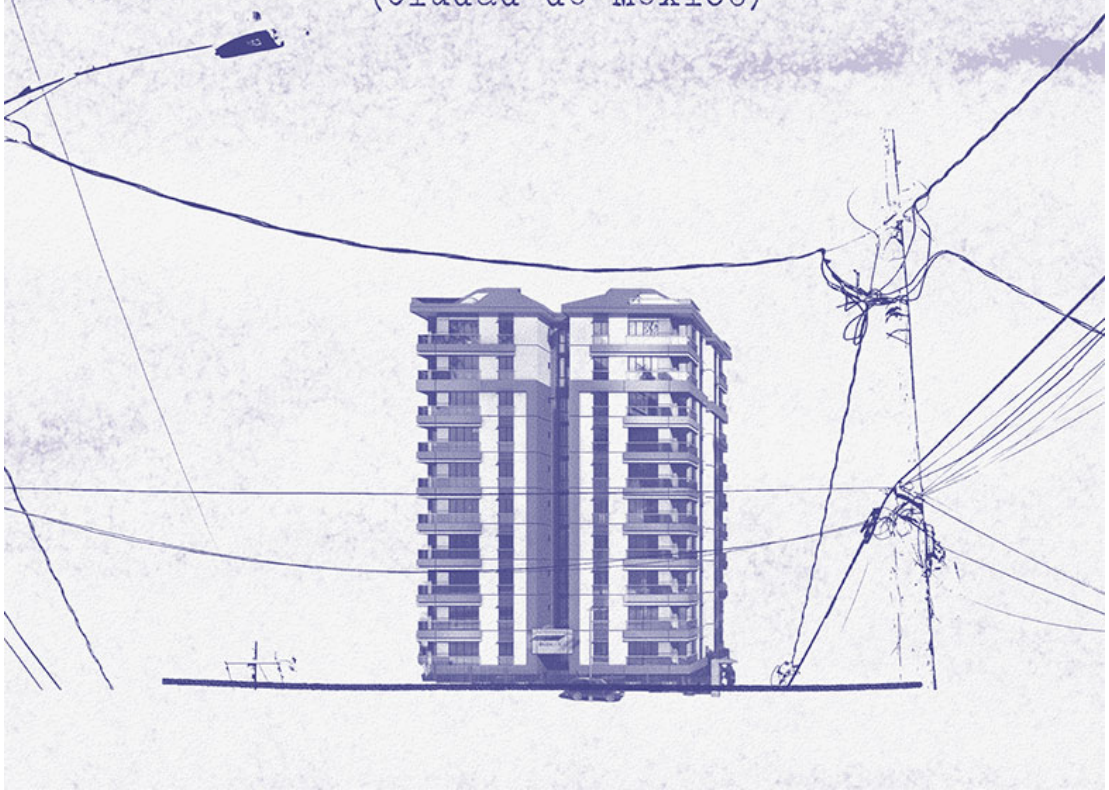
[1] Palabra que proviene del maya *dzonoot*, que significa ‘agujero con agua’.

-3-

LA VIVIENDA DE ARRENDAMIENTO

Inquilinos sin casas,
casas sin inquilinos

(Ciudad de México)




ESTADO DE MÉXICO
ESTADO DE MÉXICO
Cuauhtémoc
Colonia Juárez
Trevi
Turín
Colonia
Centro
Colonia Condesa
Colonia Roma
Ciudad de México
MORELOS

En febrero de 1922, en el barrio de La Huaca en Veracruz empezó una serie de protestas por parte de personas inquilinas, en su gran mayoría trabajadoras sexuales, familias pobres y jornaleros. Denunciaban las condiciones insalubres de los locales, así como los abusos en los precios de la renta y los desalojos arbitrarios que hoy calificaríamos como forzosos. Liderados por María Luisa Marín y Herón Proal, el movimiento terminó desbordando las calles del puerto. Meses después se darían huelgas inquilinarias y otras manifestaciones con las mismas consignas en entidades como Colima y la Ciudad de México. El movimiento veracruzano dio como uno de sus frutos la Ley del Inquilinato para el Estado de Veracruz, publicada en la *Gaceta Oficial* de ese estado el 11 de septiembre de 1937. La legislación establecía un tope máximo de 6% anual para el aumento de las rentas (en la mayoría de los estados, actualmente, no hay un límite, y en la Ciudad de México es de 10%). También establecía la obligación de expedir un contrato por escrito y la posibilidad de exigirlo por vía judicial. En cuanto a la duración de los arrendamientos, se planteaba que fuera indeterminada y que solo podía darse por finalizada esa relación por ciertas causas justificadas, es decir, un esquema muy similar al que en el presente opera en Alemania.

En 2022 se cumplieron 100 años del movimiento de María Luisa Marín y compañía en Veracruz. Coincidentemente, los debates sobre la vivienda en arrendamiento y el derecho a la vivienda se

hicieron cada vez más frecuentes en los medios de comunicación. La introducción de este libro arrancó explicando ese contexto. En noviembre, octubre y diciembre, se llevaron a cabo protestas por el derecho a la vivienda en la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Se ha vuelto a poner sobre la mesa la necesidad de una Ley Inquilinaria para cada entidad del país. Los apartados sobre arrendamiento que se incluyen en los códigos civiles son fragmentarios, laxos, y en muchas ocasiones ponen para los arrendamientos de vivienda los mismos parámetros que se plantean para otro tipo de arrendamientos (comercios, muebles, etcétera). A 100 años pareciera que las mismas necesidades siguen latentes, pero quizá con la diferencia de que hoy día es más difícil abordarlas desde un discurso de derechos y de reivindicación política. Las narrativas meritocráticas nos han hecho creer que los problemas inquilinarios son ajenos y personalísimos; no consecuencias de circunstancias estructurales que pueden ser cuestionadas y modificadas.

Como ya se indicó al inicio de este libro, el derecho a la vivienda puede ejercerse a través de diversos mecanismos y con tenencia en diferentes modalidades. Tener en propiedad una vivienda es una forma importante de garantizar ese derecho, pero no la única. Según la Encuesta Nacional de Vivienda de 2021, 51.4% de las personas que rentan el lugar en el que viven lo hacen porque no tienen acceso a créditos o no tienen recursos para comprar uno, mientras que 9.7% lo hace porque la mensualidad es más barata que pagar un crédito (Inegi, 2020). Es decir, por más ideal que pueda ser, hay población cuya única opción a corto plazo es la vivienda de arrendamiento. Pero además esta alternativa puede ser la idónea para algunas personas independientemente de su situación económica. Por ejemplo, la población de jóvenes que migran a otras ciudades —como la Ciudad de México— para

realizar sus estudios universitarios, sin tener necesariamente planes de establecerse en ese nuevo lugar.

A pesar de la relevancia que adquiere la vivienda de arrendamiento en nuestra actualidad, las autoridades se resisten a verla como parte de la política de vivienda, por lo que omiten atender los retos que cada vez con más frecuencia enfrenta la población inquilinaria. Por ejemplo, en ciudades como Tijuana y Valladolid es cada vez más común que las rentas se cobren en dólares. En Mérida es raro que se den contratos de arrendamiento, y en su lugar se dan convenios transaccionales, los cuales se usan como artilugio legal para que la persona inquilina pierda los pocos derechos que le reconoce el Código Civil. En San Miguel de Allende cada vez hay menos oferta de vivienda en arrendamiento para los locales porque en el estado de Guanajuato no existe ninguna regulación en materia de uso de plataformas como Airbnb. En 22 de los 32 estados del país no existe una duración mínima para los contratos de renta.[1] La política nacional de vivienda no cuenta con prácticamente ningún mecanismo para atender el arrendamiento y tan solo las Fuerzas Armadas tienen subsidios para este rubro.

Si bien es un problema estructural presente en todo el país, en este capítulo la Ciudad de México nos ayudará a acercarnos a algunas de las barreras que enfrenta la vivienda en arrendamiento.

La ciudad de los palacios inmobiliarios

Soy una ferviente opositora del centralismo en México y una militante del federalismo. Sin embargo, la atención que ha tenido la situación de la vivienda en la Ciudad de México no está del todo injustificada. Por un lado, por la razón obvia de ser la ciudad más poblada del país: solo la entidad tiene 9 millones 209 mil 944 habitantes (Inegi, 2020), sin contar su área metropolitana. Pero

también porque es un foco rojo de violaciones al derecho a la vivienda. Además, en ella habitan distintas luchas de barrios, edificios, vecindades y comunidades indígenas.

El 17 de noviembre de 2022, se llevó a cabo una protesta por el derecho a la vivienda enfrente de la oficina de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi) de la Ciudad de México. Este encuentro fue convocado en redes sociales por la plataforma Gatitos contra la Desigualdad del Instituto de Estudios sobre Desigualdad (Indesig). Acudieron a ella perfiles muy diversos: estudiantes, pueblos originarios, activistas, grupos vecinales, personas que han sido desalojadas, académicos y periodistas. El debate descrito en la introducción de este libro habría generado la tormenta perfecta para que el tema de la vivienda tomara una marcada atención mediática. No era para nada la primera marcha en la Ciudad de México, donde constantemente hay acciones de protesta y exigencia por parte de grupos barriales y organizaciones de base. Pero sí fue un evento que evidenciaba una coyuntura en la cual muchos problemas que eran entendidos como situaciones aisladas se fueron perfilando en redes sociales y medios de comunicación bajo la consigna del derecho a la vivienda.

Los conflictos urbanos por la vivienda en la Ciudad de México no son un fenómeno reciente. A lo largo de la historia, los desalojos en la capital del país han sido un fenómeno que ha marcado la organización y la calidad de vida. Por ejemplo, destacan los desalojos contra asentamientos irregulares en el marco del Programa de Desarrollo Urbano de 1987 (Aguilar y Olvera, 1991) y los emprendidos en ese mismo periodo en regiones como el Ajusco (Schteingart, 1987). Como es de esperarse, esto llevó a que durante los años de la guerra sucia (décadas de los sesenta, setenta y ochenta) surgieran movimientos populares contra los planes de regeneración urbana (Olivera y Delgadillo, 2014). Uno de ellos fue el

Movimiento Urbano Popular de la Ciudad de México, el cual continúa activo hasta el día de hoy.

Para el nuevo milenio, el escenario es esencialmente similar, aunque se articule a través de nuevos actores y modalidades. El 27 de marzo de 2003 el entonces relator para el derecho a la vivienda de las Naciones Unidas, Miloon Kothari, externó su especial preocupación por el hecho de que, en aquel entonces, en la Ciudad de México se realizaban tres desalojos por día (más de mil al año). También advirtió que en la ciudad la legislación civil no estaba adecuada para proteger los derechos de la población inquilinaria, así como sobre las prácticas violentas con las cuales solían —y suelen— realizarse los desalojos. Pocos años después, en 2006, la Unión de Vecinos y Comerciantes del Polígono Centro Histórico denunciaba que empresas inmobiliarias se apropiaban de edificios del Centro Histórico en condiciones de propiedad irregular y desalojaban a los antiguos ocupantes a través de su poder económico, intimidación, violencia y "asociaciones turbias con la autoridad" (Moctezuma Mendoza, 2016).

De acuerdo con el proyecto de Programa de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México —actualmente en discusión—, 20 mil personas al año son expulsadas de la urbe por no poder pagar los altos costos de vivienda y los gastos de manutención. Aun con la nueva Constitución capitalina, los desalojos —tanto convencionales como forzosos— siguen en aumento. La mayoría de las personas inquilinas siguen sin contar con un contrato de arrendamiento. Diversos actores lucran con la necesidad de vivienda de personas indígenas para rentarles lugares en malas condiciones y sin certeza jurídica. Entre muchos sectores sigue arraigada la idea de que las personas inquilinas son como Don Ramón —el holgazán y aprovechado personaje de *El Chavo del Ocho* que se negaba a pagar la renta—, a los cuales no pueden reconocérseles sus derechos porque esto implicaría reducirles los suyos a las personas

propietarias; como si se tratara de dividir un pastel. Por si fuera poco, también se ha normalizado la idea de que hay colonias e incluso alcaldías que son exclusivas para cierto grupo socioeconómico, en lugar de pensar en ciudades diversas con opciones de vivienda para todas las personas. Mucha gente que vive en la Juárez y la colonia Centro ni siquiera sabe que hay poblaciones indígenas a unas cuadras de sus casas, debido a que sobreviven de la venta de artesanías y necesitan estar cerca del Centro Histórico donde pueden venderlas. En la Ciudad de México se requiere un cambio no solo en la legislación, sino en la forma en la cual entendemos las relaciones inquilinarias con todas sus complejidades.

A esto debemos agregarle otro problema no menos importante: en la Ciudad de México no existe ningún límite para los requisitos que piden los caseros al momento de rentar, lo que puede llegar incluso a exigencias absurdas. Comparto aquí algunos requisitos documentados por testimonios de inquilinos en la capital federal.

> **“Una carta de recomendación de mi jefa detallando por qué deberían considerarme como inquilina.”**

> **“Un señor me pidió fotos de las personas que íbamos a vivir en el depa antes de verlo. Su razón era que querían ver que los inquilinos encajaran con el perfil del residencial.”**

“Cartas de recomendación del casero anterior y de nuestros respectivos empleadores.”

“Que la persona aval tuviera su inmueble en una zona ‘donde no hubiera alta presencia de organizaciones populares de vivienda’, y que eso fuera verificado en la ‘investigación’.”

“El acta de matrimonio del aval para prevenir posible conflicto por su casa (por si estaba divorciado).”

“Tres meses de renta adelantados, un aval con escrituras y que estas sean exclusivamente de la Ciudad de México; comprobar ingresos fijos mensuales. Si eres freelancer y trabajas por proyectos ya te jodiste.”

“Nos pidieron pagar para ser tomados en cuenta en el proceso de renta, y obvio sin reembolso.”

“Que las escrituras del fiador no fueran de una propiedad en Iztapalapa.”

“Se aceptaban mascotas, pero solo de determinadas razas.”

“Exigían estar casada (yo quería vivir sola, pero no aceptaban mujeres solteras), no vivir con roomies (era un depa de dos cuartos y de más de 10 mil pesos) y mandar una semblanza para que ellxs escogieran entre varixs candidatxs (era un depa independiente).”

“Mostrar acta de matrimonio, revisar mi buró de crédito, que mi fiador no fuera de zonas populares, tres depósitos, firma de pagarés, no tener hijos ni mascotas.”

“Un señor me quería cobrar medio mes de renta solo por enseñarme el departamento, y cuando le dije que no me interesaba, me gritó, me dijo ‘pusilánime’ y me colgó.”

“Ganar tres veces más lo equivalente a la renta. E, implícitamente, no tener discapacidad. En varias ocasiones me han negado rentarme un departamento por la discapacidad.”

“Que me tengan que visitar los sábados para conocer el estado del inmueble continuamente.”

Ni siquiera la pandemia fue motivo para prestar atención a los problemas para acceder a la vivienda, los abusos contra inquilinos y los constantes desalojos que se dan en la capital federal. Cuando distintos países del mundo —como Nigeria, Alemania, Argentina, Estados Unidos, Brasil, Francia, Sudáfrica, Australia, Chile y Malasia — adoptaban medidas para prevenir y mitigar los desalojos generados por la inminente imposibilidad de pago que traería el cierre de las actividades económicas, el gobierno de la Ciudad de México —así como el de las demás entidades— se negó a adoptar alguna.

El 11 de febrero de 2021, durante una rueda de prensa, 83 organizaciones y colectivos, así como 595 activistas e integrantes de la comunidad académica, exigimos al gobierno de la Ciudad de México adoptar medidas para atender la situación de las personas inquilinas, tal y como había exhortado a todos los países el relator para el derecho a la vivienda de las Naciones Unidas desde

mediados de 2020.[2] Al día siguiente, durante su rueda de prensa, la jefa de gobierno Claudia Sheinbaum aseguró que no era necesario adoptar medidas para prevenir y evitar desalojos debido a que no había habido en la Ciudad "un asunto de desalojos masivos", sino solo "uno o dos". También indicó que la Ciudad de México estaba en semáforo rojo y que, por lo tanto, el Poder Judicial capitalino no se encontraba litigando casos de desalojo. No obstante, sí se estaban ejecutando desalojos administrativos y "por mano propia", en muchos de los cuales incluso participaron ilegalmente actuarios de los juzgados.

Por ejemplo, el 30 de noviembre de 2020, momento en que se registró un alza en el número de contagios por la pandemia, se ejecutó un desalojo en contra de los habitantes del edificio en Puebla 261, en la colonia Roma de la alcaldía Cuauhtémoc. Cerca de 100 policías y 50 "cargadores" sin cubrebocas ejercieron fuerza desmedida contra los habitantes del inmueble. Las familias denunciaron que no habían recibido ninguna notificación y que el actuario judicial que practicó el desalojo ni siquiera portaba identificaciones oficiales. Asimismo, casi un año después, el 24 de septiembre de 2021, la Oficina para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC-AL) denunció otro caso similar —sin orden judicial— en contra de una señora de 85 años que padecía covid-19.

El inquilinato: construyendo nuevas formas de entender las relaciones de arrendamiento

Millones de personas en México y América Latina crecieron con el personaje de Don Ramón de la serie *El Chavo del 8*, quien fuera su primer referente cultural sobre las relaciones inquilinarias. El perfil de Don Ramón es un ejemplo del lente con el cual muchas personas

en nuestro país ven las relaciones de arrendamiento: el inquilino como un ser escurridizo, aprovechado, perezoso, vividor y deshonesto. Si queremos abordar en serio la situación de la vivienda en lugares como la Ciudad de México, tenemos que desmantelar varios mitos y prejuicios.

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Contrato con el cual una persona se compromete a cederle a otra el uso de un inmueble suyo para habitar, a cambio de que esta le otorgue un pago periódico previamente establecido.

Ni todos los inquilinos son Don Ramón, ni todos los arrendatarios son agiotistas insensibles. No podemos iniciar los debates sobre arrendamiento asumiendo que la naturaleza de cada uno de los lados posee ciertos vicios o virtudes. Cuando hablamos de contratos tenemos que partir del hecho de que ambas partes pueden ser lo mejor o lo peor de sí mismas, por lo que hay que pensar en mecanismos que, en el mejor de los casos, vengan sobrando, y que en el peor, sirvan para detener abusos e injusticias. Las leyes que organizan los contratos (cómo deben ser firmados, qué está permitido, qué no está permitido, cuáles son los derechos de cada quien y cuáles sus obligaciones) deben ser equilibradas para

garantizar una igualdad entre las partes. Pero no solo una igualdad legal o formal, sino también práctica.

De manera más directa, para que no haya confusiones: por supuesto que los caseros tienen derechos. Por supuesto que las personas inquilinas tienen obligaciones. Por supuesto que quien no pague una renta está incumpliendo su contrato y, por lo tanto, puede ser desalojado. No conozco a nadie en el movimiento inquilinario sosteniendo lo contrario. El problema es que actualmente la legislación de entidades como la Ciudad de México deja con muy poco margen de protección a las personas inquilinas. Pedir una relación equilibrada y justa no significa pedir que se eliminen los derechos y mecanismos de protección para los caseros. Esa es una falsa disyuntiva que ha sido utilizada deshonestamente para no reconocer los derechos mínimos que en cualquier país democrático goza el inquilinato, como, por ejemplo, contar con un contrato por escrito.

Debe tomarse en cuenta que las relaciones de arrendamiento son intrínsecamente desiguales. Normalmente, el casero cuenta con un lugar para vivir y otro lugar extra para poner en renta. Normalmente, la persona inquilina no tiene un lugar donde vivir más que el que puede rentar. Normalmente. Hay diversidad de escenarios que no quisiera suprimir en este bosquejo.[3] Pero, en términos generales, este esquema genera diferencias materiales —no legales— para garantizar el acceso a la justicia. Un casero que desea demandar al inquilino no suele tener temores para abstenerse de hacerlo. Por otro lado, aunque una persona inquilina pudiera en teoría demandar a su casero por no reparar una falla en la infraestructura del departamento —como podría ser una fuga—, difícilmente lo hará. Acceder a la justicia implica generar una molestia desproporcionada del casero, quien podría exigirle al inquilino desalojar, o al menos generar situaciones incómodas para obligarlo

a hacerlo —corte de servicios, por ejemplo—. Incluso lo poco que el derecho permite la realidad en las relaciones puede evitarlo.

INQUILINATO

Grupo social para el cual el arrendamiento es la opción principal para acceder a un espacio en el cual habitar y ejercer su derecho a la vivienda.

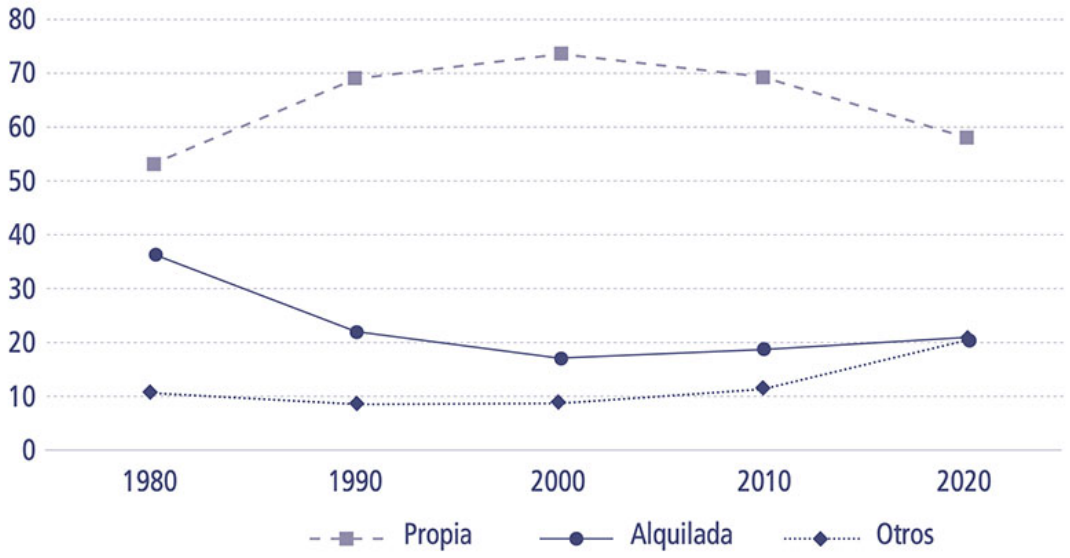
Estas desigualdades se dan tanto en México como en otras partes del mundo. La diferencia es que en varios países la legislación permite un equilibrio mínimo para dar certeza jurídica a las partes. Estudios en Bélgica señalan que las personas inquilinas tienen el mismo sentimiento de estabilidad que las personas propietarias, precisamente porque saben que ambas partes están protegidas por las leyes y los tribunales (Moons, 2018). Se dice mucho que en un arrendamiento el casero aporta su propiedad, pero poco se dice que también las personas inquilinas aportan la suya, ya que destinan porciones significativas de su salario mensual para rentar, muchas veces mayores a 30% de sus ingresos. Ambas partes están aportando su patrimonio para una relación contractual en la cual adquieren derechos y obligaciones. ¿Por qué solo una parte debería sentirse protegida? ¿Por qué actuamos como si ambas partes tuvieran el mismo poder de negociación cuando

sabemos que no es así? Sobre todo cuando la gran demanda de vivienda de arrendamiento choca con la escasa oferta de rentas asequibles.

En el primer capítulo ya habíamos señalado que existe una discreta pero clara tendencia a nivel nacional que apunta a una mayor demanda de vivienda en arrendamiento. Mencionábamos que la población inquilina pasó de 10.4% en 2014 a 10.7% en 2020. En el caso de la Ciudad de México, entre 2010 y 2020 la población inquilina aumentó 1.91%, mientras que la población que habita una vivienda propia disminuyó 11.12% en ese periodo. Esta tendencia puede observarse en la gráfica 8, la cual indica la tendencia histórica en los últimos 40 años.

GRÁFICA 8

Tenencia de la vivienda en la Ciudad de México



FUENTE: Elaboración propia con datos del Inegi

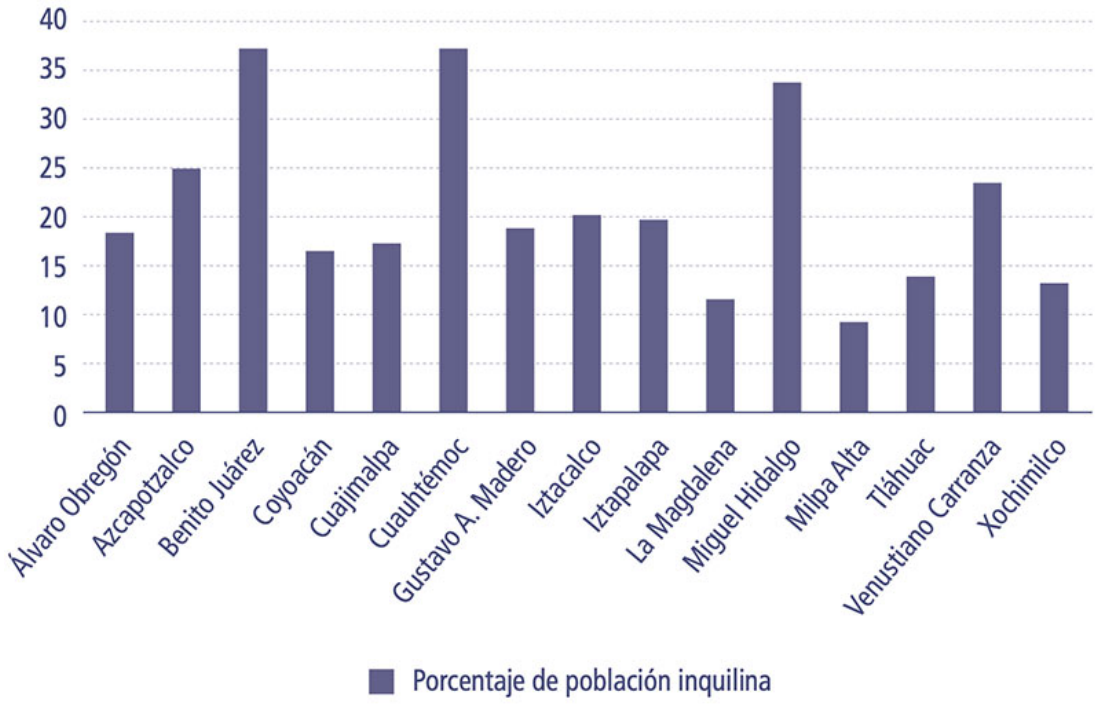
Es de notar que otras situaciones relativas a la tenencia están en una subida histórica (20.63%), y casi han alcanzado a la vivienda de alquiler (20.82%). Podemos ver que la capital federal va perdiendo

su población propietaria y aumentando su población inquilina. Asimismo, ha crecido el porcentaje de la población que opta por vivir con algún familiar o en una vivienda prestada o en cualquier otra modalidad que implique habitar un espacio del cual no se tiene la propiedad, pero que tampoco se está alquilando.

Además, la población inquilina de la Ciudad de México se aglutina en las zonas céntricas, tal y como muestra la siguiente gráfica.

GRÁFICA 9

Vivienda de alquiler en la Ciudad de México



FUENTE: Elaboración propia con datos del Inegi

A pesar del alto número de población inquilina que habita en la Ciudad de México, esta atraviesa un panorama cada vez más turbulento: una legislación laxa y deficiente, mafias inmobiliarias, especulación, corrupción, grandes distancias a los centros de trabajo y un constante aumento de los costos de vida. Todo esto

ocurre, además, en el marco de una narrativa de estigmatización en contra de la población inquilina. ¿Existe una salida?

El tabú de proponer: la experiencia de una iniciativa de reformas al Código Civil de la Ciudad de México

En julio de 2020, durante los primeros meses de la pandemia por el virus del covid-19, las diputadas locales Valentina Batres y Martha Ávila presentaron una iniciativa de reformas al Código Civil de la Ciudad de México para garantizar los derechos de las personas inquilinas a partir de propuestas realizadas por organizaciones de la sociedad civil. No fue bien recibida desde el inicio. Al poco tiempo de su presentación surgió una estampida de críticas difundidas en artículos de opinión, mesas de debate televisivas, artículos de prensa y algunos otros escenarios que quedaban en pie durante la incipiente contingencia sanitaria. La iniciativa fue caracterizada como una "ley contra la propiedad privada". Un cartón del monero Alarcón publicado en *El Heraldo* mostraba a los tres cochinitos asustados entre las sábanas de su cama mientras el lobo les leía un libro con el título *Ley de Inquilinos*. El Partido Acción Nacional difundía en redes un video donde, entre imágenes de inmuebles y música dramática de piano, se leían frases como "No a la #LeyContraPropiedadPrivada" y "No invasores, no despojos". En su noticiero, Javier Alatorre advertía, con la voz de quien anuncia una invasión extranjera, sobre la ley que le permitiría al gobierno "expropiar" las casas de unos para dárselas a otros.

¿Qué incluía esta iniciativa que había generado el sórdido concierto de alarmas y condenas? ¿En verdad era para tanto?

La historia de la iniciativa se remonta un par de años antes, a partir del diálogo constante y de la coordinación que hemos mantenido grupos vecinales, organizaciones de la sociedad civil, la

red de personas desalojadas, activistas y académicos sobre la situación del acceso a la vivienda en arrendamiento en México,[4] particularmente en la Ciudad de México. Documentamos y acompañamos, incluso judicialmente, casos como los de los edificios en Liverpool 9, Puebla 261, Zapata 42, Zapata 68, Durango 70, Tokyo 8, Turín 46 y el del emblemático edificio Trevi. Historias se repetían a través de una gran diversidad de formas, pero siempre con elementos comunes. Algunos de ellos eran la falta de contrato escrito en las relaciones de arrendamiento; las garantías y requisitos abusivos y desproporcionados que se les pueden exigir a los inquilinos; y la falta de garantías para que, en casos en los que se emprendan desalojos legales y justificados, se ejecuten sin violar los derechos fundamentales de grupos en situación de vulnerabilidad (personas con discapacidad, personas indígenas y niñez, entre otros).

Sabíamos que 59% de los arrendamientos en México no contaban con un contrato escrito (Inegi, 2015), a pesar de que es una obligación reconocida en todos los códigos civiles de los estados del país, a excepción del de Sinaloa. Este fenómeno se sostiene de distintas dinámicas y prácticas, pero, en buena medida, también del marco legal. Aunque en la casi totalidad de las entidades federativas se prevé como una obligación contar con un contrato escrito, rara vez se plantea cuál sería la consecuencia de su incumplimiento. Quizá se asoma aquí mi tendencia al realismo jurídico, pero, si no existe una sanción prevista y viable en su implementación, no existe una obligación legal.

En el caso de la Ciudad de México sí se prevé una consecuencia, pero manifiestamente ilusoria. El artículo 2406 del Código Civil plantea que cuando el casero no cumple con esta obligación, el inquilino puede demandarlo por vía judicial únicamente cuando la ausencia del contrato le haya generado directamente “un daño o perjuicio”. Recalco que esta posibilidad solo existe cuando la

afectación es una “consecuencia directa” de la falta de contrato escrito. No solo la redacción es bastante ambigua acerca de los casos en los que sí procedería esta posibilidad, sino que en sí no es una consecuencia directa, sino una posibilidad que tendría que impulsar el inquilino.

En pocas palabras: si el casero no da un contrato por escrito, el inquilino podría demandarlo ante un juez civil e iniciar un juicio en el cual deberá demostrar *i)* que había una relación de arrendamiento (lo cual será más difícil de demostrar porque, precisamente, no hay un contrato escrito) y *ii)* que la falta del contrato lo afectó directamente. ¿Qué inquilino se decidiría por esta aventura que duraría meses o incluso años, pasando por el recurso de apelación y luego por el amparo directo? ¿Qué inquilino le dedicaría recursos al pago de honorarios para lograr esto? Pero lo más importante: ¿qué tipo de afectaciones sí se podrían reclamar cuando las consecuencias de la falta de un contrato son difusas?

La ausencia de contrato escrito genera una falta de seguridad jurídica tanto para el casero como para el inquilino, pero sobre todo para el inquilino. El casero aún puede demostrar la propiedad de la casa o departamento, lo que constituye una base para hacer valer sus derechos. El inquilino no. Menos cuando ni siquiera recibe acuses de los pagos que hace periódicamente. En el derecho civil el contrato escrito es la llave para que las personas inquilinas puedan abrir las puertas de la administración de la justicia o para defenderse cuando son demandados. Sin él, no pueden demostrar que efectivamente son inquilinas, desde cuándo y bajo qué condiciones.

En más de una ocasión me vi en la insufrible situación de sentir que el dolor de una persona emanaba de la falta de un contrato escrito. Por ejemplo, en casos en los que un edificio de departamentos era vendido a un nuevo propietario que deseaba vaciar el inmueble de inquilinos (el Código Civil de Ciudad de

México prevé que cuando se compra una propiedad que está siendo rentada, se compra con todo y el arrendamiento).

Los problemas de la vivienda en arrendamiento en México no se van a solucionar en su totalidad solo por garantizar un contrato escrito, pero es una de las muchas metas ineludibles en las que hay que insistir. Cualquiera se escandalizaría si una compraventa o la constitución de una empresa no se constaran por escrito, debido a que solo cuando existe un documento se puede dar orden, certeza y seguridad a las personas involucradas. Pero esta máxima pareciera no ser sagrada cuando hablamos de arrendamientos. Habría que preguntarse por qué.

En la iniciativa presentada ante el Congreso de la Ciudad de México se propuso que el casero no pueda ejercer una acción legal contra el inquilino sin tener un contrato escrito. Esto como medida para que los arrendadores prioricen la celebración de un contrato por escrito desde el inicio, en lugar de arriesgarse a enfrentar complicaciones en caso de algún incidente. También se propuso que el mínimo de duración del contrato de arrendamiento pase de un año —como actualmente se establece— a dos años, tomando en consideración que el promedio en otros países de América Latina es de tres años. También se planteó que en caso de desalojos legales y justificados las autoridades otorguen asistencia a las personas desalojadas, sobre todo cuando se trate de personas adultas mayores, personas con discapacidad, mujeres, niñez y personas indígenas. Se incluyeron, además, algunas adecuaciones para prohibir los desalojos forzosos (ya aclararé las implicaciones acerca de este punto).

A dos años, leo hoy la iniciativa con muchas críticas y autocríticas. La redacción tiene algunos puntos que debieron afinarse, y algunas medidas que debieran ser replanteadas y sustituidas por otras más idóneas, tanto por su implementación como por su efectividad. El lenguaje tampoco ayudó. Quienes

trabajamos con conceptos del derecho internacional en relación con los derechos humanos sabemos que un desalojo forzoso es uno que se ejecuta sin causa prevista en la ley o sin un juicio previo; o bien con un juicio previo, pero sin que se le permita a la persona desalojada defenderse en él. Pero, ante los ojos de la aplastante mayoría de la población, el concepto de "desalojo forzoso" podría ser entendido como un desalojo "involuntario". Jurídicamente, el concepto era correcto y no implicaba más que reforzar la necesidad de que los desalojos se lleven a cabo conforme a la ley. Pero el derecho no solo prescribe, sino que también comunica.

No obstante estos y otros reconocimientos que podría hacer ahora al recordar y voltear al pasado, la realidad es que la iniciativa fue profundamente tergiversada. En algunos casos, porque no supimos comunicarla correctamente; en otros, por la lejanía del lenguaje jurídico con el resto de la población. Pero, en muchos otros, con dolo o como efecto de una euforia mediática guiada por filias y fobias entre partidos políticos.

El punto relativo al contrato de arrendamiento por escrito fue acusado —sin fundamento— de ser un artículo que impediría sacar a las personas inquilinas de la propiedad. El relativo a los desalojos forzosos, el cual consistía más en una reiteración que en un cambio sustancial en la legislación, fue tergiversado y proyectado incluso como un mecanismo que permitiría la "expropiación". Muchas de estas críticas vinieron de abogados de quienes me es más difícil imaginar una incapacidad jurídica que una intención deliberada de anunciar llamas donde no las había.

El debate público fue álgido y agresivo. En foros organizados por el Congreso de la Ciudad de México, columnas de opinión, programas televisivos y redes sociales aclarábamos constantemente el sentido de la iniciativa. En más de una ocasión y en distintos espacios manifesté que, si había que cambiar la iniciativa, que se cambiara. Que se replantearan las medidas, pormenores y todo lo

que fuera necesario. Al final de cuentas, el debate es algo intrínseco a cualquier iniciativa de reforma y nunca es sano que se apruebe nada sin cuestionar, corregir y pulir. Pero también señalé que lo que no podía hacerse era dejar las cosas como estaban e ignorar un problema de por sí alarmante que corría el riesgo de agudizarse ante la crisis generada por la pandemia.

Por más que lo explicábamos, el rechazo se hizo escuchar con más fuerza argumentando la defensa de la propiedad privada. Se nos acusó de "oportunistas", de "comunistas", de ser "una banda dedicada al despojo de propiedades" y otros adjetivos que resultaron más grandes que las letras con las que leían lo que realmente decía la iniciativa y su exposición de motivos. En mi caso, mis comentarios en redes sociales acerca de la iniciativa fueron respondidos con acoso y amenazas a raíz de formar parte de la población LGBT+. Todo parecía estar permitido en contra de una cruzada para defender la propiedad privada de una iniciativa perfectible, pero que en nada la amenazaba.

La iniciativa fue rechazada en el Congreso de la Ciudad de México. A la fecha, no existe ninguna consecuencia legal para los caseros que no proporcionan un contrato por escrito a las personas inquilinas. Tampoco existen mecanismos para exigir el cumplimiento de esa obligación. Mientras tanto, en Colima el Código Civil exige que el contrato por escrito sea inscrito en un plazo de 15 días ante el Instituto para el Registro del Territorio. El trámite de inscripción es gratuito y puede hacerse incluso *online*. En caso de que el registro no lo haga el casero, puede hacerlo la persona inquilina. El incumplimiento de esta obligación llevará a presumir la mala fe del casero en caso de que haya algún juicio. En Chiapas, Durango, Guerrero, Tabasco y Zacatecas las personas inquilinas pueden exigir ante un juzgado que el casero cumpla con la obligación de expedirles un contrato por escrito. Si bien este es un mecanismo que en la práctica podría ser poco realista, por las desigualdades

materiales que ya hemos comentado, al menos se prevé esa posibilidad.

Contrario a lo que suele creerse, la Ciudad de México no siempre es la vanguardia en derechos del país.

El edificio Trevi: el derecho a favor de la "limpieza barrial"

Nada nunca está del todo en nuestras manos. Menos cuando se litiga un caso ante la justicia mexicana. Pero existen ciertos casos que siempre nos dejarán con un sentimiento de rabiosa impotencia tras su pérdida. Uno de esos para mí siempre será el amparo con el que acompañé la lucha del edificio Trevi, frente a la Alameda.

El caso de este edificio en la Ciudad de México es paradigmático.No solo como ejemplo de los procesos de gentrificación que sufren distintas colonias y barrios de la capital federal, sino porque también pone sobre la mesa un fenómeno raramente abordado en nuestro país: el acoso inmobiliario.

El edificio Trevi se encuentra en lo que otrora fue uno más grande conocido como la Casa Toranzo, en algún momento propiedad de la familia del escritor Juan Villoro. En su libro *El vértigo horizontal* (2018), el autor describe cómo desde el inicio del siglo ya era escenario de tensiones inmobiliarias. Finalmente, María Luisa Toranzo, abuela de Villoro, decidió transmitir la propiedad del edificio luego de que "una radical conversión la llevó a cruzar la barrera inmobiliaria y envejeció como inquilina de una casa que se caía a pedazos". En 1954, en una esquina de la Casa Toranzo se construyó lo que hoy día es el edificio Trevi.

Durante mucho tiempo fue un edificio de clase media, hasta el terremoto de 1985, cuando mucha gente salió de él y empezó a albergar comercios. No era una zona atractiva para vivir, así que empezaron a llegar sectores populares a habitarlo. El Trevi se fue

deteriorando, y quedaron únicamente los comercios externos de la planta baja. A principios de los 2000, gracias a la labor de convencimiento de una vecina dedicada a las artes, los dueños del Trevi decidieron volverlo habitable. La artista abrió una cafetería abajo y el lugar comenzó a regenerarse. Una vida cultural alrededor se observaba, a pesar de ser un espacio aún violentado por el abandono.

En 2010, Carlos Acuña llegó a vivir al edificio Trevi buscando cercanía con su lugar de trabajo, cuya sede estaba a dos horas y media de traslado desde Tlalnepantla, donde vivía con su familia. Era una inversión de tiempo y recursos bastante fuerte para un joven que intercalaba su labor en la Secretaría de Cultura con el inicio de su carrera como periodista. “Cuando yo entendí que había vida perdida, mucha vida perdida en el transporte público, yo dije: ‘Quiero vivir en la ciudad’”, cuenta Acuña. “Aunque sé que la ciudad es violenta, es mugrosa, es cara, pero hay vida pública.” Por azares del destino, su hermano le avisó de un departamento disponible en un edificio frente a la Alameda. Nunca conoció a los dueños del inmueble. El acuerdo inicial fue a través de un intermediario. Llegó en condiciones muy precarias, en un espacio de 60 metros cuadrados dividido en un cuarto sin ventanas y un estudio. Eso sí, con un baño que Carlos califica como enorme. “Pude haber puesto la cama ahí”, bromea. “Más que el espacio, mi casa era toda la comunidad.”

Una tercera parte del edificio estaba habitada por artistas y músicos. Por las mañanas era costumbre escuchar jazz y son jarocho entre paredes. Por las noches se dejaban oír los zapateos en pleno ensayo. Los sonidos constantes eran un acuerdo implícito entre sus habitantes: unos tocaban por las mañanas a cambio de aguantar las prácticas de otros por las noches. Incluso se escuchaba el mantra *om* resonar en meditaciones grupales.

También formaban parte de la comunidad algunos vecinos que no abandonaron el edificio a pesar del susto de 1985. Eran adultos mayores que le daban el toque de vida en familia al inmueble. Había comerciantes ambulantes (estos ocupaban el departamento más grande), un conserje de una secundaria, estudiantes y restauranteros. Como en todas las comunidades, las diferencias y discusiones surgían de vez en cuando, pero en términos generales Carlos recuerda una comunidad en la cual todos sabían convivir con los demás.

Uno de los vecinos, un artista plástico e ingeniero de audio, tenía un departamento en la mera esquina del edificio, hasta arriba, con un balcón con vista a la Alameda. Más o menos cada mes se hacían fiestas ahí, en las que cualquier persona del edificio podía entrar, tomar algo y disfrutar de la música en vivo, que nunca faltaba.

Alrededor, en la plaza de la Solidaridad, distintas comunidades se juntaban: desde ajedrecistas y *skaters* hasta personas habitantes de la calle y personas LGBT+, que se reunían en un bar en las faldas del edificio y en una tiendita de abarrotes llamada El Internet, con un tapanco que albergaba al fondo un karaoke donde solían reunirse sectores populares, sobre todo población LGBT+ proveniente de las colonias Guerrero y Tabacalera. La vida del Trevi relativizaba la división del adentro-afuera. Lo que ocurría en sus departamentos se entrelazaba con otros personajes, actividades y dinámicas que ocurrían a su alrededor. Y eso era gracias a que era el último edificio de vivienda en esa zona.

> Lo que yo nunca pude dar a entender es cómo un lugar así termina formando parte de tu identidad. Mucha gente me dice: “Pero ¿por qué lo defiendes tanto? Múdate a unas cuadras, no pasa nada”. A mí ese lugar me ayudó muchísimo en mi carrera, en mi forma de vida, en aprender quién soy. Poder ser y entender cómo ser uno mismo en un lugar que además es el Centro Histórico, un sitio denso en fenómenos culturales, en historia, en actividad política, en museos, en arte callejero, imprimía cierta épica a la vida individual

y comunitaria. Porque la comunidad que vivía en el Trevi era una comunidad que sostenía: te ayudaban a hacer tu vida. Poder salir de tu casa y encontrar con quién platicar, autogestionar algún concierto en las noches, comer en la casa de un vecino o abrir tu propia casa para hacer una fiesta, saber que el dueño del restaurante es una vecina tuya y decidir comer allí porque sabes que es de ella. Todo eso para mí fue importante. Y entendí que así tenía que ser la vida. Cuando pasó, todo lo que vino después me costó mucho aceptarlo.

En 2012 se remodeló la Alameda, al término de la administración de Marcelo Ebrard. Para las personas habitantes del Trevi esa fue una primera señal de alerta. “Se me hace que nos van a sacar”, “Qué bonita la Alameda, pero eso pone el foco en nosotros”, eran algunos de los comentarios que se escuchaban entre pasillos. La compra y restauración comercial del edificio Barrio Alameda, cercano al Trevi y que se encontraba en condiciones similares, fue una de las primeras señales de que la profecía del fin podría cumplirse. La segunda trompeta fue el desalojo con violencia de la tortería Jaque. Cada vez más los intereses de adueñarse de edificios se acercaban al Trevi. “Es el devenir de esta ciudad, pues nos va a tocar, está allá a la vuelta de la esquina, avanzando, y nos va a tocar a nosotros”, decía la dueña de un café en la zona.

DERECHO DE TANTO

Derecho de la persona inquilina a que el casero le ofrezca el inmueble en venta antes de ofrecérselo a cualquier otra persona.

Finalmente, en 2018 le llegó a la población del edificio Trevi la notificación de que el inmueble sería vendido en un mes, pero no se les decía a quién. Les señalaron que tenían 30 días para ejercer su derecho de tanto. “Una parte de nosotros decíamos: ‘Si se puede comprar, queremos comprar’, y lo habíamos expresado así, los mismos locales querían todos comprar”, recuerda Carlos Acuña. “Pero justo esa palabra nos llamaba la atención: derecho de tanto. ¿Qué chingados es eso? No sabíamos, ninguno de nosotros era abogado.”

> **Artículo 2448 J.** En caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios, siempre que estén al corriente en el pago de sus rentas, tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:
>
> **I.** En todos los casos el propietario deberá dar aviso de manera fehaciente al arrendatario de su voluntad de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa.
>
> **II.** El o los arrendatarios dispondrán de 30 días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo, en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en esta.
>
> (Código Civil de la Ciudad de México)

Al poco tiempo supieron que el derecho de tanto implica que, cuando el casero desea poner en venta el departamento o la casa que tiene en arrendamiento, primero debe ofrecerle la venta a su

inquilino. No obstante, la notificación generó dudas y debates entre las y los inquilinos del Trevi. Muchos optaron por irse bajo la premisa de “Es que no tenemos derecho, no es nuestro edificio”. Solo les dieron dinero para el pago de la mudanza como “cortesía”. Poco más de una tercera parte decidió luchar para no ser expulsados y comenzaron a asesorarse legalmente.

En su búsqueda, la resistencia del Trevi se encontró con otros casos similares en la Ciudad de México en los cuales la gente exigía su derecho de tanto, con lo que lograba así tirar las amenazas de desalojo. Uno de esos casos fue el edificio de Liverpool 9, aunque finalmente también fue desalojado en su totalidad. Comenzó a hacer contacto con otros edificios y luchas vecinales de la ciudad, y generó una importante red de apoyo para su caso.

El dueño les exigía cerca de 80 millones de pesos para ejercer su derecho de tanto, aunque la venta final al nuevo propietario se hizo por menos. Además, no les dio la opción de comprar el departamento en el que vivían, sino todo el edificio. Esta es una laguna legal muy aprovechada por inmobiliarias en la Ciudad de México. Evidentemente, el derecho de tanto se vuelve ilusorio cuando se le exige a una sola persona que habita un departamento comprar el edificio en su totalidad. Y peor aún: presentar el pago en un plazo de 30 días.

El argumento del propietario era que el edificio no estaba en régimen de condominio. “Güey, ese no es mi problema”, recuerda Carlos Acuña. “Quien ha estado rentando el edificio de esta forma eres tú. O sea, ¿por qué sí puedes hacer contratos individuales para rentarme y no para reconocerme un derecho?”

El grupo en la lucha por el Trevi transitó por distintos abogados. Los primeros fueron un suplicio más frustrante que los otros. Finalmente, llegaron con una abogada, Lizbeth Olmos, quien les acompañó durante todo el proceso y con la que pudieron enterarse de quién era el nuevo propietario: Banca Mifel. Este grupo financiero

ha sido señalado por organizaciones y agrupaciones vecinales de la Ciudad de México por distintos desalojos con irregularidades. Por ejemplo, aunque se deslindó del caso, fue señalado por las 35 personas desalojadas del edificio de Puebla 261 en enero de 2021, en medio de la pandemia por el covid-19 y cuando contaban con juicios de amparo aún en trámite.

El objetivo de comprar el Trevi era hacer un complejo turístico y espacio de *coworking*.

Un día antes de que venciera el plazo legal para exigirlo, presentaron una demanda para ejercer su derecho de tanto. Pero mientras el juicio seguía su curso, los meses de renta seguían pasando. La estrategia siguiente era consignar judicialmente las rentas. Es decir, sabiendo que los nuevos propietarios no les aceptarían el pago de la mensualidad y que el administrador del edificio había cerrado su oficina, comenzaron a dejar el dinero depositado ante el Poder Judicial de la Ciudad de México, algo más o menos análogo a lo que ocurre con las pensiones en los casos de divorcios. “Si lo compramos, chido; si no, que se siga rentando”, recuerda Carlos Acuña.

> **Artículo 2409.** Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se transmitiere la propiedad del inmueble arrendado, […] el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la totalidad de las rentas adeudadas y las que se causen, de conformidad a lo establecido en el contrato.[5]
>
> (Código Civil de la Ciudad de México)

Banca Mifel adquirió el edificio, por lo que pasó a ser el nuevo casero que buscaba desalojarlos. A pesar de la consignación de las rentas, la empresa comenzó a demandar a todas las personas del

edificio, no pocas veces con maniobras para evitar notificarles. Incluso, las y los antiguos habitantes del Trevi reportaron haber tenido problemas para acceder a su expediente judicial y otro tipo de anomalías que terminaron repercutiendo en su defensa. Entre las tácticas "chicaneras" de la empresa —como presentar varias demandas iguales contra la misma persona o esconder y falsificar las notificaciones— e irregularidades judiciales, poco a poco el edificio Trevi fue vaciándose. Entre los desalojos ocurridos se encontraba el de Carlos Acuña.

Una de las estrategias de la empresa (en la Ciudad de México es común en casos similares) fue poner a su personal de seguridad privada al interior del edificio, como un mecanismo para vigilar e intimidar a quienes aún vivían ahí. También, aprovechándose de su pobreza, dejó entrar a personas extrañas en situación de calle para que se instalasen en los pasillos, bajo la lógica de incomodar a quienes habitaban en el Trevi. Finalmente, la empresa inició obras de construcción y mantenimiento en la totalidad del edificio, a pesar de que aún había personas habitándolo y quedaban juicios por concluir. El "ataque sonoro", como lo describen las personas afectadas, de nueve de la mañana a seis de la tarde, todos los días, así como el hacinamiento de escombros en cada rincón, fueron usados como mecanismos para generar tensión y hartazgo que llevara a las personas a salir "voluntariamente".[6]

ACOSO INMOBILIARIO

Toda actuación u omisión con el objetivo de perturbar a la persona acosada en el uso

pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal o social, con la finalidad de forzarla a adoptar la decisión no deseada de abandonar su vivienda, a pesar de tener legalmente el derecho a permanecer en ella. En la Ciudad de México, ninguna norma prohíbe el acoso inmobiliario, ni previene sus efectos.

Finalmente, en julio de 2020, las y los habitantes del edificio Trevi llegaron a un acuerdo con Banca Mifel. Tomaron esta decisión difícil debido a la situación económica provocada por la pandemia, así como por solidaridad con el dueño de la cafetería Trevi, el cual sufría un problema de salud y temía por los trabajadores que dependían del negocio para vivir.

A la fecha, el edificio Trevi sigue tal y como lo dejaron. Aún no ha iniciado ninguna intervención de remodelación, a excepción de una más simbólica que estructural: mandaron a borrar el nombre “Trevi” de la cafetería, como si fuese un intento de olvido de todas las historias que albergó el inmueble a lo largo de los años. Pero la lucha del edificio Trevi ha quedado plasmada como uno de los grandes casos contemporáneos de resistencia urbana en la Ciudad de México.

El edificio Turín: la precariedad de los inquilinos más visibilizados de la Ciudad de México

El 15 de octubre de 2021 se dio un violento intento de desalojo en el edificio de la calle Turín, número 46, de la colonia Juárez, en donde habitan familias indígenas de la comunidad mazahua y otomí, así como tzotzil, nahua y mixteca. Eran cerca de las 6:30 de la mañana cuando las despertaron los golpes en el portón principal. A través de las ventanas vieron que la vieja casona era asediada por un tumulto de desconocidos que portaban radios, tubos, mazos, barretas y martillos. Doña Albina asegura haber contado a unas 300 personas. Durante aproximadamente ocho minutos los golpes siguieron retumbando entre las paredes de la casi desmantelada construcción, hasta que finalmente derribaron la puerta.

"Sálganse porque ya valió madres, ya valió verga, abren la puerta o les vamos a abrir a patadas", gritaban seis de los hombres que se esparcían por los húmedos pasadizos del Turín, entrando a cada una de las 44 habitaciones. "Los estamos desalojando", gritaron mientras golpeaban a mujeres, hombres, personas adultas mayores, niñas y niños. Saquearon sus pertenencias. Tiraron los colchones y otros muebles en busca de dinero, celulares y otros objetos de valor. Se robaron bicicletas, televisiones, chamarras, ropa y tenis de niños. Parte del botín fue subido a una camioneta que esperaba en la calle Versalles, esquina con Turín. El resto de las pertenencias fue arrojado a la calle como basura.

Al salir, las familias se encontraron con el resto de los cerca de 40 agresores privados, quienes estaban acompañados por el actuario judicial Rodolfo Javier Galeana García, adscrito al Juzgado 15 en Materia Civil del Poder Judicial de la Ciudad de México. Les indicaron que se tenían que ir porque tenían una orden de desalojo judicial. Sin embargo, nunca les notificaron de la diligencia, ni mucho

menos les quisieron informar quién las había demandado o los datos generales del juicio por el cual se las estaba despojando.

Doña Albina, mujer mazahua habitante del Turín, salió a apretar el botón de pánico ubicado en la calle Abraham González esquina con Turín para solicitar apoyo del personal de la Secretaría de Seguridad Ciudadana de la Ciudad de México. Los elementos policiales tardaron cerca de una hora en llegar. Ignoraron a las personas indígenas que gritaban auxilio a su alrededor. Se dirigieron hacia el actuario, intercambiaron palabras y le tomaron fotografías a la documentación del funcionario. Se fueron, sin dirigirles la palabra a aquellos a quienes supuestamente habían ido a auxiliar.

CARGADORES

Nombre popular con el que se conoce a agrupaciones privadas que ejercen labores de fuerza pública en diligencias judiciales, sin formar parte de las instituciones de gobierno, ni contar con ningún mecanismo de rendición de cuentas, y en anonimato que permite la impunidad.

Las agresiones y el desalojo arbitrario continuaron. Desamparadas de la protección policial, las y los habitantes del Turín

intentaron defender sus propiedades para evitar que fueran robadas o destruidas. Mujeres reportaron haber sufrido agresiones sexuales y amenazas. También golpearon a niñas y niños. Reporteros grabaron parte de los hechos. Las imágenes serían ampliamente difundidas por televisión y canales de internet durante los días siguientes.

Finalmente, a las 8:20 de la mañana, casi dos horas después de haber iniciado el desalojo forzoso, llegaron varias camionetas con personal de la Secretaría de Seguridad Ciudadana, quienes inmediatamente montaron un operativo de resguardo. Se detuvo a cerca de 20 agresores, así como al actuario judicial. El resto huyó. Al ser interrogado, el actuario Galeana García reconoció que no tenía ninguna orden de desalojo dirigida a algunas de las personas indígenas del Turín. Poco después se supo que la diligencia se había ordenado en el marco de una disputa judicial entre dos personas desconocidas que buscaban ser reconocidas como propietarias del inmueble. Ningún habitante del Turín tenía conocimiento de la existencia de ese juicio hasta ese momento.

La Constitución Federal prohíbe que alguien sea desalojado sin un juicio previo (artículo 14) y que las personas ejerzan justicia por mano propia (artículo 17). Sin embargo, un vacío legal permite que los mal llamados “cargadores” —que en realidad son parapolicías— puedan participar en actuaciones judiciales. Sus servicios son ofrecidos abiertamente en la entrada del edificio de los juzgados civiles del Poder Judicial de la Ciudad de México. “¿Servicio de lanzamiento?”, me preguntaron en alguna ocasión. Contesté que sí únicamente para ver qué información podía obtener. Cerca de 5 mil pesos por desalojo con sentencia y arriba de 20 mil “sin sentencia”.

El caso del edificio Turín es bastante complejo, con enfoques de análisis diversos, con distintos episodios de agresiones y varios expedientes judiciales. Pero, para entender por qué es un caso paradigmático sobre la situación inquilinaria en la capital del país,

debemos remontarnos unos años atrás: ¿cómo y por qué varias familias indígenas entraron a vivir a un inmueble deshabitado en la colonia Juárez?

Son muy diversas las historias que llevaron a familias indígenas a abandonar sus comunidades y estados de origen para llegar a la Ciudad de México. Pero todas coinciden en que la única opción de arrendamiento asequible fue la ofrecida por un señor al que conocían como “Lencho” en el corroído y abandonado edificio en Turín 46. De esa manera personas como doña Albina llegaron ahí.

> Yo llegué en el 2009. Pasaba por aquí. Y pues nosotras somos de las que ahí vas con el chamaco y ahí vas con la mercancía y vámonos a trabajar. Entonces el señor don Lencho me vio y me dijo: “Señora, muy trabajadora, para dónde vas, te veo pasar”. Entonces, pues ya fue que dijo: “¿Dónde guardas que te veo pasar? Aquí tengo lugar, rento un cuarto. ¿Te interesa?”. Pues ya viviendo la necesidad por una renta asequible, o sea, no es alto, pues me dijo que por 600 pesos. Para mí fue gloria, fue gloria porque no tenemos un sueldo, no tenemos un trabajo fijo, no tenemos esa capacidad de juntar para una renta de 10 mil a 28 mil pesos.

Las familias del Turín viven principalmente de la venta de artesanías en las zonas turísticas del centro, razón por la cual la ubicación del edificio y el precio de renta les parecieron una oportunidad que no podían dejar pasar. Buscar un sitio en cualquier otra colonia habría significado que gran parte de sus ingresos se fuera, además de en la renta, en el transporte diario. Asimismo, los requisitos desproporcionados que suelen exigirse en la Ciudad de México —como prohibir tener mascotas o hijos— son incompatibles con las formas de habitar comunitarias de las personas indígenas.

“Las rentas aquí uno empieza a preguntar y están en 28 mil pesos, en 18 mil pesos, sin hijos, sin perros, sin parejas, personas solas. Nosotros como comunidad vivimos con familia. Nosotros amamos a los animales”, cuenta doña Albina.

El tal Lencho les daba habitaciones a precios sumamente bajos, pero sin ningún tipo de contrato por escrito y sin haberles nunca dado garantías de poseer realmente la propiedad del inmueble. Así lo cuenta Teresa:

> Fue de palabra y dependiendo de los espacios. Porque muchos viven en este pedazo de aquí, y es un cuarto para seis personas de la familia. Y son así los espacios. Realmente nunca nos dio un documento donde dijera "les estoy rentando" o así. Él decía: "No les puedo dar un documento porque si yo les doy un documento ustedes me van a dar los 3 mil, 15 mil, 5 mil pesos mensuales, sin embargo aquí la renta no es así, yo te estoy cobrando desde 700 pesos el cuarto, el pequeño cuarto que tú estás teniendo, y es eso, o lo tomas o lo dejas".

Llegó septiembre de 2017, y con él, el segundo sismo que más ha marcado la memoria colectiva de la capital del país. Fue ahí cuando el misterioso casero del Turín desapareció. "El supuesto arrendatario que nos rentaba aquí solo era de palabra y de un día para otro él desapareció. Nosotros empezamos a ver, porque llegaban notificaciones del pago del agua, del predial, entonces empezamos a ver toda esa situación y decíamos: '¿Ahora dónde está el supuesto arrendatario que nos estaba rentando?'", cuenta Teresa.

A partir de ahí, la gente del Turín empezó a enfrentarse con cada vez más frecuencia al sistema de justicia y a las autoridades. Distintos actores iniciaron procedimientos de todo tipo —materia ambiental, penal, civil y administrativa— buscando desalojarles para hacerse con el inmueble. "Existen varios dueños que aparecen, existen inmobiliarias que dicen que es de ellos, cuando no es así. Sabemos que ahorita lo que dicen es que ya está el dueño, que ya ganó el juicio, pero si ya ganó le estamos pidiendo que también nos dé el derecho de tanto", comenta Teresa. El intento de desalojo del 15 de octubre de 2021 ha sido uno de los momentos más violentos

que han vivido, pero no el primero ni el único. A la par, han recibido distintas formas de acoso inmobiliario, como el corte de suministro de agua.

La discriminación de los vecinos de la Juárez también es un factor de presión en su contra. Durante un sismo ocurrido en 2019, autoridades del gobierno capitalino les instalaron una carpa para resguardarlos de la lluvia en lo que se hacían los estudios para valorar el riesgo por los posibles daños estructurales en el edificio. Continúa Teresa:

> Los colonos dijeron que nosotros no pertenecíamos a la colonia, que no quieren comunidades indígenas aquí, que esta es una gran colonia como para que las comunidades indígenas vengan a habitarla. Y quisieron quemarnos la carpa entre varios vecinos y locatarios del mercado. Y esa fue la parte de demostrar que no somos bienvenidos en la colonia. Al parecer, aún en este siglo las comunidades indígenas no somos queridas. Aunque somos muy visibles, a las personas no les agrada pensar que en su colonia viven comunidades indígenas.

Doña Albina explica:

> Yo he participado en dos, tres reuniones de los mismos colonos, de los vecinos, y lo he manifestado, que nosotros así como nos dicen que somos indígenas y que no somos bienvenidos a esta colonia, pues nosotros estamos de acuerdo en participar, como colonia, como comunidad y como barrio, ¿por qué?, porque estamos dispuestos a trabajar con la misma colonia, con los vecinos. Aquí en la Juárez hay mucho racista, hay mucha discriminación. Apenas ven a un comerciante y luego luego se le van encima. Yo Albina, yo mazahua, yo tengo derecho de estar aquí en la ciudad porque yo no estoy en otro país. Yo estoy en mi ciudad y yo tengo derecho de pelear. Mi necesidad es aquí en la ciudad, de trabajar.
>
> ¿Por qué estamos aquí? Porque sí nos interesa una vivienda. No la queremos regalada, la vamos a pagar. Y estamos en lucha y lo vamos a tener que lograr. Porque no nada más las grandes inmobiliarias se merecen esto. También nosotros como pueblo, como comunidad y como barrio.

Las personas inquilinas del edificio Turín se mantienen en la lucha legal para proteger sus derechos. Los expedientes judiciales siguen avanzando, mientras que las comunidades habitantes exigen alternativas a las autoridades. Las zonas céntricas no son ni solo habitadas por "fresas", ni el deseo de habitarlas se explica únicamente por "aspiracionismos clasemedieros", como acusan algunas voces. Existen necesidades estructurales que nos advierten de la necesidad de pensar los barrios de las ciudades como zonas diversas. Así lo demuestra la lucha del edificio Turín.

El artículo 60: derecho a ser "desalojado con dignidad"

El 8 de febrero de 2019, se publicó en la *Gaceta Oficial* de la Ciudad de México la Ley Constitucional de Derechos Humanos y sus Garantías. El artículo 60 terminó siendo sumamente polémico y merecedor de vilipendios en medios de comunicación, los cuales aseguraban que era una amenaza contra la propiedad privada. ¿Qué decía ese artículo para merecer tales agravios? Para contestar tenemos que empezar por conocer la Constitución Política de la Ciudad de México.

En 2017, la Ciudad de México adoptó un nuevo texto constitucional con un amplio catálogo de derechos, en gran medida planteado por organizaciones y redes de la sociedad civil. Entre ellos se encuentra el derecho a la vivienda, el cual quedó plasmado de la siguiente manera.

> **Artículo 9. […]**
> **E.** Derecho a la vivienda
> **F.** Derecho al agua y a su saneamiento

1. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.

2. Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil.

3. Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.

4. Se adoptarán medidas, **de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda**.

(Constitución Política de la Ciudad de México)

Normalmente, las constituciones reconocen derechos, principios e instituciones de forma general, sin definir detalles. Esto es normal —e incluso deseado en muchos casos— para que los detalles sean desarrollados con cuidado en lo que se conoce como leyes reglamentarias. De ahí que las constituciones constantemente hagan uso de expresiones como “la ley establecerá”, “la ley definirá” o “de conformidad con la ley”, como ocurre con la parte resaltada del artículo del derecho a la vivienda que acabamos de leer. Esas frases son en sí mismas una orden para el Congreso: “Tienes que crear una ley que desarrolle a detalle este tema”. Me disculpará quien lea estas líneas las clases de derecho, pero estos pormenores son importantes para comprender este caso.

Pues bien, el Congreso de la Ciudad de México decidió hacer una sola ley para reglamentar varios derechos humanos que estaban reconocidos en su Constitución: la Ley Constitucional de

Derechos Humanos y sus Garantías. Su artículo 60 buscaba reglamentar justamente la fracción 4 del apartado E del artículo 9 constitucional (sí, la gente abogada somos superdivertidas). Es decir, buscaba desarrollar medidas contra desalojos arbitrarios e ilegales. El texto de este artículo era el siguiente:

> **Artículo 60.** Para evitar que los desalojos forzosos o lanzamientos violen, entre otros derechos, el derecho a una vivienda adecuada, podrán llevarse a cabo solo en casos excepcionales. Antes de realizarse, las personas que serán desalojadas tienen el derecho a no ser discriminadas, que se estudien todas las demás posibilidades que permitan evitar o minimizar la necesidad de recurrir a la fuerza; la debida indemnización en caso de ser privados de bienes o sufrir pérdidas inmateriales; y contar con las debidas garantías procesales, lo que incluye la obligación del juez de dar audiencia a las personas que puedan ser objeto de un lanzamiento de su domicilio. Las autoridades competentes deben garantizar el adecuado realojamiento de las personas sin recursos desalojadas, en un radio no mayor a 15 kilómetros tomando como centro el lugar de origen.
>
> Las autoridades y poderes públicos de la Ciudad pondrán a disposición la información pública necesaria para conocer el número de personas desalojadas de las viviendas en las cuales tenían su domicilio, el lugar y las causas de los desalojos.
>
> El gobierno de la Ciudad de México, con base en el Plan General de Desarrollo y en el Programa de Ordenamiento Territorial, diseñará, ejecutará y regulará la política habitacional que garantice el pleno cumplimiento de lo establecido en los párrafos anteriores. Esta política contará con la participación de los sectores público, privado, social y académico.
>
> (Texto original de la Ley Constitucional de Derechos Humanos y sus Garantías de la Ciudad de México)

Nótese que el texto del artículo 60 hablaba sobre cómo deben ejecutarse los desalojos con apego a los derechos humanos. Partía del hecho de que alguien va a ser desalojado. No regulaba o prohibía esta posibilidad, solo desarrollaba estándares sobre cómo debe hacerse.

El texto del artículo 60 fue propuesto por colectivos y organizaciones que durante años han recibido denuncias de personas desalojadas o conformadas por quienes han sufrido los desalojos en carne propia. Entre ellas se encuentra la 06000 Plataforma Vecinal y Obervatorio de la Colonia Juárez, la Red de Desalojadxs, el Movimiento Urbano Popular y la Oficina para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat. La redacción del artículo no está libre de aspectos a afinarse, pero, en términos generales, no afecta en ningún sentido la propiedad privada de nada, y claramente no es su objeto ni fin. A pesar de ello, el texto generó alarmas entre las empresas inmobiliarias, notarios y algunos actores políticos. El notario y exprocurador general de la República Ignacio Morales Lechuga —recientemente señalado por supuestos vínculos con el "cartel inmobiliario" de la alcaldía Benito Juárez— aseguró que el artículo 60 estaba hecho "para narcos y paracaidistas" y que permitía el "derecho a invadir" (Cruz, 30/05/2019). En un comunicado del 31 de mayo de 2019, la Coparmex, por su parte, se posicionó argumentado que "imposibilita la recuperación de una propiedad en el caso de que haya sido invadida o ante el incumplimiento de un arrendatario", que era un "freno adicional" para el sector de la construcción, que iba a "encarecer las rentas" y dar "un golpe al poder adquisitivo de la población" y que protegía a "los grupos y organizaciones promotores de invasiones de predios".

Las críticas que circularon en una fuerte campaña mediática alertaban de cosas que no estaban planteadas en el artículo, con una clara intención de generar pánico injustificado. Como mencioné, la redacción debía ser perfeccionada en algunos puntos, pero era

más que evidente que el objetivo y sentido del artículo no era evitar los desalojos; más bien, su redacción partía del hecho de los desalojos a realizarse, y en ningún momento establecía una suspensión de las responsabilidades penales por la invasión de algún inmueble o de las obligaciones de los inquilinos frente a sus caseros. Era un artículo perfectible en detalles, por supuesto, y una crítica en ese sentido hubiera sido totalmente atendible. El problema es que la contrapropuesta era eliminar su contenido, tal y como terminó ocurriendo.

A menos de seis meses de haber entrado en vigor, el artículo fue reformado en dos ocasiones para disminuir su contenido. La primera ocurrió el 7 de mayo de 2019 y la segunda el 31 de mayo del mismo año. Dos iniciativas que en tiempo récord fueron aprobadas en comisiones y en el pleno del Congreso de la Ciudad de México. El texto del artículo 60 quedó de la siguiente manera:

> **Artículo 60.** Ninguna persona podrá ser desalojada sin mandamiento judicial emitido de conformidad a las disposiciones constitucionales y legales aplicables al caso concreto.
>
> Las leyes en la materia establecerán los procedimientos y modalidades para garantizar el derecho de audiencia, respetar el debido proceso y procurar en todo momento la mediación y la conciliación; además de cumplir con las formalidades esenciales del procedimiento.
>
> Las personas afectadas por un acto de desalojo podrán solicitar a las autoridades correspondientes su incorporación a los programas de vivienda.
>
> (Texto actual de la Ley Constitucional de Derechos Humanos y sus Garantías de la Ciudad de México)

Hay dos críticas que pueden hacérsele a esta redacción. Por un lado, que lo poco que dice —garantía de audiencia y la obligación

de una orden judicial, por ejemplo— ya está planteado en otras normas. Materialmente no está aportando ninguna diferencia. Por otro, el párrafo que indica que las personas desalojadas podrán solicitar incorporarse a los programas de vivienda ya existentes es un chiste macabro: las personas que rentan el lugar en el que viven en gran medida lo hacen por su imposibilidad para acceder a créditos o a otros programas de acceso a la vivienda (ENVI, 2020). Si pudieran acceder a ellos muy probablemente ya lo hubieran hecho antes del desalojo o al menos estarían en ese proceso.

La Constitución de la Ciudad de México sigue prohibiendo los desalojos forzosos, pero no cuenta con ninguna ley o artículo que especifique cuáles deben ser las obligaciones de las autoridades para garantizar esto. Ni siquiera se cuenta con una definición de "desalojo forzoso". La Procuraduría Social de la Ciudad de México no cuenta con facultades para participar en desalojos y garantizar que se cumplan con estándares de derechos humanos. La redacción del artículo 60 permite críticas y ajustes para darle mayor claridad a su contenido —que ha sido uno de los señalamientos más razonables que ha recibido—, pero sin lugar a dudas iba en la dirección correcta.

Mientras se escribía este capítulo, la Suprema Corte de Justicia de la Nación se encontraba analizando la acción de inconstitucionalidad 73/2019, presentada por la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México en contra de la eliminación del contenido del artículo 60. De resolverse favorablemente, podría recuperarse lo avanzado. Esperemos que ya sepamos el resultado para cuando estas líneas sean leídas.

[1] Baja California, Sonora, Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, Tamaulipas, Durango, San Luis Potosí, Colima, Guanajuato, Michoacán, Querétaro, Hidalgo, Puebla, Tlaxcala, Estado de México, Morelos, Veracruz, Oaxaca, Tabasco, Yucatán y Quintana Roo.

[2] El 27 de julio de 2020, el relator especial para la vivienda adecuada de la Organización de las Naciones Unidas llamó a todos los gobiernos del mundo a aplicar “una moratoria a los desalojos y ejecuciones hipotecarias y a los procedimientos de desalojo contra todos, incluidos los no nacionales residentes en un país”.

[3] Por ejemplo, personas que rentan una habitación al interior de su casa o propietarios de una casa, pero que viven temporalmente en otra ciudad en donde rentan un espacio para alojarse.

[4] Entre ellos, el Movimiento Urbano Popular, la 06000 Plataforma Vecinal y Observatorio de la Colonia Juárez, la Oficina para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC-AL), quienes se han articulado de forma puntual con otras organizaciones y redes.

[5] En español: el casero puede vender el inmueble que le rentas, pero esto no termina o anula el contrato de arrendamiento. El nuevo propietario pasa a ser tu nuevo casero, debido a que compra el inmueble con todo y las obligaciones del arrendamiento.

[6] El caso del edificio Trevi no es el único. Algo similar ocurrió en el edificio de departamentos en Liverpool 9 en la colonia Juárez. Tras la compra de la torre, la empresa inmobiliaria envió a su personal de seguridad privada para ingresar y tomar fotografías de quienes seguían viviendo ahí, así como para hostigarlos en los pasillos llamándolos “invasores”, a pesar de que, tal y como en el caso del edificio Trevi, no había aún una orden judicial de desalojo y el pago de las rentas estaba siendo consignado mensualmente ante un juez.

-4-

DISCRIMINACIÓN

Cuando la vivienda sigue siendo el derecho negado

(San Luis Potosí, San Luis Potosí)




Zamora
Colonia Los
Salazares
San Luis Potosí
Santa Rosa
Casa
Orquídea
Los Gómez
Plaza
Tangamanga
Escalerillas
LaPila

En general, podemos estar avanzando, pero en lo particular, en el barrio, en las calles, las cosas siguen igual de culeras.

MARTÍN ORTIZ CARRIZALES,
fotógrafo y documentalista de la comunidad LGBT+ en San Luis Potosí

El derecho a la no discriminación implica, a grandes rasgos, que nadie puede negarte, restringirte u obstaculizarte el ejercicio de otro derecho humano basándose únicamente en tu sexo, edad, nacionalidad, orientación sexual, discapacidad, identidad, lengua o cualquier otro motivo injustificado basado en prejuicios. Cuando decimos que alguien ha sido discriminado, implícitamente estamos diciendo que hubo otro derecho afectado: la salud, la educación, la propiedad, la libertad de expresión o la protección familiar, por ejemplo.

Pero, como indica el experto en este tema, Roberto Saba (2016), cuando hablamos de no discriminación también hablamos de grupos históricamente oprimidos. Desde el punto de vista de los derechos humanos, discriminar no consiste únicamente en llevar a cabo un acto desigual cualquiera, sino uno que profundiza las desigualdades históricas y sistemáticas que han prevalecido en contra de ciertos grupos: las mujeres, las personas con síndrome de Down, indígenas, quienes viven con VIH, las personas ciegas, la población inmigrante, entre muchos otros grupos. Por eso, a todos esos

motivos que solemos leer y escuchar al hablar de discriminación —sexo, edad, nacionalidad, discapacidad, orientación sexual, entre otros— los llamamos “categorías sospechosas”. Reciben este nombre porque el simple hecho de usarlas para negar o restringir los derechos de alguien es razón suficiente para que “sospechemos” que se trata de un caso de discriminación, debido a que no se centran en razones objetivas y legítimas, sino en estereotipos y prejuicios.

DISCRIMINACIÓN

Toda acción que tenga por objeto o resultado el negar, obstaculizar o impedir el ejercicio de derechos a una persona en virtud de su sexo, nacionalidad, edad, orientación o identidad sexual, estado de salud, discapacidad, ubicación de su vivienda, situación económica, etnia, religión o cualquier otra circunstancia basada en una exclusión sistemática e histórica.

Debemos tener siempre en cuenta que un acto es discriminatorio por los efectos que genera en la persona discriminada, y no

necesariamente por la intención de quien comete el acto. Es decir, puede ser intencional o no. También, la discriminación no requiere que nos digan de manera expresa que se nos está discriminando por nuestra edad, sexo, orientación, nacionalidad o discapacidad. De hecho, muchas veces las leyes o medidas que parecen neutrales pueden producir un efecto discriminatorio. Por ejemplo, un edificio sin rampas y sin ningún tipo de mecanismo que les permita el acceso a personas en sillas de ruedas puede generar un efecto discriminatorio. Lo más probable es que la persona que diseñó ese hipotético edificio no haya tenido una intención manifiesta de evitar que entre gente con discapacidad. En principio, el diseño pareciera neutral, pero eso no quita que el hecho de que solemos pensar los espacios solo desde la perspectiva de las personas que podemos desplazarnos con dos piernas.

Esto es identificado por Pablo Feu Fontaiña al analizar lo que él considera la "velada discriminación en el acceso a la vivienda" que se da en España.

> A estas alturas nadie se cuestiona que impedir abiertamente a alguien acceder a una vivienda por razón de su sexo, su origen, su religión, su condición económica o su orientación sexual es discriminar. Eso lo saben incluso los que discriminan y por eso la mayor parte de las conductas discriminatorias hoy son más sutiles, de modo que gran parte de ellas pasan inadvertidas o, lo que es peor, han llegado a normalizarse, escondidas en cláusulas o pactos aparentemente normales que integran muchos de los contratos de arrendamiento de las viviendas que hoy se firman en nuestras ciudades. (Feu Fontaiña, 2021)

Sin embargo, esto tampoco quiere decir que ya no sean recurrentes los casos de discriminación explícita y directa. Un capítulo atrás leíamos a Teresa decir desde la Ciudad de México que los habitantes de la Juárez les dijeron que no pertenecían a la colonia: "Que no quieren comunidades indígenas aquí, que esta es

una gran colonia como para que las comunidades indígenas vengan a habitarla". Mucho antes, leíamos cómo las viviendas de la comunidad maya de San Antonio Ebulá en Campeche fueron arrasadas con la intención de construir un complejo residencial de élite. Y también compartí cómo la casa de mis primeros años de vida se edificó en una colonia que desplazó a una antigua comunidad maya del municipio de Mérida. La discriminación es una constante en el acceso a la vivienda. En el siguiente capítulo, dedicado al Área Metropolitana de Monterrey, veremos ecos de este tema.

Como podríamos esperar, la vivienda es uno de los derechos que frecuentemente es violado por alguna categoría sospechosa. Por ejemplo, de las recurrentes asesorías que doy a personas inquilinas no es poco común enterarme de mujeres en la Ciudad de México a las que se les exige acta de matrimonio o comprobantes bancarios de algún hombre porque "no es común que una mujer sola pueda pagarse la renta".[1] Aunque digan que "exageramos", las mujeres tenemos más obstáculos incluso para poder rentar un sitio. También he recibido testimonios de caseros que exigen *selfies* de todas las personas que vivirán en el lugar para decidir si lo dan en renta o no. Incluso hay personas que ofrecen departamentos en renta aclarando que no se aceptan personas provenientes de determinados estados del país o de alguna nacionalidad. Todo esto ocurre frente a autoridades que están acostumbradas a entender esto como un mero problema entre particulares, en el cual no tienen ningún tipo de responsabilidad.

En América Latina la discriminación —en todas sus manifestaciones— es uno de los principales obstáculos para el ejercicio de los derechos humanos. ¿Qué nos hace pensar que la vivienda correría una suerte diferente? No es casualidad que los grupos históricamente discriminados sean siempre la población con mayores obstáculos para acceder a una vivienda,

independientemente del contexto que estemos analizando: los romaníes en Eslovaquia, los haitianos en Tijuana y Monterrey, los marroquíes en España, los mayas en Yucatán, los afrodescendientes en Estados Unidos, los guatemaltecos y hondureños en Chiapas, los filipinos en Arabia Saudita, entre muchos otros ejemplos que podríamos dar. La discriminación en el acceso a la vivienda también se ve en los procesos de asimilación cultural hacia los pueblos indígenas. A la fecha, muchas reglas de operación de programas de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) siguen negando subsidios a la construcción de arquitectura autóctona de pueblos indígenas bajo el argumento de que no pueden financiarse materiales "indignos" como el bambú o bajareque. Las personas indígenas se ven en la disyuntiva entre tener que rechazar el subsidio y quedarse sin opciones para financiar su hogar —o la ampliación de uno—; o bien aceptar el subsidio, pero vivir en una casa occidental con materiales que incluso pueden no ser los indicados para el clima de la zona.

Por si fuera poco, la discriminación en México no solo se manifiesta en el acceso a la vivienda, sino en el diseño de las mismas. En distintas redes sociales se encuentran cuentas dedicadas a subir fotos de personas con casas color verde menta para burlarse de ellas. Difunden fotos cotidianas con personas racializadas en habitaciones con pintura de ese color, sin que exista algo gracioso o extraordinario en la foto. El color verde menta es usado como una excusa para burlarse de personas racializadas y su situación socioeconómica.

En México tenemos muy poca información estadística relacionada con la discriminación en el acceso a la vivienda. Entre el año 2015 y junio de 2022, el Consejo Nacional para Prevenir la Discriminación (Conapred) registró 27 quejas calificadas como presuntos actos de discriminación relacionados con el acceso a la vivienda. Es importante señalar que no debemos juzgar el número

por sí mismo. Si bien pueden parecer pocos, el número real de casos de discriminación en el acceso a la vivienda encuentra varios filtros antes de llegar al Conapred. La posibilidad de que hechos de este tipo terminen en una queja depende de, por ejemplo, si la persona identifica lo que vivió como un hecho de discriminación; de cómo la persona conceptualiza el derecho a la vivienda; de si la persona conocía el procedimiento de quejas ante el Conapred; y de si la persona decidió acudir al Conapred para buscar una solución a su caso. Estos 27 incidentes registrados deben verse bajo ese contexto. El valor de ese registro no es por su tamaño, sino por tratarse de una muestra de información valiosa que nos ayuda a conocer un fragmento de la realidad.

De ese universo de 27 quejas, el motivo de discriminación más frecuente fue discapacidad; seguido por condición económica y orientación sexual, pero sin dejar atrás otros motivos como la apariencia física, género, religión o conciencia, identidad de género, edad, origen nacional y origen étnico.

De esas 27 quejas, ocho se relacionaron con hechos cometidos por parte de caseros (arrendadores) contra personas inquilinas (arrendatarios). También, seis de ellas se cometieron en contra de personas LGBT+, tres de ellas en el contexto de relaciones de arrendamiento.

Asimismo, el Conapred registró en ese mismo periodo 52 planteamientos sobre posibles hechos de discriminación en el acceso a la vivienda, es decir, información de hechos de los que se tuvo conocimiento, pero que no estaban en la competencia de dicha institución, por lo que fueron canalizados a otras instancias.

En 2021, el relator especial sobre la vivienda adecuada de las Naciones Unidas reconoció el carácter sistémico de la discriminación contemporánea en el acceso a la vivienda en contra de grupos raciales y étnicos, migrantes, refugiados, desplazados internos, mujeres, pueblos indígenas, personas LGBT+, personas

con discapacidad, personas sin hogar y personas en situación de pobreza. Por esa razón, señaló a los gobiernos del mundo la necesidad de adoptar leyes contra la discriminación que abarquen a todos estos grupos, con el objetivo de prohibir toda forma de exclusión. También señaló el deber de examinar "la legislación vigente en materia de vivienda, inquilinos, suelo, construcción, urbanismo, zonificación, banca, registro de población y asuntos sociales, así como los reglamentos conexos, a fin de prevenir y prohibir la discriminación en relación con todos los elementos del derecho a una vivienda adecuada en virtud del derecho internacional de los derechos humanos" (Rajagopal, 2021).

En julio de 2022, el Juzgado Contencioso Administrativo número 8 de Barcelona en España emitió una histórica sentencia sobre racismo en el marco del acceso a la vivienda. Avaló una multa de poco más de 90 mil euros impuesta por el ayuntamiento de Barcelona a un agente inmobiliario por poner una vivienda en renta solamente para personas con nacionalidad española. No obstante, esta multa fue revocada posteriormente en octubre de 2022.

En 1998, la Corte Europea de Derechos Humanos, al resolver el caso Kraner vs. Austria, declaró que era discriminatorio no reconocerle a una persona homosexual viuda que vivía con su pareja los mismos derechos inquilinarios que se les reconocían a parejas heterosexuales. También la Corte Suprema de Estados Unidos ha declarado discriminatorio imponer sin causa justificada requisitos adicionales para la construcción de viviendas comunitarias para personas con discapacidad (caso City of Cleburne vs. Cleburne Living Center, Inc.). Este tipo de resoluciones son aún lejanas en México, país en el cual, si el derecho a la vivienda es un tema apenas abordado, menos visibles son los debates sobre la discriminación en su acceso. Sin embargo, uno de los casos que veremos en este capítulo podría ser el primer precedente judicial sobre este tema.

Todas las personas, sin discriminación alguna, tenemos derecho a acceder a una vivienda. Y esto no debería quedar en un mero deseo ético, sino en una apuesta política.

Debido a que la discriminación es un tema amplio que podría dar para todo un libro, en este capítulo nos centraremos en exponer una realidad poco abordada en nuestro país: la discriminación en el acceso a la vivienda de la población LGBT+. Nos encontramos en una época en la que pareciera que se "ha avanzado mucho" en materia de derechos para esta población. Actualmente, todos los estados de México reconocen el matrimonio igualitario: el 26 de octubre de 2022 Tamaulipas se convirtió en el último en saldar esta deuda histórica. A la par, cada vez son más los estados que modifican su legislación para reconocer la identidad de personas trans y para prohibir las "terapias de conversión". Sin embargo, la discriminación latente en contra de la población LGBT+ les sigue obstaculizando el acceso a distintos derechos, como a la vivienda.

Para este análisis, contaremos este problema a través de historias de la ciudad de San Luis Potosí.

La ciudad dudosamente "aliada"

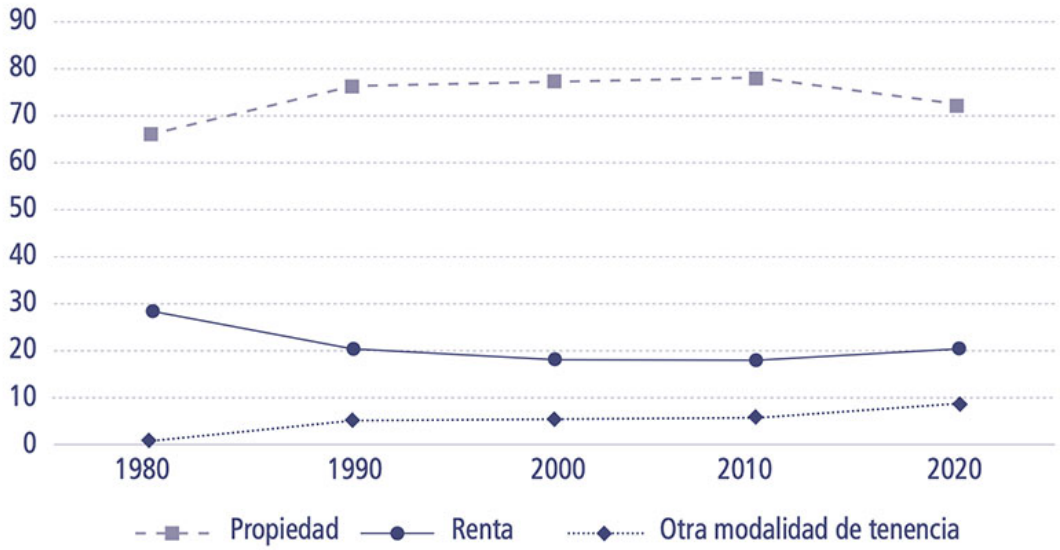
San Luis Potosí es una ciudad de 911 mil 908 habitantes (Inegi, 2020) ubicada en la región de El Bajío mexicano. Es una de las entidades con menor porcentaje de reservas territoriales para zonas residenciales que no se encuentran ubicadas en las periferias (3.3% de acuerdo con la Conavi, según datos de 2015). También se encuentra entre los estados del país con baja cobertura de servicios para vivienda (Conagua, 2017; Coneval, 2016; Inegi, 2010). En relación con la tenencia, pareciera seguir la misma tendencia que hemos visto en capítulos anteriores y que corresponde a la nación: paulatinamente su población propietaria ha disminuido mientras

aumenta la que recurre a la renta o a otras modalidades de tenencia para la vivienda en la que habitan.

Como en muchas otras ciudades del país, en San Luis Potosí la discriminación es uno de los factores que impide el acceso a la vivienda de distintos sectores de la población, como lo es la comunidad LGBT+.

Gráfica 10

Tenencia de la vivienda en la ciudad de San Luis Potosí



Fuente: Elaboración propia con datos del Inegi

*Los datos de 1980 no contemplaban un rubro para otras modalidades de tenencia distintas a la propiedad y a la renta, de ahí que aparezca en 0 para 1980.

Sin embargo, esta urbe presenta unas condiciones muy particulares en cuanto al reconocimiento y aceptación de la diversidad sexo-genérica. Platicando con distintas personas activistas en esa entidad, me encuentro con que todos suelen coincidir en que ya se han logrado muchos avances en materia legislativa y de política pública que en otros puntos del país aún son batallas que se perciben lejanas de concluirse. Pero también coinciden en que se encuentran muy lejos de una aceptación social más o menos

generalizada como la que se observa en varias alcaldías de la Ciudad de México. Ni en un extremo ni en otro, San Luis Potosí se muestra como una sociedad con tantos avances como retos por delante.

El 16 de mayo de 2019, San Luis Potosí se convirtió en el noveno estado del país en modificar su Código Familiar para permitir el matrimonio entre personas del mismo sexo. Si bien se trató de un debate algo reñido (14 votos a favor, 12 en contra y una abstención), fue una victoria al fin y al cabo. Poco más de un año después, el 30 de julio de 2020, el Congreso potosino reformó el Código Civil para permitir la rectificación de datos en las actas de nacimiento de personas trans (a pesar de la inconstitucional e indolente exigencia de "acreditar la intervención quirúrgica" para ello).

POBLACIÓN LGBT+

La población que no se identifica como alocis-heteronormativa. Es decir, las personas homosexuales, lesbianas, bisexuales, pansexuales, trans, travestis, asexuales, demisexuales, queer y otras formas de disidencias en cuanto a orientaciones, identidades y preferencias sexuales.

También ha sido un estado donde se han dado avances en materia de participación política de la población LGBT+. En 1997, Elsa Patria Jiménez Flores fue la primera mujer abiertamente lesbiana en postularse a una diputación federal por San Luis Potosí, a través del Partido de la Revolución Democrática (PRD). Ganó las elecciones y ejerció el cargo entre 1997 y el año 2000. En 2021, Bárbara Irazamy Portillo Vázquez fue la primera candidata abiertamente trans en San Luis Potosí, al lado de su candidata suplente Vanessa Esmeralda Hernández, activista trans. Ambas se postularon en el distrito 5 por el partido Redes Sociales Progresistas. No obstante, perdieron los comicios debido a que obtuvieron únicamente 667 votos, equivalentes a 1.73% de la votación.

Para Vanessa Esmeralda Hernández esa experiencia fue una victoria en sí misma para la participación política de las personas LGBT+. “Solo que nos hayan tomado en cuenta nos hizo decir: ‘Ya ganamos porque nuestro nombre va a estar en una boleta’.” Ella recuerda la campaña como un episodio en el que pudo ver los claroscuros de la situación de la comunidad en San Luis Potosí. Por ejemplo, si bien reconoce el hecho de que el partido haya decidido apoyar sus candidaturas, también advierte que no se les apoyó con los recursos suficientes para poder hacer una campaña en igualdad de circunstancias frente a otras candidaturas que el mismo partido impulsaba para ese proceso electoral. “No nos apoyaron como yo creo que tenían que apoyarnos, pero el trabajo se hizo. Se caminó, se caminó mucho (risas), el sol nos lo dio todo.”

El logro de haber alcanzado las primeras candidaturas trans en San Luis Potosí se contrastaba con la aún latente LGBTfobia en la entidad. “A veces la gente decía: ‘Ay, los jotos’, porque no sabían que éramos trans y nadie educa para saber. También alguien decía: ‘Ay, ¿por qué van así?’. Pero tenías que saber cómo darle la vuelta, porque estabas en una parte de la ciudad en la que sí es un poco

peligroso. A veces no salían porque éramos dos personas de la diversidad.”

Sin embargo, Vanessa Esmeralda cuenta, orgullosa, que el esfuerzo invertido significó algo para la gente LGBT+ de San Luis Potosí:

> Era muy bonito ver la respuesta también de la comunidad que se sentía representada y que nos apoyaba, ver que en los congresos y en las entrevistas nunca pagamos un peso. Nosotras escuchamos [a otros candidatos decir:] “Ay, pagamos tanto por una entrevista”, y a nosotras nos llegaban así, sin pagar nada. Sí era el morbo, yo siento, pero también eran ganas de conocer porque [Bárbara Irazamy Portillo Vázquez] no era una persona que no fuera inteligente. Supo discutir con las entrevistas, supo cómo hacer y cómo estructurar bien una campaña que para ser la primera campaña LGBT fue muy padre.

Son pocos los datos estadísticos con los que contamos sobre la situación de la población LGBT+ a nivel nacional. Y lo mismo ocurre con San Luis Potosí. De acuerdo con el Diagnóstico LGBTTTI realizado por la Comisión Ejecutiva Estatal de Atención a Víctimas (CEEAV), se identificó que 20% de las personas encuestadas en la entidad habían sufrido agresiones físicas por pertenecer a esta comunidad; 57% fue víctima de insultos, gritos y agresiones verbales por pertenecer a ese colectivo; 11% asegura haber sido detenido por la policía debido a su orientación o identidad sexual. Sobre este último punto, la CEEAV advirtió en ese mismo informe que “agentes de policía tienen actitudes de rechazo hacia la población LGBTTTI basadas en estereotipos y prejuicios sociales que criminalizan el travestismo, el trabajo sexual o las expresiones públicas de afecto entre las personas del mismo sexo o género”.

Por su parte, de las agresiones sufridas por familiares más reportadas son las psicológicas, seguidas por las catalogadas como

“dominio/control”, las agresiones físicas y las agresiones patrimoniales.

Si bien representa un esfuerzo loable por construir información estadística sobre la población LGBT+ en San Luis Potosí, incluso el informe de la CEEAV reproduce en su texto muchos estereotipos de ese sector o evidencia su desconocimiento sobre orientación e identidad sexual.[2]

Los discursos y prejuicios contra la población LGBT+ potosina siguen presentes a pesar de los indudables avances legislativos y de participación política. Por ejemplo, en 2017 la organización San Luis Unido Pro-Valores emprendió una campaña en la que se leía la frase “Es un maricón el que maltrata e insulta a una mujer”. El martes 14 de junio de 2022 se organizó un “besotón” enfrente del Sanborns de la plaza Tangamanga, luego de que una pareja homosexual fuese discriminada por el personal de seguridad tras recibir reportes de “faltas a la moral” por parte de clientes del centro comercial. “O mantienen distancia entre los dos o se retiran”, fue la indicación que recibieron por parte de un guardia.

En 2022, previo al festejo del mes del orgullo LGBT+, trabajadores de centros nocturnos denunciaron ante la Unidad Administrativa Municipal de San Luis Potosí la clausura arbitraria de los locales donde se ubican los negocios Athor, Greko Latinos, Greko VIP, Pócimas y Jarana, todos enfocados en una clientela de la diversidad sexual. Acusaron que funcionarios habían iniciado operativos entre las 11 y 12 de la noche para cerrar los negocios, a pesar de que el horario permitido es hasta las dos de la mañana.

El 23 de octubre de 2022, integrantes de la comunidad LGBT+ de San Luis Potosí protestaron frente al Centro Integral de Justicia para exigir justicia por el homicidio de Michel Rodríguez, mujer trans de 17 años asesinada en 2019.

En resumen, tal y como manifiesta Iris Alejandra Hernández Sánchez (2021), mujer lesbiana, abogada y activista: “Si bien, en la

actualidad hay grupos sólidos de mujeres lesbianas trabajando en la construcción de políticas públicas, existen redes de lesbianas respaldando a sus liderazgos; en San Luis Potosí, todavía luchamos por romper las barreras —como el mandato de heterosexualidad y de feminidad— que impide o nos complica hacernos públicas, es decir, vivirnos públicamente como mujeres lesbianas".

La visibilidad como resistencia es justamente una de las principales apuestas del activismo realizado por Martín Ortiz Carrizales, fotógrafo dedicado a documentar a la población LGBT+ en San Luis Potosí.

> Mi trabajo lo socializo sobre todo con mi comunidad, la comunidad LGBT, y he recibido buenas respuestas porque creo que parte de mi quehacer cuando lo *performeo* es que también estoy haciendo un trabajo documental. Quizá estoy grabando una boda trans, pero en algún momento va a ser un trabajo de registro documental de cómo se está viviendo el ser de la comunidad aquí en San Luis Potosí. Entonces, creo que con ese punto de vista, genero reacción en las personas a las que les molesta mi trabajo, porque por años hemos estado acostumbrados a no ser a los que fotografían, a ser a quienes no invitan a las fiestas, a ser los que se prefiere no hablar de ellos, y que prefieren ignorarse. Entonces parte de mi trabajo creo que es decir: "Estamos aquí, la pasamos bien y nos vemos increíbles".

En ese trabajo de visibilización, Martín Ortiz es una de las muchas voces de San Luis Potosí en las que encontré esa crítica al contraste entre los avances conquistados y la discriminación aún latente.

> Creo que ha habido avances, como la identidad de género y el matrimonio igualitario, además de avances políticos como tener las primeras candidatas transexuales. […] También nos enfocamos en el centro de San Luis Potosí, no estamos volteando a ver a las comunidades indígenas, a las comunidades rurales. ¿Qué pasa en esas experiencias en la Huasteca, en la zona media? Sí que tendríamos que ver qué sucede en el interior del estado.

El diagnóstico que nos da una ciudad como San Luis Potosí es que el próximo horizonte —muchas veces ignorado por el propio movimiento LGBT+— es el de los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales. Como es el caso del derecho a la vivienda.

Las cifras del desamparo: el acceso a la vivienda de la población LGBT+

La comunidad LGBT+ a nivel mundial continúa siendo invisible en los datos duros. Son muy pocos los países que han generado datos estadísticos oficiales sobre la población LGBT+. Mucho menos sobre el acceso a la vivienda.

En México, recientemente, en 2021, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi), en colaboración con el Consejo Nacional para Prevenir la Discriminación (Conapred), llevó a cabo la primera Encuesta Nacional sobre Diversidad Sexual y de Género, la cual representó un esfuerzo histórico, loable y urgente. Sin embargo, no estuvo libre de críticas, sobre todo por los problemas que enfrentaron varios usuarios con la plataforma *online* para "autocensarse" (ejercicio en el cual me tocó compartir quejas). Además, no se generaron datos específicos que nos ayuden a aproximarnos a la situación de vivienda de la población LGBT+ en México.

La organización Enfoque Igualdad A. C. (2017) ha documentado que el hostigamiento y discriminación —especialmente hacia la población trans e indígena— suele manifestarse en un abandono del hogar y la comunidad hacia espacios donde puedan sentirse más seguros para el desarrollo de su personalidad.

Por su parte, la Encuesta Nacional sobre Discriminación 2017 registró que 65.8% de la población en San Luis Potosí justifica poco o nada que dos personas del mismo sexo vivan juntas como pareja;

la media nacional es 64.4%. En ese mismo ejercicio estadístico se reportó que a nivel nacional 34.75% de la población de 18 años o más no le rentaría una habitación a una persona LGBT+.

Estas cifras pueden constatarse con distintos casos de discriminación en el acceso a la vivienda que sufre la población LGBT+. Por ejemplo, en febrero de 2020 el portal de noticias *Homosensual* reportó que un grupo de vecinos de Playa del Carmen, Quintana Roo, se había organizado para juntar firmas con el objetivo de hacer que una mujer lesbiana y su familia abandonaran el fraccionamiento Mundo Hábitat, en el cual han vivido por más de 14 años (García, 20/02/ 2020).

La plataforma Visible[3] de la organización no gubernamental Amicus cuenta en sus registros con distintos casos de discriminación contra la población LGBT+ de México relacionados con el acceso al derecho a la vivienda en cualquiera de sus modalidades. Entre los incidentes y casos contenidos en la base de datos, se encuentran los que se transcriben a continuación para ilustrar las manifestaciones de este fenómeno en distintas partes del país. Todos estos se refieren a casos en los que la víctima de la discriminación es parte de la población LGBT+.

“La noche de Año Nuevo 2022, justo a las 12, la casa en donde vivimos mi esposa y yo fue atacada por cohetes de todo tipo. La familia entera entre niños y adultos aventaron cohetes muy potentes hacia la casa, ventanas, puertas y gritaban: ‘Mueran las mierdas enfermas’. No vivimos tranquilas, seguido bajan la corriente de luz, apedrean las ventanas, tocan las ventanas de nuestra habitación en la madrugada, nos tiran basura, heces fecales y papel de baño sucio.”

MUJERES CIS LESBIANAS,
Ciudad de México, 01/01/2022

“La administradora del condominio en el que vivo, la cual es mi vecina, me agrede de forma verbal y física, recibo burlas y hace que los demás vecinos me agredan (hombres y mujeres).”

HOMBRE CIS HOMOSEXUAL,
Jalisco, 03/07/2021

“Hice una cita telefónicamente y por Facebook para realizar la compra de una vivienda. Cuando llegué a la cita en persona con mi pareja, el trato del vendedor cambió totalmente. Me mostró la vivienda de mala forma, no dejó que dejara datos. Aun cuando me interesaba comprar, me dijo que él se comunicaba en unos días. Pasaron 15 días y me comuniqué y me dijo que ya no había viviendas en el fraccionamiento. Posteriormente, me volví a comunicar y me comentó que el fraccionamiento estaba diseñado ‘para familias’ y que no había viviendas. Hice la prueba con una amiga para verificar si era cierto que no había viviendas ya y la respuesta con mi amiga fue que claro que había muchas viviendas disponibles. Realmente me sentí muy mal, ya que es evidente que por ser homosexual no quisieron venderme una casa.”

HOMBRE CIS HOMOSEXUAL,
Michoacán, 28/12/2020

“Mi amigue es actor y ha sido maestre de teatro de niños. Por la pandemia se tuvo que regresar a León con sus papás y su hermanita al fraccionamiento Quinta Los Naranjos. Es abiertamente homosexual y no binarie. En septiembre empezaron los acosos por parte de vecinos hasta el día que se juntaron y esperaron a que estuviera sole. Llegaron a la puerta de su casa y empezaron a gritar: ‘Sal, puto, te vas a morir, si tienes huevos para usar falda, da la cara’. Sin entender qué pasaba, se asomó y una vecina le agarró del cuello y del brazo lastimándole feo. No dejaban de decirle que se iba a morir. Afortunadamente salió un vecino que le aprecia y los logró apartar. Le gritó: ‘Enciérrate y no salgas’. Cuando llegaron sus papás y su hermanita, también los agredieron. Su papá se enfermó del corazón, pues ya son personas grandes. Se levantó denuncia en MP y en Derechos Humanos. En MP le dijeron que se lo buscó por vestir y actuar así. En Derechos Humanos le están ‘ayudando’, pero igual le comentan que está muy complicado.”

Persona no binaria que se relaciona afectivamente con hombres,
Guanajuato, 14/09/2021

“Me discriminaron en mi condominio porque invité a dos amigos y se dieron un beso públicamente en la alberca. Me llamaron la atención diciéndome que eso era

‘antinatural‘. Me impusieron una multa arbitraria y me negaron el acceso a mi propia vivienda.”

HOMBRE HOMOSEXUAL,
Jalisco, 03/07/2021

“Vía telefónica, la rentera de su departamento me comentó que no quería personas gay, sin saber que su inquilino lo es. Que porque no vayan a salir con sus tipos de fiestas y reuniones. Haciendo a entender como si fueran fiestas de excesos.”

HOMBRE CIS HOMOSEXUAL,
Guanajuato, 02/02/2022

“Fui amedrentado en mi domicilio por ser diferente y vivir con mi pareja. Recibo acoso hasta por un balcón con luces. Me amenazaron hasta de muerte y solo se la pasan al pendiente de nuestra vida y tratan de sacarme de mi domicilio.”

HOMBRE CIS HOMOSEXUAL,
Estado de México, 23/04/2022

“Una mujer trans fue agredida en su departamento por su identidad de género. Escribió en Twitter lo siguiente: ‘El día de hoy fui agredida por un sujeto que invadió un departamento del edificio donde vivo, y dentro de su

agresión física por un tema vecinal, me violentó por mi identidad de género. ¿Cómo podría proceder?, ¿me podrías orientar por favor? Gracias'."

MUJER TRANS, Ciudad de México, 21/05/2022

"Vecinos quemaron de manera intencional un sillón en la puerta de la casa de un vecino gay, el cual entró en crisis nerviosa y refiere que tienen años molestándolo."

HOMBRE HOMOSEXUAL,
Jalisco, 27/08/2019

Por la falta de información en México respecto a la situación de vivienda de la comunidad LGBT+, vale la pena revisar los hallazgos estadísticos que se han hecho en otros países. Evidentemente, los datos de otros lugares no coincidirán con la realidad mexicana. Pero, ante la falta de información nacional, pueden ayudarnos a identificar una tendencia internacional mientras logramos recopilar información propia.

Un estudio publicado en 2002 en el *American Journal of Public Health* encontró que, si bien la juventud LGBT+ abandonaba sus hogares por razones similares a la juventud heterosexual, la juventud LGBT+ tenía casi el doble de posibilidades de hacerlo, y más frecuentemente sufrían de abuso físico en casa (Cochran *et al.*, 2002).

Aunque es difícil de medir, algunas aproximaciones de estudios hechos en Estados Unidos apuntan a que, a finales del siglo pasado, entre 11% y 35% de la población habitante de la calle era LGBT+ (Kruks, 1991; Tenner *et al.*, 1998). Un estudio de 2006

publicado por el National Gay and Lesbian Task Force Policy Institute y la National Coalition for the Homeless señalaba que la cifra era de entre 20% y 60% (Ray, 2006). El William Institute concluyó en 2015 que sería de entre 20% y 40% (Choi *et al.*, 2015), mientras que en 2014 el Urban Institute identificó que sería al menos de 19% (Cunningham, 2014). Por su parte, la National Alliance to End Homelessness analizó 17 estudios en la materia para estimar 20% (NAEH, 2007).

En Reino Unido, The Albert Kennedy Trust emitió un informe en 2015 que concluía que 24% de la juventud habitante de la calle era LGBT+. En Canadá, un estudio publicado en el *Canadian Journal of Family and Youth* durante 2012 estimaba una cifra de entre 25% y 45% (Abramovich, 2012). En Irlanda, una investigación de las organizaciones Focus Ireland y BeLonG To identificó que entre 7% y 50% de la juventud irlandesa en situación de calle pertenece a la comunidad LGBT+, a partir de la información proporcionada por 14 instituciones públicas y privadas (Quilty y Norris, 2020).

Todos los estudios anteriores estimarían como promedio que 29.66% de la población joven que habita en la calle es LGBT+. Adicionalmente, en el informe de 2015 de The Albert Kennedy Trust de Reino Unido se identificó que 77% de la población joven LGBT+ habitando la calle señaló que su orientación o identidad sexual fueron los factores por los que fueron rechazados de sus casas.

En Chile, las agrupaciones Organizando Trans Diversidades y Corporación Sur publicaron el estudio *Derecho a la vivienda y a un entorno adecuado para disidencias sexuales y de género* (Méndez *et al.*, 2021). Si bien el documento no aborda el tema de la juventud LGBT+ en situación de calle, sí reporta que 30.4% de las personas LGBT+ que participaron en la encuesta asegura haber sufrido violencia o discriminación en su hogar. En 68.1% de los casos sufrían maltrato verbal; en 65.1%, maltrato psicológico; en 24.2%, el no reconocimiento de su identidad de género; en 22.7%,

tratamientos “correctivos” de la orientación sexual; en 22.7%, manipulación económica; en 21.2%, restricción de libertad de entrar o salir de la vivienda; y en 19.6%, maltrato físico.

En resumen, tenemos pocos datos duros sobre el acceso a la vivienda de la población LGBT+, pero lo poco que sabemos evidencia un escenario desolador que corresponde con los testimonios. La discriminación en la compraventa y arrendamiento de inmuebles, la falta de acceso a trabajos con remuneraciones adecuadas, los obstáculos para gozar de seguridad social, la carencia de documentos que correspondan con la identidad sexo-genérica de las personas y el rechazo familiar que obliga a huir del hogar a muy temprana edad son tan solo algunos de los componentes del difícil panorama que enfrentan para ejercer su derecho a la vivienda.

En 2017, por encargo de la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), presentó su informe Víctor Madrigal Borloz, experto independiente, sobre la protección contra la violencia y la discriminación por motivos de orientación sexual o identidad de género. En dicho documento reseñó, entre otros, los retos estructurales en materia de acceso a la vivienda para la población LGBT+:

> Las personas LGBT pueden sufrir discriminación en el acceso a la vivienda a causa del trato injusto por parte de proveedores de viviendas públicas, propietarios de viviendas privadas, agencias inmobiliarias y proveedores de crédito. Es posible que a las personas LGBT y a las parejas del mismo sexo se les nieguen contratos de alquiler e hipotecas y que sean acosadas por los vecinos y desalojadas de sus hogares […]. A causa de los procesos de exclusión, las personas LGBT, así como sus dependientes e hijos, constituyen un porcentaje desmesurado de la población sin hogar: en los pocos países donde es posible correlacionar datos, estos indican que la proporción es el doble que en la población general. (Madrigal Borloz, 2017)

Alex Orué, persona encargada de la coordinación global de la organización It Gets Better México, ha trabajado durante años los

procesos de juventudes LGBT+ que se ven expuestas a entornos de violencia y discriminación por vivir conforme a su orientación o identidad de género. Su organización ha brindado diversos programas de apoyo y contención para aquellas personas que se encuentran en un proceso de aceptación y de anunciarse como son ante la familia, los espacios de trabajo y la comunidad. “Salir del clóset” es un momento crítico para la población LGBT+, sobre todo para las juventudes, debido a que son más susceptibles a algunas formas de violencia.

Al respecto, Alex Orué comenta para este libro que la situación de calle como consecuencia de la “salida del clóset” es un punto de quiebre que puede profundizar los riesgos y la precariedad.

> Cuando te echan de casa en tu adolescencia y terminas en situación de calle, ahí se mezclan muchos otros riesgos. Para subsistir eres presa fácil para muchos abusos ahí afuera, incluyendo adicciones. Tienes un problema muchísimo más grande. El origen fue que hubo rechazo por ser quienes son y se les echó de la seguridad de un hogar, de un techo, de una familia, de una educación, y terminan en una situación de alto riesgo, de cero contención. Y ahí se requiere una labor titánica para acercarles la ayuda que ya en una situación tan precaria necesitan. Ya no es el mismo tipo de ayuda que pudieron haber necesitado cuando recién los habían echado de casa o antes. El tipo de atención y contención que necesitan es muy diferente por temas de salud física y mental, por cuestiones de adicciones, falta de oportunidades de trabajo y de educación. Pero no viven esos problemas por ser quienes son, sino por el rechazo, y a lo que los expusieron a la hora de quitarles todo el apoyo que jóvenes LGBT+ y cualquier joven en general necesita, como un hogar y una familia.

Este panorama puede apreciarse claramente en ciudades como San Luis Potosí, a pesar de las victorias legislativas y de participación política ya alcanzadas. Al igual que en otros puntos del país, el acceso a la vivienda sigue siendo un asunto ante el cual la población LGBT+ enfrenta más obstáculos que el resto de la población. Como señaló Martín Ortiz en entrevista para este libro:

> Ya ni siquiera pensamos en adquirir una vivienda. O las personas que lo piensan es porque tienen una estabilidad con un sueldo fijo y un trabajo estable, o tienen quizá una pareja para apoyarse a financiarlo. Pero, por ejemplo, el resto de nosotros batallamos incluso para conseguir un empleo, lo que nos imposibilita dar el siguiente paso, y creo que también desde ahí es un problema, ¿no? No hay ni siquiera el proceso de pensar cómo es que consigo una vivienda porque es como si fuera un sueño muy lejano que es muy difícil de tener.

Si bien para 2020 el porcentaje de población en la ciudad de San Luis Potosí que habitaba una vivienda en su propiedad (76.27%) era ligeramente mayor al porcentaje nacional (71.53%), el porcentaje de personas que recurría a la vivienda en alquiler (19.59%) era 4.3% mayor que el porcentaje nacional (15.29%). Entre otras razones, estos datos resultan relevantes si tenemos en cuenta que debido a la falta de acceso a trabajos y a la seguridad social, la renta se vuelve una de las principales opciones para el acceso a la vivienda de la población LGBT+. Incluso, una parte de ella, sobre todo las personas trans, suelen recurrir a formas diversas de alojamiento, como, por ejemplo, habitar en hoteles, los cuales estadísticamente no se registran como una opción de vivienda.

Aunque nos faltan datos oficiales que nos ayuden a entender el estado del acceso al derecho a la vivienda para la población LGBT+ en México —y en particular en San Luis Potosí—, la información disponible representa un punto de partida para analizar los obstáculos que puede encontrar ese sector. Esto, además, queda manifiesto en las experiencias de muchas personas potosinas que enfrentan distintas formas de discriminación motivada por su orientación sexual o identidad de género. Así lo demuestra tanto la historia de Gustavo y Luis como la de Casa Orquídea.

“Estas casas no son para homosexuales”: el caso de Gustavo y Luis

Pasaron por mí al hotel para ir a desayunar a su casa. Atravesamos el centro histórico de San Luis Potosí, cuyos edificios y calles me restriegan en la cara que Mérida es bonita a secas. San Luis Potosí es lo bello. Al poco tiempo, la arquitectura cambió y dio paso al distribuidor vial Benito Juárez. “La ciudad está creciendo, pero mucho para este lado”, me explicaba Gustavo en el camino. “Ya mucha gente nos hemos mudado a esta zona por los trabajos, aquí vas a ver mucha industria, muchas oficinas.” Pasamos hoteles, fábricas, centros comerciales y varios edificios que confirmaban lo que él desarrollaba a detalle. Finalmente, llegamos a la zona donde se encuentra el fraccionamiento de su casa.

En la entrada nos recibió un trinchador con dos portarretratos de la sesión que el fotógrafo les hizo a Gustavo y Luis en vísperas de su boda. Al fin conocía la casa. Y al fin podíamos tener un momento para celebrar que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación decidió estudiar y resolver el amparo que habíamos presentado hacía dos años. No todos los casos llegan hasta el máximo tribunal de nuestro país: solo aquellos que abordan temas inéditos de los cuales aún no existen precedentes o aquellos que son calificados de trascendencia pública por las y los ministros. Y así consideraron su historia.

En 2020, Gustavo y Luis decidieron casarse. No requerían amparo ni mayor trámite debido a que viven en un estado en donde el matrimonio igualitario está permitido desde 2019. Iniciaron los preparativos y a la par la búsqueda de una casa. Consideraron diversas opciones vía internet, debido a que el contexto de la pandemia de covid-19 aún dificultaba los encuentros presenciales. Finalmente, encontraron una oferta que se ajustaba a su

presupuesto y a sus necesidades de movilidad para sus trabajos: La Viña Residencial.

En febrero de 2021, Luis se comunicó por WhatsApp al teléfono que aparecía en la página de Facebook del fraccionamiento. Al poco tiempo fue atendido por una mujer que se identificó como una de las asesoras inmobiliarias. Durante los días siguientes, les proporcionó información detallada del complejo y de la casa, y les confirmó cada vez más que era lo que buscaban. Vieron las fotografías, los detalles de la propiedad y el fraccionamiento, los equipamientos, las modalidades de pago y otros pormenores. Le confirmaron que sí, que comprarían la casa. Entonces iniciaron los trámites para la firma del contrato de compraventa.

En el marco del papeleo, la asesora inmobiliaria le solicitó a Luis los datos de su "novia". Luis le proporcionó la información de Gustavo, también por WhatsApp. Al poco tiempo, ella volvió a escribirle para indicarle que había un error, que la información que le había proporcionado era "de un señor". Luis le aclaró que sí, que él era su pareja y que probablemente ella había asumido que era una mujer. A los pocos minutos la asesora le respondió que "no entendía nada". Luis le insistió: "Mi pareja no es ella, es él, él es mi pareja". "Ningún problema", contestó la asesora inmobiliaria.

Por supuesto, sí había un problema.

Luis le preguntó cuándo podrían pasar al fraccionamiento para continuar con el trámite, pero se percató de que ya no aparecían las dos palomitas que indican que el mensaje de WhatsApp ha llegado a su destinatario. Además, la foto de perfil de la asesora inmobiliaria ya no estaba visible. Lo había bloqueado.

Al día siguiente, Gustavo y Luis acudieron a las oficinas de La Viña Residencial para aclarar la situación. Fueron atendidos por un agente inmobiliario a quien le preguntaron si había algún impedimento para comprar debido a su orientación sexual. Dicho asesor les informó que la asesora inmobiliaria que los había

atendido era la mamá del gerente y que fue ella quien había dado la orden a su hijo de bloquearlos del sistema de registro de visitas e información para venta. El agente que los atendió se disculpó, y les recomendó que llevaran todo en paz para ver si podía solucionarse la situación. “Puedo contactarlos con otros agentes inmobiliarios para que busquen en otros lados”, les sugirió, pero las opciones no los consolaban. Gustavo y Luis estaban devastados: a pocas semanas de su boda les estaban confirmando que no les venderían una casa únicamente por su orientación sexual.

Decidieron que esto no podía quedarse así. Ni por ellos, ni por otras personas que pudieran enfrentarse al mismo trato. El problema era identificar la vía legal idónea para atender casos de discriminación por orientación sexual en relaciones privadas de compraventa de vivienda. La respuesta a esa cuestión era que no existe como tal un mecanismo en México. Al menos no uno que, de manera expresa y clara, asegurara que, después de impulsar todo un procedimiento durante meses, obtendrían el resultado que buscaban: comprar una propiedad sin importar su orientación sexual. Es ahí cuando a través de internet tuve la oportunidad de entrar en contacto con ellos para asesorarlos legalmente.

Decidimos irnos por una apuesta algo arriesgada pero necesaria. Presentamos una demanda de amparo en contra de la inmobiliaria —por la discriminación sufrida—, así como en contra de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) y el municipio de San Luis Potosí —por no haber emitido ninguna norma o mecanismo que previniera y atendiera la discriminación por parte de desarrolladores inmobiliarios—. En términos generales, el amparo es un juicio diseñado para combatir violaciones a derechos humanos cometidas por autoridades. En algunos casos excepcionales, puede demandarse a particulares cuando estos ejercen “funciones de autoridad”, concepto jurídico en constante definición. No quisiera detenerme a explicar detalles técnico-

jurídicos debido a que esta no es una publicación especializada. Pero, como quien escribe es irremediablemente una abogada, intentaré resumir esto diciendo que lo que pedíamos era algo difícil. Decir que los desarrolladores inmobiliarios tienen facultades parecidas a las de una autoridad es un planteamiento del cual estoy convencida. Lo difícil era convencer a un juez. Y así fue.

La argumentación que planteamos en la demanda fue, en resumen, la siguiente: como las autoridades en materia de urbanismo han sido omisas en crear normas y mecanismos que impidan la discriminación por parte de desarrolladores inmobiliarios, estos se ven libres de negarles la venta a personas LGBT+. Una empresa puede decidir que su fraccionamiento será exclusivamente heterosexual. Pero, como es sabido, cuando se construyen fraccionamientos en la actualidad, realmente se construyen zonas de la ciudad. Los desarrolladores planifican áreas enteras con decenas o cientos de casas, no teniendo más límites que los que expresamente les imponen las autoridades urbanísticas. En la práctica, las omisiones de las autoridades permiten que los particulares construyan grandes fraccionamientos (en realidad, son sectores de la ciudad planificados por privados) y decidan que serán zonas exclusivamente para personas cis-heterosexuales. Eso había ocurrido en La Viña Residencial. Algo que, en la práctica, no es muy diferente a las “zonas libres de LGBT+” que, desde 2019, han adoptado distintas autoridades municipales en Polonia.

En Estados Unidos se ha denominado *redlining* a la práctica de negarles a minorías, de manera directa o indirecta, el acceso a bienes o servicios, principalmente relacionados con el derecho a la vivienda. Este concepto tuvo su origen a partir de la zonificación racial que se dio durante gran parte del siglo xx. Entre las décadas de 1930 y 1970, las inmobiliarias estadounidenses hacían uso de los *residential security maps,* cartografías avaladas por las autoridades mediante las cuales las zonas residenciales se clasificaban en

cuatro colores: *i)* verde, áreas consideradas de alto rendimiento, de clase alta y alta seguridad de inversión, que en la práctica eran reservadas para personas blancas; *ii)* azul, áreas de clase media-alta, también reservadas en la práctica para personas blancas; *iii)* amarillo, áreas mixtas o en declive, pero que seguían contando con una importante población blanca; y *iv)* rojo, áreas de alto riesgo de inversión, reservadas para inmigrantes, clases bajas y afrodescendientes.

En 1968, se promulgó la Fair Housing Act en Estados Unidos, la cual impedía cualquier forma de discriminación en el acceso a la vivienda, incluyendo la discriminación cometida por privados al momento de comprar o rentar una vivienda. El 11 de febrero de 2021, el Department of Housing and Urban Development —homólogo estadounidense de la Sedatu—, atendiendo la Orden Ejecutiva 13988 emitida por el presidente Joe Biden, publicó un memorándum para extender de manera expresa los alcances de protección de la Fair Housing Act a los actos de discriminación basados en orientación sexual e identidad de género.

En la demanda de amparo para el caso de Gustavo y Luis, sostuvimos que lo que ocurría en La Viña Residencial era una medida análoga de exclusión con base en la orientación sexual. Argumentamos que esto se traducía en una violación a su derecho a la vivienda, pero también a su derecho a la ciudad (este no se encuentra expresamente reconocido en la Constitución mexicana, pero puede deducirse de varios de sus artículos).[4]

La demanda fue admitida el 9 de marzo de 2021, y así se dio inicio formal al juicio. Esa misma fecha, el juez octavo de Distrito con sede en San Luis Potosí ordenó que, para evitar daños irreparables durante el tiempo que demorara en resolverse el juicio, La Viña Residencial debía cesar “de inmediato” cualquier acto de discriminación y continuar con la tramitación de la compraventa de la casa. Esta medida precautoria fue una afortunada sorpresa y una

primera victoria para Gustavo y Luis. Pero la batalla aún no había concluido. Quedaban muchos meses de juicio por delante y el juez podría terminar emitiendo una sentencia declarando que no hubo discriminación. Desgraciadamente, esto último fue lo que ocurrió.

Al responder la demanda, La Viña Residencial no negó ninguno de los hechos. Su estrategia se limitó a dar argumentos de mera reinterpretación de lo que había pasado: según indicaron al juzgado, cuando Luis le dijo a la agente inmobiliaria que su pareja era otro hombre, ella pensó que "se trataba de una broma", por lo que procedió a bloquearlos.

Este argumento, además de manifiestamente inverosímil y mediocre, no sería suficiente aun en el supuesto de que fuese verdad. Como manifestamos al juzgado en su momento, el hecho de que la inmobiliaria tratase de excusarse de responsabilidad aduciendo que pensaron que "se trataba de una broma" implica confesar que no consideran seria la posibilidad de que dos hombres sean pareja. Aun en ese universo de posibilidad, implicaría una forma de discriminación indirecta frente a una persona que durante días manifestó formalmente el interés de adquirir una vivienda, al grado de otorgarles información sensible: datos de seguridad social, CURP, identificaciones y otros. Esto lo digo únicamente en el supuesto, sin conceder, porque me queda claro que esa mala defensa judicial es tan solo una mentira desesperada frente a lo indefendible.

No obstante, el 7 de diciembre de 2021 el juzgado sobreseyó el juicio (es decir, "cerró el caso" sin analizar el fondo del asunto) argumentando que Gustavo y Luis debieron acudir a la Comisión Estatal de Derechos Humanos de San Luis Potosí en lugar de promover un juicio de amparo. No quisiera abrumar con detalles técnicos a la persona que me lee. Lo que sí puedo manifestar es que la argumentación de la sentencia nos pareció incorrecta, sobre

todo porque ya habíamos manifestado las razones por las cuales esa no era una vía idónea para atender un caso como este.

Afortunadamente, una mala sentencia no es el fin de la historia. Normalmente siempre se tiene la opción de presentar un recurso contra una resolución desfavorable. En algunos juicios ese recurso se llama “apelación”. En amparo se llama “revisión”, e implica justamente eso: que una autoridad superior al juez —un tribunal colegiado conformado por tres magistrados— revise su decisión y determine si fue correcta o no. Así lo hicimos, pero decidimos también solicitarle a la Suprema Corte de Justicia de la Nación que ejerciera su facultad de atracción, es decir, que le dictara al tribunal colegiado no resolver el caso para que ella misma, la Suprema Corte, lo resolviera directamente.

El 11 de mayo de 2022, a propuesta de la ministra Ana Margarita Ríos Farjat, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación decidió atraer el caso de Gustavo y Luis. El caso está ahora en manos del equipo del ministro Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, quien se encargará de hacer el proyecto de sentencia. Será la primera vez que el máximo tribunal de México resuelva un caso sobre discriminación a la población LGBT+ en el acceso a la vivienda y sobre la protección constitucional del derecho a la ciudad.

Mientras van sirviendo los tamales potosinos para el desayuno, la pareja se ve emocionada por este gran paso. “La verdad nunca pensé que llegaríamos hasta allá”, comentó Gustavo. “Para mí ya es una victoria, ya lo siento como una reparación porque afortunadamente tuvimos cómo defendernos, pero cuántos casos más no habrá así de los que ni nos enteramos”, dijo Luis. “Que quede un precedente.” Los meses siguientes definirán si así será.

Tortura por el hogar o por la calle: el caso de Casa Orquídea

Muchas veces salir del clóset implica salir de la casa familiar. Así le ocurrió a Francisco Olvera cuando les dijo a sus padres que era homosexual. En un principio, no reaccionaron bien y la situación se puso demasiado tensa. Con heridas emocionales y mucho temor, decidió abandonar su casa para tratar de encontrar un lugar dónde vivir con otros amigos que también tuvieron que salir de casa por ser quienes inevitablemente son. Como en muchas otras ciudades, las calles de San Luis Potosí no le dan muchas opciones a la juventud LGBT+ que se ve obligada a habitarla. Francisco y sus amigos recorrieron muchos espacios en los cuales abundaba el abuso de alcohol y de drogas, así como periodos largos de mal sueño y mala alimentación. “Como en todas las ciudades tenemos una alameda que es donde se juntan las personas que son expulsadas de sus casas o que no tienen a dónde ir. Cuando te expulsan de tu casa te enfrentas a eso, a una realidad que desconoces”, explica Francisco. “Te sentías mal por lo que había ocurrido en tu casa, pero no tenías con quién platicarlo porque lo único que tenías era el relajo, el escándalo.”

Afortunadamente, la madre de Francisco fue a buscarlo no mucho tiempo después. Después de hablar y de un proceso de reconciliación familiar, pudo volver a su casa. Hoy día es un hombre de 37 años con 20 años de trabajo en la Secretaría de Seguridad Pública del estado y es fundador de Casa Orquídea, la primera casa de acogida para población LGBT+ en San Luis Potosí, y una de las pocas que existen en el país. Lo que hoy es un proyecto hecho realidad con muchos ánimos de crecer fue resultado de años de reflexionar sobre sus propias vivencias y las de otras personas LGBT+. Y de batallas para superar distintos obstáculos que se le atravesaron en el camino.

Cuando se decidió a abrir Casa Orquídea, Francisco fue rechazado de tres locaciones diferentes en las cuales le negaron el arrendamiento apenas los caseros o administradores se enteraban

de que el inmueble sería usado por personas LGBT+. “Me dijeron que no, que porque iba a ser un ‘congal’, que iba a ser un ‘burdel’.” Finalmente, lograron encontrar un casero que no tenía problema con el proyecto, pero que le advirtió que los vecinos eran “muy estrictos”.

> ¿Sabes qué estrategia utilicé? Compré pays el día del corte del listón inaugural y me fui casa por casa, presentándome [a los vecinos] y regalándoles un pay. Ya ahorita todos los vecinos nos conocen, puse el manifiesto afuera. Si pasa un vecino lo saludo y le explico lo que hacemos. Ya explicado de otra manera, los vecinos ahorita nos tratan muy bien. Ahora una vecina de aquí al lado nos trae huevos, hot cakes, cosas así. Cuando llegamos nos decían: “En la mera esquina hay un señor grande de la tercera edad que es muy enojón”, y no sé qué. Cuando fui a ver al señor, resulta que lo conocía porque él era el del mantenimiento del antro en donde yo trabajaba. Creo que no hubo mejor lugar para iniciar que este.

El 2 de febrero de 2022 se inauguró oficialmente Casa Orquídea. Inició sus actividades ofreciendo tanto hospedaje para personas LGBT+ en situación de calle como un comedor comunitario. “No lo llamamos refugio, lo llamamos casa de asistencia; mi idea central aquí era una casa”, señala Francisco. En la entrada del inmueble se encuentra una placa con el manifiesto de Casa Orquídea:

ESTA ES NUESTRA CASA, DONDE CONVIVEN ARMÓNICAMENTE LAS DIFERENCIAS.
RECONOCEMOS LA HISTORA DE TODES LOS QUE AQUÍ HABITAN, LA HACEMOS PARTE DE NOSOTROS PARA SANAR, PARA EDUCAR A OTROS Y ASÍ TRASCENDER CICLOS DE INTOLERANCIA Y ODIO.
HAZ DE ESTE ESPACIO TU HOGAR, EL CUAL TE DA LA BIENVENIDA, TE ABRAZA, TE PERMITE SENTIRTE TÚ MISME SIN MIEDO.
HERMANA, HERMANO, HERMANE, SOMOS UNO.
ORQUÍDEA CASA DE ASISTENCIA SOCIAL PARA PERSONAS DE LA DIVERSIDAD SEXUAL

“Lo tenemos afuera para que los vecinos y la gente que pase sepa que existimos, sepa que existe una casa y que también tenemos esa necesidad”, explica Francisco. Atravesando el portón, vemos la fachada de la casa de la cual cuelgan las banderas de la comunidad LGBT+. Al cruzar la puerta principal, están la cocina y la sala principal. Todo lo que se ve ha sido donado poco a poco por distintas personas, desde los muebles hasta la decoración. “Lo poco que tenemos aquí nos lo ha regalado la comunidad”, dice Francisco. Es en esta primera sección de la planta baja donde opera el comedor comunitario LGBT+ de lunes a viernes, desde las 2:00 p. m. hasta las 4:00 p. m. La mamá y la hermana de Francisco colaboran con la preparación de la comida. Cada día, reciben aproximadamente entre 30 y 50 personas, de las cuales 70% son LGBT+. El resto son personas adultas mayores que no son LGBT+, pero que se encuentran habitando la calle o en situación de pobreza. “¿Cómo podíamos dejarles fuera si estábamos viendo que también había esa necesidad?”, explica Francisco.

Jesús Eduardo *Lalo* Rodríguez, amigo de Francisco y uno de los cofundadores de Casa Orquídea, se pasea de mesa en mesa platicando con las personas con el estilo extrovertido y campechano que lo caracteriza desde el primer momento de conocerle. “Lo importante de este lugar es que las personas se sientan bienvenidas, bienvenidos y bienvenides durante su estancia, sea de unas horas, unos días o unas semanas”, me explica Lalo en el comedero comunitario, mientras va saludando y presentando a todo mundo. “Ves la actitud que toma la gente al ver las risas y la sonrisa [de Lalo]”, me dice Francisco. “Tratamos de hacerles un rato ameno, un rato agradable.”

Al comedor de Casa Orquídea también suelen llegar personas que en algún momento fueron huéspedes de la casa y que tras encontrar alternativas de vivienda continúan yendo a manera de “visita a la familia”. Como lo explica Lalo: “Llegas aquí a tu hogar, a

tu espacio, a donde te sientes a gusto. Donde puedes convivir, platicar y ser tú. Eso es lo más importante cuando llegas a Orquídea: puedes llegar y ser tú".

Si bien aún no tienen la capacidad para hospedar a tantas personas como quisieran, en el poco tiempo que lleva en funcionamiento como hogar alternativo para personas LGBT+ han recibido constantemente a personas que se enfrentan a una situación de calle.

> Estuvieron aquí hace poco dos mujeres trans: una en situación de calle que por una embolia y por la adicción a las drogas; otra mujer trans trabajadora sexual, pero que por las condiciones climatológicas no pudo trabajar unos días y en el hotel donde vivía la echaron. Ella me dijo: "Me cambiaste la vida completamente, ese día que me echaron del hotel yo no sabía qué hacer, yo no sabía a dónde ir".

Las personas trans suelen ser el sector LGBT+ con mayores obstáculos para acceder a una vivienda. En muchas ocasiones —sobre todo para quienes se dedican al trabajo sexual— los hoteles son la única alternativa de vivienda disponible.

Esta realidad se refleja en el testimonio de Máxima Tamara Rangel García, mujer trans, activista, ama de casa y trabajadora sexual de San Luis Potosí a la que pude entrevistar para este libro:

> Yo vivía en [la Ciudad de] México, pero ahí es muy difícil que te puedan rentar una vivienda, aparte las rentas son exageradamente caras. Entonces muchas veces pasaba esto, de que teníamos que vivir siempre en hoteles. Y que viéndolo de esta manera, pagabas un hotel, pagabas para una vivienda, pero tu vivienda era solo un cuarto, entonces, era tan difícil ese tipo de cosas. […] Para las chicas, para nosotras, era más difícil que pudiéramos acceder a que nos rentaran una casa, acceder a un trabajo digno, acceder a terminar una carrera, a que pudiéramos tener muchos derechos como un seguro social. Teníamos el Seguro Popular, pero nos quitaron el Seguro Popular. Qué difícil es. No solo acceder a una vivienda, sino acceder a una vida. A una vida en la que no te han dejado ser tú misma.

Máxima Tamara explica que la vida en hoteles para las personas trans trabajadoras sexuales implica estar encerrada todo el tiempo y solo salir para trabajar:

> A mí me tocó vivir en un hotel muy calmado, en el que teníamos que decir siempre quién pasaba, quién no pasaba. ¿Por qué? Porque trabajábamos de noche. ¿Por qué? Porque yo tenía que levantarme exactamente a la una de la tarde porque llegábamos a las seis de la mañana. Tienes a lo mucho ocho horas para comer, regresar, acostarte, un ratito y volver otra vez a trabajar. […] A todas les digo: "Procuren tener mínimo lo de tres días de cuarto". "Traten siempre de tener 500 diarios cuando menos: tu hotel y tu comida." ¿Por qué? Porque es muy difícil al día siguiente decir "¿Y mañana qué hago?". Y también saber cuánto tiempo vas a quedarte en un lugar, y pagar esa semana. ¿Por qué? Porque aunque no tengas para comer que al menos tengas dónde vivir y dónde dormir. Y eso es lo difícil para muchas.

En Casa Orquídea se han hospedado historias tan diversas como la misma población LGBT+: un menor de edad cuyos padres echaron de su casa; una persona homosexual de Matamoros que estaba de paso por San Luis Potosí y requería apoyo para buscar cómo regresar a su casa; una chica LGBT+ migrante de Venezuela, entre muchas otras. Recientemente, el equipo de la casa tuvo contacto con el cónsul de Honduras para extender su disposición de apoyar a migrantes LGBT+.

En Casa Orquídea se busca dar atención integral a la comunidad LGBT+ con el objetivo de que durante su estancia tengan las herramientas necesarias para encontrar alternativas que les permitan salir adelante. No se trata de dar un techo, sino una estadía que marque la diferencia entre la búsqueda de oportunidades y permanecer en una situación de calle. Entre los servicios que se ofrecen se encuentra la asesoría psicológica, la jurídica y la médica. También están disponibles para personas LGBT+ que no son huéspedes, pero que enfrentan dificultades económicas.

Arturo Gutiérrez Rodríguez, quien forma parte del personal de psicología en Casa Orquídea, señala que el perfil de quienes acuden para la atención psicológica es principalmente de personas entre los 20 y 35 años de edad, lo que contrasta con el perfil de los usuarios del comedor, los cuales en su mayoría son personas adultas mayores. “Muchas de las personas que atendemos son jóvenes que están descubriendo su identidad.” También, Alejandro menciona que en la mayoría de los casos la juventud LGBT+ que acude a Casa Orquídea abandonan sus hogares no por una orden expresa de sus padres, sino para huir de la violencia que sufren al salir del clóset. “Tienen que abandonar sus casas porque su familia no les valida en su orientación o en su identidad sexual”, explica. “Muchos dicen: ‘Yo busqué mi tranquilidad’”.

Actualmente, el principal problema de Casa Orquídea es la falta de recursos. El personal suele poner dinero de sus bolsillos para garantizar que no falten productos mínimos para la comida del día a día. “Pagamos 8 mil pesos de renta, nadie nos apoya; pagamos el gas para el comedor comunitario”, explica Francisco mientras Lalo recibe a quienes traen el tanque de gas.

En México el problema no es solo que el gobierno prácticamente no cuenta con refugios, sino que en los últimos años se ha restringido el financiamiento para proyectos privados de esta naturaleza. Además, la Política Nacional de Vivienda no incluye ningún tipo de subsidio o apoyo para la vivienda temporal (refugios y casas hogares), razón por la que las pocas opciones gubernamentales para espacios como Casa Orquídea se limitan a la buena voluntad de los funcionarios en turno.

A pesar de los grandes retos que enfrenta Casa Orquídea en el día a día, su equipo no deja de mirar para adelante. “Nos va a quedar chico el lugar”, asegura Francisco. Su objetivo a futuro es ampliar el espacio para inaugurar un asilo LGBT+. Tanto Francisco como Lalo coinciden en que muchas personas de la población

LGBT+ en San Luis Potosí tienen que volver a vivir como personas heteronormales durante la vejez para poder sobrevivir y no quedar en la calle.

> Deben regresar al clóset para vivir con sus nietos o hermanos en algún espacio de la casa. ¿Por qué vas a perder tu identidad? No puede ser que [digas:] “Ya tengo que dejar de ser gay o comportarme como hombre porque ya estoy grande”. ¿Por qué? Es tu identidad, no puedes dejarla. No puedes dejar de vivir para descansar con dignidad. Por eso queremos buscar un asilo para la población LGBT+, porque sabemos qué es lo que viene después, al menos para que vivan sus últimos años con dignidad, bien cuidados, bien atendidos. Todos vamos a terminar así.

“Juan Gabriel venía mucho a San Luis Potosí”, me cuenta una persona trans que acude al comedor comunitario de Casa Orquídea, mientras guardan la comida que sobró tras la jornada. “Iba sin avisar a uno de los bares de la diversidad muy famosos en ese entonces, porque le gustaba mucho venir, quería mucho a San Luis Potosí.” Su mirada se pierde en la pila de platos por lavar, como si estuviese narrando un recuerdo para sí y no hablando conmigo. “En ese entonces nos detenía mucho la policía por andar en la calle, a mí me llevaron varias veces.”

San Luis Potosí es una ciudad de contrastes LGBT+. Antes era el destino de descanso y distensión del Ídolo de Juárez, al mismo tiempo que había persecución policial. Hoy día es de las entidades federativas a la vanguardia en materia legislativa y de participación política, pero también un ambiente hostil para acceder a una vivienda.

“A las nuevas generaciones les están tocando mejores tiempos”, me dice despertando de sus memorias, con un herido alivio. “Ya no tienen que aguantar lo que aguantamos.”

Para colaborar con Casa Orquídea a través de una donación económica o en especie, o para cualquier tipo de apoyo que desees ofrecer, puedes comunicarte a través de su página de Facebook (https://www.facebook.com/orquideacslp) o al WhatsApp (+52) 444 630 3758.

[1] Incluso, en un caso de Jalisco, una mujer de 30 años me contó que, por mera casualidad, su padre la acompañó a ver un departamento que planeaba rentar. Apenas llegaron, el casero se limitó a hablarle al padre, como si ella fuese una menor y estuviera sobrentendido que sería él quien le pagaría su renta. Dos años después, el casero le sigue preguntando "¿Y tu papá está de acuerdo?" cada vez que convienen algo.

[2] Por ejemplo, algunas frases que se encuentran en el documento: "Esto quiere decir que cada vez va en aumento *la decisión de querer hacerse* mujeres u hombres trans".

[3] Visible es la primera plataforma en línea que permite reportar incidentes de violencia y discriminación cometidos contra personas LGBT+ en México. Los reportes sobre violencia y discriminación los pueden hacer tanto las propias víctimas como personas que hayan testificado estos hechos. Los datos desagregados de la plataforma se encuentran en acceso abierto y gratuito a través de su portal https://visible.lgbt/.

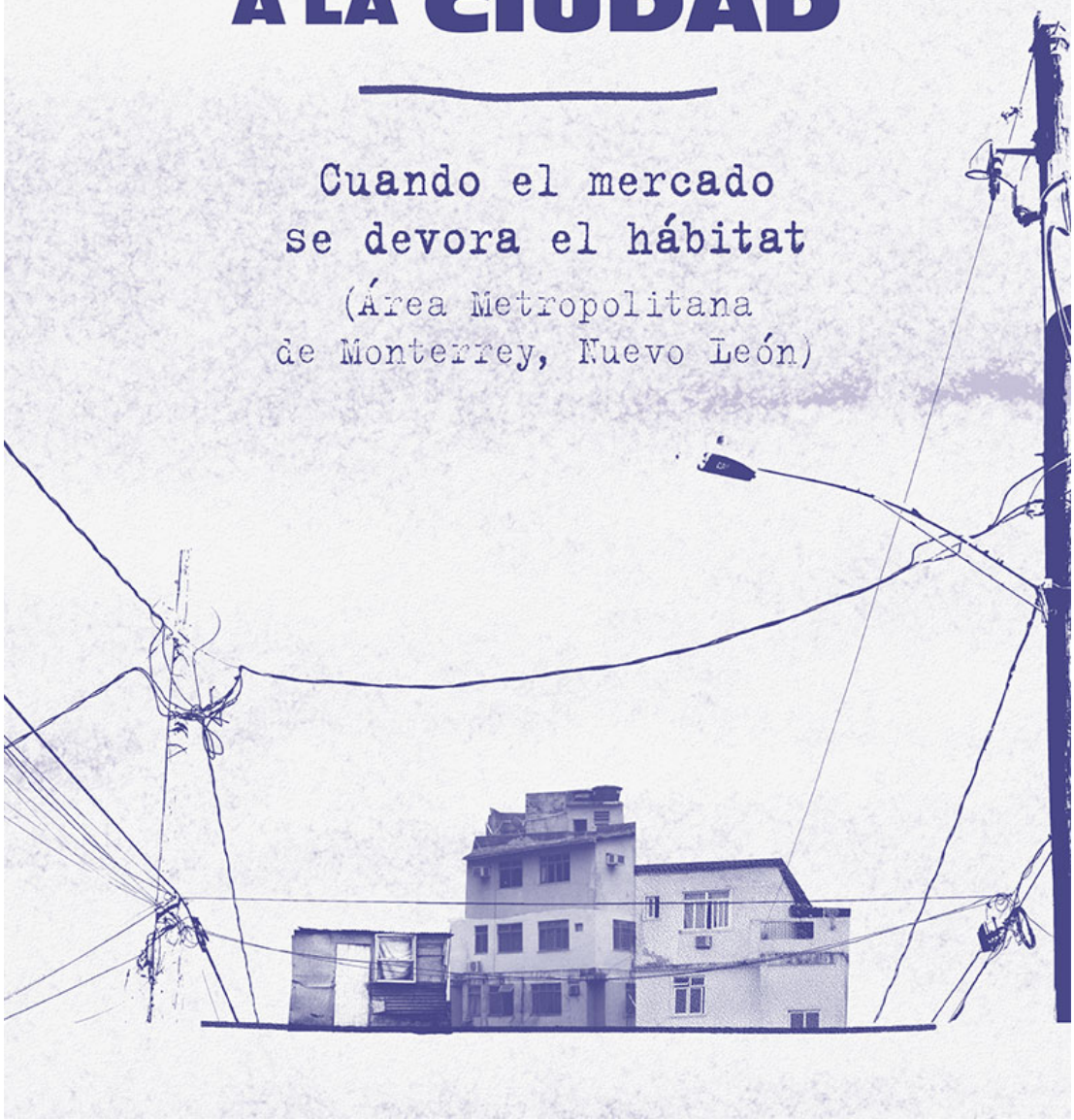
[4] Señalamos que si bien el derecho a la ciudad no se encuentra de manera expresa en el texto constitucional podía deducirse al interpretar de manera armónica los derechos a la igualdad y no discriminación (artículo 1 constitucional), derecho a la vivienda (artículo 4 constitucional), derecho al medio ambiente sano (artículo 4 constitucional), derecho al acceso a la cultura (artículo 4 constitucional), derecho a la movilidad (artículo 4 constitucional), derecho al desarrollo inclusivo y equitativo (artículo 25 constitucional), la sujeción de las actividades del sector privado al interés público (artículo 25 constitucional), el derecho al mejoramiento de las condiciones de vida rural y urbana (artículo 27) y el deber de los municipios de formular, aprobar y administrar el desarrollo urbano (artículo 115.V.a constitucional).

-5-

VIVIENDA Y DERECHO A LA CIUDAD

Cuando el mercado se devora el hábitat

(Área Metropolitana de Monterrey, Nuevo León)




Ciudad
General Escobedo
Apodaca
San Nicolás
de los Garza
Monterrey
Guadalupe
Loma
Larga
Barrio
Antiguo
San Pedro
Garza García
La
Campana

Hoy día no es posible hablar del derecho a la vivienda sin hablar del derecho a la ciudad. En los espacios urbanos nadie vive aislado (aunque la soledad de las grandes metrópolis a veces nos haga sentir que sí). El todo es más que la suma de las partes, por lo que hablar de política de vivienda nos lleva siempre a reflexionar sobre cuál es el modelo de desarrollo urbano que buscamos. Esto ha llevado a plantear la ciudad como un derecho humano.

El primero en esbozar esta idea fue Henri Lefebvre (1968) en su reconocido libro *El derecho a la ciudad*. Con el paso de los años, pasó de ser un planteamiento político-filosófico a una propuesta jurídica. En 2016, este derecho fue reconocido por la Organización de las Naciones Unidas en el párrafo 11 de la Declaración de Quito sobre Ciudades y Asentamientos Humanos Sostenibles para Todos. Si bien ese texto no es propiamente un tratado internacional —es decir, no plantea obligaciones exigibles a los gobiernos—, sí representó un parteaguas importante.

En 2001, el derecho a la ciudad fue reconocido legalmente en el Estatuto de la Ciudad de Brasil. Posteriormente, fue también reconocido en 2005 en la Carta de Derechos y Responsabilidades de Montreal (Canadá); en 2008, en la Constitución de la República del Ecuador; y en 2017, en la Constitución Política de la Ciudad de México. En 2019, la Corte Suprema de Delhi (India) emitió la primera sentencia a nivel mundial por una violación al derecho a la ciudad. Se trataba del caso Ajay Maken & Ors. vs. Union of India,

relacionado al desalojo forzoso de personas que se habían instalado en las vías de un tren, para dar lugar a un proyecto urbano de la ciudad sobre el cual las autoridades nunca les notificaron, ni mucho menos les consultaron.

El reconocimiento del derecho a la ciudad avanza poco a poco en distintos lugares del mundo, obligándonos a abordar la dupla vivienda-ciudad como dos perspectivas de los mismos problemas y necesidades. Pero ¿qué implica este derecho a la ciudad?

Al igual que en el caso Ajay Maken & Ors. vs. Union of India, en América Latina el derecho a la ciudad suele ser sistemáticamente negado a las personas más vulnerables del sistema: tanto habitantes de la calle como quienes habitan en asentamientos precarios. Las desigualdades en el entorno urbano se han profundizado a tal nivel que el hecho de estar presente en una ciudad no necesariamente implica que puedas acceder a ella, es decir, a sus servicios, espacios, oportunidades e interacciones.

El 27 de abril de 2022, a petición de la Comisión Nacional del Agua (Conagua), en coordinación con Protección Civil, el gobierno del estado de Jalisco y el ayuntamiento de Zapopan, se llevó a cabo un desalojo forzoso en contra de la población de la zona conocida como La Floresta, asentamiento precario en el cual algunas familias poseen títulos de propiedad de sus viviendas y otras no. Sin orden judicial y sin notificación previa, integrantes de la Guardia Nacional arribaron a la comunidad y a gritos le dijeron a la población que tenía cinco minutos para desalojar sus casas antes de que fueran derribadas. Se demolieron más de 70 viviendas, con lo que se afectó a cerca de 200 familias en el marco del plan Miramar a Salvo, buscaba deshabilitar construcciones mediante el uso de maquinaria pesada para así “proteger” a la gente de posibles inundaciones generadas por el desbordamiento de un riachuelo actualmente seco que se encontraba en los límites del asentamiento. Además, las autoridades argumentaron que las viviendas eran ilegales por estar

en la zona de ribera del riachuelo, lo que significaría que estarían en zona federal. No obstante, de acuerdo con el artículo 3.XLVII de la Ley de Aguas Nacionales, la ribera tiene una longitud de 10 metros desde el cauce de un río, y no de 28, que era la altura a la que se encontraban varias de las familias. Todo esto se hizo, además, sin un plan de reubicación o de atención posdesalojo para la población afectada.

DERECHO A LA CIUDAD

Derecho a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar y disfrutar ciudades, pueblos y asentamientos urbanos justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, definidos como bienes comunes para una vida digna; bajo los principios de justicia social, democracia, participación, no discriminación, igualdad de género, sustentabilidad y respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente.

En la Ciudad de México los asentamientos precarios en Xochimilco son desalojados cada vez con más frecuencia argumentando que violan la legislación ambiental, que realmente estaba pensada para las industrias. El 10 de junio de 2019, la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México (Sedema), le notificó a una familia asentada en una chinampa —con permiso de la propietaria del terreno— que tenía 10 días para presentar una autorización en materia de impacto ambiental y un programa de "remediación o restauración de las áreas afectadas", normas dirigidas a las industrias. Las personas en la chinampa solo tenían sus dos casas de madera y sus cultivos. A la par, la Torre Mítikah y el complejo del mismo nombre se levantaban sobre Coyoacán, en medio de constantes escándalos por sus irregularidades, falta de permisos y por las afectaciones que generaron al pueblo indígena de Xoco.

Las autoridades yucatecas promueven y toleran diversas irregularidades en nombre del desarrollo inmobiliario y la bonanza económica del estado, pero al mismo tiempo permiten que las comunidades mayas de Santa Gertrudis Copó y Chablekal sean despojadas de sus territorios para dar paso a "nuevas zonas habitacionales", las cuales, cuando no generan desplazamientos, terminan afectando gravemente la movilidad y el transporte para los pobladores originarios. En el caso de Chablekal, la comunidad ya no puede crecer porque el ejido ha vendido gran parte de las tierras aledañas. Habitantes del pueblo denuncian que en el ejido figuran "ejidatarios" con apellidos como Abraham y otros de empresarios con intereses inmobiliarios. Actualmente, la gente de Chablekal ya no cuenta con espacio para enterrar a sus muertos: no se puede ampliar el cementerio debido a que la especulación inmobiliaria los ha dejado sin sitio para crecer.

Mencionaba en la introducción que la vivienda era territorio. Y es también la célula de un territorio más amplio, como lo son las comunidades, pueblos y ciudades. El mercado inmobiliario nos ha llevado a pensar que habitar es algo personalísimo e íntimo, a pesar de ser también algo intrínsecamente comunitario. Queremos vivir en grandes ciudades, pero al mismo tiempo no queremos participar en el equilibrio que se requiere en tan complejo andamiaje de vidas y necesidades. No podemos entender los obstáculos para el acceso a la vivienda sin voltear a ver lo que ocurre en esa gran colmena llamada ciudad, en la cual se administran el espacio, los recursos y los servicios para que todas las personas que habitamos en ella podamos aspirar a la promesa de unas mejores condiciones de vida. O al menos de unas condiciones mínimas. Las ciudades no son neutrales. Son discursos políticos hechos estructura, transcritos en lenguaje de concreto, asfalto, puentes, usos de suelo, lineamientos CAS, CUS, COS y vialidades. En el marco de una crisis de acceso a la vivienda y de una crisis ambiental, el derecho a la ciudad debe ser entendido como una reivindicación política para exigir que el hábitat se imponga a la acumulación, que las condiciones de vida primen sobre la expectativa de plusvalía.

Para cerrar el recorrido de este libro, hablaremos del derecho a la ciudad y su relación con el derecho a la vivienda. Y para ello, nos referiremos a la ciudad de Monterrey y su área metropolitana.

La ciudad de los cerros y las barreras

En 2019 se estrenó *Ya no estoy aquí* de Fernando Frías, película mexicana que a través del personaje Ulises refleja el contexto de violencia durante la llamada “guerra contra el narcotráfico”, así como el impacto de la subcultura kolombia en Nuevo León. Además de buenas reacciones por parte de la crítica especializada y el público,

el filme generó una breve reflexión mediática sobre la pobreza y la desigualdad de Monterrey, metrópoli que se presenta a sí misma como el ícono del desarrollo económico del país. La cinta no fue rodada en cualquier sitio, sino en La Campana, uno de los más representativos asentamientos precarios del área metropolitana. Es el lugar que vio nacer al difunto cantautor Celso Piña: de ahí la canción "Cumbia campanera" y la frase "bailando en La Campana con mi pana Celso Piña" de la canción "Cumbia sobre el río (suena)". Ahí mismo se erigió un museo en memoria del acordeonista y cantautor de cumbias.

Aunque *Ya no estoy aquí* y Celso Piña han dado reflectores a los asentamientos precarios de La Campana y Loma Larga, parecieran ser invisibles para el resto de la población regiomontana que vive en "la ciudad oficial". No es que no sean visibles (es casi imposible una toma del paisaje urbano sin que aparezcan a cuadro), sino que en el día a día son obviados hasta el olvido, a pesar de que se encuentran a unos metros de los límites con el municipio de San Pedro Garza García, "el municipio más rico de América Latina", como suelen referir las personas regias cada vez que pueden. El contraste es delirante a primera vista. De un lado de la avenida Lázaro Cárdenas se encuentra el Metropolitan Center, el Fashion Drive y otros edificios que en conjunto muestran el "músculo del desarrollo" regiomontano. Del otro lado, se encuentra la colina en la que inician los asentamientos precarios en la circunferencia de La Campana y Loma Larga. A pesar de esa cotidiana confrontación, ambos mundos parecieran transitar sin tocarse. Y sin embargo lo hacen: muchas de las personas que habitan en La Campana y Loma Larga trabajan en negocios y casas de San Pedro Garza García.

Cuando se llega al Área Metropolitana de Monterrey, los asentamientos precarios son tan imponentes como los modernos edificios. Escenarios similares se ven en distintas ciudades del país,

pero en muy pocas con una vista panorámica tan inesquivable como se da ahí. Se trata de zonas consideradas la “no ciudad”, a pesar de encontrarse en el corazón de esta. El resto de la población —nosotras y nosotros, quienes no vivimos ahí, quienes sí contamos con todos los servicios básicos y nos consideramos la ciudad “de verdad”— suele tener muy poca información acerca de las vidas que pasan la noche entre los cerros. Y también suele creer que conoce bien el origen y solución de este fenómeno a partir de prejuicios e imaginarios clasistas. “Son aviadores”, “Están ahí para no pagar impuestos”, “Llegaron a invadir porque luego así les dan la prescripción del terreno”, “Es gente que no genera riqueza”, “Son vividores” y “Se ponen ahí porque no quieren que la policía sepa dónde están” son tan solo algunos ejemplos de las narrativas ampliamente difundidas —y falsas— y que evidencian sus inconsistencias mientras más las analizamos.

La no ciudad: ¿cómo entendemos los asentamientos precarios?

“Asentamientos irregulares”, “asentamientos marginales”, “asentamientos precarios”, “asentamientos ilegales”, “favelas”, “barriadas”, “villas miseria”, “villas de emergencia”, “chabolas”, “tugurios” y “comunas”. Estos son tan solo algunos de los nombres con los que suele llamarse en América Latina a zonas como La Campana en Monterrey. La batalla por nombrarlas es un verdadero forcejeo. Cuando me preguntan cuál es la denominación correcta desde una perspectiva de derechos humanos, suelo contestar de broma: “Las llames como las llames estará mal”. Si bien entre el activismo y la academia hay un cierto consenso acerca de qué términos no deben usarse —como “asentamientos ilegales” o “tugurios”—, nos sobran diferencias para mesas de debate.

De manera particular, me parecen interesantes las reflexiones a las que puede llevarnos una lectura crítica del concepto “asentamientos ilegales”. Entre las razones que dan motivo a su rechazo es que se centra en el aspecto legal. Quizá una de las cualidades menos discutidas acerca del derecho es su capacidad de modificar los territorios, no solo espacialmente, sino también de forma narrativa. Los asentamientos precarios suelen ser explicados en el imaginario popular como los renglones torcidos del urbanismo. La “no ciudad” que desalinea, corrompe, distorsiona y amenaza el desarrollo de ese símbolo del progreso llamado “ciudad”. Los imaginamos como espacios ajenos y remotos, a las afueras, en los bordes de un mundo sin normas u organización humana (aclaro que estoy describiendo imaginarios popularizados, no planteando los propios).

ASENTAMIENTO PRECARIO

Área urbana en la cual la población se encuentra en una violación sistemática a su derecho a la vivienda y a la ciudad debido a que *i)* la mayoría o varios carecen de un título legal que les dé seguridad jurídica de la tenencia de sus viviendas, o *ii)* carecen de uno o más servicios básicos e infraestructura urbana, o *iii)*

la mayoría de las viviendas podrían no cumplir con las regulaciones edilicias y de planificación.

Pero la realidad nos demuestra que esta forma de entender los asentamientos precarios es propuesta por la estrecha y limitada lente del derecho, no así por la realidad. En primer lugar, porque la autoconstrucción progresiva es la forma más común de urbanización en América Latina. Nuestras ciudades no se formaron a partir de diseños planificados y trazados en un plano, sino a partir de procesos de asentamiento que concluyeron y se consolidaron. Por otro lado, es falso que sean áreas "fuera" de las ciudades. El Área Metropolitana de Monterrey es una clara evidencia de ello: los asentamientos en el río Santa Catarina, Loma Larga y La Campana no solo no son periféricos, sino que se encuentran acorralados por aquello que llamamos la "ciudad oficial".

También hay que recordar que muchas veces es el derecho el que crea "asentamientos ilegales". Pongo de ejemplo El Sifón, en la alcaldía Tlalpan en la Ciudad de México. La comunidad de poco más de 90 personas son cuarta generación de sus fundadores, quienes llegaron ahí a vivir a principios del siglo XX con permiso del dueño de la hacienda El Topilejo, poco antes de la Revolución mexicana. El 26 de junio de 2007, se publicó en la *Gaceta Oficial* del Distrito Federal el "Decreto por el que se establece como área natural protegida, con la categoría de reserva ecológica comunitaria, la zona conocida con el nombre de San Miguel Topilejo". Con este decreto se prohibía la presencia de asentamientos urbanos en la zona en la que El Sifón se encontraba desde hacía casi 100 años. Si la población de El Sifón nunca fue reconocida por las autoridades locales, ahora además tenía sobre sus espaldas la categoría de

“ilegal”. El decreto no solo delimitaba lo prohibido y lo permitido, sino que implícitamente imponía una narrativa sobre la creación de El Sifón a partir de una “llegada ilegal” que muchas personas darían por cierta, aunque no se ajustara al origen histórico real de la comunidad.

Ejemplos como El Sifón se aprecian a lo largo y ancho del país. El derecho delimita los territorios desde las narrativas, imponiéndonos imaginarios que nos impiden acercarnos a la raíz del fenómeno de los asentamientos precarios. Esto se debe a que el lenguaje jurídico suele ser binario y dicotómico (“legal”/“ilegal”) y no permite reflejar las complejidades de los procesos sociales como la urbanización popular y progresiva a partir de la autoconstrucción.

Otro problema del concepto “asentamiento ilegal” es que se limita a la existencia o no de títulos de propiedad de las viviendas. Definitivamente, si las familias cuentan o no con certeza jurídica de su propiedad —o cualquier otro reconocimiento legal de tenencia— es un asunto de suma importancia. Como abogada he constatado que ese elemento puede ser definitivo para las posibilidades de defensa de las personas. Pero los asentamientos precarios deben entenderse desde otra notación que supera cualquier análisis legal: sus características físicas, socioeconómicas y de desarrollo, así como las posibilidades de sus habitantes para ejercer sus derechos fundamentales.

Durante los años setenta, en América Latina las políticas de vivienda se centraron en regularizar terrenos y otorgar títulos de propiedad a las personas habitantes de asentamientos precarios. Esta apuesta fue impulsada principalmente por el economista peruano Hernando de Soto bajo la premisa de que la causa de la pobreza en estas zonas de las ciudades era que el suelo era “ocioso” por no participar en el mercado. Si las personas no tenían títulos de propiedad, no podían hipotecar sus casas. Si no podían hipotecar sus casas, no podían acceder a créditos. Si no tenían

acceso a créditos, no podían participar en el mercado de bienes y servicios. Y por eso, nos decía De Soto, eran pobres.

Actualmente, no dejan de sumarse las voces críticas a esta tesis simplista y a sus efectos, pero en su momento fue ampliamente adoptada en la región latinoamericana, hasta el punto de ser un incentivo para las reformas agrarias de los noventa que permitieron la privatización de ejidos en México. En República Dominicana, incluso, se adoptó la regularización de títulos de propiedad como una prioridad de la política de vivienda a nivel constitucional (artículo 59).

El resultado de la tesis de De Soto fue la creación de vecindarios de propietarios que viven en condiciones de hacinamiento, con casas en situaciones precarias, sin acceso a uno o más servicios básicos y excluidos de las dinámicas, servicios y participación política de la "ciudad formal". De Soto resultó ser más iuspositivista que muchos abogados, y el error de sus postulados permearon durante décadas nuestro hemisferio y nuestro país.

Por si esto fuera poco, existe otra razón para desechar el concepto de "asentamientos ilegales", la última que expongo aquí: también existen asentamientos ilegales de ricos. En Monterrey vemos entre los cerros algunas mansiones construidas donde en teoría no se debería. Pero para la vista pública son solo eso: mansiones. Nadie se atrevería a llamarlas "asentamientos ilegales" o "ilegales *premier*" o algo similar.

Entonces, si no debemos llamarlos "asentamientos ilegales" o "irregulares", ¿cómo sí debemos entenderlos?

La Relatoría de las Naciones Unidas para el derecho a la vivienda, máxima instancia internacional en el tema, los llama "asentamientos informales". Teniéndola como voz de autoridad en el tema, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación se apropió de ese concepto en la sentencia del amparo en revisión 635/2019 (caso Techo México vs. Inegi). La definición que manejan

ambas instancias tiene su origen en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible celebrada en Quito en octubre de 2016, que refiere lo siguiente:

> Son áreas residenciales en las cuales *1)* los habitantes no ostentan derecho de tenencia sobre las tierras o viviendas en las que habitan, bajo las modalidades que van desde la ocupación ilegal de una vivienda hasta el alquiler informal; *2)* los barrios suelen carecer de servicios básicos e infraestructura urbana; y *3)* las viviendas podrían no cumplir con las regulaciones edilicias y de planificación y suelen estar ubicadas geográfica y ambientalmente en áreas peligrosas.

Como abogada, diría que el término legal actualmente es “asentamientos informales”, y que esa es la definición de referencia obligada. Sin embargo, no soy solo abogada. Como activista y curiosa de estos temas, no estoy segura de esta denominación. Por muchos años la usé justamente por el respaldo que le daba el sistema jurídico (aquí yo habitando mis contradicciones entre la crítica y el sometimiento a la lógica jurídica). Sin embargo, a partir del trabajo, diálogo y aprendizaje que he recibido de activistas, agrupaciones barriales y académicos, advertí que también existe una fuerte renuencia hacia esa denominación por depositar una carga de responsabilidad sobre las personas habitantes de estas zonas. De ahí que en los últimos años haya optado por la denominación “asentamientos precarios” y, excepcionalmente, “asentamientos informales precarios”.[1]

Pero más allá de la nomenclatura, resulta trascendental la conceptualización que sobre ellos ha hecho la Relatoría de las Naciones Unidas para el derecho a la vivienda. En su informe publicado el 19 de septiembre de 2018 (A/73/310/Rev.1), dicha instancia internacional reconoció que los asentamientos precarios tienen una doble dimensión. Por un lado, son una violación sistemática de los derechos humanos, específicamente del derecho

a la vivienda. Por otro lado, son una reivindicación de derechos por las redes organizativas y los esfuerzos de las personas por encontrar sus propios medios para el ejercicio de sus derechos, pues son ellas y ellos agentes indispensables para su propia reparación.

Una de las múltiples violaciones sistemáticas al derecho a la vivienda que sufre la población en los asentamientos precarios es la falta de acceso a los servicios básicos. Instancias como el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas o la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación han reconocido que uno de los principales componentes del derecho a la vivienda es justamente contar con la infraestructura y bases mínimas para disfrutar de servicios como el agua, la electricidad, el drenaje y la recolecta de basura, entre otros. Conseguir la titularidad del predio es un paso importante, pero apenas el primero, y debe complementarse con políticas públicas progresivas de mejoramiento barrial para garantizar el pleno acceso de las personas a condiciones mínimas para su subsistencia. El gran reto ahora es que por décadas se acumularon y crecieron los barrios que, después de conseguir la regularización, fueron dejados a la suerte de sus posibilidades. Tal y como habíamos aprendido de De Soto.

Caminos de La Campana: los propietarios pobres

> Compañeros; el agua se nos está negando en todas las casas de las colonias, y nosotros no podemos padecer de más sed, hay que tener agua.
>
> Colono durante la toma de Tierra y Libertad
> (*El Norte*, 11/06/1973)

> Cuando llegamos aquí a La Campana, no había luz, no había agua, llegaban pipas a veces y a veces no.

DON TOÑO (Meza Palmeros, 2022)

El 16 de diciembre de 2021, la Constitución Política de Nuevo León cumplió 115 años. Y la ceremonia para conmemorar la ocasión se caracterizó por constantes vilipendios en contra de la festejada. Samuel García Sepúlveda, gobernador del estado, la tachó de "anticuada, desordenada y sumisa". Fue ahí cuando anunció sus planes de redactar y adoptar una nueva constitución política para Nuevo León, empresa que se volvió una prioridad para su proyecto político. Como era de esperarse, este anuncio no estuvo libre de críticas. A inicios de 2022, las desapariciones y feminicidios de mujeres jóvenes, así como la crisis en el acceso al agua, acapararon la preocupación de la población. ¿Cuál era el interés —y la prisa— en impulsar un proceso para cambiar la Constitución cuando el día a día parecía caerse a pedazos?

El proceso de adopción de una nueva constitución en Nuevo León puede ser analizado desde las estrategias políticas hasta la técnica constitucional.[2] Pero para los objetivos de este libro, lo que nos interesa subrayar es el hecho de que cuando se inicia un proceso para cambiar una constitución se abre una caja de Pandora de la cual podrían salir grandes mejoras o lamentables retrocesos. Las constituciones definen las bases del organigrama estatal, así como las funciones, las posibilidades de contrapesos y los derechos fundamentales. Como federalista que soy, y fiel creyente de que hay que fortalecer el constitucionalismo local, creo que ninguna reforma integral es para tirarla a menos. Si no por sus posibilidades de cambio social, sí por la necesidad de hacer un especial escrutinio público a las modificaciones que se desean hacer para evitar retrocesos.

Una de las novedades más anunciadas por el gobierno de Nuevo León era que la nueva constitución reconocería el derecho a la ciudad, con lo que se volvería la segunda entidad del país en

hacerlo, después de la Ciudad de México. Para efectos de las reflexiones de este capítulo, vale la pena transcribir cómo estaba planteado ese nuevo derecho en el proyecto de nueva constitución.

> **Artículo 39.** El Estado garantiza el derecho a la ciudad que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente.
>
> El derecho a la ciudad es un derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía.
>
> Los espacios públicos son bienes comunes. Tienen una función política, social, educativa, cultural, lúdica y recreativa. Las personas tienen derecho a usar, disfrutar y aprovechar todos los espacios públicos para la convivencia pacífica y el ejercicio de las libertades políticas y sociales reconocidas por esta Constitución, de conformidad con lo previsto por la ley. Las autoridades del Estado garantizarán el carácter colectivo, comunitario y participativo de los espacios públicos y promoverán su creación y regeneración en condiciones de calidad, de igualdad, de inclusión, accesibilidad y diseño universal, así como de apertura y de seguridad que favorezcan la construcción de la ciudadanía y eviten su privatización.
>
> (Proyecto de Nueva Constitución Política del Estado de Nuevo León)

El texto me parece un avance positivo por lo que enuncia. El problema es la incertidumbre que trae no solo porque no se especifica cuál sería la autoridad especializada en garantizar ese derecho, sino porque no se plantean mecanismos para exigir su cumplimiento.[3] Además, Nuevo León estaría reconociendo el derecho a la ciudad cuando ni siquiera su Constitución reconoce el

derecho a la vivienda. Por si fuera poco, en la realidad la política de vivienda de esta entidad está dividida en dos instancias emparejadas pero separadas, las cuales emprenden acciones paralelas pero no necesariamente complementarias: el Instituto de la Vivienda de Nuevo León y el Fomento Metropolitano de Monterrey (Fomerrey). Como veremos más adelante, tanto el marco normativo como el diseño institucional hacen que Nuevo León prácticamente no cuente con una política de vivienda, sino con una política de regulación de suelos. Y esto es problemático porque no puede haber una política de ciudad sin tener como base una política de vivienda.

Cómo la política de vivienda de Nuevo León llegó a su diseño tan particular

Durante la guerra sucia (años sesenta, setenta y ochenta), Monterrey, la capital industrial del país, fue un foco de movilizaciones estudiantiles, reivindicaciones sociales e incluso de guerrillas urbanas. En ese contexto, se conformó el barrio Tierra y Libertad a partir de la toma de terrenos por parte de lo que se conocía como el "proletariado urbano". Este hito marcaría la historia institucional de Nuevo León.

El proceso de la cada vez más indomable industrialización de Monterrey requería mano de obra barata, por lo que autoridades y empresas encontraron la oferta que buscaban en las zonas rurales. Con la promesa de trabajo y una vida mejor, miles de personas dejaron los ejidos y las milpas para dirigirse hacia el Cerro de la Silla. Este impulso productivo atrajo a cada vez más gente hacia una ciudad sin opciones de vivienda accesible, sin que el Estado e industrias se hicieran cargo del fenómeno migratorio que habían promovido en nombre del crecimiento económico. Algunas

empresas ofrecieron ciertos espacios en renta para sus nuevos trabajadores, pero los precios altos y los salarios bajos no conciliaban la operación. Así, los nuevos habitantes se vieron obligados a concentrarse en tierras abandonadas a las afueras de la mancha urbana. Comenzaron a crecer lo que hoy conoceríamos como asentamientos precarios. Pero una vivienda implica la necesidad de acceder a servicios básicos, los cuales tampoco eran proveídos para los nuevos ciudadanos de la no ciudad. La necesidad y la falta de respuestas empujaron a muchas familias en estos barrios autoconstruidos a recurrir a las tomas clandestinas de agua para poder sobrevivir.

El 27 de marzo de 1973, integrantes del Frente Popular “Tierra y Libertad” fundaron la colonia con el mismo nombre en terrenos en propiedad de empresarios, y que a su vez antes habían pertenecido al ejido de San Bernabé Topo Chico.

“A mí me dieron el terreno ocho días después de la invasión, así en Semana Santa. Luego entonces ya por falta de agua y todo eso, agarrábamos la agua hasta la planta industrializadora de basura. Aquí se me murió un niño y ahora vamos a enterrarlo. Lo que tiene la invasión de la colonia es lo que tengo yo iniciando”, decía un testimonio del documental *Tierra y libertad* (Maurice Bulbulian, 1978).

Como podemos ver, los problemas en el acceso a servicios aparecieron desde el inicio del crecimiento exponencial de lo que sería el Área Metropolitana de Monterrey.

También en 1973 se crea el Fomerrey, institución que nace como una alternativa estatal a la ocupación de tierras, con el ánimo de desincentivar la organización vecinal que habían articulado hasta entonces agrupaciones como el Frente Popular. Buscaba ser una respuesta a las exigencias sociales, así como una herramienta para reubicar a las personas colonas en los asentamientos (Martínez Flores, 2012). Inicialmente era un organismo estatal federal, pero en

1983 fue descentralizado y pasó al ámbito local. Asimismo, se crearía el programa Tierra Propia en 1979, y el Instituto Promotor de la Vivienda de Nuevo León en 1983, antecedente directo del actual Instituto de la Vivienda de Nuevo León. A pesar de la institucionalidad en paralelo, Fomerrey se volvió la máxima autoridad en materia de vivienda y urbanismo de la entidad. O al menos eso pretendía ser.

Diana R. Villarreal González (1992) señala que entre 1973 y 1990 se había avanzado significativamente en la regularización de tierras, mas no en el acceso a la vivienda. Para 1990, 52.3% de los colonos aún estaba en proceso de construcción de sus viviendas. También advierte que, si bien Fomerrey tenía intenciones de un proyecto de huertos familiares para apoyar los ingresos familiares, los patios delanteros de los terrenos fueron progresivamente desapareciendo debajo de los cimientos de las casas que poco a poco lograron levantar las y los colonos.

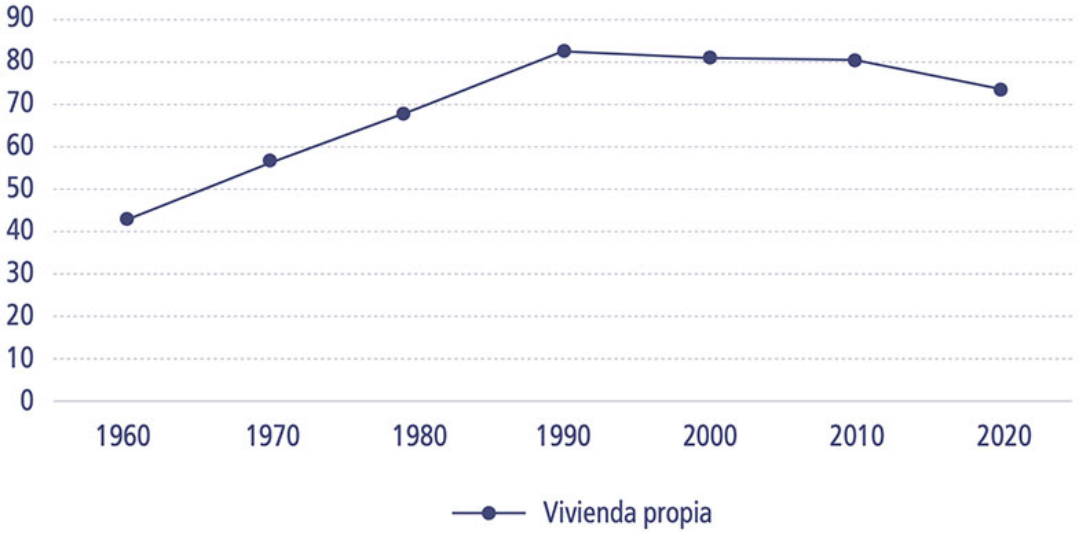
En los fraccionamientos de Fomerrey había un alto porcentaje de familias con vivienda propia (88.8% en promedio). Sin embargo, en 86.4% de los casos el financiamiento de las viviendas dependió totalmente de los ingresos y ahorros de las familias. En 4.3% de los casos el financiamiento contó con préstamo de la empresa en la que trabajaba; en 1.7%, con crédito financiero; en 0.9%, con préstamo del sindicato al que pertenecía; y en 0.3%, con préstamo bancario (Villarreal González, 1992).

Es verdad que las acciones de Fomerrey coinciden con un cambio drástico en la tendencia de acceso a la vivienda en propiedad para el estado de Nuevo León. Como vimos en los capítulos 1, 3 y 4 referentes a Mérida, Ciudad de México y San Luis Potosí, respectivamente, dichas ciudades se adecuan a la tendencia nacional a la baja de la vivienda en propiedad. Nuevo León también refleja esa curva, pero mucho más pronunciada. Incluso su forma nos recuerda al cerro de las Mitras, ubicado en el Área

Metropolitana de Monterrey. Vemos cómo en la década del nacimiento de Fomerrey (1970-1980) el porcentaje de vivienda en propiedad se dispara 13.09%, mientras que en la década siguiente el aumento fue de 13.29 por ciento.

GRÁFICA 11

Viviendas en régimen de propiedad en el estado de Nuevo León



FUENTE: Elaboración propia con datos del Instituto de la Vivienda de Nuevo León

Sin embargo, durante la década de los noventa se quiebra esta tendencia con una caída de 1.44%. La bajada no solo se ha mantenido, sino que parece acelerar: entre 2010 y 2020 la vivienda en propiedad bajó 5.85%. Justamente porque el problema de la vivienda es complejo y multifactorial, no podemos esperar que una política de regularización logre resolverlo en su totalidad.

Incluso si Villarreal González tenía en general conclusiones positivas sobre la política de Fomerrey, reconoció también que el proceso de autoconstrucción es largo por falta de financiamiento, lo que igual generó un aumento en los precios de materiales. Para 1990, 53% de las familias tenían al menos 13 años construyendo sus viviendas. En los ochenta, Diana R. Villarreal y Víctor

Castañeda (1985) advertían que Fomerrey funcionaba como "instrumento del Estado para aglutinar y controlar un amplio sector de la población con carencias y por tanto potencialmente problemático".

Por su parte, Bertha Verónica Martínez Flores (2012) advirtió que entre 1990 y 1999 el número de los asentamientos precarios en Nuevo León aumentaron 18.86%: de 43 pasaron a 53.

Actualmente no sabemos con certeza cuántos asentamientos precarios hay en Nuevo León (y en todo México), cuánta gente vive en ellos y en qué condiciones. La autoridad constitucionalmente obligada a generar esa información estadística, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi), históricamente ha estado en desacato de este deber. El 18 de junio de 2020, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación le ordenó subsanar esa omisión gracias a un juicio de amparo presentado por la organización TECHO México. Sin embargo, a la fecha el Inegi se resiste a cumplir la sentencia y da evasivas para simular su cumplimiento.[4]

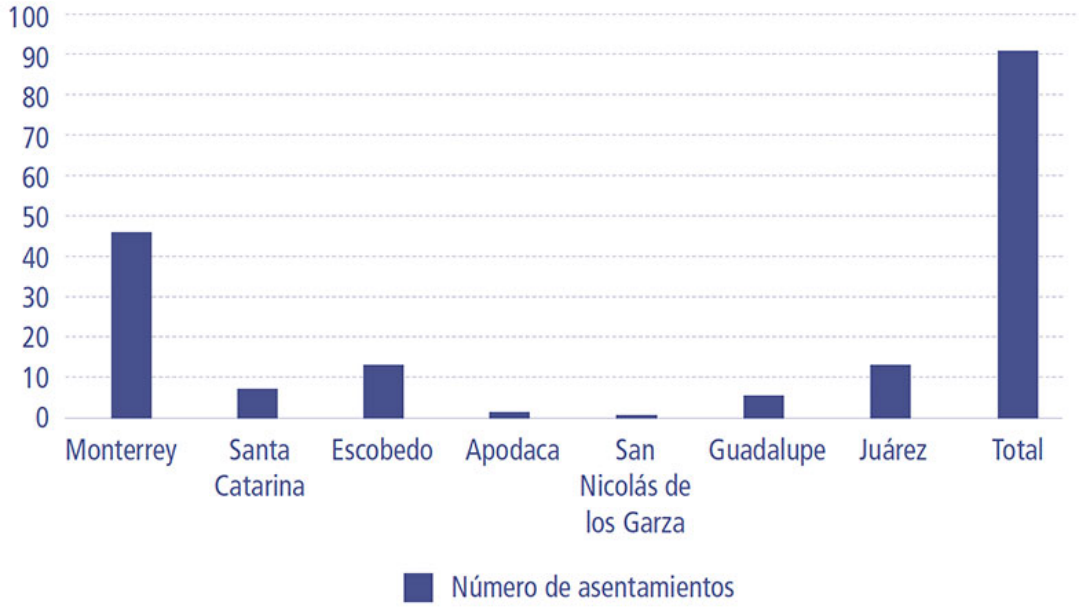
Ante la renuente omisión del Inegi, algunas autoridades municipales y estatales de todo el país han hecho esfuerzos para generar sus propios datos estadísticos sobre asentamientos precarios y poder realizar sus funciones. De acuerdo con datos del Instituto de la Vivienda de Nuevo León, existirían mínimo 91 asentamientos precarios en el Área Metropolitana de Monterrey, conformados por al menos 16 mil 765 lotes.

Como puede apreciarse, Monterrey concentra el mayor número de asentamientos precarios (47), seguido por Juárez (14), Escobedo (13) y Santa Catarina (8). No obstante, destaca que Juárez supera a Monterrey cuando vemos el número de lotes en asentamientos precarios por cada municipio (gráfica 14): mientras en Monterrey hay 5 mil 706, en Juárez llegan a 6 mil 982. Destaca también que en los datos del Instituto de la Vivienda de Nuevo León el único

municipio del área metropolitana que no registra asentamientos precarios es San Pedro Garza García. Adicionalmente, el Instituto de la Vivienda de Nuevo León manifiesta que se tiene la expectativa de regularizar 110 asentamientos durante la presente administración a través del Programa Interinstitucional de Regularización de Asentamientos Humanos (PIRAH).

GRÁFICA 12

Número de asentamientos precarios en el Área Metropolitana de Monterrey



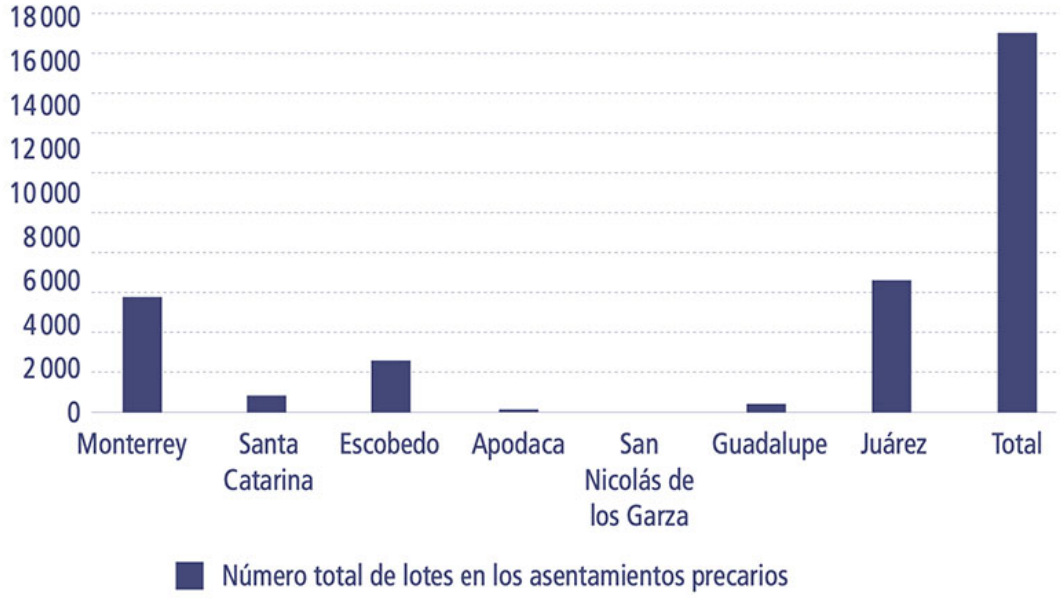
FUENTE: Elaboración propia con datos del Instituto de la Vivienda de Nuevo León

En total, el Instituto de la Vivienda de Nuevo León estima un total de 58 mil 646 personas habitando en asentamientos precarios. Este parámetro toma únicamente en cuenta la situación jurídica de los predios, no así el acceso a servicios y el rezago habitacional. Siguiendo la tesis de De Soto, esta perspectiva obvia el hecho de que pueden existir personas con propiedad legal del inmueble, pero también obstáculos estructurales para el ejercicio del derecho a la vivienda. Uno de los casos más representativos de esta

precarización invisible es La Campana, icónica zona de asentamientos precarios en la urbe regiomontana.

GRÁFICA 13

Número total de lotes en los asentamientos precarios



FUENTE: Elaboración propia con datos del Instituto de la Vivienda de Nuevo León

La Campana: entre el acceso formal al agua y la sed

La zona de La Campana se compone de cinco colonias: Cerro de la Campana (Reynaldo Guzmán), Cerro de La Campana 2do sector, La Campana, La Campana 1er sector y La Campana 2do sector. Solo el Cerro de la Campana está clasificada como "irregular" por el Proyecto Parcial de Desarrollo Urbano Campana-Altamira del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey (Implan Monterrey).

La Campana se encuentra en el denominado Distrito Campana-Altamira. Según Implan Monterrey, en esta zona aproximadamente 33.73% de las viviendas estarían en situación de "irregularidad".

También reconoce que 36.5% de las manzanas se abastecen de agua por redes provisionales instaladas por sus habitantes y que no cuentan con medidores. Al menos un 12.74% de las viviendas adquieren agua de una fuente externa (“dentro de su mismo terreno, de una llave pública o hidrante, de una vivienda vecina, de pozo, río u otro”).

De acuerdo con el personal de Servicios de Agua y Drenaje I. P. D. —empresa pública encargada de la distribución del agua en Monterrey—, el problema del abastecimiento del agua en el Distrito Campana-Altamirano

> se debe a que las condiciones necesarias para suministrar este servicio son de 1.5 kg/cm^2, las cuales solo se cumplen hasta la calle Altamira y 7ma avenida en la colonia Altamira y Cerro de La Campana respectivamente. Las viviendas que se encuentran a mayor altura de estas calles se abastecen por medio de bombas a tanques comunitarios administrados por el municipio de Monterrey. Se advierte que esta red de alimentación se encuentra mal distribuida, ya que los mismos vecinos han realizado conexiones extemporáneas e ilegales disminuyendo su capacidad. (Implan Monterrey, 2020).

Que se hayan regularizado los terrenos de la zona no implica necesariamente que la población cuente con acceso al agua. Además, los datos oficiales únicamente indican que los hogares tienen acceso al agua, pero no dicen en qué cantidades. Asimismo, estos evidencian que muchas personas han optado por medios de acceso con sus propios recursos.

María de los Ángeles Cruz Rosel (2022) indica que muchas familias del Cerro de La Campana tienen acceso al agua por 20 minutos a través de una bomba administrada por una vecina y financiada por la propia población. En La Campana no entienden por qué a partir de marzo de 2022 los medios de comunicación empezaron a hablar constantemente de una “crisis hídrica”, cuando

sus habitantes desde hace décadas incluyen en sus quehaceres diarios el llenado de recipientes para satisfacer el consumo mínimo de sus familias.

> La encargada de la estación de bombeo, doña Ximena, refiere que es común que las personas que viven en La Campana realicen prácticas de cuidado del agua, incluso antes de la crisis hídrica y que se debe a que poseen la cantidad justa para cubrir las necesidades de lavado e higiene en sus casas. […] Doña Ximena señala que utilizan aproximadamente 450 litros para su familia de ocho personas. Esto se puede contrastar con otros municipios de la zona metropolitana de Monterrey con nivel socioeconómico alto como San Pedro Garza García, en donde por habitante pueden consumir cerca de 300 litros al día. […] [D]oña Ximena explicó la tristeza que le genera utilizar la lavadora automática en las casas donde labora como trabajadora del hogar, pues considera que debe usar mucha agua para ropa que no se encuentra lo suficientemente sucia. (Cruz Rosel, 2022)

Las valoraciones de Cruz Rosel coinciden con las de José Alejandro Meza Palmeros (2022), quien identificó que las acciones que las instituciones se atribuyen como suyas realmente tuvieron que ser implementadas, cumplimentadas o remediadas por la propia población y su capacidad organizativa.

> Cuando llegamos aquí a esta comunidad (1974), no había luz, agua, drenaje, nada… entonces pues de ahí entre los vecinos que eran muy pocas casas, no eran muchas, contaría unas 30 casas, otra acá otra más para allá, y entonces ahí empezó la unión de vecinos. Cuando empiezan a meter los servicios yo veía que se juntaban los grupitos de vecinos y pues hablaban de cómo le hacían, si se cooperaban para las tuberías para meter el agua, principalmente que fue lo primordial y así le hicieron, y así empezaron a pedirle a gobierno… (Vecina y líder de La Campana). (Meza Palmeros, 2022)

Roberto García Ortega (2001) advirtió que las condiciones generales de vivienda de La Campana reciben calificación de “malas”. También coincidió con que el modelo de vivienda centrado

en Fomerrey ha generado la planificación de “dos ciudades diferentes”, puesto que los asentamientos precarios son abordados como un asunto separado de la gestión urbana.

> Otra cuestión que deriva del análisis realizado es que ni el gobierno estatal de Nuevo León ni menos aún los gobiernos municipales del AMM [Área Metropolitana de Monterrey] cuentan con una política y programas definidos en torno al suelo urbano y menos aún, de modo específico, para la vivienda popular. Una grave carencia es la de un programa de reservas territoriales patrimoniales que permita al estado, a través de Fomerrey, o a los municipios, a través de algún organismo público *ad hoc*, tener una real capacidad de respuesta frente a la demanda de suelo urbano por parte de las familias de muy bajos ingresos en el AMM. (García Ortega, 2001)

La situación de la población de La Campana es tan solo un ejemplo del complejo escenario en el que se pretende reconocer el derecho a la ciudad, en una entidad que a pesar del recorrido de las décadas no ha podido consolidar una política de vivienda, y menos con perspectiva de política urbana.

La nueva constitución: ¿una oportunidad para conciliar tenencia, vivienda y ciudad?

Durante la administración del gobernador Rodrigo Medina de la Cruz (2009-2015) surgieron los planes de unificar el Instituto de la Vivienda de Nuevo León con Fomerrey. Sin embargo, este plan no dio sus primeros pasos de concreción sino hasta 2016, durante el gobierno de Jaime *el Bronco* Rodríguez Calderón[5] (2015-2021), cuando se adoptó el Acuerdo de Reestructura Organizacional de la Administración Pública del Estado de Nuevo León, por medio del cual, entre otros asuntos, se puso en marcha el proceso denominado de “extinción de Fomerrey y causahabiencia universal en favor del Instituto de la Vivienda de Nuevo León”.

Sin embargo, en la actualidad las dos instituciones se encuentran en una fusión que no ha llegado a su concreción, a pesar de que en 2019 se suscribió el Convenio de Colaboración y Coordinación Administrativa entre ambas. Además, en la práctica más bien pareciera que el Instituto de la Vivienda está siendo "poseído" por Fomerrey, y que mantiene sus objetivos y prioridades. Es decir, la política de vivienda pareciera ser realmente una política de regulación patrimonial, tal y como fue desde sus inicios durante la época de Tierra y Libertad en los setenta.

En respuesta a una solicitud de acceso a información pública, el Instituto de Vivienda/Fomerrey aseguró no tener datos relativos respecto al impacto que tuvo la pandemia del virus SARS-CoV-2 (covid-19) en los asentamientos precarios. Cuando se les solicitó información sobre las políticas públicas, programas o acciones de gobierno llevados a cabo actualmente para garantizar el acceso a servicios básicos de la población de asentamientos precarios del Área Metropolitana de Monterrey, las instituciones siamesas respondieron: "El proceso de regularización llevado a cabo por el Instituto de la Vivienda de Nuevo León/Fomerrey trae precisamente como consecuencia la posibilidad de que los municipios puedan dotar de infraestructura a los fraccionamientos regularizados que les permita a sus habitantes mejorar su calidad de vida y elevar sus expectativas de vida".[6]

Es decir, que una vez regularizados los predios la "chamba" pasaba a ser de las autoridades municipales. Es verdad que la Ley General de Asentamientos Humanos establece que los municipios tienen el deber de atender la situación de los asentamientos precarios (artículo 11.XVI), pero también corresponde a los gobiernos estatales colaborar en esa tarea (artículo 10.XX). Costaría justificar que una política estatal de vivienda pueda limitarse al otorgamiento de suelo si no existe, cuando menos, una coordinación para darles seguimiento a los suelos regularizados.

El 2 de mayo de 2022, tuve la oportunidad de participar en el primero de cuatro foros organizados para recibir comentarios al proyecto de nueva constitución de Nuevo León. Llegué con mucho escepticismo respecto a detalles del proceso, pero, aun así, consideré que valía la pena hacer llegar mi postura sobre diversos temas, desde los mecanismos de justicia constitucional local hasta la necesidad de eliminar el artículo que reconocía la vida "desde la concepción". Pero a lo que más le dediqué tiempo fue a la política de vivienda. Señalé que no podía hablarse del derecho a la ciudad sin derecho a la vivienda, que pensar en la vivienda como una mera propiedad aislada de la planificación urbana había generado el "efecto De Soto" en Monterrey. Por supuesto, la labor de regularización de tierras por parte de Fomerrey atendía a uno de los elementos del derecho a la vivienda, pero no garantizaba la llegada automática de todos los demás.

Mi propuesta concreta fue la de incluir en la nueva constitución

> un Instituto de Vivienda y Ciudad que se encargue de garantizar las políticas públicas y la planificación tanto para garantizar el derecho a la ciudad como el derecho a la vivienda. En la realidad, esto ya ocurre hasta cierto punto. El Fomento Metropolitano de Monterrey (Fomerrey) y el Instituto de la Vivienda de Nuevo León funcionan de manera paralela pero no integral. Comparten una dirección, pero no objetivos. Esto tiene que cambiar para que tanto la vivienda como la ciudad sean la base de la construcción de un nuevo desarrollo territorial y de la nueva coordinación metropolitana.
>
> No hay vivienda sin ciudad, ni ciudad sin vivienda. Las viviendas no son islas y las ciudades no son masas homogéneas. Si no las entendemos como las dos caras de una misma moneda seguiremos viendo los mismos resultados que hoy son identificados como los principales problemas que enfrentamos. En Nuevo León no tenemos una política de vivienda y ciudad, solo una política de suelo.[7]

Hay ingenuidades que vale la pena cometer. Tenía en claro que, aun si esto quedara en el nuevo texto constitucional, no sería la

panacea. Siempre digo que en materia de vivienda y ciudad no existe una solución, sino soluciones. Nada de lo que hagamos es suficiente. Nada de lo que propongamos podrá generar por sí mismo un cambio. Pero cuando muchas propuestas se impulsan de manera integral, poco a poco van construyendo procesos. En el caso de Nuevo León, creo que el problema es que se requiere confrontar las narrativas tan arraigadas que reducen la vivienda a una mera propiedad (como expliqué en el capítulo 0 al hablar de mi teoría de los derechos homónimos a la vivienda).

Nuevo León es un estado con muchos recursos que no cree en sí mismo. No hablo solo de las autoridades, sino también de la población. Prevalece una visión muy liberal de las funciones estatales. Se cree popularmente que las funciones de la autoridad se limitan a garantizar la seguridad, la infraestructura urbana y promover las condiciones necesarias para las empresas. “Políticas públicas” es un concepto que pocas veces se escucha, incluso en espacios de la sociedad civil. Por sorprendente que suene, tampoco suele escucharse en algunos espacios autodenominados de izquierda. Y creo que esto se ve claramente reflejado en el devenir de la política de vivienda neolonesa durante las últimas décadas. La profunda desigualdad, la proliferación de asentamientos precarios, la reducción de opciones de vivienda asequible, entre otros síntomas, demuestran que la tesis de De Soto no ha sido una solución.

“Me gustó lo que dijiste de juntar Fomerrey y el Instituto de la Vivienda, ya lo había pensado”, me dijo el gobernador Samuel García mientras salíamos de uno de los salones del Palacio de Gobierno donde se llevaron a cabo los foros para la nueva constitución. Poco más de un mes después del foro, el 29 de junio de 2022, Fomerrey celebró 49 años e inició la cuenta regresiva para su aniversario 50 en 2023. En los actos oficiales durante esa fecha, se anunció que para el próximo año Fomerrey desaparecería para

convertirse en la Comisión de Fomento a la Regulación y Vivienda. También, se anunció una futura iniciativa legislativa para que el Instituto de la Vivienda adopte las funciones de Fomerrey. La fusión de ambas instituciones sería un hecho en cuestión de un año.

No obstante, persisten las dudas acerca de si esto se trata de una verdadera transformación institucional o simplemente una adecuación administrativa para continuar haciendo lo mismo.

Lo anterior no quiere decir que el Instituto de la Vivienda no haya emprendido ninguna acción que complemente las labores de regulación de Fomerrey. Sin embargo, pareciera que en el marco de esa doble personalidad institucional que posee el Instituto de la Vivienda/Fomerrey, es este último quien termina imponiéndose. Por un lado, porque varias de las acciones adoptadas por el Instituto de la Vivienda desde el 2016 no son políticas de cuenta propia, sino en colaboración con instancias federales o de cooperación internacional. Por ejemplo, en ese mismo año, el Instituto de la Vivienda adoptó el proyecto NAMA Facility, en colaboración con la Sociedad Alemana de Cooperación Internacional (GIZ) del gobierno de Alemania, destinado al "mejoramiento de 52 viviendas con biotecnologías que benefician en el ahorro de los gastos del hogar". En 2017 se entregaron 99 viviendas en conjunto con la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) del gobierno federal, en el marco del programa Vivienda Rural —el cual es realmente un programa perteneciente al Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo)—. Finalmente, en 2018 el Instituto de la Vivienda de Nuevo León se adhirió como entidad ejecutora de subsidios federales de la Conavi.

Es verdad que en 2019 y 2020 se ejecutó el Programa de Mejoramientos, y se hicieron 865 "mejoramientos de vivienda" en 2019 y mil 100 durante 2020. Sin embargo, fuera de estas dos acciones reportadas por la propia institución, esta parece operar más como un coadyuvante de otras instancias.

La otra razón que mantiene las dudas sobre hacia dónde va la fusión es que gran parte de las actividades del transitoriamente siamés se centran en las funciones que originalmente tenía Fomerrey. Por ejemplo, en 2019 se llevó a cabo el programa Fomerrey Contigo y el Programa de Regularización y Escrituración de Viviendas en Rezago (Revire). En 2021 se adoptó también el programa Buen Fin, en el cual se ofrecieron promociones a usuarios de Fomerrey y del Instituto de la Vivienda.

Estamos hablando de un proceso en curso, así que es imposible asumir aquí los resultados finales del nuevo ente que surgirá en 2023, cuando estas líneas puedan ser finalmente leídas por alguien. Lo que sí se puede afirmar por el momento es que el reconocimiento del derecho a la ciudad no pasará de ser meramente declarativo si no se da pie a una verdadera política integral de vivienda y ciudad.

Todos los derechos requieren garantías. Esto no quiere decir que de la noche a la mañana veremos la utopía hecha realidad. No solo el derecho no funciona así, sino que no es ni siquiera el sentido de reconocer derechos a nivel constitucional. En América Latina, las constituciones son de carácter aspiracional. Es decir, ponemos en ellas no lo que vemos alrededor, sino los nortes hacia los cuales tienen que encaminarse todas las acciones estatales. Reconocemos derechos porque asumimos que se trata de procesos. Y eso tiene incluso un enorme valor en términos de articulación social. Pero esto no quiere decir que toda la promesa de los derechos quede en futuros inciertos: donde se reconoce un derecho fundamental también tienen que otorgarse las bases institucionales mínimas para construir esa nueva realidad. ¿Cuáles son esas garantías que se están disponiendo hoy para arrancar la larga pero necesaria trayectoria de edificación llamada “derecho a la ciudad” en Nuevo León? Permanece esa duda y una certeza: Fomerrey por sí solo no se dará abasto para esa misión. Aunque se lo rebautice.

El viernes 30 de septiembre de 2022, el Congreso de Nuevo León aprobó la nueva constitución de la entidad con 38 votos a favor, dos en contra y una abstención. El derecho a la ciudad fue aprobado con algunas modificaciones. Dejo aquí el comparativo para que quien lea este libro saque sus conclusiones.

Tabla 4

Texto del Proyecto de Nueva Constitución Política del Estado de Nuevo León	Texto aprobado para la nueva Constitución Política del Estado de Nuevo León
Artículo 39. El Estado garantiza el derecho a la ciudad que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente.	**Artículo 48.** El derecho a la ciudad sustentable es un derecho colectivo que garantiza que las personas puedan habitar, utilizar, ocupar, transformar y disfrutar de ciudades, pueblos o asentamientos urbanos justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, que les permitan tener una vida digna.
El derecho a la ciudad es un derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía.	El Estado garantizará el carácter colectivo, comunitario y participativo de los espacios públicos y promoverán su creación y regeneración en condiciones de calidad, de igualdad, de inclusión, accesibilidad y diseño universal, así como de apertura y de seguridad.
Los espacios públicos son bienes comunes. Tienen una función política, social, educativa, cultural, lúdica y recreativa. Las personas tienen derecho a usar, disfrutar y aprovechar todos los espacios públicos para la convivencia pacífica y el ejercicio de las libertades políticas y sociales reconocidas por esta Constitución, de conformidad con lo previsto por la ley. Las autoridades del Estado garantizarán el carácter colectivo, comunitario y participativo de los espacios públicos, y promoverán su creación y regeneración en condiciones de calidad, de igualdad, de inclusión, accesibilidad y diseño universal, así como de apertura y de seguridad que favorezcan la construcción de la ciudadanía y eviten su privatización.	Todas las personas tienen el derecho de gozar del campo sustentable. El Estado promoverá las políticas públicas para abatir las desigualdades entre las ciudades y el campo, sin desnaturalizar sus elementos que lo hacen reconocible como tal.

Barrio Antiguo: el desplazamiento *aesthetic*

¿Es ciudad esta
o es laberinto?

GUILLERMO PRIETO,
“Bautismo” (1864), poema sobre Monterrey

Nunca había estado en Monterrey hasta el día que llegué para mudarme. Desde ese instante mi experiencia ha sido un permanente contraste entre el imaginario sobre el Monterrey que habité toda mi vida a la distancia y la ciudad que realmente existía. Una de las primeras sorpresas que tuve (e ingenua, he de reconocer) fue el descubrir que existía un Barrio Antiguo. Mérida, mi ciudad natal, no se cansa de difundir las imágenes de su centro histórico como el rostro de su identidad. Lo mismo pasa con San Luis Potosí, San Cristóbal de las Casas o Puebla. En una no muy menor medida, Guadalajara y la Ciudad de México. Pero el centro histórico de Monterrey es casi anónimo para el resto del país, a la sombra de las imágenes panorámicas de edificios de San Pedro Garza García con el Cerro de la Silla a la distancia.

Si bien pareciera inconexo con los problemas de acceso al agua y otros servicios en La Campana y Loma Larga, el Barrio Antiguo también forma parte del mismo proceso de desvinculación entre la política de vivienda y la política urbana, así como de una confusión de las necesidades de habitar con el mercado del consumo. Esta zona de Monterrey ha sido objeto de innumerables análisis y estudios por parte de la academia, por lo que en este espacio quisiera dar tan solo un panorama general que resume varias de las observaciones que se han hecho a lo largo de las décadas, las cuales rara vez terminan traduciéndose en un cambio en las políticas urbanas.

Durante los años noventa se dio un fuerte crecimiento de la ciudad que, paradójicamente, llevó a un progresivo abandono del Barrio Antiguo. Mientras más crecía en población y superficie el Área Metropolitana de Monterrey, más disminuía la densidad de

población en la zona centro: de 50 habitantes por hectárea en 1990, pasó a 33.9 habitantes por hectárea en 2000 (Salgado Gómez, 2006). Las autoridades emprendieron un plan para "repoblar" el centro histórico, particularmente el Barrio Antiguo, a partir de una transformación estética y comercial de la zona.

Antonio Salgado Gómez (2006) destaca que el Plan de Desarrollo Urbano de Monterrey de 1997 evidenciaba que esta estrategia tenía como meta "revivir" la zona desde un punto de vista comercial y no así desde un punto de vista del habitar. Por ejemplo, definía como uno de sus objetivos "darle a esta zona una imagen urbana atractiva y dinámica digna de una metrópoli del nuevo milenio". Como ocurre en muchas otras ciudades, los proyectos inmobiliarios y comerciales impulsados por las autoridades suelen estar encubiertos en principio por conceptos como "repoblar", "habitar" y "vivienda".

> [El Barrio Antiguo] tiene el potencial de ser la principal área de recreación y entretenimiento para los jóvenes combinada con vivienda para estudiantes o estudios de artistas. El continuo desarrollo del proyecto Santa Lucía elevará más el nivel de esta zona. Se estudiará la habilitación de una parte de la explanada en el río Santa Catarina como estacionamiento de apoyo al Barrio Antiguo sobre todo los fines de semana. (Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 1997)

Durante el proceso de renovación del Barrio Antiguo a finales de los noventa y principios de los 2000 se habían destinado 30 mil millones de pesos (Salgado Gómez, 2006), mientras que para 2014 se habían destinado 20 millones para la peatonalización de la calle Morelos (Prieto González, 2016). A pesar de esta inversión y esfuerzos de "renovación", la zona centro, y en particular el Barrio Antiguo, continúa perdiendo población (Garza Rodríguez *et al.*, 2020). Los habitantes remanentes encuentran cada vez menos motivos para permanecer ahí debido al ruido nocturno, el tráfico, las

afectaciones a servicios de drenaje y el aumento de los costos de vida.

Esta experiencia no es muy distinta a la ocurrida con el plan de "repoblación" del centro de Guadalajara. En un reportaje de *ZonaDocs* (2021) se describió cómo la especulación ha convertido a Guadalajara en un "banco de edificios". En las últimas dos décadas, las autoridades de la capital tapatía iniciaron una serie de esfuerzos por repoblar la zona central, dando facilidades y estímulos para la construcción de vivienda. El resultado ha sido exactamente el opuesto: solo entre 2010 y 2020 la zona centro de Guadalajara perdió 7% de su población, a pesar de tener cada vez más edificios —muchos de ellos vacíos.

¿Cuál ha sido, entonces, el motivo para mantener estas políticas de "repoblamiento" que expulsan habitantes?

En el centro de Monterrey se ha mezclado un desconocimiento sobre el valor histórico/patrimonial de zonas como el Barrio Antiguo con las "intervenciones exclusivas para turistas y ciertas élites, lo que limita tanto la tipología arquitectónica como el tipo de usuario" (Garza Rodríguez *et al.*, 2020). Las inversiones millonarias a cargo del erario han servido para adecuaciones estéticas y de servicios que benefician principalmente a los comercios y a los proyectos inmobiliarios verticales que comienzan a levantarse como olas de un tsunami que se aproxima amenazador sobre la vida vecinal que sobrevive en Barrio Antiguo.

Muchos de los desarrollos inmobiliarios verticales que se multiplican en el Área Metropolitana de Monterrey no tienen como objetivo ser habitados en un corto plazo, sino permanecer intactos hasta que la plusvalía aumente su precio; plusvalía que, por cierto, es posible gracias a la inversión pública en la zona. El proceso de financiarización de la vivienda —el cual describimos en el primer capítulo— modifica el paisaje urbano para convertirlo en un almacén de activos financieros sostenidos en acero y concreto. En agosto de

2022, el portal *Obras* del medio *Expansión* reportaba que durante el segundo trimestre del año en Monterrey se habían inaugurado 43 proyectos inmobiliarios con aproximadamente 11 mil 052 unidades de vivienda. No obstante, también reportó que a la par la demanda había bajado 7.6% (*Expansión*, 03/08/2022). La paradoja es que para el mercado inmobiliario el negocio no está en vender directamente y a corto plazo.

Incluso la crisis hídrica no llevó a reformular la política inmobiliaria en el Área Metropolitana de Monterrey, a pesar de que este tipo de proyectos demandan una mayor presión de agua. El 15 de agosto de 2022, en medio de la sequía que tenía a la ciudad en vilo, Juan Ignacio Barragán, director de la empresa estatal Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, reconoció que existían al menos 31 proyectos inmobiliarios que no contaban con dictamen de factibilidad para la conexión a la red general de agua.

Al día siguiente, el 16 de agosto de 2022, dicha empresa publicó a través de sus redes sociales oficiales una surreal comunicación a la ciudadanía.

⛑ ALERTA A LA CIUDADANÍA SOBRE EDIFICIOS SIN FACTIBILIDAD DE AGUA ⛑

Se están construyendo edificios en la ciudad que no cumplen con la factibilidad de agua que otorga Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey. Nuestra intención es advertir al usuario para que valide las condiciones existentes de la infraestructura del patrimonio que desea adquirir y que este cuente con la conexión a las redes de distribución de agua potable y drenaje sanitario.
Pregunta a tu asesor de ventas si el inmueble cumple con los trámites requeridos. ¡No pongas en riesgo tu patrimonio!

Como si se tratara de un fenómeno natural fuera de las manos de las autoridades, se solicitaba a la población tomar sus precauciones, a pesar de que la empresa estatal tiene facultades

para inspeccionar, fiscalizar y en su caso clausurar los proyectos que estén operando fuera de los parámetros legales.

Días después, el 28 de agosto de 2022, dicho funcionario emitió otra declaración pública advirtiendo que “escurrirían aguas negras por falta de capacidad” si no se hacía algo con los proyectos verticales sin factibilidad para el agua.

> “Por supuesto, evitar que se afecte la ciudad porque, créanme, y esto lo digo con toda seriedad: si no arreglamos esto van a comenzar a escurrir aguas negras por las calles porque las tuberías de drenaje sanitario no tienen capacidad. Como está pasando ya en algunos edificios que se les tiene que surtir su sistema con pipa porque tienen una tubería de ¾ de pulgada, para un edificio de 300 viviendas, entonces, no da”, indicó.
>
> […]
>
> “No podemos pasar de 60 viviendas a 600, es técnicamente imposible, y eso es lo que está sucediendo en el centro, en el centro tenía en promedio aproximadamente entre 30 y 45 viviendas por hectáreas y ahora nos están llegando fraccionamientos que nos piden 600, 800, mil, hay uno de mil 200 viviendas por hectárea; en un terreno de 600 metros cuadrados, quiere construir 70 departamentos, esto es técnicamente imposible, no se pueden autorizar estos desarrollos”, criticó el director de AyD de Monterrey. (Mendieta Sánchez, 24/08/2022)

Si bien también en su momento se anunció que se habían clausurado tres proyectos por falta de dictamen de factibilidad de agua y que se estaba revisando la situación de los otros para, en su caso, regularizarlos, el panorama no dejaba de ser desolador: el Estado inmobiliario parecía imponerse al Estado jurídico-político. Esta realidad convierte a Monterrey en el adalid mexicano de un proceso de mercantilización de lo urbano, donde los espacios dejan de ser hábitat para reducirse a materia prima de los productos inmobiliarios.

> La planificación urbana actual también arrastra a una enorme crisis ecológica, ya que las ciudades son concebidas como organismos en crecimiento

> continuo e ilimitado, esquilmando los recursos tanto de territorios próximos como de lugares remotos, generando cuantiosos residuos, contaminación ambiental y expulsión de la población de sus entornos. […] En la misma cara de la moneda, las políticas neoliberales y los recortes provocan grandes desequilibrios sociales que se concretan territorialmente en fenómenos como la mercantilización del espacio público, la especulación, la gentrificación y la turistización. (Cooperativa Col-Lectiu Punt 6, 2019).

Es en este contexto, el de una ciudad a merced de la especulación inmobiliaria incluso en momentos críticos, que aparece la resistencia vecinal en el Barrio Antiguo por el proyecto Vía Zócalo.

Vía Zócalo: Vampirismo inmobiliario

En septiembre de 2021, la administración del entonces alcalde de Monterrey Adrián de la Garza concedió los permisos de construcción al proyecto conocido como Vía Zócalo, ubicado en la calle Mariano Matamoros, número 1026, en la zona centro. Para su construcción se permitió la unificación de 11 predios en uno solo con el objetivo de levantar dos torres de 39 pisos y una de 20. Entre las tres se albergaría un total de 479 departamentos y 3 mil oficinas, además de áreas comerciales y "amenidades exclusivas". Contará con habitaciones de entre 45 y 102.64 metros cuadrados. El proyecto se presenta a sí mismo como un "desarrollo orientado al transporte", y la narrativa de su publicidad lo modela como un espacio destinado a clases altas, jóvenes y de corte empresarial. "El Centro renace con Vía Zócalo", se lee al entrar a su sitio oficial.

Vecinas y vecinos de Barrio Antiguo han acusado públicamente que este permiso se habría dado sin que se hubiera considerado el impacto en el acceso al agua y en el drenaje sanitario, o las afectaciones patrimoniales, urbanas y de movilidad que podría generar en la zona. Asimismo, señalan que no hay registro de que

se haya realizado ningún estudio ni manifestación de impacto ambiental. Tampoco se habría hecho ninguna consulta previa a las personas de la zona centro de la ciudad de Monterrey. Acusan, además, que los Decretos de Zona Histórica de las colonias Barrio Antiguo y Santa Lucía no permiten tales niveles de altura.

El 13 de septiembre de 2021, el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) emitió el oficio 401.6C.2.180/2021 dirigido a la secretaria de Desarrollo Urbano del municipio, Virginia Castillo González, advirtiéndole que la empresa encargada de la construcción del proyecto Vía Zócalo inició trabajos de derrumbe y construcción sin haberle dado previo aviso al INAH y sin la autorización de la Junta de Conservación del Barrio Antiguo, lo que ocasionó daños en el patrimonio de la ciudad.

El 22 de mayo de 2022, Martha Ávalos Salazar, delegada del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) en Nuevo León, señaló que la "construcción del complejo inmobiliario Vía Zócalo en los barrios Antiguo y Santa Lucía es el inicio de la destrucción del legado histórico". De igual manera aseguró: "se solicitará una revisión de la resolución emitida porque en otro diagnóstico realizado por el INAH se comprobó que existen colindantes históricos 'y lo demostramos con datos de carácter científico, es decir, en términos arquitectónicos; también logramos fechar estos inmuebles y lo hicimos a través de catastro, haciendo una investigación muy amplia'" (Robledo, 22/05/2022).

El 6 de julio de 2022, trascendió en medios de comunicación que Luis Donaldo Colosio Riojas, alcalde de Monterrey, señaló que "el desarrollo Vía Zócalo, en los límites del Barrio Antiguo, falló con los permisos" (Martínez, 06/07/2022). En dichas declaraciones, el alcalde indicó que "es un tema donde no tienen el dictamen del INAH, no tienen la factibilidad de Agua y Drenaje y la CFE" y "[n]o respetan lineamientos históricos que marcan las juntas de conservación de la zona, entre otras cosas".

Al día siguiente, el municipio de Monterrey anunció de manera oficial que había iniciado un juicio de lesividad contra Vía Zócalo. El juicio de lesividad es un mecanismo judicial por el cual una autoridad puede revertir un permiso previamente otorgado. No obstante, no había inspeccionado o clausurado el proyecto por incumplir con la normativa requerida.

El 13 de noviembre de 2022, trascendió en medios que Miguel Torruco Marqués, secretario de Turismo a nivel federal, y Maricarmen Martínez, secretaria de Turismo de Nuevo León, anunciaron el plan para renombrar el Barrio Antiguo como "Barrio Mágico". "'Tenemos pueblos mágicos en Nuevo León y una forma de atraer más turismo sería a través de este nuevo programa que convertiría al Barrio Antiguo en Barrio Mágico', señaló. Martínez destacó que actualmente se trabaja en ese programa que ayudaría a que mayor turismo extranjero visite la entidad" (Fuentes, 13/11/2022).

Actualmente, durante la gran afluencia de personas que recorren los bares, restaurantes y antros del Barrio Antiguo, las aceras se llenan de charcos de agua provenientes de la fosa séptica. "Siempre se rebosa así los fines de semana", me indica un vecino de la zona. "La infraestructura del agua no aguanta toda la demanda que hay viernes y sábados por la noche, imagínate con un proyecto como el edificio ese." Tanto los comercios como las personas que llegan de distintas zonas de la ciudad a divertirse en el Barrio Antiguo parecen optar por ignorar el olor a excremento y los charcos que salen de las alcantarillas en distintas esquinas.

Al igual que lo que ocurre en el centro de Guadalajara, el plan de "repoblar" el Barrio Antiguo en el centro de Monterrey, lo está haciendo cada vez más inhabitable.

Amparo contra Vía Zócalo

En agosto de 2022, un grupo de habitantes de Barrio Antiguo presentó una demanda de amparo en contra de distintas autoridades a nivel municipal, estatal y federal por no haber ejercido las facultades con las que cuentan para inspeccionar el proyecto Vía Zócalo frente a las sospechas de irregularidad. En la demanda, acusaron que Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, la Comisión Nacional del Agua, el ayuntamiento de Monterrey, la Secretaría de Medio Ambiente del gobierno de Nuevo León y la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del gobierno federal no habían acatado sus labores de fiscalización, control y supervisión de obras públicas que puedan afectar el ejercicio de derechos humanos.

La demanda fue desechada por el Juzgado Cuarto de Distrito en Materia Administrativa con sede en Nuevo León, pero finalmente fue admitida por una orden judicial del Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa con sede en Monterrey; es decir, el tribunal determinó que no estaba justificado desechar la demanda y ordenó admitirla.

Finalmente, el 3 de noviembre de 2022, el juzgado admitió la demanda y, como medida preventiva, ordenó a todas las autoridades demandadas llevar a cabo “una visita de inspección sobre el proyecto denominado Vía Zócalo” para que “con plenitud de sus facultades y conocimientos técnicos, emitan las determinaciones que correspondan, con motivo de los resultados de la inspección que se realice”. Esto no significaba que el juicio se hubiera ganado; apenas estaba iniciando. Pero el juzgado consideró que había motivos suficientes para ordenar que se inspeccionara y fiscalizara el proyecto.

Son muy reveladoras algunas de las comunicaciones hechas por las autoridades al responder a la demanda. Por ejemplo, el 10 de noviembre de 2002 el municipio de Monterrey emitió el informe SAY-DAJ/ 10421/2022, en el cual daba una respuesta preliminar a la

demanda de amparo. En dicho informe reconoció que “durante el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, Construcción y Uso de Edificación para el proyecto denominado Vía Zócalo, […] se omitió exigir por parte de las autoridades responsables del municipio de Monterrey, Nuevo León, la Factibilidad de los Servicios de Agua y Drenaje Sanitario”. Además, reconoció que en la licencia otorgada al proyecto por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey se contemplaba un desarrollo de 450 unidades, y no 479 unidades de vivienda, 44 locales comerciales y cuatro unidades administrativas como se contemplaba en la licencia otorgada por el municipio de Monterrey.

También el número de espacios para el proyecto difiere de los reportados en la autorización condicionada en materia de impacto ambiental otorgada por la entonces Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales: según este documento serían 41 locales comerciales y 54 oficinas, no 44 locales comerciales y 44 oficinas como fue reportado ante el municipio de Monterrey.

Por su parte, el 9 de noviembre de 2022, la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León presentó en el juicio de amparo su oficio número SMA/668/2021, en el cual daba respuesta a la demanda y anexaba constancias de la visita de inspección realizada al proyecto Vía Zócalo. En dicho documento, las autoridades afirman haber constatado que la empresa contaba con una factibilidad de agua potable y drenaje sanitario otorgado por Servicios de Agua y Drenaje mediante el oficio SADM-DG/SP-0139-20 del 1 de junio de 2020. Sin embargo, “dicho documento cuenta con una vigencia de 01 año a partir de la fecha del citado oficio constatando que dicha factibilidad ya feneció”. Reportaron que la empresa les dio constancia de que habían solicitado una nueva factibilidad el día 5 de julio de 2022, pero que “todavía no cuenta con resolución por parte de [Servicios de Agua y Drenaje]”.

El 7 de diciembre de 2022, el Juzgado Cuarto de Distrito en Nuevo León decidió dar por terminado el juicio de amparo presentado por vecinas y vecinos del Barrio Antiguo, argumentando que las autoridades ya habían realizado inspecciones al lugar. Inconformes con la decisión, presentaron un recurso de revisión y actualmente se encuentran esperando que la Suprema Corte de Justicia de la Nación decida resolver directamente este caso. A la fecha de la redacción de este texto, no se tenía información de alguna acción o sanción que hubiese sido aplicada por las autoridades municipales, a pesar de que ya habían identificado dichas inconsistencias. Y aun con todas las señales de riesgo, las grúas y *bulldozers* continúan una marcha sin contratiempos sobre la calle Matamoros.

Ni siquiera las declaratorias de emergencia por falta de agua generaron cambios en el curso de un proyecto sin dictamen de factibilidad de agua. El 29 de julio de 2022, el presidente Andrés Manuel López Obrador emitió un decreto de plan de acción inmediata para la emergencia de desabasto de agua en Nuevo León, ordenando adoptar todas las medidas administrativas y demás acciones que fueran necesarias para garantizar el plan de acción inmediata. Podría pensarse que estos decretos serían la excusa suficiente para, cuando menos, ordenar la suspensión temporal y cautelar de la obra. Pero no fue así.

Habitantes del Barrio Antiguo aseguran que muchos otros proyectos similares están en puerta, esperando a ver si Vía Zócalo será frenado o se concluirá. De ser este último escenario el desenlace, tendrían luz verde para continuar. Debido a que la zona está constituida principalmente por edificios del siglo XIX y principios del XX, el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) considera que la mayoría no poseen un valor histórico o artístico (Salgado Gómez, 2006). Esto permite que varios inmuebles puedan ser legalmente demolidos para dar paso a edificios verticales

pensados para las élites. Justamente, en el caso de Vía Zócalo se demolieron construcciones que, aunque eran antiguas y formaban parte de la identidad barrial, no catalogaban legalmente como obras protegidas por el INAH.

El 26 de enero de 2023, durante la presentación del Programa Especial de Vivienda de Nuevo León, el gobernador Samuel García instruyó a su gabinete, con especial señalamiento a Servicios de Agua y Drenaje, dar más flexibilidad para el otorgamiento de dictámenes de factibilidad de agua. “Sabemos que gobiernos anteriores dieron como barajitas permisos, dieron muchas factibilidades donde no se podía, pero ya hay un avance y lo peor es irnos a litigios o pelear o que queden proyectos parados por otros 5 años. Así que lo mejor es mediar y que todos ganen, pero sobre todo que gane Nuevo León y que pueda tener la vivienda que se requiere”, subrayó (Herrera, 26/01/2023).

También, el 28 de febrero de 2023 se confirmó la construcción de una planta de autos o “gigafactory” de Tesla, ubicada cerca de fraccionamientos residenciales en construcción. Según el Instituto de la Vivienda de Nuevo León, la llegada de esta empresa de Elon Musk generaría una demanda de al menos 13 mil viviendas nuevas en el estado (Flores, 15/03/2023). Mientras tanto, continúan levantándose rascacielos que asedian el Barrio Antiguo y otras zonas del centro de Monterrey. Del otro lado del río Santa Catarina, los asentamientos precarios de La Campana y Loma Larga los ven surgir, exigiendo más y más presión de agua para poder abastecer a los “repobladores” de la zona. ¿Qué puede esperarles a ellos —los “no ciudad”, los “paracaidistas”, los “improductivos”, los “irregulares”— en el acceso al agua si del otro lado de la ciudad ese mineral no es imprescindible para construir?

[1] Al momento de hacer planteamientos jurídicos sobre asentamientos precarios —ya sea en un artículo académico o en una demanda—, resulta indispensable citar las resoluciones de la Relatoría de vivienda de las Naciones Unidas, así como la sentencia del amparo en revisión 635/2019 de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Son los instrumentos jurídicos que tenemos con el "peso suficiente" para que un juzgado nos preste atención. Sin embargo, eso no quita que pueda ser usado como un término abierto y no concluyente. Por ejemplo, suelo en esos textos hablar de "asentamientos informales precarios o asentamientos precarios" como si fuese una especie de sinónimo que ayude a transitar al uso legal del de "asentamientos precarios". Este pie de página se incluye como aclaración sobre los debates terminológicos en el ámbito jurídico, el cual posee unos parámetros, formas y estructuras que no son propios de debates más dinámicos como los que se dan en el ámbito del urbanismo, la arquitectura, la ciencia política, la historia y similares.

[2] Una vez más, no quiero adentrarme en detalles abogadiles que no son el objetivo de este libro. Sin embargo, los pies de página también son para satisfacer tentaciones. Es importante destacar que este proceso no fue realmente para hacer "una nueva constitución", sino para hacer una reforma integral a la existente. La nueva constitución no es muy diferente a una intervención de mejora a una casa colonial en el Barrio Antiguo, con acabados y elementos propios de la arquitectura moderna, pero conservando los trazos de la estructura original. Esto no es de menor importancia. Hablar de una nueva constitución implicaría organizar una asamblea constituyente que de manera deliberativa creara un documento desde cero con el objetivo de que, a partir de él, toda la institucionalidad del estado fuera remplazada por una inédita. En tiempos modernos y en una democracia se esperaría, además, que en este proceso las personas pudieran participar activamente en la construcción de este nuevo estado. Por ejemplo, en la Ciudad de México se organizó una votación para elegir a los diputados constituyentes que tendrían como única función construir el nuevo texto constitucional. Sin embargo, en una reforma integral a la constitución esto no sucede. Basta con que el gobernador redacte una iniciativa y le dé trámite como a cualquier otra ante el Congreso. Este fue el caso de la nueva constitución de Nuevo León.

[3] En el proyecto de nueva constitución no se contemplaba la existencia de un juicio local para proteger los derechos humanos, como sí se incluyó en la

nueva o más reciente Constitución de la Ciudad de México.

[4] En la sentencia del amparo en revisión 635/2019, la Primera Sala de la Suprema Corte ordenó al Inegi generar la información estadística sobre la población en asentamientos precarios, argumentando que la falta de dichos datos era en sí misma una violación a su derecho a la vivienda. No obstante, para el momento en el que se escribía este capítulo, la sentencia continuaba sin cumplirse. Ha sido un proceso desgastante en el que constantemente deben presentarse recursos por el incumplimiento. Son muchos los factores que han abonado al retardo en el cumplimiento de la sentencia: la naturaleza de la orden que dio la Suprema Corte, la discusión técnico-estadística a la cual no está acostumbrado el juzgado encargado del cumplimiento de la sentencia, así como el procedimiento de ejecución de sentencias en la Ley de Amparo que no está pensado ni adecuado para atender medidas estructurales ordenadas en juicios de amparo por violaciones a derechos económicos, sociales, culturales y ambientales.

[5] Sí, ese, el que durante su campaña presidencial propuso “mochar las manos” de quienes cometieran delito de robo. Sí, ese, el que mientras se escribían estas líneas se encontraba detenido por delitos de corrupción.

[6] Respuesta emitida el 31 de agosto de 2022 por el Instituto de la Vivienda/Fomerrey a la solicitud de acceso a información pública 191108722000024.

[7] Parte de mis comentarios presentados por escrito el 2 de mayo de 2022 durante el Primer Foro sobre el Proyecto de Nueva Constitución de Nuevo León.

Conclusiones generales a un recorrido aún en curso

México es cada vez más inhabitable. Es verdad que en los últimos 50 años ha habido avances en algunos aspectos. La política de vivienda está un poco más diversificada de lo que estaba en los setenta, y siempre pueden encontrarse en distintos rincones experiencias rescatables en materia legislativa y de política pública. Pero consolarnos con esos destellos sería continuar con la nociva práctica de no reconocer el problema como un problema.

En los últimos 50 años, la política de vivienda en México se ha centrado principalmente al otorgamiento de créditos a las personas trabajadoras de la economía formal con miras a que pasen a ser propietarios. Si bien tanto Infonavit como Fovissste han sido instrumentos que han sido transformadores para muchas familias (sin negar tampoco los tormentosos casos de corrupción que han marcado la historia de ambas instituciones), la realidad es que no vamos a solucionar todos los problemas con créditos de vivienda. No todas las personas pueden acceder a créditos, ya sea por sus salarios contrastados con los precios de las viviendas, ya sea porque trabajan en la economía informal. Pero, además, no todas las personas necesitan créditos. Hay personas que por su

circunstancia personal requieren vivienda en arrendamiento o en otro tipo de modalidad. Por si fuera poco: los créditos únicamente atienden a la tenencia en propiedad de la vivienda, no otros aspectos como, por ejemplo, el acceso a servicios, la prevención de desalojos forzosos, la prohibición del uso de parapolicías —los mal llamados "cargadores"— en diligencias judiciales, las burbujas inmobiliarias, los problemas de acceso a la justicia, la discriminación en la compra y renta de vivienda, o las deficiencias de la legislación inquilinaria de varios estados del país, por tan solo dar algunos ejemplos.

En otros países de América Latina, Norteamérica, Europa y Asia, las políticas de vivienda tienen opciones más diversificadas porque entienden la vivienda como un derecho amplio que no se limita a la protección de la propiedad o del acceso a créditos. En muchas latitudes está asumido que incluyen, por ejemplo, las propuestas de adecuación legislativa para mejorar el ejercicio de ese derecho. ¿Cuándo se ha entendido en México que una iniciativa de reforma para mejorar el régimen de arrendamiento o de condominio es parte de la política de vivienda? En varios países —y de distinta capacidad económica— existen viviendas de arrendamiento público: el Estado se vuelve casero para dar una oferta más asequible para algunos sectores. Solo mencionar esto en México suena como una locura "comunista", a pesar de ser una realidad en Estados Unidos, Paraguay, Argentina y Alemania; en algunos países con mejores esquemas, pero, incluso en los peores, al menos tienen esa base para construir mejores condiciones habitacionales.

¿Cómo podría la política de vivienda actual dar respuesta a las personas LGBT+ que buscan hospedaje en lugares como Casa Orquídea, o a la población de San Antonio Ebulá que sigue esperando una respuesta de las autoridades agrarias, o a casos como el de don Armando y doña Clara, o a las personas de La Campana que poseen títulos de propiedad pero no acceso al agua,

o a las problemáticas inquilinarias como la que aún enfrentan las comunidades indígenas en el edificio Turín? Hay un hilo conductor en este recorrido entre Mérida, Campeche, Ciudad de México, San Luis Potosí y Monterrey. Un hilo que tenemos que nombrar para exigir posturas integrales para poder acceder a soluciones concretas, punto por punto.

Como dije en un principio, este recorrido fue tan solo una muestra. Aquí no se habló de los desalojos forzosos de asentamientos en Acapulco; o de la gentrificación de San Miguel de Allende; o de los desplazamientos forzados de comunidades en Chiapas; o de las víctimas de derrumbes en el cerro de Chiquihuite en el Estado de México; o las viviendas abandonadas en Tlajomulco, Jalisco; o de la discriminación en el acceso a materiales que enfrentan comunidades indígenas en Puebla; o de los damnificados por el huracán Ingrid en Atoyac, Guerrero, y la falta de respuesta de las autoridades para atender los daños en sus viviendas; o de cómo el turismo está impactando en las opciones habitacionales en Puerto Vallarta; o de la población habitante de la calle en Ciudad Juárez; o de cómo la especulación inmobiliaria está amenazando el medio ambiente en la costa de Quintana Roo; o la discriminación en el acceso a vivienda de la población haitiana en Tijuana; o de muchas otras realidades por contar en un país tan grande y complejo como el nuestro.

Si este libro queda como una lectura pasajera, habrá sido un completo fracaso. Me gusta también pensar en los libros como un punto de encuentro entre quien escribe y quien lee. Parte de mis motivaciones fue que todas aquellas personas que sientan inquietud por reivindicar la vivienda como un derecho y como una apuesta política sepan que no están solas. En distintos estados del país enfrentamos diversos retos y horrores que son imposibles de resumir en un tomo. Pero podemos pensar en estas páginas como una breve experiencia colectiva, así sea a la distancia, para que

abracemos este debate y no lo soltemos. Hay narrativas en contra de la vivienda como un derecho que están irracionalmente arraigadas en nuestro país y en otros de América Latina. Es momento de exhibir sus flaquezas. Debemos contrarrestarlas con una perspectiva que evidencie que hay poco que temer de la garantía de ese derecho y sí mucho que temer del futuro si las cosas siguen como están.

Exigir el cumplimiento del derecho a la vivienda es luchar por la vida, por lo común, por acabar con las desigualdades y —no hay que olvidarlo nunca— por el medio ambiente. Hablar de violaciones al derecho a la vivienda implica también hablar de los problemas ambientales que enfrentamos los seres humanos, ya que son dos caras de un mismo modelo de desarrollo y consumo. La pregunta "¿dónde vivirán las próximas generaciones?" tiene tanto una dimensión de vivienda como una de ciudad y de planeta. Quizá por eso el solo hecho de mencionar el derecho a la vivienda despierta tantas pasiones y debates desencarnados como pocos derechos generan. No permite medias tintas, ni matices, si queremos abordarlo en serio.

Por supuesto que esto no quiere decir que haya respuestas cerradas y propuestas que estén blindadas de críticas o discusiones. Precisamente porque nos interesa llegar a una solución todo puede estar sujeto a constante revisión. Lo que no es aceptable es evadir estos debates bajo la falsa alarma de que se está "amenazando el derecho a la propiedad" solo por preguntarnos, por ejemplo, qué debería hacer el Estado por las personas habitantes de la calle. Por el contrario, creo que hay muchas cosas que en México no hemos cuestionado y discutido lo suficiente, al menos no en los últimos años, y al menos no en la agenda pública con mayor visibilidad.

¿Por qué a diferencia de otros países en México no tenemos edificios públicos de vivienda de arrendamiento? ¿Por qué no hay

una política pública para otorgar de manera gratuita la asesoría jurídica y técnica para las personas que desean formar su propia cooperativa de vivienda? ¿Por qué no se plantea poner límites a las plataformas de renta turística —tipo Airbnb— en determinadas zonas de las ciudades? ¿Por qué en nuestro país no hay mecanismos para garantizar que se cumpla la obligación de dar un contrato de arrendamiento por escrito? ¿Por qué en los estados del país no hay leyes inquilinarias para abordar las complejidades de los contratos de arrendamiento de forma diferenciada, especializada y con perspectiva de derechos humanos? ¿Por qué, incluso, se eliminaron los Juzgados de Arrendamiento que existían en algunas entidades del país? ¿Por qué el Instituto Nacional de Estadística y Geografía se sigue negando a censar a los asentamientos precarios del país a pesar de tener una orden de la Suprema Corte de Justicia de la Nación?

Pido una disculpa si este libro no es un plan de trabajo o un listado de soluciones con instrucciones específicas. En otros espacios me he enfocado a eso y lo seguiré haciendo, sin mencionar que hay más personas trabajando también en alternativas concretas y mucho mejor de lo que yo lo intento. Pero es abrumador que aún estemos en un escenario en el que necesitamos narrar los problemas, tal y como intenté contar en este espacio las distintas historias de estas cinco ciudades. Continúa prevaleciendo el discurso negacionista, el que asegura que la solución es andar por el mismo sendero que nos trajo hasta acá, el que deshonestamente levanta señales de alarma al aire cuando se menciona “derecho a la vivienda”, el que acusa de inviables e irracionales las medidas mínimas de vivienda que podemos encontrar en prácticamente cualquier otro país del mundo.

El movimiento urbano por la vivienda y la ciudad no es nuevo. Durante todo el siglo xx han existido colectivos, agrupaciones, sindicatos, organizaciones, ejidos, pueblos y grupos vecinales

tejiendo lazos para impulsar sus luchas. Esta encrucijada no es nueva. Pero nos encontramos ante lo que creo que es una coyuntura, en la cual se da la posibilidad de articular un sujeto colectivo amplio, que abarque más sectores y actores, que de manera permanente sostenga en la agenda pública la necesidad de cambios. El primer paso es nombrar esas urgencias en lugar de seguir rezagados en la espera, mientras nuestros pueblos y nuestras ciudades continúan descomponiéndose con escenarios cada vez más desesperanzadores, sobre todo para las nuevas generaciones. Hay que mantener ese pulso hasta romper con la falsa idea de que los problemas que millones de personas enfrentan en México para ejercer algún aspecto de su derecho a la vivienda son meras suertes individuales producto del azar o de los esfuerzos personales. Son también resultado de un contexto político, mediado por acciones y omisiones de las autoridades, así como de actores privados.

Son muchos temas, muchas aristas, muchas ausencias y muchas cosas por hacer en este amplio e inabarcable tema del derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad. Pero ¿no acaso es así con otras luchas? ¿Hablar, por ejemplo, de los derechos de las mujeres o de la lucha antirracista no implica hablar de problemáticas complejas que requieren a muchas personas comprometidas abordando frentes de batalla distintos? Ojalá en México pudiéramos hablar de un compromiso político frente al derecho a la vivienda, con muchas personas trabajando en lugares concretos por una misma agenda común.

Si vemos otros movimientos como el feminista, el LGBT+ y el de pueblos indígenas, veremos que su fortaleza y articulación provino de romper con la historia de la narrativa individual para ubicarla en un contexto más amplio de violaciones sistemáticas a los derechos humanos. Ojalá este proceso de diálogo constante permita generar una comunidad en defensa del derecho a la vivienda con esa misma

insistencia y coordinación. Creo que este tipo de realidades debe llevarnos ya no a hablar del “tema” de la vivienda, sino de la lucha por la vivienda. A 100 años del movimiento inquilinario de Veracruz que tuvo repercusión en todo el país, pareciera que las últimas dos o tres décadas llevaron a un proceso de invisibilización del asunto, al menos en la agenda pública mediática. Ahora hay tanto la urgencia como las oportunidades para romper con ese silencio impuesto por la lógica meritocrática y mercantilista. Hoy más que nunca toca desgarrarse en el esfuerzo hasta que el derecho a la vivienda se haga costumbre.

Autoría colectiva

Normalmente esta sección se titula “agradecimientos”. No estoy para nada en contra de esa denominación. De hecho, creo que el agradecimiento es de las formas más hermosas de alegría que podamos experimentar, porque es siempre compartida. Pero me gusta aprovechar estos espacios para recordar que todos los libros son realmente autorías colectivas. Para que esta obra pueda estar en tus manos tuvo que atravesarse en mi camino una gran cantidad de personas que directa o indirectamente permitieron que pudiera alinearse el universo de posibilidades. Este libro es apenas el último eslabón de una retahíla de gente que aportó a su construcción a través de cuidados, enseñanzas, consejos, inspiraciones, recomendaciones de libros y autores, ánimos, paciencia, críticas duras pero constructivas, confianza y otras formas de apoyo mutuo.

Como advertí desde la introducción, este libro es de las personas, colectivos, organizaciones, pueblos y barrios que me dejaron acompañarles en las historias que aquí se cuentan. Si algo aportan estas páginas, es gracias a sus luchas.

Quiero también darle autoría a mi familia, no como un protocolo obvio, sino como una convicción. Menciono a mi familia no porque sea mi biológica, sino porque también es mi familia confirmada.

Recibí de ella amor, cuidados y sobre todo la conciencia de que el amor y los cuidados deben ser la principal postura política. A mi esposa, porque atravesamos tormentas sin soltarnos y hoy disfrutamos del ojo de este huracán.

A mis amistades, esa segunda parte de mi familia de la cual aprendo y la cual me ayuda a construirme (igual sáquenme a celebrar esta publicación, que cualquier excusa para vernos es siempre necesaria).

También este libro se redactó gracias a la Facultad Libre de Derecho de Monterrey —personal y alumnado— por siempre acompañarme y apoyarme con tanto cariño en mi desarrollo profesional.

Además, este libro contó con el trabajo de Carlos Acuña, Carlos Brown Solá, Gerardo Puertas-Gómez, Hugo Tavera Villegas, María Silvia Emmanueli —mi maestra y compañera de luchas— y Zaida Muxí, quienes aportaron sus comentarios después de leer todo el libro o partes seleccionadas de este. De manera particular a Carlos Acuña por también ayudarme a pensar la forma más ética y honesta de presentar estos casos. A Zaida Muxí, además, le debo con mucho cariño el hermoso e inmerecido prólogo, así como el ejemplo que da la armonía entre su persona y su discurso.

Gran parte de lo que sé es porque lo he aprendido de organizaciones y colectivos como Casa Frida (Ciudad de México), Casa Orquídea (San Luis Potosí), CEJUDI (Yucatán), Coalición Internacional para el Hábitat - Oficina América Latina (Ciudad de México), Colectivo de las Comunidades Mayas de los Chenes (Campeche), Colectivo por la Protección de Todas las Familias (Yucatán), Colectivo Tres Barrios (Campeche), Comunal Taller (Ciudad de México), Conversa Sur (Aguascalientes), Georregias (Nuevo León), Indesig (Jalisco-Ciudad de México), Indignación (Yucatán), Kanan Derechos Humanos (Yucatán), Más Ciudad (Nuevo León), MET.lab (Jalisco), Movimiento Urbano Popular

(Ciudad de México), Racismo MX (Ciudad de México y Nuevo León), Renace San Luis (San Luis Potosí), Red de Desalojos (Ciudad de México), Restaurika (Nuevo León) y TECHO México (equipo en Jalisco, Ciudad de México y Nuevo León), entre muchas otras.

Quiero también reservarle una línea al Sonido Sincelejo y a la gente de Santa María la Ribera en Ciudad de México. Seguimos insistiendo hasta que el baile vuelva a ser un derecho.

Esto también sucede gracias al equipo de Penguin Random House, sobre todo a Eduardo Flores por la confianza y por ser compañero en este proceso. Y a Scarlet Perea, por ese hermoso zaguán que diseñó como portada para resumir el libro sin palabras.

Por supuesto, esta obra está finalmente lista solo por la persona que lee estas líneas. O quizá no. Quizá se saltó esta parte de "agradecimientos" por considerar que era demasiado íntima y poco relacionada al fondo del libro (en este último caso no le culparía, yo he hecho lo mismo varias veces). Pero no importa, haya llegado o no a esta parte, se la reservo. Porque esto no es un monólogo, sino un diálogo. Al menos eso quisiera. Y solo es posible cuando se tiene con quien compartir estas ideas y reflexiones. Y qué intimidad más cálida para ese ejercicio que un libro, que es un encuentro a la distancia. Gracias por ayudar a finalizar este proceso con tu lectura.

El tamaño de este cierre es muy ingrato porque sé que me faltaron muchas personas. Prometo corresponder de otras formas.

Toda felicidad es siempre colectiva. Y ese apapacho no lo arrebata ni la más profunda oscuridad.

Referencias

1. Especulación y burbujas inmobiliarias: el desastre, tal y como lo vio por Instagram (Mérida, Yucatán)

Belmonte Ureña, Luis J., y Fuentes González, Daniel (2015). "Metáfora en el lenguaje económico: Una aproximación sociometafórica al concepto de burbuja inmobiliaria". *Revista Hipania*, vol. 98, núm. 4, pp. 762-778.

Bolio Osés, Jorge (2016). *En unas cuantas manos: urbanización neoliberal en la periferia metropolitana de Mérida, Yucatán, 2000-2014*. Mérida: Universidad Autónoma de Yucatán.

Campos Echeverría, José Luis (2008). *La burbuja inmobiliaria española*. Madrid: Marcial Pons.

Madden, David, y Marcuse, Peter (2016). *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*. Londres: Verso.

Moons, Nico (2018). *The Right to Housing in Law and Society*. Nueva York: Routledge.

Nahoum, Benjamin (2012). “La tensión entre el derecho y el negocio”, en Martha Arébalo *et al.*, *Derecho al suelo y la ciudad en América Latina. La realidad y los caminos posibles*. San José, Costa Rica/Montevideo, Uruguay: Trilce/Centro Cooperativo Sueco, pp. 11-22.

Navarro-Tec, Saúl, *et al*. (2018). “Análisis del crecimiento urbano y su relación con el incremento de temperaturas en la ciudad de Mérida utilizando imágenes satelitales”. *Research in Computing Science*, núm. 147, pp. 285-294.

Pérez Medina, Susana (2021). “Política habitacional y desocupación de vivienda en Mérida”. *MetrópoliMid*, año 3, núm. 24, pp. 10-15.

Rolnik, Raquel (2017). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Santiago de Chile: LOM Ediciones.

Salas, Carlos (2015). *La edad de la codicia. Crisis de 2008: así nació y se expandió el virus de la peste financiera*, 2.ª ed. Madrid: Mirada Mágica.

Shiller, Robert (2021). *Narrativas económicas. Cómo las* fake news *y las historias virales afectan la marcha de la economía*, traducción de Diego Sánchez de la Cruz, 2.ª ed. Barcelona: Deusto.

Trías de Bes, Fernando (2010). *El hombre que cambió su casa por un tulipán. Qué podemos aprender de la crisis y cómo evitar que vuelva a suceder*. Barcelona: Planeta.

Diario de Yucatán

Casares, Hernán (30/07/20). “‘Lotes de inversión’ en Yucatán, ¿negocio o fraude?”. Disponible en https://www.yucatan.com.mx/central-9/2020/7/30/lotes-de-inversion-en-yucatan-negocio-fraude-200906.html.

Ceballos, Iris (22/06/2022). “Alerta por la venta de lotes de inversión en Yucatán. Urbanista advierte de un ‘desencanto’ en lotes de inversión por falta de servicios”. Disponible en https://www.yucatan.com.mx/central-9/2020/7/30/lotes-de-inversion-en-yucatan-negocio-fraude-200906.html.

Noh Estrada, Ángel (15/05/2022). “Cambios en vivienda: así es como ‘migrantes’ en Yucatán cambiaron su sector inmobiliario”. Disponible en https://www.yucatan.com.mx/merida/2022/5/15/cambios-en-vivienda-asi-es-como-migrantes-en-yucatan-cambiaron-su-sector-inmobiliario-320364.html.

Redacción (09/05/2022). “Reforma a la Ley del Notariado en Yucatán regularía la mafia inmobiliaria y los lotes de inversión”. Disponible en https://www.yucatan.com.mx/merida/2022/5/9/reforma-la-ley-del-notariado-en-yucatan-regularia-la-mafia-inmobiliaria-los-lotes-de-inversion-319231.html.

El Financiero

Redacción (08/02/2022). “Reventa de boletos para Bad Bunny en México rebasa los 40 mil pesos”. Disponible en https://www.elfinanciero.com.mx/entretenimiento/2022/02/08/reventa-de-boletos-para-bad-bunny-en-mexico-rebasa-los-40-mil-pesos/.

La Jornada Maya

Bote, Abraham (24/03/2022). “CMIC Yucatán descarta existencia de burbuja de especulación inmobiliaria en Mérida”. Disponible en

https://www.lajornadamaya.mx/yucatan/192478/cmic-yucatan-descarta-existencia-de-burbuja-de-especulacion-inmobiliaria-en-merida.

____ (26/04/2022ª). “Lotes de inversión, riesgo latente de burbuja inmobiliaria en Yucatán: Canadevi”. Disponible en https://www.lajornadamaya.mx/yucatan/194493/lotes-de-inversion-riesgo-latente-de-burbuja-inmobiliaria-en-yucatan-canadevi.

____ (26/04/2022b). “SDS reconoce la burbuja de especulación inmobiliaria que existe en Yucatán”. Disponible en https://www.lajornadamaya.mx/yucatan/194501/sds-reconoce-la-burbuja-de-especulacion-inmobiliaria-que-existe-en-yucatan#:~:text=Se%C3%B1ala%20que%20el%20gobierno%20trabaja,de%20M%C3%A9rida%20y%20otros%20municipios&text=Sayda%20Melina%20Rodr%C3%ADguez%20G%C3%B3mez%2C%20titular,problem%C3%A1tica%20que%20debe%20ser%20regulada.

PorEsto!

Darío Hau, Rubén (02/04/2022). “Chicxulub Pueblo comienza a ser ‘invadido’ por la venta de lotes de inversión”. Disponible en https://www.poresto.net/yucatan/2022/4/2/chicxulub-pueblo-comienza-ser-invadido-por-la-venta-de-lotes-de-inversion-327192.html.

____ (04/04/2022). “Venta de lotes de inversión en Yucatán, sin freno: ofrecen ‘paraísos’ en el monte”. Disponible en https://www.poresto.net/yucatan/2022/4/4/venta-de-lotes-de-inversion-en-yucatan-sin-freno-ofrecen-paraisos-en-el-monte-327378.html.

Farfán, Edwin (14/09/2022). “Lotes de inversión en Yucatán, una burbuja inmobiliaria que explotará en algunos años: AMPI”. Disponible en https://www.poresto.net/yucatan/2022/9/14/lotes-de-inversion-en-yucatan-una-burbuja-inmobiliaria-que-explotara-en-algunos-anos-ampi-352124.html.

Solicitudes de información

Gobernador del estado de Yucatán. Oficio JDGOB/UT/069/2022, en respuesta a la solicitud de acceso a información pública 31121 6822000109 hecha en julio de 2022.

Instituto de Seguridad Jurídica y Patrimonial del Estado de Yucatán. Oficio INSEJUPY/DG/UTI/117/2022, en respuesta a la solicitud de acceso a información pública 311216822000109 hecha en julio de 2022.

Secretaría de Desarrollo Rural del Estado de Yucatán. Expediente SEDER/UT/0043/2022 en respuesta a la solicitud de acceso a información pública 311216822000109 hecha en julio de 2022.

Secretaría de Obras Públicas del Estado de Yucatán. Expediente 0109/2022, en respuesta a la solicitud de acceso a información pública 311216822000109 hecha en julio de 2022.

Secretaría General de Gobierno del Estado de Yucatán. Oficio SGG/UT-TAIP-230-2022, respuesta a la solicitud de acceso a información pública 311216822000109 hecha en julio de 2022.

Secretaría Técnica de Planeación y Evaluación del Estado de Yucatán. Oficio SEPLAN/UT-37/2022, en respuesta a la solicitud de acceso a información pública 311216822000109 hecha en julio de 2022.

Unidad de Transparencia del Municipio de Mérida. Oficio DDU/AT-356/2022, en respuesta a la solicitud de acceso a información pública 311216822000109 hecha en julio de 2022.

2. Megaproyectos: piratas terrestres y motín inmobiliario (San Francisco de Campeche, Campeche)

Agencia Reguladora del Transporte Ferroviario (2020a). *Reporte de seguridad del sistema ferroviario mexicano. Primer trimestre 2020*. Disponible en https://www.gob.mx/artf/acciones-y-programas/reporte-de-seguridad-en-el-sistema-ferroviario-mexicano-primer-trimestre-2020.

____ (2020b). *Sistema Nacional de Indicadores Ferroviarios 2020*. Disponible en https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/559416/Indicadores_Ferroviarios_ARTF_2020_Final.pdf.

Aparicio Wilhelmi, Marco (2021). *Los derechos de los pueblos indígenas a los recursos naturales y al territorio*. Barcelona: Icaria Editorial.

Centro de Derechos Humanos Miguel Agustín Pro Juárez (2012). *Han destruido la vida en este lugar: megaproyectos, violaciones a derechos humanos y daños ambientales en México*. Ciudad de México: Centro Prodh.

Comisión Interamericana de Derechos Humanos (2015). *Situación de derechos humanos en México*, OEA/Ser.L/V/II., Doc. 44/15. Washington D. C.: OEA/CIDH. Disponible en https://www.oas.org/es/cidh/informes/pdfs/Mexico2016-es.pdf.

____ (2019). *Corrupción y derechos humanos*, OEA/Ser.L/V/II., Doc. 236. Washington D. C.: OEA/CIDH. Disponible en https://www.oas.org/es/cidh/informes/pdfs/CorrupcionDDHHES.pdf.

Comisión Nacional de Derechos Humanos (2016). *Informe especial sobre desplazamiento forzado interno en México*. Ciudad de México: CNDH. Disponible en

http://informe.cndh.org.mx/uploads/menu/15008/2016_IE_DesplazadosD.pdf.

Consejo Civil Mexicano para la Silvicultura Sostenible. “Península de Yucatán: las amenazas al territorio”. Disponible en https://www.ccmss.org.mx/peninsula-de-yucatan-las-amenazas-al-territorio/.

Gutiérrez Rivas, Rodrigo, y Del Pozo Martínez, Edmundo (2019). *De la consulta a la libre determinación de los pueblos: informe sobre la implementación del derecho a la consulta y al consentimiento previo, libre e informado en México*. Ciudad de México/Washington D. C.: Instituto de Investigaciones Jurídicas-UNAM/Fundación para el Debido Proceso/Fundar-Centro de Análisis e Investigación.

Hernández, Anabel (2008). *Los cómplices del presidente*. Ciudad de México: Grijalbo.

Leyva Hernández, Alejandra; Velasco Ramírez, Anaid; Ulisse Cerami, Andrea Davide; Del Pozo Martínez, Edmundo; Romero Bartolo, Felipe; y García Maning, Giselle (2018). *Guía para el uso y monitoreo de los procesos de consulta a pueblos y comunidades en contextos de megaproyectos de México*. Ciudad de México: Centro Mexicano de Derecho Ambiental/Fundar-Centro de Análisis e Investigación. Disponible en https://fundar.org.mx/wp-content/uploads/2018/10/Guia_de_Consulta-web.pdf.

Rodríguez Wallenius, Carlos (2021). “Geopolítica de las resistencias socioambientales frente a la construcción del Tren Maya”, pp. 282-307. En Azmar Alonso, Aleida, y Rodríguez Wallenius, Carlos (coords.). *Llover sobre mojado. Conflictos socioambientales frente al extractivismo y megaproyectos en tiempos de crisis múltiple*. Ciudad de México: UAM-Xochimilco.

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (2020). Manifestación de impacto ambiental del proyecto “Tren Maya

Fase 1", Dirección General de Impacto y Riesgo ambiental.
Torres-Mazuera, Gabriela (2021). *Tres décadas de privatización y despojo de la propiedad social en la península de Yucatán*. Ciudad de México: Consejo Civil Mexicano para la Silvicultura Sostenible. Disponible en https://www.ccmss.org.mx/wp-content/uploads/2020_22_TresDecadasPrivatizacion.pdf.

Campeche Hoy

Redacción (28/06/2022). "Clan Escalante le entró al desafalco". Disponible en http://campechehoy.mx/2022/06/28/clan-escalante-le-entro-al-desfalco/.

Diario de Yucatán

Magaña Peralta, Lluvia (03/04/2020). "Obras del Tren Maya en la Península inician este 30 de abril". Disponible en https://www.yucatan.com.mx/mexico/obras-del-tren-maya-en-la-peninsula-inician-este-30-de-abril.

Diario Oficial de la Federación

Secretaría de Salud (31/03/2020). "ACUERDO por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2". Disponible en https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5590914&fecha=31/03/2020.
____ (06/04/2020). "ACUERDO por el que se establecen los lineamientos técnicos relacionados con las actividades descritas

en los incisos c) y e) de la fracción II del artículo primero del Acuerdo por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2". Disponible en http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5591234&fecha=06/04/2020.

El Sur de Campeche

Redacción (17/10/2019). "Inminente, reacomodo de familias de La Ermita: RAA". Disponible en https://www.elsur.mx/inminente-reacomodo-de-familias-de-la-ermita-raa/.

El Universal

Redacción (19/06/2019). "Piratas de Campeche 'navegan' en el conflicto de interés de su presidente". Disponible en https://www.eluniversal.com.mx/universal-deportes/futbol/piratas-de-campeche-navegan-en-el-conflicto-de-interes-de-su-presidente/.

Emeequis

Cisneros, Vanessa (08/10/2019). "'Alito' Moreno otorgó contratos millonarios a su jefe de asesores, cuando era gobernador". Disponible en https://www.m-x.com.mx/investigaciones/alito-moreno-otorgo-contratos-millonarios-a-su-jefe-de-asesores-cuando-era-gobernador.

Equipo Indignación

Comunicado (12/06/2013). “Renato Sales procuró impunidad en caso Ebulá, Campeche”. Disponible en http://indignacion.org.mx/renato-sales-procuro-impunidad-en-caso-ebula-campeche/.

La Jornada Maya

Magaña, Jairo (28/08/2019). “Campechanos exigen información del Tren Maya; temen ser reubicados”. Disponible en https://www.lajornadamaya.mx/2019-08-28/Campechanos-exigen-informacion-del-Tren-Maya--temen-ser-reubicados.

____ (29/08/2019). “Nombran en Campeche a Gabriel Escalante como titular de la Sedeco”. Disponible en https://www.lajornadamaya.mx/campeche/118630/nombran-en-campeche-a-gabriel-escalante-como-titular-de-la-sedeco.

____ (08/09/2019). “Familias de Campeche rechazan reubicación por Tren Maya”. Disponible en https://www.lajornadamaya.mx/2019-09-08/Familias-de-Campeche-rechazan-reubicacion-por-Tren-Maya.

____ (11/09/2019). “Incertidumbre de campechanos ante reubicación por Tren Maya”. Disponible en https://www.lajornadamaya.mx/2019-09-11/Incertidumbre-de-campechanos-ante-reubicacion-por-Tren-Maya.

____ (22/01/2020). “Aún con propuestas, vecinos de barrios de Campeche no cederán al Tren Maya”. Disponible en https://www.lajornadamaya.mx/2020-01-22/Aun-con-propuestas--vecinos-de-barrios-de-Campeche-no-cederan-al-Tren-Maya.

La Jornada

Chim, Lorenzo (14/08/2009). “Golpeadores y policías desocupan predio en Campeche; ocho heridos”. Disponible en https://www.jornada.com.mx/2009/08/14/estados/030n1est.

Reyna Quiroz, Julio (19/08/2019). “Obras del Tren Maya obligarán a reubicar familias: ONU-Habitat”. Disponible en https://www.jornada.com.mx/2019/08/19/economia/023n2eco.

Novedades Campeche

Redacción (21/08/2019). “Plantean reubicar a más de 200 familias por Tren Maya”. Disponible en https://www.novedadescampeche.com.mx/estado/campeche/plantean-reubicar-a-mas-de-200-familias-por-tren-maya/.

ONU-Habitat

Comunicado (30/03/2020). “Campeche - Diagnóstico de población a lo largo de las vías del tren”. Disponible en https://www.onuhabitat.org.mx/index.php/campeche-diagnostico-de-poblacion-a-lo-largo-de-las-vias-del-tren.

Comunicado (04/04/2020). “ONU-Habitat entrevistará a vecinos de Campeche”. Disponible en https://www.onuhabitat.org.mx/index.php/onu-habitat-entrevistara-a-vecinos-de-campeche.

PorEsto!

Vázquez, David (13/02/2021). “Campeche Country Club, la insignia del despojo de tierras en Lerma”. Disponible en

https://www.poresto.net/campeche/2021/2/13/campeche-country-club-la-insignia-del-despojo-de-tierras-en-lerma-237373.html.

____ (23/02/2020). “Reubicación por Tren, hasta 10 meses”. Disponible en https://www.poresto.net/2020/02/23/reubicacion-por-tren-hasta-10-meses/.

Proceso

Redacción (17/12/2008). “Confirma PGR detención de exdirector de seguridad”. Disponible en https://www.proceso.com.mx/nacional/estados/2008/12/17/confirma-pgr-detencion-de-exdirector-de-seguridad-30409.html.

Tribuna Campeche

Redacción (31/08/2018). “Difícil que familias acepten reubicación por el Tren Maya”. Disponible en https://tribunacampeche.com/local/2019/08/31/dificil-que-familias-acepten-reubicacion-por-el-tren-maya/.

Redacción (29/08/2019). “No a reubicación por el Tren Maya”. Disponible en https://tribunacampeche.com/local/2019/08/29/no-a-reubicacion-por-el-tren-maya/.

Yucatán a la Mano

Redacción (25/11/2019). “Campechanos se oponen a ser reubicados por Tren Maya”. Disponible en https://www.yucatanalamano.com/campechanos-se-oponen-a-ser-reubicados-por-tren-maya/.

3. La vivienda de arrendamiento: inquilinos sin casas, casas sin inquilinos (Ciudad de México)

Aguilar, Adrián Guillermo, y Olvera L., Guillermo (1991). "El control de la expansión urbana en la Ciudad de México. Conjeturas de un falso planteamiento". *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 6, núm. 1, pp. 89-115. Disponible en https://www.jstor.org/stable/pdf/40368381.pdf?refreqid=excelsior%3Ad78337c55e26bc764ccb471959133427.

Azuela de la Cueva, Antonio; Emmanuelli, María Silvia, y Murillo López, Sandra Carmen (2021). *Informe de resultados. Sondeo sobre la situación de las personas que residían en viviendas rentadas, hipotecadas o prestadas en la CDMX antes y durante la pandemia*. Ciudad de México: Instituto de Investigaciones Sociales-UNAM/Oficina para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat. Disponible en https://hic-al.org/wp-content/uploads/2022/01/Reporte-Viviendas-Rentadas-Rev2-FINAL.pdf.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2020). Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020. Disponible en https://www.inegi.org.mx/programas/envi/2020/.

Linz, Jess, y Soto Villagrán, Paula (2022). "Soñar con quedarse: experiencias de mujeres frente al desalojo en la Ciudad de México". *Revista INVI*, vol. 37, núm. 104, pp. 10-45. Disponible en https://www.scielo.cl/pdf/invi/v37n104/0718-8358-invi-37-104-10.pdf.

Moctezuma Mendoza, Vicente (2016). "El desplazamiento de lo posible: experiencia popular y gentrificación en el Centro Histórico de Ciudad de México". *Íconos. Revista de Ciencias*

Sociales, núm. 56, pp. 83-102. Disponible en https://www.redalyc.org/pdf/509/50947321005.pdf.

Moons, Nico (2018). *The Right to Housing in Law and Society*. Nueva York: Routledge.

Olivera, Patricia, y Delgadillo, Víctor (2014). "Política empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México". *Revista de Geografía Norte Grande*, núm. 58, pp. 111-133. Disponible en https://scielo.conicyt.cl/pdf/rgeong/n58/art07.pdf.

Organización de las Naciones Unidas (2003). Relator especial sobre la vivienda adecuada como parte del derecho a un nivel de vida adecuado, y sobre el derecho a la no discriminación. Informe visita a México E/CN.4/2003/5/Add.3.

Ramírez Sáiz, Juan Manuel (1986). "Organizaciones populares y lucha política". *Cuadernos Políticos*, núm. 45, pp. 38-55.

Rodríguez-Leal Isla, Alma Luisa; Jaramillo Molina, Máximo Ernesto, y Ramírez Valladares, Karina J. (2021). *La situación inquilinaria en México en el contexto de la contingencia sanitaria por covid-19*. Ciudad de México: Oficina para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat/Movimiento Urbano Popular/Indesig. Disponible en https://hic-al.org/wp-content/uploads/2021/04/Informe-situacio%CC%81n-inquilinaria-digital.pdf.

Schteingart, Martha (1987). "Expansión urbana, conflictos sociales y deterioro ambiental en la Ciudad de México. El caso del Ajusco". *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 2, núm. 3 (6), pp. 449-477. Disponible en https://www.jstor.org/stable/pdf/40310378.pdf?refreqid=excelsior%3A9905d65dd973bde871c4e634625d9460.

Acuña, Carlos (30/07/2020). “Réplica a Edificio Trevi: Goliat, el silencioso”. Disponible en https://www.animalpolitico.com/blog-invitado/replica-a-edificio-trevi-goliat-el-silencioso/.

Capital CDMX

Cuenca, Alberto (01/07/2022). “Denuncian obra del cártel inmobiliario vinculada a hijo de Morales Lechuga”. Disponible en https://capital-cdmx.org/denuncian-obra-del-cartel-inmobiliario-vinculada-a-hijo-de-morales-lechuga/.

El Norte

Sosa, Iván (19/07/2020). “Descarta Sheinbaum una crisis arrendataria”. Disponible en https://www.elnorte.com/descarta-sheinbaum-una-crisis-arrendataria/ar1990869.

El Universal

Cruz, Héctor (30/05/2019). “Artículo sobre ‘derecho a invadir’ parece estar hecho para paracaidistas: Morales Lechuga”. Disponible en https://www.eluniversal.com.mx/metropoli/cdmx/articulo-sobre-derecho-invadir-parece-estar-hecho-para-paracaidistas-morales-lechuga.

Excélsior

Vitela, Ricardo (15/10/2021). “Desalojo de inmueble provoca trifulca en la colonia Juárez”. Disponible en https://www.excelsior.com.mx/comunidad/desalojo-de-inmueble-provoca-trifulca-en-la-colonia-juarez/1477258.

La Jornada

Bravo, Elba Mónica (16/10/2021). “Ocupantes de un edificio chocan con golpeadores armados”. Disponible en https://www.jornada.com.mx/notas/2021/10/16/capital/ocupantes-de-un-edificio-chocan-con-golpeadores-armados/.

Gómez Flores, Laura (20/01/2021). “Aprovecha Banca Mifel la pandemia y desaloja de un predio en la Roma a 35 familias”. Disponible en https://www.jornada.com.mx/2021/01/20/capital/030n1cap.

Quintero, Josefina (26/03/2022). “Suspenden obras en edificios del hijo de Morales Lechuga”. Disponible en https://www.jornada.com.mx/notas/2022/03/26/capital/suspenden-obras-en-edificios-del-hijo-de-morales-lechuga/.

Milenio

Becerril, Jorge, y Ramírez, Iván (15/10/2021). “Con palos y martillos, desalojan inmueble en colonia Juárez en CdMx; hay 15 detenidos”. Disponible en https://www.milenio.com/politica/comunidad/desalojo-colonia-juarez-cdmx-deja-lesionados-detenidos.

Oficina para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat y Movimiento Urbano Popular

Comunicado (19/01/2021). “Denuncian contagios y un fallecimiento por desalojos recientes en la CDMX”. Disponible en https://hic-al.org/wp-content/uploads/2021/01/COMUNICADO.pdf.

Once Noticias

Navarrete, José Alberto (14/10/2022). “Chile niega extradición de Mauricio Toledo, exdelegado en Coyoacán”. Disponible en https://oncenoticias.digital/cdmx/chile-niega-extradicion-del-exdelegado-en-coyoacan-mauricio-toledo/176072/.

Pie de Página

Rea, Daniela (19/01/2021). “Familias acusan desalojo ilegal en predio Puebla 261”. Disponible en https://piedepagina.mx/familias-acusan-desalojo-ilegal-en-predio-puebla-261/.

Ruiz, Alejandro (26/09/2021). “Sin una orden, desalojan de vivienda a una mujer de 85 años enferma de covid”. Disponible en https://piedepagina.mx/sin-una-orden-desalojan-de-vivienda-a-una-mujer-de-85-anos-enferma-de-covid/.

Reforma

Juárez, Víctor (15/07/2020). “Acuerdan vecinos dejar edificio Trevi”. Disponible en

https://www.reforma.com/aplicacioneslibre/preacceso/articulo/default.aspx?__rval=1&urlredirect=https://www.reforma.com/acuerdan-vecinos-dejar-edificio-trevi/ar1988443?referer=--7d616165662f3a3a6262623b727a7a7279703b767a783a--.

Reporte Índigo

Martínez, David (12/07/2019). “Inmobiliaria arremete contra vecinos del Trevi, en la Alameda”. Disponible en https://www.reporteindigo.com/reporte/inmobiliaria-arremete-contra-vecinos-del-trevi-en-la-alameda/.

Sputnik Mundo

Gilet, Eliana (27/11/2021). “Mujeres mazahuas pelean su permanencia en el centro de Ciudad de México”. Disponible en https://sputniknews.lat/20211127/mujeres-mazahuas-pelean-su-permanencia-en-el-centro-de-ciudad-de-mexico-1118726358.html.

Tabasco Hoy

Cedillo, Diego (08/09/2022). “Xochitl Gálvez es la política más beneficiada del cártel inmobiliario. Disponible en https://www.tabascohoy.com/xochitl-galvez-es-la-politica-mas-beneficiada-del-cartel-inmobiliario/

4. Discriminación: cuando la vivienda sigue siendo el derecho negado (San Luis Potosí, San Luis Potosí)

Abramovich, Ilona Alex (2012). "No Safe Place to Go: LGBTQ Youth Homelessness in Canada: Reviewing the Literature". *Canadian Journal of Family and Youth*, vol. 4, núm. 1, pp. 29-51. Disponible en https://journals.library.ualberta.ca/cjfy/index.php/cjfy/article/view/16579/13220.

Amicus, Plataforma Visible, base de datos de reportes de casos de discriminación. Disponible en https://visible.lgbt/.

Choi, Soon Kyu; Wilson, Bianca D. M.; Shelton, Jama, y Gates, Gary J. (2015). *Serving Our Youth 2015: The Needs and Experiences of Lesbian, Gay, Bisexual, Transgender, and Questioning Youth Experiencing Homelessness*. Los Ángeles: The Williams Institute. Disponible en https://williamsinstitute.law.ucla.edu/wp-content/uploads/Serving-Our-Youth-June-2015.pdf.

Cochran, Bryan N.; Stewart, Angela J.; Ginzler, Joshua A., y Cauce, Ana Mari (2002). "Challenges Faced by Homeless Sexual Minorities: Comparison of Gay, Lesbian, Bisexual, and Transgender Homeless Adolescents with Their Heterosexual Counterparts". *American Journal of Public Health*, vol. 92, núm. 5, pp. 773-777. Disponible en https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC1447160/pdf/0920773.pdf.

Comisión Ejecutiva de Atención a Víctimas de San Luis Potosí (2017). *Diagnóstico LGBTTTI de la CEEAV*. Disponible en https://slp.gob.mx/ceeav/Documentos%20compartidos/DIAGNOSTICO%20LGBTTTI.pdf.

Consejo Estatal Electoral y de Participación Ciudadana de San Luis Potosí (2021). Programa de Resultados Electorales Preliminares, Resultados Distrito 5. Disponible en https://prepslp.mx/diputacion/distrito/5.

Consejo Nacional para Prevenir la Discriminación (2022). Oficio CONAPRED/DGAQ/DAOI/SAOI/091/2022 del 25 de julio de 2022, en respuesta a la solicitud de acceso a información 330011322000132.

Cray, Andrew; Miller, Katie, y Durso, Laura E. (2013). *Seeking Shelter: The Experiences and Unmet Needs of LGBT Homeless Youth*. Washington D. C.: Center for American Progress. Disponible en https://www.americanprogress.org/wp-content/uploads/2013/09/LGBTHomelessYouth.pdf.

Cunningham, Mary; Pergamit, Michael; Astone, Nan, y Luna, Jessica (2014). "Homeless LGBTQ Youth". Urban Institute. Disponible en https://www.urban.org/sites/default/files/publication/22876/413209-Homeless-LGBTQ-Youth.PDF.

García Ortega, Roberto (2001). "Asentamientos irregulares en Monterrey, 1970-2000. Divorcio entre planeación y gestión urbana", *Frontera Norte*, vol. 13, núm. Esp, diciembre 2001, El Colegio de la Frontera Norte, A.C., Tijuana, México. Disponible en: https://www.redalyc.org/pdf/136/13690205.pdf

Feu Fontaiña, Pablo (2021). "La velada discriminación en el acceso a la vivienda". *Revista Crítica Urbana*, año IV, núm. 16, pp. 30-33. Disponible en https://criticaurbana.com/wp-content/uploads/2021/01/CU16.Revista-completa.pdf.

Hernández Sánchez, Iris Alejandra (2021). "Nombrarnos comunidades, plural. Nombrarnos Lesbianas, en público". *Vocees. Revista del Consejo Estatal Electoral y de Participación Ciudadana de San Luis Potosí*, año 21, núm. 73, pp. 37-42. Disponible en

http://www.ceepacslp.org.mx/ceepac/uploads2/files/1.%20Revista-VOCEES-73-v5-digital.pdf.

Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey (2020).”Proyecto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Campana-Altamira 2020-2040”.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2017). Encuesta Nacional sobre Discriminación 2017. Disponible en https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/enadis/2017/doc/enadis2017_resultados.pdf.

Kruks, G. (1991). “Gay and Lesbian Homeless/Street Youth: Special Issues and Concerns”. *Journal of Adolescent Health*, núm. 12, pp. 515-518.

Madrigal Borloz, Víctor (2019). *Informe del experto independiente sobre la protección contra la violencia y la discriminación por motivos de orientación sexual o identidad de género*, A/74/181. Nueva York: Asamblea General de las Naciones Unidas. Disponible en https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/N19/220/75/PDF/N1922075.pdf?OpenElement.

Marín Mercado, José Daniel (coord.) (2017). *Diagnóstico local de la discriminación y su impacto en otros derechos humanos de las poblaciones LGBTI en el estado de San Luis Potosí*. San Luis Potosí: Enfoque de Igualdad A. C. Disponible en: http://www.enfoquedeigualdad.org/diagnosticoLGBTI/assets/images/diagnostico-lgbt-slp.pdf.

Méndez, Nicolás; Riquelme, Michel; Gómez, Eliana; Maturana, Daniela; Araneda, Paula, y Barrientos, Tomás (2021). *Derecho a la vivienda y a un entorno adecuado para disidencias sexuales y de género*. Santiago de Chile: Organizando Trans Diversidades/Corporación de Estudios Sociales y Educación. Disponible en https://otdchile.org/wp-

content/uploads/2021/11/Informe-Estudio-vivienda-y-disidencias-sexuales.pdf.

National Alliance to End Homelessness (NAEH). 2007. Incidence and vulnerability of LGBTQ homeless youth. Youth Homelessness Series Brief No. 2. Washington, DC: Author. Recuperado el 25/03/2010 en http://endhomelessness.org/content/article/detail/2141.

Quilty, Aideen, y Norris, Michelle (2020). *A Qualitative Study of LGBTQI+ Youth Homelessness in Ireland*. Dublín: Focus Ireland/BeLonG To. Disponible en https://belongto.org/wp-content/uploads/2020/09/LGBTQI-Youth-Homelessness-Report_FINAL-VERSION.pdf.

Rajagopal, Balakrishnan (2021). *Discriminación en el contexto de la vivienda. Informe del relator especial sobre una vivienda adecuada como parte del derecho a un nivel de vida adecuado, y sobre el derecho a la no discriminación*, A/76/408, 27. Nueva York: Organización de las Naciones Unidas. Disponible en https://www.ohchr.org/sites/default/files/2022-03/Discrimination_right2housing.pdf.

Ray, Nicholas (2006). *Lesbian, Gay, Bisexual and Transgender Youth: An Epidemic of Homelessness*. Nueva York: National Gay and Lesbian Task Force Policy Institute/National Coalition for the Homeless. Disponible en https://graphics8.nytimes.com/packages/pdf/national/20070307HomelessYouth.pdf.

Saba, Roberto (2016). *Más allá de la igualdad formal ante la ley. ¿Qué le debe el Estado a los grupos desaventajados?* Buenos Aires: Siglo XXI Editores.

Tenner, A.; Trevithick, L. A; Wagner, V., y Burch, R. (1998). “Seattle Youth Care’s Prevention, Intervention and Education Program: A Model of Care for HIV-Positive, Homeless, and At-Risk Youth”. *Journal of Adolescent Health*, núm. 23, pp. 96-106.

Toro, Paul A.; Dworsky, Amy, y Fowler; Patrick J. (2007). *Homeless Youth in the United States: Research Findings and Intervention Approaches*. Washington D. C.: Assistant Secretary for Planning and Evaluation, 2007 National Symposium on Homelessness Research. Disponible en http://aspe.hhs.gov/hsp/homelessness/symposium07/toro/index.htm#Homeless.

The Albert Kennedy Trust (2015). *LGBT Youth Homelessness: A UK National Scoping Of Cause, Prevalence, Response, and Outcome*. Disponible en https://www.akt.org.uk/Handlers/Download.ashx?IDMF=c0f29272-512a-45e8-9f9b-0b76e477baf1.

Villa Salazar, Marco Antonio (2016). *De las identidades peyorativas a la identidad gay en la ciudad de San Luis Potosí (1968-1989)*. Ciudad de México: Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora.

ElDiario.es

Escorihuela Blasco, Irene (21/07/2022). “Con racismo inmobiliario no hay derecho a la vivienda”. Disponible en https://www.eldiario.es/contrapoder/racismo-inmobiliario-no-hay-derecho-vivienda_132_9180130.html.

El País

Blanchar, Clara (26/10/2022). “La justicia tumba la multa que Colau impuso a Idealista por ofertar un piso ‘solo para españoles’”. Disponible en https://elpais.com/espana/catalunya/2022-10-

26/la-justicia-tumba-la-multa-que-colau-impuso-a-idealista-por-ofertar-un-piso-solo-para-espanoles.html.

El Universal San Luis Potosí

Rangel, Xochiquetzal (09/06/2022). “Previo al festejo LGBT+, centros nocturnos acusan hostigamiento por parte Comercio en SLP”. Disponible en: https://sanluis.eluniversal.com.mx/metropoli/previo-al-festejo-lgbt-centros-nocturnos-acusan-hostigamiento-por-parte-comercio-en-slp.

Redacción (24/10/2022). “Comunidad LGBTIQ+ en SLP exige justicia por asesinatos de odio”. Disponible en https://sanluis.eluniversal.com.mx/sociedad/comunidad-lgbtiq-en-san-luis-potosi-exige-justicia-en-casos-de-asesinatos-de-odio.

El Sol de San Luis

Tristán, Mayra (23/10/2022). “Comunidad LGBTIQ+ se manifestará por homicidio de Michel Rodríguez”. Disponible en https://www.elsoldesanluis.com.mx/local/comunidad-lgbtiq-se-manifestara-por-homicidio-de-michel-rodriguez-en-san-luis-potosi-9080374.html.

Homosensual

García, Luis (20/02/2020). “Vecinos se unen para quitarle hogar a lesbiana”. Disponible en

https://www.homosensual.com/lgbt/lesbianas/vecinos-se-unen-para-quitarle-hogar-a-lesbiana/.

5. Vivienda y derecho a la ciudad: cuando el mercado se devora el hábitat (Área Metropolitana de Monterrey, Nuevo León)

Arenal, Sandra (1999). *Mujeres de Tierra y Libertad*. Monterrey: Fondo Estatal para la Cultura y las Artes de Nuevo León.

Col-Lectiu Punt 6 (2019). *Urbanismo feminista. Por una transformación radical de los espacios de vida*. Barcelona: Virus Editorial.

Cruz Rosel, María de los Ángeles (2022). *Sostener la vida y la naturaleza en el hogar. Análisis del trabajo ecológico en el espacio doméstico de una familia de la colonia de La Campana* (tesis de maestría). Monterrey: Universidad Autónoma de Nuevo León.

Garza Rodríguez, Fabiola; Ramírez Agudelo, Nancy Andrea; Roca Bosch, Elisabet, y Villares Junyent, Míriam (2021). "La cultura como estrategia de regeneración urbana en Monterrey, México". *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, vol. 67, núm. 1, pp. 103-132.

Martínez Flores, Bertha Verónica (2021). *Relaciones entre actores colectivos y Estado en la construcción de una política social: el caso de Fomerrey (contextos, ideas y discursos)* (tesis de doctorado). Monterrey: Universidad Autónoma de Nuevo León.

Meza Palmeros, José Alejandro (2022). *Cuerpos excedidos en tiempos de escasez. Medicalización y prescripciones alimentarias en un contexto precarizado de Nuevo León* (libro inédito).

Montaño, Jorge (1981). *Los pobres de la ciudad en los asentamientos espontáneos*, 3.ª ed. Ciudad de México: Siglo XXI

Editores.
Prieto González, José Manuel (2016). “Lo humilde en un contexto de ‘grandeza’”: desafíos que enfrenta la regeneración de Barrio Antiguo en Monterrey (Nuevo León)”. *Contexto. Revista de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León*, vol. X, núm. 12, pp. 11-28.
Salgado Gómez, Antonio (2006). “El Barrio Antiguo de Monterrey: ¿tradición a pesar de todo o transformación a cualquier precio?”. En Contreras Delgado, Camilo, y Narváez Tijerina, Adolfo Benito (coords.) *La experiencia de la ciudad y el trabajo como espacios de vida*, pp. 157-197. Tijuana: El Colegio de la Frontera Norte/Universidad Autónoma de Nuevo León/Plaza y Valdés.
Villarreal González, Diana R. (1991). *La política de vivienda del gobierno del estado de Nuevo León 1970-1990*. Monterrey: Universidad Autónoma de Nuevo León/Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco.
Villarreal González, Diana R. y Castañeda, Víctor (1985). “Urbanización y autoconstrucción de vivienda en Monterrey”, Claves Latinoamericanas, México, 1986.

ABC Noticias

Redacción (15/08/2022). “Monterrey y San Pedro venden edificios sin el servicio de agua. Son al menos 31 inmuebles que no cuentan con un dictamen que debe otorgar Agua y Drenaje para poder otorgar el servicio”. Disponible en https://abcnoticias.mx/local/2022/8/15/monterrey-san-pedro-venden-edificios-sin-el-servicio-de-agua-168852.html.

Diario Oficial de la Federación

Presidencia de la República (29/07/2022). “DECRETO por el que se establece el plan de acción inmediata para atender la emergencia por el desabasto de agua potable para uso público urbano y doméstico en los municipios afectados por baja disponibilidad en sus fuentes de abastecimiento y por sequía en el estado de Nuevo León”. Disponible en https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5659827&fecha=29/07/2022#gsc.tab=0.

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (12/07/2022). “ACUERDO de carácter general de inicio de emergencia por ocurrencia de sequía severa, extrema o excepcional en cuencas para el año 2022”. Disponible en https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5657697&fecha=12/07/2022#gsc.tab=0.

El Economista

Flores, Lourdes (16/12/2021). “Samuel García propone promulgar una nueva constitución para Nuevo León”. Disponible en https://www.eleconomista.com.mx/estados/Samuel-Garcia-propone-promulgar-una-nueva-Constitucion-para-Nuevo-Leon-20211216-0074.html.

____ (15/03/2023). “Instalación de ‘gigafactory’ de Tesla generará la demanda de 13,000 viviendas en Nuevo León”. Disponible en https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Instalacion-de-gigafactory-de-Tesla-generara-la-demanda-de-13000-viviendas-en-Nuevo-Leon-20230315-0010.html

El Norte

Martínez, Perla (06/07/2022). “Falló Vía Zócalo con permisos, señala Colosio”. Disponible en https://www.elnorte.com/aplicacioneslibre/preacceso/articulo/default.aspx?__rval=1&urlredirect=/fallo-via-zocalo-con-permisos-senala-colosio/ar2431640

Expansión/Obras

Redacción (03/08/2022). “El desarrollo de vivienda en Monterrey avanza sin efectos de la escasez de agua”. Disponible en https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2022/08/03/desarrollo-vivienda-escasez-de-agua.

Gobierno del Estado de Nuevo León

Boletín (26/01/2023). “Firma gobernador Samuel García programa para ayudar a quienes carecen de derechohabiencia de vivienda en la entidad”. Disponible en https://www.nl.gob.mx/boletines-comunicados-y-avisos/firma-gobernador-samuel-garcia-programa-para-ayudar-quienes-carecen.

Infobae

Redacción (25/11/2021). “Samuel García va por nueva constitución en Nuevo León”. Disponible en https://www.infobae.com/america/mexico/2021/11/26/samuel-garcia-va-por-nueva-constitucion-en-nuevo-leon/.

La Jornada

Robledo, Raúl (22/05/2022). “Monterrey, ‘botín’ de políticos y especuladores inmobiliarios”. Disponible en https://www.jornada.com.mx/notas/2022/05/22/estados/monterrey-botin-de-politicos-y-especuladores-inmobiliarios/.

Milenio

Herrera, Esther (26/01/2023). “Gobierno de NL plantea 10 acciones para fomentar accesibilidad a la vivienda”. Disponible en https://www.milenio.com/politica/samuel-garcia-plantea-acciones-fomentar-accesibilidad-viviendas.

Mendieta Sánchez, Eduardo (28/08/2022). “Advierte Agua y Drenaje de Monterrey: van a escurrir aguas negras por falta de capacidad”. Disponible en https://www.milenio.com/sociedad/derrame-aguas-negras-advierte-agua-drenaje-monterrey.

Municipio de Monterrey

Comunicado (07/07/2022). “Presenta Monterrey juicio de lesividad contra Vía Zócalo”. Disponible en https://www.monterrey.gob.mx/noticia/presenta-monterrey-juicio-de-lesividad-contra-via-zocalo.

Proceso

Campos Garza, Luciano (16/12/2021). “Samuel García propone una nueva constitución para Nuevo León”. Disponible en https://www.proceso.com.mx/nacional/estados/2021/12/16/samu

el-garcia-propone-una-nueva-constitucion-para-nuevo-leon-277644.html.

Publimetro

Fuentes, Martín (15/08/2022). “Nuevos edificios en Monterrey y San Pedro tienen todo... ¡menos agua!”. Disponible en https://www.publimetro.com.mx/nuevo-leon/2022/08/15/por-que-hay-riesgo-de-comprar-un-apartamento-sin-estudio-de-factibilidad-del-agua/.

Zona Docs

“La ciudad inhabitable: ¿redensificación o destrucción de la vivienda?”, reportaje especial de Andrés de la Peña, Kevin Josué Ibarra, Alitzel García, Iván García y Cristian Cantero, 6 de noviembre de 2021. Disponible en: https://www.zonadocs.mx/2021/11/06/la-ciudad-inhabitable/.

«LA NECESARIA TRANSFORMACIÓN DE LO APARENTEMENTE INDIVIDUAL EN COLECTIVO Y POLÍTICO ES LA BASE DE ESTE LIBRO, LA IMPORTANCIA DE EXPLICAR Y DEMOSTRAR LOS CONTINUOS INCUMPLIMIENTOS DE LEYES Y NORMAS QUE DEFIENDEN EL DERECHO A LA VIVIENDA.»

ZAIDA MUXÍ



La crisis de vivienda existe y no podemos seguir ignorándola. Nuestras ciudades son cada vez más inhabitables: cada vez más caras, más distantes, más precarizadas y con menos ser¬vicios. Miles de personas están preocupadas por su imposi¬bilidad de adquirir una vivienda en propiedad o, incluso, en arrendamiento. Sin embargo, esta problemática sigue siendo percibida como una preocupación individualizada y no como el problema estructural que realmente es.

A partir de entrevistas, investigación y casos judiciales, Carla Escoffié —experta en el derecho a la vivienda y el dere¬cho a la no discriminación— traza una ruta por cinco ciuda¬des: Mérida, San Francisco de Campeche, Ciudad de México, San Luis Potosí y Monterrey, para entender lo que hoy implica hablar del derecho a la vivienda, y algunas de las caras de las violaciones de dicho derecho en México. En ese recorri¬do delinea problemáticas como la especulación, los desalo¬jos forzosos, las burbujas inmobiliarias, los megaproyectos, la discriminación en el acceso a la vivienda, la falta de dere¬chos inquilinarios, los asentamientos precarios o las luchas territoriales, y nos hace entender cuáles son los actores y las dinámicas en torno a ellas.

País sin techo confronta una idea básica tanto en la ética como en la teoría política: las ciudades son para ser habita¬das. La vivienda es territorio y, como tal, puede ser despoja¬da y acumulada. Pero también, nos dice la autora, puede ser defendida, compartida y reivindicada para que cada persona ocupe un lugar en bienestar.



Carla Escoffié

(Mérida, México) es abogada por la Universidad Autónoma de Yucatán y maestra en Derechos Humanos y Democratización por la Universidad Externado de Colombia. Se ha desempeñado tanto en el trabajo académico como en el acompañamiento de casos judiciales sobre derechos humanos. Ha litigado ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación y ante la Corte Interamericana de Derechos Humanos. Su experiencia abarca temáticas sobre derechos de los pueblos indígenas, población LGBT+, medio ambiente, no discriminación y género, pero de manera particular se ha enfocado en las problemáticas de vivienda y de ciudad. Forma parte de la Red de Desalojos (Ciudad de México) y colabora con distintas organizaciones. También se ha dedicado a la creación de contenido en redes sociales para difundir información sobre derecho

a la vivienda y derecho a la ciudad. Es autora del libro *El derecho a la vivienda en México. Derechos homónimos* (Tirant Lo Blanch, 2022), así como de distintos artículos académicos. Actualmente es directora del Centro de Derechos Humanos de la Facultad Libre de Derecho de Monterrey.

 @carlaescoffie



País sin techo
Ciudades, historias y luchas sobre la vivienda

Primera edición: mayo, 2023

D. R. © 2023, Carla Escoffié

D. R. © 2023, derechos de edición mundiales en lengua castellana:
Penguin Random House Grupo Editorial, S. A. de C. V.
Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra núm. 301, 1er piso,
colonia Granada, alcaldía Miguel Hidalgo, C. P. 11520,
Ciudad de México

penguinlibros.com

D. R. © 2023, Zaida Muxí, por el prólogo
Diseño de ilustraciones de interiores: Scarlet Perea
Mapas: Carolina Orozco

Penguin Random House Grupo Editorial apoya la protección del *copyright*.
El *copyright* estimula la creatividad, defiende la diversidad en el ámbito de las ideas y el conocimiento,
promueve la libre expresión y favorece una cultura viva. Gracias por comprar una edición autorizada
de este libro y por respetar las leyes del Derecho de Autor y *copyright*. Al hacerlo está respaldando a los autores
y permitiendo que PRHGE continúe publicando libros para todos los lectores.

Queda prohibido bajo las sanciones establecidas por las leyes escanear,
reproducir total o parcialmente esta obra
por cualquier medio o procedimiento así como la distribución de ejemplares
mediante alquiler o préstamo público sin previa autorización.
Si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra diríjase a CemPro
(Centro Mexicano de Protección y Fomento de los Derechos de Autor,
https://cempro.com.mx).

ISBN: 978-607-383-080-5

Composición digital: *Mutare, Procesos Editoriales y de Comunicación, S.A. de C.V.*

Facebook: @penguinebooks
Twitter: @penguinlibrosmx
Instagram: @penguinlibrosmx
Youtube: @penguinlibrosmx

Índice

País sin techo

Prólogo. Reflexiones en torno al problema de la vivienda en México

Introducción. El deseo de nombrar para transformar

0. El derecho a la vivienda: las batallas internas de las palabras
1. Especulación y burbujas inmobiliarias: el desastre, tal y como lo vio por Instagram (Mérida, Yucatán)
2. Megaproyectos: piratas terrestres y motín inmobiliario (San Francisco de Campeche, Campeche)
3. La vivienda de arrendamiento: inquilinos sin casas, casas sin inquilinos (Ciudad de México)
4. Discriminación: cuando la vivienda sigue siendo el derecho negado (San Luis Potosí, San Luis Potosí)
5. Vivienda y derecho a la ciudad: cuando el mercado se devora el hábitat (Área Metropolitana de Monterrey, Nuevo León)

Conclusiones generales a un recorrido aún en curso

Autoría colectiva

Referencias

Sobre este libro
Sobre la autora
Créditos